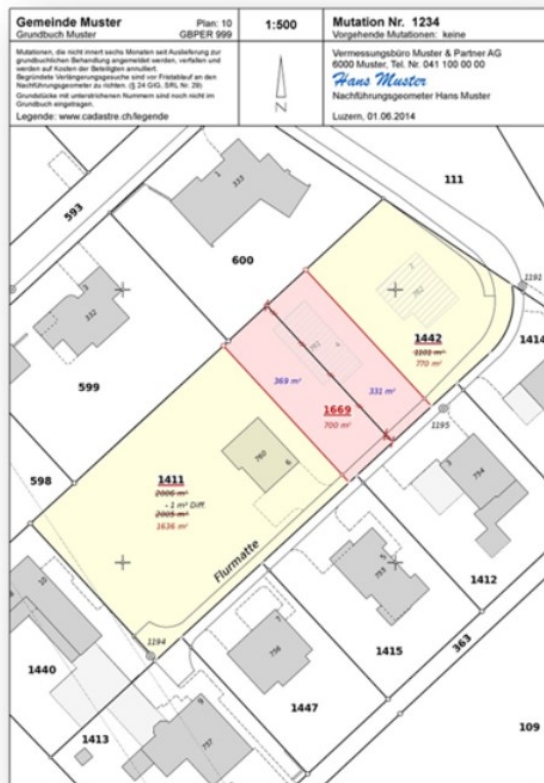


Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement  
**Raum und Wirtschaft (rawi)**  
 Murbacherstrasse 21  
 6002 Luzern  
 Telefon +41 41 228 51 83  
 rawi@lu.ch  
 rawi.lu.ch

**AV-Handbuch Kanton Luzern**

**Weisung**

**Plan- und Datenabgabe im Kanton Luzern**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1 Planprodukte	4
1.2 Allgemeine Kriterien für Auszüge und Mutationspläne	4
1.1 Beglaubigung und Richtigkeitsbescheinigung von Plänen	4
1.3 Layout	6
1.3.1 Anordnung	6
1.3.2 Vermessung Layout A4	6
1.4 Planbeispiele	7
1.4.1 Katasterplan amtliche Vermessung (Informationskopie)	7
1.4.2 Katasterplan amtliche Vermessung (Plan mit Beglaubigung)	8
1.4.3 Auszug aus dem Plan für das Grundbuch (Informationskopie)	9
1.4.4 Auszug aus dem Plan für das Grundbuch (Plan mit Beglaubigung)	10
<b>2 Mutationsplan und -Tabelle</b>	<b>11</b>
2.1 Zusätzliche Kriterien für den Mutationsplan	11
2.1.1 Flächenfüllungen der projektierten Grundstücke	12
2.2 Minimale Kriterien an die Mutationstabelle	14
2.3 Umgang mit selbstständigen und dauernden Rechten	15
2.3.1 Darstellung bei Löschung eines selbstständigen und dauernden Rechtes	15
2.3.2 Rundungsdifferenzen bei Baurechten über mehrere Liegenschaften	16
2.4 Grundbuch-Berichtigung (gemäss Art. 977 ZGB, Art. 140 – 143 GBV)	16
2.4.1 Inhalt des Rechtes nicht berührt (z.B. Flächenberichtigung)	16
2.4.2 Inhalt des Rechtes berührt (z.B. „Planberichtigung“)	18
2.5 Mutationen über mehrere Grundbuchperimeter	18
2.6 Abzuliefernde Dokumente einer Grundstücksmutation	18
2.7 Mutationsbeispiele	19
2.7.1 Mutationsplan (mit Rundungsdifferenzen)	19
2.7.2 Mutationsplan (kleine Strassenmutation, Projektmutation)	21
2.7.3 Mutationsplan (mit selbstständigen und dauernden Rechten)	23
2.7.4 Mutationsplan (GBPER-Mutation)	25
2.7.5 Beispiel Flächenberichtigung des rechtsgültigen Zustandes	27
2.7.6 Beispiel Flächenberichtigung eines projektierten Zustandes (Folgemutation)	28
2.7.7 Beispiel Serienbrief bei Flächenberichtigungsmutationen	29
2.8 Formular zur Löschung der Anmerkung 'Projektmutation'	30
<b>3 Datenabgabe</b>	<b>31</b>
3.1 DXF	31
3.1.1 Abgabe Liegenschaften	32
3.2 INTERLIS	32
3.3 PDF	32

## Änderungshistorie

Version	Datum	Änderung
1.0	16.12.2009	Initiale Version
1.1	01.03.2010	Überarbeitung
1.2	31.07.2014	Überarbeitung infolge neuer Produktnamen und Planbeispiele ergänzt
2.0	22.03.2018	Redaktionelle Überarbeitung, Überarbeitung betreffend Umgang SDR, Ergänzung GBPER-Mutation und tlw. Grafiken aktualisiert. Kap. 3.1 Layerzuordnung Wytweide dicht/offen zu Layer 01252 (bisher 01251)
2.1	11.10.2018	Kap. 2.6 Versand an Immobilienbewertung neu als PDF über AVGBS Kap. 2.7.4.1 zu einer zusammengefassten Mutationstabelle angepasst
2.2	31.01.2025	neues Corporate Design des Kantons Luzern, aktualisierte URL's

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planprodukte

In der amtlichen Vermessung werden folgende Planprodukte und deren Benennung angewendet:

- „Auszug aus dem Plan für das Grundbuch“ (rechtsgültiger Zustand)
- „Katasterplan amtliche Vermessung“ (projektierter Zustand)
- Mutationsplan (als „Mutation Nr. xxxx“ beschriftet)

## 1.2 Allgemeine Kriterien für Auszüge und Mutationspläne

### Titelangaben

- Gemeindename
- Grundbuchname
- GBPER (Code 3-stellig)
- Nummer(n) des Planes für das Grundbuch
- Nordrichtung
- Darstellungsmassstab
- Ort und Datum der Erstellung
- Firmenname, Ort und Telefonnummer des Nachführungsbüros (ohne Firmenlogo)
- Unterschrift des Nachführungsgeometers oder des Stellvertreters (nur bei Mutationsplänen und beglaubigten Auszügen), nebst der Unterschrift ist der vollständige Name des Nachführungsgeometers in Druckschrift anzugeben.
- Hinweistext bei beglaubigten Plänen:  
Plan mit Beglaubigung
- Hinweistext bei Plänen ohne Unterschrift:  
Informationskopie
- Hinweistext zu pendenten Mutationen:  
Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht im Grundbuch eingetragen.
- Internetadresse zum Abrufen und Herunterladen der Legende:  
Legende: [www.cadastre.ch/de/legende](http://www.cadastre.ch/de/legende)

### Darstellungen

- Als Grundlage dienen die Definitionen der „Weisung Darstellung amtliche Vermessung“
- Die umliegenden Grundstücksnummern sind zu beschriften, projizierte Grundstücksnummern sind schwarz zu unterstreichen
- Beschriftung mindestens eines Flur-, Lokalisation- oder Objektnamens
- Landeskoordinatennetz für die Masskontrolle

## 1.1 Beglaubigung und Richtigkeitsbescheinigung von Plänen

Ob ein abzugebender Plan eine Beglaubigung oder eine Richtigkeitsbescheinigung benötigt, muss oft vom Kunden entschieden werden. Mit Ausnahme vom Mutationsplan gibt es zurzeit auf Stufe Bund und Kanton keine eindeutig rechtliche Regelung.

Gemäss § 55 der Planungs- und Bauverordnung (PBV, SRL Nr. 736) wird für ein Baugesuch lediglich ein „aktueller Situationsplan“ verlangt.

**Beglaubigung**

Pläne, welche eine Beglaubigung (öffentliche Beurkundung) benötigen, dürfen nur durch den Nachführungsgeometer oder seinen Stellvertreter unterschrieben werden. Der Mutationsplan braucht eine Beglaubigung.

Beglaubigte Auszüge sind öffentliche Urkunden im Sinne von Art. 9 ZGB. (Art. 37 VAV).

**Richtigkeitsbescheinigung**

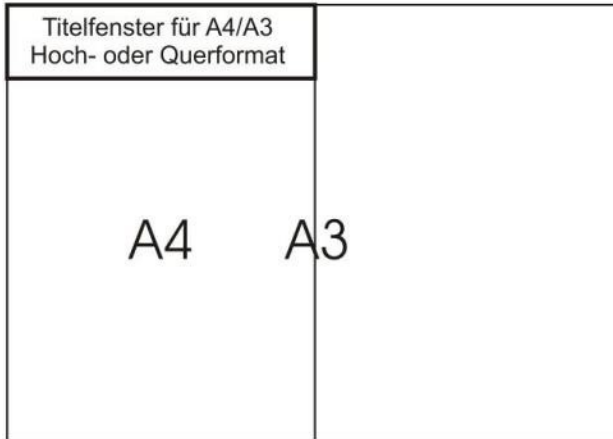
Eine Richtigkeitsbescheinigung darf durch den Nachführungsgeometer oder einen autorisierten Mitarbeiter erteilt werden. Hierbei sind insbesondere die Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Grundstücksgrenzen zu kontrollieren.

Nebst dem Visum und Datum ist zusätzlich folgender Hinweistext (z.B. auch als Stempel) hinzuzufügen: „Bestätigung der Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Grundstücksgrenzen“.

