

Berufsprüfung Vertiefung Bewirtschafter 2009

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 Fragen**Bewertung**

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort	=	Pluspunkte
Falsche Antwort	=	Minuspunkte
Keine Antwort	=	keine Punkte

Die minimale Punktzahl pro bezeichnete Gruppe beträgt jedoch 0 Punkte.

Aufgaben / Thema**Prüfungsfach**

A	Verteilung / Einzug der Kosten / Erneuerungsfonds	35	Punkte
B	Aufteilung der Liegenschaft	53	Punkte
C	Versammlung der Stockwerkeigentümer	46	Punkte
D	Der Bewirtschafter	16	Punkte
	Total	150	Punkte

A – Verteilung / Einzug der Kosten / Erneuerungsfonds	35 Punkte
--------------------------------------------------------------	------------------

Aufgabe A 1 – Allgemeine Fragen zu Verteilung und zum Einzug der Kosten	<u>9</u>	
--------------------------------------------------------------------------------	----------	--

Aufgabe A 1.1	2	
Welches sind die gängigen Kostenverteilungsschlüssel im Stockwerkeigentum? Nennen Sie 4.		
Lösung: 1. 2. 3. 4. (1/2 Punkt pro richtige Antwort)		

Aufgabe A 1.2	2	
a) Welchen Grundsatz für die Kostenverteilung gibt der Gesetzgeber vor (korrekter Begriff)? b) Nennen Sie das Gesetzeswerk sowie die vollständige Bezeichnung des Gesetzesartikels, in welchem die Kostenverteilung geregelt ist.		
Lösung: a) b) (je 1 Punkt pro richtige Antwort)		

<p>Aufgabe A 1.3</p> <p>Erlaubt der in Aufgabe A 1.2. genannte Artikel eine einmal vereinbarte Kostenverteilung anzupassen?</p> <p>Machen Sie dazu die folgenden Angaben:</p> <p>a) Ihr Entscheid, ob dies möglich ist oder nicht.</p> <p>b) Eine Begründung Ihres Entscheides. Diese soll in 1-2 Sätzen aufzeigen, was der Gesetzesartikel definiert oder ermöglicht.</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>b) <i>Begründung:</i></p> <p><i>(1 Punkt für richtigen Entscheid, 2 Punkte für richtige Begründung)</i></p>		

<p>Aufgabe A 1.4</p> <p>Die korrekte Durch- und Umsetzung der Verwaltungstätigkeit erfolgt nach Gesetz, Protokollbeschluss, Begründungsakt oder Reglement. Wie lautet die korrekte Reihenfolge?</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. 3. 4. <p><i>(Bei falscher Reihenfolge kein Punkte, pro richtig positionierte Antwort ½ Punkt)</i></p>		

<p>Aufgabe A 2.2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Welche Stockwerkeinheiten (GbbI.Nr.) können den Wasch- und Tröckneraum im 1. UG an der Farbgasse 100 nutzen? 2. Wie ist diese Nutzung im Reglement ausgestaltet? Nennen Sie den korrekten Begriff sowie den im Reglement dafür vorgesehenen Artikel. 3. Wie werden die Kosten für den Wasch- und Tröckneraum im 1.UG verteilt? 4. In welchem Artikel finden wir die Bestimmungen. 	<p>4</p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. 3. 4. <p><i>(pro richtige Antwort 1 Punkt)</i></p>		

<p>Aufgabe A 2.3</p> <p>Herr Wenger begründet seine Aussage bezüglich Waschturm mit dem Gesetzesartikel ZGB Art. 712 h Abs. 3. Ist diese Behauptung korrekt? Begründen Sie Ihre Antwort.</p>	<p>2</p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>(1 Punkt pro richtige Antwort)</i></p>		

<p>Aufgabe A 2.4</p> <p>Herr Wenger will auf dieses reglementarische Sondernutzungsrecht verzichten. Er möchte von Ihnen wissen, wie in dieser Sache vorzugehen ist und wer alles zustimmen muss.</p> <p>Wie beraten Sie Herr Wenger in Bezug auf das korrekte Vorgehen inklusive erforderliches Quorum.</p>	<p>4</p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p><i>Vorgehen:</i></p> <p><i>Erforderliches Quorum:</i></p> <p><i>(je 2 Punkte pro richtige Antwort)</i></p>		

