

Neue Möglichkeiten der Flurstücksbestimmung und Erfassung von Gebäuden im Liegenschaftskataster

Von Andrea Riedel, Magdeburg

Zusammenfassung

Zur Bildung von Flurstücken und zur Erfassung von Gebäuden im Liegenschaftskataster musste bisher regelmäßig eine Liegenschaftsvermessung durchgeführt werden. Insbesondere aufgrund neuer Verfahren und technischer Neuerungen in Verbindung mit deutlich wahrnehmbaren Bedürfnissen der Bürger nach Gebührenentlastungen wurden mit dem Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt neue Möglichkeiten zur Bildung von Flurstücken und zur Erfassung von Gebäuden im Liegenschaftskataster eingeführt. Dieser Artikel gibt einen Überblick über diese neuen Verfahren und deren Anwendung in der Praxis.

I Einleitung

Mit der Novellierung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wurden auch im Bereich des Liegenschaftskatasters Deregulierungen vorgenommen mit dem Ziel, durch Verfahrenserleichterungen dem Anliegen der Modernisierung des Vermessungs- und Katasterwesens in Sachsen-Anhalt gerecht zu werden (Abb. 1).

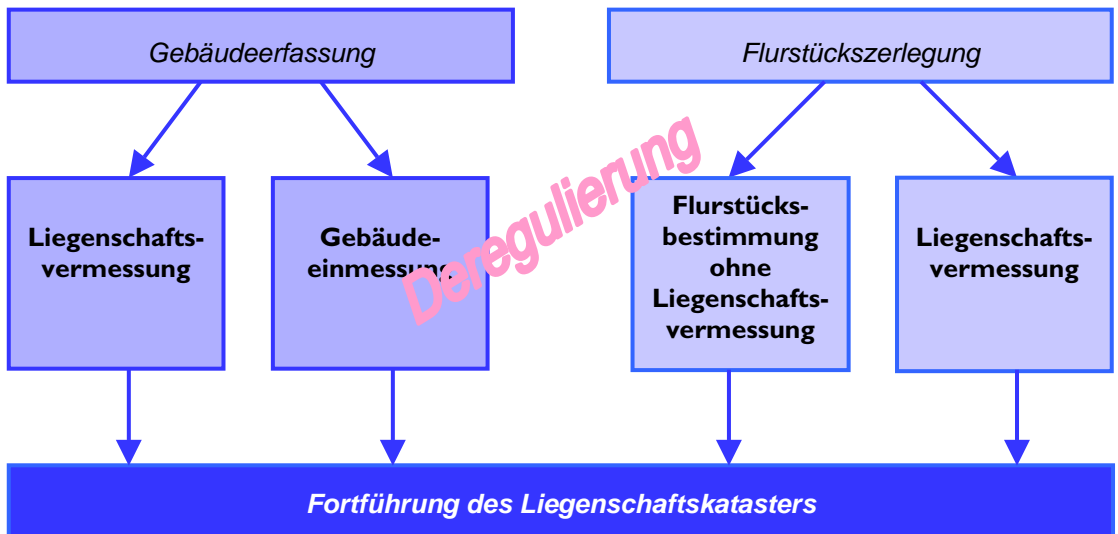


Abb. 1: Deregulierungen im Bereich des Liegenschaftskatasters

Lockerung des Vermessungsgebotes für Liegenschaften

Mit § 12 Abs. 2 Satz 2 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) [Landtag LSA 2004a] wird neben dem weiterhin gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 VermGeoG LSA geltenden Verfahren zur Vermessung der Liegenschaften eine neue Erfassungsmöglichkeit aufgenommen. Danach kann bei der Bildung neuer Flurstücke auf eine Vermessung verzichtet werden, wenn die Grenzen der neuen Flurstücke eindeutig bestimmbar sind. Hierzu war bisher grundsätzlich eine örtliche Vermessung erforderlich. Im Falle der mit dem VermGeoG LSA aufgenommenen neuen Erfassungsmöglichkeit ist dieser Bestimmtheitsgrundsatz des Liegenschaftskatasters bereits erfüllt, wenn die neuen Flurstücke eindeutig mit ihrer Bemaßung geometrisch festgelegt werden können [Landtag LSA 2004b].

Vom Gebäudevermessungsgebot zum Gebäudeerfassungsgebot

Mit § 14 Abs. 2 Satz 2 VermGeoG LSA wird neben dem weiterhin gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 VermGeoG LSA geltenden Verfahren in Form einer Liegenschaftsvermessung eine alternative Regelung zugelassen. Danach kann die Erfassung eines Gebäudes im Liegenschaftskataster auf der Grundlage einer von einem Vermessungsingenieur durchgeführten Einmessung erfolgen, wenn der Antragsteller keine direkten Aussagen über die Lage des Gebäudes zu den Grenzen benötigt. Besonders durch den Einsatz satellitengestützter Meßmethoden ist es möglich, die absolute Lage von Gebäuden im Amtlichen Bezugssystem - unabhängig von der Erfassung der umliegenden Flurstücksgrenzen - zu bestimmen. Es hat sich gezeigt, dass dies in vielen Fällen bereits während der Vorbereitung und Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt. Somit entspricht die neue Regelung nach § 14 Abs. 2 Satz 2 VermGeoG LSA einer bürgerfreundlichen Verfahrensweise, da der Eigentümer durch Wegfall von doppelten Gebäudeaufnahmen gebührenmäßig entlastet wird. Darüber hinaus wird die Möglichkeit der wirtschaftlichen Privatisierung im Bereich des Vermessungs- und Katasterwesens genutzt [Landtag LSA 2004b].

