



---

Abteilung II  
B-3173/2024

## Urteil vom 1. September 2025

---

Besetzung

Richterin Eva Schneeberger (Vorsitz),  
Richter Pascal Richard, Richter Jean-Luc Baechler,  
Gerichtsschreiberin Marina Reichmuth.

---

Parteien

**A.** \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwältin  
Eva Maria König,  
Beschwerdeführer,

gegen

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

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

---

Gegenstand

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2022.

**Sachverhalt:****A.**

**A.a** A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) legte im Jahr 2022 die Höhere Fachprüfung Immobilitentreuhand ab. Mit Prüfungsverfügung vom 15. September 2022 teilte ihm die Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW (nachfolgend: Erstinstanz oder Prüfungskommission) mit, er habe die Prüfung nicht bestanden. Die Prüfungsleistungen des Beschwerdeführers wurden wie folgt bewertet:

1)	Unternehmensführung schriftlich*	4.0
2)	Unternehmensführung mündlich	4.5
3)	Immobilienbewirtschaftung	dispensiert
4)	Immobilienbewertung	4.0
5)	Immobilienvermarktung	3.5
6)	Immobilitentreuhand schriftlich*	3.5
7)	Immobilitentreuhand mündlich	3.0
8)	Diplomarbeit* (schriftlich 4.0/Kolloquium 3.5)	3.8

\* zählt doppelt

Gewichtetes Mittel, Prüfungsteile 1-8	3.8
---------------------------------------	-----

**A.b** Gegen den Entscheid der Prüfungskommission erhob der Beschwerdeführer am 17. Oktober 2022 Beschwerde beim Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation SBFI (nachfolgend: Vorinstanz). Er beantragte, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei festzustellen, dass er die Höhere Fachprüfung Immobilitentreuhand 2022 bestanden habe. Namentlich rügte der Beschwerdeführer die Bewertung des Prüfungsteils "Immobilienvermarktung". Mit Beschwerdeergänzung vom 13. Januar 2023 rügte er zusätzlich die Bewertung des Prüfungsteils "Immobilitentreuhand schriftlich" sowie der schriftlichen Diplomarbeit. Hinsichtlich des Prüfungsteils "Immobilitentreuhand schriftlich" machte der Beschwerdeführer zudem geltend, es liege ein Verfahrensmangel vor, da die Aufgaben A1 bis A3 ausserhalb des Prüfungsstoffs gelegen hätten und daher für die Kandidaten unlösbar gewesen seien.

**A.c** Mit Vernehmlassung vom 27. März 2023 beantragte die Prüfungskommission die Abweisung der Beschwerde. Sie erteilte dem Beschwerdeführer im Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" zwar 2 zusätzliche und im Prüfungsteil "Immobilitentreuhand schriftlich" 0.5 zusätzliche Punkte, diese

hätten jedoch auf die erteilten Noten keinen Einfluss, weshalb die Prüfung weiterhin als nicht bestanden gelte.

**A.d** Mit Replik vom 30. Mai 2023 hielt der Beschwerdeführer an seiner Beschwerde fest.

**A.e** Die Prüfungskommission teilte mit Duplik vom 9. Oktober 2023 mit, dem Beschwerdeführer würden im Fach "Diplomarbeit schriftlich" 6 zusätzliche Punkte und damit die Note 4.5 erteilt. Die Diplomarbeit sei daher gesamthaft mit 4.0 zu bewerten. Das gewichtete Mittel der Prüfungsteile 1 bis 8 betrage jedoch immer noch 3.8, weshalb die Bedingungen für das Bestehen der Prüfung weiterhin nicht gegeben seien.

**A.f** Mit Eingabe vom 16. November 2023 reichte der Beschwerdeführer eine Triplik ein. Darin hielt er an seiner Beschwerde fest und stellte zusätzlich den Antrag, es sei ihm die Möglichkeit zu gewähren, den Prüfungsteil A) der Teilprüfung "Immobilientreuhand" zu wiederholen, eventualiter sei ihm die Möglichkeit zu gewähren, die Teilprüfung "Immobilientreuhand" gesamthaft zu wiederholen, da die Prüfungsaufgaben A1, A2 und A3 ausserhalb des Prüfungsstoffs lägen und damit ein rechtserheblicher Verfahrensmangel vorliege.