<p>Aufgabe A 3 - Erneuerungsfonds</p> <p>a) Besteht eine gesetzliche Verpflichtung, einen Erneuerungsfonds zu errichten?</p> <p>b) Wo sind entsprechende Regelungen zu finden?</p>	<p>3</p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>a) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>b) <i>Begründung:</i></p> <p><i>(1 Punkt für richtigen Entscheid, 2 Punkte bei vollständiger Begründung)</i></p>		

<p>Aufgabe A 4 – Erneuerungsfonds der Farbasse 100, Langenthal</p> <p>1. Wem gehört der Erneuerungsfonds?</p> <p>2. Müssen anteilmässige Einlagen in den Erneuerungsfonds beim Verkauf einer Wohnung zurückerstattet werden? Machen Sie dazu folgende Angaben: Ihr Entscheid, ob dies der Fall ist oder nicht. Eine Begründung Ihrer Antwort in 1 – 2 Sätzen. Dieser muss den Grundsatz beinhalten, welcher für einen Erneuerungsfonds gilt und wie dieser bei einem allfälligen Verkauf berücksichtigt wird.</p> <p>3. Darf der Bewirtschafter über den Erneuerungsfonds frei verfügen? Begründen Sie Ihre Aussage.</p>	<p><u>3</u></p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>1.</p> <p>2. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>3. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>(Antwort 2 und 3 nur mit korrekter Begründung je 1 Punkt)</i></p>		

<p>Aufgabe A 5 – Einzug der Beiträge</p>	<p><u>8</u></p>	
-------------------------------------------------	-----------------	--

<p>Aufgabe A 5.1</p> <p>Herr Wenger bezahlt seine Kostenvorschüsse nicht. Welches ist gemäss Reglement der Farbasse 100 Ihr erster Schritt?</p>	<p>2</p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p><i>(1 Punkt bei Teilantwort, 2 Punkte nur bei vollständiger Antwort)</i></p>		

B) AUFTEILUNG DER LIEGENSCHAFT	53 Punkte
---------------------------------------	------------------

Aufgabe B 1 Nennen Sie 6 Teile und Einrichtungen, welche dem Sonderrecht zugeteilt sind.	<u>6</u>	
Lösung: 1. 2. 3. 4. 5. 6. (pro richtige Antwort 1 Punkt)		

Aufgabe B 2 Die Restaurant Ochsen AG meldet sich ohne Erteilung einer Vollmacht für die nächste Versammlung der Stockwerkeigentümer ab.	<u>6</u>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	--

Frage B 2.1 Welche Objekte an der Farbasse 100 gehören der Restaurant Ochsen AG? Zählen Sie die Grundbuchblatt-Nummern, die Art des Eigentums und die Wertquotenanteile auf.	<u>5</u>																						
Lösung: (1 Punkt pro vollständig und richtig ausgefüllte Zeile)																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Grundbuch Blatt Nr.</th> <th style="width: 30%;">Art</th> <th style="width: 40%;">Wertquote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Grundbuch Blatt Nr.	Art	Wertquote																				
Grundbuch Blatt Nr.	Art	Wertquote																					

Aufgabe B 4			<u>2</u>	
Welche Aussagen betreffend der Parkplatzzuteilung und deren Unterhalt und Betrieb an der Farbgasse 100 treffen zu? (richtige Antwort = 0.5 Punkte, falsche Antwort = - 0.5 Punkte, keine Antwort = 0 Punkte)				
Der Unterhalt der Aussenparkplätze 1-16 ist Sache der Gemeinschaft.	Nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Die beiden gedeckten Parkplätze Nr. 1 und 2 sind Besucherparkplätze und gehören zu den Grundbuchblatt Nrn. der Wohnungen.	Nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Die ungedeckten Aussenparkplätze Nr. 1-16 gehören den Stockwerkeinheiten Nr. 259-1 und 259-2 im Verhältnis 35/65.	Nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Die gedeckten Parkplätze Nr. 3 bis 6 gehören der Restaurant Ochsen AG.	Nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	

Aufgabe B 5	<u>5</u>	
Herr Gruber möchte von Ihnen in Erfahrung bringen, aus welchem Dokument die gesamten Grundstücksflächen in Quadratmeter der Liegenschaft Farbgasse 100 ersichtlich ist.		

