

**Zeitschrift:** Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen  
**Band:** - (2019)  
**Heft:** 31

**Artikel:** Empfehlung "Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum - Aufteilungsplan"  
**Autor:** Åström Boss, Helena  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-880605>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 09.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Empfehlung «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum – Aufteilungsplan»

Im Projekt «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum (DigDok StWE)» ging es darum, zusammenzustellen, welche Rechte betreffend Stockwerkeigentum dokumentiert sind und zu erarbeiten, wie sie zukünftig in der amtlichen Vermessung dreidimensional abgebildet werden könnten. Anfang 2020 wird nun die Empfehlung «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum – Aufteilungsplan» inklusive Datenmodell DM.STWE publiziert. Thema ist die digitale Erstellung des Aufteilungsplans zum Stockwerkeigentum.

Eine im 2016 durchgeführte Umfrage zum Stockwerkeigentum – Adressaten waren die kantonalen Vermessungsaufsichten und Grundbuchverwaltungen – ergab Handlungsbedarf hinsichtlich Dokumentation des Stockwerkeigentums. Daraufhin wurde das Projekt «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum (DigDok StWE)» gestartet.

**Aktuelle Mitglieder der Arbeitsgruppe «DigDok StWE»:**

- Åström Boss Helena, swisstopo, Leitung
- Frei Marcel, Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich
- Huser Meinrad, Huser Bau- und Immobilienrecht, Zug
- Niggeler Laurent, Direction de l'information du territoire des Kantons Genf
- Risch Anja, Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht
- Reimann Patrick, Amt für Geoinformation des Kantons Basel-Landschaft
- Thoma Carla, Acht Grad Ost AG, Ingenieure und Geometer, Schlieren

Eine Arbeitsgruppe (s. Kasten) analysierte die Rechtsgrundlagen, um die notwendigen rechtlichen Anpassungen auf Bundesstufe für die Dokumentation von Stockwerkeigentum in der amtlichen Vermessung abzuklären. Sie kam zu folgenden Ergebnissen:

- Inhalt, Form und Anforderungen an die Dokumentation (Aufteilungsplan) sind heute unklar.
- Regelungen auf Verordnungsstufe genügen, um die digitale Dokumentation einzuführen. Weder ZGB<sup>1</sup> noch GeolG<sup>2</sup> müssen angepasst werden.
- Damit der Aufteilungsplan neu die erhöhte Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde erhält, sind die Revision von VAV<sup>3</sup> und GBV<sup>4</sup> notwendig.
- Um eine schweizweit einheitliche digitale Dokumentation zu erreichen, sind zahlreiche neue Regelungen in den Verordnungen notwendig.

Die Überlegungen der Arbeitsgruppe wurden von Prof. Amédéo Wermelinger, Sachenrechtsspezialist, kritisch hinterfragt. Er bestätigte grundsätzlich deren Aussagen, ging in seiner Stellungnahme jedoch noch weiter: *«Will man also die Bedeutung des Aufteilungsplans auf eine höhere Stufe setzen, dann genügt es... nicht, eine 3D-Darstellung einzuführen. Dies würde nur eine technische Verbesserung auf eine mangelnde Rechts- und Sachlage aufpfropfen. Deshalb kann... das Projektziel nur erreicht werden, wenn man sowohl die technischen, als auch die faktischen und rechtlichen Unzulänglichkeiten angeht.»*<sup>5</sup>

Aktuell sind im Parlament zwei Motionen zur Anpassung des Stockwerkeigentumsrechts hängig. Diese fordern unter anderem eine bessere Regelung des Kaufs von Stockwerkeigentum ab Plan und tangieren somit auch den Aufteilungsplan. Bevor weitere Schritte zu den rechtlichen Grundlagen unternommen werden, warten das Eidgenössische Amt für Grundbuch und Bodenrecht (EGBA) und das Bundesamt für Landestopografie swisstopo die politischen Entscheide ab.

**19.3347 Motion Beat Flach:** Für ein modernes und praxistaugliches Stockwerkeigentumsrecht

Der Bundesrat wird beauftragt, das Stockwerkeigentumsrecht auf Lücken und Verbesserungsmöglichkeiten hin zu prüfen und, wo nötig, Vorschläge für entsprechende Gesetzesanpassungen vorzulegen. Dabei ist der Fokus auf Bereiche zu legen, die in der Praxis besonders häufig zu Problemen führen.

**19.3410 Motion Caroni Andrea:** 55 Jahre Stockwerkeigentum – Zeit für ein Update

Der Bundesrat wird beauftragt, die nötigen Anpassungen des Stockwerkeigentums (Art. 712a ff. ZGB) vorzuschlagen, um die Empfehlungen seines Berichts vom 8. März 2019 zum Postulat 14.3832 umzusetzen.

