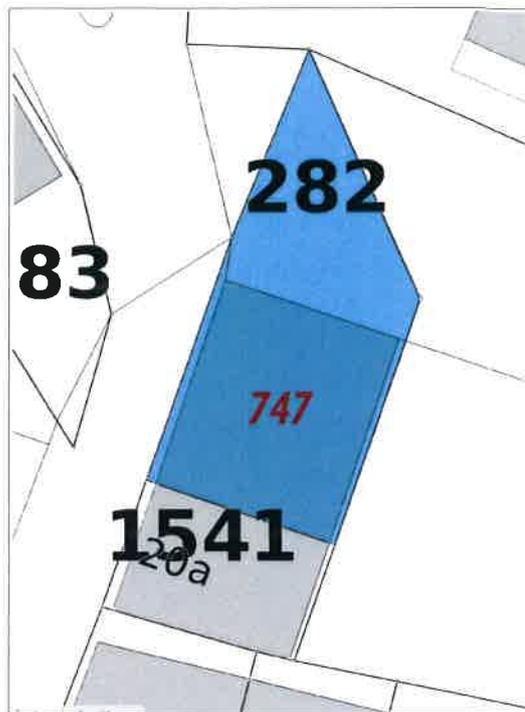


Schriftliche Notariatsprüfung vom 9. April 2019

Ausgangslage:

Der weitgereiste Walter Faber ist gemäss Grundbuchauszug (**Beilage 1**) alleiniger Eigentümer des Grundstücks Parzelle Nr. 282 in der Gemeinde Glarus Ost (vgl. Darstellung rechts, blau markiert), welches er von seinem Grossvater Hieronymus Faber geerbt hat. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus, das Gebäude mit der LB-Nr. 747.

Walter Faber hat vor wenigen Monaten das alte Haus umbauen lassen. Nun will er es in zwei Stockwerkeinheiten unterteilen, dies gemäss den beiliegenden Plänen (Grundrissplan – **Beilage 2**; Fassadenplan – **Beilage 3**). Die in den Plänen blau markierte Wohnung im unteren Stockwerk soll künftig ihm gehören, während die rot bezeichnete Wohnung im Ober-/Dachgeschoss in einem zweiten Schritt auf seine Tochter Elisabeth Piper zu übertragen ist.



Gemäss dem Willen von Walter Faber soll bei der Abgrenzung der Stockwerkeinheiten die Treppe vom Erd- zum Obergeschoss ebenfalls der rot bezeichneten Wohnung der Tochter zufallen, während der Technikraum – in welchem sich der Zugang zur Wärmepumpe befindet – der blau bezeichneten Wohnung Walter Fabers zugeordnet wird (vgl. Grundrissplan). Im gemeinschaftlichen Aussenbereich wünscht Walter Faber die Zuordnung je eines Parkplatzes zu jeweils einer Wohnung.

Im Rahmen des Umbaus hat Walter Faber alle Verbraucher (Strom, Wasser, Heizleistung) je mit einem individuellen Zähler pro Wohnung ausgestattet, so dass die Nebenkostenabrechnung individuell ausgewiesen werden kann.

Architekt Joachim Henke hat in den Plänen sowohl die Bruttogeschossfläche als auch den Bruttorauminhalt berechnet.

Zu den Dienstbarkeiten Nrn. 728-732 auf Parzelle Nr. 282 liegt der Beleg B1607 des Grundbuchamts vor (**Beilage 4**). Weitere Belege sind nicht vorhanden.

Aufgabe 1 (10 Punkte):

Lesen Sie aufmerksam den Grundbuchauszug zur Parzelle Nr. 282 und studieren Sie die Pläne des Architekten. Stellen sich Fragen bereits vor der Begründung des Stockwerkeigentums? Wenn ja: Verfassen Sie ein Schreiben an Ihren Klienten Walter Faber, in welchem Sie ihm darlegen, welche Punkte allenfalls noch zu erledigen sind.

