



Urteil vom 4. August 2021

Besetzung

Richter Daniel Willisegger (Vorsitz),
Richterin Eva Schneeberger, Richter Pascal Richard,
Gerichtsschreiber Pascal Waldvogel.

Parteien

A. _____,
vertreten durch
Stefan Pfister, Rechtsanwalt,
Beschwerdeführerin,

gegen

**Staatssekretariat für Bildung,
Forschung und Innovation SBFI,**
Vorinstanz,

**Schweizerische Fachprüfungskommission
der Immobilienwirtschaft SFPKIW,**
Erstinstanz.

Gegenstand

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2019.

Sachverhalt:**A.**

Im Herbst 2019 legte die Beschwerdeführerin die höhere Fachprüfung für Immobilienreuhand ab. Mit Notenblatt vom 6. September 2019 teilte ihr die Erstinstanz mit, dass sie die Prüfung nicht bestanden habe. Die Prüfungsleistungen der Beschwerdeführerin wurden wie folgt bewertet:

Schriftliche Prüfungen

Unternehmensführung	zweifach	3.5
Immobilienbewirtschaftung		dispensiert
Immobilienvermarktung		4.0
Immobilienbewertung		4.5
Immobilientreuhand	zweifach	3.5

Mündliche Prüfungen

Unternehmensführung	4.5
Immobilientreuhand	3.5

Diplomarbeit

Diplomarbeit (Diplomarbeit 4.0 / Kolloquium 4.5)	zweifach	4.3
--	----------	-----

Gewichtetes Mittel aller Prüfungsteile**3.9****B.**

B.a Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 9. Oktober 2019 Beschwerde bei der Vorinstanz. Sie beantragte die Erhöhung der Noten in den Fächern Unternehmensführung schriftlich, Immobilienreuhand schriftlich, Immobilienreuhand mündlich und in der Diplomarbeit sowie die entsprechende Anhebung der Gesamtnote.

B.b Im vorinstanzlichen Verfahren fand ein ausgedehnter Schriftenwechsel statt. Die Beschwerdeführerin reichte neben der Beschwerde drei weitere Stellungnahmen ein. Die Prüfungsexperten der Erstinstanz nahmen ihrerseits mit zwei Schreiben zu den Rügen der Beschwerdeführerin Stellung.

Mit Schreiben vom 8. Januar 2020 korrigierte die Erstinstanz die Note der Beschwerdeführerin in der Diplomarbeit von 4.3 auf 4.5. Die Schlussnote (Gewichtetes Mittel aller Prüfungsteile) setzte sie entsprechend auf 4.0.

B.c Mit Entscheid vom 27. November 2020 wies die Vorinstanz die Beschwerde der Beschwerdeführerin ab.

Sie führte im Wesentlichen aus, die Prüfungskommission habe sich in den Prüfungsteilen Unternehmensführung schriftlich, Immobilientreuhand schriftlich und Immobilientreuhand mündlich nachvollziehbar und rechtsgenügend mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt. Die Anträge der Beschwerdeführerin auf Erhöhung der Noten in den schriftlichen Prüfungsteilen seien daher abzuweisen. Auch die Anträge auf einen rückwirkenden Nachteilsausgleich aufgrund einer gesundheitlichen Beeinträchtigung und auf Feststellung eines Verfahrensfehlers aufgrund des mehrmaligen Dimmens des Lichts bei der Prüfung Immobilientreuhand mündlich seien abzuweisen. Bei der Begründung der Notenermittlung der Prüfung Immobilientreuhand mündlich habe die Erstinstanz einen Fehler gemacht. Trotzdem bleibe es bei der Note 3.5 für die Beschwerdeführerin. Insgesamt erweise sich die Beschwerde in allen Punkten als unbegründet, weshalb sie vollständig abzuweisen sei.

C.

Mit Eingabe vom 12. Januar 2021 erhob die Beschwerdeführerin beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde und beantragte, der Entscheid der Vorinstanz sei aufzuheben und zur Neuurteilung zurückzuweisen. Eventualiter sei die Notengebung zu überprüfen und aufgrund der Akten sei in den Prüfungen Unternehmensführung schriftlich (plus 27 Punkte), Immobilientreuhand schriftlich (plus 11 Punkte) und Immobilientreuhand mündlich (unter Anwendung der Grenzfallregelung) mindestens die Note 4 zu vergeben und damit die Voraussetzungen zum Bestehen der Prüfung für die höhere Fachprüfung für Immobilientreuhand als erfüllt zu bestätigen.

Sie führte im Wesentlichen aus, die Vorinstanz habe mehrfach das rechtliche Gehör und insbesondere die Begründungspflicht verletzt. Sie habe durch die Verweigerung, eine Grenzfallregelung anzuwenden, einen Ermessensfehler begangen. Weiter seien zahlreiche Aufgaben in den Prüfungen Unternehmensführung schriftlich und Immobilientreuhand schriftlich unterbewertet worden. Die Note in der Prüfung Immobilientreuhand mündlich sei unter Berücksichtigung der Gesamtumstände anzuheben.

D.

Mit Vernehmlassung vom 1. April 2021 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde. Die Erstinstanz reichte keine Stellungnahme ein.

E.

Mit Eingabe vom 22. April 2021 nahm die Beschwerdeführerin unaufgefordert Stellung zur Vernehmlassung der Vorinstanz. Sie hielt an ihren Anträgen fest.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:**1.**

Das Bundesverwaltungsgericht ist für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (Art. 61 Abs. 2 BBG [SR 412.10] i.V.m. Art. 31 f. sowie Art. 33 Bst. d VGG). Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin der angefochtenen Verfügung zur Beschwerde legitimiert (Art. 48 Abs. 1 VwVG), hat den einverlangten Kostenvorschuss bezahlt (Art. 63 Abs. 4 VwVG) und die Beschwerde frist- und formgerecht eingereicht (Art. 50 Abs. 1 und 52 Abs. 1 VwVG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1 Mit Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht können die Verletzung von Bundesrecht einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechts erheblichen Sachverhalts sowie die Unangemessenheit der angefochtenen Verfügung gerügt werden (Art. 49 VwVG).

2.2 Das Bundesverwaltungsgericht überprüft Entscheide über Ergebnisse von Prüfungen grundsätzlich mit uneingeschränkter Kognition (Art. 49 VwVG; vgl. auch ZIBUNG/HOFSTETTER, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl. 2016, Art. 49 N. 43). Indes haben Prüfungen oftmals Spezialgebiete zum Gegenstand, in denen die Rechtsmittelbehörde in der Regel über keine eigenen Fachkenntnisse verfügt. Der Rechtsmittelbehörde ist es oft nicht möglich, sich ein zuverlässiges Bild über die Gesamtheit der Leistungen einer Beschwerdepartei und der Leistungen der übrigen Kandidaten zu machen. Eine freie und umfassende Überprüfung der Examensbewertung würde die Gefahr von Ungerechtigkeiten und Ungleichheiten gegenüber den anderen Prüfungskandidaten in sich bergen, und es ist auch nicht Aufgabe der Beschwerdeinstanz, die Bewertung der Prüfungsleistungen gewissermassen zu wiederholen (vgl. statt vieler BVGE 2008/14 E. 3.1). In ständiger Rechtsprechung auferlegt sich das Bundesverwaltungsgericht daher bei der Bewertung von Prüfungsleistungen und spezifischen Fragen, die seitens der

Gerichte nur schwer überprüfbar sind, eine gewisse Zurückhaltung. Auf die Rüge der Unangemessenheit der Bewertung von Prüfungsleistungen ist nur dann detailliert einzugehen, wenn die beschwerdeführende Partei selbst substantiierte Anhaltspunkte mit den entsprechenden Beweismitteln dafür liefert, dass das Ergebnis materiell nicht vertretbar ist, eindeutig zu hohe Anforderungen gestellt oder die Prüfungsleistungen offensichtlich unterbewertet wurden (vgl. BVGE 2010/21 E. 5.1 m.w.H.; kritisch dazu PATRICIA EGLI, Gerichtlicher Rechtsschutz bei Prüfungsfällen: Aktuelle Entwicklungen, in: ZBI 10/2011, S. 553 ff., insb. S. 555 f. m.w.H.).

2.3 In Bezug auf die relative Gewichtung der verschiedenen Aufgaben, der Überlegungen oder Berechnungen, die zusammen die korrekte und vollständige Antwort auf eine bestimmte Prüfungsfrage darstellen, kommt den Experten ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Dies gilt insbesondere auch bei der Beurteilung der Frage, wie viele Punkte für eine konkrete abweichende oder nur teilweise richtige Antwort erteilt werden. Das Ermessen der Experten ist lediglich eingeschränkt, wenn die Prüfungsorgane ein verbindliches Bewertungsraster vorgegeben haben, in dem die genaue Punkteverteilung für einzelne Teilantworten klar definiert ist. In einem solchen Fall hat jeder einzelne Kandidat entsprechend dem Grundsatz der Gleichbehandlung den Anspruch darauf, dass er diejenigen Punkte erhält, die ihm gemäss Bewertungsraster für eine richtige Teilleistung zustehen (vgl. BVGE 2008/14 E. 4.3.2 m.H.).

2.4 In Bezug auf die Beurteilung von Experten auferlegt sich das Bundesverwaltungsgericht somit eine gewisse Zurückhaltung, wenn die Experten zum Parteivorbringen Stellung genommen haben und ihre Auffassung nachvollziehbar und einleuchtend ist (vgl. BVGE 2010/11 E. 4.2 und BVGE 2008/14 E. 3.1 f. und 4.3.2, je m.w.H.; kritisch EGLI, a.a.O., S. 556 m.w.H.; vgl. auch allgemein ZIBUNG/HOFSTETTER, a.a.O., Art. 49 N. 45 ff.). Diese Zurückhaltung gilt nur für die materielle Bewertung der Prüfungsleistungen. Ist die Auslegung oder Anwendung von Rechtsvorschriften streitig oder werden Verfahrensmängel im Prüfungsablauf gerügt, so hat das Bundesverwaltungsgericht die erhobenen Einwendungen mit umfassender Kognition zu prüfen (vgl. BVGE 2008/14 E. 3.3 m.w.H.). Hierbei nehmen all jene Einwände auf Verfahrensfragen Bezug, die den äusseren Ablauf der Prüfung, die Aufgabenstellung oder das Vorgehen bei der Bewertung betreffen (Urteil des BGer 2D_6/2010 vom 24. Juni 2010 E. 5.2; Urteil des BVGer B-6256/2009 vom 14. Juni 2010 E. 3 m.w.H.).

3.

3.1 Das eidgenössische Diplom als Immobilientreuhänderin und Immobilientreuhänder erhält, wer die höhere Fachprüfung für Immobilientreuhand, d.h. die Diplomprüfung, mit Erfolg bestanden hat (Art. 43 Abs. 1 BBG i.V.m. Ziff. 7.1 der Prüfungsordnung über die Höhere Fachprüfung für Immobilientreuhänderin und Immobilientreuhänder, genehmigt am 25. April 2012; nachfolgend: Prüfungsordnung).

3.2 Die Prüfungsordnung sieht in Ziff. 6.41 vor, dass die höhere Fachprüfung bestanden ist, wenn kumulativ die folgenden Voraussetzungen gegeben sind: a) die Gesamtnote mindestens 4.0 beträgt; b) höchstens in zwei Prüfungsteilen eine Note unter 4.0 erteilt wird; c) keine Prüfungsteilnote unter 3.0 liegt.