Kostenersparnis für den Bürger

2 Bildung von Flurstücken im Liegenschaftskataster

2.1 Zwei Wege zur Bestimmung von Flurstücken

„Geburt“ eines neuen Flurstücks erst durch Eintragung in die Nachweise

Alle Flurstücke des Landes Sachsen-Anhalt werden im Liegenschaftskataster amtlich nachgewiesen. Zur Bildung von Flurstücken, z.B. wenn ein bestehendes Flurstück in mehrere selbstständige Flurstücke aufgeteilt wird (Zerlegung), sind die Grenzen der neuen Flurstücke zunächst geometrisch zu bestimmen, wobei die Grenzen und Grenzpunkte zahlenmäßig mathematisch erfasst und festgelegt werden. Im zweiten Schritt erhalten die so in ihrer Gestalt festgelegten neuen Flurstücke jeweils eine neue Flurstücksnummer und werden mit ihren Grenzen in die Nachweise des Liegenschaftskatasters eingetragen. Erst mit der registermäßigen Offenkundigkeit durch die graphische Darstellung in der Liegenschaftskarte entstehen formal eigenständige Flurstücke [Kummer, Möllering 2002].

zwei Verfahren zur Vorbereitung einer Flurstücksbildung

Als vorbereitendes Verfahren zur Flurstücksbildung musste bisher regelmäßig eine **Liegenschaftsvermessung** durchgeführt werden. § 12 Abs. 2 Satz 2 VermGeoG LSA ermöglicht nunmehr die Anwendung eines weiteren Verfahrens zur Vorbereitung der Flurstücksbildung: die **Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung**. An dieser Stelle sei auf das Merkblatt zur Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung hingewiesen, das weiterführende Erläuterungen hinsichtlich dieses neuen Verfahrens zur Flurstücksbildung beinhaltet und in erster Linie zur Information des Bürgers dienen soll [LVermGeo 2004a].

Im Folgenden sollen beide Verfahren zur Flurstücksbildung betrachtet werden.

2.2 Liegenschaftsvermessung

In diesem Falle werden die vorgesehenen Flurstücksgrenzen durch eine Vermessung im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 VermGeoG LSA in der Örtlichkeit zahlenmäßig, mathematisch erfasst und festgelegt. Zu dem wird die Flurstücksgestalt in der Regel durch Abmarkung örtlich fixiert und gesichert.

**örtliche
Vermessung**

1. Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Erstellen der Vermessungsunterlagen ◆ Vorausberechnungen
2. Vermessung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ örtliche Absteckung und Festlegung ◆ Grenztermin mit Niederschrift
3. Auswertung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Führen des Fortführungsrisse ◆ Flächenberechnungen ◆ Vergabe der Flurstücksnummern ◆ Aufstellen der Entwürfe der Fortführungsbelege

Abb. 2: Arbeitsschritte bei einer Liegenschaftsvermessung

Abb. 2 zeigt die wesentlichen Arbeitsschritte bei einer Liegenschaftsvermessung in ihrer üblichen Bearbeitungsfolge. Danach werden die örtlichen Vermessungen regelmäßig im engen zeitlichen Zusammenhang und vor der Eintragung in die Nachweise durchgeführt. Da das VermGeoG LSA zum Zeitpunkt der Vermessung und zur Reihenfolge der Bearbeitung keine Regelung trifft, ist es auch zukünftig möglich, unter bestimmten vermessungstechnischen Voraussetzungen von dieser Verfahrensweise abzuweichen. Somit besteht auch weiterhin die Möglichkeit, eine Flurstücksbildung ohne gleichzeitige Vermessung (Sonderung) durchzuführen. Hierbei wird nicht auf die Vermessung verzichtet, sondern lediglich die in der Abb. 2 dargestellte Bearbeitungsreihenfolge verändert. Nach [Kummer, Möllering 2002] sind zwei Varianten der Sonderung möglich. Im ersten Fall stützt sich die Flurstücksbildung auf eine frühere Liegenschaftsvermessung. Voraussetzung hierfür ist, dass die geometrischen Bestimmungselemente für die bestehenden und vorgesehenen Flurstücksgrenzen schon im Vermessungszahlenwerk vorliegen oder sich genau und zuverlässig mathematisch bestimmen lassen. Die Vermessung ist sozusagen schon durchgeführt worden und in der Liegenschaftskarte sind nur noch die geradlinigen Verbindungslinien der neuen Grenzen darzustellen. Im Unterschied zur Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung entstehen hierbei keine neuen Vermessungszahlen. Im zweiten Fall der Sonderung wird zuerst die Festlegung der neuen Flurstücksgrenzen in der Liegenschaftskarte vorgenommen. Die Übertragung in die Örtlichkeit wird zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Grenzfeststellung nachgeholt. Beide Varianten der Sonderung sind nicht zu verwechseln mit der Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung.

**Vermessungsgebot für
Liegenschaften**

**„klassische“
Sonderung**

2.3 Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung

2.3.1 Anwendung

Bei diesem Verfahren zur Flurstücksbildung werden die neuen Flurstücke auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters im Innendienst der Vermessungsstelle verbindlich und abschließend festgelegt. Eine gesetzliche Pflicht zur Erfassung und

**keine örtliche
Vermessung**

Festlegung der neuen Flurstücksgrenzen in der Örtlichkeit durch eine Liegenschaftsvermessung besteht hierbei im Unterschied zur Sonderung nicht (Abb. 3).

I. Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Erstellen der Unterlagen ◆ Vorausberechnungen
Vermessung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ örtliche Absteckung und Festlegung ◆ Grenztermin mit Niederschrift
2. Auswertung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Führen des Erfassungsrisses ◆ Flächenberechnungen ◆ Vergabe der Flurstücksnummern ◆ Aufstellen der Entwürfe der Fortführungsbelege

Abb. 3: Arbeitsschritte bei einer Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung

Übertragungsoption in die Örtlichkeit

Gleichwohl ist auch nach dieser Regelung jederzeit die Übertragung der neuen Flurstücksgrenzen in die Örtlichkeit durch eine Vermessung und Abmarkung der Grenzpunkte möglich. Hierbei steht es dem Eigentümer frei, den Zeitpunkt der Übertragung in die Örtlichkeit selbst zu bestimmen oder gar nicht darauf zurückzukommen. Solange zum Beispiel kein massiver Zaun entlang der Grenze gesetzt oder das Flurstück nicht in der Nähe seiner Grenzen bebaut werden soll, ist die Notwendigkeit der Übertragung der Katastergrenzen in die Örtlichkeit nicht erkennbar. In Gebieten außerhalb von Ortschaften, etwa bei Zerlegungen von großräumigen Ländereien, dürfte sich die Frage nach einer Übertragung der Katastergrenzen in die Örtlichkeit noch weniger stellen. In jedem Falle entscheidet jedoch ausschließlich der Antragsteller über die Entbehrlichkeit der Übertragung der Katastergrenzen in die Örtlichkeit.