Aufgabe 2 (5 Punkte):

Architekt Henke geht von folgenden Bruttogeschossflächen bzw. -rauminhalten aus:

Gegenüberstellung Bruttogeschossfläche / Bruttorauminhalt

| Bruttogeschossfläche Elisabeth Piper (in m2) | |
|--|-----------------------------------|
| 6.30 | EG Treppenhaus |
| 17.60 | OG Abstellraum |
| 9.00 | OG Büro |
| 2.80 | OG Gang |
| 15.30 | OG Kinderzimmer |
| 15.30 | OG Gästezimmer |
| 13.30 | DG Zimmer |
| 8.10 | DG Bad/WC |
| 38.00 | DG Wohnküche |
| 6.50 | DG Gang |
| 132.20 | Total Bruttogeschossfläche |

| Überbauter Raum Elisabeth Piper (in m3) | |
|---|------------------------------|
| 26.00 | EG Treppenhaus |
| 40.00 | OG Abstellraum |
| 20.00 | OG Büro |
| 7.00 | OG Gang |
| 30.00 | OG Kinderzimmer |
| 30.00 | OG Gästezimmer |
| 30.00 | DG Zimmer |
| 18.00 | DG Bad/WC |
| 85.00 | DG Wohnküche |
| 14.00 | DG Gang |
| 300.00 | Total überbauter Raum |

| Bruttogeschossfläche Walter Faber (in m2) | |
|---|-----------------------------------|
| 13.30 | EG Zimmer |
| 8.10 | EG Bad/WC |
| 35.30 | EG Wohnküche |
| 4.70 | EG Gang |
| 4.50 | EG Technikraum |
| 65.90 | Total Bruttogeschossfläche |

| Überbauter Raum Walter Faber (in m3) | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| 30.00 | EG Zimmer |
| 18.00 | EG Bad/WC |
| 79.00 | EG Wohnküche |
| 10.00 | EG Gang |
| 10.00 | EG Technikraum |
| 147.00 | Total überbauter Raum |

Summe Bruttogeschossfläche (in m2)
198.10

Summe überbaute Räume (in m3)
447.00

| Anteil Elisabeth Piper (in Prozent) |
|-------------------------------------|
| 66.73 |

| Anteil Elisabeth Piper (in Prozent) |
|-------------------------------------|
| 67.11 |

| Anteil Walter Faber |
|---------------------|
| 33.27 |

| Anteil Walter Faber |
|---------------------|
| 32.89 |

Wie würden Sie vorgehen, um die Wertquote der einzelnen Stockwerkeinheiten zu berechnen? Zu welchem Ergebnis kommen Sie? Begründen Sie Ihr Vorgehen.

Aufgabe 3 (40 Punkte):

Begründen Sie ein sinnvolles Stockwerkeigentum im Wohnhaus LB 747 gemäss den Ihnen zur Verfügung stehenden Angaben. Erstellen Sie die hierzu notwendige(n) Urkunde(n) inklusive der erforderlichen Grundbuchanmeldung sowie eines Stockwerkeigentümerreglements und nehmen Sie darin Bezug auf die Eigenheiten des erstellten Wohnhauses. Sollten allenfalls Angaben fehlen, so markieren Sie dies mit einem entsprechenden Platzhalter. Den neuen Wohnungen können Sie nach eigenem Belieben je eine Fantasie-Parzellennummer zuweisen. Allfällige in Aufgabe 1 aufgeworfenen Probleme sind zu lösen; wo allenfalls erforderliche Informationen fehlen, ist eine mögliche Lösung in Textform darzuliegen.

Aufgabe 4 (25 Punkte):

Erstellen Sie ein (knappes) Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, welches die wichtigsten Fragen um die vorstehende Begründung des Stockwerkeigentums sinnvoll beantwortet.