3.3 Die Beschwerdeführerin erzielte eine gewichtete Gesamtnote von 4.0. In den Teilprüfungen Unternehmensführung schriftlich (3.5), Immobilientreuhand schriftlich (3.5) und Immobilientreuhand mündlich (3.5) wurde sie mit Noten unter 4.0 bewertet. Damit erfüllt die Beschwerdeführerin die Voraussetzungen a) und c) von Ziff. 6.41 zum Bestehen der Prüfungen. Aufgrund dreier Prüfungsteile, welche mit einer Note unter 4.0 bewertet wurden, erfüllt sie jedoch Voraussetzung b) nicht, weshalb die Erstinstanz die höhere Fachprüfung als nicht bestanden qualifizierte.

4.

4.1 Gemäss Art. 29 VwVG haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheides zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 140 I 99 E. 3.4; BGE 135 II 286 E. 5.1; BVGE 2009/35 E. 6.4.1 m.w.H.).

Mit dem Gehörsanspruch korreliert die Pflicht der Behörden, die Vorbringen tatsächlich zu hören, ernsthaft zu prüfen und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen zu berücksichtigen. Das gilt für alle form- und fristgerechten Äusserungen, Eingaben und Anträge, die zur Klärung der konkreten Streitfrage geeignet und erforderlich erscheinen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Sie muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 136 I 184 E. 2.2.1).

4.2 Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt, indem sie ihre Kognition bei der Prüfung der Aufgaben auf die "ohne-Not Praxis" eingeschränkt habe.

Wie das Bundesverwaltungsgericht auferlegt sich auch die Vorinstanz bei der Bewertung von Prüfungsleistungen eine gewisse Zurückhaltung. Sie verfügt als Beschwerdeinstanz gar nicht über die nötige Fachkenntnis, die materielle Bewertung der Experten der Erstinstanz umfassend zu überprüfen. Mit diesem Vergehen verstösst die Vorinstanz jedenfalls nicht gegen das rechtliche Gehör (vgl. oben E. 2 m.w.H.). Verfahrensmängel im Prüfungsablauf hat sie hingegen mit umfassender Kognition zu überprüfen. Dass sie dies nicht gemacht habe, ist weder ersichtlich noch wird es von der Beschwerdeführerin geltend gemacht. Die Vorinstanz hat ihre Kognition nicht in unzulässigerweise eingeschränkt (vgl. auch Urteil des BVGer B-6114/2020 vom 27. Mai 2021 E. 5.3 m.w.H.).

4.3 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe die in der Triplik vorgebrachten Rügen nicht an die Erstinstanz weitergeleitet und diese auch nicht gewürdigt. Insbesondere ihre Ausführungen zu den Aufgaben B1 und C3 seien nicht hinreichend berücksichtigt worden. Damit sei wiederum das rechtliche Gehör verletzt. Die Vorinstanz müsse die Triplik und auch die Musterlösungen im Sachverhalt aufnehmen.

Entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz die von der Beschwerdeführerin eingereichte Triplik sehr wohl in den Sachverhalt miteinbezogen (vgl. angefochtene Verfügung Sachverhalt Bst. G sowie Erwägung Nr. 8). Die Triplik und die von der Beschwerdeführerin eingereichten Musterlösungen befindet sich ebenfalls in den vorinstanzlichen Akten (vgl. Vorakten act. 14). Auch die Nicht-Weiterleitung der Triplik an die

Erstinstanz verletzt das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht. Die Erstinstanz hat in zwei Eingaben zu den Vorbringen der Beschwerdeführerin Stellung genommen. Die Vorinstanz ist nicht verpflichtet, den Schriftenwechsel ewig weiterzuführen. Offensichtlich war die Vorinstanz der Meinung, dass sie mit den beiden Stellungnahmen der Erstinstanz die vorgebrachten Rügen der Beschwerdeführerin ohne weiteres behandeln kann.

Auch das Vorbringen, die Vorinstanz habe die Musterlösungen nicht berücksichtigt, geht fehl. So führt die Vorinstanz in der Vernehmlassung aus, sie habe zur Beurteilung der Aufgaben die Musterlösungen beigezogen. Dies geht so beispielsweise auch aus Erwägung 9.2 der angefochtenen Verfügung hervor.

Mit dem Vorbringen, dass die Vorinstanz die in der Triplik gemachten Ausführungen nicht gewürdigt habe, rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung der Begründungspflicht. Die Vorinstanz äussert sich im angefochtenen Beschwerdeentscheid zu jeder einzelnen Aufgabe, welche die Beschwerdeführerin als unrichtig bewertet rügt. Sie bringt jeweils vor, dass die durch die Experten vorgenommene Bewertung der Leistung der Beschwerdeführerin nachvollziehbar sei. So auch zu Aufgabe B1 der Prüfung Unternehmensführung schriftlich. Auch bei Aufgabe C3 der gleichen Prüfung, zu welcher sich die Erstinstanz nicht geäußert hat, zeigt die Vorinstanz auf, weshalb die Rüge der Beschwerdeführerin unbegründet ist. Sie führt dabei die wesentlichen Überlegungen aus, von welchen sie sich hat leiten lassen. Eine sachgerechte Anfechtung war für die Beschwerdeführerin ohne Weiteres möglich. Dies zeigt auch die vorliegende Beschwerde. Eine Verletzung der Begründungspflicht liegt nicht vor.

4.4 Die Beschwerdeführerin rügt eine weitere Verletzung der Begründungspflicht. Aus den Erwägungen 9.2 und 9.3 im angefochtenen Entscheid gehe nicht oder nur teilweise hervor, welche Fragen sie richtig beantwortet habe, wo Mängel festgestellt worden seien und welches die richtigen Antworten gewesen wären.

Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin muss aus dem vorinstanzlichen Entscheid nicht hervorgehen, welche Fragen die Beschwerdeführerin richtig beantwortet habe, wo Mängel festgestellt worden seien und welches die richtige Antwort gewesen wäre. Die von der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde zitierte Textpassage bezieht sich auf die Stellungnahmen der Prüfungsexperten der Erstinstanz. Die Vorinstanz hingegen hat zu

überprüfen, ob die Ausführungen der Prüfungsexperten nachvollziehbar und einleuchtend sind (vgl. oben E. 2). Dies hat die Vorinstanz in den von der Beschwerdeführerin gerügten Erwägungen des angefochtenen Entscheids gemacht. Sie hat zu allen von der Beschwerdeführerin in der Beschwerde genannten Aufgaben (vgl. Beschwerde N. 29) ausgeführt, warum sie die von der Erstinstanz vergebenen Punkte als gerechtfertigt erachtet (vgl. angefochtene Verfügung E. 9.2 und 9.3). Dabei hat sie sich nicht mit allen Parteistandpunkten ausführlich auseinanderzusetzen. Auch wenn die Ausführungen zu den einzelnen Aufgaben zumindest teilweise eher knapp ausgefallen sind, hat sie doch die wesentlichen Überlegungen genannt, auf welche sie sich stützt. Wie die Beschwerdevorbringen zu den einzelnen Aufgaben zeigen, war für die Beschwerdeführerin eine sachgerechte Anfechtung ohne weiteres möglich.

4.5 Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz habe durch die Verweigerung einer Grenzfallregelung ihr Ermessen unterschritten. Aufgrund des knappen Resultates und der medizinisch verursachten Störung in der mündlichen Prüfung hätte die Prüfungskommission eine entsprechende Grenzfallpraxis anwenden sollen.

Weder im Berufsbildungsgesetz noch in der Prüfungsordnung oder der Wegleitung (http://www.sfpk.ch/fileadmin/user_upload/SVIT_SFPKIW/pdf-/Treuhand/160129_Wegleitung_Immobilientreuhand_signiert.pdf, abgerufen am 03.08.21) findet sich eine allgemein gültige Grenzfallregelung. Die Prüfungskommission darf daher grundsätzlich selber Kriterien zur Behandlung von Grenzfällen aufstellen (Urteile des BVGer B-2103/2019 vom 2. Februar 2021 E. 7.2 und B-2199/2006 vom 5. Juli 2007 E. 7.1). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, wurde die subsidiäre Grenzfallregelung in Prüfungsfällen abgeschafft (BVGE 2010/10 E. 6.2.4). Vorliegend hat die Prüfungskommission beschlossen, dass den Prüfungsabsolventinnen und -absolventen auch bei knappen Resultaten keine zusätzlichen Punkte zugesprochen werden (vgl. angefochtene Verfügung E. 7.4). Auch dabei handelt es sich um eine Regelung der Grenzfälle, die durch das behördliche Ermessen gedeckt ist. Ein Ermessensfehler liegt nicht vor. Die Rüge der Beschwerdeführerin geht fehl.

5.

Die Beschwerdeführerin rügt eine Unterbewertung des Prüfungsteils Unternehmensführung schriftlich und beantragt zusätzliche 35 Punkte. Sie erreichte in der Prüfung 124.5 Punkte. Die Note 4 wurde ab einer Punktzahl von 132 erteilt.

5.1 Die Beschwerdeführerin beanstandet die Bewertung der Aufgabe A6. Sie führt aus, die Antworten "TA/TP" und "Abschreibungen" seien korrekt. Ihr würden Prüfungen vorliegen, in welchen diese Antworten mit je einem Punkt bewertet worden seien.

Gefragt wurde nach fünf Beispielen, wie man eine Bilanz fälschen oder beschönigen könne.

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerdeschrift erstmalig Ausführungen zu dieser Aufgabe. Im vorinstanzlichen Verfahren war eine all-fällige Unterbewertung dieser Aufgabe noch kein Thema, weshalb auch die Prüfungsexperten der Erstinstanz und die Vorinstanz keine Stellungnahmen hierzu eingereicht haben. Die Beschwerdeführerin behauptet, ihre Antworten seien richtig. Die Behauptung ist pauschal und ohne Begründung. Davon, dass substantiierte Anhaltspunkte vorgebracht werden, welche auf die offensichtliche Unterbewertung dieser Aufgabe hindeuten würden, kann keine Rede sein (vgl. oben E. 2.2). Auch die von ihr erwähnten Prüfungen, in welchen diese Antworten angeblich als richtig angesehen wurden, hat die Beschwerdeführerin nicht eingereicht. Die begehrten zusätzlichen Punkte für diese Aufgabe sind ihr deshalb nicht zuzusprechen.

5.2

5.2.1 Für Aufgabe A9 a) beantragt die Beschwerdeführerin zusätzliche Punkte. Gefragt wurde, welche vier Gesichtspunkte festgelegt werden müssten, um ein aussagefähiges Anforderungsprofil für die Einführung von IT-Applikationen im Immobilienbereich zu erstellen. Die Beschwerdeführerin erhielt für ihre Antworten keine Punkte. Sie führt aus, die Frage und der Gebrauch des Wortes "Gesichtspunkt" seien unklar. Die Frage sei offen formuliert. Ihre Antworten ("Verhalten, Psychologisch, Demographisch und Sozioökonomisch") seien vier Aspekte, IT-Applikationen zu betrachten. Sie würden auf den Menschen als Anwender abzielen. Dies verdiene die volle Punktzahl.