**A.g** Mit Entscheid vom 23. April 2024 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab.

## **B.**

Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer am 24. Mai 2024 Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht. Er beantragt, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei festzustellen, dass er die Prüfungsteile "Immobilienvermarktung schriftlich" und "Immobilientreuhand schriftlich" bestanden habe, womit auch die Höhere Fachprüfung Immobilienreuhand 2022 als bestanden gelte. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und festzustellen, dass er den Prüfungsteil "Immobilienvermarktung schriftlich" bestanden habe, und es sei ihm die Möglichkeit zu gewähren, den Prüfungsteil "Immobilientreuhand schriftlich" zu wiederholen. Subeventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei ihm die Möglichkeit zu gewähren, den Prüfungsteil "Immobilientreuhand schriftlich" zu wiederholen. Subsubeventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neu beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Der Beschwerdeführer rügt die Bewertung der Prüfungsteile "Immobilienvermarktung" und "Immobilientreuhand schriftlich". Im Prüfungsteil "Immobilientreuhand schriftlich" sei zudem eine unlösbare Prüfungsaufgabe gestellt worden, weshalb ein Verfahrensfehler vorliege.

#### **C.**

Die Vorinstanz äusserte sich mit Vernehmlassung vom 23. September 2024 und beantragt die Abweisung der Beschwerde.

Auch die Erstinstanz reichte mit Eingabe vom 4. Oktober 2024 eine Vernehmlassung ein und beantragt ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

#### **D.**

Der Beschwerdeführer reichte mit Eingabe vom 14. Januar 2025 eine Replik ein.

#### **E.**

Die Vorinstanz und die Erstinstanz reichten mit Eingabe vom 11. März 2025 beziehungsweise 13. März 2025 je eine Duplik ein, worauf der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 16. Mai 2025 eine Triplik einreichte.

### **Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

#### **1.**

**1.1** Beim Beschwerdeentscheid der Vorinstanz vom 23. April 2024 handelt es sich um eine Verfügung im Sinne von Art. 5 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021). Das Bundesverwaltungsgericht ist für die Beurteilung der dagegen erhobenen Beschwerde zuständig (Art. 61 Abs. 2 des Berufsbildungsgesetzes vom 13. Dezember 2002 [BBG, SR 412.10] i.V.m. Art. 31 f. sowie Art. 33 Bst. d des Verwaltungsgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [VGG, SR 173.32]).

**1.2** Der Beschwerdeführer ist als Adressat durch die angefochtene Verfügung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung. Er ist daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 48 Abs. 1 VwVG).

**1.3** Er hat die Beschwerde innerhalb der gesetzlichen Frist eingereicht (Art. 50 Abs. 1 VwVG) und seine Rechtsvertretung hat sich durch

schriftliche Vollmacht ausgewiesen (Art. 11 Abs. 2 VwVG). Die Anforderungen an Form und Inhalt der Rechtschrift sind erfüllt, der Kostenvorschuss wurde rechtzeitig geleistet (Art. 52 Abs. 1 und Art. 63 Abs. 4 VwVG) und auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen (Art. 44 ff. VwVG) sind erfüllt.

**1.4** Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

## **2.**

**2.1** Die höhere Berufsbildung dient auf der Tertiärstufe der Vermittlung und dem Erwerb der Qualifikationen, die für die Ausübung einer anspruchsvollen oder einer verantwortungsvolleren Berufstätigkeit erforderlich sind (Art. 26 Abs. 1 BBG). Die höhere Berufsbildung wird erworben durch eine eidgenössische Berufsprüfung oder eine eidgenössische höhere Fachprüfung (Art. 27 Bst. a BBG) oder durch eine eidgenössisch anerkannte Ausbildung an einer höheren Fachschule (Art. 27 Bst. b BBG). Die zuständigen Organisationen der Arbeitswelt regeln die Zulassungsbedingungen, Lerninhalte, Qualifikationsverfahren, Ausweise und Titel. Diese Vorschriften unterliegen der Genehmigung durch das SBFJ (Art. 28 Abs. 2 BBG).

Gestützt auf diese Bestimmung hat die Trägerschaft der höheren Fachprüfung Immobilienreuhänderin und Immobilienreuhänder die Prüfungsordnung über die Höhere Fachprüfung für Immobilienreuhänderinnen und Immobilienreuhänder vom 23. März 2012 erlassen (nachfolgend: Prüfungsordnung). Diese Prüfungsordnung wurde von der Vorinstanz am 25. April 2012 genehmigt.

Zudem hat die Prüfungskommission gestützt auf Ziff. 2.11 Bst. e der Prüfungsordnung per 29. Januar 2016 eine Wegleitung für die höhere Fachprüfung zur Immobilienreuhänderin / zum Immobilienreuhänder (nachfolgend: Wegleitung) erlassen.