Aufgabe 5 (10 Punkte):

Walter Faber will nun die obere Wohnung (rot) an seine Tochter Elisabeth Piper übertragen. Er plant eine «Schenkung in Anrechnung an den Erbteil». Gehen Sie davon aus, dass Walter Faber unverheiratet ist und noch eine andere Tochter, Ivy Landsberg, hat.

Was für Probleme stellen sich? Wie löst die Notarin oder der Notar diese?

Aufgabe 6 (25 Punkte):

Erstellen Sie eine geeignete Öffentliche Urkunde zur Übertragung der oberen Wohnung (rot) an Elisabeth Piper sowie zum grundbuchlichen Vollzug. Im Vertrag will Walter Faber mindestens Folgendes geregelt haben:

- Übertragung als «Schenkung in Anrechnung an den Erbteil»;
- Anrechnungswert CHF 300'000.00;
- Vorkaufsrecht zu Gunsten Walter Fabers;
- umfassender Gewährleistungsausschluss, jedoch Abtretung allfälliger Mängelrechte gegenüber Handwerkern, Unternehmern oder Planern an Elisabeth Piper;
- hälftige Kostentragung.

Walter Faber will noch wissen, mit welchen Kosten er in etwa für diese Übertragung zu rechnen hat. Was sagen Sie ihm?

Aufgabe 7 (25 Punkte):

Seit der Begründung des Stockwerkeigentums sind einige Jahre vergangen. Walter Fabers andere Tochter, Ivy Landsberg, meldet sich. Sie würde gerne die untere Wohnung (blau) «für mich sichern, sollte mein lieber Vater versterben». Walter Faber ist zwar alt, aber noch fit. Er will möglichst lange in dieser Wohnung verbleiben.

Was für Möglichkeiten gibt es, um dem Anliegen beider Parteien gerecht zu werden? Spielen Sie die Szenarien mit ihren Vor- und Nachteilen durch.

Entscheiden Sie sich für eines dieser Szenarien und entwerfen sie die dafür notwendigen notariellen Unterlagen.

Maximale Punktzahl: 120 Punkte.

Hinweise:

Lesen Sie den Sachverhalt und die Beilagen genau durch. Für die Bearbeitung der Aufgaben gilt Folgendes:

- Sie sind als Notar tätig. Beachten Sie die sich daraus ergebenden Verpflichtungen für Sie.
- Bei den zu erstellenden Öffentlichen Urkunden ist ein besonderes Augenmerk auf den allfälligen Vollzug bzw. der allfälligen Hinterlegung dieser Urkunden zu richten.
- Sofern Angaben fehlen (z. B. Geburtsdaten oder Adressen), verwenden Sie Platzhalter.
- Steuerliche Fragen sind nicht zu prüfen.

Hilfsmittel:

- ZGB/OR
- Grundbuchverordnung
- Verordnung mit Gebührentarif zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und zum Schweizerischen Obligationenrecht
- Gesetz über Beurkundung und Beglaubigung
- Verordnung über Beurkundung und Beglaubigung mit Gebührentarif

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg und gutes Gelingen!

Glarus, 9. April 2019

Richard Schmidt

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Glarus Ost (GL) / CH00001 / 282 / - /

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

| | |
|-------------------------------|--|
| Politische Gemeinde / BfS-Nr. | Glarus Ost / 1632 |
| Grundbuchname | Gemeinde Glarus Ost |
| Grundstück-Nr. | 282 / - / |
| E-GRID | CH00001 |
| Beschreibung | |
| Fläche | 143 m2 |
| Plan-Nr. | P06 |
| Lagebezeichnung | Rauti |
| Bodenbedeckung | Gebäude, 79 m2 Strasse, Weg, 4 m2 übrige befestigte Fläche, 57 m2 Hausumschwung, 3 m2 |
| Gebäude/Bauten | Gebäude, Nummer: 747, Flächenmass: 79 m2, Anteil auf Grundstück: 79 m2 Adresse: Rautistrasse 2, 8888 Glarus Ost |