5.2.2 Die Prüfungsexperten der Erstinstanz führen aus, die Beschwerdeführerin könne keine mangelnden Sprachkenntnisse ins Feld führen. Das Nicht-Verstehen einer Frage könne aus Rechtsgleichheitsgründen nicht ins Feld geführt werden. Ausserdem habe sie die Aufgabe A9 b), in welcher ebenfalls nach Gesichtspunkten gefragt wurde, korrekt beantwortet. Ihre Antworten auf die Frage A9 a) würden keinen Sinn ergeben. Es sei nach

Gesichtspunkten wie "Welche Leistung soll unterstützt werden?" oder "Zusammensetzung des Immobilienportfolios" gesucht worden.

5.2.3 Die Vorinstanz führt hierzu aus, die Beschwerdeführerin substantiiere nicht, weshalb sie für ihre Antworten Punkte verdient habe.

5.2.4 Tatsächlich macht die Beschwerdeführerin pauschal geltend, ihre Antworten seien korrekt. Daraus kann sie nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Frage heisst "Welche vier Gesichtspunkte müssen festgelegt werden, um ein aussagekräftiges Anforderungsprofil für die Einführung von IT-Applikationen im Immobiliensektor zu erstellen?". Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin ist die Frage weder missverständlich noch offen gestellt. Es wird explizit nach vier Gesichtspunkten, welche festgelegt werden müssen, gefragt. Die Antworten der Beschwerdeführerin ("Verhalten, Psychologisch, Demographisch und Sozioökonomisch") sind offensichtlich sehr allgemein und allein schon von der Fragestellung her keine passenden Antworten. Die Beschwerdeführerin hat die Frage offensichtlich missverstanden, was jedoch, wie die Fachexperten korrekt anführen, nicht zu einer Erhöhung der Punkte führen kann.

5.3

5.3.1 Bei Aufgabe A9 b) holte die Beschwerdeführerin drei von acht möglichen Punkten. Verlangt wurde die Anwendung der vier Gesichtspunkte auf den Fall der PHAG. Die Beschwerdeführerin bringt vor, "der Fall der PHAG" werde weder definiert noch erläutert und sei auch nicht aus der Presse bekannt. So sei beispielsweise nicht bekannt, ob die PHAG ein grosses oder ein kleines Immobilienportfolio besitze. Auch sei wiederum unklar, was die Erstinstanz unter dem Wort "Gesichtspunkt" verstehe. Sie wende die gewählten Aspekte oder die Art und Weise der Betrachtung eines Anwenderprogrammes für den zur Interpretation offenen "Fall PHAG" an. Ihre Antwort passe zur offenen Frage und sei korrekt. Sie verdiene die volle Punktzahl.

5.3.2 Die Experten führen zu dieser Aufgabe aus, die von der Beschwerdeführerin gelieferten Antworten seien auf alle Applikationen anwendbar und "common sense". Diese allgemeinen Antworten seien mit drei von acht Punkten grosszügig belohnt worden. Spezifische Anforderungen für das Portfolio der PHAG habe sie keine genannt. Als angehende Immobilien-treuhänderin müsse die Beschwerdeführerin fähig sein, theoretisches und praktisches Wissen auf aktuelle Begebenheiten anzuwenden.

5.3.3 Die Vorinstanz führt aus, die Beschwerdeführerin vermöge in keiner Weise darzulegen, weshalb sie mehr Punkte verdient habe.

5.3.4 Die Fragestellung zu Aufgabe A9 b) lautet: "Wenden Sie diese vier Gesichtspunkte auf den Fall der PHAG an.". Die Gesichtspunkte beziehen sich dabei auf Aufgabe A9 a). Die Beschwerdeführerin bringt nun vor, es sei unklar, was unter dem "Fall der PHAG" zu verstehen sei. Die Fragestellung bezieht sich jedoch klar auf die am Anfang der Prüfung geschilderte Ausgangslage. Demnach handelt es sich bei der PHAG um eine Finanz- und Immobilieninvestorin, welche diverse Hotelbetriebe besitzt und in den Arabischen Emiraten Marktführerin im Facility Management ist. Es dürfte also klar gewesen sein, dass die PHAG über ein grosses Immobilienportfolio verfügt. Deshalb ist nachvollziehbar, wenn die Experten bemängeln, dass die Antworten der Beschwerdeführerin ("Rentabel", "Effizient, für alle Altersgruppen anwendbar", "Zentralisiert, alle Daten an einem Ort", "Mobil, überall abrufbar, online und offline") zu allgemein ausgefallen seien. Aus der pauschalen Behauptung, ihre Antworten würden passen und seien korrekt, kann die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten ableiten.

5.4

5.4.1 Die Beschwerdeführerin verlangt für Aufgabe B1 zusätzliche 1.5 Punkte. Die Prüfungsfrage lautet: "Welche fünf kommunikativen Massnahmen treffen Sie, um kontinuierlich dem Missmut [der Gemeinde] entgegenzutreten und Vorurteile abzubauen?". Die Antworten der Beschwerdeführerin lauteten "Beratungsgespräch; Dokumentation über Projekt; Etappenweise Info über Arbeitsschritte; Bau-Cam installieren auf der Baustelle etc.; Events wie Tag der offenen Tür organisieren". Die Beschwerdeführerin erhielt dafür 3.5 Punkte (inkl. 0.5 zusätzlicher Punkte). Sie führt zur Aufgabe aus, die Musterlösungen würden zeigen, dass auch vage Antworten genügt hätten. Auch bleibe unklar, wie die fünf Punkte auf die neun Antworten der Musterlösung aufgeteilt worden seien. Ihre Antwort entspreche inhaltlich den Antworten der Prüfungskommission und sei mit diesen vergleichbar. Ihre Antwort sei vergleichsweise präziser, da sie auf Stellvertreterausdrücke wie "etc." verzichte.

5.4.2 Die Experten der Prüfungskommission führen zu dieser Aufgabe aus, ein Beratungsgespräch sei keine sinnvolle kommunikative Massnahme. Die genannte Massnahme "Dokumentation über Projekt" sei sehr vage und noch nicht ausreichend. Es gehe jedoch in die richtige Richtung, weshalb

zusätzliche 0.5 Punkte vergeben würden. Korrekte Antworten seien "runder Tisch, regelmässige Updates an Gemeindeversammlung geben, regelmässig Artikel zum Bauverlauf in lokaler Presse platzieren, Baufortschritt auf Projektwebsite dokumentieren und Link kommunizieren, Präsenz im Dorf, direkte persönliche Kommunikation, Baustellenbegehung, soziale Medien bedienen etc."

5.4.3 Die Vorinstanz bringt vor, die Auffassung der Prüfungskommission, dass die Antworten der Beschwerdeführerin keine sinnvollen Massnahmen respektive sehr vage seien, sei nachvollziehbar.

5.4.4 Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin ist bei vorliegender Aufgabe klar, wie die Punkte verteilt werden. Gesucht wurden fünf Massnahmen. Für jede richtige Massnahme gab es einen Punkt. Die Beschwerdeführerin erhielt für drei richtige Antworten jeweils einen Punkt. Für die Antwort "Dokumentation über Projekt" erhielt sie 0.5 Punkte, da die Antwort zwar vage gewesen, jedoch in die richtige Richtung gegangen sei. Bei den Antworten in den Musterlösungen handelt es sich offensichtlich um Beispiele richtiger Antworten, welche alle mit einem Punkt bewertet worden wären. Die Begründung der Experten, dass es sich einerseits nicht um eine kommunikative Massnahme handle und andererseits eine Antwort zu vage ausgefallen sei, ist nachvollziehbar. Jedenfalls gelingt es der Beschwerdeführerin nicht aufzuzeigen, weshalb ihre Antworten mit zusätzlichen Punkten hätten bewertet werden müssen.

5.5

5.5.1 Bei Frage B2 e) wurden die Prüfungskandidaten aufgefordert, einen Claim für die "Femme de Vals, 7132 Hotel" zu kreieren. Die Antwort der Beschwerdeführerin lautet "Wellness mit atemberaubender Aussicht". Von drei möglichen Punkten erhielt die Beschwerdeführerin einen. Sie beantragt zusätzliche zwei Punkte und führt aus, ihre Antwort sei korrekt und verdiene die volle Punktzahl. Die Beantwortung bleibe stark subjektiv geprägt. Es sei unverständlich, weshalb eine nicht als falsch betrachtete Antwort nicht als korrekt bewertet werden könne, da die Aufgabe keinen Zusatz enthalte, dass hier Kreativität gefordert sei. Der Vergleich mit den Musterlösungen zeige nochmals die Subjektivität auf und auch die Limitierung des Arguments, ihr Claim könne sich auf alles beziehen.

5.5.2 Die Prüfungskommission führt aus, der Claim "Wellness mit atemberaubender Aussicht" sei mit einem Punkt versehen worden, da er sich auf

alles beziehen könne. Er sei nicht spezifisch auf die Femme de Vals ausgerichtet und auch nicht genügend kreativ, weshalb nicht die volle Punktzahl gegeben worden sei. Die Bewertung mit der vollen Punktzahl wäre im Vergleich mit allen anderen Kandidatinnen nicht fair gewesen.

5.5.3 Die Vorinstanz führt zu Aufgabe B2 e) aus, die Prüfungskommission habe sich mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin rechtsgenügend auseinandergesetzt. Sie habe die Bewertung der Leistung im Detail und nachvollziehbar begründet und dargelegt, weshalb sie nicht die volle Punktzahl erhalten habe. Der Claim sei zu wenig kreativ und beziehe sich nicht speziell auf die Femme de Vals.

5.5.4 Die Beschwerdeführerin kann aus der pauschalen Behauptung, ihre Antwort sei richtig und verdiene die volle Punktzahl, nichts ableiten. Die Fragestellung wendet sich offensichtlich an die Kreativität der Prüfungskandidatinnen und -kandidaten. Gerade bei solch offenen Fragen verfügt die Erstinstanz über einen erheblichen Beurteilungsspielraum bei der Punktevergabe (vgl. oben E. 2.3). Mit Blick auf die Musterlösung, bei der die Erstinstanz verschiedene mögliche Lösungen aufzeigt (z.B. Höher als der Eiffelturm. 381m hohe Gastronomie, Entspannung und Gastfreundschaft), ist der Einwand der Prüfungskommission, die Lösung der Beschwerdeführerin sei zu wenig spezifisch und kreativ, nachvollziehbar. Die Bewertung der Aufgabe ist nicht zu beanstanden.

5.6

5.6.1 Bei Aufgabe B2 f) wurde nach einem neuen Markennamen für das Hotel gefragt. Dieser solle kreativ sein, insbesondere für die internationale Vermarktung. Die Beschwerdeführerin erhielt einen von zwei möglichen Punkten für ihre Antwort "Mélange". Sie führt zur Aufgabe aus, ihre Lösung sei korrekt und verdiene die volle Punktzahl. Die Antwort sei wegen der Wahl der Sprache kreativ, da sich das Französische im Bereich von Luxusmarken etabliert habe und akzeptiert sei. Auch passe die Sprache zum bisherigen Projekttitle "Femme de Vals". Die Prüfungskommission habe keine Kriterien, was eine kreative von einer weniger kreativen Antwort abgrenze. Auch seien "knackig" und "Originalität" keine Bewertungskriterien. Ihre Antwort passe inhaltlich auf die Frage.