**2.2** Das eidgenössische Diplom als Immobilienreuhänder erhält, wer die Höhere Fachprüfung für Immobilienreuhänder, das heisst, die Diplomprüfung mit Erfolg bestanden hat (Art. 43 Abs. 1 zweiter Satz BBG i.V.m. Ziff. 6.43 zweiter Satz der Prüfungsordnung). Die Leistungen werden in jedem Prüfungsteil mit Noten von 1 bis 6 bewertet, wobei die Note 4 und höhere genügende Leistungen bezeichnen (Ziff. 6.1 i.V.m. Ziff. 6.3 Prüfungsordnung). Die Positionsnoten werden mit ganzen und halben Noten bewertet (Ziff. 6.21 Prüfungsordnung). Die Note eines Prüfungsteils ist das Mittel aller Positionsnoten. Sie wird auf eine Dezimalstelle gerundet

(Ziff. 6.22 Prüfungsordnung). Wer einen Fachausweis als Immobilienbewirtschafterin oder Immobilienbewirtschafter besitzt, kann sich vom Prüfungsteil 3 dispensieren lassen (Ziff. 5.23 Prüfungsordnung). Nach Ziff. 6.41 der Prüfungsordnung ist die höhere Fachprüfung für Immobilien-treuhänder bestanden, wenn die Gesamtnote mindestens 4.0 beträgt (Bst. a), höchstens in zwei Prüfungsteilen eine Note unter 4.0 erteilt wird (Bst. b) und keine Prüfungsteilnote unter 3.0 liegt (Bst. c). Die Gesamtnote der Prüfung ist das gewichtete Mittel aus den Noten der einzelnen Prüfungsteile und wird auf eine Dezimalstelle gerundet (Ziff. 6.23 Prüfungsordnung).

**2.3** Der Beschwerdeführer erzielte gemäss Prüfungsverfügung vom 15. September 2022 eine Gesamtnote von 3.8 und ihm wurden in vier Prüfungsteilen Noten unter 4.0 erteilt. Deshalb qualifizierte die Prüfungskommission die Diplomprüfung als nicht bestanden (Ziff. 6.41 Bst. a und b der Prüfungsordnung).

Im Verlauf des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens gestand die Prüfungskommission dem Beschwerdeführer im Fach "Diplomarbeit schriftlich" 6 zusätzliche Punkte zu, was zur Positionsnote 4.5 für dieses Fach und zur Note 4.0 für den Prüfungsteil Diplomarbeit führte, aber die Gesamtnote 3.8 nicht veränderte.

### **3.**

Mit der Verwaltungsbeschwerde können die Verletzung von Bundesrecht einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes sowie die Unangemessenheit der angefochtenen Verfügung gerügt werden (Art. 49 VwVG i.V.m. Art. 37 VGG). Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet insofern grundsätzlich mit voller Kognition. Indessen haben Prüfungen oftmals Spezialgebiete zum Gegenstand, in denen die Rechtsmittelbehörde über keine genügenden eigenen Fachkenntnisse verfügt, die mit denjenigen der Prüfungskommission vergleichbar wären. Zudem sind der Rechtsmittelbehörde meistens nicht alle massgebenden Faktoren der Bewertung bekannt und es ist ihr nicht immer möglich, sich ein zuverlässiges Bild über die Gesamtheit der Leistungen einer beschwerdeführenden Person sowie der Leistungen der übrigen Kandidierenden zu machen. Eine freie und umfassende Überprüfung der Examensbewertung würde die Gefahr von Ungerechtigkeiten und Ungleichheiten gegenüber anderen Kandidaten in sich bergen und es ist auch nicht Aufgabe der Beschwerdeinstanz,

die Bewertung der Prüfungsleistungen einer beschwerdeführenden Person gewissermassen zu wiederholen.

Gemäss ständiger Rechtsprechung auferlegt sich das Bundesverwaltungsgericht daher bei der Bewertung von Prüfungsleistungen eine gewisse Zurückhaltung. Es hat erst einzuschreiten, wenn sich die Prüfungsbehörde von sachfremden oder offensichtlich unhaltbaren Erwägungen leiten liess, so dass deren Entscheid unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten als nicht mehr vertretbar erscheint. Die Beurteilung muss mit anderen Worten offensichtlich unhaltbar sein oder auf einer krassen Fehleinschätzung beruhen (BGE 136 I 229 E. 5.4.1; Urteile des BGer 2D\_8/2023 vom 8. März 2024 E. 6.1; 2D\_13/2021 vom 11. März 2022 E. 3.2.1; 2D\_24/2021 vom 5. November 2021 E. 3.6.1). Das Bundesverwaltungsgericht weicht nicht ohne Not von der Beurteilung durch die Experten der Prüfungskommission ab, jedenfalls solange diese im Rahmen der Vernehmlassung Stellung zu den Rügen des Beschwerdeführers genommen haben und ihre Auffassung, insbesondere soweit sie von derjenigen des Beschwerdeführers abweicht, nachvollziehbar und einleuchtend ist (BVGE 2010/21 E. 5.1; 2010/11 E. 4.1; 2010/10 E. 4.1; 2008/14 E. 3.1 und 3.3; Urteile des BVGer B-573/2024 vom 1. Oktober 2024 E. 4.2; B-4436/2022 vom 23. April 2024 E. 3; B-4431/2023 vom 4. März 2024 E. 2.1; B-1181/2022 vom 27. Dezember 2022 E. 3; je m.w.H.; kritisch dazu PATRICIA EGLI, Gerichtlicher Rechtsschutz bei Prüfungsfällen: Aktuelle Entwicklungen, Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 112/2011, S. 555 ff.).