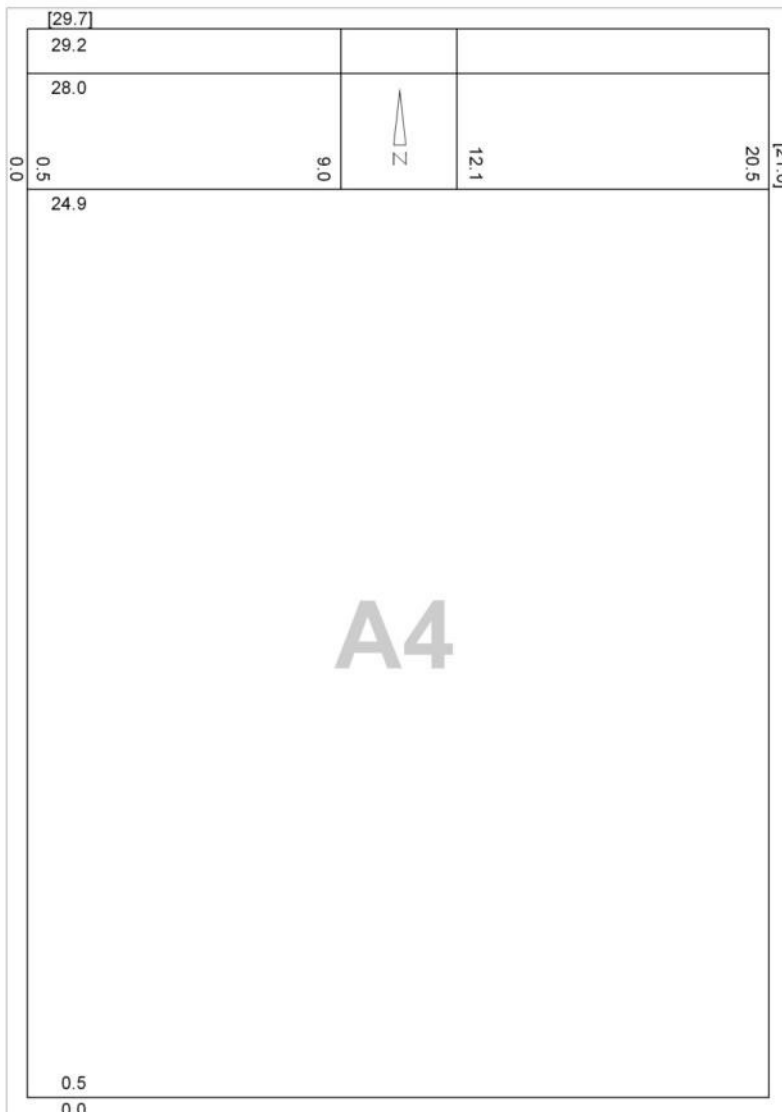
### 1.3 Layout

#### 1.3.1 Anordnung

Das Titelfenster ist bei allen Planformaten oben links zu bevorzugen, unabhängig davon ob es sich um ein Hoch- oder Querformat handelt.



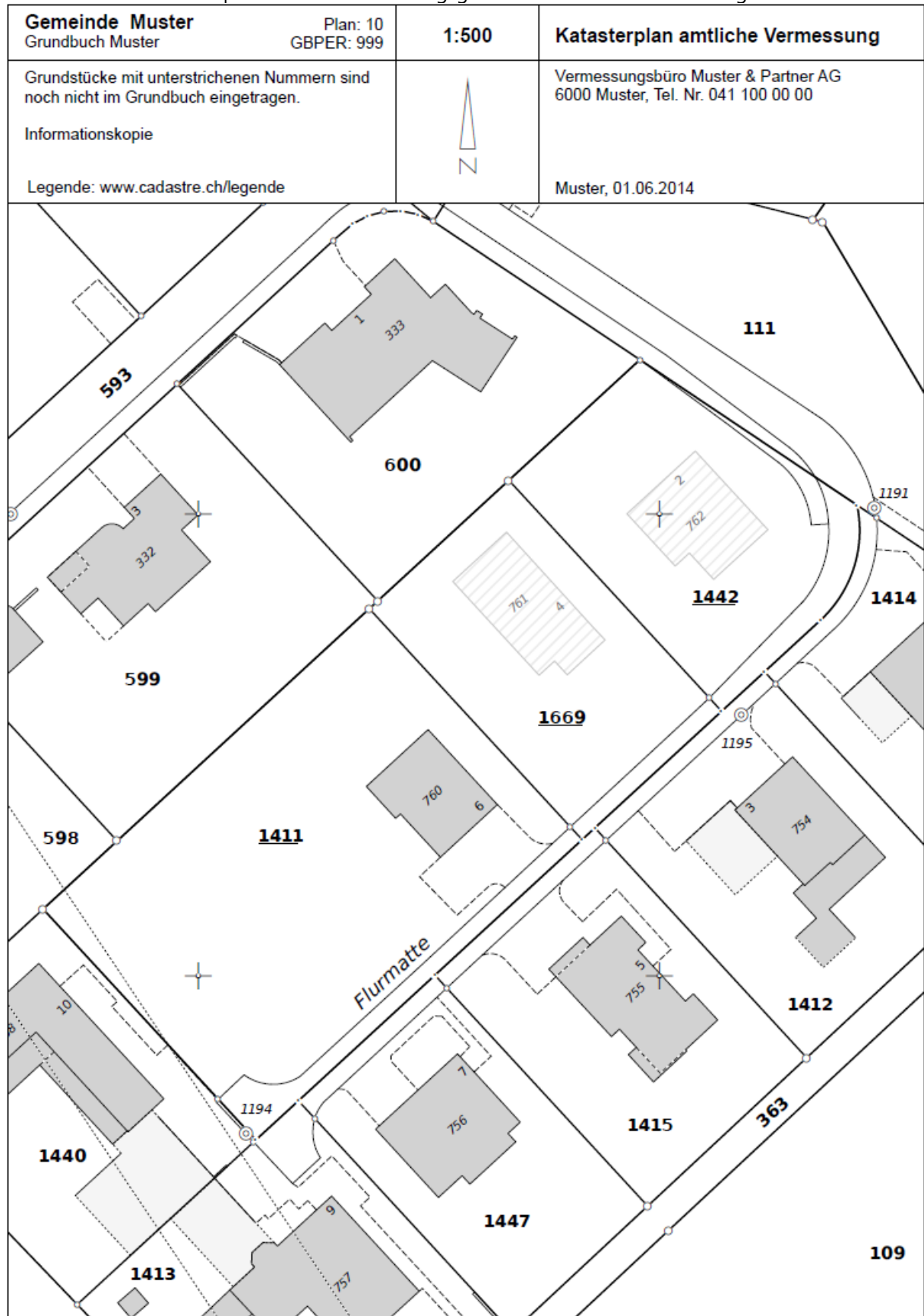
#### 1.3.2 Vermessung Layout A4



## 1.4 Planbeispiele

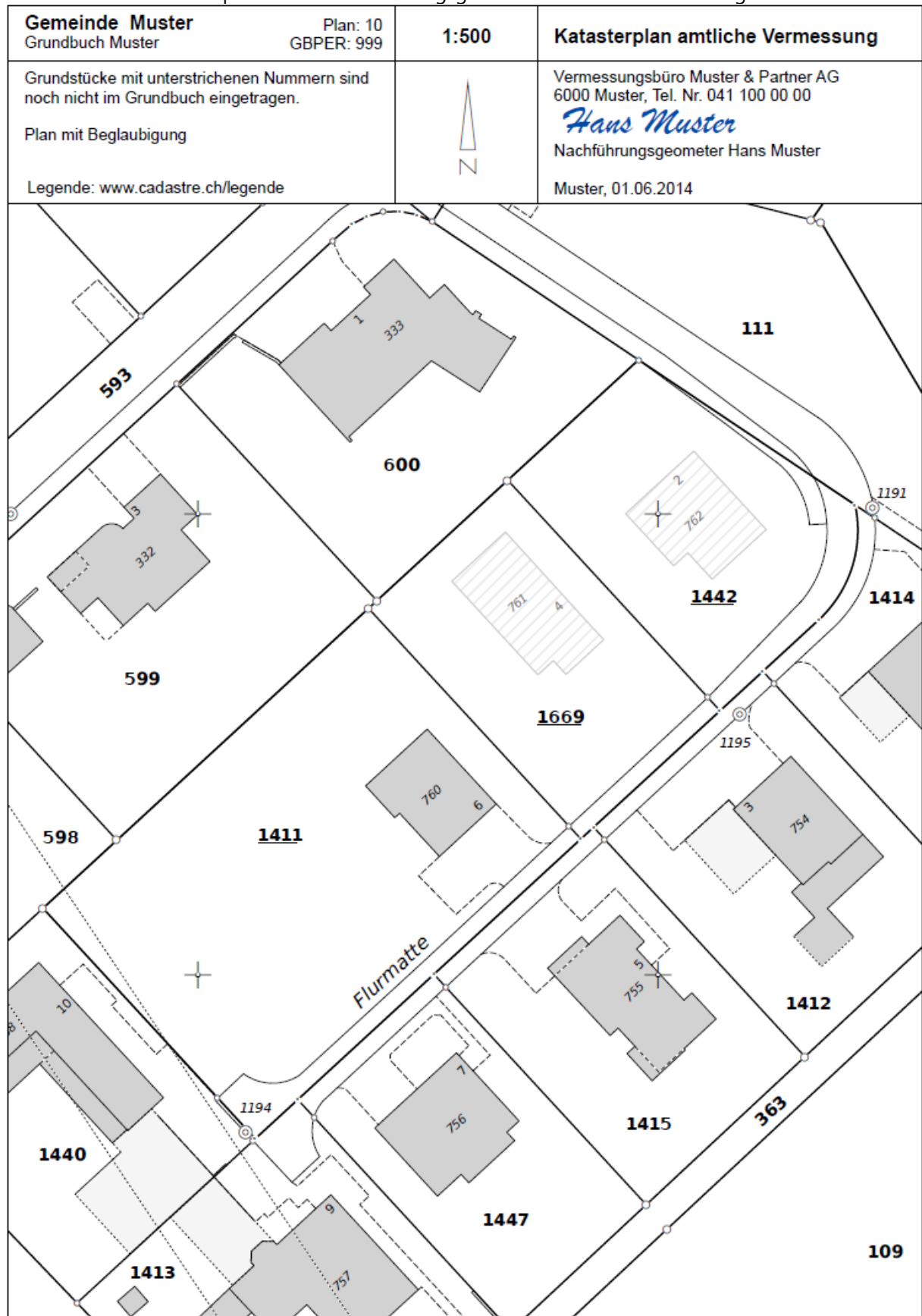
### 1.4.1 Katasterplan amtliche Vermessung (Informationskopie)

Nachstehendes Planbeispiel kann aus Darstellungsgründen nicht masstäblich dargestellt werden.



