

## **Wegleitung zur Erstellung von Planheften (Beschrieb und Aufteilungspläne) im Rahmen der Begründung von Stockwerkeigentum**

1. Die Planhefte sind in zweifacher Ausführung (ungeheftet) bei einem ermächtigten Notariatsbüro einzureichen.
2. Die Hefte haben immer zu enthalten:
  - Titelblatt (Format A4)
  - generelle Beschreibung
  - detaillierte Beschreibung (Aufteilung)
  - einen Situationsplan, Mst. 1:500 oder 1:1000
  - ev. einen Umgebungsplan
  - Grundrisspläne über die einzelnen Geschosse, Mst. 1:100

Fassadenpläne werden nicht benötigt. Ausnahmsweise können z.B. bei Hangüberbauungen Schnittpläne beigelegt werden.

3. Als Stockwerkeigentumseinheiten (Sonderrechte) können nur Räume ausgeschieden werden, die allseitig geschlossen sind und über einen eigenen Zugang verfügen. Das heisst, dass die Stockwerkeigentumseinheit von einem gemeinschaftlichen Gebäudeteil aus betreten wird, ohne Inanspruchnahme von fremdem Sonderrecht.  
Stockwerkeigentumseinheiten (Sonderrechte) können neben Wohnungen, Läden etc. auch Keller- oder Estrichräume sein, welche durch Lattenverschläge unterteilt sind. Eventuell auch durch Drahtgitter abgeteilte, abschliessbare Autoeinstellplätze.  
Autoparkplätze im Freien oder Gartenabteile können nicht zu Stockwerkeigentum (Sonderrechten) ausgestaltet werden. Solche Objekte sind entweder im alleinigen Benützungsrecht über die Erstellung von entsprechenden Dienstbarkeiten oder in einem entsprechenden Stockwerkeigentümer-Reglement zuzuweisen. Gegebenenfalls wäre auch eine Ausscheidung der Parkplätze und Gartenabteile als autonome Parzellen zu prüfen.
4. Balkone, ausserhalb der geschlossenen Gebäudehülle, sind Bestandteile der Stockwerkeigentumseinheiten (Sonderrechte). Sie sind in den Grundrissplänen innerkant Brüstung rot zu umranden.  
Terrassen (Dachbestandteile) und Gartensitzplätze sind als alleiniges Benützungsrecht (Dienstbarkeit) auszuscheiden.
5. In den Grundrissplänen und den Beschreibungen sind zwingend die gleichen Bezeichnungen zu verwenden (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, etc.). Sowohl in den Plänen als auch in den Beschreibungen sind alle Räume, inklusive Vorplätze, WC's, Bäder, Reduits, Keller- und Estrichabteile, etc. identisch aufzuführen.
6. Die Wortbegriffe sind klar zu trennen. So bezeichnet man z.B.:
  - einen Autoabstellplatz im Freien als „Autoparkplatz“
  - einen Autoabstellplatz in einer Einstellhalle als „Autoeinstellplatz“
  - einen Autoabstellplatz in einer geschlossenen Boxe als „Autoeinstellraum“ oder „Garage“Gleiches gilt für die Nummerierung. Die Objekte sollen klar durch Nummern getrennt werden. Die gleiche Nummer darf nicht für verschiedene Sonderrechte oder Miteigentumsanteile verwendet werden. Keller- oder Estrichabteile haben die gleiche Nummer wie die daran berechnete Stockwerkeigentumseinheit zu tragen (z.B. Keller 1, Estrich 1 zu Wohnung 1). Bei grösseren Gebäuden

dürfen die Nummern ohne weiteres drei- oder vierstellig sein und codeartig z.B. Geschoss, Lage und Wohnungsnummer enthalten.

Eine Einstellhalle kann z.B. die Objekt Nummer 300 tragen, die einzelnen Einstellplätze die Nummern 301, 302, etc.