Sind dagegen die Auslegung oder Anwendung von Rechtsvorschriften streitig oder werden Verfahrensmängel im Prüfungsablauf gerügt, hat das Bundesverwaltungsgericht die erhobenen Einwendungen mit freier Kognition zu prüfen, andernfalls es eine formelle Rechtsverweigerung begehen würde (BVGE 2010/11 E. 4.2; 2010/10 E. 4.1 und 2008/14 E. 3.3, je m.w.H.). Auf Verfahrensfragen nehmen all jene Einwände Bezug, die den äusseren Ablauf der Prüfung, die Aufgabenstellung oder das Vorgehen bei der Bewertung betreffen (Urteile des BVGer B-4431/2023 E. 2.2, B-57/2023 vom 26. April 2023 E. 2.3, B-4358/2022 vom 11. Januar 2023 E. 2.3, B-6256/2009 vom 14. Juni 2010 E. 3). Ein rechtserheblicher Verfahrensmangel liegt vor, wo ein Mangel in kausaler Weise das Prüfungsergebnis eines Kandidaten entscheidend beeinflussen kann oder beeinflusst hat (vgl. BGE 147 I 73 E. 6.7; Urteile des BGer 2D\_6/2010 vom 24. Juni 2010 E. 5.2 und 1P.420/2000 vom 3. Oktober 2000 E. 4b; Urteile des BVGer B-4499/2021 vom 10. Januar 2024 E. 4.2; B-2645/2020 vom 16. Juni 2022 E. 4.1; B-2880/2018 vom 19. März 2020 E. 8.3.2 je m.w.H.).

#### 4.

Der Beschwerdeführer rügt eine Unterbewertung seiner Leistung in den Prüfungsteilen "Immobilienvermarktung" und "Immobilientreuhand schriftlich". Zudem macht er hinsichtlich des Prüfungsteils "Immobilientreuhand schriftlich" einen Verfahrensfehler geltend, da ein Teil der Prüfungsaufgaben ausserhalb des Prüfungsstoffs gelegen habe und er diese daher nicht habe lösen können.

**4.1** Gemäss ständiger Praxis des Bundesverwaltungsgerichts richtet sich die Beweislast auch im öffentlichen Recht nach der Beweislastregel von Art. 8 ZGB, sofern das massgebende Recht keine spezifische Beweisregel enthält (anstatt vieler: Urteil des BVGer B-1343/2024 14. April 2025 E. 2.2). Auf die Rüge der Unangemessenheit der Bewertung von Prüfungsleistungen ist somit 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. Urteil des BGer 2D\_6/2013 vom 19. Juni 2013 E. 2.3; BVGE 2010/21 E. 5.1, 2010/11 E. 4.3 und 2010/10 E. 4.1). Die Behauptung allein, die eigene Lösung sei richtig und die Auffassung der Prüfungskommission oder eine vorgegebene Musterlösung sei falsch oder unvollständig, wird dieser Anforderung nicht gerecht (vgl. BVGE 2010/21 E. 5.1; Urteile des BVGer B-4436/2022 E. 4.2.1; B-5256/2019 vom 23. Juli 2020 E. 3.4; B-2229/2011 vom 13. Februar 2012 E. 6.1). Zudem kann das Rechtsmittelverfahren nicht dazu dienen, die Prüfung zu wiederholen beziehungsweise die gegebenen Antworten nachträglich so umzudeuten, dass sie möglichst weitgehend der Musterlösung entsprechen; die Würdigung der erbrachten Prüfungsleistungen obliegt in erster Linie den fachkundigen Examinatoren (vgl. die Urteile des BGer 2D\_13/2021 E. 3.2.1; 2D\_41/2016 vom 20. Januar 2017 E. 2.1; 2D\_6/2013 E. 3.2.2 und 2D\_11/2011 vom 2. November 2011 E. 4.2, je m.w.H.).