### 1.4.2 Katasterplan amtliche Vermessung (Plan mit Beglaubigung)

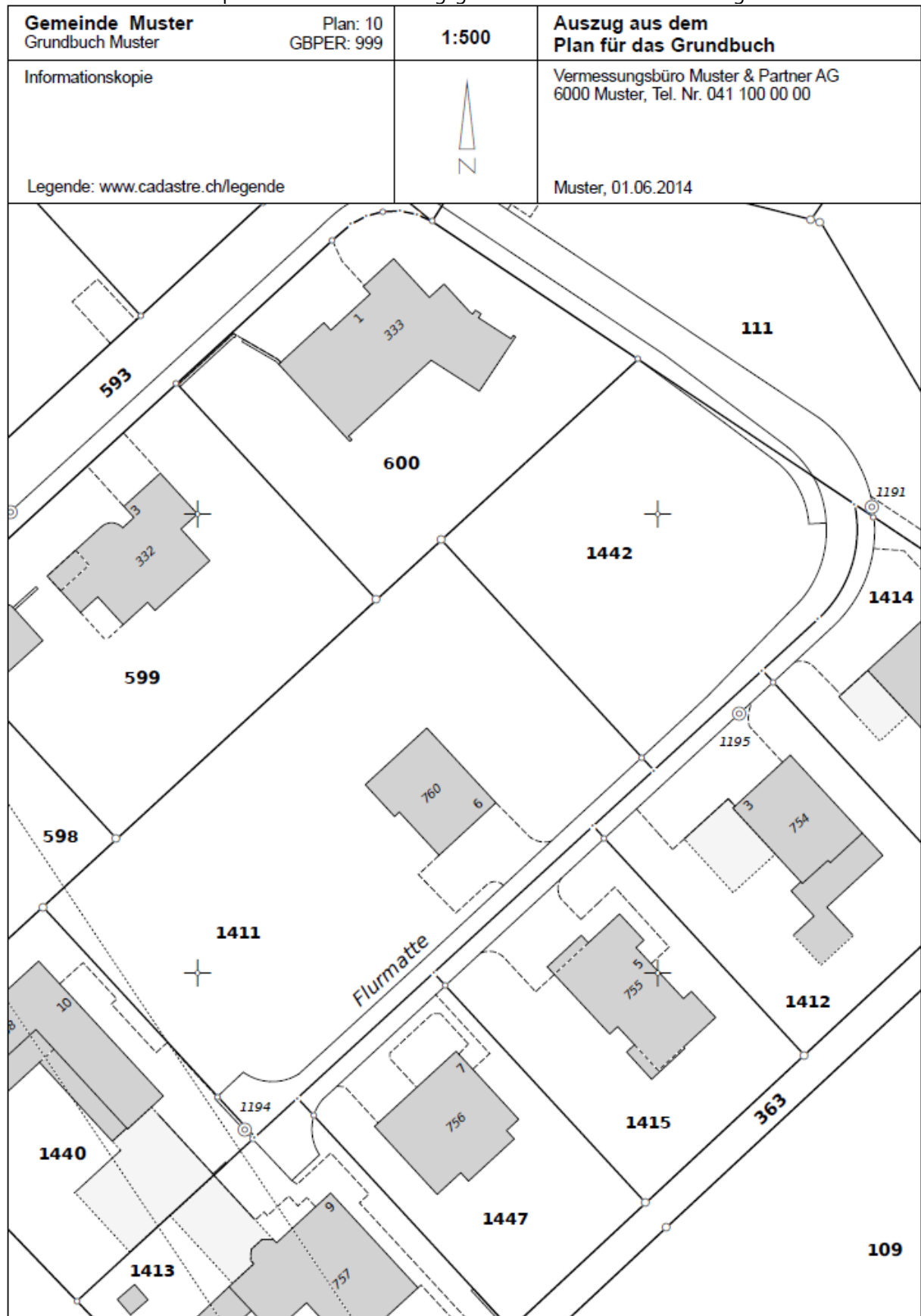
Nachstehendes Planbeispiel kann aus Darstellungsgründen nicht masstäblich dargestellt werden.





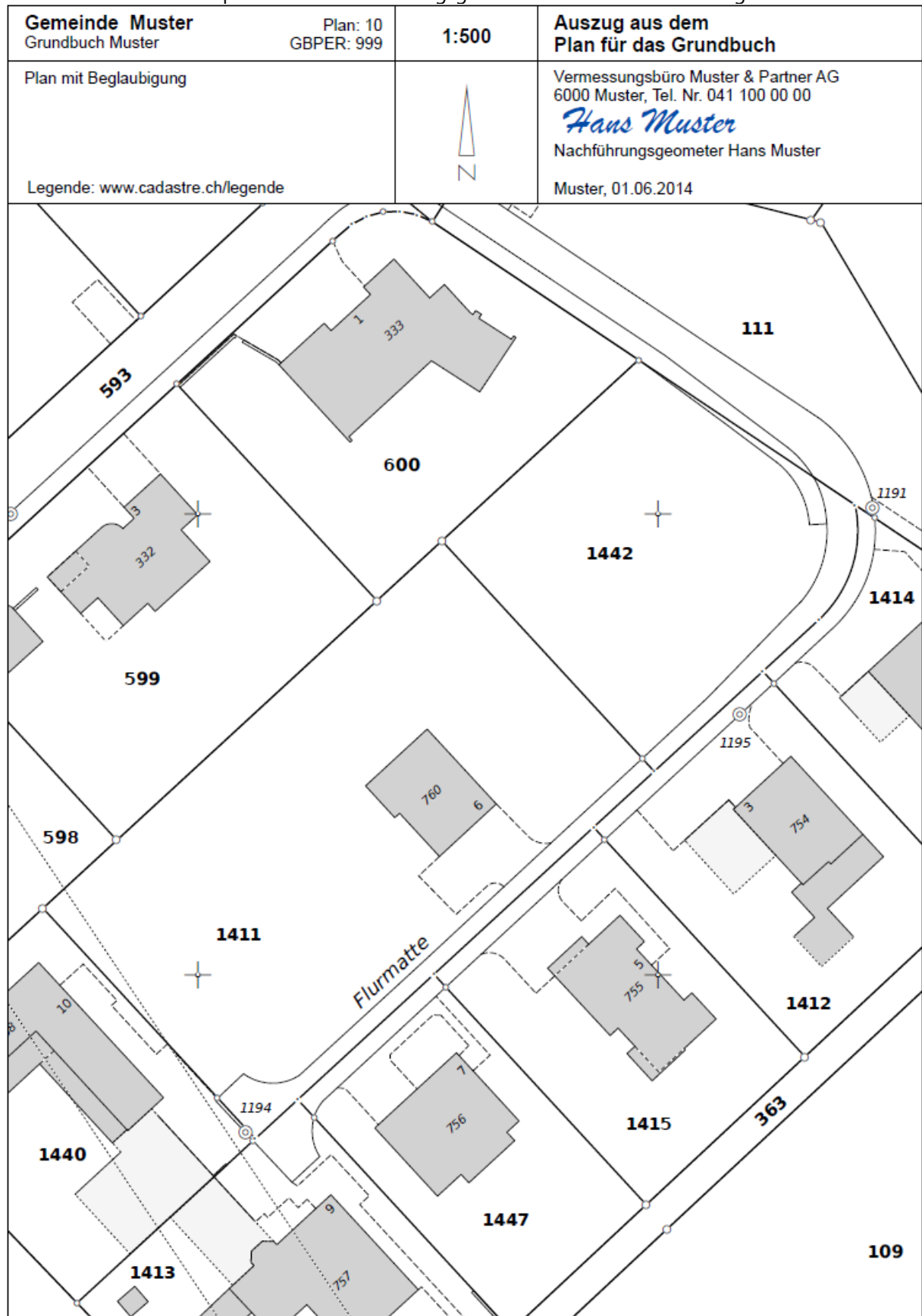
### 1.4.3 Auszug aus dem Plan für das Grundbuch (Informationskopie)

Nachstehendes Planbeispiel kann aus Darstellungsgründen nicht masstäblich dargestellt werden.



### 1.4.4 Auszug aus dem Plan für das Grundbuch (Plan mit Beglaubigung)

Nachstehendes Planbeispiel kann aus Darstellungsgründen nicht masstäblich dargestellt werden.



## 2 Mutationsplan und -Tabelle

### Allgemeine Grundsätze bei Grundstücksmutationen

- Der Mutationsplan und die Mutations-Tabelle sind öffentliche Urkunden.
- Die Mutationsnummer ist numerisch und ohne Index (z.B. 123a) zu vergeben.
- Pro Auftrag soll eine Mutation erstellt werden. Der Nachführungsgeometer macht den Auftraggeber (Notar) darauf aufmerksam, dass pro Mutation mehrere Verträge möglich sind.
- Es dürfen keine Teilgrundstücke erfasst werden.
- Es werden nur flächenmässig ausscheidbare Grundstücke in der AV verwaltet.
- Es sind nur Grundstücke in den Mutationsperimeter aufzunehmen, welche unmittelbar von der Mutation betroffen sind (angrenzende Grundstücke sind nicht zu integrieren).
- Ist eine Mutationsanpassung notwendig (nur vor GB-Anmeldung erlaubt), so ist der Mutationsperimeter zwingend anzupassen.
- Teilvervollzüge von Mutationen sind nicht zulässig.

### 2.1 Zusätzliche Kriterien für den Mutationsplan

Für die Erstellung des Mutationsplanes gelten die bereits in Kapitel 1.2 aufgeführten Kriterien, welche sich aber durch die nachfolgend aufgelisteten Zusatzkriterien ergänzen:

#### Titelangaben

- Mutationsnummer:  
Mutation Nr. xxxx
- Hinweis zur Erledigung der Mutation:  
Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert.  
Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§ 24 GIG, SRL Nr. 29)
- Hinweis zu Vorgängermutationen:  
Vorgehende Mutationen: xxxx oder keine
- Hinweis betreffend Empfänger wird weggelassen (Grundbuchamt, Immobilienbewertung (ehemals Schatzungsamt), Urkundsperson, Gemeinde).
- Hinweis „Projektmutation“ bei aufgeschobener Vermarkung. Dies führt bei jedem von der Mutation betroffenen Grundstück zu einer Anmerkung im GB. Bei Folge-Projektmutationen führt dies zu mehreren Anmerkungen. Die Aufhebung der Anmerkung nach erfolgter Vermarkung erfolgt gemäss Formular mutationsweise zur Löschung der Anmerkung 'Projektmutation' (siehe Kap. 0).