Anmerkungen aus aml. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum 19.09.1989 Erbteilung
Walter Faber,

Anmerkungen

15.05.1873 0 Mitglied Rauti-Korporation, in Glarus Ost
730.0

Dienstbarkeiten

01.01.1912 0 Recht: Alleinige Friedpflicht
B728 Zulasten Glarus Ost / 1769 / - / -
01.01.1912 0 Recht: Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht
B731 Zulasten Glarus Ost / 1769 / - / -
01.01.1912 0 Last: Fuss- und Fahrwegrecht
B732 Zugunsten Glarus Ost / 1769 / - // -
04.01.1992 277 Last: Wohnrecht
19920177.0 Zugunsten Hanna Piper,
02.09.1927

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine



Grundpfandrechte

14.03.2012 460
2012.0460

Errichtungsdatum: 15.04.2013
Register-Schuldbrief, CHF 150'000.00, max. 10%
Pfandstelle 1
Gläubiger: Glamer Kantonalbank, Spezialgesetzliche AG,
CHE-108.954.719, mit Sitz
in Glarus; 15.04.2013, 460

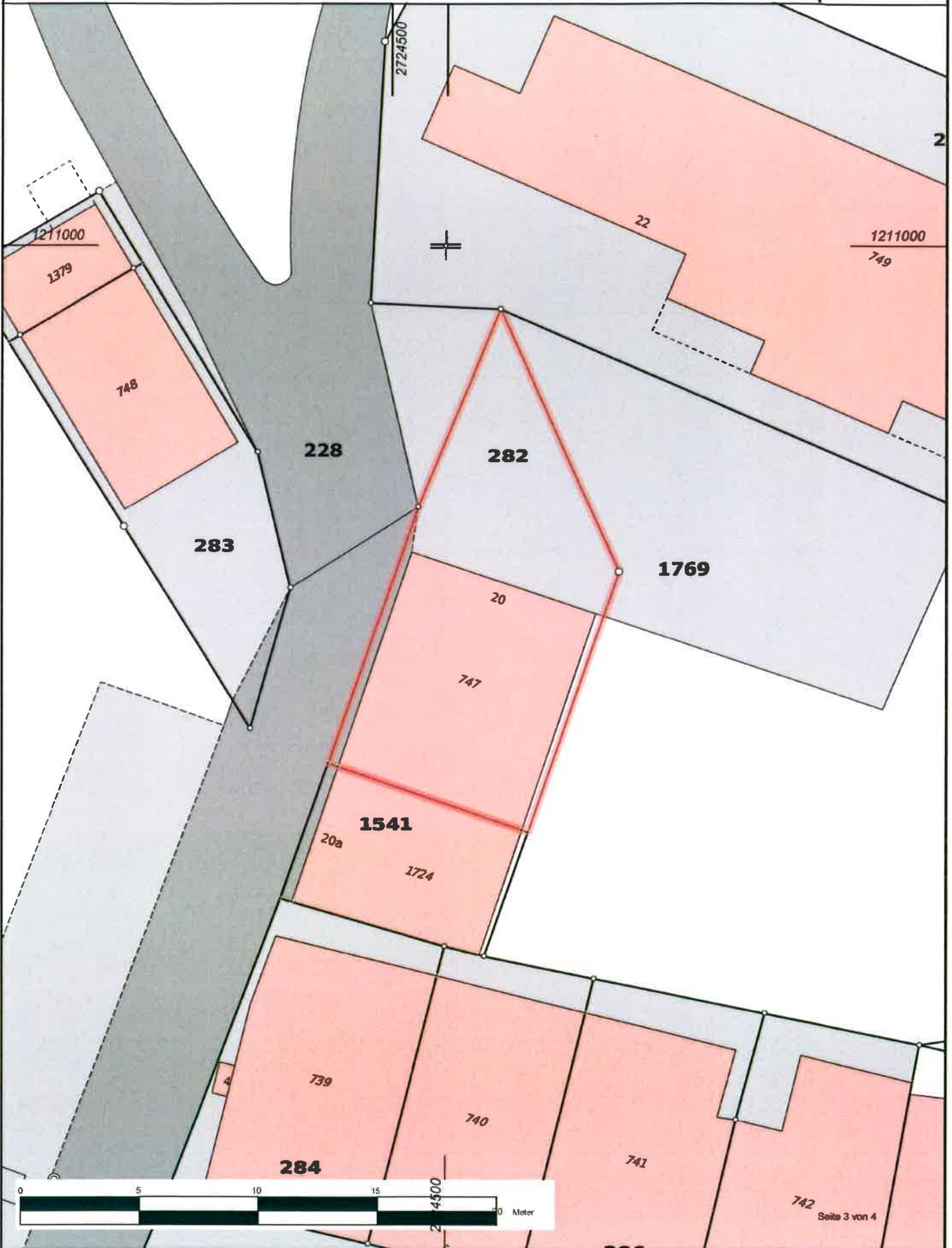
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 26.03.2019

