geosuisse user bern

GRUDA-AV

Bernhard Brawand

Grundstückinformationen
Amt für Geoinformation
Direktion für Inneres und Justiz

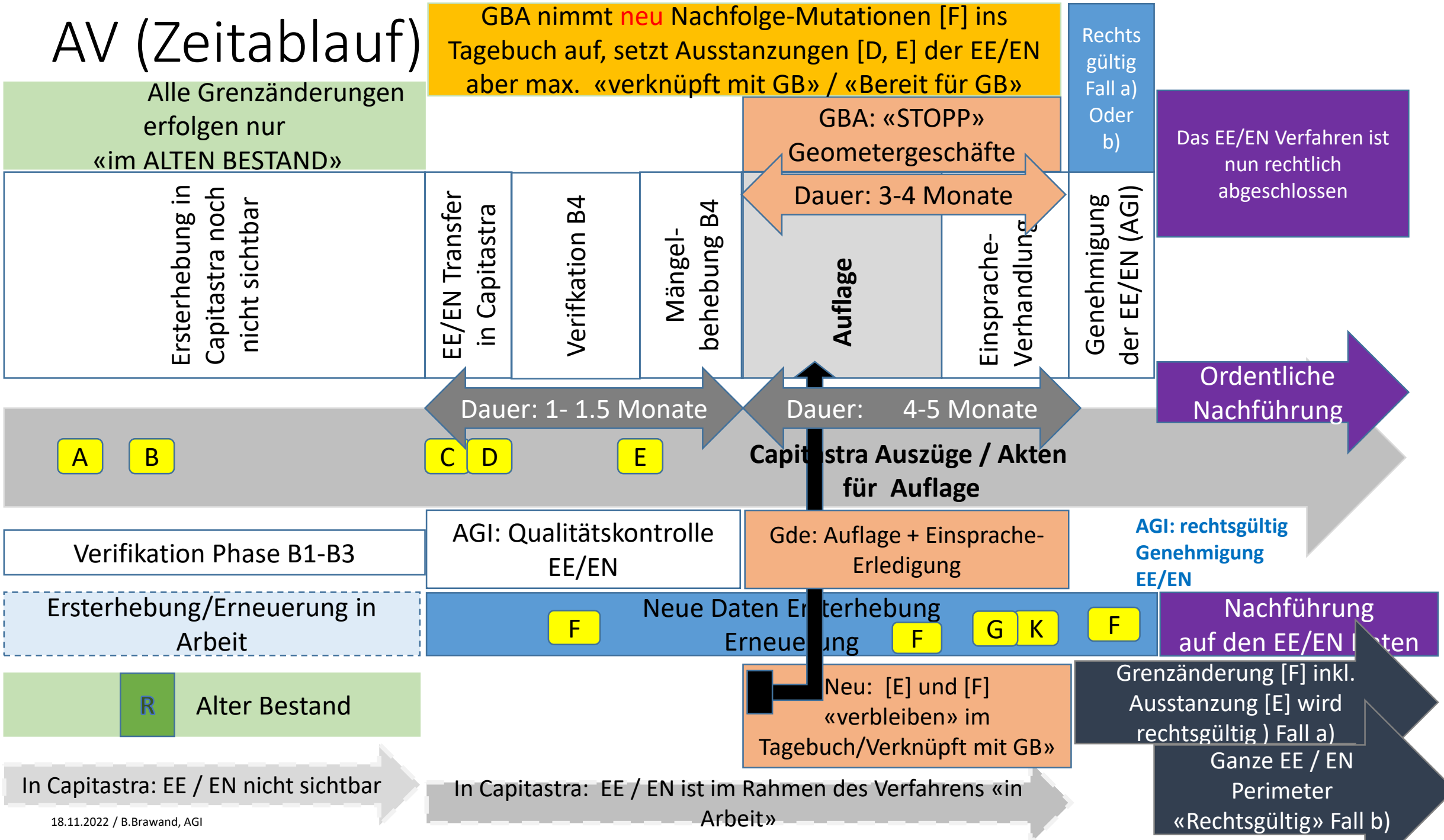
GRUDA-AV: Optimierung Nachfolgemutationen in EE/EN

Ausgangslage:

