



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Verteidigung,
Bevölkerungsschutz und Sport VBS
Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Dokumentation von Stockwerkeigentum

Bericht zur Auswertung der Umfrage 2016

Version 1.0 von 30.04.2018

Herausgeber
Arbeitsgruppe Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum
Geodäsie und Eidgenössische Vermessungsdirektion
Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Seftigenstrasse 264, Postfach
CH-3084 Wabern

Tel. +41 58 469 01 11
Fax +41 58 469 04 59
vermessung@swisstopo.ch
www.swisstopo.ch / www.cadastre.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
2	Umfrage.....	4
2.1	Absicht und Ziele.....	4
2.2	Vorgehen und Methodik	4
2.3	Thematische Fragestellungen.....	4
3	Erfassung der aktuellen Situation	5
4	Statistische Angaben	10
5	Erfahrungen und Meinungen.....	11
6	Arbeiten und Ideen zur Dokumentation des dreidimensionalen Stockwerkeigentums.....	12
7	Fazit.....	13
8	Anhang	14
8.1	Bestehende kantonale rechtliche Grundlagen oder Weisungen	14
8.2	Verlangte Informationen zur Dokumentation des Stockwerkeigentums	14

1 Einleitung

Im Massnahmenplan zur Umsetzung der Strategie der amtlichen Vermessung für die Jahre 2016 bis 2019 ist bezüglich 3D-Eigentumskataster (Stockwerkeigentum) festgehalten:

«In Koordination mit den Massnahmen betreffend das neue Datenmodell ist die Modellierung der 3D-Eigentumsrechte festzulegen.»

Eine Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus Vertretern der beiden Fachbereiche amtliche Vermessung (AV) und Grundbuch (GB) von Bund und Kantonen¹, hat sich im Auftrag der Fachstelle Eidgenössischen Vermessungsdirektion und CadastreSuisse dieser Aufgabe angenommen. Im Rahmen des Projektes «3D-Eigentumskataster» ist sie daran zu prüfen, ob das Eigentum und andere dingliche Rechte in Zukunft dreidimensional digital dokumentiert werden sollen. Sie hat sich dabei vorerst auf die 3D-Dokumentation des Stockwerkeigentums fokussiert.

Anders als bei den Liegenschaften und gewissen selbständigen und dauernden Rechten, deren Ausdehnung in die Höhe und Tiefe sich nach individuellen Entscheiden richtet (Art. 667 ZGB), ist das Stockwerkeigentum in der vertikalen Ausdehnung zumindest durch die Zuweisung von Sondernutzungen an bestehenden oder zu erstellenden Räumen definitiv dreidimensional festgelegt. Die Erfahrungen im Zusammenhang mit der Dokumentation der Ausdehnung des Stockwerkeigentums können die Grundlage für eine allfällige dreidimensionale Darstellung der weiteren Grundstücksarten liefern.

Das Bundesrecht hält betreffend Aufteilungsplan bei Stockwerkeigentum in Artikel 68 Absatz 1 der GBV² fest: «Die räumliche Lage, die Abgrenzung und die Zusammensetzung der Stockwerkeinheiten müssen im Begründungsakt klar und bestimmt angegeben sein». Diese Pflicht ist nicht nur bei der Aufteilung eines bestehenden Gebäudes in Stockwerkeinheiten, sondern auch bei der Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes nötig. Im zweiten Fall gelten striktere Regeln (Art. 69 GBV), weil die Dimension «vor Ort» nicht überprüft werden kann und somit keine natürliche Publizität besteht.

Eine gute und zuverlässige Dokumentation des Stockwerkeigentums ist für die Rechtssicherheit von grosser Bedeutung. Da in den Grundbuchämtern, in Finanzinstituten (via Terravis³) und in statistischen Ämtern heute bereits die meisten Arbeiten am Computer erledigt werden, ist für die nächste Zukunft eine digital zugängliche Dokumentation unumgänglich. In welcher Form diese sein soll, ist noch offen.

¹ GB: Maria-Pia Portmann-Tinguely (EGBA), Stephan Stucki (Kt. BE) bis Herbst 2017, ab Herbst 2017 Anja Risch (EGBA)
AV: Helena Åström Boss (swisstopo), Marcel Frei (Kt. ZH), Laurent Niggeler (Kt. GE), Patrick Reimann (Kt. BL)
Juristische Beratung: Dr. Meinrad Huser (Huser Bau- und Immobilienrecht)

² Grundbuchverordnung, SR 211.432.1

³ Terravis ist das elektronische Auskunftsportal für Grundbuchdaten und Daten der amtlichen Vermessung in der Schweiz.

2 Umfrage

2.1 Absicht und Ziele

Obwohl die Arbeitsgruppenmitglieder aus beiden Fachbereichen und aus unterschiedlichen Kantonen stammen, war es nicht möglich, eine Gesamtsicht über die heutige Praxis und die geltenden Vorschriften zu erstellen. Für die Kostenschätzung einer allfälligen zukünftigen digitalen Erfassung von Stockwerkeigentum sind nebst Kenntnissen der heutigen rechtlichen und organisatorischen Situation minimale statistische Angaben notwendig, da sich sonst keine Hochrechnungen machen lassen.

Die Arbeitsgruppenmitglieder hatten im Verlauf der Arbeiten zum 3D-Eigentumskataster, im Austausch mit Nutzern der AV-Daten und vor allem mit 3D-Fachleuten eigene Ideen und Meinungen entwickelt. Wie lassen sich diese mit der Praxis verbinden? Der Arbeitsgruppe waren kaum Studien zur Dokumentation von Stockwerkeigentum bekannt. Vielleicht gab es noch unbekannte Arbeiten? – Eine Umfrage sollte Antworten zu diesen Fragen liefern und Unbekanntes aus der kantonalen Praxis erhellen.

