



## Urteil vom 19. März 2018

---

Besetzung

Richter Daniel Willisegger (Vorsitz),  
Richterin Eva Schneeberger, Richter Pietro Angeli-Busi,  
Gerichtsschreiber Pascal Waldvogel.

---

Parteien

**A.** \_\_\_\_\_,  
(...), (...),  
Beschwerdeführerin,

gegen

**Staatssekretariat für Bildung,  
Forschung und Innovation SBFI,**  
Einsteinstrasse 2, 3003 Bern,  
Vorinstanz,

**Schweizerische Fachprüfungskommission  
der Immobilienwirtschaft (SFPKIW),**  
c/o SVIT Schweiz,  
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich,  
Erstinstanz.

---

Gegenstand

Höhere Fachprüfung für Immobilienreuhand 2016.

## Sachverhalt:

### A.

Im Sommer 2016 legte die Beschwerdeführerin die höhere Fachprüfung für Immobilienreuehand ab. Mit Notenblatt vom 26. September 2016 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
Immobilientreuehand	zweifach	4.0

#### Mündliche Prüfungen

Unternehmensführung	5.0
Immobilientreuehand	2.5

#### Diplomarbeit

Diplomarbeit (Diplomarbeit 4.5 / Kolloquium 5.0)	zweifach	4.8
--	----------	-----

**Gewichtetes Mittel aller Prüfungsteile** **4.1**

### B.

**B.a** Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 25. Oktober 2016 Beschwerde bei der Vorinstanz. Sie beantragte die Festlegung der Note im Fach Immobilienreuehand mündlich auf die Note 3.0 und die Zusprechung des Diploms zur eidg. dipl. Immobilienreuehändlerin. Im Wesentlichen brachte sie vor, da ihr die Einsicht ins Protokoll der mündlichen Prüfung verwehrt worden sei, könne sie zur Beurteilung der Experten nicht Stellung nehmen. Ohne die Protokollierung sei die Notengebung nicht nachvollziehbar. Bis auf eine kleine Abweichung sei sie überall genügend bis gut gewesen. Die vorliegende Abweichung könne sie nicht nachvollziehen. Da ihr fälschlicherweise ein für die Experten bestimmter Fragekatalog abgegeben worden sei, sei sie verwirrt gewesen und ungleich behandelt worden. Es liege ein Verfahrensfehler vor.

**B.b** Die Erstinstanz nahm mit Eingabe vom 7. Februar 2017 zur Beschwerde Stellung. Sie führte im Wesentlichen aus, es sei korrekt, dass die

Beschwerdeführerin neben der Aufgabenstellung ein für die Experten bestimmtes Beiblatt erhalten habe. Dadurch habe sie jedoch keinen Nachteil erlitten, sondern eher einen Vorteil. Ausserdem habe die Beschwerdeführerin den Erhalt dieses Beiblattes weder zu Beginn noch im Anschluss an die Prüfung in irgendeiner Form erwähnt oder die Experten darauf aufmerksam gemacht. Inhaltlich verfüge die Beschwerdeführerin weder über Sozial-, noch über Methoden- oder Fachkompetenz, weshalb sich weiterhin die Note 2.5 im Bereich Immobilientreuhand mündlich ergebe.

**B.c** Mit Schreiben vom 23. Februar 2017 wurden der Beschwerdeführerin die vorinstanzlichen Akten zur Einsicht zugestellt.

**B.d** Mit Schreiben vom 28. Februar 2017 ersuchte die Beschwerdeführerin um Einsichtnahme in das Expertenblatt, welches ihr versehentlich vorgelegt worden sei, sowie in sämtliche Unterlagen der mündlichen Prüfung (inkl. sämtlicher Notizen).

