

# Eigentumssicherung in Polen – Kataster und Grundbuch

Martin Hurrelbrink

## Zusammenfassung

Das polnische Eigentumssicherungssystem besteht aus zwei Teilen, dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster. Beide werden in Polen zentral geregelt. Die Gesetzgebungskompetenz liegt beim Staat. Während die Liegenschaftskarte erst zu einem kleinen Teil in automatisierter Form vorliegt, ist das Liegenschaftsbuch bereits vollständig automatisiert. Das Liegenschaftskataster nimmt nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil. Im Grundbuch sind derzeit lediglich 75% der Flächen registriert. Die elektronische Führung des Grundbuchs erfolgt in Pilotprojekten. Der Datenaustausch zwischen dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster erfolgt vollständig in Papierform und sehr unregelmäßig.

## Summary

*The Polish property security system consists of two parts, the land register and the real estate property land register. Both are central regulated in Poland. The legislative competence is at the state. While the real estate property map is only present to a small part in automated form, the real estate property land register book is already completely automated. The real estate property land register does not participate in the public faith of the land register. In the land register only 75% of the surfaces are at present registered. The electronic guidance of the land register takes place in pilot projects. Data exchange between the land register and the real estate property land register takes place completely with paper and very irregularly.*

## 1 Einleitung

Eigentumssicherungssysteme spielen beim Zusammenwachsen Europas nicht zuletzt wegen der Investitionsbereitschaft von Unternehmen eine wichtige Rolle. Hierzu bedarf es der Kenntnis, wie in den einzelnen Ländern das Eigentum gesichert wird, wie die Systeme aufgebaut und welche Besonderheiten zu beachten sind. Gegenstand des vorliegenden Beitrages ist das Eigentumssicherungssystem Polens.

Die polnische Verfassung enthält in den Artikeln 21 und 64 die folgenden Bestimmungen:

- Eigentumsgarantie (Art. 21 Abs. 1) – Die Republik Polen schützt das Eigentum und das Erbrecht.
- Sozialpflichtigkeit (Art. 21 Abs. 2) – Eine Enteignung ist nur gegen eine gerechte Entschädigung möglich und wenn sie einem öffentlichen Zweck dient.
- Andere Eigentumsrechte (Art. 64 Abs. 1) – Jeder hat das Recht auf Eigentum, andere Eigentumsrechte und

das Recht auf Erbe. Diese Rechte unterliegen für jedermann dem gleichen Rechtsschutz (Art. 64 Abs. 2).

- Beschränkung des Eigentums (Art. 64 Abs. 3) – Das Eigentum darf nur durch ein Gesetz eingeschränkt werden und nur in dem Umfang, dass es nicht den eigentlichen Bereich des Eigentumsrechtes stört.

Seit der Verwaltungsreform 1999 besitzt Polen eine dreistufige Verwaltungsgliederung aus 16 Woiwodschaften (oberste Ebene), 308 Kreisen und 65 kreisfreien Städten (mittlere Ebene) sowie 2489 Gemeinden (untere Ebene) (Bingen 2001).

Die privatrechtlichen Bestimmungen zum Eigentum sind im Art. 140 des »Kodeks cywilny« enthalten. Danach darf der Eigentümer innerhalb der gesetzlichen Grenzen und Regeln der gesellschaftlichen Koexistenz, unter Ausschluss anderer Personen, das Eigentum entsprechend der sozialwirtschaftlichen Aufgabe seines Rechtes nutzen und den Nutzen und andere Einkommen aus seinem Eigentum beziehen. Innerhalb derselben Grenzen darf er sein Eigentum verwalten.

## 2 Eigentumssicherung

Das Eigentumssicherungssystem in Polen gliedert sich in das Grundbuch und das Liegenschaftskataster. Im Grundbuch werden Grundstücke mit den ihnen anhaftenden Rechten (z.B. Eigentum), im Liegenschaftskataster werden unter anderem die tatsächlichen Eigenschaften von Flurstücken (z.B. Lage, Größe) beschrieben. Die Flurstücke des Liegenschaftskatasters dienen dem Grundbuch zur Beschreibung der Grundstücke.

Das Kataster- und Grundbuchwesen wird einheitlich geführt (Przewiezlikowska et al. 2004). Die Gesetzgebungskompetenz liegt beim Staat. Grundbuch und Kataster stellen zwei verschiedene Systeme dar, die nebeneinander bestehen und eng miteinander verknüpft sind.

Das Liegenschaftskataster als integrierter Teil der Geodäsie und Kartographie untersteht dem Ministerium für Infrastruktur, das die für den Staat geltenden Gesetze entwirft und Verordnungen erlässt.