Für Aussagen zu den Kosten und allfälligen Anpassungen der Organisation müssen die heutigen Verhältnisse bekannt sein. Die Umfrageergebnisse sind deshalb entscheidend für die sinnvolle und bedürfnisgerechte Formulierung allfälliger neuer Vorschriften oder Empfehlungen zur Dokumentation von Stockwerkeigentum.

2.2 Vorgehen und Methodik

Mit der Umfrage im Jahr 2016 wollte die Arbeitsgruppe möglichst viel über die damals aktuelle Dokumentation des Stockwerkeigentums in den Kantonen erfahren. Der Fragebogen wurde mit dem AV-Express 2016/05 am 12. August 2016 den Vermessungsaufsichten der 26 Kantone und des Fürstentum Liechtenstein zugestellt mit dem Link zum Fragebogen auf Deutsch und Französisch. Zusätzlich wurden auch die Hochschulen und Berufsorganisationen der Geomatik angeschrieben.

Um den Fragebogen vollständig ausfüllen zu können, war von der kantonalen Vermessungsaufsicht die Antwort der Grundbuchaufsicht einzuholen. Idealerweise war pro Kanton von den Vertretern der amtlichen Vermessung und des Grundbuches ein gemeinsam ausgefüllter Fragebogen zu retournieren.

Die Möglichkeiten für Antworten in Freitext wurden oft genutzt. Mehrheitlich stiessen Ideen zur digitalen Darstellung auf grosses Interesse. Allerdings widersprachen sich die Aussagen von Seiten amtlicher Vermessung und Grundbuch teilweise.

Bezüglich Vorschriften und Praxis konnte aufgrund der Antworten eine aktuelle und vollständige Gesamtsicht erarbeitet werden. Die aus der Umfrage erstellte Statistik ist nicht ganz vollständig, da in Kantonen ohne elektronisches Grundbuch nicht alle Angaben mit vernünftigem Aufwand zusammenstellbar waren.

2.3 Thematische Fragestellungen

Die Auswertung der Umfrage ist den Fragestellungen entsprechend in vier Kapitel strukturiert:

1. Erfassung der aktuellen Situation (Fragen 1–10)
2. Statistische Angaben des Kantons per 31.12.2015
3. Erfahrung und Meinung (Fragen 11 & 12)
4. Arbeiten und Ideen zur Dokumentation des dreidimensionalen Stockwerkeigentums (Fragen 13 & 14)

Um das Lesen dieses Berichts zu vereinfachen, sind die Rückmeldungen summarisch zusammengefasst. Antworten und Bemerkungen als Freitext wurden dabei möglichst anonym wiedergegeben, was vereinzelt kleine Löschungen in den Zitaten verlangt.

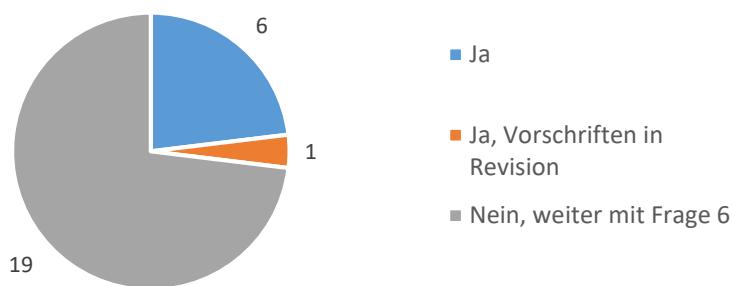
Sofern eine signifikant auffällige geografische Verteilung vorliegt, sind die Antworten zusätzlich auf einer Karte dargestellt.

Eilige Leserinnen und Leser verweisen wir auf das Kapitel 7 Fazit auf Seite 13.

3 Erfassung der aktuellen Situation

Frage 1

Schreiben Ihr kantonales Recht oder Weisungen des Grundbuchinspektorats vor, wie die Dokumentation des Stockwerkeigentums im Aufteilungsplan und in den zugehörigen Unterlagen zu erfolgen hat?



Falls Sie mit «Ja» oder «Vorschriften in Arbeit» geantwortet haben: Bitte geben Sie die entsprechenden rechtlichen Grundlagen oder Weisungen des Grundbuchinspektorats an, wenn möglich mit dem Link darauf, oder legen Sie die entsprechenden Vorschriften / Weisungen bei.

Die sieben bestehenden kantonalen Vorschriften / Weisungen unterscheiden sich sowohl in der Form wie auch im Inhalt. Es fällt auf, dass vor allem Westschweizer Kantone und das Tessin Vorschriften zur Dokumentation von Stockwerkeigentum kennen, zusätzlich auch Baselland.

- In fünf Kantonen bestehen in der kantonalen Grundbuchverordnung (NE, TI, VD, VS) bzw. in der Verordnung zur amtlichen Vermessung und zum ÖREB-Kataster (GE) Bestimmungen, welche die Dokumentation des Stockwerkeigentums in den Grundsätzen regeln.
- BL kennt eine detaillierte technische Wegleitung / Weisung, weniger ausführlich NE und VS.
- JU präzisiert lediglich in einem Abschnitt eines Kreisschreibens, was von den Notariaten und Grundbuchverwaltungen berücksichtigt werden muss.

Die Zusammenstellung der heute bestehenden kantonalen Vorschriften zur Dokumentation von Stockwerkeigentum sowie der verlangten Inhalte befindet sich im Anhang.

Frage 2

Falls kantonale Vorschriften zum Aufteilungsplan bestehen oder im Entwurf vorliegen: Verlangt Ihr Kanton, dass der Aufteilungsplan auch digital vorliegt?