5.6.2 Die Experten der Erstinstanz führen aus, die Beschwerdeführerin habe für ihre Antwort "Mélange" einen Punkt erhalten. Die Wahl des Französischen sei eher auf die bereits bestehende französische Bezeichnung

"Femme de Vals" zurückzuführen, als auf die bewusste Wahl einer "verbreiteten Fremdsprache". Im Vergleich mit den anderen Kandidatinnen und Kandidaten sei ihre Antwort nicht knackig und kreativ genug, weshalb nicht die volle Punktzahl vergeben worden sei.

5.6.3 Auch zu Aufgabe B2 f) führt die Vorinstanz aus, dass sich die Prüfungskommission mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin rechtsgenügend auseinandergesetzt habe und die Bewertung im Detail und nachvollziehbar begründet habe. Die Antwort der Beschwerdeführerin sei zu wenig kreativ.

5.6.4 Wie bereits dargelegt, kommt den Experten bei der Beurteilung, ob eine Frage nur teilweise richtig beantwortet wurde, ein grosser Beurteilungsspielraum zu. Die Experten führen aus, die Antwort der Beschwerdeführerin sei, auch unter Berücksichtigung der Antworten der anderen Kandidatinnen und Kandidaten, zu wenig knackig und kreativ. Auch wenn die Beschwerdeführerin vielleicht durchaus zutreffend ausführt, Französisch habe sich im Bereich der Luxusmarken etabliert, lässt sich daraus nicht ableiten, dass die Bewertung der Experten nicht vertretbar sei. Die Fragestellung fordert explizit Kreativität ein. In den Augen der Experten war die Antwort der Beschwerdeführerin zu wenig kreativ, weshalb sie lediglich einen von zwei Punkten verteilten. Dies ist nachvollziehbar.

5.7

5.7.1 In Frage C1 e) wurde gefragt, ob codierte Arbeitszeugnisse verboten seien. Die Beschwerdeführerin erhielt für ihre Antwort "Ja, da das Arbeitszeugnis wahrheitsgetreu und klar formuliert sein muss" einen halben Punkt. Sie führt in der Beschwerde aus, andere Kandidaten hätten für die Antwort "Ja" einen ganzen Punkt erhalten, weshalb sie zusätzlich einen halben Punkt verdiene.

5.7.2 Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerdeschrift erstmalig Ausführungen zu dieser Aufgabe. Im vorinstanzlichen Verfahren war eine allfällige Unterbewertung dieser Aufgabe noch kein Thema, weshalb auch die Experten und die Vorinstanz keine Stellungnahmen hierzu eingereicht haben. Die Beschwerdeführerin führt jedoch pauschal aus, andere hätten für die gleiche Antwort einen ganzen Punkt erhalten, ohne dies näher zu substantiieren oder auszuführen, warum ihre Antwort einen Punkt verdient hätte. Aus den Musterlösungen geht vorliegend klar hervor, für welche Antworten die Erstinstanz Punkte verteilt hat. Einerseits für die Antwort, dass

nach dem Gebot der Klarheit und Unzweideutigkeit aber auch nach dem Gebot der Wahrheit Geheimcodes nicht zulässig seien (1 Punkt). Andererseits für den Hinweis darauf, dass codierte Zeugnisse weiterhin sehr verbreitet seien (1 Punkt). Offensichtlich erfüllt die Beschwerdeführerin einen Teil der ersten Antwort, jedoch war ihre Lösung zu wenig ausführlich und sie weist nicht auf die Unzweideutigkeit hin. Dass ihr für diese Antwort ein halber Punkt gegeben wurde, ist nicht zu beanstanden. Selbst wenn bei anderen Kandidatinnen oder Kandidaten für die Antwort "Ja" ein Punkt vergeben worden wäre, kann die Beschwerdeführerin daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten, da kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht.

5.8

5.8.1 Die Beschwerdeführerin rügt eine Unterbewertung der Aufgabe C2 e). Die Aufgabenstellung erfordert das Erstellen einer Lohnabrechnung für einen bestimmten Monat und das Ausweisen des Bruttolohnes anhand eines vorgegebenen Sachverhaltes. Die Beschwerdeführerin erhielt von vier möglichen Punkten nur einen. Sie bringt vor, sie habe den Sachverhalt analysiert und die Lohnabrechnung anhand des Bruttolohnes erstellt. Die Antwort entspreche der Frage und verdiene zusätzliche drei Punkte. Die Antwort der Prüfungskommission sei nicht die einzig richtige Lösung. Es werde nicht ausgeführt, was genau für eine Lohnabrechnung gefordert werde. Deshalb sei auch eine Bruttolohnabrechnung als korrekte Antwort zu betrachten.

5.8.2 Die Prüfungsexperten führen in ihrer Stellungnahme detailliert aus, welches die richtige Lösung gewesen wäre und legen die Berechnung säuberlich dar. Die Vorinstanz bestätigt die Ausführung der Experten.

5.8.3 Die Beschwerdeführerin führt einzig aus, ihre Antwort sei richtig. Sie substantiiert dies jedoch nicht. Die Berechnung der Prüfungskommission ist einleuchtend und nachvollziehbar. Aus der korrigierten Prüfung geht hervor, dass die Beschwerdeführerin einzig für die Multiplizierung des Monatslohnes (Fr. 5'450.–) mit der versicherten Leistung (80%) einen Punkt erhielt. Für welche anderen Angaben sie weitere Punkte hätte erhalten sollen, führt sie nicht aus. Dies ist auch nicht ersichtlich. Die Bewertung ist nicht zu beanstanden.

5.9

5.9.1 Bei den Aufgabe C2 g) und k) rügt die Beschwerdeführerin, dass diese ohne Kalender nicht zu beantworten gewesen seien. Ihr sei daher

die volle Punktzahl zu gewähren. Eventualiter sei die Aufgabe unter Anpassung der Punkteskala aus der Prüfung zu streichen.

5.9.2 Die Prüfungsexperten legen die Berechnungen der richtigen Lösungen dar. Zudem führen sie aus, alle Kandidaten hätten die gleichen Voraussetzungen gehabt und die entsprechenden Punkte erhalten. Aus Rechtsgleichheitsgründen könne hier für die Beschwerdeführerin keine Ausnahme gemacht werden. Die Vorinstanz bestätigt die Ausführungen der Erstinstanz. Alle Kandidatinnen und Kandidaten hätten diesen Prüfungsteil unter denselben Voraussetzungen absolviert.

5.9.3 Bei der Aufgabe ging es einerseits um die Berechnung des Mutterschaftsurlaubes und andererseits um die Berechnung des frühestmöglichen Zeitpunktes der Kündigung eines Arbeitsverhältnisses. Gefragt war jeweils ein genaues Datum. Dieses musste offensichtlich ohne Kalender berechnet werden. Die Prüfungsexperten haben zu beiden Aufgaben dargelegt, wie die korrekte Lösung zu berechnen gewesen wäre. Die Beschwerdeführerin lag bei beiden Daten falsch und auch die Herleitung, sofern sie eine vornahm, ist falsch. Es mag zwar zutreffen, dass die Berechnung der Daten ohne Kalender sehr mühsam gewesen ist, wie die Beschwerdeführerin vorbringt, jedoch waren die Voraussetzungen für alle Kandidatinnen und Kandidaten gleich. Der Beschwerdeführerin sind daher keine zusätzlichen Punkte zuzugestehen, und es gibt auch keinen Grund, die Aufgabe aus der Prüfung zu streichen.

5.10

5.10.1 Bei Aufgabe C3 mussten die Kandidatinnen und Kandidaten ein Anforderungsprofil für eine Stellenausschreibung für ein/e Leiter/in Facility Management erstellen. Die Beschwerdeführerin erhielt sechs von acht möglichen Punkten. Sie stellt in ihrer Beschwerde die Musterlösung ihrer eigenen Antwort gegenüber und führt aus, dass sie die Aufgabe im Kontext inhaltlich gleich wie die Musterlösung beantwortet habe. Sie verdiene daher die volle Punktzahl.

5.10.2 Da die Beschwerdeführerin die Aufgabe C3 erst in ihrer dritten Stellungnahme beanstandete und die Vorinstanz bereits zwei Stellungnahmen der Erstinstanz eingeholt hatte, verzichtete sie auf einen erneuten Schriftenwechsel und überprüfte die Rügen der Beschwerdeführerin anhand der Musterlösung. Sie führt aus, die Rügen der Beschwerdeführerin seien pauschaler Natur. Nach Prüfung der Akten sei festzustellen, dass pro richtige

Antwort ein halber Punkt vergeben worden sei. Bei "Aufgaben" hätten die Prüfungsexperten drei, bei "Anforderungen" fünf und bei "Vorteile" vier Häkchen gesetzt. In Abgleich mit der Musterlösung sei deshalb nachvollziehbar, dass die Antworten unvollständig seien und deshalb nicht die volle Punktzahl vergeben worden sei.

5.10.3 Tatsächlich geht aus der Aufgabenkorrektur sehr genau hervor, für welche Antworten die Beschwerdeführerin jeweils 0.5 Punkte erhalten hat. Ebenfalls ist aus dem Vergleich der Antwort der Beschwerdeführerin und der Musterlösung ersichtlich, dass in allen drei Rasterabschnitten (Aufgaben, Anforderungen, Vorteile) diverse Punkte aus der Musterlösung von ihr nicht erwähnt wurden. Es kann somit sehr gut nachvollzogen werden, weshalb der Beschwerdeführerin für die Lösung der Aufgabe sechs Punkte zugesprochen worden sind und welche Antworten ihr für das Erreichen der vollen Punktzahl gefehlt haben. An der Bewertung der Erstinstanz ist somit nichts auszusetzen. Zusätzliche Punkte für diese Aufgabe sind der Beschwerdeführerin keine zuzusprechen.

5.11 Zusammenfassend dringt die Beschwerdeführerin mit ihrer Rüge, die Prüfung Unternehmensführung schriftlich sei unterbewertet worden, nicht durch. Es sind ihr keine zusätzlichen Punkte zuzusprechen, womit es bei der Note 3.5 bleibt.

6.

Die Beschwerdeführerin rügt eine Unterbewertung des Prüfungsteils Immobilienreuehand schriftlich und beantragt zusätzliche elf Punkte. Sie erreichte in der Prüfung 127 Punkte. Die Note 4 wurde ab einer Punktzahl von 132 erteilt.

6.1

6.1.1 In Aufgabe A22 wurde nach der Bezeichnung des Kostendokuments und der erwarteten Kostengenauigkeit für verschiedene Projektstufen gefragt. Die Beschwerdeführerin erreichte 0.5 von vier möglichen Punkten. Sie rügt, die Frage liege ausserhalb des Lernstoffes. Das Thema sei nicht durch das Lehrmittel gedeckt. Die Prüfungskommission verweise zwar auf die Wegleitung und die SIA. Die Antwort der Prüfungskommission enthalte jedoch keinen Hinweis, was genau unter SIA zu verstehen sei. Ihr sei daher die volle Punktezahl zu gewähren oder eventualiter sei die Aufgabe unter Anpassung der Punkteskala aus der Prüfung zu entfernen.

6.1.2 Die Prüfungsexperten bringen vor, das Thema liege innerhalb des Prüfungsstoffes (Wegleitung Ziff. 5.1). Der Immobilientreuhänder müsse in der Lage sein, Kunden in Bauprojekten zu beraten und deren Interessen zu vertreten. Es sei unabdingbar, die Kostengenauigkeiten gemäss SIA der verschiedenen Projektphasen zu kennen. Ansonsten könne eine Beratung ziemlich danebengehen.