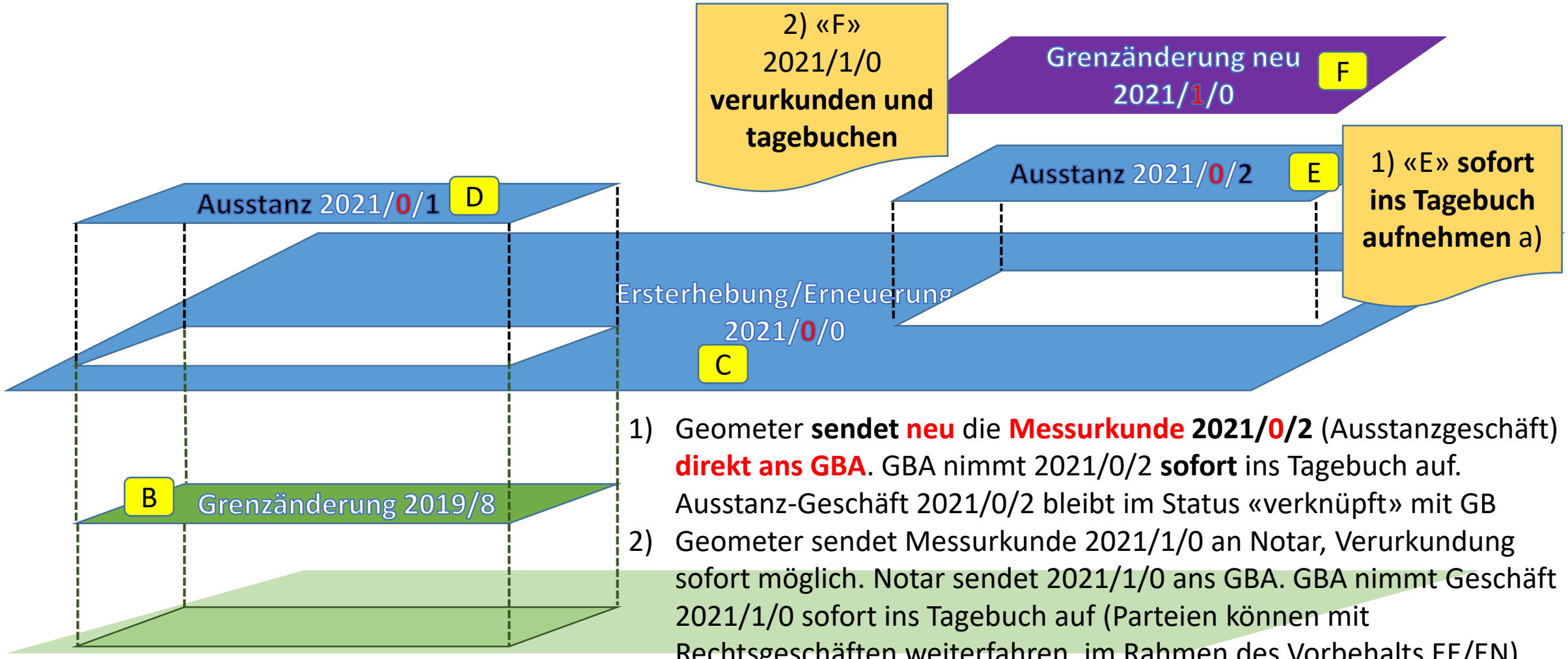
- Parzellierungen/Mutationen in laufenden EE/EN werden teilweise aus rechtlicher Sicht «problematisch» abgewickelt in GRUDA-AV (Nachfolge-Mutationen rechtsgültig gesetzt, obwohl Ausgangs-Datenstand der EE/EN noch gar nicht genehmigt vom AGI oder Auflage läuft noch, Anmeldung der EE/EN im Grundbuch fehlt)
- Geschäftsreihenfolge Geometergeschäfte wird dadurch nicht korrekt eingehalten (Zum Teil «rechtsgültig» setzen von einzelnen Mutationen, obwohl das EE/EN - Verfahren noch hängig ist)
- Lange zeitliche «Mutations-Blockaden» bei Verzögerungen im Rahmen des Einspracheverfahrens oder im Genehmigungsverfahren EE/EN sind für Kunden schlecht
- Einsprache-Erledigung: Korrekturgeschäfte an der EE/EN als «losgelöste Nachfolge-Geometergeschäfte der EE/EN» sind «rechtlich» sehr problematisch

➔ AGI hat mit Grundbuch und Notaren eine verbesserte Lösung gesucht

AV (Zeitablauf)

