



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

1. Die Planhefte sind in zweifacher Ausführung (**ungeheftet**) bei der zuständigen Bezirks-schreiberei 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 Lattenverschlüsse 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 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.

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 berechnigte 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 Objektnummer 300 tragen, die einzelnen Einstellplätze die Nummern 301, 302, etc..

6. Zur Kolorierung der einzelnen Objekte dürfen in den Situations- und Grundrissplänen nur folgende Farben verwendet werden:

Blau ausgefüllt = Gemeinschaftlich

Blau umrandet = Alleinige Benützungrechte

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.

7. 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 Masstäben 1:500 oder 1:1000 einzureichen.

Die Grundrisspläne müssen den Masstab 1:100 aufweisen, für einfache Fälle (Keller, Einstellhalle, Industrie, etc.) kann auch der Masstab 1:200 gewählt werden. Bei Verkleinerungen ist auf Masstabgenauigkeit zu achten.

8. Das Titelblatt muss die allgemeinen Angaben enthalten:

- Art des Objektes
- Grundbuchgemeinde
- Parzellenummer und Fläche
- Strasse und Hausnummer
- Eigentümer und dessen UNTERSCHRIFT sowie ADRESSE
- Bauherrschaft und deren UNTERSCHRIFT sowie ADRESSE
- Architekt und dessen UNTERSCHRIFT sowie ADRESSE

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 Benützungrechten. 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, Manövrierfläche, 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







