

Berufsprüfung Vertiefung Bewirtschafter 2008

Prüfungsfach Stockwerkeigentum

Schriftliche Prüfungsaufgaben



Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
3. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
4. Ihre Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **150 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
STWE	Stockwerkeigentümer

Multiple Choice FragenBewertung

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort	=	0.5 Pluspunkte	=	0.5
Falsche Antwort	=	0.5 Minuspunkte	=	- 0.5
Keine Antwort	=	keine Punkte	=	0

Die minimale Punktzahl pro bezeichnete Gruppe beträgt jedoch 0 Punkte.

Aufgaben / Thema**Prüfungsfach**

A	Begründungsakt	70	Punkte
B	Grundbuch	52	Punkte
C	Reglement	28	Punkte
	Total	150	Punkte

A – BEGRÜNDUNGSAKT**70 Punkte****Aufgabe A – Ausgangslage**

Der Investor (Power Bau AG), dem Sie die Liegenschaft verkauft haben, hat das Wohn- und Geschäftshaus Sonnenhang 17 in Stockwerkeigentum umgewandelt. Auf den dahinter liegenden Parzellen 5462 – 5468 wurden Reiheneinfamilienhäuser erstellt, die über die Kooperationsparzelle 5461 erschlossen sind.

Die Autoeinstellhalle ist eine eigene STWE-Einheit Nr. 4618-17.

Die Power Bau AG hat Sie auch weiterhin mit der Bewirtschaftung beauftragt. Sie erhalten folgende Unterlagen:

Beilage Nr. 1 – Begründungsakt

Beilage Nr. 2 – Reglement der STWE-Gemeinschaft Sonnenhang 17

Beilage Nr. 3 – Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Autoeinstellhalle

Beilage Nr. 4 – Wertquotenberechnung

Beilage Nr. 5 – Katasterplan / Grundrisspläne

Beilage Nr. 6 – Mieterspiegel

Die Power Bau AG hat bereits vor der definitiven Umwandlung den Mietern die von ihnen genutzten Mieträume zu einem Vorzugspreis angeboten. Die Mieter Schär AG, Kaufmann-Wyss, Nuber/Keiser, Jäggi-Bucher und Schmied/Plüss haben ihre Mieteinheiten mit den Autoeinstellhallenplätzen gekauft.

Weitere Eigentümer sind:

Wohnung W 2, AEP Nr. 04 Marion und Ernst Beyer (Eltern von Markus Beyer)

Wohnung W 3, AEP Nr. 05 Silvia und Urs Mayer

Wohnung W 5, AEP Nr. 02 Thomas Breitenfeld

Wohnung W 8, AEP Nr. 10 Erbgemeinschaft Bircher (4 Personen)

Die übrigen Sonderrechtseinheiten und Einstellhallenplätze wurden noch nicht verkauft.

Alle Aufgaben beziehen sich auf die vorgenannte Ausgangslage.

Aufgabe A 1 Vervollständigen Sie die Wertquotenberechnung in der Beilage Nr. 4 (graue Felder).	15	
<i>Lösung gemäss separater Beilage 4 - Wertquotenberechnung</i>	12 ½	
Aufgabe A 1.1 In der Wertquotenberechnung für den Sonnenhang 17 ist lediglich ein Stockwerk- ausgleich berücksichtigt worden. Welche weiteren Gewichtungsfaktoren kennen Sie? Nennen Sie 4.		
<i>Lösung:</i>	2	
Aufgabe A 1.2 Welche Merkmale bleiben bei der Berechnung der Wertquote unberücksichtigt?		
<i>Lösung:</i>	½	
Aufgabe A 2 Vervollständigen Sie den Begründungsakt in der Beilage Nr. 1 (graue Felder).	16	
<i>Lösung gemäss separater Beilage Nr. 1 - Begründungsakt</i>		

<p>Aufgabe A 3 Ergänzen Sie die fehlenden Angaben zu den Sonderrechtsteilen im Reglement (graue Lücken Seite 5 + 7) direkt in der Beilage Nr. 2 – STWE-Reglement Sonnenhang 17.</p>	<p>17</p>	
<p><i>Lösung gemäss separater Beilage Nr. 2 – STWE-Reglement Sonnenhang 17</i></p>		

<p>Aufgabe A 4 Kennzeichnen Sie die Stockwerkeinheiten 1144-7, 1144-8 und 1144-9 in der Beilage Nr. 5 mit entsprechender Farbe. Beachten Sie dabei die folgenden Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Kennzeichnung muss inhaltlich und formal gemäss den Bestimmungen des Begründungsaktes (Beilage Nr. 1) ausgeführt werden. - Die dazugehörenden Nebenräume und die ausschliesslichen Benützungsrechte sind auch aufzuführen. 	<p>15</p>	
<p><i>Lösung gemäss separater Beilage Nr. 5 - Grundrisspläne</i></p>		

