



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Amt für Vermessung und Geomatik
Rue Joseph-Piller 13, 1701 Freiburg

Service du cadastre et de la géomatique SCG
Amt für Vermessung und Geomatik VGA

Rue Joseph-Piller 13, 1701 Fribourg

T +41 26 305 35 56, F +41 26 305 35 66
www.fr.ch/scg

—
Réf: BUC/dur/jun
T: +41 26 305 35 56
E-Mail: scg@fr.ch

An die Geometerbüros

(per Email)

Freiburg, den 20. Mai 2015

Ergänzt im Dezember 2016

Kreisschreiben VGA Nr. 2015 / 02

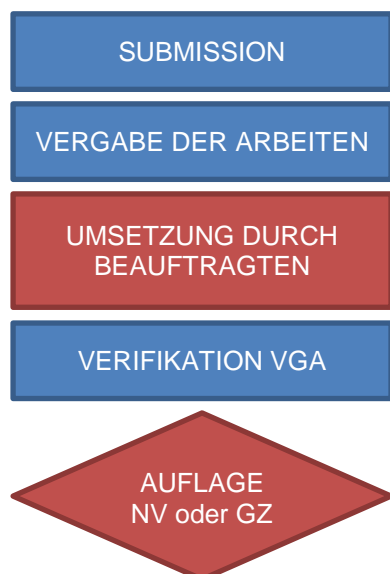
Nachführungsprozess von Mutationen in laufenden Vermessungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Einführung

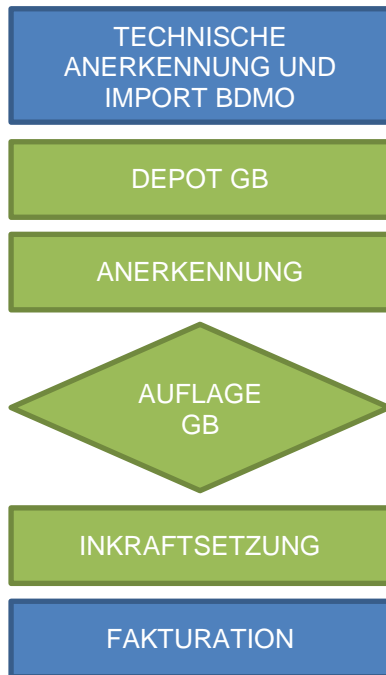
Das vorliegende Kreisschreiben dient der Erläuterung der Modalitäten zur Nachführung von Mutationen in laufenden Vermessungen. Es regelt die Zuständigkeiten sowie technische und finanzielle Aspekte. Es wurde in Zusammenarbeit mit der Vereinigung der Freiburger Geometer (VFG), der Vereinigung der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter und dem VGA erstellt.

2. Allgemeiner Prozess bei Vermessungen



Legende :





3. Gesetzliche Grundlagen

AVG

Art. 70 Technische Genehmigung und Hinterlegung beim Grundbuch führenden Amt

Sind die Einsprachen erledigt und die Dokumente geprüft, so:

...

- c) *übergibt das Amt dem Grundbuch führenden Amt den Übergangskataster und die dazugehörigen Dokumente, damit die Rechte gemäss der Gesetzgebung über das Grundbuch anerkannt werden.*

Art. 71 Inkrafttreten

...

- ³ *Die Geometerkosten für die Nachführung der alten Dokumente in der Zeit zwischen dem Ende des zweiten Jahres nach der technischen Genehmigung und dem Inkraftsetzen der neuen Parzellarvermessung werden vom Staat getragen.*

GBG

II. Vorbereitung der Anerkennungen

Art. 17 1. Ergänzung und Nachführung des Übergangskatasters

...

- ² *Alle Verrichtungen im kantonalen Kataster, die seit der Hinterlegung des Übergangskatasters beim Amt bis zur Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches vorgenommen wurden, werden von Amtes wegen auf den Übergangskataster übertragen.*

—

4. Visumspflicht

Mit der Revision des AVG, welche am 01.01.2016 in Kraft getreten ist, wird der Begriff des Aufbewahrungsgeometers aufgehoben. Als Konsequenz wurden die Artikel 80 AVG und 36 AVR gelöscht.

