

SIEGRIST RIES & PARTNER

RECHTSANWÄLTE UND NOTARIAT

Dr. Markus Siegrist-KrähenbühlRechtsanwalt und Notar
Urkundsperson des Kantons Aargau**Dr. Beat Ries**Rechtsanwalt
Dipl. Raumplaner ETH NDS**MLaw Alain Meier**

Rechtsanwalt

Eingetragen im Anwaltsregister
des Kantons Aargau**Lic. iur. Hansueli Bircher, LL.M.**

Energiewirtschaftsjurist

Nicht eingetragen im Anwaltsregister
des Kantons Aargau**Einschreiben**Stadtrat Aarau
Rathaus
Rathausgasse 1
5000 Aarau

Aarau, 13. Mai 2024

Sachbearbeiterin: Frau C. Stalder 00403861

Vorentscheid (§ 62 BauG) bezüglich der auf Liegenschaft Aarau 7109 noch vorhandenen Ausnutzung; Erbengemeinschaft des Alois Christian John, 1918, in Aarau Rohr wohnhaft gewesen

Sehr geehrter Herr Stadtammann

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Nehmen Sie bitte zur Kenntnis, dass ich die Erbinnen und den Erben von Herrn Alois Christian John, nämlich:

- Frau Hildegard Maria Weber, Gartenstrasse 16, 5600 Lenzburg
- Frau Margrit Martha Schaffner, Neubruchstrasse 19, 7000 Chur
- Herr Beat Alois John, Oberdorfstrasse 5 B, 8800 Thalwil

vertrete.

BeweisKopie der Anwaltsvollmacht von
Frau Hildegard Weber-John**Beilage 1**Kopie der Anwaltsvollmacht von
Frau Margrit Martha Schaffner**Beilage 2**

Kopie der Anwaltsvollmacht von
Herrn Beat Alois John

Beilage 3

Kopie des Grundbuchauszugs von Liegenschaft
Aarau 7109

Beilage 4

Grundbuch

Parteibefragung

Die Erbinnen und der Erbe möchten die Liegenschaft 7109 verkaufen. Aus diesem Grunde müssen sie wissen, wieviel anrechenbare Geschossfläche auf diesem Grundstück noch realisiert werden kann. Ein allfälliger Käufer soll nicht einen Willensmangel geltend machen können.

Meine Klienten wollen vom Stadtbauamt wissen, wieviel anrechenbare Geschossfläche auf Liegenschaft 7109 noch möglich sind. [REDACTED] konnte ihnen dies nicht sagen und verwies meine Klienten an einen Notar.

Um Gewissheit und Rechtssicherheit zu erlangen, reichen wir Ihnen dieses Vorentscheidgesuch (§ 62 BauG) ein.

Die zu **beurteilende Frage** lautet:

Wieviel anrechenbare Grundstücksfläche ist bei der Liegenschaft Aarau 7109 noch vorhanden? Laut Grundbuch hat diese eine Fläche von 566 m².

1. Aufgrund des Planungsberichts der Metron AG vom 15. Mai 2006 (S. 21 + 35) hatte die Liegenschaft 1079 (neu 6579) folgende Fläche:

Parzelle	Fläche in m ²	Fläche innerhalb Perimeter in m ²
1079	1'152	(48)
ohne AZ gemäss Vereinbarung	-270	
Gesamtfläche in m ²	882	
Abzüge in m ² (Strassen, Wege)	0	
Nettobaufläche	882	

Somit wären 270 m² anrechenbare Grundstücksfläche ohne Ausnützung.

Beweis Kopie des Planungsberichts der Metron AG
vom 15.5.2006

Beilage 5

2. Aus dem Grundbuchbeleg Nr. 2021 des Jahres 1989 ergeben sich folgende Zahlen (S. 32):

• Altbestand	834 m ²
• Neubestand	<u>1'152 m²</u>
Δ	318 m ² Zuteilung
	<u>296 m² ohne AZ</u>

Beweis Kopie des Grundbuchbelegs Nr. 2021
des Jahres 1989

Beilage 6

3. Im Juli 2010 wurde die Liegenschaft 6579 (= 1079 + 5500) aufgeteilt in zwei Parzellen, nämlich:

• LIG Aarau 6579	602 m ²
• LIG Aarau 7109	<u>565 m²</u>
Altbestand	<u>1'167 m²</u>

Hierbei wurde eine Ausnützungsverschiebung vorgenommen. Die Liegenschaft 6579 soll eine anrechenbare Geschossfläche von 220 m² haben und die Liegenschaft 7109 eine solche von 223.46 m². Der Eigentümer von Liegenschaft 6579 verzichte auf 8.76 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche! Sie haben dazu Ihre Zustimmung gegeben.