<p>Aufgabe A 5 Sie beabsichtigen die Stockwerkeigentümergeinschaft Parzelle Nr. 1144 im nächsten Monat zu einer Versammlung einzuladen. Erstellen Sie eine Präsenzliste mit Titeln unter Angabe der Wertquoten und möglichen Kopfstimmen.</p>	<p>7</p>	
<p><i>Lösung:</i></p>	<p>6 ½</p>	

<p><i>Kopfstimmen</i></p>	<p>$\frac{1}{2}$</p>	
----------------------------------	---------------------------------	--

B) GRUNDBUCH**52 Punkte**

<p>Aufgabe B 1 - Einführung</p> <p>Ein erster Entwurf der Begründungserklärung liegt vor. Dieser ist noch unvollständig. Führen Sie daran die folgenden Arbeiten aus:</p> <p>Frage B 1.1</p> <p>Notieren Sie die zwei wichtigsten, vom Gesetz vorgeschriebenen Bestandteile, welche in der Begründungserklärung noch fehlen. Achten Sie auf eine eindeutige Bezeichnung dieser Bestandteile.</p>	8	
<p><i>Lösung:</i></p>	2	
<p>Frage B 1.2</p> <p>Passen Sie die Begründungserklärung so an, dass die Bestandteile gemäss Frage B 1.1. in der Begründungserklärung enthalten sind. Achten Sie auf eine vollständige, ausformulierte Fassung.</p>		
<p><i>Lösung:</i></p>	4	

Frage B 1.3				
Welche der folgenden Aussagen treffen bezüglich der Begründungserklärung Liegenschaft Parzelle Nr. 1144 zu? (Richtige Antwort = + 0.5 Punkte, Falsche Antwort = - 0.5 Punkte, Keine Antwort = 0 Punkte; Minimum = 0 Punkte für Aufgabe 1.3.)				
Der Begründungsakt wurde seitens der Eigentümerschaft vom Verwaltungsratspräsidenten Beat Schleicher unterzeichnet.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Im Begründungsakt sind 13 Miteigentumsanteile aufgelistet, welche mit Sonderrecht ausgestaltet worden sind.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Ein Reglement ist gemäss Begründungsakt nicht vorgesehen.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Die Begründungserklärung wurde vor Fertigstellung des Baus erstellt. Aufteilungspläne sind deshalb zwingend.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	

Aufgabe B 2 - Einführung		3	
Die Begründungserklärung liegt nun vollständig vor und ist bereit zur Unterschrift.			
Frage B 2.1			
Notieren Sie die Formvorschrift, damit die Stockwerkbegründung rechtsgültig zustande kommt.			
<i>Lösung:</i>		1	
Frage B 2.2			
Nennen Sie zwei Ausnahmen, bei welchen diese Formvorschrift nicht zur Anwendung kommt.			
<i>Lösung:</i>		2	

<p>Aufgabe B 3</p> <p>Frage B 3.1</p> <p>Mit der Unterzeichnung der Begründungserklärung und der Erfüllung der Formvorschrift ist das Stockwerkeigentum noch nicht entstanden. Dazu benötigt es den Eintrag im Grundbuch.</p> <p>Mit welchem „Akt“ ist die Begründung des Stockwerkeigentums grundbuchrechtlich zustande gekommen?</p>	7	
<p><i>Lösung:</i></p>	2	

<p>Frage B 3.2</p> <p>Welche Angaben enthält der unter 3.1 notierte Akt, mit welchem grundbuchrechtlich das Stockwerkeigentum entsteht?</p> <p>Zählen Sie 5 Angaben auf, die darin enthalten sind.</p>		
<p><i>Lösung:</i></p>	5	

<p>Aufgabe B 4</p> <p>Zur Überbauung gehören die Grundstücke Nr. 1144, Nr. 5461, Nr. 5462 – 5468 und Nr. 4618.</p> <p>Ordnen Sie den entsprechenden Parzellen-Nummern die Bezeichnung der Art der Grundstücke zu. Achten Sie auf die fachlich korrekte Bezeichnung.</p>	4	
<p><i>Lösung:</i></p>	4	

