



## **Schriftliche Notariatsprüfung Frühling 2015**

Die Überbauung „Grund“ in Niederurnen besteht aus vier Mehrfamilienhäusern. Die Häuser 1, 2 und 3 sind Mietobjekte und gehören verschiedenen Eigentümern.

Das **Haus 4**, welches von der Simonett AG, Glarus, gebaut wurde, ist als Stockwerkeigentum ausgestaltet, nämlich:

- zwei Lagerräume (S20073, 7/1000 WQ und S20074, 4/1000 WQ) und vier Keller im Untergeschoss. Je ein Keller wurde den einzelnen Wohnungen zugeschrieben.
- ein Studio und ein Büro/Atelier im Erdgeschoss
- zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss
- zwei Maisonette-Wohnungen im 2./3. Obergeschoss

Die Stockwerkbegründung erfolgte vor Erstellung des Gebäudes. Sie haben zur Verfügung die „Einseitige Erklärung (Auszug)“, das Reglement und den Plan vom **06.12.2010**. Eine Anmerkung im Sinne von Art. 69 Abs. 2 Grundbuchverordnung wurde nie ins Grundbuch aufgenommen.

Stockwerkeigentümer sind:

- Ernst und Livia Müller (Studio im EG)
- Andrea Muster (Büro/Atelier im EG)
- Johannes und Sonja Diemer (Wohnung im 1. OG, 1 Kellerraum, 2 Tiefgaragenplätze)
- Thomas Meier (Wohnung im 1. OG, 1 Kellerraum)
- Simonett AG (Maisonette Wohnung im 2./3. OG, 1 Kellerraum)
- Simonett AG (Maisonette Wohnung im 2-/3. OG, 1 Kellerraum)
- Simonett AG (Lager 1 im UG)
- Simonett AG (Lager 2 im UG).

Die entsprechenden Grundbuchauszüge sowie ein Situationsplan stehen Ihnen zur Verfügung.

**Das Untergeschoss wurde anders ausgestaltet als geplant.** Statt zwei Lagerräume und vier Kellerräume gibt es nun fünf Kellerräume und nur noch einen Lagerraum, welchem das

Grundbuchamt die Nummer S20056 vergibt und dem 11 WQ zukommen. Ihnen steht der Plan vom 20.09.2012 zur Verfügung. Bei einem Vergleich der beiden Pläne sind die Änderungen leicht ersichtlich. Die Zuscheidung des zusätzlichen Kellerraums hat keinen Einfluss auf die Wertquoten.

Herr Wiesmer von der Simonett AG **beauftragt Sie, alle\* nötigen Unterlagen zu erstellen bzw. zu beschaffen, damit die Änderungen im Kellergeschoss und deren Auswirkungen auf die Eigentumsverhältnisse am Haus 4 im Grundbuch eingetragen werden können.** Er habe die übrigen Stockwerkeigentümer bereits vororientiert, sie seien grundsätzlich einverstanden. Er vertrete nicht nur die Simonett AG, sondern auch die übrigen Eigentümer.

\*) Ausnahme:

Wären mehrere Dokumente gleichen Inhalts (z.B. Briefe an die Stockwerkeigentümer) zu erstellen, genügt eine Ausfertigung. Listen Sie aber auf, an wen sich diese Dokumente ebenfalls richten würden und für wen sie bestimmt wären. Bei umfangreichen Dokumenten sind nur die Änderungen anzugeben.

Bei allfälligen Unklarheiten in der Problemstellung können Sie sich jederzeit (ausgenommen zwischen 10.30 Uhr bis 12.30 Uhr) telefonisch an 079 355 80 62 wenden (bzw. wenden lassen), ich komme dann umgehend vorbei.

Machen Sie sich an die Arbeit; ich wünsche Ihnen viel Glück.

Hilfsmittel:

ZGB, Grundbuchverordnung, Beurkundungsgesetz, Beurkundungsverordnung, Formular „Anmeldung“ und Formular „Pfandentlassung“ in elektronischer Form, das ZGB/OR, 50. Auflage, auch in Papierform. Zudem wird eine Lupe zur Verfügung gestellt.