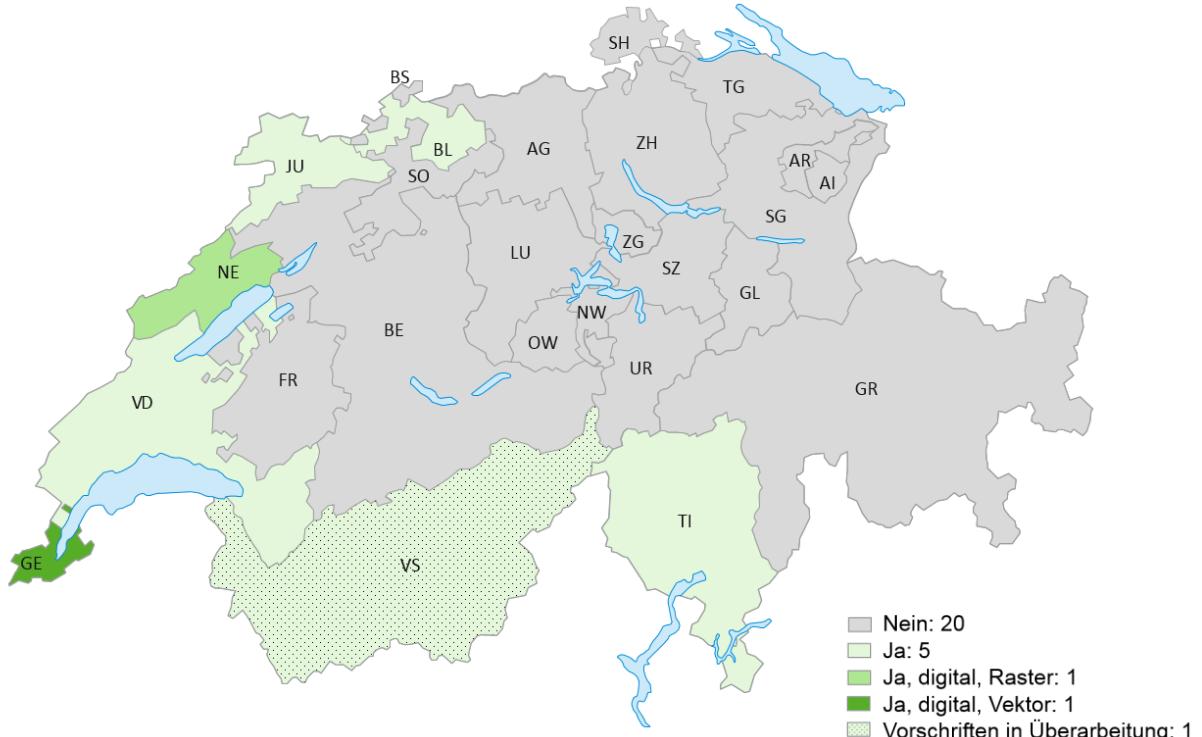
1 als Vektordaten **1** als Rasterdaten **5** keine Vorgabe (weiter mit Frage 5).

Falls kantonale Vorschriften zum Aufteilungsplan bestehen oder im Entwurf vorliegen: Hat Ihr Kanton Vorschriften zur digitalen Dokumentation des Stockwerkeigentums erlassen betreffend

- | | | |
|---|-------------|---------------|
| a) Datenmodell? | 1 Ja | 1 Nein |
| b) Darstellungsmodell? | 1 Ja | 1 Nein |
| c) Nachführung nach Erstellung der Baute, wenn das Stockwerkeigentum vor Erstellung der Baute eingetragen wurde (Art. 69 Abs. 4 GBV ⁴)? | 1 Ja | 1 Nein |
| d) Genauigkeiten bzw. Toleranzen? | 0 Ja | 2 Nein |
| e) weitere Vorschriften: | 0 Ja | 2 Nein |

⁴ Grundbuchverordnung GBV SR 211.432.1

Aus den Antworten zu den beiden ersten Fragen lässt sich folgende gesamtschweizerische **Übersicht bezüglich Vorschriften zur Dokumentation des Stockwerkeigentums** in den Kantonen ableiten:



Eine Zusammenstellung der Vorschriften inkl. Links befindet sich im Anhang.

Die Fragen 3 und 4 betreffen nur die Kantone, welche in ihren Vorschriften die digitale Dokumentation des Stockwerkeigentums verlangen. Das sind die Kantone Neuenburg und Genf. Nachfolgend die Gegenüberstellung der beiden Varianten der digitalen Dokumentation von Stockwerkeigentum.

Frage 3 zur Visualisierung im GIS

Frage	Kanton Genf	Kanton Neuenburg
Sind die Gebäude mit Stockwerkeigentum als Ganzes Teil bzw. Objekt des kantonalen geografischen Informationssystems (Gebäude mit StWE)?	Ja unabhängig von der AV	Ja als Erweiterung der AV
Sind die einzelnen Aufteilungspläne Teil des kantonalen geografischen Informationssystems?	Ja unabhängig von der AV	Ja als Erweiterung der AV
Sind in Ihrem Kanton Arbeiten im Gange, die eine digitale Kombination der Rechte aus dem GB mit den planlichen Darstellungen verknüpft, auf einer einheitlichen Plattform bewirtschaftet und zugänglich macht (etwa ein Geoportal)?	Nein	Ja siehe Bemerkung ⁵
Ist die räumliche Darstellung in der Dokumentation des Stockwerkeigentums in einem Dokument oder im Aufteilungsplan elektronisch mit dem Grundbuch verknüpft? (mehrere Antworten möglich)	Nein	Ja, als Teil der Grundbucheinträge Ja, als Teil der gescannten und digital verknüpften Belege (z.B. als pdf-File)

⁵Le service de la géomatique et du registre foncier a mis en place un processus pour la numérisation des dossiers de PPE dont les objectifs sont les suivants: faciliter le travail des collaborateurs du service et des études de notaires lors de la consultation des dossiers, assurer la sécurité des données et libérer la surface de locaux. La numérisation des dossiers est en cours (réquisition, acte notarié, règlement de PPE, pièces techniques). Un lien avec le géoportail est prévu (entre le bâtiment 3D et les plans de PPE).

Frage 4

Welche Informationen werden in Ihrem Kanton für eine klare und eindeutig bestimmte Dokumentation der räumlichen Lage einer Stockwerkeinheit verlangt?