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 dann 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. statt vieler BVGE 2008/14 E. 4.3.2 m.H.).

**4.2** Der Beschwerdeführer bringt vor, im Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" seien ihm im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren zwar 2.5 Punkte mehr zugesprochen worden, womit er aber noch keine genügende Note erzielt habe. In diesem Prüfungsteil sei die Bewertung der Aufgaben A2.4 und C9 strittig geblieben.

**4.2.1** In der Aufgabe C9 im Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" hätten die Prüfungskandidaten anhand von ihnen ausgehändigten Unterlagen eruieren müssen, wie der Wohnungsmix und die Wohnungsgrössen unter Berücksichtigung der Gemeindeziele aussehen sollten. Der Beschwerdeführer habe für die 2.5-Zimmerwohnungen einen Anteil von 3.5 %, für die 3.5-Zimmerwohnungen einen Anteil von 50 %, für die 4.5-Zimmerwohnungen einen Anteil von 41 % und für die 5.5-Zimmerwohnungen einen Anteil von 5.5 % angegeben. In der Prüfungsbewertung sei notiert worden "Total keine 100 %, Zielgruppe Fam. zu wenig beachtet". Der Beschwerdeführer habe jedoch zusammen 100 % vergeben und in korrekter Weise gesehen, dass bei einem Haushaltseinkommen von rund Fr. 150'000.– und bei der heutigen tiefen Geburtenrate der Fokus auf 3.5- und 4.5-Zimmerwohnung liege, welche er mit 50 % und 41 % genannt habe. Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, dass die meisten Familien nur ein oder zwei Kinder hätten, für welche eine 3.5- oder 4.5-Zimmerwohnung reiche. Familien mit drei Kindern und damit die Annahme von 5.5-Zimmerwohnungen, seien selten und noch seltener seien Familien mit drei Kindern mit einem Einkommen von Fr. 150'000.–. Die Nennung des tiefen Anteils an 5.5-Zimmerwohnungen (5.5 %) sei deshalb völlig plausibel. Dem Beschwerdeführer seien deshalb für die Nennung seiner Antworten 50 % 3.5-Zimmerwohnungen und 41 % 4.5-Zimmerwohnungen zusätzliche zwei Punkte und für die Nennung der Zielgruppe Familie je einen Punkt und damit vier zusätzliche Punkte zu erteilen.

**4.2.2** Die Prüfungskommission führt hierzu aus, dass die Antworten des Beschwerdeführers zumindest teilweise nicht leserlich gewesen seien. Zudem habe er nicht erkannt, dass auch grosse Wohnungen, namentlich 5.5-Zimmerwohnungen, in grösserer Anzahl gebaut werden müssten, um die

einer korrekten Antwort zugrundeliegenden Legislaturziele der im Fallbeispiel als Auftraggeberin auftretenden Gemeinde zu erreichen.

**4.2.3** Aus dem Anhang 2 zum Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" sind die Legislaturziele einer Gemeinde ersichtlich. Unter anderem wird festgehalten, dass hinsichtlich einer gemeindeeigenen Liegenschaft eine Studie für nachhaltige, kostengünstige Familienwohnungen für Familien mit einem maximalen Einkommen von Fr. 150'000.– erarbeitet werden solle. Die Prüfungskandidaten hatten sodann in der Prüfungsaufgabe C9 den Wohnungsmix und die Wohnungsgrössen unter Berücksichtigung der Legislaturziele der Gemeinde anzugeben. Konkret hatten sie anzugeben, welche prozentualen Anteile an 2.5-, 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen zu bauen seien. Im Hinblick auf die Annahme, dass es sich bei der zu planenden Überbauung um kostengünstige Wohnungen für Familien mit einem maximalen Einkommen von Fr. 150'000.– handeln soll, erscheint der Standpunkt der Prüfungskommission, der Beschwerdeführer habe die Zielgruppe Familie nicht hinreichend berücksichtigt, nachvollziehbar, da der Anteil an 5.5-Zimmerwohnungen vom Beschwerdeführer mit 5.5 % sehr tief angegeben wurde. Zudem ist dem Anhang 1 (Seite 9) zum Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" (Standort- und Marktinformationen) zu entnehmen, dass die Wohnungsleerstände in der Gemeinde der Fallstudie in erster Linie Wohnungen mit 3.5 und 4.5 Zimmern betreffe und zwar unabhängig davon, ob es sich um ältere oder neuere / renovierte Objekte handle. Die Argumente des Beschwerdeführers lassen daher die Begründung der Prüfungskommission nicht als offensichtlich unhaltbar erscheinen.

