KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Austausch zwischen Urkundspersonen, Nachführungsgeometer und Grundbuchämter

29. Oktober 2026

Herzlich Willkommen

- Begrüssung
- Informationen aus der ARP
- Geldwäschereigesetz
- ZGB-Revision; Aufteilungsplan & Aufgabenteilung
- Austausch beim Apéro

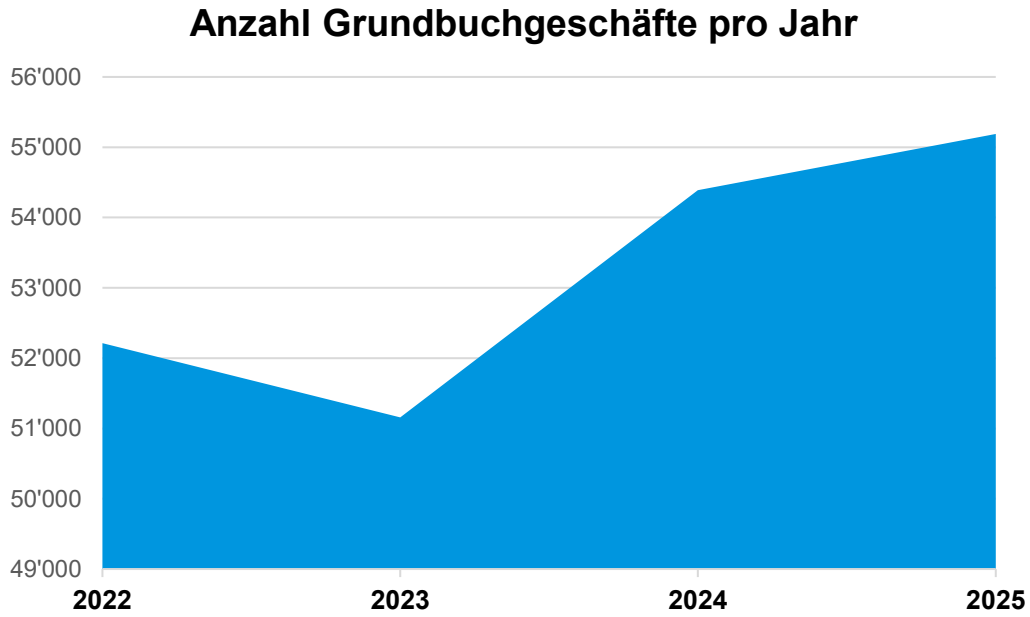
Informationen aus der Abteilung Register und Personenstand



- Geschäftsgang Grundbuchwesen
- Förderung der Digitalisierung im Verkehr mit den Grundbuchämtern
- Notariatskommission (Kurzbericht)
- Ab 1.1.2027 AGR