- »Das Recht für Geodäsie und Kartographie« vom 17.5.1989 regelt als Vermessungsgesetz das »Funktionieren des Katasters in Polen«.
- Verordnung des Ministeriums der regionalen Entwicklung und des Bauwesens über »Das Verzeichnis von Grund und Gebäuden« vom 29.3.2001; das Verzeichnis von Grund und Gebäuden wird auch als Liegenschaftskataster bezeichnet.

### 3 Entwicklung des Liegenschaftskatasters

Das Eigentumssicherungssystem basiert auf Grund der wechselvollen Geschichte des Landes auf verschiedenen Systemen. Ursache dafür waren Teilungen, Besetzungen und Verschiebungen des polnischen Staatsgebietes, wodurch verschiedene Nationen ihre Spuren in den Systemen des heutigen Polens hinterlassen haben.

Im Süden gibt es Spuren des österreichischen, im Westen und Norden des preußischen Katasters. In den zentralen und östlichen Regionen gibt es das historische russische Kataster, das eher von untergeordneter Bedeutung ist. In einem kleinen Gebiet im Osten gibt es das sog. Zamojski Kataster, welches das Eigentum der Zamojski Familie abdeckt. Alle Systeme entstanden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Grenzen sind in Abb. 1 dargestellt (Cadastral Congress 2003).

Nach dem Zweiten Weltkrieg hat sich das Katastersystem weiterentwickelt. 1947 wurde ein einheitliches Grundstücks- und Gebäudekataster eingeführt, das auf Karten und Beschreibungen der Grundstücke und Gebäude basierte. 1955 wurde das Wort »Kataster« durch das

Wort »Verzeichnis« ersetzt. In dem Verzeichnis sollten alle Grundstücke und Gebäude sowie deren Eigentümer und Besitzer mit ihrem Wohnsitz verzeichnet werden. 1969 erfolgten die Arbeiten zur Schaffung eines einheitlichen Verzeichnisses der Grundstücke (Maczewski 2001). Bestandteile sind die Liegenschaftskarte, das Liegenschaftsbuch und das Zahlenwerk.

Zu den Quellen für Katasterangaben bei der Gründung des Verzeichnisses gehörten Messungen, photogrammetrische Techniken, Katasterkarten aus der Vorkriegszeit sowie verschiedene Flurbereinigungs- und Parzellierungskarten.

Heute ist das Liegenschaftskataster ein einheitliches, systematisch aktualisiertes Informationssystem über Grund und Boden, Gebäude und Lokale (Wohnungs- oder Teileigentum), über deren Eigentümer und andere natürliche oder juristische Personen, die diesen Grund, die Gebäude und Lokale »beherrschen« (Przewiezlikowska et al. 2004). Es umfasst 49.222 Gemarkungen mit insgesamt 30,5 Mio. Flurstücken (ca. 8 Mio. in Städten) und 12,5 Mio. Gebäuden (Maczewski 2001). Zurzeit sind nur etwa 20% des



Abb. 1: Historische Katastersysteme in Polen

Gebäudebestandes im Kataster verzeichnet. Bis zum Jahr 2010 soll der komplette Gebäudebestand erfasst sein.

Das Liegenschaftskataster beschreibt tatsächliche Eigenschaften (z.B. Lage, Fläche, Nutzung) von Teilen der Erdoberfläche. Die Katasterdaten dienen nach Art. 21 des Vermessungsgesetzes den Belangen der Wirtschaft, Planung, Steuererhebung, Bezeichnung im Grundbuch, Erstellung von Statistiken und für alle anderen Sachen, die ein Grundstück betreffen. Nach Art. 26 der Grundbuchordnung dienen die »bezeichnenden Daten des Liegenschaftskatasters« der Bezeichnung des Flurstücks, das zu einem Grundstück gehört, im Grundbuch.

#### 4 Aufgabenverteilung in Geodäsie und Kartographie

Der vom Ministerium für Infrastruktur beauftragte *Landeshauptgeodät* führt das Hauptamt für Geodäsie und Kartographie und ist Vizeminister im Ministerium für Infrastruktur. Seine Aufgaben sind mit dem Vermessungsgesetz festgelegt (Geodeta 1999). Danach stellt er das nächsthöhere Organ gegenüber den Woiwodschaftsinspektoren dar und leitet und beaufsichtigt deren Tätigkeit. Er verfügt über die Mittel des Zentralfonds der geodätischen und kartographischen Bestandswirtschaft und leitet den zentralen geodätischen und kartographischen Bestand. Weitere Aufgaben sind die Festlegung der grundlegenden Vermessungsnetze, der Grundsätze für den Aufbau eines Katasters, die Führung des staatlichen Registers der Grenzen Polens und der Woiwodschaften und die Registrierung von Geländeinformationssystemen. Er erteilt das Recht zur Ausübung des Berufes eines Geodäten (Voraussetzung für die Durchführung von geodätischen Arbeiten und die freiberufliche Tätigkeit als Geodät) und führt ein Register über diese Personen (Albin 2003).