**4.2.4** Dass der Beschwerdeführer für seine Antwort in der Aufgabe C9 keine Punkte erhalten hat, ist daher nicht zu beanstanden.

**4.2.5** Der Beschwerdeführer beanstandet zudem die Bewertung der Aufgabe A2.4, in welcher die Vergabe von 2 zusätzlichen Punkten strittig ist. Mit der Replik macht der Beschwerdeführer sodann zusätzliche 0.5 Punkte für die Aufgabe B1.4.2 und 1 Punkt für die Aufgabe C.5 geltend.

Der Beschwerdeführer hatte im Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" ursprünglich 59.5 Punkte erreicht.

Die Vorinstanz gestand ihm im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren weitere 2.5 Punkte zu, doch schloss sich die Prüfungskommission dieser Auffassung nicht an. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Bundesverwaltungsgerichts gilt grundsätzlich nur das Prüfungs-

ergebnis selbst, das heisst der Entscheid über das Bestehen oder Nichtbestehen der Prüfung, als Streitgegenstand. Einzelne Fachnoten stellen demgegenüber in der Regel nur Begründungselemente dar, die nicht selbständig angefochten werden können. Dies ist nur ausnahmsweise möglich, nämlich dann, wenn an die Höhe der einzelnen Noten bestimmte Rechtsfolgen geknüpft sind, zum Beispiel die Möglichkeit, bestimmte zusätzliche Kurse oder Weiterbildungen zu absolvieren oder besondere Qualifikationen zu erwerben (etwa Zulassung zum Doktorat), oder wenn sich die Noten später als Erfahrungsnoten in weiteren Prüfungen auswirken (BGE 136 I 229 E. 2.6; BVGE 2009/10 E. 6.2.1 m.H. und BVGE 2007/6 E. 1.2; Urteil des BVGer B-4383/2016 vom 18. September 2018 E. 1). Was für Fachnoten gilt, gilt natürlich auch für die Anzahl der in einem Prüfungsteil erreichten Punkte. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach dem Beschwerdeführer 2.5 Punkte mehr zu erteilen gewesen wären, ist daher lediglich Teil der Begründung des vorinstanzlichen Beschwerdeentscheids und hat keinen Dispositivcharakter. Da die Prüfungskommission dieser Auffassung nicht folgt, sind diese Punkte weiterhin als umstritten anzusehen, soweit der Beschwerdeführer deren Nichterteilung auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren überhaupt noch rügt. Das ist allerdings nicht der Fall.

Selbst wenn der Beschwerdeführer die Nichterteilung dieser Punkte weiterhin rügen würde und diese Rüge (+2.5 Punkte) sowie diejenigen bezüglich der Aufgabe A2.4 (+2 Punkte) und die erst mit der Replik vorgebrachten Rügen betreffend die Bewertung der Aufgaben B1.4.2 (+0.5 Punkte) und C.5 (+1 Punkt) sich als begründet erweisen würden, würde er nur 65.5 Punkte erreichen. Für die Erteilung der Note 4.0 wären indessen 66 Punkte nötig. Es erübrigt sich daher, auf diese Rügen einzugehen.

**4.2.6** Die Note 3.5 für den Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" ist daher nicht zu beanstanden.

## **5.**

In Bezug auf den Prüfungsteil "Immobilientreuhand" macht der Beschwerdeführer geltend, die Aufgaben A1 bis A3 seien zu schwierig gewesen beziehungsweise sie lägen ausserhalb des Prüfungsstoffs. Er verlangt aus diesem Grund die für diese Aufgaben mögliche Maximalpunktzahl, also 3 Punkte mehr, als ihm erteilt worden waren. Zudem macht er eine Unterbewertung der Aufgaben A13a (+0.5), C4c (+1) und C15 (+0.5) und damit insgesamt 2 zusätzliche Punkte geltend. Eventualiter beziehungsweise

subeventualiter beantragt er, ihm sei die Möglichkeit zu gewähren, den Prüfungsteil "Immobilientreuhand schriftlich" zu wiederholen

**5.1** Ein Verfahrensfehler, wie ihn der Beschwerdeführer behauptet, könnte nicht zu einer weiteren Punktevergabe beziehungsweise zum Bestehen der Prüfung führen, selbst wenn die Rüge begründet wäre. Nach ständiger Praxis des Bundesverwaltungsgerichts ist ein gültiges und nachweislich genügendes Prüfungsergebnis grundsätzliche Voraussetzung für die Erteilung eines Prüfungsausweises. Liegt ein solches wegen Verfahrensfehlern nicht vor, so ist diese Voraussetzung nicht erfüllt und es bleibt in der Regel keine andere Lösung, als die betreffende Prüfung durch die Betroffenen wiederholen zu lassen (BVGE 2010/21 E. 8.1 m.w.H., Urteile des BVerG B-7307/2016 vom 23. August 2017 S. 6, B-5003/2015 vom 11. Februar 2016 E. 5.1).