Aufgabe B 5.1	1	
Nennen Sie die korrekte Dokumentbezeichnung?		
<i>Lösung:</i>		

Aufgabe B 5.2	4	
Wie setzen sich die Flächen des Grundstückes Nr. 259 zusammen und wie sind diese aufgeteilt? Wie ist die Totalfläche dieses Grundstück?		
<i>Lösung:</i>		
Art	Fläche	
Total		
<i>(pro richtig ausgefüllte Zeile 1 Punkt)</i>		

Aufgabe B 8 Die Versammlung beschliesst, aus Sicherheitsgründen in den beiden Einstellhallen (2. Untergeschoss) Erneuerungen vorzunehmen. Die 11 Einstellhallenplätze (Grundbuchblatt 259-17) sollen zudem Aufbewahrungsboxen aus Metall erhalten. (richtige Antwort = 0.5 Punkte, falsche Antwort = - 0.5 Punkte, keine Antwort = 0 Punkte)	<u>2</u>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	--

Aufgabe B 8.1 Welche der nachfolgenden Aussagen bezüglich der Regelung und Verteilung der Kosten in der Einstellhalle im 2. Untergeschoss trifft zu			2	
Die Kosten für die Erneuerung der Einstellhallentore gehören zu den gemeinschaftlichen Kosten und werden nach Wertquoten verteilt.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Die Aufbewahrungsboxen werden den einzelnen Miteigentümern im Verhältnis ihres Miteigentums an der Stockwerkeinheit belastet.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Die Bank und Sparkasse Langenthal (GbbL Nr. 259-1) nutzt ihren Anteil der Einstellhalle im Sonderrecht und kann selbst über die Erneuerungen innerhalb der Stockwerkeinheit entscheiden.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Die Reinigung und der Unterhalt der Rampe zu den Einstellhallen gehören zum gemeinsamen Teil und werden nach Wertquoten verteilt.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	

Aufgabe B 9 Sie haben Reklamationen seitens der Wohnungseigentümer erhalten über die Nutzung des Abstellraumes im 2. Untergeschoss vor dem Tankraum. Die Restaurant Ochsen AG belegt diese Fläche als Abstellraum für Paletten, Harrassen und Utensilien des Restaurationsbetriebes.	<u>4</u>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	--

Aufgabe B 9.1 a) Welche Stockwerkeinheit ist berechtigt, diese Fläche zu benützen? b) Um welche Art von Recht handelt es sich und wo finden Sie die entsprechenden Angaben?	2	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>(1 Punkt pro richtige Lösung)</p>		

<p>Aufgabe B 9.2</p> <p>Wie argumentieren Sie gegenüber den Stockwerkeigentümern und dem Restaurationsbetrieb bezüglich der Nutzung des Raumes und allfälligen Einschränkungen gemäss Reglement?</p> <p>Achten Sie darauf, dass diese Argumentation sich auf die in Aufgabe 9.1. definierten Vorgaben des Reglements bezieht und eine nachvollziehbare Interpretation liefert.</p>	<p>2</p>	
<p><i>Lösung (Argumentation = 1 Punkt / Einschränkung = 1 Punkt)</i></p>		

<p>Aufgabe B 10</p> <p>Bei den gemeinschaftlichen Teilen gibt es sogenannte „elementare Gebäudeteile“, welche für die Stabilität und Konstruktion des Gebäudes bedeutend sind. Nennen Sie vier solche Gebäudeteile</p>	<p>4</p>	
<p><i>Lösung</i></p> <p>1 .</p> <p>2.</p> <p>3.</p> <p>4.</p> <p><i>(pro richtige Antwort 1 Punkt)</i></p>		

<p>Aufgabe B 11 Die Wertquote ist der Anteil jeden Stockwerkes in Hundertstel oder Tausendstel des Wertes der Liegenschaft oder des Baurechtes.</p>	<u>8</u>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	--

<p>Aufgabe B 11.1 Welche Faktoren können für die Berechnung und Ermittlung der Wertquoten berücksichtigt werden? Nennen Sie fünf Faktoren.</p>	5	
<p><i>Lösung</i></p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3.</p> <p>4.</p> <p>5.</p> <p><i>(pro richtige Antwort 1 Punkt)</i></p>		

<p>Aufgabe B 11.2 Welche Bedeutung hat die Wertquote? Nennen Sie deren drei.</p>	3	
<p><i>Lösung</i></p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3.</p> <p><i>(pro richtige Antwort 1 Punkt)</i></p>		

