



## **Weisung Nr. 2012.02**

### **Verfahren bei Anfertigen von Projektmutationen und Melden für Löschen der Anmerkungen im Grundbuch infolge Fertigstellen der Vermarkung oder Berichtigungsmutation**

#### **1. Einführung**

Unter einer Projektmutation ist in diesem Zusammenhang eine Mutation mit aufgeschobener Vermarkung zu verstehen. Die Mutation erfolgt nach einem Plan im Büro, ohne dass eine vorherige Vermarkung vorgenommen werden kann oder angemessen erscheint. Die Vermarkung erfolgt, wenn überhaupt, nach der Vollendung des Bauprojekts. Typischerweise wird dieses Vorgehen bei grösseren Überbauungen gewählt, die durch einen Generalunternehmer erstellt werden und veräussert werden. Zusätzlich besteht ein gewisses Risiko, dass nach Bauvollendung eine Korrekturmutation notwendig wird. Manchmal erweisen sich die Abgrenzungen der Projektmutation als unbrauchbar, was nach einer Korrektur verlangt. Regelmässig stellt sich dabei die Frage, wer die Kosten für die Nachführung der amtlichen Vermessung und insbesondere auch die Vermarkung nach Bauvollendung und die Kosten für Korrekturmutationen zu tragen hat.

#### **2. Bedeutung für die Nachführung der amtlichen Vermessung**

Der Ablauf mit Projektmutation und aufgeschobener Vermarkung ist gemäss Artikel 16 VAV (Verordnung über die amtliche Vermessung, SR 211.432.2) durchaus legitim. Die Problematik liegt in der Änderung der Eigentumsverhältnisse bevor die Vermarkung angebracht wurde, sofern keine klare vertragliche Regelung getroffen wurde. Gemäss der kantonalen Gesetzgebung ist für Nachführungsarbeiten der amtlichen Vermessung letztlich nämlich "der jeweilige Grundeigentümer im Zeitpunkt der Rechnungsstellung" kostenpflichtig. Um Konflikte zu vermeiden sieht Artikel 126 der GBV (Grundbuchverordnung, SR 211.432.1) nun vor, das Vorhandensein einer Projektmutation im Grundbuch anzumerken. Dadurch ist ein Erwerber einer Liegenschaft über die ausstehende Vermarkung und der allenfalls dafür anfallenden Kosten informiert.

#### **3. Anmerkung bei Projektmutationen**

Der Nachführungsgeometer bringt auf dem Mutationsplan (Anmeldungsbeleg) einen klaren Hinweis an, dass es sich um eine Projektmutation im Sinne dieser Weisung handelt. Der Hinweis ist in roter Farbe zu halten und muss den Begriff "Projektmutation" enthalten. Auf diese Weise bezeichnete Mutationen werden vom Grundbuchamt als Projektmutationen erkannt und auf allen betroffenen Grundstücken wird die Anmerkung "Projektmutation" auf dem Hauptbuchblatt eingetragen.

#### **4. Meldung zur Löschung der Anmerkung**

Der Nachführungsgeometer ist dafür besorgt, dass nach der Vermarkung der Grenzzeichen und erfolgter Rechnungsstellung bei einer Projektmutation, die Grundstücke dieser Mutation in eine Liste der zu löschenden Anmerkungen "Projektmutation" aufgenommen wird. Falls definitiv gänzlich auf eine Grenzpunktvermarkung verzichtet wird, erfolgt die Aufnahmen in die Liste wie wenn eine Vermarkung erstellt worden wäre. Das Grundbuch- und Vermessungsamt erstellt einmal jährlich per Ende Juni eine Liste aller Grundstücke, auf denen eine Projektmutation angemerkt ist und sendet diese dem Nachführungsgeometer. Dieser markiert alle Grundstücke,

bei denen aufgrund seiner Liste die Anmerkung gelöscht werden kann, und stellt dem Grundbuchamt den ausdrücklichen Antrag, dass die Anmerkungen auf diesen Grundstücken zu löschen sind. Das Grundbuchamt ist dafür besorgt, diese Anmerkungen baldmöglichst zu löschen.

Sollte aufgrund von Grenzbereinigungen oder anderen Anpassungen eine Folgemutation (Korrekturmutteration) zu einer Projektmutation erforderlich sein, ist das Löschen der Anmerkung erst dann anzumelden, wenn die Folgemutation im Grundbuch eingetragen ist und alle zugehörigen Zahlungen erledigt sind.

Diese Weisung gilt im Kanton Zug rückwirkend ab **1. Juli 2012**.

Zug, 28. Februar 2013

.....

Reto Jörimann, Kantonsgeometer