Frage	Kanton Genf	Kanton Neuenburg
Grundriss der Stockwerkeinheit (alle Räume im Sonderrecht) Falls ja, in digitaler Form?	Ja zwingend über Schnittstelle	Ja über Schnittstelle möglich
Grundriss der gesamten Etage Falls ja, in digitaler Form?	Ja zwingend über Schnittstelle	Ja über Schnittstelle möglich
Schnitt des Gebäudes Falls ja, in digitaler Form?	Ja über Schnittstelle möglich	Ja über Schnittstelle möglich
Seitenansicht des Gebäudes Falls ja, in digitaler Form?	Nein	Ja über Schnittstelle möglich
Information zur Höhenlage - des Gebäudes - der Stockwerkeinheiten in Meter Andere: Welche?	Ja Ja Nein	Ja Ja Nein
Gibt es Angaben über die Höhe - des Gebäudes in Meter? - der Stockwerkeinheiten in Meter?	Ja Ja	Ja Ja
Gibt es weitere Höhenangaben? Falls Ja präzisieren Sie:	Ja hauteur de lot	Nein
Wie werden die Höhenangaben verlangt? - Meter über Meer (absolut) - Meter über Gelände (relativ)	Ja Nein	Ja Ja
Werden weitere Informationen verlangt? Falls Ja, welche?	Ja siehe Beispiel	Nein

Frage 5

Unterscheidet die kantonale Regelung zwischen den Aufteilungsplänen zu bereits erstelltem Stockwerkeigentum und Aufteilungsplänen vor Erstellen des Gebäudes, d.h. zu einem projektierten Gebäude?

2 Ja 0 Ja, Vorschriften noch in Arbeit 5 Nein

Von den 7 kantonalen Regelungen unterscheiden nur 2 zwischen Begründung von Stockwerkeigentum vor und nach Erstellen des Gebäudes.

Frage 6

Falls Ihr Kanton bisher keine Vorschriften zur Dokumentation des Stockwerkeigentums erlassen hat: Beabsichtigt er, dies in den kommenden 3 Jahren zu tun?

0 Ja 13 Nein 6 wissen wir nicht

Von den 19 Kantonen bisher ohne Vorschriften haben 2/3 nicht geplant, Vorschriften zu erarbeiten. In der Hälfte aller Kantone der Schweiz sind also auch in Zukunft keine Vorschriften vorgesehen.

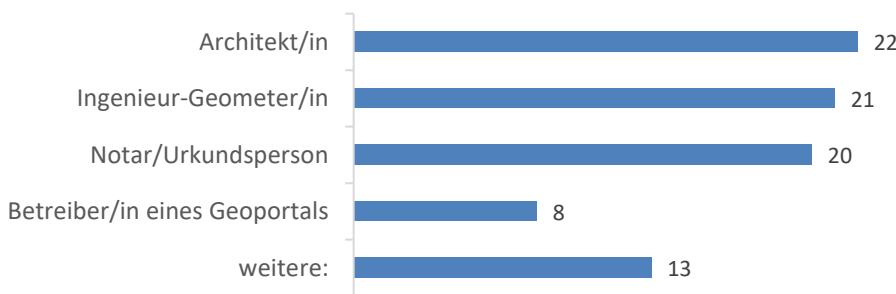
Welches sind die Motive Ihres Kantons für ein «Ja» oder «Nein»?

Als Hauptargument wird von der Mehrheit der GB-Fachleute aufgeführt, dass aufgrund der rechtlichen Grundlagen kein Handlungsbedarf bestehe. Die vorhandenen Vorschriften seien ausreichend.

Teilweise haben die Vermessungsaufsichten ihre gegenüber den Kolleginnen und Kollegen im Grundbuch abweichende Meinung im Fragebogen begründet. Sie befürworten viel eher eine Weiterentwicklung in Richtung digitaler Dokumentation des Stockwerkeigentums.

Frage 7

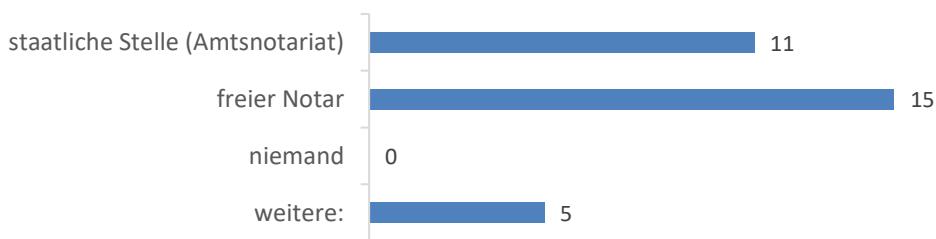
Wer ist in Ihrem Kanton befugt, einen Aufteilungsplan zu erstellen bzw. Stockwerkeigentum zu dokumentieren? (mehrere Antworten möglich)



Unter «weitere» sind einzelne ganz konkrete Angaben wie kantonale Gebäudeversicherung, Bauplaner/Bauzeichner oder auch der betroffene Eigentümer angegeben. In einem Drittel der Kantone gibt es überhaupt keine Beschränkung, d.h. es darf jeder einen Aufteilungsplan erstellen.

