

Amtschreiberei-Inspektorat

Instruktion für die Durchführung von Projektmutationen

Allgemein

Projektmutationen sind Mutationen, welche von einem Bauprojekt abhängig sind. Hierbei ist die Lage der neuen Grenzpunkte an bestimmte Bedingungen geknüpft (z.B. proj. Hausecke, proj. Mauerecke, proj. Strassenrand). Auf das Anbringen der Grenzzeichen kann bis zur Vollendung des Bauprojektes zugewartet werden, da die Grenzpunkte von den unmittelbar bevorstehenden Bauarbeiten gefährdet sind und kleinere Abweichungen in der Ausführung des Bauwerkes gegenüber dem Bauprojekt möglich sind. Diese Abweichungen können zu kleinen Grenzanpassungen führen, welche eventuell Flächenänderungen zur Folge haben. Die Grenzzeichen werden bei Vollendung des Bauprojektes am definitiven Ort (z.B. Hausecke, Mauerecke, Strassenrand) angebracht und vermessen.

Nicht unter den Begriff der Projektmutation fällt die Zurückstellung der Vermarkung der Grenzpunkte, welche sich in der Lage nicht mehr verändern. Die Vermarkung wird nur zurückgestellt, weil diese Grenzpunkte von den unmittelbar bevorstehenden Bauarbeiten gefährdet sind (VAV Art. 16 Abs. 2). Sobald die Umstände es erlauben, müssen die Grenzzeichen im Gelände angebracht werden.

Anwendung der Projektmutation

Projektmutationen sind sowohl in administrativer wie auch in technischer Hinsicht mit grossem Aufwand verbunden. Deshalb muss die Anwendung der Projektmutation die Ausnahme bilden.

Der Entscheid, ob eine Projektmutation durchzuführen sei, liegt bei der zuständigen Nachführungsgeometerin oder beim zuständigen Nachführungsgeometer. Zudem stellt die zuständige Nachführungsgeometerin oder der zuständige Nachführungsgeometer sicher, dass die Auftragsgeberin oder der Auftragsgeber über den Ablauf der Projektmutation und die dadurch entstehenden Kosten genügend informiert sind.

Neben der technischen Bearbeitung der Projektmutation muss ebenfalls die vertragliche Behandlung durch die zuständige Amtschreiberin oder den zuständigen Amtschreiber sichergestellt werden. Eine vorgängige Absprache zwischen Nachführungsgeometerin bzw. Nachführungsgeometer und Amtschreiberin bzw. Amtschreiber ist zu empfehlen.

Die Auftragsgeberin oder der Auftragsgeber hat kein Anrecht, die Durchführung einer Projektmutation geltend zu machen.

Bearbeitung der Projektmutation durch die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer

Anhand der Projektunterlagen sind die neuen Grenzpunkte zu berechnen. Auf den Mutationsdokumenten ist die Bemerkung „Projektmutation“ und der Hinweis, dass die Vermarkung noch zurückgestellt ist, anzubringen. Die Angaben der Fläche darf nicht in Circamassen angegeben werden.

Bearbeitung der Projektmutation durch die Amtschreiberin oder den Amtschreiber

Anhand der eingereichten Mutationsdokumente mit dem Hinweis auf die Projektmutation hat die Amtschreiberei (Grundbuchamt) die Anmerkung gemäss Art. 126 Abs. 2 GBV von Amtes wegen einzutragen.

In der Parzellierungsurkunde ist darauf hinzuweisen, dass

- Die Absteckung und Vermarkung der Grenzpunkte erst nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen wird.
- Abweichungen in der Bauausführung auch Änderungen des in der Projektmutation festgelegten Grenzverlaufes zur Folge haben können. Diese Grenzänderungen können eine Zweitmutation auslösen, welche gemäss Art. 657 ZGB öffentlich beurkundet werden muss.

Im Kaufvertrag sind deshalb folgende Punkte zu regeln:

- Verpflichtung der Kaufspartei für die nachträgliche obligatorische Absteckung und Vermarkung der Grenzpunkte.
- Kostentragung hierfür sowie für die allfällig notwendige Zweitmutation.
- Regelung der Vollmacht zur Unterzeichnung, zur Verpflichtung zum Auftrag und zum Vertragsabschluss der eventuell notwendigen Zweitmutation.
- Übertragung der Verpflichtung zur Ausführung der eventuell notwendigen Zweitmutation auf einen Rechtsnachfolger.
- Regelung des Geldausgleichs bei einer allfälligen Zweitmutation. Es ist anzustreben, dass kleine Flächendifferenzen nicht auszugleichen sind.

Auf der Anzeige über grundbuchliche Änderungen an Grundstücken, welche der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer zugestellt wird, ist die Regelung der Kostentragung zu vermerken.

Abschlussarbeiten

Die Abschlussarbeiten sind unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Für die Abschlussarbeit der Projektmutation ist kein weiterer Auftrag erforderlich. Eine etappenweise Ausführung der Abschlussarbeit ist nur in seltenen Fällen anzustreben, wenn die Bauarbeiten in grossen zeitlichen Unterschieden fertig erstellt werden.