**5.2** Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe die Prüfungsaufgaben A1 bis A3 nicht lösen können, da diese ausserhalb des Prüfungsstoffes lägen. Die Aufgabe A3 stelle Detailwissen dar, weil der Bauprozess einer spezifischen SIA-Norm gesucht worden sei. Die SIA-Norm 112:2014 Modell Bauplanung stelle gerade keinen Werkvertrag dar und müsse daher nicht bekannt sein, zumal die Wegleitung von Vertragsbestandteilen und -inhalten von Werkverträgen und Aufträgen spreche.

Die Prüfungskommission stellte sich im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren auf den Standpunkt, das Thema liege gemäss Wegleitung zur Prüfungsordnung (Ziff. 5.1) innerhalb des Prüfungsstoffes. Ein Immobilientreuhänder müsse in der Lage sein, Kunden in Bauprojekten zu beraten und als Bauherrenvertreter deren Interessen zu vertreten. Für diese Aufgabe sei es unabdingbar, einfache Multiple-Choice-Fragen in Bezug auf Werkverträge und Bauprozesse, wie sie in den Fragen A1 bis A3 gefragt worden seien, beantworten zu können.

In den Aufgaben A1 bis A3 mussten die Prüfungskandidaten beurteilen, ob die Fragen oder Aussagen richtig oder falsch seien. Für jede richtige Antwort wurden 0.5 Punkte, für falsche Antworten keine Punkte erteilt. In den Fragen A1 und A2 mussten Aussagen zum SIA-Werkvertrag 1023:2013 (Vertragsparteien und Inhalt) beurteilt werden. In der Frage A3 ging es um die SIA-Norm 112:2014 Modell Bauplanung, wobei gefragt wurde, welche Prozesse die Norm abbilde (Bauprozess für die Ausführung von Bauprojekten / Planungsprozess für Bauvorhaben in seiner logischen Gliederung / Baubewilligungsprozess / Submissionsprozess für Bauarbeiten).

Die Wegleitung zum Prüfungsteil "Immobilientreuhand" sieht vor, dass ein Immobilientreuhänder in der Lage sei, Kunden in Bauprojekten zu beraten und als Bauherrenvertreter deren Interessen zu vertreten. Weiter habe er in der Lage zu sein, die Grundsätze des Bau- und Planungsrechts wiederzugeben und für den konkreten Anwendungsfall zu interpretieren, insbesondere Garantien nach OR beziehungsweise SIA 118 (vgl. Ziff. 5.1 Wegleitung). Wenn die Prüfungskommission ausführt, es sei für einen Immobilientreuhänder unabdingbar, einfache Fragen in Bezug auf Werkverträge und Bauprozesse zu beantworten, um ihre Kunden zu beraten und die Interessen der von ihnen vertretenen Bauherren zu wahren, ist dies nachvollziehbar.

In diesem Kontext betrachtet, ist der Inhalt der Aufgaben A1, A2 und A3 daher nicht zu beanstanden und die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich als unbegründet.

**5.3** Ohnehin müssen Mängel im Prüfungsablauf schnellstmöglich geltend gemacht werden (vgl. Urteil des BGer 2C\_769/2019 vom 27. Juli 2020 E. 7.2). Der Anspruch eines Prüfungskandidaten auf Beseitigung des Mangels und dessen Folgen erlischt demzufolge, wenn er trotz Kenntnis des Verfahrensmangels die ihm zumutbare Rüge unterlässt und sich auf das fehlerhafte Prüfungsverfahren einlässt. Durch die Pflicht zur schnellstmöglichen Rüge eines Verfahrensmangels soll verhindert werden, dass sich der betroffene Kandidat im Verhältnis zu den anderen Prüfungsteilnehmenden eine ihm nicht zustehende weitere Prüfungschance verschafft, indem er in Kenntnis des Verfahrensmangels das Prüfungsergebnis zunächst abwartet (vgl. Urteile des BGer 2C\_769/2019 E. 7.2; 2D\_7/2011 vom 19. Mai 2011 E. 4.6; Urteile des BVGer B-5896/2019 vom 29. Mai 2020 E. 5.2, B-5510/2015 vom 12. Juli 2017 E. 5.3 und B-2204/2006 vom 28. März 2007 E. 7). Für die Entscheidung darüber, ob eine Rüge hinreichend schnell erhoben worden ist, kommt es darauf an, ob und ab welchem Zeitpunkt es dem Prüfungskandidaten zugemutet werden konnte, auf den ihm bekannten Verfahrensfehler hinzuweisen. Dies hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (vgl. Urteile des BGer 2C\_967/2022 vom 25. Mai 2023 E. 6 m.w.H.; 2C\_769/2019 E. 7.3).