Der *Wojewode*, der oberste Beamte einer Woiwodschaft, wird direkt vom Ministerpräsidenten bestimmt und erfüllt Aufgaben im Rahmen des Geodäsie- und Kartographierechtes. Hierzu bedient sich der Wojewode der Hilfe des Woiwodschaftsinspektors, an den er die Aufgaben delegiert.

Der *Woiwodschaftsinspektor* für geodätische und kartographische Aufsicht ist Leiter der Geodäsie und Kartographieinspektion der Woiwodschaft und stellt das nächsthöhere Organ gegenüber den Organen der Geodäsie- und Kartographieverwaltung (Hauptgeodäten der Woiwodschaft) dar. Er kontrolliert die Einhaltung und Anwendung von Rechtsvorschriften, registriert die lokalen Geländeinformationssysteme und führt das Register der Verwaltungsgrenzen der Gemeinden und Kreise (Geodeta 1999).

Dem *Marschall* der Woiwodschaft ist der *Woiwodschaftsgeodät* (Hauptgeodät der Woiwodschaft) unterstellt, der an der Spitze des woiwodschaftlichen Geodäsie- und Kartographiedienstes steht. Zu den Aufgaben des

Marschalls bzw. des Woiwodschaftsgeodäten gehören die Herstellung von topographischen und thematischen Karten, die Verfügung über die finanziellen Mittel für Hauptgeodäten und Kreise sowie die Führung des woiwodschaftlichen Geodäsie- und Kartographiebestandes und der woiwodschaftlichen Datenbanken für das raumbezogene Geographische Informationssystem der Region. Daneben belegt er die Kreise mit Aufgaben und trifft Regelungen (Geodeta 1999).

Der *Landrat*, der Leiter der Kreisverwaltung, erfüllt seine Aufgaben zum Teil durch den Kreisgeodäten. Dazu zählen die Führung des Geodäsie- und Kartographiebestandes des Kreises, des Liegenschaftskatasters, die Verwaltung von Mitteln des Kreisfonds, die Abstimmung der Platzierung der Geländeerschließungsnetze, die Errichtung von Einzelnetzen, die Erstellung und Aktualisierung der Grundkarte, die Führung von Datenbanken des Kreises, die in das Geländeinformationssystem des Landes eingebunden sind sowie die Erstellung von Karten zur Realisierung von Investitionen in der Region.

Zur Veranschaulichung der Verwaltungszusammenhänge im Bereich Geodäsie dient das Schema in Abb. 2.

#### 5 Liegenschaftskataster

Der Inhalt des Liegenschaftskatasters beschreibt die sog. Objekte. Objekte im Liegenschaftskataster sind Flurstücke, Gebäude, einzelne Wohnungen oder Nutzungseinheiten, wenn sie Bestandteil eines Wohnungs- oder Teileigentums sind (sog. Lokale) sowie Wohnungen oder einzelne Nutzungseinheiten, auch wenn sie kein eigenes Rechtsobjekt im Grundbuch sind. Die nächsthöheren Ordnungseinheiten sind Flur und Gemarkung (Gemeinde).

Im Regelfall kann ein Flurstück nur zu genau einem Grundstück gehören, in Sonderfällen hat es an mehreren Grundstücken teil (Przewiezlikowska et al. 2004). Die Ursache liegt darin, dass Grundbuch und Liegenschaftskataster in der Zeit vor der politischen Wende 1989 auf Grund der untergeordneten Rolle des (privaten) Eigentums unregelmäßig geführt wurden, so dass eine eindeutige Besitzzuordnung nicht erfolgt ist. Diese Sonderfälle bilden allerdings eine Ausnahme und sollen in den nächsten Jahren beseitigt werden.

Historisch bedingt gibt es heute noch Katasterkarten mit Ursprung im österreichischen und im preußischen Kataster. Zu den Quellen für die Erstellung der Karten gehörten neben der unmittelbaren Messung photogrammetrische Techniken sowie Karten aus der Vorkriegszeit. Daneben wurden auch verschiedene Flurbereinigungs- und Parzellierungskarten verwendet.

1998 wurde mit der Umsetzung der analogen in die digitale, automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) begonnen. Die Umstellung soll in den nächsten Jahren abgeschlossen werden.