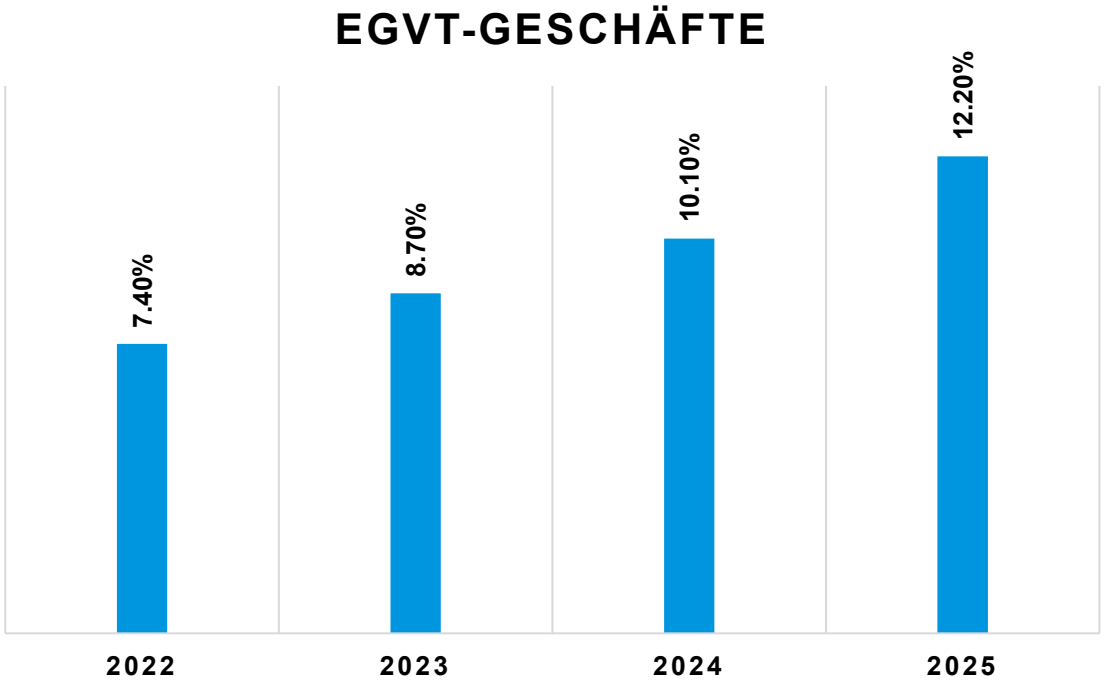
Geschäftsgang Grundbuchwesen

- Die Anzahl Grundbuchgeschäfte pro Jahr schwanken zwischen 51'000 und 55'000 pro Jahr
- Per 30. September 2026 – leichte Geschäftszunahme gegenüber Vorjahr (+ 2 %)



Geschäftsgang Grundbuchwesen

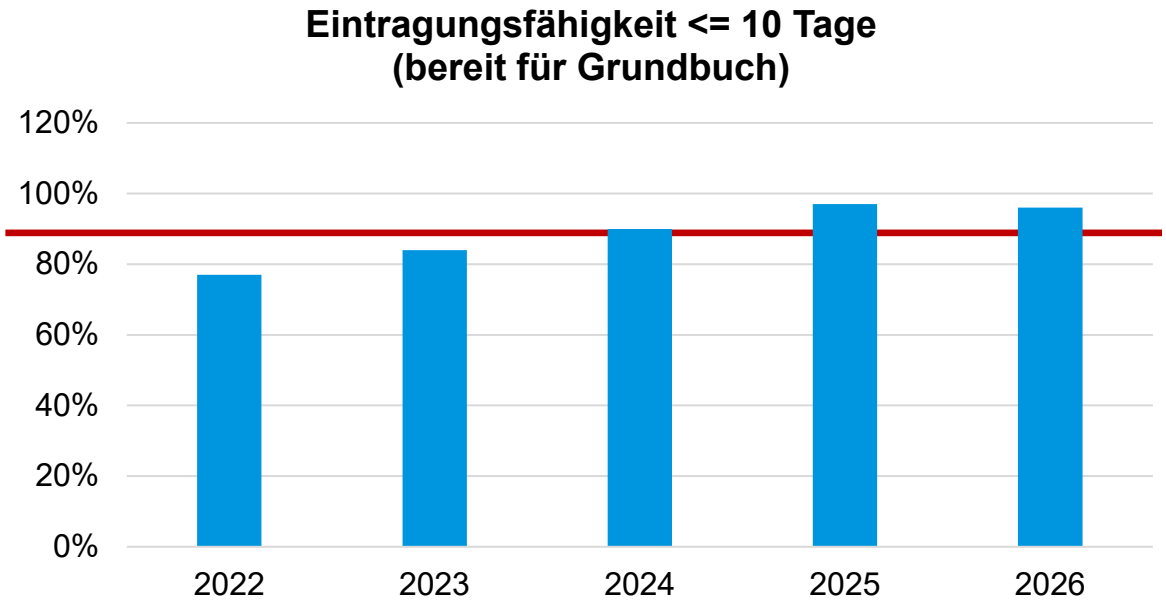
- Die Anzahl Geschäfte, die auf elektronischem Weg angemeldet werden (eGVT ohne Massengläubigerwechsel), nehmen langsam aber beständig zu