Im vorliegenden Verfahren ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer die Schwierigkeit der in Frage stehenden Aufgaben erst nach Erhalt des Prüfungsergebnisses im Rahmen des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens gerügt hat. Nach der dargelegten Rechtsprechung ist dies zu spät. Gründe, warum ihm nicht zuzumuten gewesen wäre, den behaupteten Verfah-

rensmangel früher zu rügen, hat der Beschwerdeführer nicht dargetan und sind für das Gericht auch nicht ersichtlich.

**5.4** Der Beschwerdeführer hat von der Prüfungskommission im vorinstanzlichen und auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren für die Aufgabe A1 zusätzliche 0.5 Punkte infolge eines Korrekturfehlers zugesprochen erhalten, weshalb für den Prüfungsteil "Immobilientreuhand schriftlich" von 129.5 erreichten Punkten ausgegangen werden kann. Für das Erreichen der Note 4.0 sind 132 und damit weitere 2.5 Punkte nötig. Der Beschwerdeführer rügt jedoch, neben dem Schwierigkeitsgrad der Aufgaben A1 bis A3, nur noch eine Unterbewertung der Aufgaben A13a (+0.5), C4c (+1) und C15 (+0.5), für welche er 2 weitere zusätzliche Punkte beantragt. Selbst wenn sich diese Rügen als begründet erweisen würden, würde er damit lediglich 131.5 Punkte erreichen, was für die Erteilung der Note 4.0 nicht ausreicht. Es erübrigt sich daher, auf diese Rügen einzugehen.

**5.5** Die Note 3.5 für den Prüfungsteil "Immobilientreuhand schriftlich" ist daher nicht zu beanstanden.

## **6.**

Zusammenfassend erweist sich die vorliegende Beschwerde aufgrund des Gesagten als unbegründet und ist daher sowohl im Hauptbegehren wie auch in allen Eventualbegehren abzuweisen.

## **7.**

Die Verfahrenskosten sind mit Blick auf den Verfahrensaufwand und die Schwierigkeit der Streitsache auf Fr. 1'500.– festzusetzen (Art. 63 Abs. 4<sup>bis</sup> VwVG, Art. 2 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]). Entsprechend dem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 63 Abs. 1 VwVG sowie Art. 1 ff. VGKE).

## **8.**

Ausgangsgemäss ist dem Beschwerdeführer keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 64 Abs. 1 VwVG, Art. 7 Abs. 1 und 3 VGKE). Der Vorinstanz als Bundesbehörde steht keine Parteientschädigung zu (Art. 7 Abs. 3 VGKE). Die Erstinstanz ist eine Kommission ausserhalb der Bundesverwaltung, welche in Erfüllung einer ihr übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgabe des Bundes erstinstanzlich verfügt hat und als Behörde im Sinne von Art. 1 Abs. 2 Bst. e VwVG zu qualifizieren ist. Auch ihr steht

dementsprechend keine Parteienschädigung zu (vgl. Urteile des BVGer B-2356/2023 vom 15. Dezember 2023 E. 7.2; B-2588/2020 vom 7. Juli 2023 E. 7 und B-668/2010 vom 26. Mai 2010 E. 8.3 m.H.)

## **9.**

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 (vgl. BGE 147 I 73 E. 1.2.1 und 138 II 42 E. 1.1, je m.w.H.). Wenn andere Entscheide im Zusammenhang mit einer Prüfung strittig sind, insbesondere solche organisatorischer oder verfahrensrechtlicher Natur, bleibt das Rechtsmittel zulässig (vgl. BGE 147 I 73 E. 1.2.1; Urteil des BGer 2C\_636/2024 vom 4. Juni 2025 E. 1.1.2 m.w.H.).

**Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'500.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt. Der von ihm einbezahlte Kostenvorschuss in gleicher Höhe wird nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zur Bezahlung der Verfahrenskosten verwendet.

**3.**

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

**4.**

Dieses Urteil geht an den Beschwerdeführer, die Vorinstanz, die Erstinstanz und das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF.

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Die vorsitzende Richterin:

Die Gerichtsschreiberin:

Eva Schneeberger

Marina Reichmuth

**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: 9. September 2025

Zustellung erfolgt an:

- den Beschwerdeführer (Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Gerichtsurkunde)
- die Erstinstanz (Gerichtsurkunde)
- das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF (Gerichtsurkunde)