6.1.3 Die Vorinstanz führt in der angefochtenen Verfügung zu Aufgabe A22 aus, die Beschwerdeführerin habe der Auffassung der Prüfungskommission, dass die Aufgabe unter Ziffer 5.1 der Wegleitung falle, nichts Relevantes entgegenzusetzen.

6.1.4 In der Wegleitung für die Höhere Fachprüfung zur Immobilientreuhänderin / zum Immobilientreuhänder (downloadbar unter <http://www.sfpk.ch/pruefungen/treuhand.html>, abgerufen am 03.08.21, nachfolgend Wegleitung) werden im Kapitel VI. die Prüfungsteile, Themen und Anforderungen festgehalten. Unter Ziffer 5.1 zur Prüfung Immobilien-treuhand heisst es: "Der/die Immobilientreuhänder/in ist in der Lage Kunden in Bauprojekten zu beraten und als Bauherrenvertreter deren Interessen zu vertreten.". Wenn die Prüfungsexperten der Erstinstanz ausführen, es sei für eine Immobilientreuhänderin unabdingbar, die Kostengenauigkeit gemäss SIA der verschiedenen Projektphasen zu kennen, ist dies nachvollziehbar. Ebenso lässt sich die Fragestellung ohne weiteres unter Ziffer 5.1 der Wegleitung subsumieren. Die Beschwerdeführerin führt schliesslich aus, es sei unklar, was unter SIA zu verstehen sei. Was die Beschwerdeführerin mit dieser Rüge bezwecken will, ist nicht nachvollziehbar. So dürfte der Beschwerdeführerin als angehende Immobilientreuhänderin klar sein, dass es sich beim SIA um den Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein, welcher zahlreiche Normen, Ordnungen, Richtlinien, Empfehlungen und Dokumentationen erarbeitet, welche für die schweizerische Bauwirtschaft massgebend sind, handelt (<https://www.sia.ch/de/der-sia/der-sia/>, abgerufen am 03.08.21). Der Beschwerdeführerin sind für die Aufgabe A22 weder zusätzliche Punkte zuzusprechen, noch ist die Aufgabe aus der Prüfung zu streichen.

6.2

6.2.1 Die Beschwerdeführerin rügt auf Beschwerdeebene erstmals die Bewertung der Aufgabe A23. Die Prüfungskandidatinnen und -kandidaten mussten den Minergiestandard erklären und zwei Merkmale nennen. Die Beschwerdeführerin erhielt 1.5 von drei möglichen Punkten. Sie führt aus,

die Prüfungskommission habe die Antwort "Energiesparende Geräte" nicht bewertet. Die Angabe sei korrekt und sie verdiene die volle Punktzahl. Im vorinstanzlichen Verfahren war eine allfällige Unterbewertung dieser Aufgabe noch kein Thema, weshalb auch die Experten und die Vorinstanz keine Stellungnahmen hierzu eingereicht haben.

6.2.2 Die Beschwerdeführerin behauptet pauschal, ihre Antwort "Energiesparende Geräte" sei richtig. Sie begründet dies jedoch mit keinem Wort und legt auch keine entsprechenden Beweismittel ins Recht. Damit liefert sie keine substantiierten Anhaltspunkte, dass die Aufgabe offensichtlich unterbewertet worden ist. Auch aus der Musterlösung kann nicht entnommen werden, dass die Antwort der Beschwerdeführerin richtig wäre, bezieht sich der Minergie Baustandard doch auf das Gebäude und nicht auf Geräte. Die Bewertung der Aufgabe ist nicht zu beanstanden.

6.3

6.3.1 In Aufgabe A25 a) wurde die Beschwerdeführerin aufgefordert, den Sinn und Zweck des öffentlichen Beschaffungswesens zu erklären und einen relevanten Unterschied zum privaten Vergaberecht aufzuzeigen. Sie erhielt 0.5 von möglichen zwei Punkten und beantragt 0.5 zusätzliche Punkte. Eventualiter sei die Frage unter Anpassung der Punkteskala aus der Prüfung zu entfernen. Wiederum führt sie aus, der Stoff liege ausserhalb des Leitfadens. Die Kenntnisse seien nicht unterrichtet worden und seien auch nicht Teil des Prüfungstoffes. Die Formulierung in Ziffer 5.1 der Wegleitung, auf welche die Erstinstanz verweise, sei viel zu weit. Mit dieser Argumentation müsse ein Prüfungsabgänger auch in der Lage sein, den Bau einer Seilbahn, eines Bunkers, eines Schulhauses oder sogar eines Kraftwerkes zu begleiten.

6.3.2 Die Prüfungsexperten führen aus, das Thema liege innerhalb des Prüfungstoffes (Ziffer 5.1 der Wegleitung). Der Immobilientreuhänder müsse in der Lage sein, Kunden (dies könne auch die öffentliche Hand sein) in Bauprojekten zu beraten und deren Interessen zu vertreten. Dabei sei es unabdingbar, das öffentliche Beschaffungswesen zu kennen, ansonsten könne eine Beratung ziemlich danebengehen.

6.3.3 Die Vorinstanz führt in der angefochtenen Verfügung zu Aufgabe A25 aus, die Beschwerdeführerin habe der Auffassung der Prüfungskommission, dass die Aufgabe unter Ziffer 5.1 der Wegleitung falle, nichts Relevantes entgegenzusetzen.

6.3.4 Unter Ziffer 5.1 der Wegleitung zur Prüfung Immobilien-treuhand heisst es: "Der/die Immobilien-treuhänder/in ist in der Lage Kunden in Bau-projekten zu beraten und als Bauherrenvertreter deren Interessen zu ver-treten.". Wenn die Prüfungsexperten der Erstinstanz ausführen, es sei für eine Immobilien-treuhänderin unabdingbar, das öffentliche Beschaffungswesen zu kennen, da auch die öffentliche Hand Kunde sein könne, ist dies nachvollziehbar. Die gestellte Aufgabe (Sinn und Zweck des öffentlichen Beschaffungsrechts und Unterschiede zum privaten Vergaberecht) lässt sich ohne weiteres unter die Ziffer 5.1 der Wegleitung subsumieren. Die Beschwerdeführerin bringt zudem vor, die Formulierung in Ziffer 5.1 der Wegleitung sei zu weit. Ihr ist zu entgegen, dass die Beratung und Inter-essensvertretung offensichtlich zu den Hauptaufgaben eines Immobilien-treuhänders gehören. Ausserdem wurde in der Aufgabe lediglich Basiswis-sen über das öffentliche Beschaffungswesen abgefragt. Ihre Rüge stösst ins Leere. Der Beschwerdeführerin sind keine zusätzlichen Punkte zuzu-sprechen und die Prüfungsfrage ist nicht aus der Prüfung zu entfernen.

6.4

6.4.1 Aufgabe A25 b) verlangt von den Kandidatinnen und Kandidaten die Nennung der vier möglichen Verfahren für die Offerteinholung und Vergabe von Bauarbeiten durch die öffentliche Hand. Die Beschwerdeführerin er-hielt keine Punkte (von vier möglichen). Sie bemängelt wiederum, dass die Frage ausserhalb des Prüfungsstoffes liege und ersucht deshalb um einen zusätzlichen Punkt, eventualiter um die Streichung der Frage unter Anpas-sung der Punkteskala. Sie führt aus, es bleibe unklar, was die vier gesuch-ten Punkte der Aufgabe sein sollen. Das offene und das selektive Verfahren würden sich bei den meisten Kantonen nicht unterscheiden. Ferner könne es Jurisdiktionen in der Schweiz geben, welche das Einladungsverfahren nicht kennen würden. Der Terminus entspreche manchen kantonalen Rechtsordnungen.

6.4.2 Die Prüfungsexperten führen aus, das Thema liege innerhalb des Prüfungsstoffes und verweisen auf Ziffer 5.1 der Wegleitung. Der Immobili-entreuhänder müsse in der Lage sein, Kunden (dies könne auch die öf-fentliche Hand sein) in Bauprojekten zu beraten und deren Interessen zu vertreten. Dabei sei es unabdingbar, das öffentliche Beschaffungswesen zu kennen, ansonsten könne eine Beratung ziemlich danebengehen. Die möglichen Verfahren seien: freihändiges Verfahren, Einladungsverfahren, selektives Verfahren (mit Präqualifikation) und offenes Verfahren.

6.4.3 Die Vorinstanz führt in der angefochtenen Verfügung zu Aufgabe A25 aus, die Beschwerdeführerin habe der Auffassung der Prüfungskommission, dass die Aufgabe unter Ziffer 5.1 der Wegleitung falle, nichts Relevantes entgegenzusetzen.

6.4.4 Wie bereits erwähnt, lässt sich die Frage über das öffentliche Beschaffungsrecht ohne weiteres unter Ziffer 5.1 der Wegleitung subsumieren (vgl. oben E. 6.3.4). Die Prüfungsexperten haben die vier möglichen Verfahren, für welche es jeweils einen Punkt gegeben hat, genannt. Was die Beschwerdeführerin mit dem Einwand, das offene und das selektive Verfahren würden sich in einigen Kantonen unterscheiden und es könne Jurisdiktionen geben, welche das Einladungsverfahren nicht kennen würden, erreichen möchte, ist nicht nachvollziehbar. Der Einwand ändert nichts daran, dass die vier Verfahren tatsächlich existieren und die Beschwerdeführerin keines davon in ihrer Prüfung erwähnt hat. Die Bewertung der Aufgabe ist nicht zu beanstanden. Auch ist die Aufgabe nicht aus der Prüfung zu weisen.

6.5

6.5.1 Zu Aufgabe B17 führt die Beschwerdeführerin aus, die Korrektur führe in der Antwort "ohne Option" ein Häkchen auf. Die Bepunktung habe jedoch keine 0.5 Punkte aufgeführt. Ihre Punktzahl müsse deshalb von 2.5 auf drei erhöht werden.

6.5.2 Die Prüfungskommission hat diesen Einwand der Beschwerdeführerin bereits im vorinstanzlichen Verfahren geprüft und der Beschwerdeführerin richtigerweise die zusätzlichen 0.5 Punkte gewährt. Im Beschwerdeverfahren sind ihr deshalb keine zusätzlichen Punkte gutzuschreiben.

6.6

6.6.1 Die Beschwerdeführerin beanstandet die Punktevergabe bei Aufgabe B18 a). Sie erhielt zwei Punkte und beantragt 1.5 zusätzliche Punkte. Gemäss Musterlösung wären bei dieser Aufgabe 3.5 Punkte zu vergeben. Sie habe die Aufgabe korrekt gelöst.

6.6.2 Die Prüfungsexperten führen aus, für Teilaufgabe a) seien maximal zwei Punkte vergeben worden. Bei Teilaufgabe b) seien es maximal drei Punkte. Pro richtige Antwort seien 0.5 Punkte verteilt worden. Die Beschwerdeführerin habe bei Aufgabe a) die volle Punktzahl erhalten.