So gesehen würde die **anrechenbare Geschossfläche** bei Liegenschaft 7109 **223.46 m²**

oder $\frac{223.46 \text{ m}^2}{566 \text{ m}^2} = \underline{0.394}$

betragen. Unberücksichtigt ist dabei, dass die Ausnützungsziffer aktuell 0.75 beträgt.

Beweis Kopie des Grundbuchbelegs Nr. 2904
des Jahres 2010

Beilage 7

Grundbuch

Parteibefragung

4. Die Liegenschaft 7109 liegt im gültigen Bauzonenplan in der WO 3 Zone. In dieser Zone beträgt die AZ 0.75.

Bei 566 m² anrechenbarer Grundstücksfläche ergäbe dies eine **anrechenbare Geschossfläche von 424.50 m²**.

Beweis Bauzonenplan

Anhang 1 der BNO

5. Das Verbot mehrfacher Ausnutzung der gleichen Grundstücksfläche ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung; für ihr Bestehen ist ein Eintrag im Grundbuch nicht erforderlich (Art. 680 Abs. 1 ZGB). Eine Anmerkung hätte nur deklaratorische Bedeutung (BGE 1C_455/2022, E. 5.2).

Es stellt sich nun die Frage, wieviel anrechenbare Geschossfläche bei Liegenschaft 7109 verbleibt.

6. Die Liegenschaft 1079 hatte im Jahre 2006 eine Fläche von 1'152 m², wovon 270 m² ohne Ausnützung. Aufgrund einer Neuvermessung erhöhte sich die Fläche auf 1'168 m².

Unklar ist, wieviel m² anrechenbare Geschossfläche bei Liegenschaft 6579 sind. Diesbezüglich benötigen wir Akteneinsicht (Art. 29 Abs. 2 BV, § 22 VRPG).

Beweis

Baubewilligte Bauten (AZ-Berechnung) auf
LIG Aarau 6579
und zur Einsicht- und Stellungnahme
(rechtliches Gehör)

beizuziehen**vorzulegen**

Parteibefragung

7. Von der Grundstücksfläche von 1'168 m² gingen ab:

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| • LIG Aarau 6579 | 602 m ² |
| • LIG Aarau 7109 | <u>566 m²</u> |
| | 1'168 m ² |
| • Ohne AZ gemäss Metron AG | - <u>270 m²</u> |
| • Fläche mit AZ | <u>898 m²</u> |

Diese Fläche ist auf die beiden Grundstücke aufzuteilen, wobei von Liegenschaft 6579 an 7109 Ausnützung übertragen worden ist. Wieviel verbleibt nun bei der unüberbauten Liegenschaft 7109?

Diese wichtige Frage ist mit Vorentscheid zu klären, um für den Verkauf der Liegenschaft 7109 Rechtssicherheit zu erlangen.

Für allfällige Fragen oder eine Besprechung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Alle Ihre Zustellungen wollen Sie bitte an meine Adresse richten (§ 27 Abs. 1 VRPG).

Mit freundlichen Grüßen


Dr. iur. Markus Siegrist
Rechtsanwalt und Notar

Im Doppel

Kopien gehen z.K. an

- Frau Hildegard Weber-John, Gartenstrasse 16, 5600 Lenzburg
- Frau Margrit Schaffner, Neubruchstrasse 19, 7000 Chur
- Herr Beat John, Oberdorfstrasse 5 B, 8800 Thalwil

Beilagen

1. Kopie der Anwaltsvollmacht von Frau Hildegard Weber-John
2. Kopie der Anwaltsvollmacht von Frau Margrit Martha Schaffner
3. Kopie der Anwaltsvollmacht von Herrn Beat Alois John
4. Kopie des Grundbuchauszugs von Liegenschaft Aarau 7109
5. Kopie des Planungsberichts der Metron AG vom 15.5.2006
6. Kopie des Grundbuchbelegs Nr. 2021 des Jahres 1989
7. Kopie des Grundbuchbelegs Nr. 2904 des Jahres 2010