Für alle Mutationen welche durch einen anderen Geometer durchgeführt werden als der Auftragnehmer der Neuvermessungsarbeiten, ist bis zum Inkrafttreten der Vermessung ein Visum des mit der Vermessung beauftragten Geometers erforderlich. Im Rahmen der Erstellung der rein numerisch durchgeführter Gebäudenachführungsdossiers kann dieses Visum auch in Form einer Bestätigung, dass der Auftragnehmer der NV informiert wurde, erfolgen. Diese Bestätigung muss in die GED von DSK2 gespeichert werden. Das VGA kontrolliert die Mutationen und wird die nicht visierten zurückweisen.

Beim Inkrafttreten der Vermessung wird der für die NV beauftragte Geometer für das Verfahren der „Nullsetzung“ verantwortlich sein. Der technische Stand der BDMO und DSK muss dem juristischen Stand des GB entsprechen. In diesem Zusammenhang ist die Visumspflicht von besonderer Bedeutung.

5. Liste der Dokumente der Vermessung für die öffentliche Auflage und die Deponierung im Grundbuch.

Unter anderem enthält das Dossier:

1. Eigentumsblätter des Übergangkatasters (ÜK/NV oder ÜK/GZ)
2. Blätter der dinglichen Rechte (mit Bearbeitungsvorschlägen) des Übergangkatasters (ÜK/NV oder ÜK/GZ)
3. Pläne für das Grundbuch des neuen Zustands (NV oder GZ)
4. Grundbuchpläne des alten rechtsgültigen Zustands
5. Vereinbarungen und deren Verzeichnis
6. Plan des öffentlichen Eigentums
7. Nachverfolgungsplan («Plan du suivi» für die NV)
8. Plan der neuen Blatteinteilung
9. Dossier der Löschung von öffentlichen Fusswegen
10. Dossier der Nomenklatur und der Gebäudeadressen
11. Vergleichsliste alter Zustand (AZ)-neuer Zustand (NZ)
12. Kontrollliste der Flächen AZ-NZ
13. Adressliste der Eigentümer
14. Liste der hängigen Verfahren

6. Nachführungsprozess von Mutationen während laufender Vermessung (vom VGA technisch nicht validiert, nicht in der BDMO)

Arbeiten welche durch den **Beauftragten der NV** oder den **mit der Mutation beauftragten Geometer** mit Visum des NV-Beauftragten realisiert werden:

Technische Nachführung (unter Vorbehalt der Eintragung im GB¹⁾):

- ⇒ Einholung der Zustimmung des NV-Beauftragten zur Erstellung des Verbals
- ⇒ Reservation der Nummern (Art. NV, GP, LFP3, Dienstbarkeiten, usw.) auf Papierlisten
- ⇒ Kontrolle der Auswirkungen auf Vereinbarungen
- ⇒ Öffnung eines DSK-Akts im alten Zustand
- ⇒ Vermarkung und Aufnahme der Mutationselemente auf Basis der NV-Daten (Fixpunkte, Vereinbarungen, GP, ...) (Übermittlung der Daten an den Beauftragten der NV).
- ⇒ Mutationsskizze
- ⇒ Vermessungsskizze
- ⇒ Erfassung der Mutation in der NV-DB (idealerweise in einem Mut.-Job, der bei der Eintragung GB validiert wird)
- ⇒ Umsetzungsliste AZ-NZ (juristische Mutation) (nach Eintragung GB)
- ⇒ Kontrollliste der Flächen AZ-NZ (juristische Mutation) (nach Eintragung GB)
- ⇒ ÜK (Eigentums-Fiche und Fiche der Rechte) (sofort für die technischen Mutationen und nach Eintragung GB für die juristischen Mutationen)
- ⇒ Nachverfolgungsplan (für technische Mutationen nur die Akt-Nr. ; komplette Nachführung der juristischen Mutationen nach Eintragung GB)

¹⁾ Zur Bearbeitung nach den Regeln der Kunst, sollten die Dokumente erst nach der Eintragung der Mutation im GB nachgeführt werden. Dies gilt für juristische Mutationen. Bei technischen Mutationen (z.B. Gebäude) kann die Nachführung der NV-Dokumente sofort gemacht werden (kein Risiko einer Abweisung durch das GB).