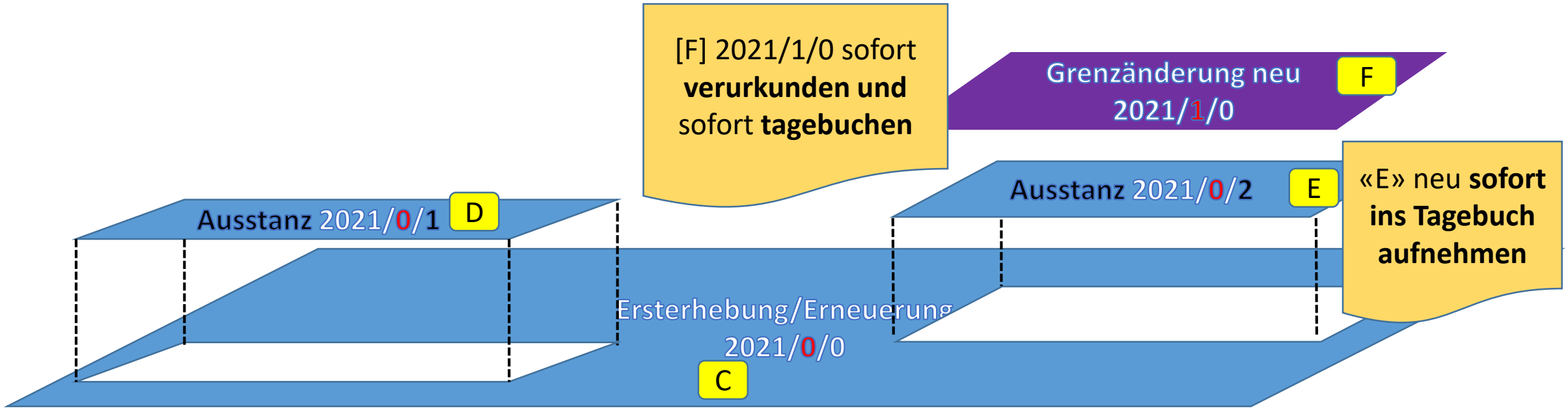


Capitastra: Optimierung Ablauf Geometergeschäfte



1) Geometer **sendet neu** die **Messurkunde 2021/0/2** (Ausstanzgeschäft) **direkt ans GBA**. GBA nimmt 2021/0/2 **sofort** ins Tagebuch auf. Ausstanz-Geschäft 2021/0/2 bleibt im Status «verknüpft» mit GB
2) Geometer sendet Messurkunde 2021/1/0 an Notar, Verurkundung sofort möglich. Notar sendet 2021/1/0 ans GBA. GBA nimmt Geschäft 2021/1/0 sofort ins Tagebuch auf (Parteien können mit Rechtsgeschäften weiterfahren, im Rahmen des Vorbehalts EE/EN)

Capitastra: Zusammenfassung Geschäfts-Status



Grenzänderung neu
2021/1/0
«verknüpft mit GB»
F

Geometer-Geschäfte der Auflage EE/EN:
2021/0/0 «bereit für GB»
2021/0/1 «bereit für GB»
2021/0/2 «verknüpft mit GB»
Tagebuchgeschäft «Bereit für GB»
E

Neu: Ausstanzgeschäft 2021/**0**/2 des Geometers wird neu sofort ins Tagebuch aufgenommen vom GBA, aber nur «verknüpft» mit GB gesetzt. (Während Auflage- oder Einsprachverfahren nicht mehr rechtsgültig setzen)

Rechtsgültig setzen von [E] und [F] gemäss Ausführungen in letzter Folie sind unter Voraussetzungen möglich