Frage 8

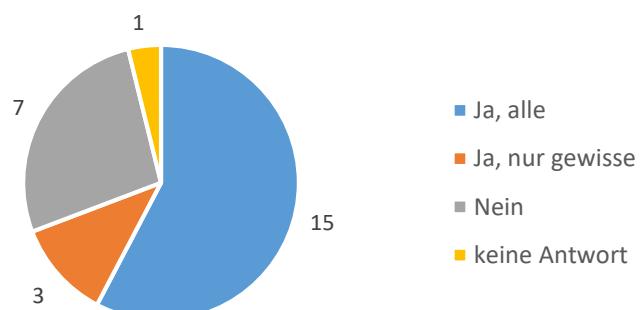
Wer beurkundet in Ihrem Kanton den Aufteilungsplan? (mehrere Antworten möglich)



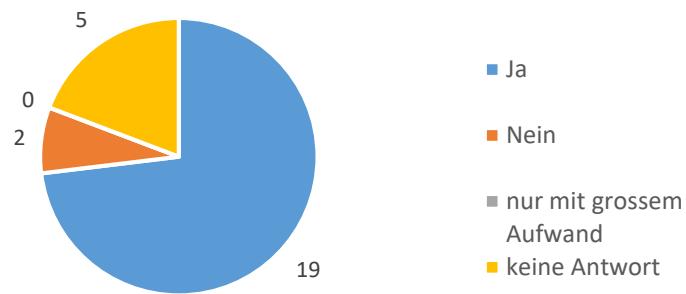
Einige Kantone weisen darauf hin, dass der Aufteilungsplan regelmässig Bestandteil der Stockwerkeigentumsbegründung sei, weshalb er in diesem Rahmen mitbeurkundet werde.

Frage 9

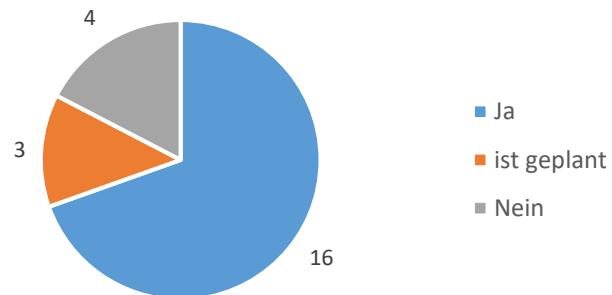
Werden in Ihrem Kanton die Grundbuchbelege gescannt, so dass über das informatisierte Grundbuch darauf zugegriffen werden kann?



Sind die räumliche Lage, die Abgrenzung und die Zusammensetzung der Stockwerkeinheiten in der Regel bereits aus dem gescannten Rechtsgrundausweis (notarielle Urkunde) klar erkennbar?



Werden Aufteilungspläne gescannt?



Die Antworten weisen keine spezielle geografische Verteilung auf. Hingegen ist die Antwort stark verknüpft mit dem Stand der Einführung des elektronischen Grundbuchs.

Welches sind die Motive Ihres Kantons für dieses Vorgehen?

Als Argumente für aktuelles oder geplantes Scannen wurde von den 19 Kantonen mehrfach genannt (in der Reihenfolge ihrer Häufigkeit):

- Rascher Zugriff auf den Beleg und damit Effizienz
- Zugriff auch von verschiedenen Arbeitsplätzen, Sitzungszimmern oder dezentralen Standorten
- Systematische Digitalisierung aller Belege
- Gewährung der Belegeinsicht nach Artikel 28 GBV
- Flexibilität in der Weitergabe an Dritte, insbesondere an Notarinnen und Notare
- Sicherheit / Sicherstellung der Archivierung
- Kostenersparnis

Als Argumente gegen das Scannen oder für das Abwarten wurde von den drei Kantonen genannt (vollständige Antworten):

- Grundbuchamt entscheidet darüber, ob gescannt wird. Nutzen nicht überall genügend gross (vorhandener Platz).
- bis dato kein Bedarf
- Der Aufwand ist im Moment noch zu gross.
- Der Kanton verfügt noch nicht über ein elektronisches Grundbuch.

Frage 10

Bitte legen Sie Ihrer Antwort ein typisches Beispiel eines analogen Aufteilungsplans und/oder einer vollständigen (digitalen) Dokumentation eines Stockwerkeigentums gemäss Ihren kantonalen Vorschriften bei. Sie dürfen das analoge Beispiel gerne als pdf zustellen.

24 Kantone haben mehrheitlich gescannte Beispielpläne eingereicht. Die grafische Qualität variiert, ebenso der Inhalt. Im Architektenplan, heute meist ein grafisch tadelloser CAD-Plan, sind die Einheiten in der Regel deutlich farbig abgegrenzt, oft mit markiertem Eingang und eindeutiger Beschriftung der Einheiten.

4 Statistische Angaben

Mit dieser Umfrage wurden erstmals bestimmte statistische Daten zum Stockwerkeigentum gesammelt. Gefragt waren statistische Angaben **per 31.12.2015**. Falls dieser Stichtag nicht möglich war, war das effektive Datum anzugeben. 7 Kantone sandten die Angaben per September 2016 ein. 2 Kantone lieferten die statistischen Daten per Ende Dezember 2016, der Rest wie gefragt per 31.12.2015.

Geschätzte Angaben waren zu vermerken und mit der Genauigkeit der Schätzung zu ergänzen. Verschiedene Kantone haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die einzelnen Genauigkeitsangaben haben für die schweizerische Gesamtsicht eine untergeordnete Bedeutung. Weit bedeutender sind fehlende Daten. Mehrere Kantone konnten nur unvollständige Statistiken abgeben. Ein Kanton konnte gar keine statistischen Angaben zum Grundbuch liefern, ein weiterer keine Angaben zu Miteigentum/Stockwerkeigentum.