C) VERSAMMLUNG	46 Punkte
-----------------------	------------------

<p>Aufgabe C 1 - Ausgangslage</p> <p>Die Versammlung für das Geschäftsjahr 01.01.08 – 31.12.08 findet am 30. April 2009 statt. Die Einladung mit Traktandenliste wurde am 9. April 2009 allen Stockwerkeigentümern zugestellt.</p> <p>Nachdem Sie die Beschlussfähigkeit mit 10000/10000 Wertquoten festgestellt haben, meldet sich der Vertreter der Bank und Sparkasse Langenthal und vertritt die Meinung, dass die Versammlung nicht durchgeführt werden kann. Gemäss seiner Auffassung sei die Einladung zur Versammlung nicht fristgerecht erfolgt. Im Weiteren müsse die Versammlung bis spätestens am 31. März durchgeführt werden.</p>	14	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	--

<p>Aufgabe C 1.1</p> <p>a) Wurde die Einladung fristgerecht versandt?</p> <p>b) Begründen Sie Ihren Entscheid, indem Sie auf die relevanten Bestimmungen im Reglement Bezug nehmen.</p>	2	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>a) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>b) <i>Begründung:</i></p> <p><i>(Keine Punkte, wenn Begründung fehlt oder fehlerhaft ist)</i></p>		

<p>Aufgabe C 1.2</p> <p>a) Kann die Versammlung bei einer nicht fristgerechten Zustellung der Einladung trotzdem durchgeführt werden?</p> <p>b) Begründung in Stichworten.</p>	2	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>a) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>b) <i>Begründung:</i></p> <p><i>(Keine Punkte, wenn Begründung fehlt oder fehlerhaft ist)</i></p>		

<p>Aufgabe C 1.3 Gibt es gesetzliche Vorschriften über die Einladungsfrist für die ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung?</p>	1	
<p><i>Lösung:</i></p>		

<p>Aufgabe C 1.4 In welchen periodischen Intervallen müssen Sie von Gesetzes wegen zu Stockwerkeigentümerversammlungen einladen?</p>	1	
<p><i>Lösung:</i></p>		

<p>Aufgabe C 1.5 Eine fehlerhafte Einberufung zu einer Versammlung kann Auswirkungen auf die Gültigkeit der Beschlussfassung haben. Nennen Sie 4 mögliche Einberufungsfehler.</p>	4	
<p><i>Lösung:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. 3. 4. <p>(1 Punkt pro richtige Antwort)</p>		

<p>Aufgabe C 1.6 Was muss ein Stockwerkeigentümer unternehmen, der an der Versammlung nicht anwesend oder vertreten war und der mit einem gefassten Beschluss nicht einverstanden ist? Achten Sie darauf, dass alle Vorgaben und Formalitäten aufgeführt sind, die dazu notwendig sind.</p>	4	
<p>(Nur vollständige und korrekte Antworten ergeben Punkte, fehlerhafte Antworten ergeben 0 Punkte)</p>		

Aufgabe C 2 Welche der folgenden Aussagen treffen bezüglich Versammlungsbeschlüssen zu resp. welche treffen nicht zu? Das Reglement der STEG Farbgasse 100 , Langenthal, ist nicht zu beachten. (Dieser Block ergibt maximal 4 Punkte, richtige Antwort = 0.5 Punkt, falsche Antwort = -0.5 Punkt, keine Antwort = 0 Punkt, minimal 0 Punkte)			<u>4</u>	
Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich 500/1000 Wertquoten besitzen, anwesend oder vertreten sind, mindestens jedoch 2.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Falls die erste Versammlung nicht beschlussfähig ist, muss eine zweite Versammlung einberufen werden. Diese darf nicht vor Ablauf von 14 Tagen seit der ersten stattfinden.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Für die Beschlussfähigkeit der ersten Versammlung werden mindestens 51% der Wertquoten verlangt.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Eine Stockwerkeinheit wurde von einem Ehepaar im Miteigentum zu je ½ erworben. Sie haben zusammen zwei Kopfstimmen.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Für die Genehmigung der Jahresrechnung hat mindestens die Hälfte aller der Gemeinschaft angehörenden Stockwerkeigentümer zuzustimmen.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Kann an einer Versammlung, an der sämtliche Stockwerkeigentümer persönlich teilnehmen, auch über nicht traktandierte Geschäfte beschlossen werden?	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Der Revisor muss gemäss neuestem Bundesgerichtsbeschluss als vorgeschriebenes Organ von der Versammlung jährlich bestätigt werden.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	

Aufgabe C 3.2 Welche Konsequenzen hat die Bewilligung des Wintergartens für die Stockwerkeigentümergeinschaft? Nennen Sie zwei.	2	
Lösung: 1. 2. (1 Punkt pro richtige Antwort)		