Zu den Abschlussarbeiten zählt:

- die Absteckung, Vermarkung
- eventuelle Neuberechnung der Grenzpunkte
- eventuelle Flächenberichtigung ohne öffentliche Beurkundung oder Erstellung einer Zweitmutation mit öffentlicher Beurkundung
- Löschung der Anmerkung im Grundbuch

Vorgehen bei Absteckung, Vermarkung und eventuelle Neuberechnung der Grenzpunkte:

Bedingung für Grenzpunkte	Bemerkung	Arbeiten / Vorgehen
ohne Lagebedingung	Koordinaten ändern sich nicht	<ul style="list-style-type: none"> • Absteckung anhand berechneter Koordinaten • Grenzpunkte dauerhaft vermarken • Lagekontrolle der Vermarkung • Koordinaten in den Daten der AV nicht verändern
mit Lagebedingung	Lagedifferenz (fs) zwischen dem abgesteckten theoretischen Punkt (Berechnung ab Projektunterlagen) und dem effektiven Punkt im Feld, gleich oder kleiner 5 cm	<ul style="list-style-type: none"> • Grenzpunkt am effektiven Ort, z.B. Mauerecke, dauerhaft vermarken • Lagekontrolle der Vermarkung • Koordinaten in den Daten der AV nicht verändern
mit Lagebedingung	Lagedifferenz (fs) zwischen dem abgesteckten theoretischen Punkt (Berechnung ab Projektunterlagen) und dem effektiven Punkt im Feld, grösser 5 cm und kleiner gleich 15 cm	<ul style="list-style-type: none"> • Grenzpunkt am effektiven Ort, z.B. Mauerecke, dauerhaft vermarken • Kontrollierte Aufnahme des Punktes. • Grenzpunkt in den Daten der AV neu berechnen → Koordinaten ändern sich geringfügig
mit Lagebedingung	Lagedifferenz (fs) zwischen dem abgesteckten theoretischen Punkt (Berechnung ab Projektunterlagen) und dem effektiven Punkt im Feld, grösser 15 cm	<ul style="list-style-type: none"> • Grenzpunkt am effektiven Ort, z.B. Mauerecke, dauerhaft vermarken • Kontrollierte Aufnahme des Punktes. • Grenzpunkt in den Daten der AV neu berechnen → Koordinaten ändern sich • Zweitmutation

Vorgehen für Mitteilung der Abschlussarbeit und eventuellen Flächenänderungen:

Grundstücke	Grundstücksfläche	Vorgehen Nachführungsgeometerin / Nachführungsgeometer	Vorgehen Amtschreiberin/ Amtschreiber
Kein Grenzpunkt ändert die Koordinaten	ändert nicht	Die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer teilt der Amtschreiberin oder dem Amtschreiber mit, dass die Anmerkung „Projektmutation“ für das betreffende Grundstücke zu löschen ist und sich die Flächen nicht ändern.	Löschung der Anmerkung mit Anzeige an Grundeigentümer.
Alle Koordinaten-änderung der Grenzpunkte sind kleiner gleich 15 cm	ändert nicht	Die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer teilt der Amtschreiberin oder dem Amtschreiber mit, dass die Anmerkung „Projektmutation“ für das betreffende Grundstücke zu löschen ist und sich die Flächen nicht ändern.	Löschung der Anmerkung mit Anzeige an Grundeigentümer.
	ändert	Die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer teilt der Amtschreiberin oder dem Amtschreiber die Flächenkorrekturen in einem unterzeichneten Schreiben (kein Mutationsplan erforderlich) mit. Diese Flächenberichtigung erfordert keine öffentliche Beurkundung.	Eintragung der Flächendifferenz aufgrund des von der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer unterzeichneten Schreibens mit Anzeige an Grundeigentümer. Löschung der Anmerkung mit Anzeige an Grundeigentümer.
Mindestens ein Grenzpunkt ändert die Koordinaten um größer 15 cm	ändert nicht	Werden bei einer Projektmutation Grenzpunkte um mehr als 15 cm verschoben, so ist eine Zweitmutation mit öffentlicher Beurkundung durchzuführen. Die Zweitmutation erfolgt im normalen Mutationsverfahren.	Aufforderung des Grundeigentümers gemäss Vereinbarung im Kaufvertrag zur Auftragserteilung für die Ergänzungsurkunde, Errichtung und Beurkundung mit anschliessender Eintragung im Grundbuch und Löschung der Anmerkung.
	ändert		

Fristen

Falls die Bauarbeiten mehr als 5 Jahre seit der Durchführung der Projektmutation noch nicht abgeschlossen sind, hat die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer sich um den Abschluss der Projektmutation zu bemühen. Im Gespräch mit den Grundeigentümer ist eine der folgenden Varianten auszuhandeln:

- Abschlussarbeit trotz der noch laufenden oder nicht begonnenen Bauarbeiten
- Verschiebung der Abschlussarbeiten, wenn die Bauarbeiten unmittelbar bevorstehen

Die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer kann bei Bedarf beim zuständigen Amtschreiber bzw. der Amtschreiberin eine Übersicht über die Grundstücke mit der Anmerkung „Projektmutation“ beantragen.

Kosten

Die Kosten, die bei der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer anfallen, sind in der Regel in zwei Rechnungen zu stellen. Die erste Rechnung beinhaltet die Kosten für die Büroarbeiten und ist nach der Ablieferung der Mutationsdokumente an den Auftraggeber zu stellen. Für die Abschlussarbeiten oder Zweitmutation ist eine zweite Rechnung an den im Kaufvertrag geregelten Kostenträger zu stellen. Die Abschlussarbeit wird analog zu einem Rekonstruktionsauftrag verrechnet. Bei der Zweitmutation sind die Kosten wie bei einer normalen Mutation zu verrechnen.

Die Kosten für die Flächenkorrektur im Grundbuch sind in der Parzellierungsurkunde oder im Kaufvertrag zu regeln. Bei der Verrechnung der Anmerkungskosten ist die Löschungsgebühr bereits mit der Eintragungsgebühr zu erheben.

Inkrafttreten

Die Instruktion tritt am 1. August 2012 in Kraft.

Amtschreiberei-Inspektorat

Amt für Geoinformation

Paul Schwab

Bernardo Albisetti

Amtschreiberei-Inspektor

Amtschef

Philipp Adam

Amtschreiberei-Inspektor-Stellvertreter