**B.e** Mit Verfügung vom 22. November 2017 wies die Vorinstanz die Beschwerde der Beschwerdeführerin ab. Im Entscheid führte sie aus, es sei verständlich, dass die Beschwerdeführerin im ersten Augenblick verwirrt gewesen sei. Nach einer kurzen Übersicht hätte sie jedoch ohne weiteres, zu Beginn oder spätestens am Ende der Prüfung, das Expertenteam darauf aufmerksam machen können. Dies habe sie offensichtlich unterlassen. Es sei nicht nachvollziehbar, warum sie die Situation nicht vor Ort geklärt habe. Zudem schliesse man sich der Einschätzung der Erstinstanz an, wonach die zu beurteilende Situation für die Beschwerdeführerin keinen Nachteil dargestellt habe, zumal sie als einzige den roten Faden der Experten habe einsehen können. Des Weiteren gebe es keine Hinweise, dass die Prüfung der Beschwerdeführerin willkürlich bewertet worden sei. Schliesslich liege auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Beim für die Experten bestimmten Beiblatt handle es sich um eine verwaltungsinterne Akte, in welche kein Anspruch auf Einsicht bestehe. Auch die Aufzeichnungen der Examinatoren seien rein interne Notizen. Eine Pflicht zur Protokollierung bestehe nicht, weshalb die Beschwerdeführerin zu Recht keine Einsicht in diese Notizen erhalten habe.

### **C.**

Mit Eingabe vom 22. Dezember 2017 erhob die Beschwerdeführerin beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde und beantragte, die Note im Fach Immobilientreuhand mündlich sei auf die Note 3.0 festzulegen und ihr sei das Diplom eidg. dipl. Immobilientreuhänderin zuzusprechen. Eventualiter

sei der Prüfungsteil Immobilientreuhand mündlich zu wiederholen. In prozessualer Hinsicht beantragte sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

Die Beschwerdeführerin rügte einen gravierenden Verfahrensfehler im Prüfungsablauf, die willkürliche und nicht nachvollziehbare Notengebung und die Verweigerung der Akteneinsicht.

#### **D.**

Mit Eingabe vom 1. März 2018 verzichtete die Vorinstanz auf die Einreichung einer Vernehmlassung und beantragte, unter Hinweis auf die Begründung im angefochtenen Entscheid, die Abweisung der Beschwerde. Die Erstinstanz reichte keine Stellungnahme ein.

### **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 VwVG, 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** Zusammenfassend weicht das Bundesverwaltungsgericht nicht ohne Not von der Beurteilung der Experten ab. Voraussetzung ist, dass die Experten zu den Parteivorbringen Stellung genommen haben und ihre Auffassung, insbesondere soweit sie von derjenigen der Partei abweicht, 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 PATRICIA 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.). Die Beweislast für allfällige Verfahrensfehler obliegt der beschwerdeführenden Partei (vgl. Urteile des BVGer B-822/2016 vom 24. August 2017 E. 4 und B-6256/2009 vom 14. Juni 2010 E. 5.5).

### 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 4.1. In den Teilprüfungen Unternehmensführung schriftlich (3.5) und Immobilientreuhand mündlich (2.5) wurde sie mit Noten unter 4.0 bewertet. Damit erfüllt die Beschwerdeführerin die Voraussetzungen a) und b) von Ziff. 6.41 zum Bestehen der Prüfungen. Aufgrund der Note 2.5 in der Teilprüfung Immobilientreuhand mündlich erfüllt sie jedoch Voraussetzung c) nicht, weshalb die Erstinstanz die höhere Fachprüfung als nicht bestanden qualifizierte.

### 4.

Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Da sie seit über einem Jahr schriftlich gegen den Entscheid vorgehen müsse, sei der Zeitpunkt für eine mündliche Verhandlung und die Chance, sich persönlich zu äussern, angebracht.

Gemäss Art. 40 Abs. 1 VGG ordnet der Instruktionsrichter eine öffentliche Parteiverhandlung an, wenn es eine Partei verlangt oder gewichtige öffentliche Interessen es rechtfertigen, soweit zivilrechtliche Ansprüche oder strafrechtliche Anklagen im Sinne von Art. 6 Abs. 1 EMRK zu beurteilen sind. Die vorliegende Sache fällt jedoch nicht in den sachlichen Geltungsbereich von Art. 6 Abs. 1 EMRK (vgl. Urteil des EGMR van Marle und andere gegen die Niederlande vom 26. Juni 1986, Serie A Band 101, §27-38), weshalb die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf eine mündliche öffentliche Verhandlung hat. Des Weiteren ist das Verwaltungsverfahren vom Grundsatz der Schriftlichkeit geprägt (MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2. Aufl. 2013, S. 182 f.

Rz. 3.85/3.86) und ein Anspruch auf mündliche Anhörung besteht nicht (BGE 134 I 140 E. 5.3). Der entscheidenderhebliche Sachverhalt erschliesst sich vorliegend in hinreichender Weise aus den Akten. Auf die beantragte persönliche Anhörung kann daher in antizipierter Beweismässigkeit verzichtet werden. Der Antrag ist abzuweisen.