Geschäftsgang Grundbuchwesen

Leistungsfähigkeit Grundbuchämter

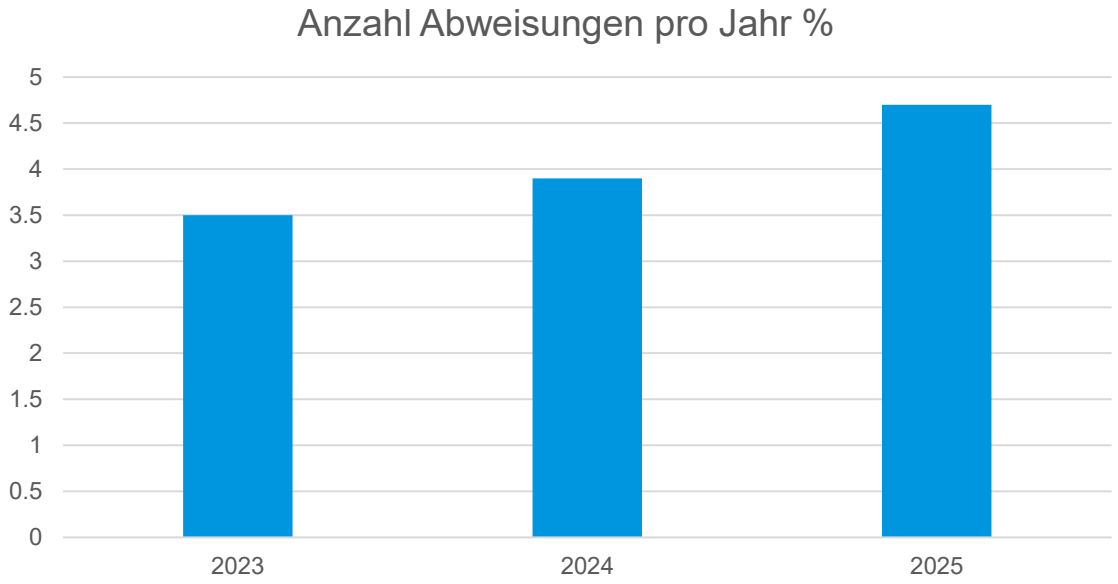
- Ziel **Eintragungsfähigkeit <= 10 Tage** (bereit für Grundbuch): 90 % aller Geschäfte



Geschäftsgang Grundbuchwesen

Qualität der angemeldeten Geschäfte

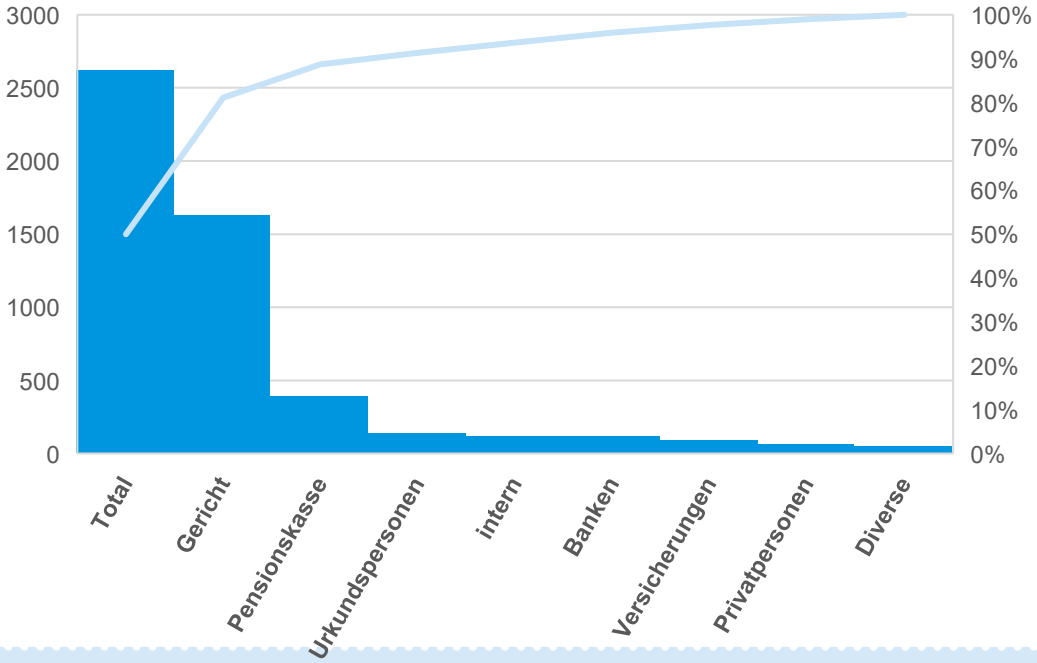
- Abweisungen 2025: 2'619 Geschäfte (4.7 %) von Total 55'389



Geschäftsgang Grundbuchwesen

Qualität der angemeldeten Geschäfte

- Abweisungen nach Personengruppe (des Anmelders) per 2025



- **2025** fielen **139** der 2'619 abgewiesenen Geschäfte auf das Wirken einer UP zurück.
- Im Jahr 2024 waren es 146 von total 1'946 abgewiesenen Geschäften.