<sup>1</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB), SR 210

<sup>2</sup> Bundesgesetz über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, GeolG), SR 510.62

<sup>3</sup> Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV), SR 211.432.2

<sup>4</sup> Grundbuchverordnung (GBV), SR 211.432.1

<sup>5</sup> Der Bericht zur Umfrage, die Analyse der Rechtsgrundlagen durch die Arbeitsgruppe und die Stellungnahme von Prof. Amédéo Wermelinger wurden im Juli 2018 den kantonalen Vermessungsaufsichten mit AV-Express 2018/09 kommuniziert. Siehe [www.cadastre.ch/av](http://www.cadastre.ch/av) → Rechtliches & Publikationen → AV-Express

**Mutation Nr.:** 12 / 2019 Seite 1 / 10

**Gemeinde:** Musterdorf

Grundstück: 1118  
Gebäude: 1270950 Adresse: Musterstrasse 5  
Musterstrasse 7  
Mustergasse 13

## Aufteilungsplan

### Vor Erstellung Gebäude

**Bestandteile:**

1. Titelblatt (1)
2. Situationsplan (1)
3. Plan der Stockwerke (6)
4. Gebäudeschnitt (1)
5. Beschreibung Zusammensetzung der Stockwerkeinheit (1)

**Legende:**

- Situation der Rechte dieses Dossiers
- Zugang
- Gemeinschaftliche Teile
- Schnitt für Ansicht

**Sonderrechte**

W Wohnen  
G Gewerbe  
K Keller  
N Nebenraum

**Sondernutzungsrechte**

B Balkon  
Ga Gartensitzplatz  
PP Parkplatz

Firmenlogo  
Ersteller

Erstellt: Datum / Name

---

**Urkundsperson**

Unterschrift: \_\_\_\_\_

---

**Urkundsparteien**

Unterschrift/en: \_\_\_\_\_

Abbildung 1: Aufteilungsplan: Titelblatt

Seite 2 / 10

**Situation 1:500**  
**Gemeinde Musterdorf**  
Mutation Nr.: 12 / 2019  
Erstellt: 26.06.2019

Firmenlogo  
Ersteller

Abbildung 2: Situationsplan Stockwerkeigentum

Seite 6 / 10

**Obergeschoss 1 1:150**  
**Gemeinde Musterdorf**  
Mutation Nr.: 12 / 2019  
Erstellt: 26.06.2019

Firmenlogo  
Ersteller

Abbildung 3: Plan eines Stockwerks

Seite 9 / 10

**Gebäudeschnitt 1:150**  
**Gemeinde Musterdorf**  
Mutation Nr.: 12 / 2019  
Erstellt: 26.06.2019

Firmenlogo  
Ersteller

Abbildung 4: Gebäudeschnitt

### Empfehlung «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum – Aufteilungsplan»

Anhand der nun erarbeiteten Empfehlung zum digital erstellten Aufteilungsplan wird aufgezeigt, wie aus technischer Sicht eine schweizweit harmonisierte digitale Dokumentation des Stockwerkeigentums in 3D erfolgen sollte. Damit wird eine schweizweite Harmonisierung des Inhalts und der Darstellung des Aufteilungsplans angestrebt.

#### Vision der Arbeitsgruppe zur zukünftigen Dokumentation von Stockwerkeigentum

- vollständig digitaler Prozess
- einheitlicher CH-Standard
- hohe Qualität: Genauigkeit, Aktualität
- in 3D: mit Visualisierung Lesbarkeit erhöhen
- neue Nutzungen ermöglichen: Baustatistik, Banken und Versicherungen, Immobilienhandel etc.
- E-Government: Baubewilligungsverfahren
- Synergien nutzen: BIM (Building Information Modelling)

Die Qualität und Lesbarkeit werden verbessert und erhöhen somit auch die Rechtssicherheit.

Die Empfehlung «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum – Aufteilungsplan» beschreibt

- die zu dokumentierenden Rechte im Stockwerkeigentum,
- die Bestandteile des vollständigen Aufteilungsplans,
- die Darstellungsvorschriften für den Aufteilungsplan sowie
- das zu verwendende Datenmodell.

Bereits mit heutigem Recht entscheiden die Kantone, wie die Dokumentation von Stockwerkeigentum zu erfolgen hat. Nur sieben Kantone haben Vorschriften für den Aufteilungsplan erlassen (Stand 2017). Dieser kann auch digital sein, was bereits erste Kantone verlangen – jedoch in unterschiedlicher Form, z.B. Vektor- oder Rasterdaten.

Kantone, welche die Aufteilungspläne zukünftig digital verlangen wollen, können ebenfalls fordern, dass die Empfehlung «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum – Aufteilungsplan» eingehalten wird. Dadurch können sie sichergehen, dass die vektoriell erfassten Daten mit den im Bundesrecht festgelegten Datenmodellen der amtlichen Vermessung und des Grundbuches kompatibel sind.

### Bestandteile der digitalen Dokumentation des Stockwerkeigentums

Bis anhin fehlten Angaben zu Form, Inhalt und Darstellung des Aufteilungsplans. Dies gibt die neue Empfehlung «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum – Aufteilungsplan» nun vor.

Damit die Anforderungen für den Aufteilungsplan (Art. 68 GBV) erfüllt und die verlangten Elemente klar, einfach und für die Benutzer gut interpretierbar erscheinen, umfasst der Aufteilungsplan:

- Titelblatt
- Situationsplan Stockwerkeigentum
- Plan der Stockwerke
- Gebäudeschnitte
- Beschreibung Zusammensetzung der Stockwerkeinheit.

Helena Åström Boss, pat. Ing.-Geom.  
Geodäsie und Eidgenössische Vermessungsdirektion  
swisstopo, Wabern  
helena.astroem@swisstopo.ch