



Merkblatt

für die Gestaltung und Kolorierung der Pläne beim
Stockwerkeigentum

März 2024

1 An die Urkundspersonen im Kanton Aargau

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf § 18 der Verordnung zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (V EG ZGB) vom 27. September 2017 (SAR 210.311) erteilt bekanntlich die Aargauische Gebäudeversicherung AGV die amtliche Bestätigung, dass die zum Stockwerkeigentum ausersehenen Räumlichkeiten in sich geschlossene Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind (Art. 68 Abs. 2 und Art. 69 Abs. 3 der eidgenössischen Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1)).

Die nachfolgenden Hinweise sollen Ihnen bei der Erstellung und Kolorierung der Aufteilungspläne dienlich sein.

2 Die Begründungsurkunde

Damit die Abgeschlossenheit und der eigene Zugang einer Stockwerkeinheit ordnungsgemäss geprüft werden können, benötigen wir nebst den Aufteilungsplänen eine Kopie der Begründungsurkunde. Diese braucht nicht unterschrieben zu sein. Sie dient uns im Wesentlichen zur Feststellung der Anzahl und Lage der Einheiten. Diese Kopie verbleibt bei unseren Akten. Die Zustellung des Reglements ist nicht notwendig. Überschrift 3 nummeriert

Wichtig

Die AGV überprüft weder die Begründungsurkunde noch das Reglement bzw. die reglementarischen Benützungrechte oder die allgemeinen Räume. Die AGV interveniert bezüglich der Urkunde nur, wenn die aufgeführten Sonderrechte nicht mit den Aufteilungsplänen übereinstimmen.

Es ist deshalb wichtig, dass vor der Einreichung der Pläne an die AGV allfällige Diskrepanzen bereinigt werden.

Die Kolorierungsart, der zu Sonderrecht ausgestalteten Räume, ist in der Urkunde, entsprechend der Einfärbungsart auf den Plänen, präzise zu benennen.

Bei Nachträgen bzw. Änderungen von Stockwerkeigentum, welche die Anzahl Einheiten, die Zuordnung und Grösse der Räume oder eine veränderte Zugangsmöglichkeit zu einer Einheit oder zu allgemeinen Räumlichkeiten betreffen, sind uns die geänderten Pläne zusammen mit einer Kopie der Änderungsurkunde einzureichen. Soweit vorhanden sind auch die bisherigen Pläne beizulegen. Sie erhalten sämtliche Pläne zusammen mit unserer Beurteilung wieder zurück.

3 Die Aufteilungspläne

Welche Pläne sind unbedingt erforderlich?

Grundsätzlich ist uns von jedem Geschoss (inkl. Estrichgeschoss, sofern dieses benutzbar ist) des zu Stockwerkeigentum aufzuteilenden Gebäudes ein Grundrissplan einzureichen. Diese Pläne werden von uns geprüft und gestempelt und Ihnen zusammen mit der erforderlichen Bestätigung zur Weiterleitung an das Grundbuchamt der gelegenen Sache retourniert.

Die Pläne werden bei uns eingescannt und sind daher nur einfach einzureichen.

Welche Pläne sind zusätzlich erwünscht?

Damit die Beurteilung bestmöglich vorgenommen werden kann, sind auch Schnitt und Ansichtspläne sowie ein Situationsplan beizulegen. Diese Pläne werden nicht gestempelt.

Planformat

Die Grundbuchämter legen Wert auf ein gängiges Format der Pläne. Je nach Grösse des Gebäudes können die Formate variieren. In der Regel sollte das Format A4 oder A3 verwendet werden. Das Planformat darf nicht auf Kosten der Erkennbarkeit der Zugänge, der Abgeschlossenheit oder der Bezeichnung der Einheiten auf den Grundrissplänen verkleinert werden.

Im Weiteren sollten die Pläne untereinander einen einheitlichen Massstab aufweisen. Die Geschossbezeichnung darf auf keinen Fall fehlen.