Zur besseren Beurteilung der Aussagekraft der Ergebnisse sind die Kantone aufgeführt, von denen keine Angaben eingeflossen sind. Dennoch lassen sich damit einige Aussagen machen, die der Arbeitsgruppe als wichtige Grundlage dienen.

a) Liegenschaften

	Gesamt-ergebnis	Erfasste Antworten	davon Schätzungen	Es fehlen die Angaben der Kantone
1. Wie viele Liegenschaften gab es total im Grundbuch (kantonales und eidgenössisches)?	4.56 Mio.	24	4	UR, SZ
2. Bei wie vielen Liegenschaften war das eidgenössische Grundbuch eingeführt?	3.16 Mio.	23	6	NE, UR, SZ
3. Wie viele Liegenschaften waren ins informatisierte Grundbuch aufgenommen?	3.45 Mio.	24	4	UR, SZ

b) Miteigentum/Stockwerkeigentum

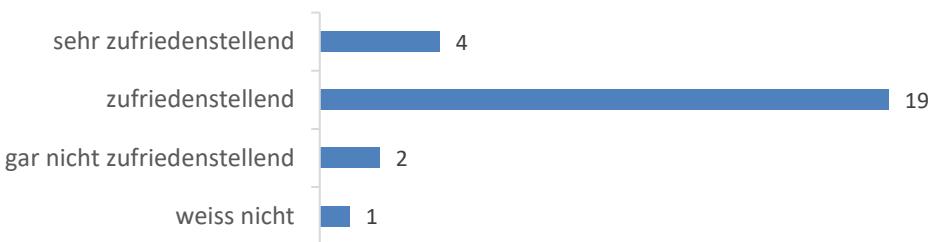
	Gesamt-ergebnis	Erfasste Antworten	davon Schätzungen	Es fehlen die Angaben der Kantone
1. Wie viele Stockwerkeinheiten waren im Grundbuch eingetragen?	1.09 Mio.	23	6	SZ, UR, ZH
2. Prozentualer Anteil des StWE an den Liegenschaften	22 %	21	7	GE, GR, JU, SZ, ZH
3. Wie viele Stockwerkeinheiten wurden im Erhebungsjahr neu begründet?	17'000	21	3	AG, GR, SG, SZ, ZH
4. Wie viele Stammparzellen mit Stockwerkeigentum bestanden?	73'000	19	4	AG, GR, SG, SO, SZ, UR, ZH
5. Wie viele Änderungen an bestehenden Aufteilungsplänen wurden gemacht a) seit der Einführung des Stockwerkeigentums? b) jährlich (Durchschnitt der letzten drei Jahre)?	2'883 1'067	5 16	1 6	siehe Hinweis zu 5a) ⁶ AG, BE, FR, LU, SG, SO, SZ, UR, VD, ZH
6. Wie viele Stockwerkeinheiten lagen in Ihrem geografischen Informationssystem dokumentiert vor? (Vektordaten)	3'262	20	0	BL, FR, SG, SO, SZ, UR
7. Wie viele Aufteilungspläne lagen digital, in Form von Rasterdaten, vor?	51'000	19	2	AG, BL, FR, LU, SG, SO, SZ
8. Wie viele Stockwerkseinheiten gab es, deren Abgrenzung nicht in einem Aufteilungsplan dokumentiert war?	1'588	16	4	AG, BL, FR, JU, LU, SG, SO, SZ, ZH

⁶ Eingegangen sind Antworten von AI, NW, OW, TG, TI.

5 Erfahrungen und Meinungen

Frage 11

Ist die aktuelle Situation in Ihrem Kanton bezüglich Dokumentation des Stockwerkeigentums für Sie gesamthaft zufriedenstellend?



Es lassen sich keine Systematiken zwischen den Antworten der Kantone mit oder ohne Vorschriften erkennen. Auch geografischen Auffälligkeiten sind keine erkennbar.

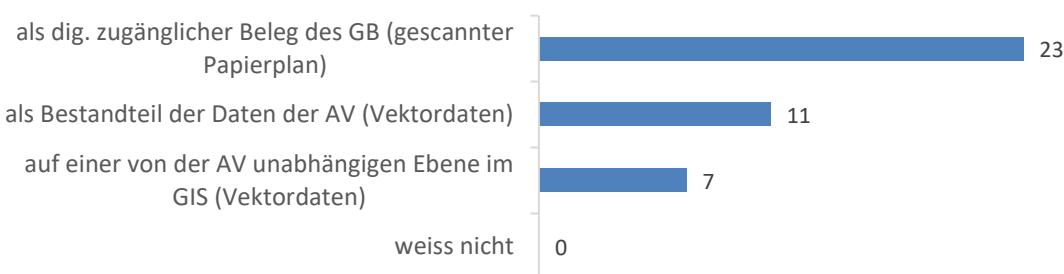
Dieses Resultat erstaunt, da Stockwerkeigentümer und spezialisierte Juristen die Situation mitunter anders beurteilen. Eine vertiefte Analyse der Situation erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Berichts zum Postulat Caroni 14.3832 «Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau».

Die Verbesserungsvorschläge und Bemerkungen – alle von Kantonen, welche «zufriedenstellend» oder «gar nicht zufriedenstellend» geantwortet haben – können wie folgt zusammengefasst werden:

- Mit der Einführung des elektronischen Grundbuches sollte auch die elektronische Verwaltung der Aufteilungspläne als Ziel gesetzt werden. Die elektronische Bereitstellung vereinfacht das Tagesgeschäft und entspricht den Kundenbedürfnissen. Die Kombination der digitalen Daten in AV und im GB ermöglicht einen effizienteren Einsatz der Mittel.
- Das Risiko ist eine Differenz zwischen den digitalen Daten und den bestehenden Papierdokumenten, für welche heute der öffentliche Glaube gilt. Dies kann durch die vollständige Digitalisierung aller Grundbuchbelege und die Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs und der digitalen Beurkundung verhindert werden. Der elektronische Geschäftsverkehr dient auch der Qualitätsverbesserung.
- Es werden Vorgaben des Bundes gewünscht. Mit Richtlinien zur (digitalen) Plandarstellung könnten systematisch bessere Aufteilungspläne erreicht werden. Dafür sollen 3D-AV-Daten genutzt werden.