2.3.2 Voraussetzungen

Nach § 12 Abs. 2 Satz 2 VermGeoG LSA kann bei der Flurstücksbildung auf die Vermessung verzichtet werden, wenn die in § 12 Abs. 2 Satz 2 Nrn. 1 bis 4 VermGeoG LSA genannten Voraussetzungen gegeben sind. Danach müssen die betroffenen Liegenschaften

1. in der maßgebundenen Qualität der Liegenschaftszahlen zu bestimmen,
2. an das Amtliche Bezugssystem nach § 7 VermGeoG LSA anschließbar,
3. in der maßstabsgebundenen Qualität der Liegenschaftskarte nachzuweisen und
4. jederzeit in die Örtlichkeit übertragbar sein.

Nachfolgend sollen die oben genannten Voraussetzungen im Einzelnen betrachtet werden.

Maßgebundene Qualität der Liegenschaftszahlen

Die Bestimmung von Flurstücken allein auf der Grundlage der Liegenschaftskarte ist nicht zulässig. Vielmehr müssen die Liegenschaftszahlen aus vorhandenen Dokumenten des Liegenschaftskatasters und des Vermessungszahlenwerkes eine geometrisch zuverlässige Flurstücksbestimmung ermöglichen. Es genügt, wenn auf dieser

Grundlage anhand neuer Maßangaben innerhalb der betroffenen Flurstücke weitere Flurstücke in der Qualität der Liegenschaftszahlen festgelegt werden können. Die sachverständige Würdigung über die Zulässigkeit dieser Flurstücksbestimmung ist immer erforderlich, auch wenn die zu zerlegenden Flurstücke nach dem 30. Mai 1992 vermessen worden sind.

Für bestehende und neue Grenzpunkte ist die mit „anschließbar“ bezeichnete Forderung erfüllt, wenn reduzierte Vermessungszahlen berechnet werden können. Hierbei ist es unbedeutend, ob die Vermessungszahlen der bestehenden und neuen Grenzpunkte aus früheren Vermessungen entstanden sind, die ohne (direkten) Anschluss an das Lagefestpunktfeld durchgeführt wurden. Neben der geforderten Berechnung der reduzierten Vermessungszahlen sind die Vermessungszahlen des Veränderungsnachweises zu dokumentieren. Die Vermessungszahlen für die neuen Grenzpunkte müssen jedoch nicht in Dateneinheiten als originäre Vermessungszahlen geführt werden.

Die maßstabsgebundene Qualität bestimmt sich durch die Erkennbarkeitsgrenze von 0,2 mm in der Liegenschaftskarte. Das heißt, die reduzierten Vermessungszahlen der bestehenden und neuen Grenzpunkte müssen mit einer Genauigkeit von 0,2 m berechnet werden können und somit der Nachweis in der Liegenschaftskarte und die Flächenberechnung eindeutig möglich sein.

Die neuen Flurstücke sind in die Örtlichkeit übertragbar, wenn die Grenzermittlung möglich ist. Hiervon ist auszugehen, wenn die festgelegten Koordinaten der neuen Grenzpunkte direkt oder indirekt über Festpunkte, Gebäudepunkte oder Andere Objektpunkte in die Örtlichkeit übertragen werden können. Dazu ist es grundsätzlich nicht erforderlich, dass die Grenzpunkte des zu zerlegenden Flurstückes abgemarkt sind. Bei einer späteren Übertragung der mit der Eintragung in das Liegenschaftskataster entstandenen neuen Flurstücke in die Örtlichkeit werden die maßgenauen Liegenschafts- und Vermessungszahlen in die Örtlichkeit übertragen.

Die Prüfung der Verfahrenszulässigkeit liegt im sachverständigen Ermessen des ausführenden Aufgabenträgers. Das sind gemäß § 1 Abs. 4 VermGeoG LSA die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landes, die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVermlng) des Landes und die anderen behördlichen Vermessungsstellen zur Erfüllung eigener Aufgaben. Grundlage für die Entscheidung des Aufgabenträgers sind die vorhandenen Unterlagen des Liegenschaftskatasters. Der Zweck, den der Antragsteller mit der Flurstücksbildung erreichen will, ist hierbei unerheblich. Die Entscheidung über die Übernahme in die Nachweise des Liegenschaftskatasters trifft ausschließlich das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

2.3.3 Antragstellung, Kosten

Die Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung kann durch den Eigentümer beim LVermGeo oder bei einem ÖbVermlng beantragt werden. Hierzu wird vom LVermGeo ein entsprechender Vordruck „Antrag auf Fortführung des Liegenschaftskatasters – Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung“ bereitgestellt [LVermGeo 2005]. Der Antrag umfasst die Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung sowie die Führung des Liegenschaftskatasters.

Abb. 4 enthält die einzelnen Verfahrensschritte, die bei der Bearbeitung einer Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung vom LVermGeo oder vom ÖbVermlng vorgenommen werden müssen einschließlich der jeweiligen Zuständigkeit.

Anschließbarkeit an das Amtliche Bezugssystem

Nachweis in der maßstabsgebundenen Qualität der Liegenschaftskarte

Übertragbarkeit in die Örtlichkeit

Wer prüft die Verfahrenszulässigkeit?