## 5.

**5.1** Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs in Form der Verweigerung des Akteneinsichtsrechts geltend. Sie bringt vor, ihr seien die Expertenblätter und die Notizen des Expertenteams unangemessen Weise nicht herausgegeben worden.

**5.2** Das Recht auf Akteneinsicht im nichtstreitigen Verwaltungsverfahren und in der Verwaltungsrechtspflege beinhaltet die Befugnis, am Sitz der Akten führenden Behörde selbst Einsicht in die Unterlagen zu nehmen, sich Aufzeichnungen zu machen und, wenn dies der Behörde keine übermässigen Umstände verursacht, Fotokopien zu erstellen (vgl. Art. 26 VwVG; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, Rz. 1020 m.w.H.). Das Akteneinsichtsrecht bezieht sich dabei auf sämtliche verfahrensbezogenen Akten, die geeignet sind, Grundlage des Entscheides zu bilden (BGE 132 V 387 E. 3.2). Nicht in den Anwendungsbereich des Akteneinsichtsrechts fallen jedoch sogenannte verwaltungsinterne Akten. Dabei handelt es sich um Unterlagen, denen für die Behandlung des Falles kein Beweischarakter zukommt, sondern die ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienen und für den verwaltungsinternen Gebrauch bestimmt sind (BGE 115 V 297 E. 2 g/aa; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1021 m.w.H.).

Nach konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts und nach vorherrschender Lehre unterliegen persönliche Aufzeichnungen der Examinatoren im Hinblick auf die anschliessende Beratung als rein interne Notizen, die nicht zu den Verfahrensakten gehören, nicht der Akteneinsicht (vgl. Urteil des BGer 2D\_2/2010 vom 25. Februar 2011 E. 6 m.w.H.; STEPHAN BRUNNER, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], 2008, N. 38 zu Art. 26 VwVG). Handnotizen haben keinen Beweischarakter; ihnen kommt lediglich die Bedeutung eines Hilfsbeleges zur Vorbereitung des Entscheides zu (vgl. Urteil des BGer 2P.23/2004 vom 13. August 2004 E. 2.4). Nur Protokolle, die von den Examinatoren aufgrund einer formellen Vorschrift erstellt

wurden, gelten als Bestandteil der erheblichen und einsehbaren Prüfungsakten (vgl. Urteile des BVGer B-1129/2016 vom 22. August 2017 E. 3.2, B-3542/2010 vom 14. Oktober 2010 E. 7 und B-6256/2009 vom 14. Juni 2010 E. 4.1). Vorliegend besteht indes gerade keine Vorschrift, wonach die Experten an der mündlichen Prüfung ein Protokoll zu erstellen hätten. Namentlich bildet die in Ziff. 4.43 der Prüfungsordnung verankerte Verpflichtung der Experten, Notizen zum Prüfungsgespräch und zu dessen Ablauf zu erstellen, keine Pflicht zur Protokollierung der mündlichen Prüfung (vgl. Urteile des BVGer B-3560/2013 vom 13. Januar 2014 E. 5.4.2 und B-6604/2010 vom 29. Juni 2011 E. 5.3.1 m.w.H.). Damit unterliegen die während der mündlichen Prüfung von den Experten gemachten Notizen nicht der Akteneinsicht. Gleiches gilt für die Expertenblätter, welche die Beschwerdeführerin zu Beginn der Prüfung aus Versehen erhalten hat. Diese dienen den Experten als Vorbereitung auf die mündliche Prüfung und enthalten mögliche Themenkreise und Fragestellungen, welche mit dem Kandidaten während der Prüfung diskutiert werden könnten. Sie sind einzig zum verwaltungsinternen Gebrauch bestimmt und unterliegen dem Akteneinsichtsrecht nicht. Ausserdem ist darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin den wesentlichen Inhalt dieses zweiseitigen Blattes mitgeteilt hat (vgl. Schreiben der Vorinstanz an die Beschwerdeführerin vom 14. März 2017). Die Rüge erweist sich als unbegründet.