6.6.3 Tatsächlich widerspricht hier die Musterlösung den Angaben der Prüfungsexperten. Gemäss der Musterlösung wären bei Aufgabe B18 a) 3.5 Punkte zu vergeben gewesen. Gefragt wurde nach vier Indizien, die für die Qualifikation eines Liegenschaftenhändlers sprechen sowie nach drei Indizien, welche dagegensprechen. Pro richtige Antwort wurden logischerweise also 0.5 Punkte vergeben, was also gesamthaft 3.5 Punkte ergibt. Trotzdem kann die Beschwerdeführerin nichts daraus ableiten. Ihr wurden für die positiven Indizien 1.5 Punkte erteilt (drei richtige Antworten) und für die negativen Indizien 0.5 Punkte (eine richtige Antwort). Für welche weiteren Antworten sie zusätzliche Punkte beansprucht, geht aus der Beschwerdeschrift nicht hervor. Dies ist auch nicht ersichtlich, zumal die einzige zusätzliche Antwort ("Fachkenntnisse"), welche sie in ihrer Prüfungsantwort geschrieben hat, von den Experten als falsch bewertet bzw. als zu nahe an der Antwort "Nähe zum Beruf" angesehen wurde. Ihr sind somit keine zusätzlichen Punkte zuzusprechen.

6.7

6.7.1 Die Beschwerdeführerin rügt eine Unterbewertung der Aufgabe B18 b). Die Frage lautet: "Nennen Sie drei Folgen (positive und negative) bei einer Qualifikation von A als Liegenschaftenhändler.". Die Beschwerdeführerin erhielt für ihre Antwort "Positive: Abschreibungen und Rückstellungen können bei Steuern geltend gemacht werden" 0.5 Punkte. Für die weiteren Antworten "Kapitalsteuern" und "Negative: Mehr Steuern (Einkommen, Gewinn etc.)" erhielt sie keine Punkte. Sie führt nun aus, sie verdiene für die zweite Antwort ("mehr Steuern") zusätzliche 1.5 Punkte. Die Prüfungskommission habe die Zusätze "Einkommen" und "Gewinn" ignoriert. Ferner würde ihre Antwort auch Grundstücksgewinnsteuern beinhalten. Unter Berücksichtigung des Zusatzes sei die Frage richtig beantwortet.

6.7.2 Die Prüfungsexperten führen hierzu aus, die Antwort der Beschwerdeführerin sei zu pauschal. Sie hätte ausführen müssen, welche zusätzliche Steuer anfalle. Es werde nämlich lediglich auf dem Veräusserungswert direkte Bundessteuern erhoben. Die Antwort stehe zudem im Widerspruch zur eigenen Antwort, wonach als positive Folge Kapitalsteuern reduziert würden. Sodann weise man daraufhin, dass die Beschwerdeführerin bei den positiven Folgen exakt ausgeführt habe, dass Abschreibungen/Rückstellungen getätigt werden, was zur Verminderung von Steuern führe. Sie gebe somit bei den positiven Folgen auch nicht einfach die allgemeine Antwort "niedrige" Steuern. Zur Erreichung der vollen Punktzahl hätte sie beispielsweise folgende Antworten geben können: - Direkte Bundessteuern

auf Veräusserungsgewinn (kein steuerfreier privater Gewinn); - Sozialversicherungsabgaben auf Mieterträgen und Veräusserungsgewinn; - Verluste sind abzugsfähig und können vorgetragen werden. Die erteilten Punkte seien somit korrekt.

6.7.3 Die Vorinstanz führt zur Aufgabe B18 b) aus, die Erstinstanz begründe, wo die Antworten der Beschwerdeführerin Lücken aufweisen würden und welches die korrekten Antworten gewesen seien.

6.7.4 Die Ausführungen der Prüfungsexperten sind nachvollziehbar. Sie führen aus, dass die Antwort der Beschwerdeführerin zu pauschal sei, und nennen mögliche korrekte Lösungen. Dem hat die Beschwerdeführerin keine substantiierten Rügen entgegenzusetzen. Die Bewertung der Aufgabe ist deshalb nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführerin sind keine zusätzlichen Punkte zu gewähren.

6.8

6.8.1 Bei Frage B26 b) mussten die Kandidatinnen und Kandidaten die wesentlichen Unterschiede zwischen einem Auftrag und einem Werkvertrag benennen. Gemäss Musterlösung lautet die Antwort: "Beim Werkvertrag ist ein Erfolg, d.h. die Herstellung eines Werkes, geschuldet; beim Auftrag lediglich ein sorgfältiges Tätigwerden.". Die Antwort der Beschwerdeführerin, für welche sie keine Punkte erhalten hat, lautet: "Werkvertrag → Auftrag mit Erfolg. Einfacher Auftrag → Auftrag ohne geschuldeter Erfolg". Sie bringt nun vor, dass der geschuldete Erfolg beim Werkvertrag auch in der Musterlösung genannt wurde und sie deshalb zusätzliche 0.5 Punkte verdient habe.

6.8.2 Da die Beschwerdeführerin diese Rüge erstmals auf Beschwerdeebene vorbringt, liegt von den Prüfungsexperten keine Stellungnahme vor. Auch die Vorinstanz hat sich bei der Vernehmlassung zu dieser Aufgabe nicht geäußert.

6.8.3 Tatsächlich ist die Beschwerdeführerin mit ihrer Antwort sehr nahe an der Musterlösung. Den Hauptpunkt, dass beim Werkvertrag ein Erfolg geschuldet ist, hat sie erwähnt. Eine nachvollziehbare Stellungnahme der Prüfungsexperten, warum der Beschwerdeführerin diese 0.5 Punkte nicht gegeben wurden, liegt nicht vor. Ihr sind deshalb 0.5 zusätzliche Punkte zuzusprechen.

6.9

6.9.1 Die Beschwerdeführerin beantragt bei Aufgabe C3 c) zusätzlich 0.5 Punkte. Sie lautet: "Bei Transaktionen, die einen Immobilienfonds betreffen, dürfen keine Geschäfte mit 'nahestehenden Personen' getätigt werden. Nennen Sie vier Beispiele von 'nahestehenden Personen'." Die Beschwerdeführerin antwortet unter anderem "Fondsberater". Sie bringt vor, gemäss den Musterlösungen sei die Antwort "Mitarbeiter" bepunktet worden. Der Fondsberater sei ein Mitarbeiter, weshalb ihre Antwort korrekt sei.

6.9.2 Diese Rüge bringt die Beschwerdeführerin auf Beschwerdeebene erstmals vor, weshalb von den Prüfungsexperten keine Stellungnahme vorliegt. Auch die Vorinstanz hat sich zu dieser Aufgabe in der Vernehmlassung nicht geäußert.

6.9.3 Die Beschwerdeführerin substantiiert nicht, inwiefern die Personengruppe der Fondsberater und die Personengruppe der Mitarbeiter deckungsgleich sein sollen. Ein Fondsberater kann auch selbstständig tätig sein. Ihre Antwort ist deshalb zu pauschal und ihre Rüge zu wenig begründet. Eine offensichtliche Unterbewertung konnte sie nicht substantiiert darlegen, weshalb ihr keine zusätzlichen Punkte zuzusprechen sind.

6.10

6.10.1 Bei Aufgabe C9 wurden die Kandidatinnen und Kandidaten nach dem grössten Immobilienfonds der Schweiz gefragt (Stand 2019). Die Beschwerdeführerin erhielt für ihre Antwort "Credit Suisse" null Punkte und beantragt einen zusätzlichen Punkt. Sie führt aus, die Frage liege ausserhalb des Prüfungsstoffes. Es sei unklar, inwieweit das Kennen des grössten Immobilienfonds einer Portfoliostrategie und im Strategieprozess dienlich seien. Auch sei fraglich, ob der durchschnittliche Handelsumsatz eine sinnvolle Grösse für die Qualifikation eines Immobilienfonds sei. Die Grösse könne auch anhand von anderen Kriterien bewertet werden. Ihre Antwort sei jedenfalls nicht falsch.

6.10.2 Die Prüfungsexperten führen aus, gemäss Ziffer 5.2 der Wegleitung müsse der Immobilientreuhänder in der Lage sein, die Elemente einer Portfoliostrategie aufzuzählen und den Strategieprozess zu klären. Dabei sei es unabdingbar, die Immobilienfonds der Schweiz zu kennen (mindestens den grössten), um den Kunden in seiner Strategie richtig beraten zu können.

6.10.3 Die Vorinstanz bestätigt die Ansicht der Prüfungsexperten. Sie führt aus, die Prüfungsexperten hätten sich substantiiert geäußert. Die Beschwerdeführerin vermöge nicht darzulegen, weshalb die Aufgabe nicht mit dem Lernziel der Ziffer 5.2 der Wegleitung in Zusammenhang stehe. Der grösste Immobilienfonds der Schweiz sei nicht die Credit Suisse.

6.10.4 Die Prüfungsexperten führen nachvollziehbar aus, warum es für einen Immobilientreuhänder notwendig sei, die grössten (oder zumindest den grössten) Immobilienfonds der Schweiz zu kennen. Die Aufgabe lässt sich ohne weiteres unter den ersten Punkt der Ziffer 5.2 der Wegleitung subsumieren. Der Beschwerdeführerin gelingt es nicht, substantiiert auszuführen, weshalb dies nicht der Fall sein sollte. Auch zeigt sie nicht auf, weshalb ihre Antwort Credit Suisse richtig sein sollte. Die Credit Suisse ist in erster Linie eine Grossbank und ein Finanzdienstleister, jedoch kein Immobilienfonds. Hätte die Beschwerdeführerin den in der Beschwerde angesprochenen "CS Real Estate Fund Interswiss" gemeint, hätte sie dies näher spezifizieren müssen. Der Beschwerdeführerin sind somit keine zusätzlichen Punkte zuzusprechen.

6.11

6.11.1 Bei Aufgabe D8 mussten die Kandidatinnen und Kandidaten die Tragbarkeit und die Belehnung beim Kauf einer Stockwerkeigentumswohnung berechnen. Die Aufgabe gab fünf Punkte. Die Beschwerdeführerin erreichte davon 3.5. Sie bringt vor, ihre Antwort liege aufgrund eines Folgefehlers nur in der Nähe des Ergebnisses. Der Lösungsweg sei ersichtlich und korreliere mit dem Ergebnis der Banken, der Formel und der Musterlösung. Die Formel in der Musterlösung entspreche jedoch nicht dem Resultat respektive der von der Prüfungskommission angewendeten Formel. Deshalb sei ihr Ergebnis korrekt und sie ersuche um zusätzliche 1.5 Punkte.

6.11.2 Die Prüfungsexperten legen dar, wie sie die fünf Punkte verteilen, welche bei der Aufgabe erreicht werden konnten (Belehnung 2.5; Korrekte Zinskosten 0.5; Korrekte Amortisation 0.5; Korrekte Unterhaltskosten 0.5; Berechnung der korrekten Tragbarkeit 1). Sie führen aus, die Beschwerdeführerin habe die Belehnung korrekt berechnet und dafür die volle Punktzahl (2.5) erhalten. Bei der Tragbarkeit habe sie die korrekten Zinskosten (0.5) und den korrekten Unterhalt (0.5) berechnet. Die Kosten für die Amortisation und die Tragbarkeit seien falsch, weshalb sie korrekterweise keine

Punkte bekommen habe. Die Beschwerdeführerin befinde sich bei der Prüfung zur diplomierten Immobilientreuhänderin. Hier müsse man genau arbeiten, um den Kunden korrekt beraten zu können. Im Berufsleben könne sie sich auch nicht auf Folgefehler berufen. Aus diesem Grund seien auch Folgefehler als falsch bewertet worden. Die erteilten Punkte seien deshalb korrekt.

6.11.3 Die Vorinstanz stützt die Argumentation der Prüfungskommission. Diese habe ausgeführt, wo der Beschwerdeführerin das Wissen gefehlt habe und wofür die Punkte erteilt worden seien.