Antragstellung

Verfahren

Zuständigkeit		Verfahrensschritte
LVerMGeo	ÖbVerMng	◆ Erstellen der Unterlagen
		◆ Prüfen der Zulässigkeit des Antrages
		◆ Aufbereitung der Vermessungszahlen und Erstellen eines Erfassungsrisses
		◆ Auswertung und Erstellen der Fortführungsbelege
		◆ Prüfung und Aufbereitung der Ergebnisse
		◆ Fortführung der Liegenschaftskarte, des Vermessungszahlenwerkes und des Liegenschaftsbuches
		◆ Bekanntgabe der Veränderungen der Nachweise

Abb. 4: Verfahrensschritte und Zuständigkeit bei der Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung

Vorbereitende Unterlagen

Die zur Beurteilung der Verfahrenszulässigkeit benötigten Unterlagen werden vom LVerMGeo im erforderlichen Umfang angefertigt. Hierbei ist es möglich, sich zunächst lediglich der Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte zu bedienen, um sich einen Überblick zu verschaffen. Die Unterlagen für die Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung enthalten darüber hinaus u.a. Auszüge aus der Sammlung der Vermessungszahlen und teilweise aus den Nachweisen der Festpunkte. Sie sind nicht zu verwechseln mit den Vermessungsunterlagen, die ausschließlich als Grundlage für eine Liegenschaftsvermessung (Nr. 2.2) dienen und weitere Unterlagen zur Vermessung und Grenzermittlung umfassen (Abb. 5).

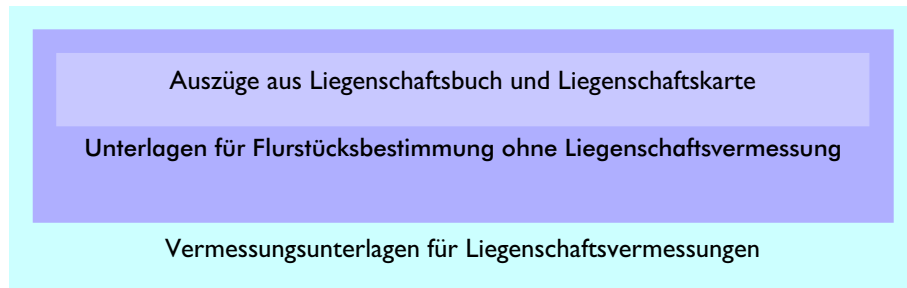


Abb. 5: Unterlagen für die Flurstücksbildung

Bei Antragstellung bei einem ÖbVerMng stellt das LVerMGeo dem ÖbVerMng die Unterlagen in dem von ihm beantragten Umfang zur Verfügung. Eine Wertung bezüglich der Möglichkeit einer Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung erfolgt hierbei nicht; die Entscheidung hierüber trifft der ÖbVerMng in seiner Funktion als Aufgabenträger gemäß § 1 Abs. 4 VermGeoG LSA in eigener Verantwortung.

Örtliche Überprüfung der Voraussetzungen

Bei der Bewertung der Unterlagen durch den ausführenden Aufgabenträger sollte insbesondere folgender Sachverhalt berücksichtigt werden. Ist zur Erfüllung der Voraussetzungen für die Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung lediglich ein Zahlenwert im vorhandenen Vermessungszahlenwerk oder für die Festlegung der vorgesehenen Grenzen nicht zweifelsfrei ableitbar, kann der Zweifel vor Ort aufgelöst werden. Diese singuläre Maßüberprüfung ist keine Liegenschaftsvermessung. Vielmehr ist sie eine begrenzte, im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Überprüfung und Plausibilisierung des Vermessungszahlenwerkes und somit dem Grunde nach in der Normalgebührenhöhe für das Antragsverfahren enthalten.

Unbeschadet dessen besteht die Möglichkeit, zur Schaffung der Voraussetzungen umfangreichere Erfassungen im Wege einer vorgeschalteten Grenzfeststellung einzelner oder mehrerer Grenzpunkte durchzuführen.

Die Kosten für die Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung richten sich – unter anderem in Abhängigkeit vom Zeitaufwand für die Bearbeitung – nach der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (VermKostVO) für das Land Sachsen-Anhalt. Da der Aufwand für den Messtrupp vor Ort gespart wird, liegen die Kosten erheblich unter denen für eine Liegenschaftsvermessung.

Kosten

2.3.4 Auswertung und Übernahme in das Liegenschaftskataster

Die Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung ist in einem Erfassungsriss zu dokumentieren; die Anfertigung einer Niederschrift über den Grenztermin entfällt. Der Erfassungsriss entspricht technisch dem Fortführungsriss, so wie er bei einer Liegenschaftsvermessung zu führen ist; er muss die genauen Maßvorgaben zur Festlegung der neuen Grenzen und die Richtigkeitsbestätigung enthalten. Er wird – als Ergebnis der Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung – mit den Fortführungsrissen in der Sammlung der Dokumente über die Veränderung geführt. Zu den Ergebnissen der Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung gehören darüber hinaus die Belege über die Koordinaten- und Flächenberechnung, die Entwürfe der Fortführungsbelege für das Liegenschaftsbuch, die Liegenschaftskarte und das Vermessungszahlenwerk sowie Kartierungen im Maßstab 1:1000 (vergleiche Abb. 3). Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Übernahme in das Liegenschaftskataster und sind nicht zu verwechseln mit den zu diesem Zweck anzufertigenden Vermessungsschriften bei einer Liegenschaftsvermessung.

Es ist ein Erfassungsriss zu führen.

Die Fortführung des Liegenschaftskatasters erfolgt in Abhängigkeit von der Form der Führung der vorhandenen Altpunkte in der Sammlung der Vermessungszahlen. Denkbar sind hierbei die in Abbildung 6 dargestellten Fälle.

Fortführung des Liegenschaftskatasters

	Liegenschaftsvermessung (und Sondierung)	Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung
Dokumente über die Veränderung	Fortführungsriss	Erfassungsriss
Liegenschaftszahlen	ja	ja
Fortführung des Vermessungszahlenwerks (originäre Vermessungszahlen), Datei der Dateneinheiten	ja	gegebenenfalls (wenn die Altpunkte auf Dateneinheiten bezogene Vermessungszahlen besitzen)
Fortführung des Vermessungszahlenwerks (reduzierte Vermessungszahlen), Punktdatetei	ja	gegebenenfalls (wenn die Altpunkte auf Dateneinheiten bezogene oder lediglich reduzierte Vermessungszahlen (Punktdatetei) besitzen)
Fortführung der Liegenschaftskarte (reduzierte Vermessungszahlen), Grundrissdatei	ja	ja

Abb. 6: System der Datenführung im Liegenschaftskataster bei der Flurstücksbildung

Abb. 6 zeigt eine Gegenüberstellung der Fortführung des Liegenschaftskatasters bei Liegenschaftsvermessungen und bei Flurstücksbestimmungen ohne Liegenschaftsvermessung.