Förderung Digitalisierung



Themen und Ausblick

- Optimierung Schnittstelle eGVT
- Elektronischer Rechnungsversand an UP's
- Erweiterung Registerzugriff für UP's (GERES)
- Prüfung Abschaffung Interimszeugnis
- Massenumwandlung Papier- in Registerschuldbriefe; Ziel = Projekt(start) per 2028 ¦ Geschäft aktuell beim RR

Notariatskommission (Kurzbericht)

Disziplinarverfahren (§ 39 ff. BeurG)

Jahr	Anzahl Anzeigen	Anzahl erledigte Anzeigen	Pendente Anzeigen
2025	3	6	3 (per 31.12.)
2026	6	1	8 (per 30.09.)

Notariatskommission (Kurzbericht)

Disziplinarverfahren (§ 39 ff. BeurG)

	2025	2026 (per 30.09)
Nichtanhandnahme	0	0
Einstellung des Verfahrens	5	1
Verzicht auf eine Massnahme (§ 39 Abs. 3 BeurG)	0	0
Verweis	1	0
Busse	0	0
Entzug der Bewilligung	0	0

Notariatskommission (Kurzbericht)

Schlichtungsverfahren (§ 73 ff. BeurG)

	Anzahl Eingänge	Anzahl Erledigungen	Pendente Verfahren
2025	3	2	1 (per 31.12.)
2026	1	1	1 (per 30.09.)

Inspektionen (§ 75 BeurG)

- Im Jahr **2026** wurden **neun Inspektionen** durchgeführt, 2025 waren es deren acht.

Notariatskommission (Kurzbericht)

Entbindung vom Berufsgeheimnis (§ 31 BeurG)

	Anzahl Eingänge	Anzahl Erledigungen	Pendente Verfahren
2025	3	3	0 (per 31.12)
2026	1	0	1 (per 30.09)

Erteilung und Überprüfung der Beurkundungsbefugnis

	2025	2026
Erteilung Beurkundungsbefugnis	6	11
Überprüfungen der Beurkundungsbefugnis	3	3

Notariatskommission (Kurzbericht)

Löschung der Beurkundungsbefugnis

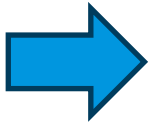
- 2025 haben zwei Personen auf ihre Beurkundungsbefugnis verzichtet und eine weitere ist im Amt verstorben.
- 2026 haben bisher eine Person auf ihre Beurkundungsbefugnis verzichtet und zwei weitere sind im Amt verstorben.

Register der Urkundspersonen (Stand: 30.09.2026)

	Total	m/w	Alter	
Im Register eingetragene Urkundspersonen	146	107/39	bis 34:	16
			35-49:	43
			50-65:	43
			Ab 66:	44

Zusammenschluss GA/ARP zur AGR per 1. Januar 2027

- RRB v. 19.11.2025
- Neu ist die Abteilung somit auch zuständig für:
  - die rechtliche und finanzielle Aufsicht über die 196 Aargauer Gemeinden
  - den Betrieb des kantonalen Einwohner- und Objektregisters
  - den Vollzug des Finanz- und Lastenausgleichs (unter den Gemeinden)



Für Sie als Urkundsperson oder Nachführungsgeometer ändert sich dadurch nichts. Sie haben weiterhin dieselben Ansprechpersonen.

Anliegen und Fragen

Geldwäschereigesetz

- Referat von Dr. Thomas Nagel





Dr. Thomas Nagel

ZGB-Revision; Aufteilungsplan & Aufgabenteilung

- Christoph Koch



Bundesrat will Stockwerkeigentumsrecht modernisieren

Vom Aufteilungsplan zum Stockwerkeigentumsplan

Fachreferat Aargau · Urkundspersonen, Grundbuchführung und Nachführungsgeometer

Christoph Koch, Nachführungsgeometer Rheinfelden



Dokumentdarstellung schematisch · Quelle: BJ, 13.05.2026

Die Revision 26.044: drei Eckpunkte

Botschaft des Bundesrates vom 13. Mai 2026

01

Erneuerungsfonds

Klagerecht zur gerichtlichen Errichtung eines Fonds – keine allgemeine Fondspflicht.