Keine



Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Korrespondenzadresse Eigentümer:

| | |
|---------|----------------------------|
| Name | Walter Faber |
| Adresse | Rautistrasse 2 |
| PLZ Ort | 8888 Glarus Ost Schweiz |

Bezugsoptionen:

| | |
|------------------------|---|
| Geschichte | N |
| Eigentümer-History | N |
| Plan für das Grundbuch | Y |
| ÖREB-Kataster | N |
| Erweiterter Auszug | Y |

Grundbuchdaten:

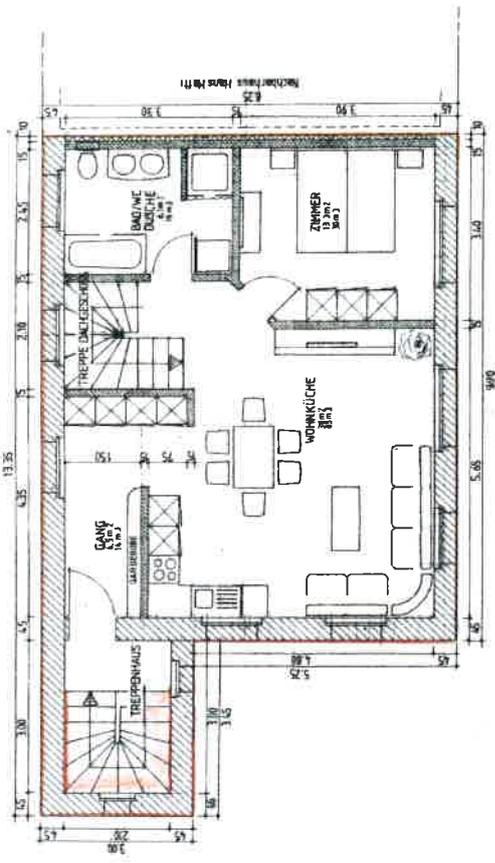
| | |
|-----------------------|---------------------|
| Bereitgestellt durch: | Grundbuchamt Glarus |
| Aktualitätsstand: | 26.03.2019 |

Vermessungsdaten:

