

Amt für Geoinformation

**Office de l'information
géographique**

Bau-, Verkehrs-
und Energiedirektion
des Kantons Bern

Direction des travaux publics,
des transports et de l'énergie du
canton de Berne

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon 031 633 33 11
Telefax 031 633 33 40

**Amt für Betriebswirtschaft
und Aufsicht**

**Office de gestion et de
surveillance**

Justiz-, Gemeinde-
und Kirchendirektion
des Kantons Bern

Direction de la justice,
des affaires communales et des
affaires ecclésiastiques
du canton de Berne

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 41
Telefax 031 633 76 26

Unser Zeichen / N/réf.: JGK 26.56-04.326 RAR 31. Oktober 2005
10. März 2006

Ihr Zeichen / V/réf.:

Kreisschreiben 5.8 des Amtes für Geoinformation und des Amtes für Betriebswirtschaft und Aufsicht für die Durchführung von Projektmutationen

An die

- Nachführungsgeometerinnen und Nachführungsgeometer
- Kreisgrundbuchämter
- praktizierenden Notarinnen und Notare

1 Allgemeines

Art. 16 Abs. 1 der Verordnung vom 18. November 1992 über die amtliche Vermessung (VAV)¹ schreibt vor, dass Grenzänderungen in der Regel vor der Aufnahme instruktionsgemäss zu vermarken seien.

In bestimmten Fällen erweist es sich aber als sinnvoll, die Elemente, welche für die Ausarbeitung der Mutationsakten notwendig sind, auf Grund von Projektplänen zu berechnen. Auf eine vorgängige Verpflockung, Versicherung sowie Aufnahme der Grenzpunkte wird verzichtet (Art. 16 Abs. 2 VAV).

Art. 16 Abs. 3 VAV verlangt bei Mutationen, welche sich nicht auf eine Vermarkung stützen, die nachträgliche instruktionsgemässe Versicherung der Grenzpunkte.

Abweichungen in der Ausführung eines Bauwerkes gegenüber dem der Mutation zu Grunde liegenden Projekt können Änderungen des ursprünglich festgelegten Grenzverlaufes zur Folge haben.

¹ SR 211.432.2

2 Begriff

Projektmutationen sind Mutationen, welche auf Grund eines Parzellierungsprojektes vorerst im Büro bearbeitet werden. Der neue Grenzverlauf ist teilweise an bestimmte Lagebedingungen geknüpft (z.B. Mitte Brandmauer, Strassenrand).

Die obligatorische Absteckung und Versicherung der Grenzpunkte erfolgt in der Regel erst nach Abschluss der Bauarbeiten.

Nicht unter den Begriff der Projektmutation fällt die zurückgestellte Versicherung der Grenzpunkte gemäss Art. 16 Abs. 2 VAV. In diesem Fall werden die Grenzpunkte wohl vorgängig verpflockt und vermessen, hingegen wird die Versicherung der Grenzpunkte wegen unmittelbar bevorstehenden Bauarbeiten auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

3 Zulässigkeit der Projektmutation

Projektmutationen werfen sowohl in rechtlicher wie auch in technischer Hinsicht zahlreiche Fragen auf. Die Anwendung der Projektmutation muss deshalb die Ausnahme bilden. Nicht zulässig ist ihre Durchführung aus bürointernen Gründen (z.B. Zurückstellung der Feldarbeiten wegen Arbeitsüberlastung).

Der Entscheid, ob eine Projektmutation durchzuführen sei, liegt bei der verantwortlichen Nachführungsgeometerin oder beim verantwortlichen Nachführungsgeometer. Ein Auftraggeber kann kein Anrecht auf die Durchführung einer Projektmutation geltend machen.

Um allfällige Änderungen des festgelegten Grenzverlaufes möglichst zu vermeiden, sollte die Absteckung der Bauwerke (Schnurgerüst, Mauern, Strassenränder etc.) durch die die Projektmutation bearbeitenden Nachführungsgeometerin oder den die Projektmutation bearbeitenden Nachführungsgeometer erfolgen.

Neben der technischen Bearbeitung muss ebenfalls die vertragliche Behandlung durch die beurkundende Notarin oder den beurkundenden Notar sichergestellt werden. Eine vorgängige Absprache zwischen Nachführungsgeometerin bzw. Nachführungsgeometer und Notarin bzw. Notar ist deshalb unumgänglich.