3 Erfassung von Gebäuden im Liegenschaftskataster

3.1 Zwei Wege zur Erfassung

Aktualitätsgebot des Liegenschaftskatasters

Neben den Flurstücken werden auch alle Gebäude des Landes Sachsen-Anhalt im Liegenschaftskataster amtlich nachgewiesen. Die Grundrisse der Gebäude sind in der Liegenschaftskarte graphisch dargestellt, somit amtlich dokumentiert und für jeden Nutzer erkennbar. Wegen des Aktualitätsgebots des Liegenschaftskatasters, wonach die Nachweise von Amts wegen ständig aktuell zu halten sind, muss so schnell wie möglich nach Errichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteils die Übernahme in das Liegenschaftskataster veranlasst werden. Hierzu sind die Eigentümer des Gebäudes nach § 14 Abs. 1 Satz 2 VermGeoG LSA gesetzlich verpflichtet. Das neue VermGeoG LSA bietet den Eigentümern zwei Wege, die Übernahme der neu errichteten Gebäude oder Gebäudeteile in das Liegenschaftskataster zu beantragen:

gesetzliche Gebäudevermessungspflicht

- ◆ die Fortführung des Liegenschaftskatasters mit amtlicher Gebäudevermessung oder
- ◆ die Fortführung des Liegenschaftskatasters auf Grund vorgelegter Unterlagen.

Merkblatt zum Nachweis von Gebäuden im Liegenschaftskataster

An dieser Stelle sei auf das Merkblatt zum Nachweis von Gebäuden im Liegenschaftskataster hingewiesen, das weiterführende Erläuterungen hinsichtlich der Regelungen des § 14 Abs. 1 und 2 VermGeoG LSA beinhaltet und somit den Verpflichteten als Entscheidungshilfe dienen soll [LVermGeo 2004b].

3.2 Verfahrensablauf

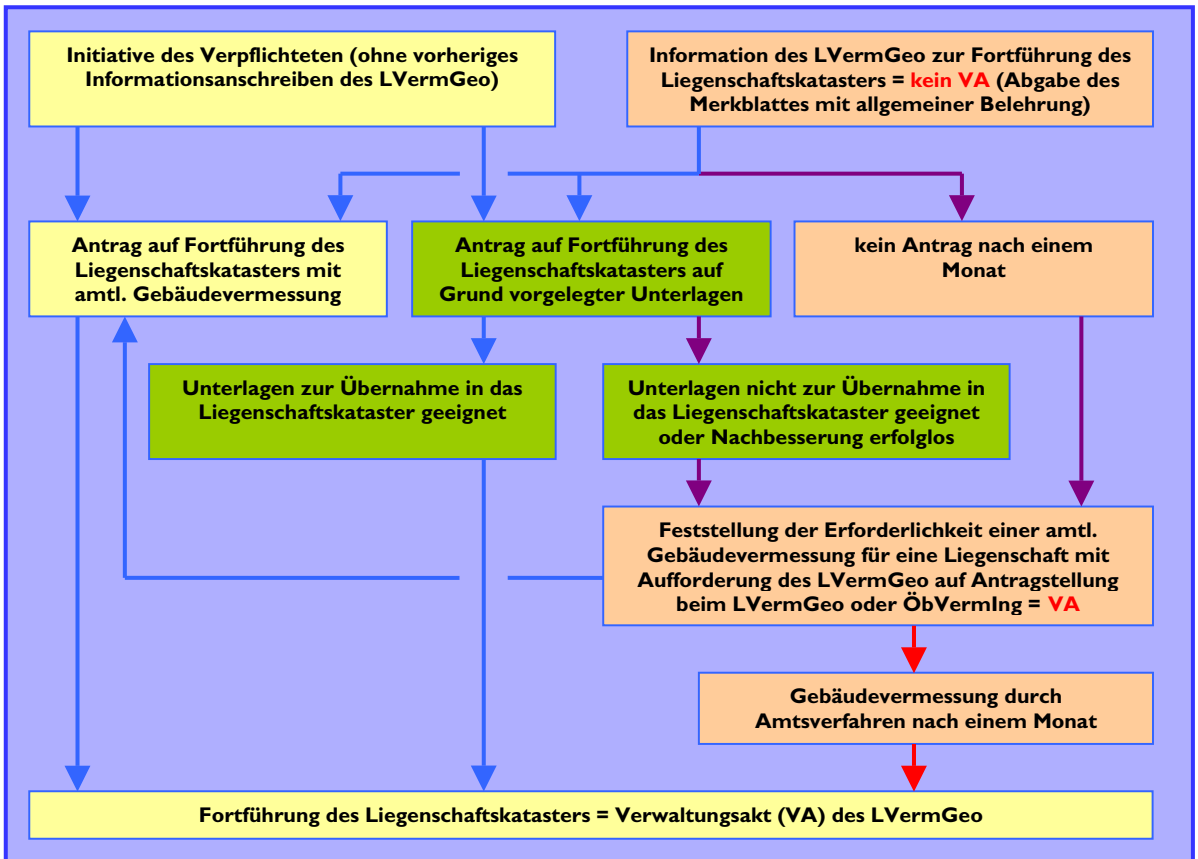
Abb. 7 zeigt das Verfahren zur Erfassung von Gebäuden im Liegenschaftskataster unter Berücksichtigung beider möglicher Wege nach § 14 VermGeoG LSA.