02

Sondernutzungsrechte

Ausdrückliche gesetzliche Regelung der Begründung und Änderung an gemeinschaftlichen Teilen.

03

Begründung vor Bauvollendung

Gesetzliche Regelung des Projektzustands und Stärkung des Aufteilungsplans.

Unser Schwerpunkt: Welche Rechtsstellung soll der Aufteilungsplan künftig haben?

Quelle: Bundesamt für Justiz, Medienmitteilung und Botschaft vom 13.05.2026

Aufteilungsplan: Warum braucht es eine gesetzliche Regelung?

Stadlin im «Bernischen Notar» (2020) und das Bundesgerichtsurteil 5A_726/2021

Stadlin · Praxis

Projektplan und gebauter Zustand können auseinanderfallen. Die nachträgliche Aktualisierung ist in der Praxis nicht verlässlich sichergestellt.

Bundesgericht · Recht

5A_726/2021: Begründung vor Gebäudeerstellung; von zwölf projektierten Einheiten wurden nur sechs erstellt. Die gesetzliche Regelung ist unzureichend.

Die Herausforderung: Projekt, dingliche Rechte und tatsächlicher Gebäudezustand dauerhaft in Einklang halten.

Quellen: Stadlin, BN 2020, 399 ff.; BGer 5A_726/2021 vom 15.06.2022

Was sieht die Botschaft für den Aufteilungsplan vor?

Bundesrätlicher Entwurf | Art. 712e bis–quater ZGB

Projektzustand

Gesetzliche Regelung der Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes.

Bestätigung

Vorgesehene Bestätigung des fertiggestellten Zustands und entsprechende Mitteilung.

Kontrollverfahren

Bei fehlender Bestätigung oder Abweichungen sieht der Entwurf zusätzliche Kontrollschritte durch das Grundbuchamt vor.

Schwerpunkt des Bundesrates: Verfahren und Sicherstellung der Aktualisierung.

Was fehlt aus Sicht der Geometer?

Die bundesrätliche Vorlage regelt das Verfahren – nicht die sachenrechtliche Stellung der Geometrie.

Bundesrätlicher Entwurf

Der Aufteilungsplan wird gesetzlich geregelt. Eine ausdrückliche Einordnung als Plan nach Art. 950 ZGB fehlt.

Fachlicher Vorschlag

Den Plan als geometrische Grundlage des Stockwerkeigentums im Grundstückssystem verankern – mit einheitlicher Erstellung und Nachführung.

Leitfrage: Warum ein paralleles Sonderregime, wenn Art. 950 ZGB bereits eine Plansystematik vorsieht?

Vom Aufteilungsplan zum Stockwerkeigentumsplan

Präziser Begriff – geometrische Fachaufgabe – rechtliche Einordnung

AUFTEILUNGSPLAN

Beschreibt einen Vorgang.
Aufteilen lässt sich vieles.

STOCKWERKEIGENTUMSPLAN

Bezeichnet den Gegenstand.
Klare geometrische Dokumentation.

Analogie zu etablierten Planbezeichnungen

Plan für das Grundbuch · Dienstbarkeitsplan · Stockwerkeigentumsplan

Die Bezeichnung verdeutlicht die geometrische Fachaufgabe der Geometer. Die Rechtswirkung entsteht nicht durch den Namen, sondern durch die vorgeschlagene Verankerung in Art. 950 ZGB.

Zwei Unterschiede: Rechtswirkung und Bürokratie

BUNDESRAT	BAUENSCHWEIZ / GEWERBEVERBAND SGV
Aufteilungsplan gesetzlich geregelt, aber ohne ausdrücklichen Bezug zu Art. 950 ZGB	Aufteilungsplan ausdrücklich als Plan nach Art. 950 ZGB verankert
Zusätzliches Bestätigungs- und Kontrollverfahren unter Einbezug des Grundbuchamts	Geometrische Nachführung durch Geometer; kein zusätzliches Kontrollverfahren nach Art. 712e quater
Zusätzlicher administrativer Aufwand für die Beteiligten	Bestehende Prozesse nutzen und Grundbuchämter entlasten

Mehr Rechtssicherheit – weniger Bürokratie.