7. Zur Kolorierung der einzelnen Objekte dürfen in den Situations- und Grundrissplänen nur folgende Farben verwendet werden:
  - Blau ausgefüllt = Gemeinschaftliche
  - Blau umrandet = Alleinige Benützungsrechte
  - Rot umrandet = Sonderrechte

Die Verwendung von nur zwei Farben fördert die Übersichtlichkeit der Pläne und hat sich in der Praxis bewährt. Ferner finden sich Teil- oder Vollfarbenblinde in den Plänen besser zurecht.
8. Die Textblätter haben in jedem Fall das Format A4 aufzuweisen. Die Pläne müssen das gleiche Format haben (gegebenenfalls gefaltet). Die Situationspläne, welche beim zuständigen Geometerbüro bezogen werden können, sind als Ausschnitte aus den Grundbuchplänen in den Massstäben 1:500 oder 1:1000 einzureichen.  
Die Grundrisspläne müssen den Massstab 1:100 aufweisen, für einfache Fälle (Keller, Einstellhalle, Industrie, etc.) kann auch der Massstab 1:200 gewählt werden. Bei Verkleinerungen ist auf Massstabgenauigkeit zu achten.
9. Das Titelblatt muss die allgemeinen Angaben enthalten:
  - Art des Objektes
  - Grundbuchgemeinde
  - Parzellenummer und Fläche
  - Strasse und Hausnummer
  - Grundeigentümer und dessen UNTERSCHRIFT sowie ADRESSE
  - Aufteilungsverantwortliche Person

Die GENERELLE BESCHREIBUNG besteht aus der Aufzählung der Geschosse mit den Stockwerkeigentumseinheiten und der Legende.

Die DETAILLIERTE BESCHREIBUNG (Aufteilung) enthält die Einzelheiten, für jedes Geschoss geordnet nach dem gemeinschaftlichen Eigentum, den Sonderrechten und den alleinigen Benützungsberechtigten. Die Beschreibung geht von unten nach oben und soll den Stockwerkeigentümern einen Überblick über das gesamte Eigentum (Liegenschaft) vermitteln. Ferner sind auf separatem Blatt die Wertquoten der einzelnen Sonderrechte in Tausendstel auszuweisen.

Wenn sich einzelne Stockwerkeigentumseinheiten über mehrere Geschosse erstrecken, kann die Aufzählung in einem Zuge mit entsprechender Unterteilung erfolgen. Keller- und Estrichräume sind bei den einzelnen Geschossen als Sonderrechte und bei den Stockwerkeigentumseinheiten als deren Bestandteile aufzuführen.

## Begründung von Stockwerkeigentum

Grundbuch:

Parzelle: Nr.

Gebäude: *[Objekt, Adresse]*

Signaturen:  Gemeinschaftliches Eigentum  
 Sonderrecht  
 Alleiniges Benützungsrecht

Grundeigentümer: *[Name, Adresse]*

Unterschrift: .....

Projektverfasser: *[Name, Adresse]*

Unterschrift: .....

Verantwortlich für  
die Aufteilung: *[Name, Adresse, Telefonnummer]*

Unterschrift: .....

## Aufteilungsbeschreibung

### Umgebung

Gemeinschaftlich: Zugang zu Haus und zu Einstellhalle, Gartenanlage, Rampe zu Einstellhalle, Besucherparkplätze BP1 und BP2

Alleiniges Benützungsrecht: Garten G1 zu Wohnung W1  
Garten G2 zu Wohnung W2  
Garten G3 zu Wohnung W1  
  
Autoabstellplatz P3 zu Wohnung  
Autoabstellplatz P4 zu Wohnung  
Autoabstellplatz P5 zu Wohnung

### Untergeschoss

Sonderrecht: AEH Autoeinstellhalle bestehend aus:  
Gemeinschaftlich: Rampe, Manövriertfläche, Velo- /Mofa-Abstellplätze

Alleiniges Benützungsrecht: Autoeinstellplatz 301  
Autoeinstellplatz 302  
Autoeinstellplatz 303  
Autoeinstellplatz 304  
Autoeinstellplatz 305  
Autoeinstellplatz 306  
Autoeinstellplatz 307  
Autoeinstellplatz 308

Gemeinschaftlich: Treppenhaus, Lift, Vorplatz, Gang, Schleuse, Hauswart/Energie, Trockenraum, Heizungskamin

Sonderrecht: H1 Hobbyraum mit Dusche/WC  
H2 Hobbyraum mit Dusche/WC  
K1 Kellerraum  
K2 Kellerraum  
K3 Kellerraum  
K4 Kellerraum  
K5 Kellerraum

## **Erdgeschoss**

Gemeinschaftlich: Hauseingang, Treppenhaus, Lift, Installationsschächte

- Sonderrecht:
- W1 4½-Zimmerwohnung, bestehend aus:  
Vorplatz, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3,  
Wohnzimmer, Küche/Essen, Bad/WC,  
Dusche/WC, Wintergarten
  - W2 4½-Zimmerwohnung, bestehend aus:  
Vorplatz, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3,  
Wohnzimmer, Küche/Essen, Bad/WC,  
Dusche/WC, Wintergarten