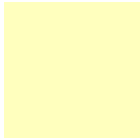
#### Darstellungen

- Format A4 oder A3, Ausnahme bei grösseren Mutationen (Wunsch Grundbuch)
- Massstab des Mutationsplanes entspricht in der Regel dem Originalmassstab des PfdGB
- neue Grenzen in Rot (unter dem rechtsgültigen Zustand)
- neue Grundstücksnummern rot und rot unterstrichen
- bestehende betroffene Grundstücksnummern schwarz und rot unterstrichen
- wegfallende Grenzkanten, Grenzpunkte und Grundstücksnummern rot durchstrichen

- neue und alte Grundbuchfläche [in m<sup>2</sup>], unterhalb der Grundstücksnummer (bei Rundungsdifferenzen zusätzlich die alte gerundete Grundbuchfläche)
  - ~~2000 m<sup>2</sup>~~ (alte, evtl. alte gerundete, Fläche schwarz und rot durchstrichen)
  - 1000 m<sup>2</sup> (neue Fläche rot)
- Rundungsdifferenzen [in m<sup>2</sup>], zwischen der alten und der alten gerundeten Grundbuchfläche
  - + 1 m<sup>2</sup> Diff. (Differenz in schwarz, inkl. Vorzeichen)
- alle Teilflächen [in m<sup>2</sup>], innerhalb der Teilfläche oder wenn ausserhalb dann mit Zeigestrich
  - 1000 m<sup>2</sup> (Teilflächen blau)
- Teilflächen, welche gerundet 0 m<sup>2</sup> ergeben, sind ebenfalls zu beschriften
- Bei selbstständig und dauernden Rechten werden die Flächenangaben inkl. Teilflächen in Klammern geschrieben
  - ~~(2000 m<sup>2</sup>)~~ (alte, evtl. alte gerundete, Fläche schwarz und rot durchstrichen)
  - (+ 1 m<sup>2</sup> Diff.) (Differenz in schwarz, inkl. Vorzeichen)
  - (1000 m<sup>2</sup>) (neue Fläche rot)
  - (1000 m<sup>2</sup>) (Teilflächen blau)
- Kennzeichnung der Vorgängermutation bei Folgemutationen
- Grenzverlauf der Vorgängermutationen als rechtsgültigen Grenzverlauf
- Die restlichen Informationsebenen werden gemäss dem „Katasterplan amtliche Vermessung“ dargestellt, inkl. Flächenraster bei Gebäude, unterirdische Gebäude und projektierte Bauten.
- Die von der Mutation betroffenen Grundstücke werden mit einer Flächenfüllung versehen (Definitionen siehe Kapitel 2.1.1)

## 2.1.1 Flächenfüllungen der projektierten Grundstücke

### 2.1.1.1 Flächensignatur

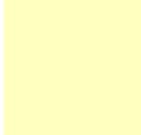


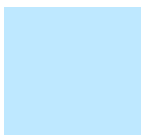

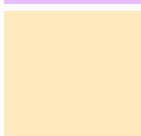
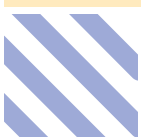


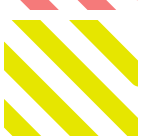
Signatur	Bezeichnung	Definition	Transparenz
	Proj. SelbstRechte	Winkel: 135 ° Linie: 3 mm Abstand: 3 mm (Linie : Abstand = 1:1)	0 %
	Proj. Liegenschaften	Flächenfüllung	50 %

### 2.1.1.2 Farbauswahl

In der nachstehenden Tabelle bezieht sich die Spalte «Farbe» auf die Farbe der Flächenfüllung.

Die Werte in Klammern entsprechen den CMYK-, bzw. RGB-Werten und dienen als Richtwerte.

Nachstehende Farbbeispiele können gegenüber dem Ausdruck leicht abweichen. Dies aus Gründen wie Transparenz, Druckertreiber oder unterschiedlicher Hardware.

Signatur	Bezeichnung	Farbe	Bemerkung
	Proj. Liegenschaft 1	(0,0,25,0) / (255,255,190)	Transparenz 50 %
	Proj. Liegenschaft 2	(0,25,25,0) / (255,190,190)	Transparenz 50 %
	Proj. Liegenschaft 3	(17,0,25,0) / (212,255,191)	Transparenz 50 %
	Proj. Liegenschaft 4	(25,9,0,0) / (190,232,255)	Transparenz 50 %
	Proj. Liegenschaft 5	(9,25,0,0) / (232,190,255)	Transparenz 50 %
	Proj. Liegenschaft 6	(0,8,25,0) / (255,234,190)	Transparenz 50 %
	Proj. SelbstRecht 1	(38,33,16,0) / (158,170,215)	Transparenz 0 %
	Proj. SelbstRecht 2	(33,20,60,0) / (171,205,102)	Transparenz 0 %
	Proj. SelbstRecht 3	(4,52,52,0) / (245,122,122)	Transparenz 0 %
	Proj. SelbstRecht 4	(10,10,100,0) / (230,230,0)	Transparenz 0 %

### 2.1.1.3 Darstellungspriorität

Die Darstellungspriorität der Flächenfüllungen ist so anzuwenden, dass die schraffierte Flächenfüllung der selbstständigen und dauernden Rechte (SDR) über der Flächenfüllung der Liegenschaften (LS) dargestellt wird. Beide Flächenfüllungen werden über den Flächensignaturen der Informationsebene Bodenbedeckung und Einzelobjekte dargestellt.

## 2.2 Minimale Kriterien an die Mutationstabelle

### Titelangaben

- Gemeindename
- Grundbuchname
- GBPER (Code 3-stellig)
- Mutationsnummer
- Nummer des Planes für das Grundbuch
- Ort und Datum der Erstellung
- Datum der grundbuchlichen Erledigung: „Im Grundbuch eingetragen: .....“
- Firmenname, Ort und Telefonnummer des Nachführungsbüros (ohne Firmenlogo)
- Unterschrift des Nachführungsgeometers
- Platzhalter für Bemerkungen

### Darstellungen

- Format A4, Ausnahme bei grösseren Mutationen
- Die Tabelle muss inhaltlich den Beispielen Kapitel 2.7 entsprechen und kann direkt aus dem AV-GIS (z.B. GEOS Pro) erstellt werden.
- Bei Mutationen mit SDR ist der alte wie auch neue Bestand aufzulisten. Aufgehobene SDR sind in der Mutationstabelle zu erwähnen. (siehe Beispiel SDR-Mutation Kapitel 2.7.3)

### Rundungsdifferenzen

Mit einer Grenzmutation sind immer die gerundeten technischen Flächen einzuführen, unabhängig des Qualitätsstandards. Die Rundungsdifferenzen sind auszuweisen.

- Bei den von Mutationen betroffenen Grundstücken entspricht die gerundete technische Fläche der grundbuchlichen Fläche.
- Bei Mutation mit Flächendifferenzen, infolge Rundung oder Neuberechnung, ist das entsprechende Informationsschreiben den Mutationsurkunden beizulegen.
- Damit die Flächenbilanzen korrekt dem Grundbuch übermittelt werden können, sind die Rundungsdifferenzen auf den „neuen Bestand“ auszugleichen.

### Spezialfall: Rundungsdifferenzen infolge Rückmarken oder aufstossender GP

Neue Rückmarken oder aufstossende GP aus benachbarten Mutationen, können in Einzelfällen die technischen Flächen dermassen ändern, dass dies grundbuchliche Fläche um 1 m<sup>2</sup> ändern würde. Ist ein solches Grundstück nicht direkt von einer Mutation betroffen, bleibt die grundbuchliche Fläche unverändert bestehen und eine Flächendifferenz von mehr als ½ m<sup>2</sup> zwischen technischer und grundbuchlicher Fläche wird toleriert.

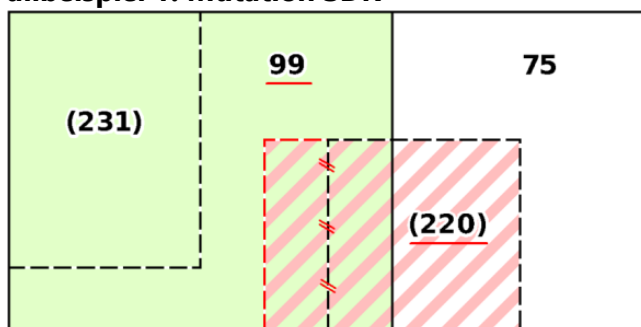
## 2.3 Umgang mit selbstständigen und dauernden Rechten

Beim Mutieren eines selbstständigen und dauernden Rechtes (SDR) sind diejenigen Stammliegenschaften in die Mutation aufzunehmen, in welchen sich die Teilflächen des SDR ändern. Dasselbe gilt auch für Liegenschaftsmutationen.

Es werden nur flächenmässig ausscheidbare selbstständige und dauernde Rechte in die amtliche Vermessung aufgenommen.

Baurechte dürfen sich im Normalfall nicht überlappen, die Ausnahme bilden Unterbaurechte. Unklarheiten oder Ausnahmen sind vorgängig mit dem Grundbuchamt und allenfalls der Abteilung geo abzuklären.

### Fallbeispiel 1: Mutation SDR



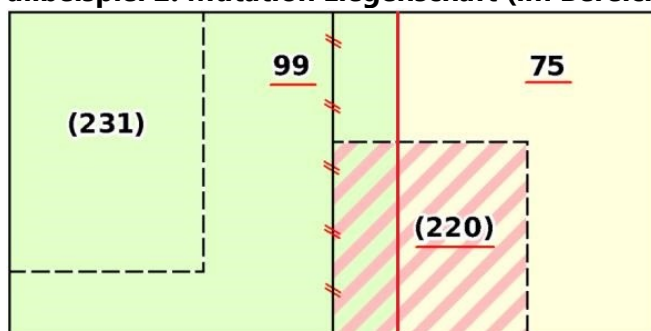
In die Mutation aufzunehmen sind:

- Baurecht (220)
- Liegenschaft 99

Das SDR (220) belastet die LS 75 und das SDR (231) die LS 99 immer noch mit derselben Fläche. Deshalb müssen das SDR (231) und die LS 75 nicht in die Mutation aufgenommen werden. Mit der Mutation ändert sich lediglich die SDR-Fläche und auf LS 99 die vom SDR (220) belastete Teilfläche.

Spezialfall: Entsprechen die alten Grundstücksflächen noch nicht den gerundeten technischen Flächen, so muss auch die Stammliegenschaft 75 in die Mutation aufgenommen werden, da die vom SDR belasteten Teilflächen ändern.

### Fallbeispiel 2: Mutation Liegenschaft (im Bereich SDR)



In die Mutation aufzunehmen sind:

- Baurecht (220)
- Liegenschaften 75 und 99

Das SDR (231) belastet die LS 99 immer noch mit derselben Fläche. Deshalb muss das SDR (231) nicht in die Mutation aufgenommen werden.

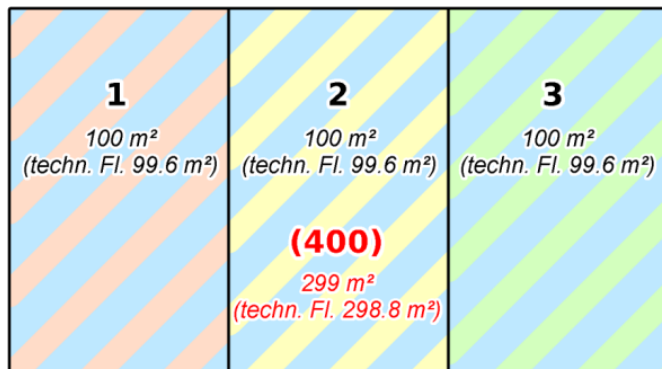
#### 2.3.1 Darstellung bei Löschung eines selbstständigen und dauernden Rechtes

Bei einer Löschung eines SDR sind auf dem Mutationsplan nur diejenigen Grenzkanten durchstrichen darzustellen, welche nicht identisch mit einer Liegenschaftsgrenzkante sind. Ist ein zu löschendes SDR identisch mit der Stammliegenschaft, so wird nur die Nummer durchgestrichen dargestellt.

Die vom zu löschenden SDR belasteten Liegenschaften sind zwingend in die Mutation aufzunehmen.

### 2.3.2 Rundungsdifferenzen bei Baurechten über mehrere Liegenschaften

Erstreckt sich ein Baurecht vollständig über mehrere Liegenschaften, kann es vorkommen, dass die grundbuchliche Fläche des Baurechts nicht mit der Summe der grundbuchlichen Flächen der Liegenschaften übereinstimmt. Dies ist auf die Rundung der technischen Flächen zurückzuführen.



Jede Liegenschaft wird vom Baurecht (400) mit einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> belastet. Das Baurecht (400) erhält gerundet eine grundbuchliche Fläche von 299 m<sup>2</sup>, was zu einer Rundungsdifferenz von 1 m<sup>2</sup> führt.

Die Rundungsdifferenz wird korrekt dem AVGBS-XML übermittelt und es benötigt keine zusätzlichen Massnahmen. Die gerundete technische Fläche wird als grundbuchliche Fläche eingeführt.

## 2.4 Grundbuch-Berichtigung (gemäss Art. 977 ZGB, Art. 140 – 143 GBV)

### 2.4.1 Inhalt des Rechtes nicht berührt (z.B. Flächenberichtigung)

Eine Flächenberichtigung erfolgt im Zusammenhang mit einer Qualitätssteigerung, also nur wenn ein AV93-konformes Fixpunktnetz vorliegt und alle Grenzpunkte auf dieser Grundlage bestimmt oder berechnet oder wenn innerhalb des Mutationsverfahrens sämtliche Grenzpunkte aus den Originalmessungen berechnet wurden (analog der Berücksichtigung von Rundungen).

Die amtliche Vermessung garantiert die Form und Gestalt eines Grundstückes, jedoch nicht die Fläche - die Fläche ist kein Bestandteil des öffentlichen Glaubens und hat demzufolge nur beschreibenden Charakter. Gemäss Art. 667 ZGB ist der Umfang des Grundeigentums vertikal (nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit das Interesse besteht) durch die Grenzzeichen definiert (Form und Gestalt). Mit der Beurkundung und dem Eintrag ins Grundbuch werden sowohl die positive und die negative Rechtskraft festgelegt. Dabei werden ausschliesslich folgende Angaben verbindlich festgehalten: die Eigentumsart, der Eigentümer, das Erwerbsdatum und der Erwerbsgrund.

Es ist das Ziel, die Grundeigentümer/innen nur einmal mit einer Flächenberichtigung infolge Überarbeitung des Vermessungswerkes konfrontieren zu müssen.

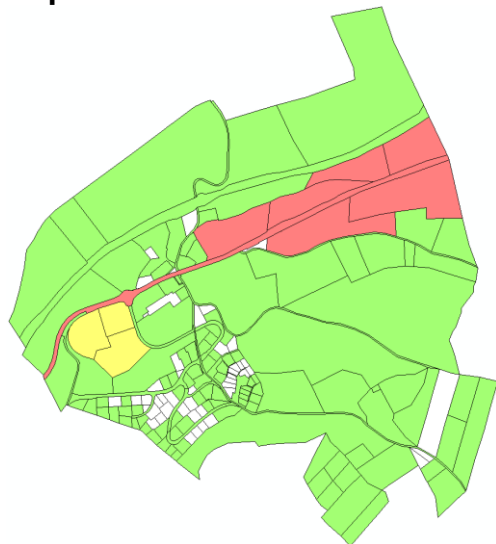
Um Flächenberichtigungsmutationen schneller grundbuchlich erledigen zu können und Mutationsabhängigkeiten zu vermeiden, sind Flächenberichtigungen in mehrere Mutationen aufzuteilen. Eine Mutation mit allen rechtsgültigen Grundstücken die nicht von einer projektierten Mutation oder einem offenen Geschäft des Grundbuches betroffen sind und je eine Mutation mit den projektierten Grundstücken pro laufender Mutation und je eine Mutation pro offenes Grundbuchgeschäft. D.h. bei laufenden Mutationen entsprechen die Flächenberichtigungsmutationen je einer Folgemutation. Grundstücke ohne Flächenänderung sind



nicht in die Flächenberichtigungsmutation aufzunehmen. Der Ablauf von Flächenberichtigungsmutationen ist mit der zuständigen Grundbuch-Geschäftsstelle frühzeitig zu koordinieren (mind. 30 Tage vor Zustellung der Flächenberichtigungsmutation).

Die Zustellung erfolgt ausschliesslich über die AVGBS. Anstelle des Mutationsplanes wird beim Flächenberichtigungsmutationen die Tabelle der Flächenberichtigung (siehe Beispiele Kap. 2.7.5 und 2.7.6) als PDF dem XML mitgeliefert.

### Beispiel:



#### Flächenberichtigungsmutation 1 (grün)

- alle rechtsgültigen GS mit Flächenänderung
- nicht von Mutationen oder offenen GB-Geschäft betroffen

#### Flächenberichtigungsmutation 2 (rot)

- alle projektierten GS mit Flächenänderung der Mutation rot
- als Folgemutation von Mutation rot

#### Flächenberichtigungsmutation 3 (gelb)

- alle GS des offenen GB-Geschäftes

#### **keine Flächenberichtigungsmutation** (weiss)

GS ohne Flächenänderung benötigen keine Berichtigungsmutation.

Ausnahme: Bei SDR mit Flächenänderung ist die Stammliegenschaft immer in die Mutation aufzunehmen, auch wenn die LS unverändert bleibt!

Kommt eine laufende Mutation nicht zu Stande, so wird die entsprechende Mutation und deren Flächenberichtigungsmutation (Folgemutation) annulliert/gelöscht. Danach ist über den rechtsgültigen Zustand der annullierten/gelöschten Mutation eine Flächenberichtigung durchzuführen, falls die betroffenen Grundstücksflächen berichtigt werden müssen.

Die Flächenberichtigungsmutationen sind zusätzlich durch den Kantonsgeometer zu unterzeichnen (Beispiele von Flächenberichtigungen siehe Kapitel 2.7.1 oder bei EN Kapitel 2.7.5 bis 2.7.7).

Damit die Veränderungen in der Historie abgebildet und dem Grundbuch via AVGBS-XML übermittelt werden können, sind Flächenberichtigungsmutationen zwingend auch in den Daten durchzuführen. Alle Grundstücke mit einer Flächenänderung sind in eine Flächenberichtigungsmutation aufzunehmen und dem Grundbuch zu melden. (siehe Beispiele Kapitel 2.7.5 und 2.7.6)

Die Eigentümer/innen sind über die Flächenänderungen ihrer Grundstücke mittels Brief zu orientieren (Beispiel Serienbrief siehe Kapitel 2.7.7)

## Vorgehen Information Eigentümer/innen

- Alleineigentum (AE) 1 Informationsschreiben pro Eigentümer
- Miteigentum (ME) 1 Informationsschreiben pro Eigentümer, bei selber Adresse in einem Kuvert, ansonsten Versand pro Eigentümer
- Gesamteigentum (GE) 1 Information an Verwalter
- Stockwerkeigentum (STWE) 1 Information an Verwalter (Adresse von GVL, Bezug über geo)
- Subj. dingliches Eigentum 1 Information an Verwalter, sofern dieser ausfindig gemacht werden kann. Falls nicht, werden die Eigentümer des subjektiv dinglichen Eigentums nicht angeschrieben.

### 2.4.1.1 Technische Grundstücksmutation (Bearbeitung EN)

Damit auch flächenmässig unveränderte Grundstücke in der Historie abgebildet werden können, ist bei einer Erneuerung über den gesamten EN-Perimeter eine technische Mutation (z.B. „EN-Los-*nn*“) durchzuführen. Hierbei dürfen die grundbuchlichen Flächen nicht verändert werden und die Mutation darf nicht dem GB übermittelt werden.

### 2.4.2 Inhalt des Rechtes berührt (z.B. „Planberichtigung“)

Wenn der Inhalt des Rechtes berührt ist, kann eine GB-Berichtigungsmutation nur unter ganz bestimmten Umständen ausgeführt werden. Die Mutationstabelle und der Mutationsplan unterscheiden sich dabei nicht von einer „normalen“ Mutation, es müssen aber alle beteiligten Grundeigentümer/innen die Mutationstabelle und den Mutationsplan unterzeichnen. Eine „Planberichtigung“ erfolgt ausschliesslich nach vorgängiger Absprache mit der kantonalen Vermessungsaufsicht.

## 2.5 Mutationen über mehrere Grundbuchperimeter

Das Grundbuch verwaltet die Grundstücke auch nach einer Gemeindefusion pro Grundbuchperimeter. Daher ist auch nach einer Fusion der AV-Operate die Mutationsverwaltung der Grundstücke weiterhin pro Grundbuchperimeter zu führen. Dies hat zur Folge, dass pro Grundbuchperimeter je eine Mutation durchgeführt werden muss. Dabei darf sich der Grundbuchperimeter ändern. Das technische Vorgehen ist dasselbe wie bei Gemeindegrenzänderungen.

## 2.6 Abzuliefernde Dokumente einer Grundstücksmutation

	Mutationsplan	Mutationstabelle	Info-Schreiben <sup>3</sup>
Grundbuchamt <sup>1</sup>	1	1	
Auftraggeber <sup>2</sup>	3	1	1
Gemeinde	1		
Immobilienbewertung <sup>4</sup>	1		

<sup>1</sup> Ab Einführung der AVGBS werden Mutationsplan und Mutationstabelle ausschliesslich digital dem Grundbuch übermittelt. Nebst dem AVGBS-XML werden der Mutationsplan und die Mutationstabelle (ohne Unterschrift) als PDF zugestellt.

<sup>2</sup> weitere Exemplare gemäss Wunsch des Auftraggebers

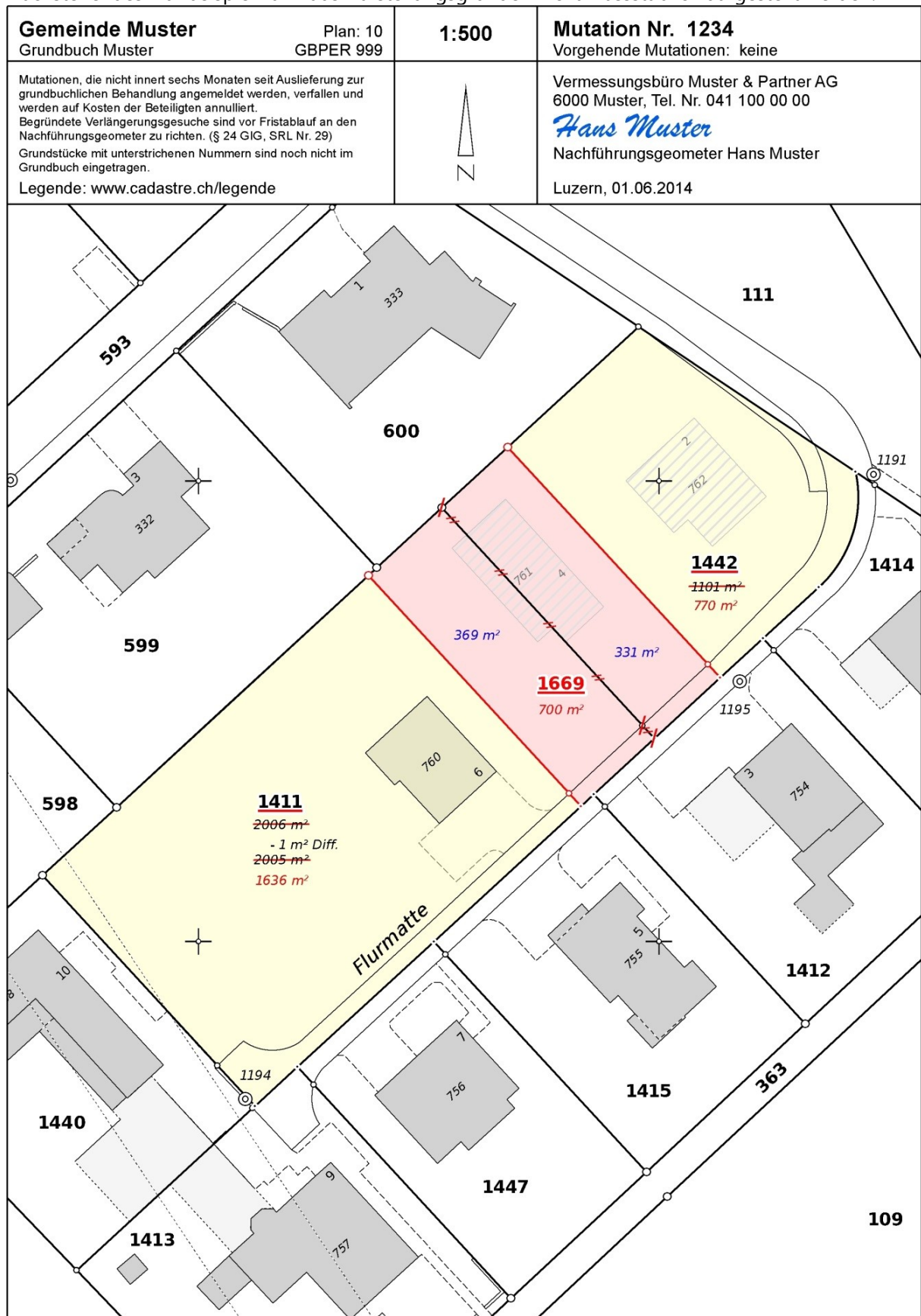
<sup>3</sup> Bei Mutation mit Flächendifferenzen infolge Rundung oder Neuberechnung, ist das entsprechende Informationsschreiben den Mutationsurkunden beizulegen (<https://rawi.lu.ch> → AV-Handbuch Stufe Kanton → Richtlinien → Info-Schreiben: Flächenkorrektur ...)

<sup>4</sup> Ab November 2018 erfolgt die Zustellung des PDF-Mutationsplanes an die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern über die AVGBS. Es ist kein zusätzlicher Versand der Mutationsakten an die Immobilienbewertung durch den NFG mehr erforderlich.

## 2.7 Mutationsbeispiele

### 2.7.1 Mutationsplan (mit Rundungsdifferenzen)

Nachstehendes Planbeispiel kann aus Darstellungsgründen nicht masstäblich dargestellt werden.



**2.7.1.1 Mutationstabelle (mit Rundungsdifferenzen)**

Vermessungsbüro Muster &amp; Partner AG, 6000 Muster, Tel. Nr. 041 100 00 00

**Gemeinde**      **Muster**  
 Grundbuch      Muster (999)

**Mutationstabelle****Mutation 1234**

Ausgleich der Teilflächen auf den neuen Bestand  
 Differenzen werden ausgewiesen

	Alte Parz. Nr.		
	1411	1442	
Neue Parz. Nr.			Total der neuen Parz.
1411	1636		1636
1442		770	770
1669	369	331	700
Diff.	1		1
Total der alten Parz.	2006	1101	3107

Nummer des Planes für das Grundbuch : 10

Im Grundbuch eingetragen :

Bemerkungen:

Ort/Datum:

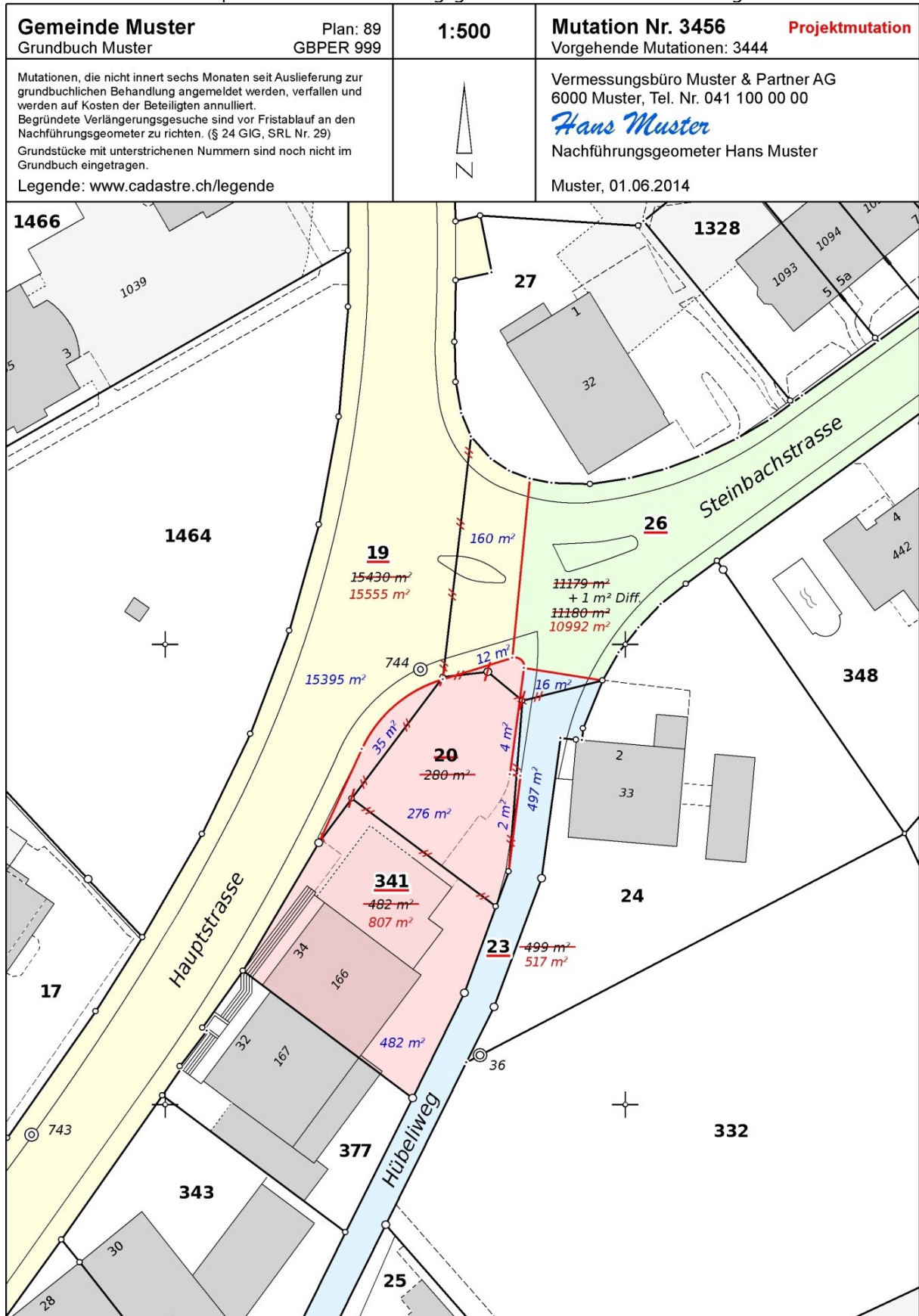
*Muster, 1. Juni 2014*

Der Nachführungsgeometer:

*Hans Muster*

### 2.7.2 Mutationsplan (kleine Strassenmutation, Projektmutation)

Nachstehendes Planbeispiel kann aus Darstellungsgründen nicht masstäblich dargestellt werden.



**2.7.2.1 Mutationstabelle (kleine Strassenmutation)**

Vermessungsbüro Muster &amp; Partner AG, 6000 Muster, Tel. Nr. 041 100 00 00

**Gemeinde**      **Muster**  
 Grundbuch      Muster (999)

**Mutationstabelle****Mutation 3456**

Ausgleich der Teilflächen auf den neuen Bestand  
 Differenzen werden ausgewiesen

	Alte Parz. Nr.					
	19	20	23	26	341	
Neue Parz. Nr.						Total der neuen Parz.
19	15395			160		15555
23		4	497	16		517
26				10992		10992
341	35	276	2	12	482	807
Diff.				-1		-1
Total der alten Parz.	15430	280	499	11179	482	27870

Nummer des Planes für das Grundbuch : 89

Im Grundbuch eingetragen :

Bemerkungen:

Ort/Datum:

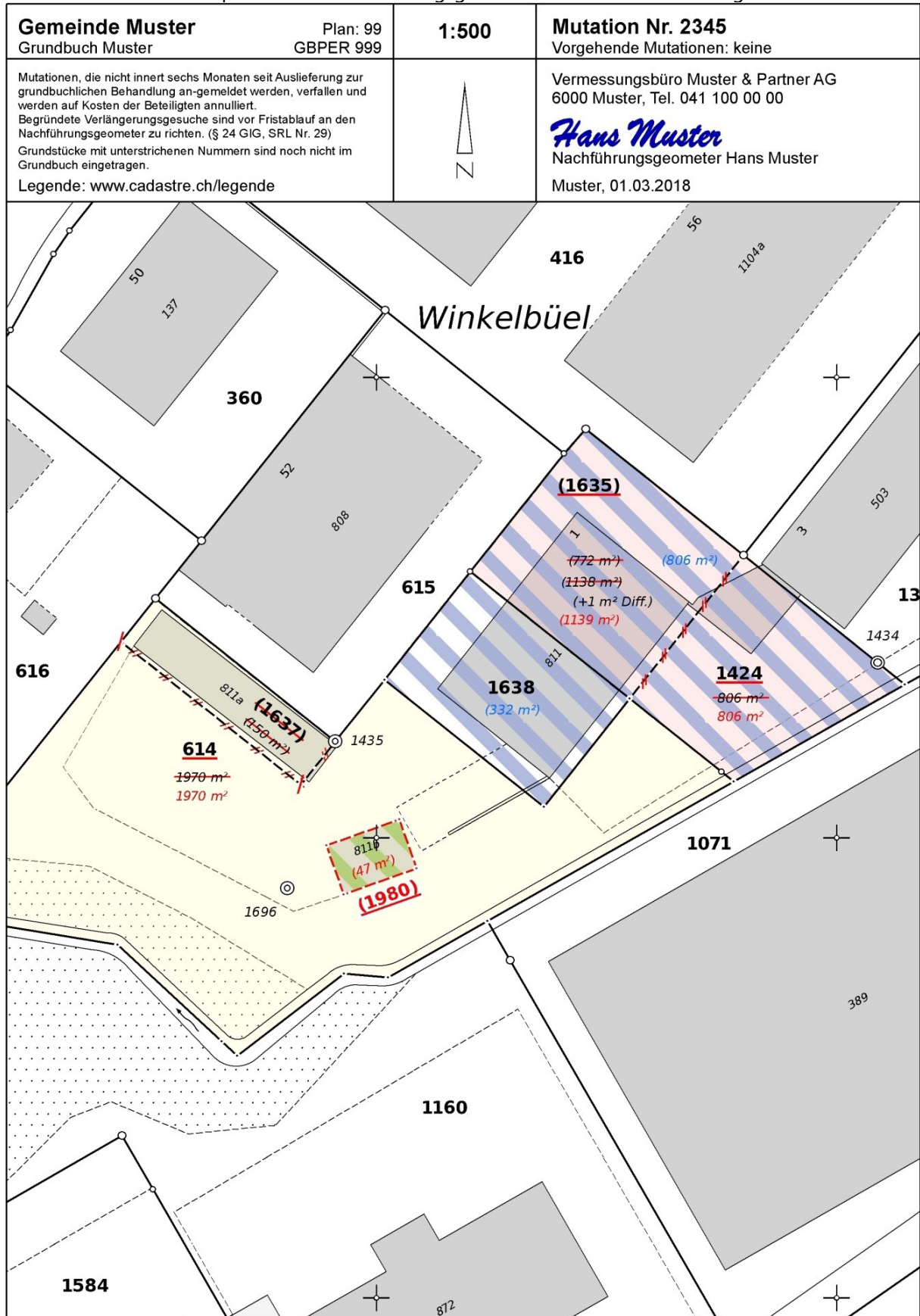
*Muster, 1. Juni 2014*

Der Nachführungsgeometer:

*Hans Muster*

### 2.7.3 Mutationsplan (mit selbstständigen und dauernden Rechten)

Nachstehendes Planbeispiel kann aus Darstellungsgründen nicht masstäblich dargestellt werden.



**2.7.3.1 Mutationstabelle (mit selbstständigen und dauernden Rechten)**

Vermessungsbüro Muster &amp; Partner AG, 6000 Muster, Tel. Nr. 041 100 00 00

**Gemeinde**      **Muster**  
**Grundbuch**    **Muster (999)**

**Mutationstabelle****Mutation 2345**

Ausgleich der Teilflächen auf den neuen Bestand  
 Differenzen werden ausgewiesen

	Alte Parz. Nr.		
	614	1424	
Neue Parz. Nr.			Total der neuen Parz.
614	1970		1970
1424		806	806
Diff.			
Total der alten Parz.	1970	806	3108

Liste der selbstständigen und dauernden Rechte des alten Bestandes

Selbständiges Recht	Liegenschaft	Teilfläche	Flächenmass
1635	1424	440	
	1638	332	
	<b>Total:</b>	<b>772</b>	<b>772</b>
1637	614	150	150
	<b>Total:</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

Liste der selbstständigen und dauernden Rechte des neuen Bestandes

Selbständiges Recht	Liegenschaft	Teilfläche	Flächenmass
1635	1424	806	
	1638	332	
	Differenz:	1	
	<b>Total:</b>	<b>1139</b>	<b>1139</b>
1980	614	47	
	<b>Total:</b>	<b>47</b>	<b>47</b>

Selbstständiges und dauerndes Recht 1637 wurde aufgehoben.

Nummer des Planes für das Grundbuch : 99

Im Grundbuch eingetragen :

Bemerkungen:

Ort/Datum:

*Muster, 1. März 2018*

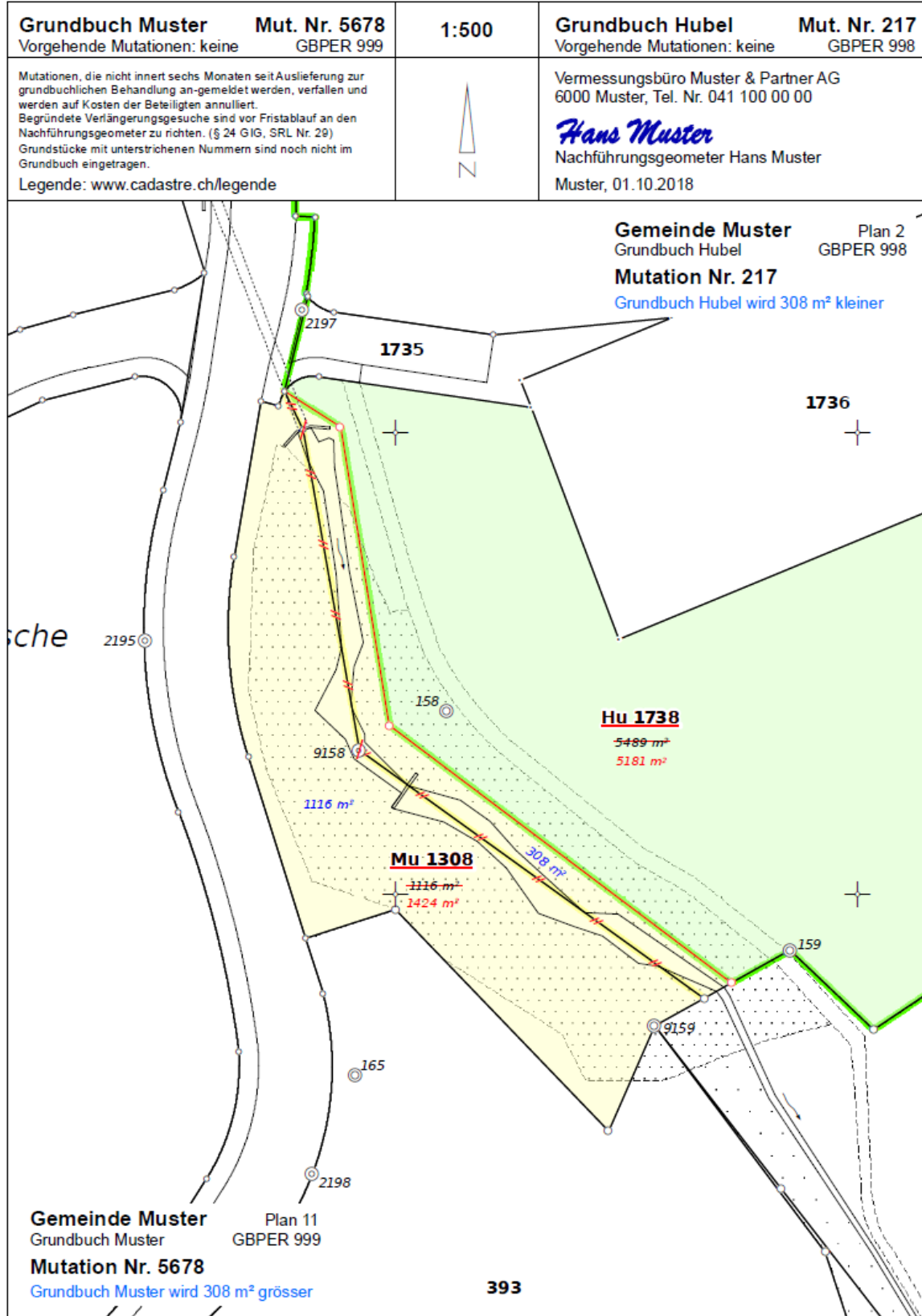
Der Nachführungsgeometer:

*Hans Muster*



### 2.7.4 Mutationsplan (GBPER-Mutation)

Nachstehendes Planbeispiel kann aus Darstellungsgründen nicht massstäblich dargestellt werden. Bei einer GBPER-Mutation benötigt es weiterhin pro Grundbuch eine Mutation. Der Mutationsplan darf über beide Mutationen in einem Plan erstellt werden. Die Grundbuchperimetergrenze ist farblich hervorzuheben (im folgenden Beispiel grün). Die Grundbuchperimeternamen sind zusätzlich im Plan zu beschriften.



**2.7.4.1 Mutationstabellen (GBPER-Mutation)**

Damit die Zu- und Abgänge ersichtlich sind, sollen die Mutationstabellen wie der Mutationsplan zusammengefasst werden. Es sind beide Grundbuchperimeter und beide Mutationsnummern aufzuführen. Dazu sind die Grundstücke nach Grundbuchperimeter zu unterscheiden.