Angestrebte Rechtswirkungen nach der rechtlichen Würdigung von Meinrad Huser.

Die technischen Grundlagen sind bereits erarbeitet

01

Empfehlung swisstopo

Einheitliche Anforderungen an Aufteilungspläne und digitale Dokumentation.

02

Datenmodell DM.StWE

Strukturierte Geometrien und Attribute; Darstellung in 2D und 3D.

03

Pilotarbeiten 2018

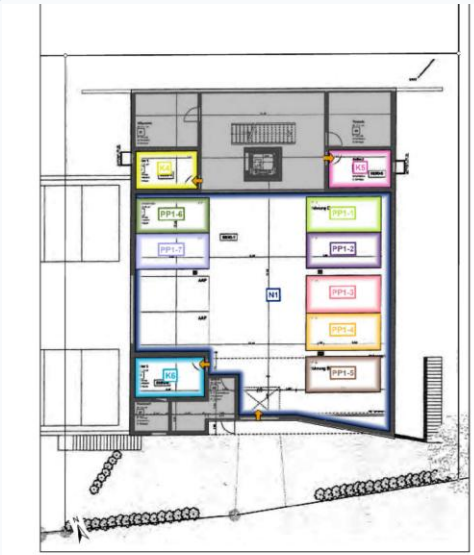
Digitale Erfassung bestehender Objekte und Prüfung der praktischen Machbarkeit.

Technisch vorbereitet – die bundesrechtliche Einbindung nach Art. 950 ZGB ist der nächste Schritt.

Quellen: swisstopo, Empfehlung «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum»; Pilot bbp geomatik (2018)

Stockwerkeigentum geometrisch dokumentieren – in 2D und 3D

UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



3D-RAUMKÖRPER (SCHEMA)

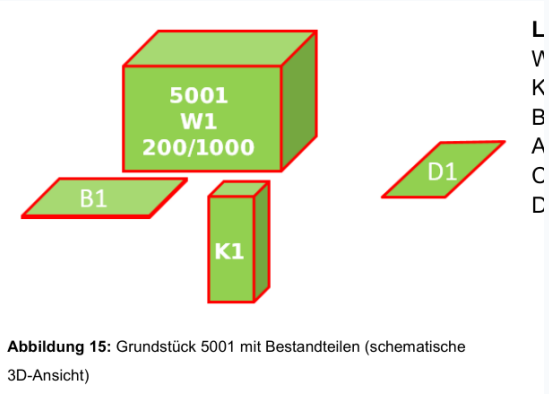


Abbildung 15: Grundstück 5001 mit Bestandteilen (schematische 3D-Ansicht)

Quelle: swisstopo, Empfehlung «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum – Aufteilungsplan» (2020), S. 58, 59 und 14.

Die 3D-Ansicht ist ein schematisches Beispiel, kein bereits eingeführtes AV-Datenprodukt.

Kantonale Ansätze – unterschiedliche Plananforderungen

Kanton Genf

Strukturierte geometrische Dokumentation der räumlichen Zuordnung.

Kantonaler Ansatz – nicht gleichzusetzen mit der vorgeschlagenen Rechtswirkung nach Art. 950 ZGB.