Grundsätzlich hat der Verpflichtete die Erfassung des neu errichteten Gebäudes oder Gebäudeteils im Liegenschaftskataster auf seine Kosten zu veranlassen. Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben wird die antragstellende Person bereits von der Baugenehmigungsbehörde darauf hingewiesen. Für das LVermGeo besteht Handlungsbedarf, wenn es Kenntnis über die Errichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteils erlangt hat und kein Antrag des Verpflichteten vorliegt. In diesem Falle wird der Verpflichtete mit einem allgemeinen Informationsschreiben des LVermGeo auf die gesetzliche Gebäudevermessungspflicht nach § 14 VermGeoG LSA hingewiesen. Mit dem Informationsschreiben werden dem Verpflichteten das Merkblatt zum Nachweis von Gebäuden im Liegenschaftskataster und die Vordrucke zur Antragstellung zur Verfügung gestellt [LVermGeo 2004c, LVermGeo 2004d]. Das Informationsschreiben des LVermGeo hat keinen Regelungscharakter und erfüllt somit nicht die Merkmale eines Verwaltungsaktes.

Informationsschreiben des LVermGeo

Entscheidet sich der Verpflichtete für den alternativen Weg der Vorlage von Unterlagen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 VermGeoG LSA, werden diese vom LVermGeo geprüft. Bei Mängeln werden die Unterlagen an den Antragsteller zurückzugeben mit dem Hinweis, dass, sofern die Übernahme in das Liegenschaftskataster am Ende nicht möglich ist, die gesetzliche Forderung nach § 14 Abs. 2 VermGeoG LSA als nicht erfüllt gilt und somit die Fortführung des Liegenschaftskatasters mit amtlicher Gebäudevermessung veranlasst werden muss. Zuvor wird dem Antragsteller Gelegenheit zur Nachbesserung der Gebäudeeinmessung gegeben. Hierzu wird er aufgefordert, die Unterlagen nach Beseitigung der im Einzelnen beschriebenen Mängel erneut vorzulegen. Für die Nachbesserung kann eine angemessene Zeit gewährt werden.

Es besteht die Möglichkeit der Nachbesserung vorgelegter Unterlagen.



Für den Fall, dass die Nachbesserung erfolglos bleibt und die Übernahme in das Liegenschaftskataster nicht möglich ist, ist der alternative Weg der Vorlage von Unterlagen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 VermGeoG LSA verwirklicht. Dann wird vom LVermGeo die Erforderlichkeit einer amtlichen Gebäudevermessung mit Verwaltungsakt festgestellt. Hierbei wird der Verpflichtete aufgefordert, innerhalb eines Monats einen Antrag auf Fortführung des Liegenschaftskatasters mit amtlicher Gebäudevermessung beim LVermGeo oder einem ÖbVermlng zu stellen. Wird danach

Abb. 7: Verfahren für den Nachweis von Gebäuden im Liegenschaftskataster

Feststellen der Erforderlichkeit einer amtlichen Gebäudevermessung durch Verwaltungsakt

ein Antrag nicht fristgerecht gestellt, veranlasst das LVermGeo die Gebäudevermessung von Amts wegen.

3.3 Fortführung des Liegenschaftskatasters mit amtlicher Gebäudevermessung

Liegenschaftsvermessung

In diesem Falle erfolgt die Übernahme des neuen Gebäudes oder Gebäudeteils in das Liegenschaftskataster auf der Grundlage einer amtlichen Gebäudevermessung. Diese ist eine Liegenschaftsvermessung im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 VermGeoG LSA. Sie erfasst neben dem Grundriss, der Nutzung und anderer zum Gebäude nachzuweisenden Angaben auch die Lage des Gebäudes zu den Flurstücksgrenzen, was lediglich durch den amtlichen Charakter der Gebäudevermessung gewährleistet werden kann. Die amtliche Gebäudevermessung sollte durchgeführt werden, sobald die tatsächliche Lage des Gebäudes durch Fertigstellung der Außenwände bestimmt ist. Wegen der hohen Aktualitätsanforderungen an das Liegenschaftskataster kann der abschließende Innenausbau oder die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nicht abgewartet werden.

Antragstellung

Die Fortführung des Liegenschaftskatasters mit amtlicher Gebäudevermessung ist durch den Verpflichteten beim LVermGeo oder bei einem ÖbVermlng zu beantragen. Hierzu wird vom LVermGeo ein entsprechender Vordruck „Antrag auf Fortführung des Liegenschaftskatasters mit amtlicher Gebäudevermessung“ bereitgestellt [LVermGeo 2004c]. Der Antrag umfasst die amtliche Gebäudevermessung sowie die Führung des Liegenschaftskatasters. Die Kosten für die Fortführung des Liegenschaftskatasters mit amtlicher Gebäudevermessung bestimmen sich - in Abhängigkeit von den Herstellungskosten des neu nachzuweisenden Gebäudes oder Gebäudeteils - nach der VermKostVO.

3.4 Fortführung des Liegenschaftskatasters auf Grund vorgelegter Unterlagen

3.4.1 Anwendung

Die Gebäudeeinmessung ist keine Liegenschaftsvermessung.

keine amtlichen Aussagen zum Grenzbezug

In diesem Falle kann der Verpflichtete - anstelle einer amtlichen Gebäudevermessung - geeignete Einmessungsunterlagen eines privat-rechtlich tätigen Vermessungsingenieurs beim LVermGeo vorlegen, auf dessen Grundlage dann die Übernahme des neuen Gebäudes oder Gebäudeteils in das Liegenschaftskataster erfolgt. Die im Vorfeld durch einen Vermessungsingenieur durchgeführte Einmessung des Gebäudes ist keine Liegenschaftsvermessung im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 VermGeoG LSA. Aus diesem Grunde werden bei der Fortführung des Liegenschaftskatasters auf Grund vorgelegter Unterlagen keine amtlichen Aussagen zur Lage des Gebäudes zu den Flurstücksgrenzen getroffen; es werden lediglich der Grundriss, die Nutzung und andere zum Gebäude nachzuweisende Angaben erfasst. Wenn der Verpflichtete eine Fortführung des Liegenschaftskatasters auf Grund vorgelegter Unterlagen wünscht und wenn die vorgelegten Unterlagen geeignet sind, wird das Gebäude auf Grundlage dieser Angaben in das Liegenschaftskataster auch ohne amtliche Gebäudevermessung übernommen. Dem Verpflichteten steht es frei, später bei Bedarf, z.B. wenn weitere Bauwerke grenznah errichtet werden, eine amtliche Gebäudevermessung beim LVermGeo oder bei einem ÖbVermlng zu beantragen.