Darstellung der Umfassungswände

Sonderrecht kann nur an allseitig von Baustoffen (Mauerwerk, Holz, etc.) umschlossenen Gebäudeteilen begründet werden. Ein Sonderrechtsbereich muss somit immer drei Dimensionen aufweisen, d.h. Boden, Dach (bzw. Decke) und Wände. In der Darstellung auf den Grundrissplänen sollte daher auch die Dimension der die Stockwerkeinheiten trennenden Wände erkennbar sein. So weist ein eingezeichneter Strich zwischen zwei Räumen eher auf eine Bodenmarkierung als auf eine eigentliche Trennwand hin. Die verschiedenfarbige Darstellung der Sonderrechte allein genügt in solchen Fällen nicht.

Wo eine räumliche Darstellung der Wände zufolge geringer Dimension nicht möglich ist (z.B. bei Lattenverschlägen von Kellern oder Drahtgittern bei Garagen) ist an entsprechender Stelle die Art des baulichen Abschlusses als Text zu vermerken.

Zugänge zu den Stockwerkeinheiten

Die Zugangstüren zu den Stockwerkeinheiten von ausserhalb des Gebäudes, von gemeinschaftlichen Räumen her oder auch Türen zwischen verschiedenen Einheiten, sind klar als solche darzustellen.

Türen innerhalb der Stockwerkeinheiten sind in diesem Zusammenhang weniger von Bedeutung, da sie vom Stockwerkeigentümer im Rahmen seines Sonderrechts entfernt oder versetzt werden können.

Ist eine Kennzeichnung auf den Plänen nicht möglich, so ist eine beschreibende Bezeichnung (z.B. „Garagentor“) an entsprechender Stelle auf dem Plan anzumerken.

Vorgenannte Punkte sind sowohl bei Nebenräumen wie auch in den Fällen zu beachten, wo bloss Lattenverschlüsse oder Gittertore den Zugang bilden.

Nummerierung der Einheiten

Die Stockwerkeinheiten inkl. deren Nebenräume müssen auf den Geschossplänen mit der in der Begründungsurkunde verwendeten Einheitsnummer versehen werden.

Bitte weisen Sie die Ersteller der Pläne darauf hin, keine weiteren Nummerierungen aufzuführen, da unnötige Bezeichnungen erfahrungsgemäss nur zu Unklarheiten führen.

Kolorierung der Stockwerkeinheiten

Im Sinne einer guten Übersicht über die einzelnen Einheiten und um eine klare, zweifelsfreie Abgrenzung zu erreichen, sind die Stockwerkeinheiten verschiedenfarbig ganzflächig zu bemalen oder zu umranden. Die Nebenräume sind in der gleichen Weise wie die zugehörige Einheit einzufärben. Bei Vorhandensein einer grösseren Anzahl von Stockwerkeinheiten in demselben Gebäude, wo die natürliche Farbpalette nicht mehr ausreicht, kann die Kolorierung auf wenige Farben beschränkt werden. Es muss jedoch darauf geachtet werden, dass beieinander liegende Einheiten verschiedenfarbig dargestellt werden.

In die Einfärbung oder Umrandung sind auch „Lufträume“ einzubeziehen, wie sie vor allem in Dachgeschossen vorkommen, wo nur ein Teil tatsächlich begehbar ist. Der übrige Teil stellt den überhöhten Bereich des darunter liegenden Geschosses dar. Diese Bereiche des Sonderrechts sind zudem als „Luftraum“ auf dem Plan zu beschriften.

Die gemeinschaftlichen Räume und Gebäudeteile

Die gemeinschaftlichen Räume sind ungefärbt zu belassen. Für Umfassungsmauern oder sonstige gemeinschaftliche Mauern sowie für Lüftungsschächte gilt dasselbe. Mauern können auch schwarz markiert dargestellt werden.

Die reglementarischen Benützungsrechte

Werden reglementarische Benützungsrechte an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen oder Räumen wie z.B. Balkone, Sitzplätze, Abstellplätze etc. in den Aufteilungsplänen dargestellt, so sind diese in der Farbe der benützungsberechtigten Einheit zu schraffieren.