Kanton Aargau

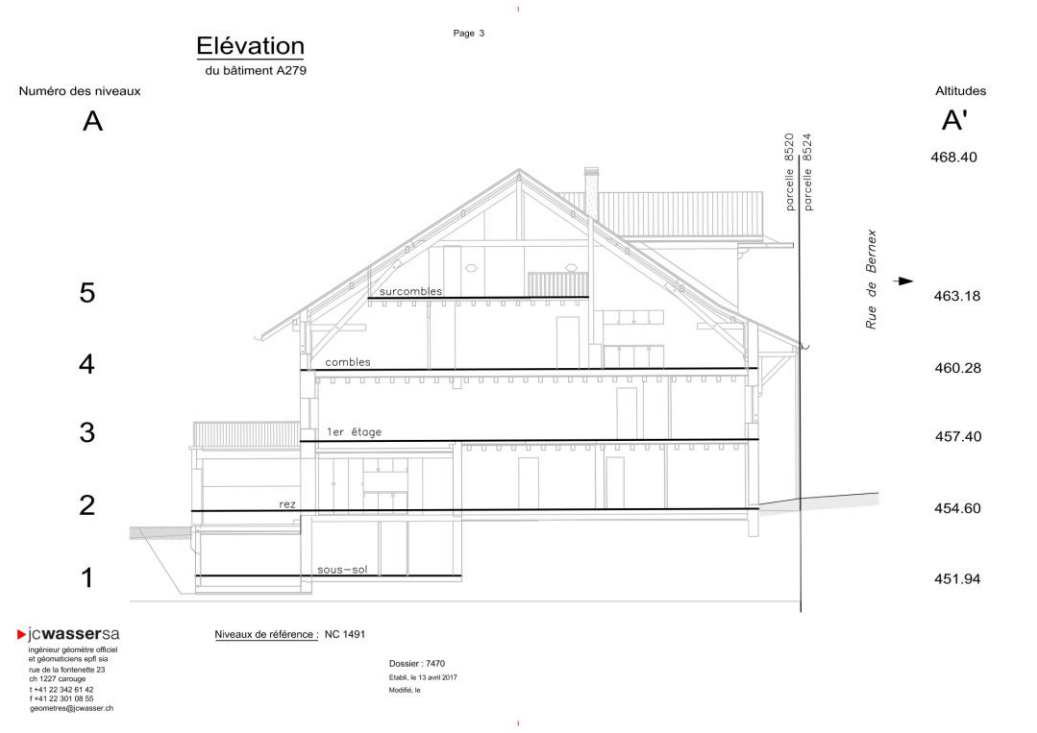
AGV-Merkblatt zur Gestaltung und Kolorierung der Aufteilungspläne.

Prüfung von Abgeschlossenheit und eigenem Zugang; bei bestimmten Änderungen sind neue Pläne einzureichen.

Regierungsrat AG (Vernehmlassung 2024): zusätzliche Kontrollen durch Grundbuchämter kritisch; AV als mögliche Alternative.

Quellen: AGV, Merkblatt Stockwerkeigentum; Kanton Genf, Cahier de répartition; Regierungsrat AG, Vernehmlassung 2024

Genf: reales Cahier de répartition



Praxisbeispiel einer kantonalen Umsetzung – Grundlage für die Diskussion über Harmonisierung.

Quelle: Genf, Cahier de répartition provisoire, Bernex, 22. Juni 2026

Pilotarbeiten 2018: Praxistest und Kostenabschätzung

Digitale Erfassung bereits bestehender Stockwerkeigentumsobjekte

PRAKTISCHE UMSETZUNG

16–66 Einheiten je Objekt

Arbeitsschritte und Datenaufbereitung erprobt

ERMITTELTER GESAMTAUFWAND

3–5 Stunden

pro Objekt bei der nachträglichen Digitalisierung

Technische Machbarkeit bestätigt – überschaubarer Aufwand für die nachträgliche Digitalisierung.

Quelle: bbp geomatik, Schlussbericht Pilotprojekt DigDok StWE (2018)

Die Sicht der Grundbuchführung

Fachlicher Austausch mit Vertretern des KSG-Vorstands

«Wir sind Registerführende und nicht Vollzugsbeamte.»

GRUNDBUCHAMT

Rechtliche Prüfung
und Registerführung

GEOMETER

Geometrische Prüfung
und Nachführung

Keine zusätzlichen bautechnischen Kontrollaufgaben für die Grundbuchämter.

Informeller Austausch mit Vertretern des KSG-Vorstands; keine formelle Stellungnahme der KSG.

Von der Fachdiskussion zur politischen Einflussnahme

ZGB-REVISION 26.044 · EIN SELTENES ZEITFENSTER

FACHLICHE POSITION

IGS · Geometer

›

VERBÄNDE

Bauenschweiz · sgv

›

PARLAMENT

Austausch mit NR / RK-N

UNSER ENGAGEMENT

Fachliche Argumente formulieren · Verbündete gewinnen · parlamentarischen Dialog suchen

Fachliche Argumente allein ändern noch kein Gesetz.