## **Obergeschoss**

Gemeinschaftlich: Treppenhaus, Lift, Installationsschächte

- Sonderrecht:
- W3 4½-Zimmerwohnung, bestehend aus:  
Vorplatz, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3,  
Wohnzimmer, Küche/Essen, Bad/WC,  
Dusche/WC, Wintergarten
  - W4 4½-Zimmerwohnung, bestehend aus:  
Vorplatz, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3,  
Wohnzimmer, Küche/Essen, Bad/WC,  
Dusche/WC, Wintergarten
  - W5 4½-Zimmerwohnung, bestehend aus:  
Wohnungseingang, Treppe ins Dachgeschoss

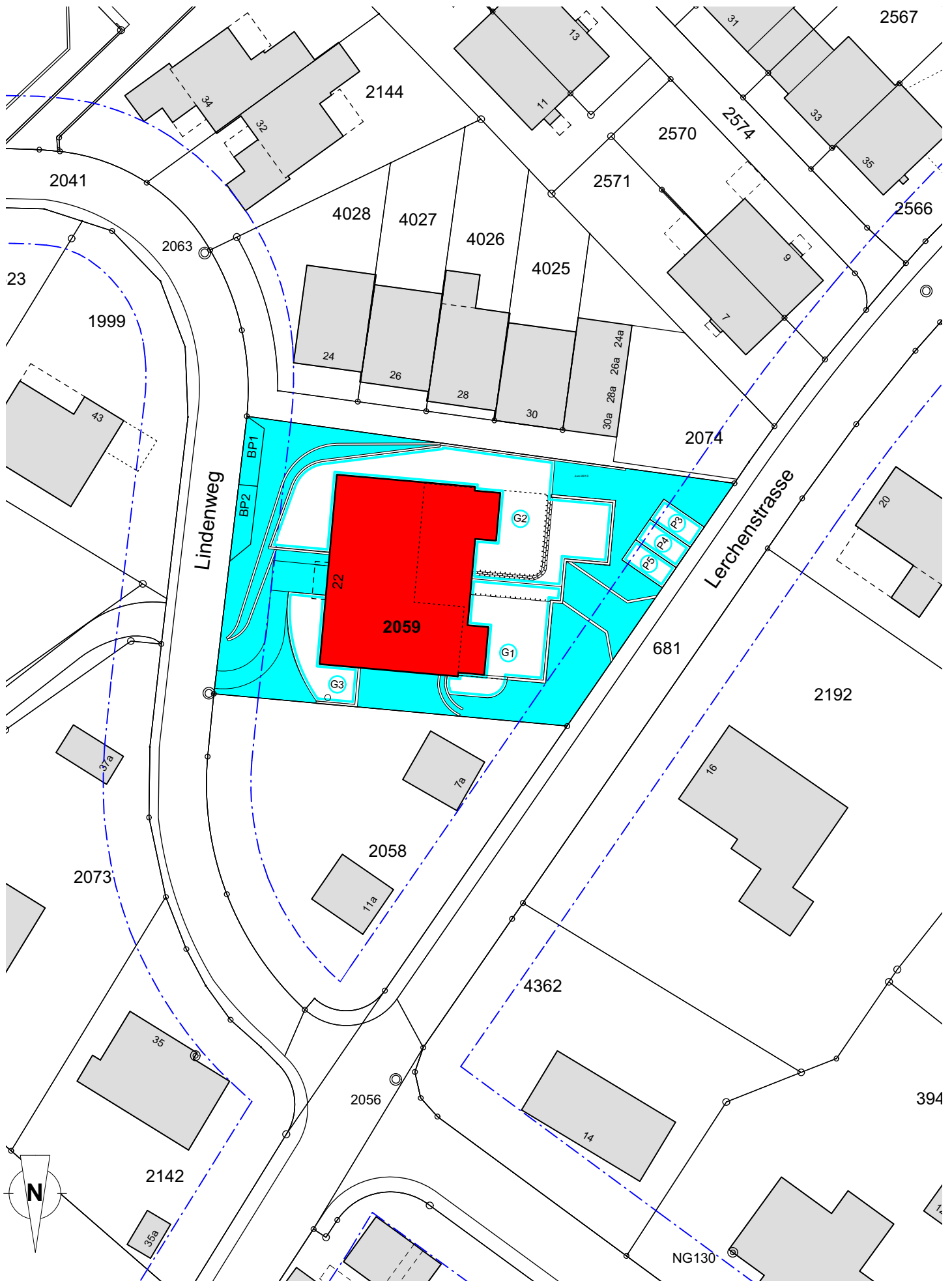
## **Dachgeschoss**

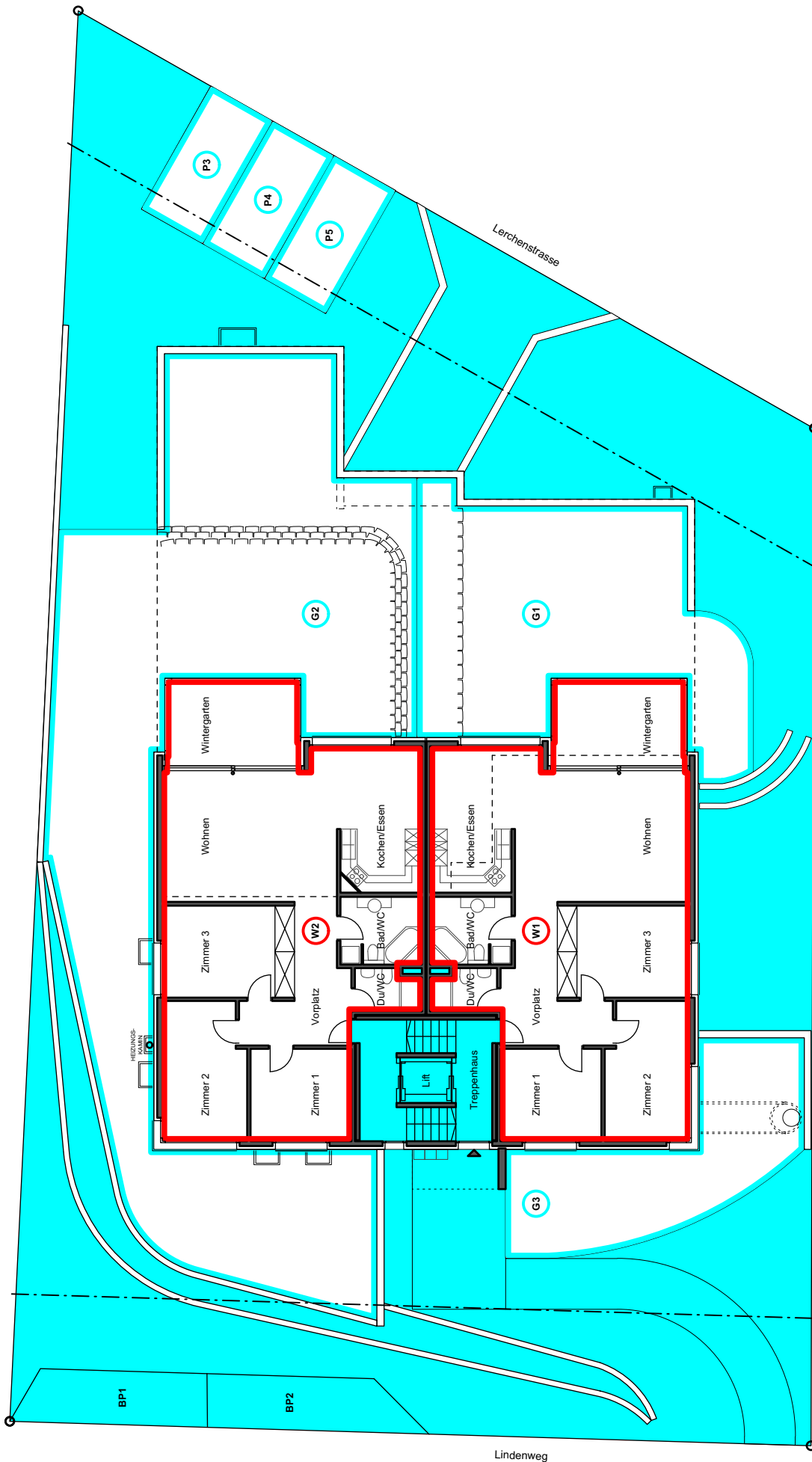
Gemeinschaftlich: Installationsschächte, Lift

- Sonderrecht:
- W5 4½-Zimmerwohnung, bestehend aus:  
2 Vorplätze, Küche, Essen/Wohnen, Zimmer 1,  
Zimmer 2, Zimmer 3, Bad/WC, Dusche/WC

Alleiniges Benützungsrecht: Terrasse/Pflanzentrog T5.1 zu Wohnung W5  
Terrasse/Pflanzentrog T5.2 zu Wohnung W5

# Situationsplan 1:500





# Untergeschoss 1:100