## **6.**

### **6.1**

**6.1.1** Die Beschwerdeführerin macht geltend, es liege ein gravierender Verfahrensfehler vor. Ihr seien zu Beginn der mündlichen Prüfung, zusätzlich zur Fallstudie, mehrere Expertenblätter ausgehändigt worden. Die zusätzlichen Dokumente hätten sie derart überlastet, dass sie sich nur ungenügend auf die Prüfung habe vorbereiten können. Die Betitelung der Blätter habe sie in der Stresssituation und der kurzen Vorbereitungszeit nicht beachten können. Der Verfahrensfehler stelle zudem eine Ungleichbehandlung gegenüber Mitkandidatinnen und Mitkandidaten dar. Den Fehler der Experten habe sie erst während den Gesprächen mit anderen Kandidaten erkannt, was eine Beschwerde während der Prüfung ausschliesse.

Die Vorinstanz bringt diesbezüglich vor, nach einer kurzen Übersicht hätte die Beschwerdeführerin die Experten ohne weiteres spätestens am Ende der Prüfung auf die zusätzlichen Blätter aufmerksam machen müssen. Es sei nicht nachvollziehbar, dass sie die Situation nicht vor Ort geklärt habe.

**6.1.2** Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) und dem Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 2 Abs. 2 ZGB) ist es unzulässig, formelle Rügen, die in einem früheren Verfahrensstadium hätten geltend gemacht werden können, später noch vorzubringen (vgl. BGE 135 III 334 E. 2.2 und Urteil des BGer 5A\_837/2012 vom 25. Juni 2013 E. 5, je m.w.H.). Insbesondere widerspricht es dem Prinzip von Treu und Glauben, Verfahrensmängel im Prüfungsablauf erst nach negativem Prüfungsbescheid zu rügen, obwohl es zumutbar gewesen wäre, sie sofort geltend zu machen (Urteile des BVGer B-6465/2013 vom 18. Mai 2015 E. 4.1.2, A-3274/2012 vom 25. März 2013 E. 1.5.1 und B-772/2012 vom 21. Januar 2013 E. 2.6, je m.w.H.).

**6.1.3** Gemäss den übereinstimmenden Aussagen der Parteien kann davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin zu Beginn der Prüfung Immobilitentreuhand mündlich neben dem eigentlichen Aufgabenblatt, welches aus zwei A4-Seiten bestand, noch zwei A4-Blätter bekommen hat, welche für die Experten bestimmt gewesen wären. Die Parteien stimmen ebenfalls darin überein, dass sich die Beschwerdeführerin weder vor noch direkt nach der Prüfung an die Experten gewandt und diese auf ihr Missgeschick aufmerksam gemacht hat. Die Beschwerdeführerin führt diesbezüglich aus, sie habe erst später gemerkt, dass ihr zusätzliche Blätter, die nicht für sie bestimmt gewesen seien, ausgehändigt worden seien. Dieses Vorbringen der Beschwerdeführerin ist als Schutzbehauptung zu werten. Bereits aufgrund der Anmerkung auf den Expertenblättern, auf welchen oben links mit fetter Schrift „für die Expertin / den Experten“ geschrieben steht, muss ihr klar gewesen sein, dass diese beiden Blätter nicht für sie bestimmt gewesen waren. Spätestens bei der Lektüre des Textes der Blätter hätte ihr auffallen müssen, dass diese sich nicht an die Prüfungskandidaten richten. Die Beschwerdeführerin führte sodann in ihrem Beschwerdeschreiben an die Vorinstanz vom 25. Oktober 2016 auch aus, dass sie verwirrt gewesen sei. Hätte sie sich gleich zu Beginn an die anwesenden Experten gewendet, hätte die Verwirrung schnell aufgelöst werden können. Ein Ansprechen der Experten auf die zusätzlichen Blätter wäre der Beschwerdeführerin – auch unter Berücksichtigung der Prüfungssituation, in der sie sich befunden hat – ohne weiteres zumutbar gewesen. Indem sie ihre Rüge erstmals auf Stufe des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens vorbringt, verstösst sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Damit stösst auch die Rüge der rechtsungleichen Behandlung ins Leere.

## 6.2

**6.2.1** Die Vorinstanz bringt in der angefochtenen Verfügung vor, die zu beurteilende Situation habe für die Beschwerdeführerin keinen Nachteil dargestellt. Als einzige Prüfungsteilnehmerin habe sie die Möglichkeit gehabt, den roten Faden der Experten einzusehen. Das sei ein nicht zu unterschätzender Vorteil.