<p>Aufgabe B 5.1</p> <p>Welche der folgenden Aussagen treffen bezüglich der Versammlung gemäss Reglement Liegenschaft Sonnenhang 17, Winterfeld, zu?</p> <p>(Richtige Antwort = + 0.5 Punkte, Falsche Antwort = - 0.5 Punkte, Keine Antwort = 0 Punkte; Minimum = 0 Punkte für Aufgabe 5.1.)</p>			2	
<p>Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn 2/3 aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder vertreten sind.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p>	0.5	
<p>Power Bau AG, welche mehrere Stockwerkeinheiten besitzt, kann nur eine Kopfstimme geltend machen.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p>	0.5	
<p>Für den Fall einer ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden kann.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p>	0.5	
<p>Silvia und Urs Mayer, welche gemeinsam Eigentümer der Wohnung W3 sind, haben zusammen zwei Kopfstimmen.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p>	0.5	

Aufgabe B 5.2			2	
Im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Sonnenhang 17, Winterfeld, sind ausschliessliche Benützungsrechte/Sondernutzungsrechte zugewiesen. Welche Rechte und Pflichten haben die berechtigten Eigentümer? (Richtige Antwort = + 0.5 Punkte, Falsche Antwort = - 0.5 Punkte, Keine Antwort = 0 Punkte; Minimum = 0 Punkte für Aufgabe 5.2.)				
Freie Gestaltung der Sondernutzungsflächen.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Pflicht zum Unterhalt der Sondernutzungsflächen.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Der Unterhalt des Balkonablaufes gehört zur Pflicht der Stockwerkeigentümergeinschaft.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
In der Nutzung der zugewiesenen Sondernutzungsrechte sind die entsprechenden Stockwerkeigentümer völlig frei.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	

Aufgabe B 6			5	
Der Zugang zum Kooperationsgrundstück und zu den Grundstücken 5462 - 5468 erfolgt über einen Fussweg auf dem Grundstück der Stockwerkeigentümergeinschaft Nr. 1144. Formulieren Sie die dazu notwendige Dienstbarkeit, welche diesen Sachverhalt regelt. Beachten Sie dabei die folgenden Bedingungen: <ul style="list-style-type: none"> • Die Dienstbarkeit muss alle Angaben enthalten, die eine verbindliche Regelung in diesem Sachverhalt benötigt. • Die Dienstbarkeit muss so formuliert sein, wie sie auch im Grundbuch Aufnahme finden könnte. 				

<i>Lösung:</i>			5	

<p>Aufgabe B 8 - Ausgangslage</p> <p>Ein Bekannter von Ihnen braucht Ihren Rat im Zusammenhang mit einem möglichen Kauf einer Wohnung Liegenschaft Sonnenhang 17. Beantworten Sie ihm folgende Fragen:</p> <p>Frage 8.1</p> <p>Welche zwei wesentlichen Dokumente der Stockwerkeigentümergeinschaft muss ich nebst Begründungsakt im Hinblick auf einen möglichen Kauf verlangen und vor einer Zusage studieren? Beachten Sie, dass die Liegenschaft zur Zeit noch nicht fertig umgebaut ist.</p> <p>Machen Sie zu jedem Dokument die folgenden Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Eine eindeutige Bezeichnungb) Die Informationen, welche in diesem Dokument von Bedeutung sindc) Eine Erläuterung, weshalb diese Dokumentationen einen Kaufentscheid beeinflussen könnten.	9	
<p><i>Lösung:</i></p>	6	

<p>Frage 8.2</p> <p>Welche zusätzlichen Dokumente müssten verlangt werden, falls ihr Bekannter eine Stockwerkeinheit in einer Liegenschaft kauft, welche bereits vor 5 Jahren begründet und als Stockwerkeigentümergeinschaft betrieben worden ist? Notieren Sie drei Dokumente.</p>		
<p><i>Lösung:</i></p>	<p>3</p>	

<p>Aufgabe B 9</p> <p>Protokolle geben den Versammlungsablauf wieder. Welche der folgenden Aussagen sind im Zusammenhang mit Protokollen richtig?</p> <p>(Richtige Antwort = + 0.5 Punkte, Falsche Antwort = - 0.5 Punkte, Keine Antwort = 0 Punkte; Minimum = 0 Punkte für Aufgabe B 9.)</p>			<p>2</p>	
<p>Beschlüsse, die an Versammlungen getroffen werden, sind zu protokollieren.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p>	<p>0.5</p>	
<p>Beschlüsse, welche in Protokollen festgehalten werden, erhalten Rechtskraft, sofern Sie nicht binnen Monatsfrist seit Kenntnisnahme beim Richter angefochten werden.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p>	<p>0.5</p>	
<p>Protokolle sind nur für Stockwerkeigentümer verbindlich, welche an der Versammlung anwesend waren.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p>	<p>0.5</p>	
<p>Gemäss Gesetz ist lediglich ein Beschlussprotokoll zwingend vorgeschrieben.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p>	<p>0.5</p>	