6.11.4 Die Beschwerdeführerin macht geltend, ihr sei ein Folgefehler unterlaufen. Unter einem Folgefehler versteht man einen Fehler im Resultat, der sich einzig deshalb ergibt, weil an sich korrekt, aber mit einem falschen Zwischenresultat weitergerechnet worden ist. Die Prüfungsexperten können einen Folgefehler nur bei der Berechnung des Zwischenresultats bewerten oder auch bei der Berechnung der weiteren Schritte berücksichtigen. Wie der Folgefehler berücksichtigt wird, hängt davon ab, welche Überlegung oder Berechnung als wesentliche Prüfungsleistung zählt. Da den Prüfungsexperten diesbezüglich ein relativ weiter Ermessensspielraum zusteht, greift die Rechtsmittelinstanz nur ein, wenn dieser Spielraum rechtsfehlerhaft, das heisst willkürlich oder rechtsungleich, genutzt wurde (Urteil des BVGer B-2880/2018 vom 19. März 2020 E. 8.6 m.w.H.).

Die Ausführungen der Prüfungsexperten sind nachvollziehbar. Diese führen aus, wie die Punkte verteilt wurden, welche Punkte die Beschwerdeführerin für welche Berechnung erhalten hat und welche Punkte sie aufgrund falscher Berechnungen nicht erhalten hat. Die Beschwerdeführerin hingegen bringt pauschal vor, ihre Antwort sei richtig, führt dies jedoch nicht näher aus. Dass ihre Formel mit der Formel in der Musterlösung korreliert, ändert nichts daran, dass ihre Antwort im Ergebnis falsch ist. So hat die Prüfungskommission dargelegt, dass auch falsche Ergebnisse, welche durch Folgefehler entstanden sind, als falsch beurteilt wurden. Dies liegt in ihrem Ermessen. Dass die Prüfungsexperten ihren Ermessensspielraum diesbezüglich willkürlich oder rechtsungleich genutzt hätten, ist nicht ersichtlich. Auch der Hinweis der Beschwerdeführerin, dass die Musterlösung einen Berechnungsfehler enthalte, ändert nichts daran, dass die Berechnungen der Beschwerdeführerin zur Amortisation und zur Tragbarkeit im Ergebnis falsch sind. An der Bewertung der Aufgabe ist nichts auszusetzen. Der Beschwerdeführerin sind keine zusätzlichen Punkte zu erteilen.

6.12 Zusammenfassend dringt die Beschwerdeführerin mit ihrer Rüge, die Prüfung Immobilientreuhand schriftlich sei unterbewertet worden, grösstenteils nicht durch. Einzig für die Aufgabe B26 b) sind ihr zusätzlich 0.5 Punkte zuzusprechen. Damit kommt sie auf 127.5 Punkte. Das reicht für eine Notenerhöhung nicht aus, da die Note 4 ab 132 Punkten erteilt wurde. Es bleibt damit bei der Note 3.5.

7.

Die Beschwerdeführerin rügt eine Unterbewertung des Prüfungsteils Immobilientreuhand mündlich. Sie erreichte gemäss Vorinstanz in der Prüfung einen Notenschnitt von 3.354 und beantragt, dass dieser unter Berücksichtigung der Gesamtumstände auf die Note 4 anzuheben sei. Zudem bringt sie gesundheitliche Probleme und einen Fehler im Prüfungsablauf (Dimmen des Lichts) vor.

7.1 Die Vorinstanz führt in der angefochtenen Verfügung aus, die Erstinstanz habe die Bewertung des mündlichen Prüfungsteils Immobilientreuhand in nachvollziehbarer Weise begründet. Die Prüfungskommission nehme Stellung zur Aufgabenstellung, zum Prüfungsablauf und zur Bewertung. Die Aussagen der Beschwerdeführerin würden sich auf ihren Gesundheitszustand sowie auf pauschale Ausführungen zur Strenge der Bewertung beschränken. Die Erstinstanz gehe in rechtsgenügender Tiefe auf die Rügen der Beschwerdeführerin ein.

Das mehrmalige Dimmen des Lichts während der Prüfung, welches die Beschwerdeführerin rüge, vermöge für sich alleine keinen relevanten Verfahrensfehler zu begründen. Eine zukünftige Immobilientreuhänderin dürfe sich bei einem Kundengespräch von solch geringen äusseren Einflüssen nicht aus der Fassung bringen lassen.

Tatsächlich habe die Erstinstanz die Note der mündlichen Prüfung falsch berechnet. Statt des errechneten Mittels von 3.2 ergebe sich ein Schnitt von 3.35. Da die Erstinstanz die Note auf 3.5 erhöht habe, ändere sich nichts an der Prüfungsnote der Beschwerdeführerin im Fach Immobilientreuhand mündlich. Es bleibe bei der Note 3.5.

7.2 Die Beschwerdeführerin bringt vor, unter Anwendung der Grenzfallpraxis und aufgrund des eingereichten Arzzeugnisses sei die Note auf mindestens 4 anzuheben. Ihr Prüfungsverhalten sei auf die ambulante Behandlung und eine Operation zurückzuführen. Der medizinische Sachverhalt sei belegt.

Die andauernden Themenwechsel an der Prüfung seien schwierig gewesen. Sie sei mehrmals in ihren Argumenten unterbrochen worden. Gemäss ihrer (Ärztin) habe gerade diese Art der Prüfungsführung die Prüfungssituation für sie erschwert. Aus diesem Grund müsse bei ihr die Grenzfallpraxis angewandt werden.

Das von der Vorinstanz zitierte Urteil (Urteil des BVGer A-541/2009 vom 24. November 2009 E. 5.5) zu ihrem eingereichten Zeugnis stimme nicht mit dem vorliegenden Sachverhalt überein. Vorliegend sei der Hinderungsgrund während der Prüfung entstanden. Sie sei aufgrund der äusseren Umstände derart gestört worden, dass sie anschliessend nicht in der Lage gewesen sei, die Prüfung durchzuführen. Der Experte habe immer wieder aufstehen müssen, um das Licht anzumachen. Teilweise habe die Prüfung im Dunkeln stattgefunden. Die Prüfungskommission habe bei ihr auch ein Unwohlsein festgestellt.

Im Gespräch sei eine Einschätzung der leerstehenden Flächen erwartet worden. Sie habe vorgeschlagen, dass über die Dienstleistungen von JLL (ein Immobilienberatungsunternehmen) die leerstehenden Flächen durch neue Mieter zu besetzen seien. Diese Antwort sei korrekt und entspreche der tatsächlichen Praxis. Es stimme nicht, dass die Kunden nach dem Gespräch nicht schlauer gewesen seien als zuvor, zumal sie über die Dienstleistungen von JLL informiert worden seien. Sie habe dem Kunden ihre Dienste angeboten und begründet. Sie habe sogar eine Empfehlung abgegeben und verdiene deshalb mindestens eine genügende Note.

Sie weise das Argument der Erstinstanz, welche ihr Verhalten im Kundengespräch als unzureichend bemängle, zurück. Die Prüfung sei nicht mit einem Kundengespräch zu vergleichen. Das Kundengespräch könne nur als Simulation im Kontext der Prüfung betrachtet werden.

Die Prüfungskommission sage, dass sie die Aufgaben teilweise korrekt beantwortet habe. Trotzdem habe sie keine Änderung an der Bepunktung vorgenommen. Unter diesem Gesichtspunkt sei die Note 3.5 in der Fachkompetenz nicht gerechtfertigt.

Auch widerspreche sich die Prüfungskommission, wenn sie vorbringe, bei Aufgabe 2 sei keine Gesamtportfolioanalyse durchzuführen. Die Vorinstanz sage, dass sie nicht auf den erwirtschafteten Verkaufserlös einge-

gangen sei. Eine solche monetäre Analyse käme jedoch einer Portfolioanalyse gleich. Ihre Antworten seien daher korrekt und ihre Note sei zu erhöhen.

Schliesslich stelle die Vorinstanz fest, dass der Notenschnitt von der Erstinstanz falsch berechnet worden sei. Daraus leite die Vorinstanz jedoch keine Rechtsfolge ab. Unter Berücksichtigung der Gesamtumstände müsse ihre Note erhöht werden.

7.3

7.3.1 Was die Anwendung einer Grenzfallregelung betrifft, ist die Beschwerdeführerin erneut darauf hinzuweisen, dass die Erstinstanz bei der Anwendung der vorliegenden Grenzfallregelung keinen Ermessensfehler begangen hat (vgl. oben E. 4.5).

7.3.2 Die Beschwerdeführerin rügt, das mehrfache Dimmen des Lichts habe sie aus dem Konzept gebracht. Die Erstinstanz bestätigt, dass es während der mündlichen Prüfung rund zwei Mal zu einem Dimmen des Lichts gekommen sei. Es sei jedoch zu keinem Unterbruch der Prüfung gekommen. Ein Experte habe jeweils von sich aus kurz den Lichtschalter aktiviert. Diesbezüglich ist der Vorinstanz zuzustimmen. Von einer zukünftigen Immobilientreuhänderin darf erwartet werden, dass sie sich durch geringfügige Störungen nicht aus dem Konzept bringen lässt. Der Mangel im Prüfungsablauf ist durch ein Dimmen des Lichts, welches durch ein kurzes Betätigen des Lichtschalters durch einen Experten beseitigt werden kann, nur marginal und rechtfertigt keine Wiederholung der Prüfung oder gar eine Erhöhung der Note der Beschwerdeführerin.

7.3.3 (Gesundheitliche Probleme der Beschwerdeführerin)

Nach ständiger Rechtsprechung kann ein Hinderungsgrund grundsätzlich nur vor oder während der Prüfung geltend gemacht werden (statt vieler Urteil des BVGer B-1332/2019 vom 5. August 2019 E. 4.2 m.w.H.). Gemäss unbestritten gebliebenen Aussagen der Prüfungsexperten hat die Beschwerdeführerin vor der Prüfung jedoch bestätigt, dass sie sich in der Lage fühle, die Prüfung zu absolvieren. Auch während der Prüfung hat sie sich in keinem anderen Sinne geäußert. Die Beschwerdeführerin macht jedoch geltend, der Hinderungsgrund sei erst während der Prüfung entstanden. Gemäss dem ärztlichen Schreiben sei sie sich der möglichen Beeinträchtigung während der mündlichen Prüfung nicht bewusst gewesen.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Bundesverwaltungsgerichts sieht vor, dass eine nachträgliche Annullierung nur dann in Betracht zu ziehen ist, wenn die geprüfte Person aus objektiver Sicht und unverschuldet nicht in der Lage gewesen ist, ihren Verhinderungsgrund in eigenverantwortlicher Willensausübung unverzüglich geltend zu machen (Urteil des BGer 2C_135/2015 vom 5. Mai 2015 E. 6.1; Urteil des BVGer B-1789/2016 vom 25. November 2016 E. 4.2). Die Rechtsprechung macht die ausnahmsweise Berücksichtigung eines verspätet mitgeteilten Hinderungsgrundes von der kumulativen Erfüllung der folgenden fünf Voraussetzungen abhängig: a) die Krankheit darf erst im Zeitpunkt der Prüfung auftreten, ohne dass vorher Symptome festgestellt worden sind; sind Symptome schon vorhanden, so nimmt der Kandidat das Risiko in Kauf, sich in einem geschwächten Zustand zu präsentieren, was eine nachträgliche Aufhebung des Prüfungsergebnisses nicht rechtfertigt; b) die Symptome sind während der Prüfung nicht erkennbar; c) der Kandidat konsultiert nach der Prüfung unverzüglich einen Arzt; d) der Arzt stellt unmittelbar eine plötzlich auftretende und schwerwiegende Erkrankung fest, die – trotz Fehlens sichtbarer Symptome – den Schluss in tatsächlicher Hinsicht erlaubt, dass ein ursächlicher Zusammenhang zum Nichtbestehen der Prüfung besteht; e) das Nichtbestehen hat einen Einfluss auf das Ergebnis des Bestehens oder Nichtbestehens einer Prüfungssession als Ganzes (statt vieler Urteil des BVGer B-1332/2019 vom 5. August 2019 E. 4.2 m.w.H.).