Im Übrigen wird auf Artikel 39² des Gesetzes vom 15. Januar 1996 über die amtliche Vermessung (AVG)³ hingewiesen.

4 Voraussetzungen für die Durchführung einer Projektmutation

Projektmutationen setzen voraus, dass die Bearbeitung auf Grund von Koordinaten erfolgen kann (numerische Bearbeitung).

Werden Projektmutationen in grafischen Vermessungswerken ausgeführt, müssen die Koordinaten des Mutationsperimeters vorgängig bestimmt und eventuell eine Flächenberichtigung (Grundbuchfläche = numerisch berechnete Fläche) durchgeführt werden.

² Fassung vom 10.03.2006

³ BSG 215.341

5 Bearbeitung der Projektmutation

5.1 Durch die Nachführungsgeometerin oder den Nachführungsgeometer

Die Akten des Vermessungswerkes sowie die Mutationsakten sind gemäss Handbuch 2, Kapitel 18.1 zu bearbeiten.

Die Angabe der Flächen mit ca.-Massen ist nicht zulässig.

In der Grundstückdatenbank ist das betreffende Geschäft als Projektmutation zu kennzeichnen. Dadurch wird der Hinweis „Projektmutation“ auf den Mutationsakten automatisch angebracht und alle Grundstücke im Perimeter werden entsprechend gekennzeichnet.

Auf den Planbeilagen zur Mutation ist ein Hinweis "Projektmutation" anzubringen. Bei der Realisierung einer Projektmutation in mehreren Etappen ist zusätzlich auf die Unterteilung hinzuweisen: z.B. "Projektmutation, 2. Etappe".

5.2 Durch die Notarin oder den Notar:

Im Parzellierungsgesuch soll darauf hingewiesen werden, dass

- die Absteckung, Versicherung und eventuell erforderliche Aufnahme 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 Käuferschaft für die nachträgliche obligatorische Absteckung, Versicherung sowie eventuell erforderliche Aufnahme der Grenzpunkte.
- Kostentragung hierfür sowie für die allfällig notwendige Zweitmutation:
- Regelung der Vollmacht zur Unterzeichnung 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 (kleiner $0,2 \cdot \sqrt{F}$) nicht ausgeglichen werden.

6 Durchführung der Abschlussarbeiten

Die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer ist verpflichtet, periodisch mittels der Grundstückdatenbank zu überprüfen, welche Projektmutationen abgeschlossen werden können und hat sich aktiv um die Abschlussarbeiten zu bemühen.

6.1 Zeitpunkt

Die Abschlussarbeiten sind durch die Nachführungsgeometerin oder den Nachführungsgeometer in der Regel unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen.

Falls die Bauarbeiten nach einer Frist von 5 Jahren seit der Durchführung der Projektmutation noch nicht oder nur teilweise ausgeführt wurden, hat sich die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer um den Abschluss der Projektmutation zu bemühen. Im Gespräch mit den Grundeigentümern ist eine der folgenden Varianten auszuhandeln:

- Definitive Versicherung der Grenzpunkte und Abschluss der Projektmutation.
- Rückmutation.
- Verschiebung der Abschlussarbeiten auf einen späteren Termin, wenn die Bauarbeiten unmittelbar bevorstehen.

Für die Abschlussarbeiten ist kein weiterer Auftrag erforderlich.

6.2 Perimeter

In die Abschlussarbeiten sind sämtliche Grundstücke einzubeziehen, die im Perimeter der Projektmutation liegen.

Die Abschlussarbeiten sind in der Regel über den ganzen Perimeter gesamthaft durchzuführen. Mehrere Etappen einer Projektmutation können für die Abschlussarbeiten zusammengefasst werden.

Eine etappenweise Ausführung der Abschlussarbeiten ist in folgenden Fällen möglich:

- wenn die Bauwerke zu verschiedenen Zeitpunkten fertig erstellt werden.
- wenn nur für einen Teilbereich der Projektmutation eine Zweitmutation erforderlich ist.

6.3 Normaler Abschluss der Projektmutation

Die Absteckung der Grenzpunkte erfolgt auf Grund der Koordinaten der Projektmutation.