Juristische Nachführung :

- ⇒ Realisierung des Verbals im alten Zustand (Grundstück und Plan)
- ⇒ Visum des VGA
- ⇒ Eintragung im Grundbuch (=> formelle technische Nachführung)
- ⇒ Mutationsanzeige des GB an den Beauftragten der NV für alle nicht in Verbalen geregelten Änderungen (Veräusserungsanzeigen, Erstellung Dienstbarkeiten durch öffentliche Urkunden, usw.)
- ⇒ Validierung des DSK-Akts des alten Zustands
- ⇒ Jährliche Nachführung des alten Zustands

Fakturierung (Empfehlung VFG) :

Die Kosten der Nachführung der laufenden Vermessung werden mit der Mutation verrechnet. Falls die Mutation von einem anderen Geometer erstellt wurde, werden die Nachführungskosten vom NV-Beauftragten dem Ersteller der Mutation in Rechnung gestellt. Für Gebäudeverbale und juristische Mutationen werden die Leistungen zu ¼ der Bürokosten gemäss HO33 (ohne Wegenschädigung) vergütet.

7. Nachführungsprozess von Mutationen welche vom VGA technisch validiert und in der BDMO sind, aber noch nicht im GB deponiert wurden

Arbeiten welche durch den **Beauftragten der NV** oder den **mit der Mutation beauftragten Geometer** mit Visum des NV-Beauftragten realisiert werden:

Technische Nachführung (unter Vorbehalt der Eintragung im GB¹⁾):

- ⇒ Reservation der Nummern (Art. NV im DSK-Akt der NV; GP, usw. auf Papierlisten)
- ⇒ Kontrolle der Auswirkungen auf Vereinbarungen
- ⇒ Öffnung eines DSK-Akts im alten Zustand
- ⇒ Vermarkung und Aufnahme der Mutationselemente auf Basis der NV-Daten (Fixpunkte, Vereinbarungen, GP, ...)
- ⇒ Mutationsskizze
- ⇒ Bestellung und Realisation der BDMO-Mutation
- ⇒ Erstellung des Beschriebs gemäss NV und das Abspeichern in die GED von DSK2 (zur Verifikation VGA und zur Nachführung der ÜK-Dokumente)
- ⇒ Umsetzungsliste AZ-NZ (juristische Mutation) (nach Eintragung GB)
- ⇒ Kontrollliste der Flächen AZ-NZ (juristische Mutation) (nach Eintragung GB)
- ⇒ ÜK (Eigentums-Fiche und Fiche der Rechte) (sofort für die technischen Mutationen und nach Eintragung GB für die juristischen Mutationen)
- ⇒ Nachverfolgungsplan (für technische Mutationen nur die Akt-Nr. ; komplette Nachführung der juristischen Mutationen nach Eintragung GB)
- ⇒ Nachführung des DSK-Akts der NV (sofort für die technischen Mutationen und nach Eintragung GB für die juristischen Mutationen)

¹⁾ Zur Bearbeitung nach den Regeln der Kunst, sollten die Dokumente erst nach der Eintragung der Mutation im GB nachgeführt werden. Dies gilt für juristische Mutationen. Bei technischen Mutationen (z.B. Gebäude) kann die Nachführung der NV-Dokumente sofort gemacht werden (kein Risiko einer Abweisung durch das GB).

Juristische Nachführung :

- ⇒ Realisierung des Verbals im alten Zustand (Grundstück und Plan), inkl. Plan der Situation gemäss NV
- ⇒ Replikation der Mutation in die BDMO und Visum des VGA
- ⇒ Eintragung im Grundbuch (=> formelle technische Nachführung)
- ⇒ Mutationsanzeige des GB an den Beauftragten der NV für alle nicht in Verbalen geregelten Änderungen (Verässerungsanzeigen, Erstellung Dienstbarkeiten durch öffentliche Urkunden, usw.)
- ⇒ Validierung des DSK-Akts des alten Zustands und der BDMO-Mutation durch das VGA
- ⇒ Jährliche Nachführung des alten Zustands

Fakturierung (Empfehlung VFG) :

Die Kosten der Nachführung der laufenden Vermessung werden mit der Mutation verrechnet. Falls die Mutation von einem anderen Geometer erstellt wurde, werden die Nachführungskosten vom NV-Beauftragten dem Ersteller der Mutation in Rechnung gestellt. Für Gebäudeverbale und juristische Mutationen werden die Leistungen zu ¼ der Bürokosten gemäss HO33 (ohne Wegenschädigung) vergütet.