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, erfüllt die Beschwerdeführerin die obgenannten Voraussetzungen, insbesondere in Bezug auf die unverzügliche Konsultation eines Arztes, nicht. So fand die mündliche Prüfung der Beschwerdeführerin am 27. August 2019 statt. Das negative Prüfungsergebnis wurde ihr mit Verfügung vom 6. September 2019 mitgeteilt. Erst im Oktober 2019 hat sie sich in ärztliche Behandlung begeben. Die Diagnose wurde gemäss eingereichtem Schreiben erst im Dezember 2019 gestellt. Das ärztliche Schreiben, mit dem die Beschwerdeführerin der Vorinstanz den Hinderungsgrund mitteilte, datiert vom 6. Februar 2020. Damit sind zumindest die Voraussetzungen c) und d) nicht erfüllt. Ein nachträglicher Hinderungsgrund im Sinne der Rechtsprechung liegt damit nicht vor.

7.3.4 Des Weiteren rügt die Beschwerdeführerin eine Unterbewertung ihrer Leistung in der mündlichen Prüfung.

7.3.4.1 Aufgabe in der mündlichen Prüfung war das Führen eines Expertengesprächs. Die Kandidatinnen und Kandidaten mussten den neuen VR-

Mitgliedern anhand eines vorgegebenen Sachverhaltes Chancen und Risiken des heutigen Portfolios einer Immobilien AG in Hinblick auf bestimmte Pendenzen aufzeigen, ihnen die aktuelle Marktlage erklären, eine Einschätzung zu leerstehenden Gewerbeflächen und eine Empfehlung zu den Optionen Sanierung und Verkauf abgeben. Schliesslich sollte die Neuorganisation der Bewirtschaftung diskutiert werden.

7.3.4.2 Zu den Vorbringen der Beschwerdeführerin äussern sich die Prüfungsexperten der Erstinstanz in zwei Stellungnahmen. Die Experten machen im ersten Schreiben umfassende Ausführungen zum Zweck der Prüfung und zur Prüfungsstruktur, legen die Ausgangslage der Prüfungsaufgabe der Beschwerdeführerin dar und beschreiben das Ziel des Expertengesprächs. Sie äussern sich weiter detailliert zum Prüfungsablauf und den Voraussetzungen für eine genügende Note. Schliesslich überprüfen sie die Notengebung und ziehen ein Fazit. In einem zweiten Schreiben setzen sie sich nochmals umfassend mit den Rügen der Beschwerdeführerin auseinander. So führen die Prüfungsexperten bezüglich der leerstehenden Büro-/Gewerbeflächen aus, die Problematik liege darin, dass sich die Mieterinteressenten an den Ausbaurkosten stören würden. Die Beschwerdeführerin habe diese Problematik und die Chancen und Risiken der Aufgabenstellung nicht erkannt. Sie sei bestrebt gewesen, die Beratungsfirma JLL zu rekrutieren, anstatt sich selbst dafür anzubieten, was dem Anforderungsprofil als Immobilientreuhänderin entspreche. Auch die von ihr genannte Bruttorendite für die Stadt Zürich sei viel zu hoch und nicht realistisch gewesen. Bei den sanierungsbedürftigen Wohnliegenschaften empfehle die Beschwerdeführerin den Verkauf oder die Sanierung, bleibe jedoch mit der Begründung an der Oberfläche und könne die Kunden dahingehend nicht beraten. Sie empfehle jemanden beizuziehen, obwohl sie wiederum als angehende Immobilientreuhänderin dazu im Stande sein müsste. Den Prozess der Sanierung könne sie nicht erklären. Auch die Variante mit dem Stockwerkeigentum, welche von den Kunden ins Spiel gebracht wurde, könne sie nicht ergänzen.

Es sei mitnichten so, dass alle Ausführungen der Beschwerdeführerin falsch ausgefallen wären, jedoch rechtfertige sich die Note 3.5, welche als knapp ungenügend definiert werde. Die Beschwerdeführerin habe nicht die Aufgabe gehabt, das Gesamtportfolio für den Kunden zu analysieren, sondern den Kunden im gestellten Einzelfall zu beraten, ob die Liegenschaft verkauft bzw. saniert werden solle. Sie habe jedoch lediglich die Aufgabenstellung wiederholt, kein eigenes Fazit gezogen und auch keine eigene Empfehlung an den Kunden herangetragen.

Insgesamt verfüge die Beschwerdeführerin über eine ungenügende Sozial- und Methodenkompetenz und über eine klar ungenügende Fachkompetenz. Es bleibe daher bei der Note 3.5 für die Beschwerdeführerin bei der mündlichen Prüfung Immobilientreuhand.

7.3.4.3 Die Vorinstanz führt aus, sie vermöge in jeglicher Hinsicht nachzuvollziehen, weshalb die Prüfungsleistung der Beschwerdeführerin mit der Note 3.5 beurteilt worden sei. Auf die Rügen gehe die Erstinstanz in rechtsgenügender Tiefe ein.

7.3.4.4 Tatsächlich führen die Prüfungsexperten äusserst umfangreich aus, wie die Bewertung der Beschwerdeführerin im Fach Immobilientreuhand mündlich zustande kam. Sie legen nachvollziehbar dar, was von den Prüfungskandidatinnen und -kandidaten erwartet worden wäre und weshalb die Leistung der Beschwerdeführerin mit der Note 3.5 beurteilt worden ist. Auch auf die einzelnen Rügen der Beschwerdeführerin gehen sie ein. So führen sie zur Problematik der leerstehenden Flächen aus, weshalb die Anregung der Beschwerdeführerin, Dritte beizuziehen, nicht die erwartete Vorgehensweise sei. Auch bringen sie verständlich vor, weshalb eben gerade keine Gesamtportfolioanalyse verlangt worden sei und die Beschwerdeführerin trotz einiger richtiger Antworten mit einer knapp ungenügenden Note bewertet worden ist. Die Beschwerdeführerin hingegen bringt pauschal vor, ihre Antworten seien korrekt und deshalb müsse die Note erhöht werden. Ihre diesbezüglichen Rügen sind zu wenig substantiiert, um die nachvollziehbaren Äusserungen der Prüfungsexperten zu entkräften. Dass das Ergebnis materiell nicht vertretbar oder die Prüfungsleistung der Beschwerdeführerin offensichtlich unterbewertet worden wäre, ist jedenfalls nicht ersichtlich.

7.3.5 Die Vorinstanz korrigierte in ihrem Entscheid die Notenberechnung der Erstinstanz. Sie berechnete die Note nicht anhand der drei Positionsnoten, sondern anhand der 24 Feinkriterien. Die Beschwerdeführerin bemängelt die Notenberechnung der Vorinstanz nicht. Trotzdem ist sie der Meinung, die Note müsse angehoben werden. Sie bringt vor, die Vorinstanz leite aus der falschen Berechnung der Erstinstanz keine Rechtsfolge ab. Dem kann nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz führt aus, warum sie nach wie vor von der Note 3.5 ausgeht. Zwar hat die Erstinstanz die Note der Beschwerdeführerin entgegen der mathematischen Rundung von 3.208 auf 3.5 aufgerundet. Dies heisst jedoch nicht, dass die Vorinstanz die Note vom errechneten Schnitt von 3.354 auf eine 4 aufrunden muss. Dafür gibt es weder rechtliche noch mathematische Gründe. Die Beschwerdeführerin

substantiiert auch nicht, auf welche Grundlage sie eine Erhöhung stützt. Ihre Rüge geht fehl.

7.3.6 Die Beschwerdeführerin dringt mit ihren Rügen zur mündlichen Prüfung Immobilitentreuhand nicht durch. An der Bewertung der Prüfungsleistung ist nichts auszusetzen. Es bleibt bei der Note 3.5.

8.

Die Beschwerdeführerin beantragt zu mehreren Prüfungsaufgaben ihre Befragung.

Sie konnte alle ihre Argumente in ihren schriftlichen Eingaben ins Verfahren einbringen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern eine persönliche Einvernahme diesbezüglich einen weiteren Erkenntnisgewinn bringen könnte. Auf die von der Beschwerdeführerin beantragte Parteibefragung ist daher in antizipierter Beweiswürdigung zu verzichten.

9.

Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die angefochtene Verfügung kein Bundesrecht verletzt und auch sonst nicht zu beanstanden ist (Art. 49 VwVG). Die Beschwerde ist abzuweisen.

10.

Entsprechend dem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 63 Abs. 1 VwVG sowie Art. 1 ff. des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]). Die Spruchgebühr richtet sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanzieller Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4^{bis} VwVG und Art. 2 Abs. 1 VGKE). Sie ist auf Fr. 2'200.– festzusetzen. Der einbezahlte Kostenvorschuss wird nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zur Bezahlung der Verfahrenskosten verwendet.

Der unterliegenden Beschwerdeführerin ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 64 Abs. 1 VwVG, Art. 7 Abs. 1 VGKE).

11.

Nach Art. 83 Bst. t BGG ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht unzulässig gegen Entscheide über das Ergebnis von Prüfungen und anderen Fähigkeitsbewertungen, namentlich

auf den Gebieten der Schule, der Weiterbildung und der Berufsausübung. Unter diesen Ausschlussgrund fallen Prüfungsergebnisse im eigentlichen Sinn, aber auch alle anderen Entscheide, die sich auf eine Bewertung der intellektuellen oder physischen Fähigkeiten oder die Eignung eines Kandidaten beziehen (BGE 138 II 42 E. 1.1 m.w.H.). Wenn andere Entscheide im Zusammenhang mit einer Prüfung strittig sind, insbesondere solche organisatorischer oder verfahrensrechtlicher Natur, bleibt das Rechtsmittel zulässig (Urteil des BGer 2C_769/2019 vom 27. Juli 2020 E. 1.2.1 m.w.H.).

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten von Fr. 2'200.– werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Der einbezahlte Kostenvorschuss wird nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zur Bezahlung der Verfahrenskosten verwendet.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.

Dieses Urteil geht an:

- die Beschwerdeführerin (Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Ref-Nr. [...]; Gerichtsurkunde)
- die Erstinstanz (Gerichtsurkunde)

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Der vorsitzende Richter:

Der Gerichtsschreiber:

Daniel Willisegger

Pascal Waldvogel

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden, sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 82 ff., 90 ff. und 100 BGG gegeben sind. Die Frist ist gewahrt, wenn die Beschwerde spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben worden ist (Art. 48 Abs. 1 BGG). Die Rechtschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie die beschwerdeführende Partei in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: 10. August 2021