Dem entgegnet die Beschwerdeführerin, in Anbetracht der fünfminütigen Vorbereitungszeit und des Gutgläubens auf fehlerfreie Dokumente könne zu keinem Zeitpunkt von einem Vorteil ausgegangen werden.

**6.2.2** Mängel im Prüfungsablauf stellen nur dann einen rechtserheblichen Verfahrensmangel dar, wenn sie das Prüfungsergebnis eines Kandidaten in kausaler Weise entscheidend beeinflussen können oder beeinflusst haben (vgl. Urteile des BGer 2D\_6/2010 vom 24. Juni 2010 E. 5.2 und 1P.420/2000 vom 3. Oktober 2000 E. 4b). Eine Beeinträchtigung muss so schwerwiegend sein, dass sie nach dem Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung geeignet ist, die Feststellung der Leistungsfähigkeit und des Wissens des Kandidaten zu verunmöglichen oder doch wesentlich zu erschweren (vgl. Urteil des BGer 2D\_6/2010 vom 24. Juni 2010 E. 5.3.1 m.w.H.; Urteil des BVGer B-822/2016 vom 24. August 2017 E. 7.1).

**6.2.3** Vorliegend ist nicht davon auszugehen, dass der Verfahrensfehler die Feststellung der Leistungsfähigkeit der Beschwerdeführerin verunmöglicht oder wesentlich erschwert hat. Die Beschwerdeführerin hat zur Vorbereitung des Gesprächs mit den Experten vier A4-Seiten erhalten. Die ersten beiden enthielten die Anleitung und die Aufgabenstellung, die beiden anderen waren die Expertenblätter. Es dürfte genügend Vorbereitungszeit (fünf Minuten) zur Verfügung gestanden haben, den gesamten Text der Aufgabe sowie ebenfalls die Expertenblätter durchzulesen, zumal die erste Seite nur sehr wenige Informationen enthält. Selbst unter der Annahme, dass die Beschwerdeführerin nicht gemerkt hat, dass ihr neben der Prüfungsaufgabe auch die Expertenblätter ausgeteilt wurden, sollte es für sie ohne weiteres möglich gewesen sein, mit den Prüfungsexperten ein Kundengespräch über den kurzen Sachverhalt der Aufgabe zu führen und ihr Wissen darzulegen. Zwar sind Störungen und Ablenkungen, welche die Konzentrationsfähigkeit der Kandidaten beeinträchtigen könnten, zu vermeiden. Der vorliegende Sachverhalt ist jedoch nicht als schwerwiegende Störung im Sinne der in Erwägung 6.2.2 zitierten Rechtsprechung zu qua-

lizieren. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, hat die Beschwerdeführerin durch die Einsicht in mögliche Fragen der Experten eher ein Vorteil gehabt, auch wenn dieser angesichts der beschränkten Vorbereitungszeit nur minim gewesen sein dürfte.

**6.3** Zusammenfassend liegt kein rechtserheblicher Verfahrensfehler vor. Selbst in der Annahme, dass ein solcher vorgelegen hat, wäre es für die Beschwerdeführerin zumutbar gewesen, diesen bereits während der Prüfung vorzubringen. Mit der Geltendmachung des angeblichen Verfahrensfehlers erst nach dem negativen Prüfungsentscheid verstösst sie gegen Treu und Glauben.

## 7.

**7.1** Die Beschwerdeführerin rügt eine Unangemessenheit in der Beurteilung der mündlichen Prüfung im Fach Immobilientreuhand. Sie beantragt, die Bewertung sei auf die Note 3.0 festzulegen.

**7.2** Die Erstinstanz nahm im vorinstanzlichen Verfahren mit Eingabe vom 7. Februar 2017 zur Rüge der Beschwerdeführerin Stellung. Sie führte aus, die Gesprächsleitung sei während der gesamten Prüfung primär auf Seiten der Experten gelegen. Die Beschwerdeführerin habe verschiedene Möglichkeiten verpasst, diese an sich zu nehmen. Die Empfehlungen der Beschwerdeführerin seien langatmig, unpräzise und wenig sachdienlich gewesen. Sie habe keine sattelfeste Beratung anbieten können. Ihr sei es nicht gelungen, die Aufgabenstellung zu analysieren, die Zusammenhänge aufzuzeigen und Chancen und Risiken korrekt auszuwerten. Insgesamt weise die Beschwerdeführerin in der Sozial- und Methodenkompetenz ein Manko auf und in der Fachkompetenz sehr grosse Wissenslücken. Im Bereich Immobilientreuhand mündlich ergebe sich somit weiterhin die Gesamtnote 2.5.