Frage 12

Unter Berücksichtigung der technischen Entwicklungen und damit neuer Möglichkeiten: Wie und wo sollte Ihrer Meinung nach im Jahr 2030 neu begründetes Stockwerkeigentum dokumentiert werden? (mehrere Antworten möglich)



Die Bemerkungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Fachleute des Grundbuches und der amtlichen Vermessung sind oft nicht gleicher Meinung, und je nach Kanton sind deren Standpunkte konträr.
- Die Mindestanforderung ist der gescannte Papierplan. Allenfalls bestehen von Seite AV oder allenfalls anderer Nutzenden weitergehende Bedürfnisse, wie z.B. 3D-Visualisierung im Viewer, Verknüpfung mit kantonalem GIS oder Transfer zu und von BIM (Building Information Modelling).
- Von den 18 Kantonen, die vektorielle Daten als sinnvoll erachteten, sind 11 der Meinung, dass diese Bestandteil der AV sein sollten. 7 erachteten eine von der AV unabhängige Ebene als sinnvoll.

Falls das Stockwerkeigentum in Form von Vektordaten dokumentiert werden soll, dann in



Es wird mehrheitlich eine langfristige Lösung gewünscht. Man geht davon aus, dass die technische Entwicklung – früher oder später – in Richtung 3D gehen wird.

6 Arbeiten und Ideen zur Dokumentation des dreidimensionalen Stockwerkeigentums

Diese Fragen haben nebst 26 Kantonen auch 2 Berufsorganisationen und Liechtenstein beantwortet.

Frage 13

Sind Ihnen in Bezug auf die Dokumentation von Stockwerkeigentum irgendwelche Studien, Veröffentlichungen, Forschungen oder Analysen von Verbänden, Hochschulen etc. bekannt?

Falls «Ja» bitten wir Sie, uns das entsprechende Dokument und die Angaben einer Kontaktperson zuzustellen oder uns hier die wichtigsten Angaben zu notieren.

Von den **9 Ja**-Antworten wiesen viele auf den Artikel in der Fachzeitschrift «cadastre»⁷ und die Präsentationen von Laurent Niggeler anlässlich der Konferenz von Cadastre Suisse vom 28.4.2016 hin. Es wurden nur wenige weitere Arbeiten genannt, wie:

- Toolbox zum Stockwerkeigentum der Hochschule Luzern⁸. Diese Toolbox hat die Sanierung und Verwaltung von Stockwerkeigentum zum Gegenstand, nicht die Dokumentation.
- Verschiedene Artikel zur Situation Aufteilungsplan in Deutschland, z.B. Teilungserklärung in der Praxis (speziell Kapitel 5.1)⁹ oder widersprüchlicher Aufteilungsplan: Kommentar zum WEG
- Masterarbeit an der EIVD von 2001 zu einem Prototyp für StWE in 3D
- Dissertation von Diel Tatjana Schmid Meyer "Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan", April 2015

Frage 14

Bitte geben Sie allgemeine Bemerkungen und Kommentare zur zukünftigen Dokumentation von Stockwerkeigentum ab. Auch Ihre Ideen zur möglichen Weiterentwicklung der amtlichen Vermessung zu einem 3D-Eigentumskataster nehmen wir hier gerne entgegen – vielen Dank!

Fast alle Kantone haben die Möglichkeit wahrgenommen, ihre Meinung kund zu tun. Entsprechend umfangreich und vielseitig waren die Rückmeldungen. Die Zusammenfassung der erwähnten Punkte sieht wie folgt aus:

- Die Einführung einer 3D-Dokumentation des Stockwerkeigentums bedingt eine **noch engere Zusammenarbeit** zwischen AV und GB. Neue Vorschriften sollen gemeinsam erarbeitet werden.
- Die Regelung soll im Bundesrecht erfolgen. Auch auf Seite AV darf es keine kantonalen Mehranforderungen geben.
- Nicht nur das Stockwerkeigentum, sondern alle gemeinsamen Infrastrukturen sowie Dienstbarkeiten sollen in einem **3D-Kataster** dokumentiert werden.
- Die **Schnittstelle** AV – BIM (Building Information Modelling) soll vorangetrieben und genutzt werden, auch für den Austausch von Gebäudedaten mit weiteren Verwaltungsstellen.
- Die **Finanzierung** muss gesichert und die Priorität richtig gesetzt werden. Soll zuerst der 3D-Eigentumskataster und erst später eine 3D-Dokumentation des Stockwerkeigentums eingeführt werden? Oder genügt es, jetzt die Aufteilungspläne zu scannen und erst in Zukunft Vektordaten zu erfassen und zu verwalten? Pilotprojekte sind notwendig, um Nutzen und Kosten besser zu kennen und um ein definitives Urteil fällen zu können.
- Die **Einführung** muss so erfolgen, dass Kantone, Systemhersteller etc. für die Umstellung genügend Zeit haben.

⁷ Siehe <https://www.cadastre.ch/de/services/revue.html> > Nummer 20/2016

⁸ <https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/forschung/projekte/detail/?pid=1025>

⁹ <https://www.wohnen-im-eigentum.de/dokumente/wohnen/studie-teilungserklaerungen061120.pdf>

7 Fazit

Die Umfrage liefert erstmals schweizweit Informationen zur Dokumentation von Stockwerkeigentum. Die angefragten Vermessungsaufsichten und ihre Kolleginnen und Kollegen des Grundbuches konnten ihre Meinung zur zukünftigen Dokumentation des Stockwerkeigentums äussern, was oft zu zwei unterschiedlichen, mitunter sogar widersprüchlichen Antworten führte (in den Kantonen bestehen nicht immer einheitliche Meinungen).

23 Kantone konnten statistische Angaben vollständig liefern. Die aus der Umfrage resultierende Anzahl Stockwerkeinheiten beträgt 1.09 Mio., ohne Angaben aus den Kantonen SZ, UR und ZH. Unter Berücksichtigung von ergänzenden Informationen des statistischen Amtes ZH und Schätzungen von Immobilienfachleuten kann gefolgert werden, dass es schweizweit sicher über 1.2 Mio. Stockwerkeinheiten gibt, deren Dokumentation heute mehrheitlich noch nicht digital zugänglich ist und deren Qualität stark variiert.