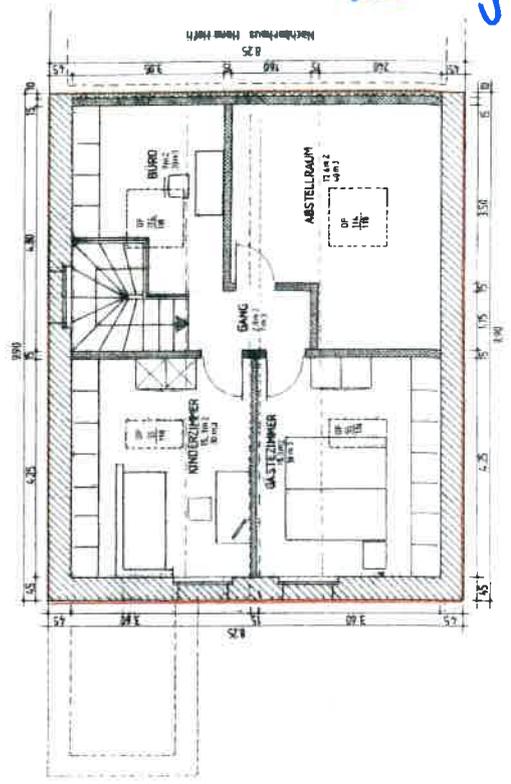
| | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Bereitgestellt durch: | Departement Bau und Umwelt Glarus |
|-----------------------|-----------------------------------|

| | |
|---------------------|---------------------|
| Auszug erstellt am: | 09.04.2019 08:00:00 |
|---------------------|---------------------|

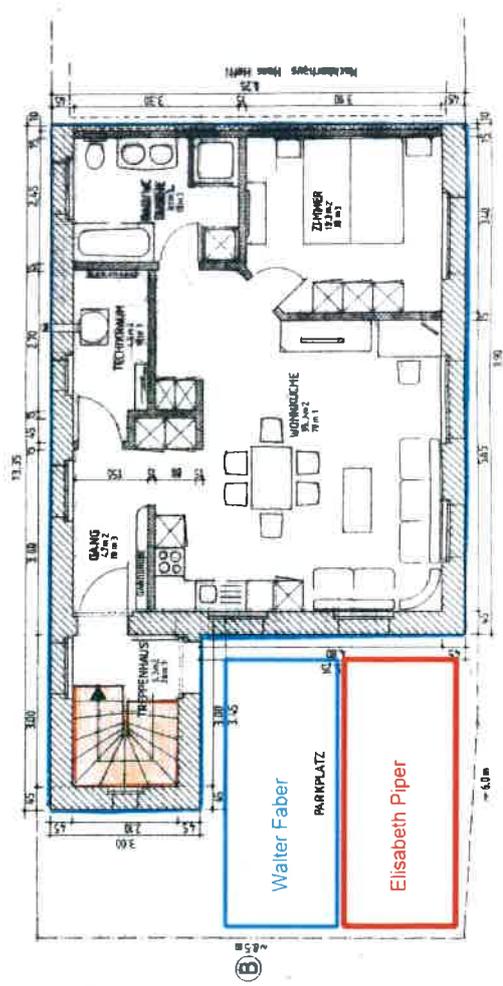
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Geb.Nr.747, Parze.Nr. 282
Rautstrasse 2, 8888 Glarus Ost

Bauherr: Walter Faber Rautstrasse 2, 8888 Glarus Ost
Projektverfasser: Joachim Hencke, Am Bahnhof, 8888 Glarus Ost

Fassade Nordwest M 1:100
Fassade Nordost M 1:100
Fassade Südost M 1:100

A B C

Stockwerkeigentum Walter Faber
Stockwerkeigentum Elisabeth Piper



B

C

A

A

B

C

A

B

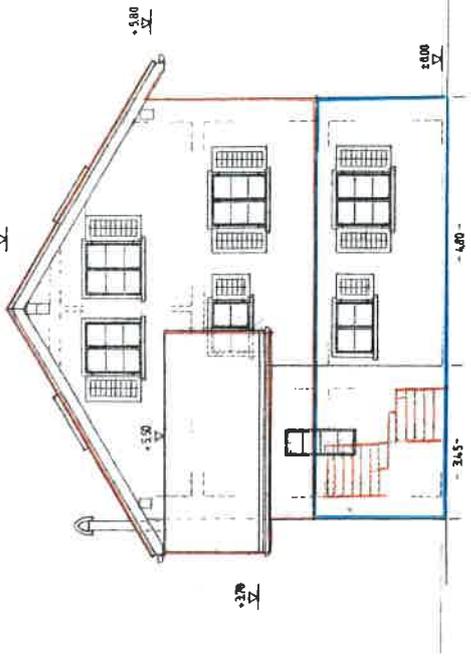
Geb. Nr. 747, Parze.Nr. 282
 Rautstrasse 2, 8888 Glarus Ost