Die Vorinstanz führt in der angefochtenen Verfügung aus, aus der Stellungnahme der Erstinstanz würden sich keine Hinweise ergeben, dass die Leistung der Beschwerdeführerin willkürlich bewertet worden sei. Auch die Beschwerdeführerin vermöge mit ihren Ausführungen im vorinstanzlichen Verfahren keine begründeten Zweifel wecken. Die Bewertung ihrer Prüfungsleistung im mündlichen Prüfungsteil Immobilientreuhand erweise sich als korrekt. Aus den Akten seien keine Anhaltspunkte ersichtlich, wonach in der Prüfung zu hohe Anforderungen gestellt oder die Leistungen der Beschwerdeführerin offensichtlich unterbewertet worden seien.

In der Beschwerdeschrift führt die Beschwerdeführerin aus, anhand ihres Notenausweises könne sie belegen, dass sie am selben Tag die nötige Sozial- wie auch Methodenkompetenz in einer gleichwertigen mündlichen Prüfung (Unternehmensführung) der gleichen Prüfungskommission dargelegt und die Note 5.0 erreicht habe. Zudem habe sie ihre Fachkompetenz im umfassenden schriftlichen Prüfungsteil „Immobilientreuhand“ mit der Note 4.0 bewiesen. Ihre Bewertung sei willkürlich und laufe dem allgemeinen Gerechtigkeitsempfinden zuwider.

**7.3** Vorliegend hat sich die Erstinstanz eingehend mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt. Diese führt detailliert und für jedes Beurteilungskriterium einzeln aus, warum die Leistungen der Beschwerdeführerin in der mündlichen Prüfung Immobilientreuhand stark ungenügend ausgefallen sind. Die Beurteilung ist überzeugend und gut nachvollziehbar. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit diesen Ausführungen nicht substantiiert auseinander. Sie bringt einzig vor, dass sie in anderen Prüfungen in den benoteten Kriterien (Sozialkompetenz, Methodik, Fachwissen) überzeugt habe. Aus ihrer Performance in anderen Prüfungen kann sie jedoch nichts bezüglich der im Streit liegenden Bewertung für den Prüfungsteil Immobilientreuhand mündlich ableiten. Vorliegend bestehen keine Anhaltspunkte, dass eindeutig zu hohe Anforderungen gestellt worden seien oder die Prüfungsleistung der Beschwerdeführerin in der Teilprüfung Immobilientreuhand mündlich eindeutig unterbewertet worden wäre. Die Rüge der Unangemessenheit erweist sich als unbegründet. Die Bewertung in der Teilprüfung Immobilientreuhand mündlich mit der erteilten Note (2.5) ist nicht zu beanstanden.

#### **8.**

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 im Haupt- und Eventualbegehren abzuweisen.

#### **9.**

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<sup>bis</sup> VwVG

und Art. 2 Abs. 1 VGKE). Sie ist auf Fr. 1'000.– festzusetzen. Der einbezahlte Kostenvorschuss wird zur Bezahlung der Verfahrenskosten verwendet. Der unterliegenden Beschwerdeführerin ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 64 Abs. 1 VwVG, Art. 7 Abs. 1 VGKE).

**10.**

Gemäss Art. 83 Bst. t BGG kann dieses Urteil nicht mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Schweizerische Bundesgericht weitergezogen werden. Der vorliegende Entscheid ist endgültig.

**Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Der einbezahlte Kostenvorschuss wird zur Bezahlung der Verfahrenskosten verwendet.

**3.**

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

**4.**

Dieses Urteil geht an:

- die Beschwerdeführerin (Einschreiben; Beschwerdebeilagen zurück)
- die Vorinstanz (Ref-Nr. 5600 / hjh; Einschreiben; Vorakten zurück)
- die Erstinstanz (Einschreiben)

Der vorsitzende Richter:

Der Gerichtsschreiber:

Daniel Willisegger

Pascal Waldvogel

Versand: 20. März 2018