



An die  
kantonalen Vermessungsaufsichten

Referenz/Aktenzeichen: 2101-05  
Sachbearbeiterin: Helena Åström Boss  
Wabern, 12. August 2016

### **AV-Express Nr. 2016 / 05** **Umfrage zur heutigen Dokumentation von Stockwerkeigentum**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Massnahmenplan zur Umsetzung der Strategie der amtlichen Vermessung für die Jahre 2016 bis 2019 wurde 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 Kantonen<sup>1</sup>, hat sich im Auftrag der Eidgenössischen Vermessungsdirektion und der CadastreSuisse dieser Aufgabe angenommen. Im Rahmen des Projektes «3D-Eigentumskataster» prüft sie, ob das Eigentum und andere dingliche Rechte in Zukunft dreidimensional dokumentiert werden sollen. Anders als bei den Liegenschaften und gewissen selbständigen und dauernden Rechten ist das Stockwerkeigentum in der vertikalen Ausdehnung durch die Zuweisung zu bestehenden oder zu erstellenden Räumen mehrheitlich fix 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 Grundbuchverordnung (GBV, SR 211.432.1) 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, wobei im zweiten Fall striktere Regeln gelten (Art. 69 GBV), weil die Dimension «vor Ort» nicht überprüft werden kann und somit keine natürliche Publizität besteht.

Mit dieser ersten Umfrage möchte die Arbeitsgruppe möglichst viel über die heutige Dokumentation des Stockwerkeigentums in den Kantonen erfahren. Die Resultate sind entscheidend für die sinnvolle und bedürfnisgerechte Formulierung allfälliger Bundesvorschriften.

<sup>1</sup> GB: Meinrad Huser (Huser Bau- und Immobilienrecht), Maria Pia Portmann-Tinguely (EGBA), Stephan Stucki (Kt. BE)  
AV: Helena Åström Boss (V+D), Marcel Frei (Kt. ZH), Laurent Niggeler (Kt. GE), Patrick Reimann (Kt. BL)



Die Umfrage ist strukturiert in vier Kapitel:

1 Erfassung der aktuellen Situation

Die Arbeitsgruppe möchte mit Hilfe der Kantone relativ detailliert erfassen, wie die Dokumentation der räumlichen Abgrenzung des Stockwerkeigentums heute in der Praxis aussieht und wie diese verwaltet wird.

2 Statistische Angaben Ihres Kantons per 31.12.2015

Sie erfragt die Anzahl Stockwerkeinheiten und die Art der Dokumentation der Abgrenzungen um erstmals schweizweite statistische Angaben zum Stockwerkeigentum zu erhalten.

3 Ihre Erfahrung und Meinung

Sie will die Erfahrungen und Meinungen der Kantone zu den bestehenden Regelungen erheben.

4 Arbeiten und Ideen zur Dokumentation des dreidimensionalen Stockwerkeigentums

Schliesslich geht es um eine Bestandesaufnahme der zu diesem Thema bereits durchgeführten Arbeiten. Als hilfreicher Einstieg in die Thematik der digitalen Dokumentation des Stockwerkeigentums empfehlen wir beiliegenden Artikel über die heutige Lösung im Kanton Genf zu lesen.

Um den Fragebogen vollständig ausfüllen zu können, ist von der kantonalen Vermessungsaufsicht bei den entsprechenden Fragen die Antwort der Grundbuchaufsicht einzuholen. Der Fragebogen ist abrufbar unter [www.cadastre.ch/av](http://www.cadastre.ch/av) > Rechtliches & Publikationen > Vorlagen & Formulare.

Für Fragen wenden Sie sich bitte an Helena Åström Boss, Projektleiterin, 058 464 04 21 oder [helena.astroem@swisstopo.ch](mailto:helena.astroem@swisstopo.ch).

**Eingabefrist:** bis spätestens am **30. September 2016**, vgl. dazu Fragebogen, letzte Seite.

Wir danken Ihnen, dass Sie sich die Zeit nehmen den Fragebogen auszufüllen.

Besten Dank und freundliche Grüsse

Eidgenössische Vermessungsdirektion

Eidgenössische Vermessungsdirektion  
Oberleitung der amtlichen Vermessung

Marc Nicodet, pat. Ing.-Geom.  
Leiter

Markus Sinniger  
Leiter

Beilage:

Artikel zur Dokumentation des Stockwerkeigentums im Kanton Genf, Fachzeitschrift «cadastre»  
Nr. 20 – April 2016