8. Nachführungsprozess von Mutationen welche im Grundbuch deponiert sind

Arbeiten welche durch den **Beauftragten der NV** oder den **mit der Mutation beauftragten Geometer** mit Visum des NV-Beauftragten realisiert werden:

Technische Nachführung:

- ⇒ Reservation der Nummern (Art. NV im DSK-Akt der NV; GP, usw. auf Papierlisten)
- ⇒ Kontrolle der Auswirkungen auf Vereinbarungen
- ⇒ Öffnung eines DSK-Akts im alten Zustand
- ⇒ Vermarkung und Aufnahme der Mutationselemente auf Basis der NV-Daten (Fixpunkte, Vereinbarungen, GP, ...)
- ⇒ Mutationsskizze
- ⇒ Bestellung und Realisation der BDMO-Mutation
- ⇒ Umsetzungsliste AZ-NZ (juristische Mutation) (durch GBA, nach Eintragung GB)
- ⇒ Kontrollliste der Flächen AZ-NZ (juristische Mutation) (durch GBA, nach Eintragung GB)
- ⇒ ÜK (Eigentums-Fiche und Fiche der Rechte), dem Verbal beizufügen, durch Farbe hervorgehobenen Änderungen auf den Kopien der GB-Dokumente (durch den Mutations-Geometer, Ersatz oder Nachführung der Seiten durch das GBA, nach Eintragung GB)
- ⇒ Nachverfolgungsplan (für technische Mutationen nur die Akt-Nr.; komplette Nachführung der juristischen Mutationen nach Eintragung GB)
- ⇒ Plan für das GB, Anerkennungsexemplar (nur für juristische Mutationen und erst nach Eintragung GB)
- ⇒ Nachführung des DSK-Akts der NV (sofort für die technischen Mutationen und nach Eintragung GB für die juristischen Mutationen)

Juristische Nachführung :

- ⇒ Realisierung des Verbals im alten Zustand (Grundstück und Plan), inkl. Plan des neuen Zustands gemäss NV
- ⇒ Replikation der Mutation in die BDMO und Visum des VGA
- ⇒ Eintragung im Grundbuch (=> formelle technische Nachführung) des alten Zustands mit Nachführung der Anerkennungs-Dokumente durch das GB-Amt (Ersetzen der ÜK-Blätter, Erfassung Capitastra, Umsetzungsliste AZ-NZ, Kontrollliste der Flächen AZ-NZ, Eigentümerliste, andere ...)
- ⇒ Das GB macht keine Mutationsanzeige mehr an den Beauftragten der Vermessung
- ⇒ Validierung des DSK2-Akts des alten Zustands und der BDMO-Mutation durch das VGA
- ⇒ Jährliche Nachführung des alten Zustands

Fakturierung (Empfehlung VFG) :

Die Kosten der Nachführung der laufenden Vermessung werden mit der Mutation verrechnet. Falls die Mutation von einem anderen Geometer erstellt wurde, werden die Nachführungskosten vom NV-Beauftragten dem Ersteller der Mutation in Rechnung gestellt. Für Gebäudeverbale und juristische Mutationen werden die Leistungen gemäss den Positionen 48 und 49 (DSK pro Artikel und DSK pro geänderte Kulturart) des HO33mu vergütet.

9. Anwendung des Art. 71 AVG in finanzieller Hinsicht

Gemäss Absatz 3 des Art. 71 AVG werden die Mehrkosten der «doppelten» Nachführung vom Kanton getragen, falls die Dauer von 2 Jahren zwischen technischer Validierung und Inkrafttreten der Vermessung überschritten wird.


Falls ein Verbal im alten Zustand, über 2 Jahre nach dem Import der Vermessung in die BDMO deponiert wird, werden die Mehrkosten für die Nachführung der unten aufgeführten Positionen des Beauftragten der Vermessung und der mit der Mutation beauftragte Geometer dem VGA verrechnet und nicht mehr dem Mandat der Mutation. Dies sind:

- ⇒ Kontrolle der Auswirkungen auf Vereinbarungen
- ⇒ Bestellung und Realisation der BDMO-Mutation
- ⇒ Nachführung der Umsetzungsliste AZ-NZ
- ⇒ Nachführung der Kontrollliste der Flächen AZ-NZ
- ⇒ Nachführung des ÜK
- ⇒ Nachführung des Folgeplans
- ⇒ Nachführung des Plans für das GB, Anerkennungsexemplar

Die Rechnungen müssen für jedes Verbal umfassend dokumentiert und begründet sein.

Wir danken Ihnen zur Kenntnisnahme und der Anwendung dieses Kreisschreibens.

Mit freundlichen Grüßen.


Remo Durisch
Kantonsgeometer