3.4.2 Voraussetzungen

Nach § 14 Abs. 2 Satz 2 VermGeoG LSA ist die Vermessung eines neu errichteten Gebäudes oder Gebäudeteils entbehrlich, wenn das Gebäude anhand geeigneter der das Liegenschaftskataster führenden Behörde vorgelegten

- Gebäudeeinmessungen anderer als in § 1 Abs. 1 bis 3 VermGeoG LSA Genannter,
- baurechtlichen Nachweise über die Einhaltung von Gebäudegrundrissflächen oder
- Gebäudegrundrisserfassungen

in das Liegenschaftskataster übernommen werden kann. Die Eignung der vorgelegten Unterlagen wird hierbei durch die in § 14 Abs. 2 Satz 2 Nrn. 1 bis 4 VermGeoG LSA genannten Kriterien definiert, die im Einzelnen lauten:

1. die Unterlagen sind geeignet,
2. wurden von einem Vermessungsingenieur oder einer Vermessungsingenieurin erstellt,
3. amtliche Aussagen zur Flurstücksgrenze sind für den Eigentümer entbehrlich und
4. die Unterlagen beziehen sich auf das fertiggestellte Gebäude.

Die Entscheidung über die Eignung nach Nr. 1 des § 14 Abs. 2 Satz 2 VermGeoG LSA liegt im Ermessen der liegenschaftskatasterführenden Behörde.

Nachfolgend sollen die oben genannten Kriterien näher betrachtet werden.

Die vorgelegten Unterlagen sind zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet, wenn reduzierte Vermessungszahlen mit einer Genauigkeit von 0,2 m berechnet werden können und somit der Nachweis des neu errichteten Gebäudes oder Gebäudeteils in der Liegenschaftskarte eindeutig möglich ist. Gebäudeeinmessungen müssen eine vermessungstechnisch fundierte Erfassung (nachvollziehbare Maßzahlen) und Dokumentation aufweisen. Für die Ausgestaltung der Einmessungsrisse gilt, dass grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18702 anzuhalten sind [DIN 1998].

Grundsätzlich soll aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar sein, dass diese von einem Vermessungsingenieur erstellt worden sind. Im Zweifelsfall ist dem LVermGeo ein Nachweis über die Befähigung vorzulegen. Der ÖbVermIng führt in seiner Eigenschaft als Aufgabenträger des amtlichen Vermessungswesens keine Gebäudeeinmessungen durch, jedoch kann er außerhalb seiner hoheitlichen Amtstätigkeit als privater Ingenieur fungieren und somit – streng getrennt von seinen Aufgaben nach dem VermGeoG LSA – Gebäudeeinmessungen ausführen.

Das Kriterium der Entbehrlichkeit der amtlichen Aussagen zum Grenzbezug liegt in der Entscheidung des Gebäudeeigentümers. Darauf wird der Antragsteller im Merkblatt zum Nachweis von Gebäuden im Liegenschaftskataster hingewiesen, das ihm spätestens bei der Antragstellung vom LVermGeo zur Verfügung gestellt wird. Somit kann mit der Antragstellung davon ausgegangen werden, dass dieses Kriterium erfüllt ist. Sollte im Sinne des Antragszwecks auch eine Feststellung der Flurstücksgrenzen erforderlich sein, so kann dem Gebäudeeigentümer zudem eine

Deregulierung des Gebäudevermessungsgebots

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Geeignetheit

Vermessungsingenieur

Entbehrlichkeit amtlicher Aussagen zur Flurstücksgrenze

Grenzfeststellung empfohlen werden. Jedoch ist das Kriterium der Entbehrlichkeit von amtlichen Aussagen zur Flurstücksgrenze bei der Entscheidung über die Übernahmefähigkeit der Gebäudeeinmessung nicht zu bewerten.

Fertigstellung des Gebäudes

Analog zur amtlichen Gebäudevermessung muss die tatsächliche Lage des Gebäudes nach Fertigstellung der Außenwände erkennbar sein. Planungsunterlagen, die vor dem Bau des Gebäudes oder Gebäudeteils entstanden sind und nicht seine endgültige tatsächliche Lage belegen, reichen hier nicht aus. Grundsätzlich soll aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar sein, dass sich die darin enthaltenen Maße auf das fertiggestellte Gebäude beziehen.

Wer entscheidet über die Eignung zur Übernahme?

Das LVermGeo prüft die vorgelegten Unterlagen und entscheidet mit sachverständigem Ermessen, ob eine vorgelegte Gebäudeeinmessung die Voraussetzungen des § 14 Abs. 2 Satz 2 Nrn. 1 bis 4 VermGeoG LSA erfüllt. Das Vorgehen im Falle der Ablehnung der Übernahme der Gebäudeeinmessung in das Liegenschaftskataster wurde im Abschnitt 3.2 erläutert (vergleiche Abb. 7).

3.4.3 Antragstellung, Kosten

Antragstellung

Die Fortführung des Liegenschaftskatasters auf Grund vorgelegter Unterlagen ist durch den Gebäudeeigentümer beim LVermGeo zu beantragen. Hierzu wird vom LVermGeo ein entsprechender Vordruck „Antrag auf Fortführung des Liegenschaftskatasters auf Grund vorgelegter Unterlagen“ bereitgestellt [LVermGeo 2004d]. Der Antrag umfasst die Führung des Liegenschaftskatasters. Mit dem Antrag geht der Gebäudeeigentümer eine Rechtsbeziehung nach § 14 VermGeoG LSA mit dem LVermGeo ein; der die Gebäudeeinmessung ausführende private Vermessungsingenieur ist hiervon ausgeschlossen. Daneben besteht bei der Beauftragung eines Vermessungsingenieurs ein privatrechtliches Verhältnis zwischen diesem und dem Gebäudeeigentümer. Der Gebäudeeigentümer trägt das Risiko einer Nicht-Übernahme, Regress-Ansprüche an das LVermGeo sind in jedem Falle ausgeschlossen.