Capitastra: Einsprachen / Genehmigung AGI

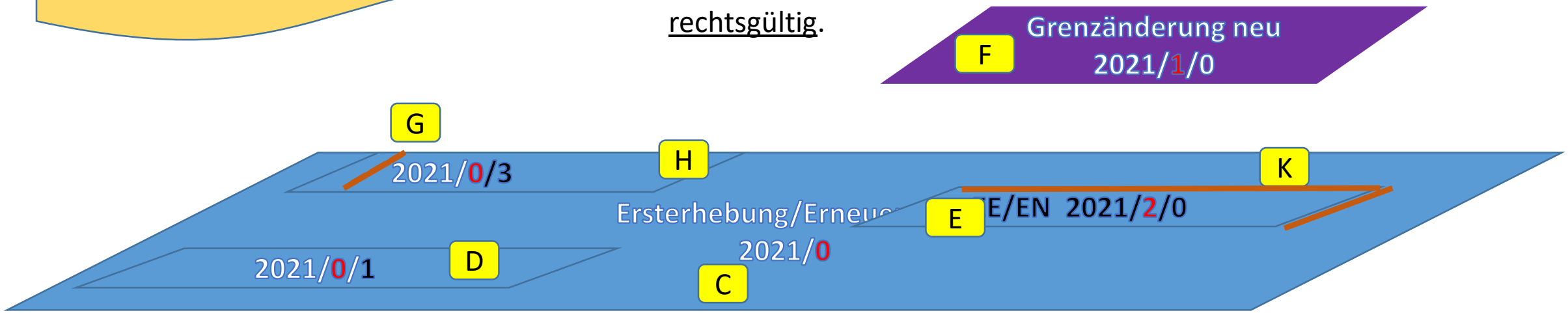
AGI genehmigt neu nur noch der <u>ganze</u> EE/EN Perimeter, damit werden alle Grundstücke im EE/EN Perimeter auch rechtsgültig gesetzt durch GBA

Neu:

a) Alle Einsprache-Korrekturen werden in den EE/EN Geometergeschäften (2021/0/0, 2021/0/1, 2021/0/2, 2021/0/3 ausgeführt. **Keine** Nachfolge-Korrektur-Geometergeschäfte mehr im Nachgang.

b) Falls streitige Grenze [K] im Einspracheverfahren (Korrektur direkt in [E]), müsste auch die Grenzänderung [F]2021/1/0 **«zurück zur Korrektur» an den Notar geleitet werden**

c) Falls keine Einsprache [K]: Die Grenzänderung [F] 2021/1/0 wird <u>sofort aufgrund Auflage-/Einsprachen-Zeugnis AGI rechtsgültig</u>.



GRUDA-AV: Optimierung Nachfolgemutationen in EE/EN

Zusammenfassung / wichtige Punkte für die Geometerbüros:

Vorgehen bei Nachfolgemutationen:

1. Geometer sendet Messurkunde [E] der Ausstanzung EE/EN ans GBA und beantragt dort die Aufnahme ins Tagebuch. Das Grundbuchamt erstellt ein Tagebuchgeschäft und das Geometergeschäft wird verknüpft (=Ausstanzung EE/EN im GBA vor der Parzellierung)
2. Erst nachher sendet der Geometer die Messurkunde [F] der eigentlichen Nachfolgemutation/Parzellierung dem Notar zu.

Korrekturen EE/EN aus Einsprachen / den Einspracheverhandlungen

1. Diese Korrekturen werden neu ausschliesslich im entsprechenden Geometergeschäft der EE/EN (inkl. Ausstanzungen) ausgeführt und nicht mehr mit losgelösten «neuen Nachfolge-Korrekturgeschäften»
2. Das AGI sendet das Auflage-/Einsprache Zeugnis direkt ans GBA (Beurteilung GBA, ob es am Mutationsperimeter(rand) [F] eine Einsprache zum Grenzverlauf gibt)