Aufgabe C 4 In der Attikawohnung der Ehegatten Gruber hat sich auf Grund eines technischen Defektes ein grösserer Wasserschaden ereignet. In der darunter liegenden Wohnung (Eigentümer Familie Wiederkehr) sowie im Treppenhaus sind diverse Schäden entstanden	<u>7</u>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	--

Aufgabe C 4.1 Welche Versicherung bezahlt a) die notwendigen Gipser- und Malerarbeiten für die Instandstellung der Wände und Decken im Treppenhaus? b) die Schreinerarbeiten für die Instandstellung der Einbauschränke und des Klebparketts in der Wohnung Wiederkehr? c) den Ersatz des Fernsehers und des Side-Boardes in der Wohnung Wiederkehr?	3	
Lösung: a) b) c)		

Aufgabe C 5			<u>4</u>	
Welche der folgenden Aussagen treffen zu?				
Das Reglement der STEG Farbgasse 100 in Langenthal ist nicht zu beachten.				
(Dieser Block ergibt maximal 4 Punkte, richtige Antwort = 0.5 Punkt, falsche Antwort = -0.5 Punkt, keine Antwort = 0 Punkt, minimal 0 Punkte)				
Jeder Stockwerkeigentümer hat die gleichen Rechte.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Wertquoten müssen geändert werden, sofern aus einem noch nicht verkauften Bastelraum ein allgemeiner Veloraum gemacht wird.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Im Garten mit ausschliesslichem Benützungsrecht kann der Berechtigte ohne Zustimmung der Versammlung eine 2 m hohe Statue aufstellen?	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Ein Stockwerkeigentümer, welcher seine Wohnung vermietet hat, kann sich durch seinen Mieter an der Versammlung vertreten lassen.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Das einzig zwingende Organ, welches das Gesetz vorschreibt, ist die Versammlung.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Versammlungsbeschlüsse sind zu protokollieren. Sie bilden eine Art Urkunde, welche für alle Eigentümer verbindlich sind.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Eine spekulative Anlage des Erneuerungsfonds ist ohne Zustimmung der Versammlung nicht zulässig. Es braucht hierfür eine einstimmige Genehmigung.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Einstellhallenplätze, welche im Reglement einer bestimmten Wohnung zu Sondernutzung zugewiesen sind, können mit Zustimmung aller STWE auch einzeln verkauft werden.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	

Aufgabe C 6.3 Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers ist die extremste Massnahme bei Problemen mit einem Stockwerkeigentümer. Wie ist die Vorgehensweise zum Ausschluss eines pflichtwidrigen Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft? (Nennen Sie 4 Schritte bis zur Zwangsversteigerung)	4	
<i>Lösung:</i> 1. 2. 3. 4. <i>(1 Punkt pro richtige Antwort)</i>		

D) Der Bewirtschafter	16 Punkte
------------------------------	------------------

Aufgabe D 1 Der Ausschuss der Farbasse 100 in Langenthal bestätigt Ihre Wahl als neuen Bewirtschafter und bittet Sie um Erstellung des Verwaltungsauftrages.	<u>9</u>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	--

Aufgabe D 1.1 1. Um welche Art Vertrag handelt es sich? 2. Welchen Gesetzesbestimmungen unterliegt dieser Vertrag? 3. Was ist das Besondere bezüglich Auflösungsmöglichkeiten?	3	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--

Lösung 1. 2. 3. (1 Punkt pro richtige Antwort)		
--------------------------------------------------------------------------------	--	--

Aufgabe D 1.2 Der Ausschuss wünscht, dass Sie im Verwaltungsvertrag die Hauptaufgabengebiete eines Bewirtschafters umschreiben. Zählen Sie 6 Hauptgebiete auf.	6	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--

Lösung 1. 2. 3. 4. 5. 6. (pro richtige Antwort je 1 Punkt)		
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Aufgabe D 2 Wie kann ein Bewirtschafter für eine Stockwerkeigentümergeinschaft bestellt werden? Nenne Sie drei Möglichkeiten	<u>3</u>	
Lösung 1. 2. 3. (1 Punkt pro richtige Antwort)		

Aufgabe D 3 Der Bewirtschafter (Richtige Antwort = 0.5 Punkte, falsche Antwort = -0.5 Punkte, keine Antwort = 0 Punkte)			<u>2</u>	
Der Ausschuss erteilt dem Bewirtschafter die Décharge.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Die im Verwaltungsauftrag vereinbarte Kündigungsfrist ist zwingend einzuhalten.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Die Versammlung übt die Aufsicht über den Bewirtschafter aus.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	
Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist steuerpflichtig.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	0.5	