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind vorbereitende Unterlagen.

Bei der Bearbeitung eines Antrages auf Fortführung des Liegenschaftskatasters auf Grund vorgelegter Unterlagen ist es nicht zwingend erforderlich, dass im Vorfeld vorbereitende Unterlagen zur Orientierung bei der Gebäudeeinmessung beantragt worden sind. Vorbereitende Unterlagen für Gebäudeeinmessungen entsprechen nicht den Vermessungsunterlagen für Liegenschaftsvermessungen; es sind lediglich Auszüge aus dem Liegenschaftskataster. Sie werden als separate Anträge behandelt und können vom ausführenden Vermessungsingenieur oder vom Gebäudeeigentümer beim LVermGeo beantragt werden. Ihre Bereitstellung wird im Rahmen der Benutzung nach der VermKostVO abgerechnet.

Kosten

Die Kosten für die Fortführung des Liegenschaftskatasters auf Grund vorgelegter Unterlagen richten sich - wie bei der amtlichen Gebäudevermessung in Abhängigkeit von den Herstellungskosten des neu nachzuweisenden Gebäudes oder Gebäudeteils - nach der VermKostVO. Da in diesem Falle vom LVermGeo selbstverständlich nur noch die Kosten für die Übernahme in das Liegenschaftskataster erhoben werden, liegen die Kosten erheblich unter denen für eine amtliche Gebäudevermessung.

3.4.4 Übernahme in das Liegenschaftskataster

Die vorgelegten Unterlagen sind keine amtlichen Dokumente über die Veränderung, also keine Fortführungsrisse; sie werden als „Andere Fortführungsunterlagen“ mit den Dokumenten über die Veränderung abgelegt, sind jedoch kein obligatorischer Inhalt des Liegenschaftskatasters und gehören somit nicht zum Vermessungszahlenwerk. Im Einzelfall können sie jedoch als „Andere Fortführungsunterlagen“ (z.B. mit Vermessungsunterlagen) abgegeben werden.

Fortführung des Liegenschaftskatasters

	Gebäude- einmessung
Andere Fortführungsunterlagen	z.B. Einmessungsriß
Dokumente über die Veränderung	nein
Liegenschaftszahlen	nein
Fortführung des Vermessungszahlenwerks (originäre Vermessungszahlen), Datei der Dateneinheiten	nein
Fortführung des Vermessungszahlenwerks (reduzierte Vermessungszahlen), Punktdatetei	nein
Fortführung der Liegenschaftskarte (reduzierte Vermessungszahlen), Grundrissdatei	ja

Abb. 8: System der Datenführung im Liegenschaftskataster bei Gebäudeeinemessungen

Abb. 8 zeigt die Fortführung des Liegenschaftskatasters bei Gebäudeeinemessungen. Danach werden nur reduzierte Vermessungszahlen zur Fortführung der Liegenschaftskarte abgelegt.

4 Resümee

Mit den Neuerungen des Vermessungs- und Geoinformationsrechts im VermGeoG LSA ist nunmehr terminologisch – je nach Verfahren - entsprechend der Abb. 9 zu unterscheiden zwischen:

Liegenschaftsvermessung (und Sonderung):	Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung:
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Vermessungsunterlagen ◆ Fortführungsriß ◆ Vermessungsschriften 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Unterlagen ◆ Erfassungsriß ◆ Ergebnisse
Gebäudevermessung	Gebäudeeinemessung

Abb. 9: Terminologie der Verfahren nach dem VermGeoG LSA

Schließlich werden dem Bürger durch die Deregulierung im Gesetz erstmalig Möglichkeiten eröffnet, entsprechend seiner Bedürfnisse aus einem Leistungsangebot zu wählen. Das gilt sowohl im Falle der Flurstücksbildung als auch im Falle der Erfassung neu errichteter Gebäude im Liegenschaftskataster. Das Gesetz verlangt nur noch den Mindestaufwand zur Erfüllung der Nachweispflicht im Liegenschaftskataster.

ter. Darüber hinaus kann der Bürger selbst entscheiden, ob er über die Register-Nachweis-Pflicht hinaus zusätzliche Qualifizierungen entsprechend seiner Bedürfnislage wünscht. Dies setzt jedoch eine sachdienliche Beratung der Bürger voraus, der insbesondere auch das LVerGeo in seiner beratenden Funktion nachkommt.

Anschrift der Autorin

Andrea Riedel

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Hakeborner Straße 1
39112 Magdeburg
E-Mail: Andrea.Riedel@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Literaturverzeichnis

DIN 1998:

DIN-Taschenbuch 111 - Vermessungswesen, Beuth Verlag GmbH, Berlin 1998-10.

Kummer, K./Möllering, H. 2002:

Vermessungs- und Katasterrecht Sachsen-Anhalt - Kommentar, Kommunal- und Schulverlag, Wiesbaden 2002 (in Überarbeitung).

Landtag 2004a:

Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt, S. 716, Magdeburg 2004.

Landtag 2004b:

Amtliche Begründung zum Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt, unveröffentlicht.

LVerGeo 2004a:

Merkblatt zur Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung, Vordrucke LVerGeo523(D) und 523Ö(D), unveröffentlicht.

LVerGeo 2004b:

Merkblatt zum Nachweis von Gebäuden im Liegenschaftskataster, Vordrucke LVerGeo524(D) und 524Ö(D), unveröffentlicht.

LVerGeo 2004c:

Antrag auf Fortführung des Liegenschaftskatasters mit amtlicher Gebäudevermessung, Vordruck LVerGeo500_G(D), unveröffentlicht.

LVerGeo 2004d:

Antrag auf Fortführung des Liegenschaftskatasters auf Grund vorgelegter Unterlagen, Vordruck LVerGeo528(D), unveröffentlicht.

LVerGeo 2005:

Antrag auf Fortführung des Liegenschaftskatasters – Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung, Vordruck LVerGeo505(D), unveröffentlicht.