C) Reglement	28 Punkte
---------------------	------------------

Aufgabe C 1 Welche der folgenden Aussagen über das Stockwerkeigentümerreglement sind richtig? (Richtige Antwort = + 0.5 Punkte, Falsche Antwort = - 0.5 Punkte, Keine Antwort = 0 Punkte; Minimum = 0 Punkte für Aufgabe C 1.)	2			
Das Reglement ist ein zwingender Bestandteil zum Begründungsakt.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Das Reglement wird im Grundbuch unter der Rubrik „Vormerkungen“ eingetragen.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Im Reglement sind die gemeinschaftlichen Kosten definiert.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Im Reglement Sonnenhang 17 sind unter anderem die zeitlichen Waschmöglichkeiten der gemeinschaftlichen Waschküche geregelt.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	

Aufgabe C 2 Gibt es gesetzliche Fristen für die Durchführung der jährlichen Stockwerkeigentümersversammlung nach Abschluss der Jahresrechnung. Wo sind sie geregelt? (Richtige Antwort = + 0.5 Punkte, Falsche Antwort = - 0.5 Punkte, Keine Antwort = 0 Punkte; Minimum = 0 Punkte für Aufgabe C 1.)	2	
Lösung: Entscheid: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Erklärung:	2	

Aufgabe C 3 Wo finden Sie die gesetzlichen Bestimmungen/Grundlagen bezüglich eines Stockwerkeigentümerreglements. Nennen Sie das Gesetzeswerk und die vollständige Bezeichnung des darin enthaltenen Gesetzesartikels.	2	
Lösung:	2	

Aufgabe C 4 In welche wesentlichen Oberbegriffe (Inhaltsverzeichnis/Struktur genannt) ist ein Stockwerkeigentümerreglement eingeteilt? Achten Sie auf eine eindeutige und fachlich korrekte Bezeichnung dieser Oberbegriffe.	8	
<i>Lösung:</i>	8	

<p>Aufgabe C 5 - Ausgangslage: Herr Kaufmann ist Eigentümer der 3 ½-Zimmerwohnung W1 am Sonnenhang 17. Er möchte einen Teil seiner Dachterrasse begrünen, um seine Kaninchen darauf halten zu können. Hierfür möchte er einen Teil, ca. 10 m², der bestehenden Zementplatten entfernen und Rasenplatten verlegen.</p>		
<p>Frage C 5.1 Informieren Sie Herrn Kaufmann über seine Rechte und Pflichten bezüglich seiner Dachterrasse.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zu welchen Gebäudeteilen gehört die Dachterrasse? 2. In welchem Artikel des Reglements finden Sie ihre Aussage Nr. 1 gestützt? 3. Welche Rechte/Pflichten hat Herr Kaufmann gemäss Reglement bezüglich seiner Dachterrasse? 4. Nennen Sie Herrn Kaufmann den hierfür lautenden Artikel im Reglement. 	5	
<p>Lösung:</p>	5	

<p>Frage C 5.2</p> <p>Herr Kaufmann fragt Sie als Verwalter an, wie er vorgehen muss, um die gewünschte Rasenfläche realisieren zu können. Er sichert der Gemeinschaft absolut fachmännische Ausführung der Arbeit zu. Die nächste Stockwerkeigentümerversammlung findet in drei Monaten statt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Müssen Sie den Antrag von Herrn Kaufmann entgegennehmen? 2. Formulieren Sie den Antrag in Stichworten, wie dieser in der Einladung lauten könnte. Es müssen alle wichtigen Eckdaten für eine korrekte Beschlussfassung vorhanden sein. 	7	
<p><i>Lösung:</i></p>	7	

<p>Aufgabe C 6</p> <p>Fragen zu Reglement und Begründungsakt der Überbauung Sonnenhang 17 in 7890 Winterfeld.</p> <p>(Richtige Antwort = + 0.5 Punkte, Falsche Antwort = - 0.5 Punkte, Keine Antwort = 0 Punkte; Minimum = 0 Punkte für Aufgabe C 6.)</p>			2	
<p>Die Autoeinstellhalle Grundbuchblatt Nr. 4618-17 ist eine Stockwerkeinheit.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p>	0.5	
<p>Bei den Wertquoten der Autoeinstellhalle handelt es sich um Miteigentumsanteile.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p>	0.5	
<p>In der Stockwerkeigentümergeinschaft Sonnenhang 17 sind drei Ladengeschäfte begründet.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p>	0.5	
<p>Für Änderungen des Reglements benötigt es das einfache Mehr nach Köpfen.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p>	0.5	