Eine ZGB-Revision bietet die Gelegenheit, sie politisch einzubringen.

Die Änderungsanträge auf einen Blick

Bauenschweiz/sgv: Geometrie rechtlich verankern – Kontrollaufwand vermeiden

Art. 712e bis	**Plan und Geometrie** Räumliche Struktur definieren, nachführen und als Plan nach Art. 950 ZGB einordnen.
Art. 712e ter	**Projekt und Nachführung** Begründung oder Änderung vor Bauausführung; Nachführung nach Fertigstellung.
Art. 712e quater	**Verfahren vereinfachen** Auf das zusätzliche Kontroll- und Gerichtsverfahren verzichten.

«Rechtssicherheit stärken – bestehende Prozesse nutzen – Bürokratie vermeiden.»

Vom Projektplan zur Nachführung

Vorgeschlagener Ablauf bei Neubau und Umbau

1
PROJEKTPLAN
Soll-Geometrie

→

2
RECHTSAKT
Beurkundung

→

3
BAU
Realisierung

→

4
NACHFÜHRUNG
Ist-Geometrie

→

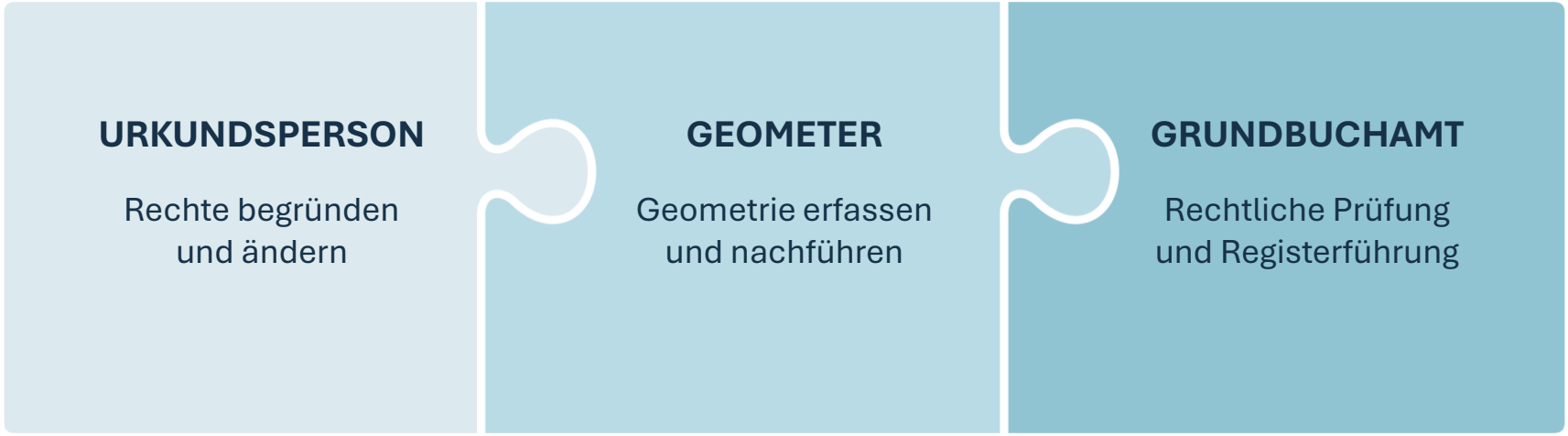
5
GRUNDBUCH / AV
Abstimmung

Rechtliche Änderung und geometrische Nachführung bleiben getrennte Aufgaben.

Konzeptioneller Soll-Prozess – noch kein eingeführtes Verfahren der amtlichen Vermessung.

Gemeinsame Grundlage für die Praxis im Aargau

Drei Fachbereiche – ein zusammenhängender Prozess



Ein gemeinsamer Plan · Klare Zuständigkeiten · Weniger Doppelspurigkeiten

Schematische Darstellung der Zusammenarbeit – keine neue gesetzliche Kompetenzordnung

FAZIT

Nicht nur den Plan aktualisieren.

> **Die Geometrie des Stockwerkeigentums rechtlich verankern.**

Stockwerkeigentumsplan · Amtliche Vermessung · Art. 950 ZGB



Christoph Koch

Austausch beim Apéro

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit





