

Fortführung des Liegenschaftskatasters

Hans-Gerd Becker

Dieser Beitrag soll einen Einblick in Anlässe und Abläufe bei der Fortführung des Liegenschaftskatasters geben. Unter Fortführung wird in dem Zusammenhang verstanden, dass das für die Fläche des Landes Berlin vollständig vorliegende Liegenschaftskataster anlassbezogen kontinuierlich aktualisiert wird, damit es mit Rechtszustand und örtlichen Verhältnissen übereinstimmt.

„Das Liegenschaftskataster wird durch Eintragung von Veränderungen in die Verzeichnisse und in die Flurkarte fortgeführt.“, so heißt es recht lapidar in § 19 Abs. 1 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln)[1]. Ja, wie denn auch sonst, könnte man fragen. Interessanter ist aber, wer die Fortführung vornehmen darf und aus welchem Anlass Veränderungen eingetragen werden.

Je nach Art der Veränderungen werden entweder die Flurkarte, z.B. bei neuen Grenzen oder Gebäuden, das Liegenschaftsbuch, z.B. bei Änderungen der Eigentümerangaben, oder beides aktualisiert. Die zum Zweck einer Fortführung eingereichten Vermessungsschriften ergänzen den Nachweis des Vermessungszahlenwerks. Bei der Fortführung des Liegenschaftskatasters sind die einzelnen Nachweise ständig in Übereinstimmung zu halten.

Die Eintragung von Veränderungen kann auch zur Aussonderung von Teilen des Vermessungszahlenwerks führen; so werden z.B. Gebäudevermessungsrisse beim Abriss von Gebäuden aussortiert. Gleiches gilt im Fall einer Erneuerung des Liegenschaftskatasters.

Zuständigkeit für die Fortführung des Liegenschaftskatasters

Die Führung des amtlichen Registers Liegenschaftskataster – und damit auch die Fortführung – liegt in Berlin als öffentliche Aufgabe in der originären Verantwortung der bezirklichen Vermessungsämter als Katasterbehörde. An den Aufgaben des VermGBln wirken Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI) mit. Nach dem VermGBln erfolgen in Berlin die Grenzfeststellungen (§ 21 Abs. 3) und Abmarkungen (§ 23) nach einer Eignungsprüfung der dazu gefertigten Vermessungsschriften durch das örtlich zuständige Vermessungsamt. Die daraus resultierenden Fortführungsarbeiten werden als Bestandteil der Führung des Liegenschaftskatasters ebenfalls vom Vermessungsamt vorgenommen.

Fortführung von Amts wegen

Im Liegenschaftskataster sind eine Reihe von beschreibenden Angaben zu führen, die bei einem funktionellen Katasternachweis schon von Amts wegen aktuell zu halten sind. Liegenschaften, d.h. Flurstücke und Gebäude, sind mit ihren Bezeich-

nungen, ihren Begrenzungen, ihren Flächen, ihren Nutzungen und ihrer Lage nachzuweisen (§ 15 Abs. 3 VermGBln); dies sind originäre Katasterdaten. Zusätzlich können nachrichtlich Hinweise zu öffentlich-rechtlichen Festsetzungen, amtlichen Feststellungen, Hinweise auf Eintragungen in amtlichen Registern, Angaben zu Regionalstrukturen u.A. aufgeführt werden.

Obwohl § 19 Abs. 2 VermGBln bzgl. der Gebäude und Nutzungen grundsätzlich die Eigentümer in die Pflicht nimmt, aktiv die Fortführung zu veranlassen, ist in der Praxis festzustellen, dass dieser Pflicht so gut wie nie selbsttätig nachgekommen wird, sei es aus Unkenntnis, Vergesslichkeit oder Unwillen. Die Katasterbehörden müssen daher zur Gewährleistung eines aktuellen Liegenschaftskatasters regelmäßig prüfen, ob die tatsächlichen Nutzungen und die Gebäude aktuell nachgewiesen sind. Die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) wirken im Rahmen ihrer örtlichen Tätigkeiten daran mit und sollen ihre laufenden Vermessungsergebnisse, z.B. Bestandspläne, an die Vermessungsämter senden (§ 4 VermGBln), da aktuelle Vermessungsergebnisse eine wichtige Grundlage zur Wahrung der Aktualität des Liegenschaftskatasters sind. Von Amts wegen erfolgen Fortführungen bei Veränderungen



Abb. 1: Der Abriss eines Gebäudes führt zur Fortführung des Liegenschaftskatasters.

der tatsächlichen Nutzung, der Lagebezeichnungen, z.B. aufgrund von Grundstücksnummerierungen oder Straßenbenennungen, oder von Gebäudebenennungen, z.B. bei der Benennung einer Schule. Gleiches gilt bei festgestellten Gebäudeabbrissen, kleineren baulichen Veränderungen, die von Amts wegen vermessen wurden, oder Änderungen nachrichtlicher Hinweise. In den meisten Bezirken Berlins werden flurstücksbezogen Hinweise auf Eintragungen im Baulastenverzeichnis gegeben; die Aktualität wird durch ein abgestimmtes Mitteilungsverfahren der Bauaufsichtsämter gesichert.

Zur Vereinfachung der Führung des Liegenschaftskatasters werden von Amts wegen Verschmelzungen von Flurstücken, die örtlich und wirtschaftlich eine Einheit bilden, vorgenom-



men, wenn dieses grundbuchlich möglich ist. Mit der Minimierung der Zahl von Buchungseinheiten wird nicht nur eine bessere Lesbarkeit der Flurkarte erreicht, sondern auch eine übersichtliche Führung der Grundbücher. In Einzelfällen können aber auch Flurstückszerlegungen von Amts wegen zweckmäßig sein. Der Vereinfachung der Katasterführung und oft der Vorbereitung einer Verschmelzung dient auch die Umflurung von Flurstücken, d.h. die Überführung eines Flurstücks in einen anderen Ordnungsbezirk. Weitere Fortführungsanlässe können eine Neuberechnung von Flächenangaben oder Berichtigungen von Abbildungsfehlern in der Flurkarte sein.

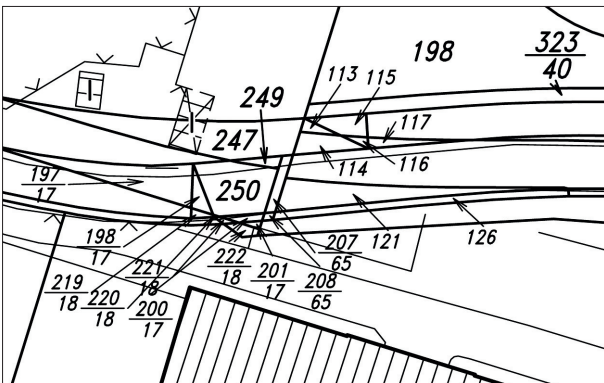


Abb. 2: Im Liegenschaftskataster können im Laufe der Jahrzehnte durch den Grundstücksverkehr Splitterflurstücke entstehen.

Von der Allgemeinheit wird das Liegenschaftskataster häufig als Informationsquelle zum Eigentümer und dessen Zustellanschrift genutzt. Nach Bekanntwerden einer Anschriftenänderung werden daher auch die Angaben zur Anschrift von Amts wegen fortgeführt.

Fortführung aufgrund grundbuchlicher Mitteilungen

Das Liegenschaftskataster ist das amtliche Verzeichnis der Flurstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung (§ 14 Abs. 3 VermGBln). Es ist damit unverzichtbare Basis der bei den Amtsgerichten geführten Grundbücher. Die Erhaltung der Übereinstimmung von Grundbuch und Liegenschaftskataster ist rechtlich sehr bedeutsam; Veränderungen in diesen Registern sind jeweils der anderen Registerführenden Stelle mitzuteilen, soweit dies für die Inhalte des korrespondierenden Registers von Relevanz ist.[2] Das Liegenschaftskataster wird aufgrund dieser Mitteilungen fortgeführt; im Wesentlichen betrifft dies die nachrichtlich im Liegenschaftskataster geführten Grundbuchangaben zum Eigentümer und der grundbuchlichen Bezeichnung der Grundstücke.

Für das bis vor Kurzem noch durch schriftlichen Austausch und manuelle Dateneingabe geprägte Mitteilungsverfahren wurde im Jahr 2008 mit dem Projekt „Digitale Verbindung Liegenschaftskataster/Grundbuch“ die Möglichkeit eines digitalen Transfers der für die Katasterführung relevanten Veränderungen im Grundbuchnachweis geschaffen.[3] Veränderungen im Grundbuchnachweis lassen sich nun beim Vermessungsamt nach Plausibilisierung und Freigabe automationsunterstützt in das Liegenschaftskataster übernehmen; rein manuelle Erfassungsarbeiten können daher entfallen.

Das momentane Verfahren stellt nur eine Zwischenlösung dar, die nach Einführung einer echten datenbankgestützten Grundbuchführung verbessert werden muss. Dem gesetzlichen Auftrag nach § 16 VermGBln, die Eigentümerangaben in Übereinstimmung mit dem Grundbuch zu führen, kann momentan nicht vollständig nachgekommen werden, da die dem Vermessungsamt digital übermittelten Eigentümerangaben zur Zeit aus einer die Grundbuchführung unterstützenden Adressdatei stammen, welche in Einzelfällen namentliche Abweichungen zur Grundbucheintragung aufweist.

Fortführung aufgrund Mitteilungen Dritter

Im Gegensatz zum Grundbuch führt das Liegenschaftskataster lückenlos die Eigentümerangaben zu allen Grundstücken im Landesgebiet, also auch zu den so genannten buchungsfreien Grundstücken. Nach § 3 Abs. 2 der Grundbuchordnung (GBO) zählen dazu z.B. die im Eigentum des Bundes oder des Landes stehenden Wasserläufe und öffentlichen Wege. Nach einem Wechsel im Eigentum eines im Grundbuch nicht gebuchten Grundstücks wird nach Vorlage geeigneter Nachweise der neue Eigentümer im Liegenschaftskataster registriert.

Gmkg	Flr	Flurst-Nr	P		
110025	2	22	4		
=====				Entstehung	2006/5777-20
				Fortführung	2010/8083-52
				Flurkarte	42236
				Block	033/013
Lage					
00186 Am Juliusturm 62, 64, 66, 68					
05028 Zitadelle					
Tatsächliche Nutzung					
	5 568 m2	21-113	Gebäude- und Freifläche		
	11 434 m2	21-281	Gebäude- und Freifläche		
	46 787 m2	21-421	Erholungsfläche		
	131 m2	21-422	Erholungsfläche		
	1 549 m2	21-521	Verkehrsfläche		
	20 963 m2	21-811	Wasserfläche		
	58 369 m2	21-850	Wasserfläche		
	69 659 m2	21-930	Historische Anlage		
Fläche					
****214 460 m2					
=====					
Klassifizierung	79 332 m2	34	Gewässerflächen		
		34-410	Gewässer erster Ordnung		
			- Bundeswasserstraße		
Landesgrundvermögen					
	86 538 m2	80	Geschäfts- u. Aufgabenbereiche der Hauptverwaltung		
		80-140	SenStadt, Gewässer		
Landesgrundvermögen					
	17 520 m2	85	Geschäfts- u. Aufgabenbereiche der Bezirksverwaltung Spandau		
	51 000 m2	85-370	Bildung, Schule, Kultur		
	10 900 m2	85-371	Allgemeinbildende Schulen		
	10 900 m2	85-406	Sport		
	690 m2	85-421	Tiefbau		
	47 812 m2	85-422	Gartenbau/Grünflächen		
Summe					
127 922 m2					

Abb. 3: Das Liegenschaftskataster dient dem Land Berlin als Instrument zum Nachweis der Dienststellen, die den Landesgrundbesitz verwalten.

Für Grundstücke, die im Eigentum des Landes Berlin stehen, werden im Liegenschaftsbuch die verwaltenden Vermögensstellen (Landesgrundvermögen) aufgeführt, so dass ein Nutzer anhand der Daten des Liegenschaftskatasters für ein Grundstück jederzeit die für die Verwaltung zuständigen Dienststellen erfahren kann. Diese Angabe dient insbesondere als Vermögensnachweis der Dienststellen nach § 73 der Landeshaushaltsordnung (LHO) und ist Basis für alle Vermögensstatistiken der Landesverwaltung. Die Ausführungsvorschrift zu § 73 LHO regelt entsprechend, dass die einzelnen Vermögensverwalter Veränderungen beim Grundvermögen unverzüglich dem zuständigen Vermessungsamt mitzuteilen haben.

Die interne Vermögensabgrenzung von Flurstücken, die von mehreren Vermögensstellen genutzt werden, kann zur Zeit nicht grafisch in dem darstellenden Teil des Liegenschafts

katasters, der Flurkarte, nachgewiesen werden, da das Fachverfahren ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) keine Funktionalität zum Nachweis von Vermögensabschnittsgrenzen besitzt. Die Vermessungsämter streben an, diesen Nachweis im neuen Fachverfahren ALKIS[®] (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) ab 2011 anzubieten. Bis dahin wird für diesen Nachweis von einer Reihe von Vermessungsämtern noch ergänzend der Liegenschaftsplan nach § 25 Abs. 1 VermGBln geführt oder es werden die Abgrenzungen mit Einzelnachweisen dokumentiert.

Fortführung auf Antrag

Ein häufiger Fortführungsanlass ist die antragsgemäße Übernahme von Ergebnissen von Vermessungen zur Fortführung des Liegenschaftskatasters. Hierzu zählen Vermessungen zur Zerlegung von Flurstücken, die in der Praxis oft als „Teilungsvermessung“ genannt werden, da sie in der Regel die Teilung von Grundstücken im Grundbuch zum Ziel haben, Grenzfeststellungen oder Grenzerstellungen, aber auch Gebäudevermessungen bzw. Vermessungen von Nutzungsartengrenzen. Diese Vermessungen zur Fortführung des Liegenschaftskatasters können nach § 2 VermGBln nur von den für das Vermessungswesen zuständigen Behörden, den ÖbVI oder von Dienststellen bestimmter Behörden ausgeführt werden. Zur Fortführung auf Antrag zählt auch die Fortschreibung des Katasters nach Abschluss eines Bodenneuordnungsverfahrens (Baulandumlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB).

Seit dem 01. Januar 2006 sind im Land Berlin Vermessungen zur Fortführung des Liegenschaftskatasters grundsätzlich unter Nutzung des Satellitenpositionierungsdienstes der deutschen Landesvermessung SAPOS[®] an das Lagebezugssystem des Landes anzuschließen. Dies hat zur Folge, dass heute mit jeder örtlichen Vermessung zur Fortführung des Liegenschaftskatasters automatisch der Grenznachweis der vermessenen Flurstücke die Qualitätsstufe eines Koordinatenkatasters erreicht. Im Koordinatenkataster wird die Lage der Grenzpunkte durch ihre Koordinaten bestimmt, welche den maßgeblichen Katasternachweis bilden und das Prinzip der Nachbarschaft durch ihre hohe Genauigkeit und Zuverlässigkeit gewährleisten. Grenzpunkte bestehender Flurstücksgrenzen können nach den im Koordinatenkataster nachgewiesenen Koordinaten abgesteckt werden; ursprüngliche Messungsvorgänge müssen nicht wiederholt werden. Es ergibt sich damit kontinuierlich mit jedem Fortführungsantrag ein qualitativ hochwertiges Ergebnis, welches für die Zukunft zu deutlich wirtschaftlicherem Arbeiten bei Grenzvermessungen führt, da die Vermessungsabläufe erheblich vereinfacht und beschleunigt werden können. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass sich auch bei langfristiger Betrachtung ein Koordinatenkataster allein durch laufende Fortführungsfälle (in Berlin ca. 1.000 Grenzvermessungsanträge p.a. bei rd. 390.000 Flurstücken) nicht flächendeckend erreichen lässt.

Fortführung aufgrund von Urteilen oder Vergleichen

Nach der „Anordnung über die Mitteilungen in Zivilsachen“ (MiZi)[4] des Bundesministeriums der Justiz sind von den Richtern Mitteilungen über Grenzstreitigkeiten an die für die

Führung des Liegenschaftskatasters verantwortlichen Behörden zu richten, insbesondere wenn durch ein Urteil, einen gerichtlichen Vergleich oder einen dem Gericht mitgeteilten außergerichtlichen Vergleich eine Grundstücksgrenze neu festgelegt wird.

Bei Eingang einer derartigen Mitteilung wird geprüft, ob das Urteil oder der Vergleich unmittelbar zur Fortführung des Liegenschaftskatasters geeignet ist. Ist eine damit festgelegte Grenze nicht ausreichend bestimmt, werden die beteiligten Grundstückseigentümer aufgefordert, die noch notwendige Vermessung durchführen zu lassen. Gleiches gilt, wenn die Grenzpunkte noch nicht abgemerkt sind, denn nach § 22 Abs. 2 VermGBln besteht in diesen Fällen Abmarkungspflicht.



Abb. 4: Auch die Rechtsprechung kann den Anlass zur Fortführung des Liegenschaftskatasters geben.

Qualitätsmanagement bei der Fortführung

Die Fortführung eines amtlichen Registers mit hoher rechtlicher Bedeutung erfordert in besonderem Maße ein Qualitätsmanagement (QM), um die Datenqualität und Arbeitseffizienz zu sichern. QM bezeichnet alle Maßnahmen, mit denen eine Verbesserung von Produkten, Prozessen oder Leistungen jeglicher Art erreicht werden kann. Dies kann bei den Fortführungsprozessen neben der zwingenden Beachtung der aktuellen Rechts- und Verfahrensvorschriften durch Plausibilitätsprüfungen und Arbeiten nach dem Vier-Augen-Prinzip erreicht werden. Ziel der intern zu organisierenden QM-Maßnahmen ist es dabei, das Risiko von Fehlern und Missinterpretationen zu reduzieren.

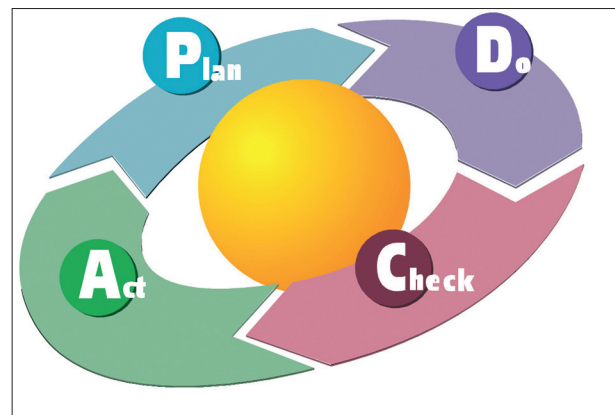


Abb. 5: Der Deming-Kreis oder PDCA-Zyklus beschreibt einen iterativen vierphasigen Problemlösungsprozess zur kontinuierlichen Anwendung in der Qualitätssicherung.

Ein gestuftes QM besteht nach den Ausführungsvorschriften bei Fortführungsanträgen auf der Grundlage von Vermessungsschriften. Grundsätzlich steht die Vermessungsstelle, die



eine Vermessungsschrift erstellt hat, in der Verantwortung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit; dieses ist mit einer Fertigungsaussage zu bescheinigen. Von den Vermessungsämtern sind im Sinne einer Qualitätskontrolle eingereichte (Grenz-) Vermessungsschriften vor der Übernahme in das Liegenchaftskataster in formeller und sachlicher Hinsicht abschließend zu prüfen; dies trifft auch auf „amtseigene“ Fortführungsvermessungen zu. Die sachliche Prüfung beschränkt sich dabei prinzipiell auf eine Stichprobendurchsicht, die bei auftretenden Bedenken aber zu erweitern ist. Werden bei eingereichten Vermessungsschriften Qualitätsmängel festgestellt, die ihre Übernahme in das Liegenchaftskataster verhindern, sind diese grundsätzlich von der einreichenden Vermessungsstelle zu beheben; geringfügige Beanstandungen können von der bezirklichen Vermessungsstelle korrigiert werden. Die inhaltliche Verantwortung verbleibt bei der erstellenden Vermessungsstelle, auch nach Fortführung des Liegenchaftskatasters.

Die jahrzehntelange Praxis zeigt, dass dieses QM wirksam dazu beiträgt, die hohe Qualität und Rechtssicherheit des Liegenchaftskatasters zu sichern. Als weitere Maßnahme zu dem bestehenden QM ist ergänzend ein regelmäßiger fachlicher Austausch aller Vermessungsstellen erforderlich, bei dem anhand von Fallbeispielen und aufgetretenen Qualitätsmängeln die formell und sachlich richtige Anwendung der Fachvorschriften vermittelt werden kann.

Kosten der Fortführung

Die Führung des Liegenchaftskatasters, d.h. das Vorhalten des Registers, ist steuerfinanziert; die Kosten trägt das Land Berlin im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Auch die laufenden Fortführungen sind überwiegend kostenfrei mit Ausnahme beantragter Amtshandlungen im Zusammenhang mit der Übernahme von Grenzfeststellungs- und Abmarkungsunterlagen. Die Übernahmegebühr der Ergebnisse einer Fortführungsvermessung ergibt sich aus der Vermessungsgebührenordnung des Landes Berlin; sie richtet sich bei Bildung neuer Grenzen nach der Zahl der Flurstücke bzw. der Zahl abgemerkter Grenzpunkte. Fortführungen auf Grund einer Gebäudevermessung, einer Grenzherstellung, eines Nutzungsartenauflaßes oder einer Verschmelzung von Flurstücken sind in Berlin gebührenfrei.

Bekanntgabe und Rechtsschutz

Eigentümer und Antragsteller erhalten je nach Anlassart der Fortführung einen Bescheid oder eine Mitteilung über die Fortführung des Liegenchaftskatasters. Keine Mitteilungen erfolgen bei nachrichtlicher Übernahme von Daten in das Liegenchaftskataster, z.B. von Grundbuchangaben oder Hinweisen zum Flurstück, bei der Feststellung von Veränderungen der Lagebezeichnungen oder wenn lediglich eine Änderung der Untergliederung innerhalb einer Nutzungsartengruppe vorgenommen wird, die nicht zu einer klarschriftlich anderen Bezeichnung der Nutzung führt.

Nach § 19 Abs. 5 VermGBln sind die Fortführung der Flurstücksbezeichnung, z.B. aufgrund von Zerlegungen, Verschmelzungen, Umflurungen, Korrektur von Abbildungsfehlern in der

Flurkarte, und der Flurstücksfläche allen Beteiligten durch einen Bescheid bekannt zu geben. Bei einer umfangreichen Fortführung kann der Bescheid öffentlich bekannt gegeben werden.

Für den Betroffenen besteht in diesen Fällen der reguläre Rechtsschutz des Verwaltungsverfahrensrechts, d.h. es bestehen die Rechtsbehelfsmöglichkeiten des Widerspruchs mit evtl. anschließender Klage beim Verwaltungsgericht.

Bei den übrigen Fortführungstatbeständen handelt es sich um reine Tatsachenfeststellungen ohne regelnden Charakter und nicht um Verwaltungsakte. Ein formelles Rechtsmittel in Form eines Widerspruchs ist insofern nicht gegeben. Natürlich steht es Jedermann frei, formlos eine Beschwerde einzulegen, wenn an der Richtigkeit einer Verwaltungsmitteilung oder der Eintragung von Daten in ein öffentliches Register Zweifel besteht. Wenn bei Prüfung einer derartigen Beschwerde festgestellt wird, dass Eintragungen nicht richtig waren, werden sie vom Vermessungsamt korrigiert. Anderenfalls wäre als Rechtsmittel noch der Weg einer Feststellungsklage beim Verwaltungsgericht denkbar; derartige Fälle sind dem Verfasser im Zusammenhang mit der Fortführung des Liegenchaftskatasters nicht bekannt.

Hinweise über nicht mehr zutreffende Angaben des Liegenchaftskatasters werden grundsätzlich geprüft; ggf. wird eine Fortführung von Amts wegen vorgenommen.

Benachrichtigung anderer Stellen über die Fortführung des Liegenchaftskatasters

Nach einer Fortführung des Liegenchaftskatasters sind den für die Führung des Grundbuchs zuständigen Stellen und den Finanzbehörden die für die Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Angaben zuzuleiten (§ 17 Abs. 5 VermGBln). Dies dient der Sicherstellung der Übereinstimmung der in den Grundbüchern enthaltenen Angaben des Liegenchaftskatasters mit dem Liegenchaftskataster bzw. steuerlichen Zwecken.

Quellenangaben

- [1] Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln) in der Fassung vom 09.01.1996 (GVBl. S. 56), zuletzt geändert durch Art. XVIII des Gesetzes vom 18.11.2009 (GVBl. S. 674)
- [2] Gemeinsame Ausführungsvorschriften über die Erhaltung der Übereinstimmung zwischen dem Grundbuch und dem Liegenchaftskataster (AV Übereinstimmung – AVÜ) vom 19. März 2007 (ABl. S. 1059)
- [3] Hagenhaus/Menelao: Projekt „Digitale Verbindung Liegenchaftskataster/Grundbuch“ in Berlin, Zeitschrift für Vermessungswesen 5/2008
- [4] Anordnung über die Mitteilungen in Zivilsachen vom 29. April 1998 mit weiteren Änderungen
- [5] Abbildungen: Vermessungsamt Spandau, mit Ausnahme von
Abb.1: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Abriess_bagger_demolition_7.JPG
Abb.5: http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/7/7a/PDCA_Cycle.svg