Grenzpunkte ohne Lagebedingungen werden am Ort des abgesteckten Punktes definitiv versichert. Die kontrollierte Absteckung ersetzt die gemäss den Vorschriften geforderte Aufnahme. Die Koordinaten dieser Punkte werden unverändert übernommen.

Bei Grenzpunkten mit Lagebedingungen können Lagedifferenzen zwischen dem abgesteckten theoretischen Punkt und dem effektiven Punkt im Feld auftreten.

Sofern die Lagedifferenzen weniger als 10 cm (= Toleranz) betragen, ist der effektive Punkt im Feld zu versichern. Anschliessend sind diese Punkte kontrolliert aufzunehmen und neu zu berechnen, wobei sich geringfügige Koordinatenänderungen ergeben.

Die geringfügigen Koordinatenänderungen machen unter Umständen eine Flächenberichtigung erforderlich. Diese Flächenberichtigung erfordert keine öffentliche Beurkundung.

Die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer führt in der Grundstückdatenbank eine Flächenberichtigung durch. Bei den definitiv vermarkten und vermessenen Grundstücken wird der Hinweis „Projektmutation“ gelöscht.

Die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer erstellt einen Mutationsplan für die Flächenberichtigung. Dieser Mutationsplan enthält den definitiven Grenzverlauf sowie die alten und neuen Grundstückflächen und wird zusammen mit der Messurkunde und einem Begleitschreiben allen betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zugestellt.

Sofern die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innert einer Frist von 30 Tagen keine Einwendungen erheben, hat die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer das Grundbuchamt und die Notarin oder den Notar zu benachrichtigen, dass keine Zweitmutation erforderlich ist. Zusammen mit der Mitteilung erhält das Grundbuchamt von der Nachführungsgeometerin oder vom Nachführungsgeometer die Messurkunde und den Mutationsplan. Diese Akten dienen dem Grundbuchamt als Beleg.

6.4 Zweitmutation

Werden bei der Absteckung der Grenzpunkte Lagedifferenzen grösser als 10 cm festgestellt, muss eine Abschluss- resp. Nachfolgemutation mit öffentlicher Beurkundung durchgeführt werden.

Eine Zweitmutation ist auch in jenen Fällen erforderlich, wo die betroffenen Grundeigentümer für eine Flächenbereinigung gemäss 6.3 nicht Hand bieten.

Welche Variante zu wählen ist, bestimmt die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer im Einvernehmen mit der beurkundenden Notarin oder dem beurkundenden Notar.

Variante 1: Abschlussmutation

Die Mutationsakten werden vereinfacht ausgearbeitet:

- Im Mutationsplan wird der neue Grenzverlauf in schwarz dargestellt. Eintrag der alten und neuen Grundstückflächen.
- Die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer führt in der Grundstückdatenbank eine Flächenberichtigung durch. Bei den definitiv vermarkten und vermessenen Grundstücken wird der Hinweis „Projektmutation“ gelöscht.

Anwendungsbereich: Kleine Abweichungen.
 Es erfolgt kein Geldausgleich oder es kommt ein einheitlicher m²-Preis zur Anwendung.

Variante 2: Nachfolgemutation

Die Mutationsakten sind gemäss Handbuch 2 "Nachführung", Kap. 10 auszuarbeiten.

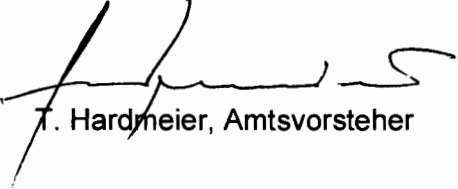
Anwendungsbereich: Grosse Abweichungen.
 Für den Geldausgleich kommt nicht ein einheitlicher m²-Preis zur Anwendung.

7 Schlussbestimmungen

Dieses Kreisschreiben ersetzt das Kreisschreiben der Bau- und der Justizdirektion für die Durchführung von Projektmutationen vom 16.04.1987.

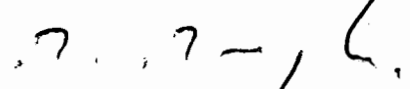
Die vermessungstechnischen Weisungen für die Bearbeitung von Projektmutationen sind im Handbuch 2 "Nachführung", Kapitel 18.1 enthalten.

Amt für Geoinformation



T. Hardmeier, Amtsvorsteher

Amt für Betriebswirtschaft und Aufsicht



R. Rawyler, Justizinspektor