Optimierung Workfkow AV > Notar > GBA

Bisherige Problematik / heutige Praxis	Risiko	Optimierung des Workflows / Dokumentation Nachfolge-Geschäfte
Status Quo: - Der Geometer stanzt [E] für die Grenzänderung [F] aus und transferiert [F] als Geometergeschäft ins Capitastra. - Ein Notar kann eine Grenzänderung [F] heute nicht für die Aufnahme im Tagebuch anmelden (EMO Praxis) , wenn das EE/EN Verfahren noch läuft und somit die AGI-Genehmigung der EE/EN noch nicht vorliegt. - Die bisherige Praxis, dass man heute [E] bereits während dem laufenen EE/EN Verfahren sofort rechtsgültig setzte (obwohl die Auflage oder Genehmigung AGI zur EE/EN noch nicht vorliegt) ist rechtlich heikel. - Es braucht heute administrativ Zusatzaufwand seitens AGI für die Weiterbearbeitung von «E» auf dem GBA (Separate Genehmigungsbriefe für [E] für Beleg GBA).	Die Reihenfolge und Status der Ausstanzungen [E] in der EE/EN und auch die heutige Abwicklung der «Korrekturen aus den Einsprache-verhandlungen» [G] [K] ist in Capitastra heute nicht «EE/EN Verfahrens-konform». Aus Sicht AGI ist es deshalb rechtlich heikel, [E] schon vorgängig rechtsgültig zu setzen, obwohl das EE-Verfahren noch läuft…	Optimierung des Workflows [Sitzungskonsens 17.02.2022]: Der Geometer sendet **neu direkt dem GBA eine Messurkunde [E] zum sofort tagebuchen**, sobald er die Messurkunde der Grenzänderung [F] dem Notar ausliefert. Das GBA nimmt [E] sofort ins Tagebuch auf - als «Teil der EE/EN» mit Beleg Messurkunde [E]. Status «Verknüpft mit GB». **Der Notar** kann die Grenzänderung [F] **auf Basis der aktuellen EE/EN-Daten [E]» nun zeitgerecht mit den Parteien verurkunden** und auf dem GBA **sofort ins Tagebuch anmelden lassen –** da [E] vorgängig schon ins Grundbuch aufgenommen worden ist. Vorteil: Keine grosse «zeitliche Warte-Blockade mehr für die Notare» und weitere Rechtsgeschäfte können auch trotz dem laufenden EE/EN Verfahren in Angriff genommen werden. Während der öffentlichen Auflage resp. bis zum Abschluss des Einsprache-Verfahrens gibt es neu **ein Stopp, Geometergeschäfte im EE/EN Perimeter und Ausstanzungen EE/EN rechtsgültig zu setzen im Grundbuch.** Damit wird das EE/EN Verfahren neu rechtlich sauber eingehalten. D.h. bis zum Abschluss der Einsprache-Verhandlungen / dem Vorliegen Zeugnis der Gemeinde «Abschluss Auflage / der Einsprachenbearbeitung» verbleiben alle Geometergeschäfte, hier [E] und [F], im Status «verknüpft mit GB» (Sicht AV) resp. «Bereit für GB» (Sicht GB). **Kein** rechtsgültig-setzen in dieser Phase seitens GBA.

Optimierung Workfkow AV > Notar > GBA

Bisherige Problematik / heutige Praxis	Risiko	Optimierung des Workflows / Dokumentation Nachfolge-Geschäfte
Status Quo:		Optimierung des Workflows [Sitzungskonsens 17.02.2022]: Das GBA setzt **neu** die Ausstanzung [E] (und nachfolgen [F]) **erst dann rechtsgültig in Capitastra,** wenn a) die Einsprache-Verhandlungen abgeschlossen ist und das AGI nachweist, dass keine Einsprache(n) beim Mutationsperimeter von [E] / [F] vorliegen inkl. den Nachbargrundstücken von [E] aufgrund des Auflage/Einsprache-Zeugnisses der Gemeinde. Das AGI sendet dieses Zeugnis neu immer direkt ans GBA. **oder** b) wenn gerade **alle Einsprachen** im Rahmen der Einsprache-Erledigung **«vollständig und abschliessend erledigt»** werden konnten und das AGI damit die **Genehmigung der EE/EN** erteilen und ans GBA senden kann. ➔ Es gibt neu **keine** separaten AGI-Vorgenehmigungs-Schreiben mehr für [E]. ➔ Als **Beleg** für die **Tagebuchaufnahme von [E]** wird neu die **Messurkunde [E] des Geometers** verwendet. ➔ **Das AGI sorgt intern und mit der Gemeinde aktiv für ein rascher Ablauf der Verfahrensschritte** (Verifikation, Mängelbehebung, Auflagedurchführung, Abschluss Einsprache-Verhandlungen). Die Abteilung AGI/P1 überwacht aktiv diese Zeitfristen und mahnt wenn nötig die Gemeinde ein. ➔ **Korrekturen aus den Einsprache-Verhandlungen** sind **neu direkt** in den Capitastra **Geometergeschäft der EE/EN** anzubringen und nicht mehr in losgelösten «Nachfolge-Korrektur-Geometergeschäften» (=Einhaltung des EE/EN Verfahrens). ➔ **Sofern eine Einsprache zu [E] vorliegt** (im Perimeter E oder an den Nachbarschaftsgrenzen zu E) , **muss auch die Nachfolge-Grenzänderung [F] entsprechend «zurück zur Korrektur» / auch entsprechend angepasst werden**. Damit ist auch hier der rechtlich korrekte Sachverhalt/Ablauf sichergestellt - und zudem eine saubere «Geschäftsreihenfolge» im Grundbuch eingehalten.

GRUDA-AV: Optimierung Nachfolgemutationen EE/EN

Gibt es zur Thematik Fragen oder Rückmeldungen?

Kontakt

Bernhard Brawand
Grundstückinformationen
bernhard.brawand@be.ch
+41 31 633 33 35