Die Beschreibung des Stockwerkeigentums in einem Aufteilungsplan ist die Regel, obwohl er nur im Falle von Begründung vor dem Bau zwingend nach Bundesrecht verlangt wird. Es gibt heute grundsätzlich drei verschiedene Arten, wie die räumliche Abgrenzung der Rechte im Stockwerkeigentum dokumentiert und dem Grundbuchamt übergeben wird:

1. Aufteilungsplan auf Papier
2. Aufteilungsplan mit zahlreichen Beilagen digital (pdf)
3. Dokumentation StWE im Vektorformat (2.5D) und ganzes Aufteilungsdossier digital

Umfang, Inhalt und Darstellung der Aufteilungspläne variieren sehr stark. Es ist auch darauf zurückzuführen, dass nur sieben Kantone Vorschriften zur Erstellung der Aufteilungspläne kennen. Dennoch erachtet die grosse Mehrheit der Kantone die heutige Situation grundsätzlich als zufriedenstellend. Verbesserungspotenzial sehen sie primär in der digitalen Verfügbarkeit, wobei gescannte Belege in der Regel genügen. Vereinzelt wird gewünscht, dass der Bund entsprechende Vorschriften erstellen soll.

Die Digitalisierung schreitet auch im Bereich des Grundbuches voran, weshalb fast alle Kantone entschieden haben, alle Grundbuchbelege und damit auch die Aufteilungspläne zu scannen. Sie begründen den Schritt damit, dass dies ein effizienteres Arbeiten und den Zugriff von anderen Standorten ermögliche und Kundenbedürfnisse befriedige. Auch werde damit die Datensicherung gewährleistet.

Für das Jahr 2030 sehen 23 Kantone den gescannten Aufteilungsplan als die Lösung, wobei 18 Kantone auch die vektorielle Dokumentation von Stockwerkeigentum als sinnvolle Variante betrachten. Ob diese Teil der AV sein oder als eine eigenständige Informationsebene ausserhalb der AV geführt werden soll, ist nicht eindeutig. 3D-Daten werden klar als Ziel der langfristigen Entwicklung gesehen und gegenüber 2D-Daten bevorzugt.

Zahlreiche Anregungen der Kantone betreffen allgemein die Umsetzung der digitalen Dokumentation von Stockwerkeigentum und des 3D-Katasters. Letzterer scheint für die weitere Zukunft grundsätzlich unbestritten. Die Entwicklung dorthin, deren Einführung und die Sicherstellung der Nachführung sollen auf kantonale Eigenheiten Rücksicht nehmen.

Die Kantone wünschen dabei die Unterstützung des Bundes, indem dieser Vorgaben formuliert.

8 Anhang

8.1 Bestehende kantonale rechtliche Grundlagen oder Weisungen

Kt. Gesetzessammlung, Titel und Datum der Vorschrift

- BL Wegleitung zur Erstellung von Planheften (Beschrieb und Aufteilungspläne) im Rahmen der Begründung von Stockwerkeigentum, 21. Mai 2014
<https://www.basel.land.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/formulare/wegleitungen-formulare-meldekarten> > Stockwerkeigentum
- GE « Règlement sur la mensuration officielle et les cadastres des restrictions de droit public à la propriété foncière, du sous-sol et 3D » (RMOC) du 24 juin 2015, art. 28, al. 2
https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_E1_46P03.html
- JU Circulaire du conservateur aux notaires du 24.02.1993
- NE Directives pour l'établissement des plans de répartition de la PPE
base légale : règlement sur le registre foncier du 25.09.1911 art. 43a et l'article 712b du CCS
<http://www.ne.ch/autorites/DDTE/SGRF/mensuration/>
- TI RL 4.1.3.1.1, Regolamento concernente la legge sul registro fondiario (RLRF) del 1° aprile 1998, TITOLO XI Proprietà per piani (PPP)
- VD Arrêté relatif à la propriété par étages (ACE-PPE) du 18 juin 1965, (211.43.1)
http://www.rsv.vd.ch/rsvsite/rsv_site/index.xsp
- VS Das Stockwerkeigentum, Einführung, Kantonale Gesetzesbestimmungen, Kantonale Weisungen, Juni 1970 (aktuell in Revision). (Der gültige «Beschluss betreffend das Stockwerkeigentum» ist zu finden unter <https://lex.vs.ch/frontend/versions/1686>)
kantonale Grundbuchverordnung (SGS VS 211.611), Art. 21;
EG zum ZGB (SGS VS 211.1), Art. 186

8.2 Verlangte Informationen zur Dokumentation des Stockwerkeigentums

Kanton	Situationsplan	Plan der Etage	Sonderrecht je in sep. Farbe	Gewöhnliches Miteigentum	Gemeinschaftliches Eigentum farblich dargest.	DBK + Sondernutzungsrecht	Nordpfeil	Eingang	Schnitt / Ansicht	Beschreibung [B] oder Legende [L]
(AG)	X	X	Ja			Ja		X	X	B
BL	X	X	Nein		Ja	Ja				B
GE	X	X	Ja			Ja		►	X	L
JU		X	Ja			Ja	X	Nr.		B
NE	X	X	Ja			Ja		►	X	L
TI	X	X	Ja		sep. Plan			►		L
VD	X	X	Ja	Ja		Ja				L
VS	X	X	Ja	Ja	Ja	Ja			X	L

Was die Kantone mit Vorschriften als Information in der Dokumentation des Stockwerkeigentums verlangen, ist in Schwarz angegeben. Ergänzend sind in grau einige Informationen aus den erhaltenen Beispielen aufgeführt.

Der Kanton AG kennt keine rechtlichen Grundlagen oder Weisungen. Jedoch gibt die Gebäudeversicherung vor, was der Plan enthalten muss¹⁰.

¹⁰ https://www.agv-ag.ch/media/filer/merkblatt_für_die_gestaltung_und_kolorierung_der_plane_beim_stockwerkeigentum_2008_agv.pdf