Bauherr: Walter Faber, Rautstrasse 2, 8888 Glarus Ost
Projektverfasser: Joachim Hencke, Am Bahnhof, 8888 Glarus Ost

Fassade Nordwest (A) **M 1:100**
Fassade Nordost (B) **M 1:100**
Fassade Südost (C) **M 1:100**

 Stockwerkeigentum Walter Faber
 Stockwerkeigentum Elisabeth Piper

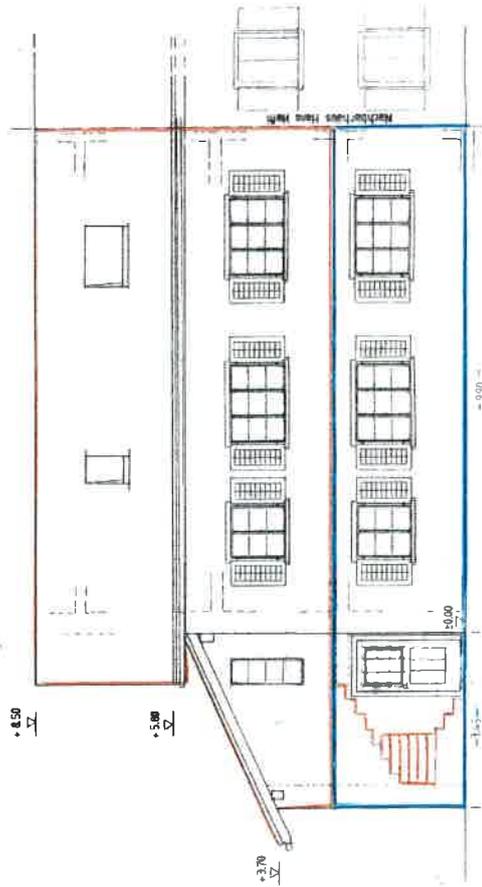
Fassade Nordost (B)



Fassade Südost (C)



Fassade Nordwest (A)



D i e n s t b a r k e i t e n :

Rechte: a. Alleinige Friedpflicht

***** /

auf der ganzen Strecke, soweit Parz. Nr. 282 an Parz. Nr. 1769 stösst

zu Lasten von

| <u>Parz. Nr.:</u> | <u>Kant. GB. Nr.:</u> | <u>Eigentümer:</u> |
|-------------------|-----------------------|--------------------|
| 1769 | 530 | Gerhard Knapp |

keine Belege, alte Übung.

b. Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht,

d. h. nur zur Entleerung der Jauchegrube auf der Ostseite des Wohnhauses Lagerbuch Nr. 747 des Hieronymus Faber

zu Lasten von

| <u>Parz. Nr.:</u> | <u>Kant. GB. Nr.:</u> | <u>Eigentümer:</u> |
|-------------------|-----------------------|--------------------|
| 1769 | 530 | Gerhard Knapp |

keine Belege, alte Übung.

Lasten: a. Fuss- und Fahrwegrecht, unbeschränktes,

***** /

von und nach dem öffentlichen Weggebiet in Parz. Nr. 228 des Tagwens Glarus Ost über den Platz nördlich vom Wohnhaus Lagerbuch Nr. 747 des Hieronymus Faber

zu Gunsten von

| <u>Parz. Nr.:</u> | <u>Kant. GB. Nr.:</u> | <u>Eigentümer:</u> |
|-------------------|-----------------------|--------------------|
| 1769 | 530 | Gerhard Knapp |

keine Belege, alte Übung.