Vermessungsbüro Muster & Partner AG, 6000 Muster, Tel. Nr. 041 100 00 00

**Gemeinde**      **Muster**  
 Grundbuch      Muster (999, Mu) / Hubel (998, Hu)

**Mutationstabelle****Mutation Mu 5678 / Hu 217**

Ausgleich der Teilflächen auf den neuen Bestand  
 Differenzen werden ausgewiesen

	Alte Parz. Nr.		
	Mu 1308	Hu 1738	
Neue Parz. Nr.			Total der neuen Parz.
Mu 1308	1116	308	1424
Hu 1738		5181	5181
Diff.			
Total der alten Parz.	1116	5489	6605

Nummer des Planes für das Grundbuch : Mu 11, Hu 2

Im Grundbuch eingetragen :

Bemerkungen: Grundbuch Muster wird um 308 m<sup>2</sup> grösser

Ort/Datum:

*Muster, 1. Oktober 2018*

Der Nachführungsgeometer:

*Hans Muster*

## 2.7.5 Beispiel Flächenberichtigung des rechtsgültigen Zustandes

### MELDUNG AN DAS GRUNDBUCHAMT

Gemeinde **Muster**  
Grundbuch **Muster**  
GBPER **999**

(4-fach)

Mutation Nr. **123**

### Erneuerung der amtlichen Vermessung und Bezugsrahmenwechsel LV95 Muster, Los 1

Flächenberichtigung

Total

1 Seite(n)

Das bisherige Koordinatensystem der Schweiz (Landesvermessung 1903, LV03) genügt den heutigen Genauigkeitsanforderungen nicht mehr. Das Bundesamt für Landestopografie (swisstopo) hat deshalb in den Jahren 1989 bis 1995 eine neue Landesvermessung durchgeführt (LV95). Nach Art. 53 Abs. 2 der Verordnung des Bundes über Geoinformation (SR 510.620) haben die Kantone die bisher gültigen Koordinaten (LV03) durch die neuen Koordinaten (LV95) zu ersetzen. Im Kanton Luzern wurden deshalb alle Vermessungswerke im Jahr 2016 durch eine sogenannte Transformation in den neuen Lagebezugsrahmen LV95 überführt. Aufgrund neu gerechneter Grenzpunkte können Grundstücke so betroffen sein, dass deren Flächenmass ändert.

Gemäss neuer Berechnung der Grundstücksflächen im neuen Bezugsrahmen LV95 ergeben sich Differenzen zu den alten Flächen. Durch den Eintrag dieser Mutation im Grundbuch werden die neuen Flächen rechtsgültig.

Grundstück Nr.	Fläche alt ungültig m <sup>2</sup>	Fläche neu gültig m <sup>2</sup>	Differenz m <sup>2</sup>	Bemerkungen
1	21'770	21'754	-16	
2	30'940	30'956	16	
3	11'411	11'588	177	
4	31'095	31'466	371	
5	15'210	15'308	98	
6	61'600	61'844	244	
7	72'460	72'390	-70	
8	13'820	14'151	331	
10	25'640	25'842	202	
12	13'710	13'944	234	
20	15'400	15'689	289	
21	15'200	15'484	284	
22	15'410	15'697	287	
24	1'980	1'999	19	
25	6'840	6'848	8	
37	6'160	6'027	-133	
40	53'200	53'173	-27	
(540)	(492)	(500)	-8	Baurecht
541	7'400	7'529	129	

Wir ersuchen Sie, die Flächenberichtigung vorzunehmen und dem Nachführungsgeometer die Doppel (Nachführungsgeometer, Gemeindekanzlei, Geoinformation) unterzeichnet zurückzusenden.

Muster, den 05. Juli 2021

Der Nachführungsgeometer:

Das Grundbuchamt:

Der Kantonsgeometer:



Verm.-büro Muster & Partner AG  
Musterstrasse 1  
6000 Muster



### 2.7.7 Beispiel Serienbrief bei Flächenberichtigungs Mutationen

Hinweis: Grundstücke ohne Flächenänderung sind nicht aufzuführen bei Meldung an den Eigentümer (siehe Kapitel 2.4.1), bei der Meldung an das Grundbuchamt hingegen schon.



**Amtliche Vermessung**  
Nachführungskreis Muster  
Hanspeter Muster  
Muster-Vermessungen AG  
6999 Musterdorf  
Telefon 041 999 99 99

Herr und Frau  
Meier-Müller Peter und Anna  
Am Hügeli 3  
6000 Muster

Muster, 1. Oktober 2017

#### Muster, Los 1, Erneuerung amtliche Vermessung Flächenberichtigung - Mutation Nr. 123

Sehr geehrte Grundeigentümerin, sehr geehrter Grundeigentümer

Das Operatsgebiet wurde vermessungstechnisch erneuert. Dadurch können bei einzelnen Grundstücken die Grundstücksflächen ändern. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Brief.

Die betroffenen Grundbuchflächen Ihrer Grundstücke betragen neu:

Grundstück	Fläche alt (m <sup>2</sup> ), ungültig	Fläche neu (m <sup>2</sup> ), gültig	Differenz (m <sup>2</sup> )
1	21770	21754	-16
4	31095	31466	371
24	1980	1999	19
541	7400	7529	129

Grundstücke ohne Flächenänderung sind in der vorliegenden Liste nicht aufgeführt.

Bei Fragen oder Unklarheiten bitten wir Sie, sich an die folgende Stelle zu wenden:  
Vermessungsbüro Muster & Partner AG, Herr Hans Muster, Telefon 041 100 00 00

Freundliche Grüsse

*Hans Muster*  
Hans Muster

## 2.8 Formular zur Löschung der Anmerkung 'Projektmutation'

Formular wird auf Verlangen von geo abgegeben.



### Amtliche Vermessung

Nachführungskreis Muster  
Hanspeter Muster  
Muster-Vermessungen AG  
6999 Musterdorf  
Telefon 041 999 99 99

## Mitteilung betreffend Projektmutation

### Löschung der Anmerkung

## 1 Rechtsgrundlage

### Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)

Art. 126 Anmerkung von Projektmutationen mit aufgeschobener Vermarkung

<sup>1</sup> Erfolgt die Teilung eines Grundstücks durch eine Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung, so ist dies in den Anmeldebelegen festzuhalten.

<sup>2</sup> Das Grundbuchamt trägt auf den Hauptbuchblättern der betroffenen Grundstücke eine Anmerkung «Projektmutation» ein.

<sup>3</sup> Nach der Vermarkung teilt die zuständige Ingenieur-Geometerin oder der zuständige Ingenieur-Geometer dem Grundbuchamt mit:

- a. dass die Anmerkung gelöscht werden kann; oder:
- b. dass eine Korrekturmutation erfolgen wird und die Anmerkung erst nach deren Vollzug zu löschen ist.

## 2 Mitteilung an das Grundbuchamt

Grundbuch	Nummer der Projektmutation	Betroffene Grundstücke
Muster	3456	19, 20, 23, 26, 341

Der Nachführungsgeometer bestätigt gestützt auf Art. 126 Absatz 3 der GBV, dass die obenerwähnte Projektmutation abgeschlossen wurde und

dass die Anmerkung «Projektmutation» gelöscht werden kann.

Ort, Datum

*Muster, 1. Oktober 2017*

Der Nachführungsgeometer

*Hans Muster*

## 3 Datenabgabe

### 3.1 DXF

Die DXF-Datenabgabe erfolgt meist im Format GEOBAU, welche der Schweizer Norm SN 612 020 (Datenreferenzmodell GEOBAU, vom 15.01.1994) entspricht. Diese Schweizer Norm basiert auf dem Datenmodell 1993 der amtlichen Vermessung "Bund" (Grunddatensatz) und beinhaltet keine kantonalen Mehranforderungen. Eine Anpassung der SN 612 020 auf das DM.01-AV-CH ist nicht geplant.

Damit den Kunden trotzdem alle Informationen des DM.01-AV-LU-V24-01 zur Verfügung gestellt werden können, sind neue Arten und Kantonale Mehranforderungen im Kanton Luzern folgendermassen zu mappen:

Topic	Art	Layer	Bemerkungen
BB	Hausnummer ( <i>Status=real</i> )	01219	Hausnummer (GEB) als Gebäudenummer
	Lokalisationsname	01229	Lokalisationsname (GEB) als Strassenbeschriftung
	Strasse	01221	
	Weg	01221	
	Trottoir	01221	
	Verkehrinsel	01221	
	Wytweide_dicht	01252	Neu Art des Bundes seit DM.01
	Wytweide_offen	01252	Neu Art des Bundes seit DM.01
	projBoFlaeche ( <i>Art=Gebaeude</i> )	01281	Neu Tabelle des Bundes seit DM.01
	projGebaeudenummer	01289	Neu Tabelle des Bundes seit DM.01
	Hausnummer ( <i>Status=projektiert</i> )	01289	Hausnummer (GEB) als Gebäudenummer
EO	Fussweg	01331	
	Fahrweg	01331	
	Bahnsteig	01332	Neu Art des Bundes seit DM.01
	Schusslinie	01334	LU-Erweiterung (Sub-Art von Achse)
	Rutschbahn_Rodelbahn	01334	LU-Erweiterung (Sub-Art von Achse)
	Druckleitung	01366	Neuer Layer (bisher keine Zuordnung)
	Jauchegrube_Mistlege	01367	Neuer Layer für LU-Erweiterungen
	uebrige_Objekte	01367	Neuer Layer für LU-Erweiterungen
	Hydrant	01367	Neuer Layer für LU-Erweiterungen
	Schacht	01367	Neuer Layer für LU-Erweiterungen
	Kulturgrenzlinie	01367	Neuer Layer für LU-Erweiterungen

Folgende Informationen sind für die GEOBAU-Datenbenutzer sinnlos und machen die Pläne des Kunden unleserlich. Deshalb darf beim Export nach GEOBAU auf folgende Informationen verzichtet werden:

Topic	Art	Layer	Bemerkungen
BB	Einzelpunkt	01271	
EO	Einzelpunkt	01365	Bezugspunkte sind weiterhin zu exportieren
LS	Grenzpunktnummer	01659	
RL	Einzelpunkt	01721	

### **3.1.1 Abgabe Liegenschaften**

Da es sich bei den meisten GEOBAU-Datenbezugern um Architekten handelt und die Daten für Baugesuche verwendet werden, wird auf Stufe Liegenschaften im Bereich von Mutationen nur der projektierte Zustand abgegeben (dito Katasterplan amtliche Vermessung). Auf Verlangen muss auch der rechtsgültige sowie der projektierte Zustand der Liegenschaften abgegeben werden können.

### **3.2 INTERLIS**

Bei der "normalen" Datenabgabe wie auch für den Geoshop-Upload ist immer der vollständige Datensatz gemäss Datenmodell abzugeben.

### **3.3 PDF**

Bei der Planabgabe im PDF-Format ist der Kunde darauf aufmerksam zu machen, dass der Plan massstäblich auszudrucken ist.

Die Verrechnung für Pläne im Format PDF erfolgt gemäss grafischen Planbestellungen.