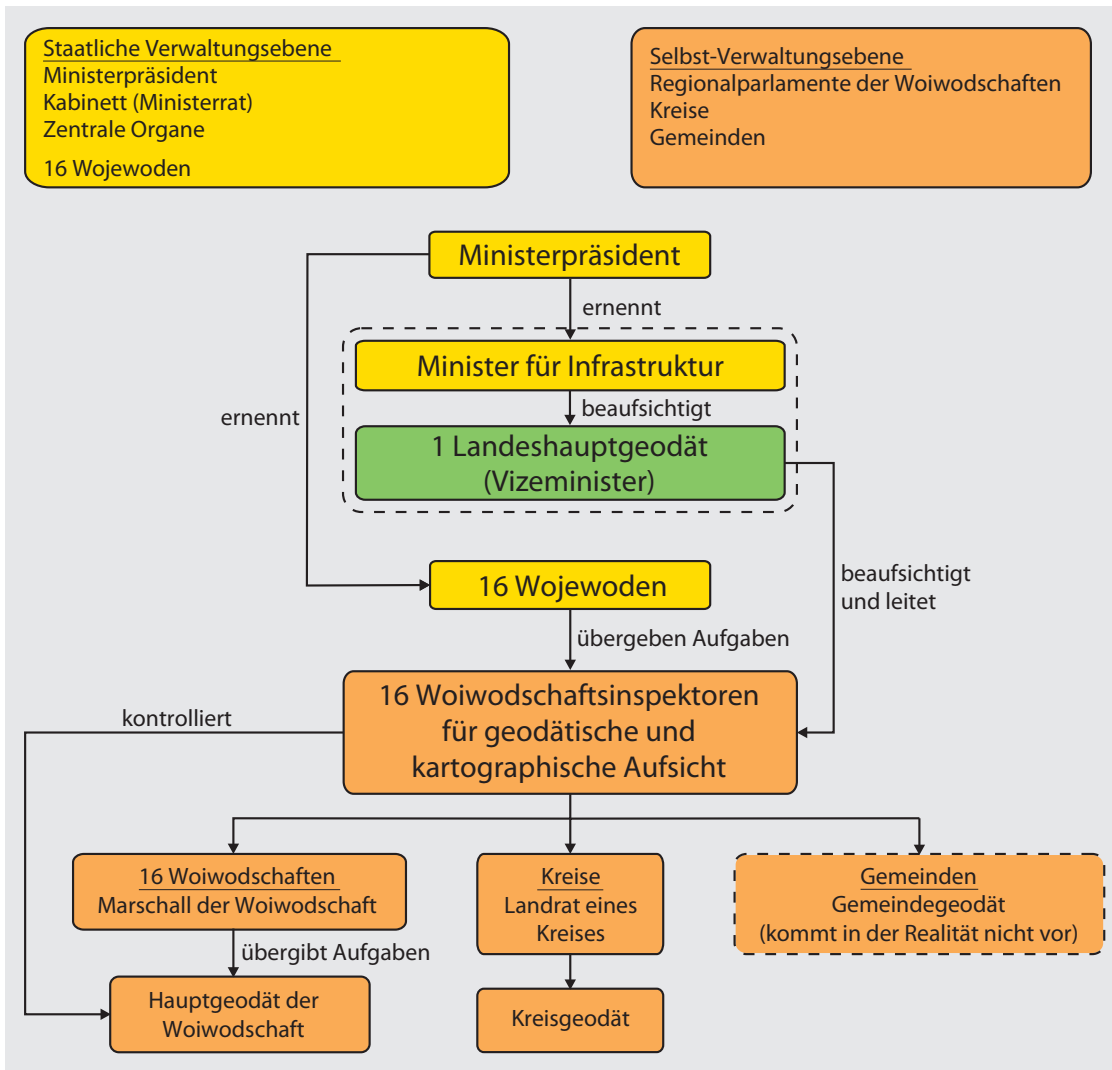


Abb. 2: Zuständigkeiten in der polnischen Geodäsie

Die Liegenschaftskarte enthält Daten über Grenzen von Staat, Woiwodschaft, Kreis, Gemeinde, Gemarkung, Flur sowie die jeweiligen Namen und Nummern, Flurstücksgrenzen und -nummern, Grenzpunkte, Gebäudekonturen, Grenzen der Nutzungsarten und Bodenschätzung, Bezeichnung der Boden- bzw. Nutzungsarten und die Lagebezeichnung.

Bei der Herstellung der digitalen Liegenschaftskarte unterscheidet man zwischen der Ziffernkarte, der Numerischen Karte und den digitalen Rasterkarten. Manchmal werden auch Rasterkarten sowie Vektorkarten aus Messungen und Vektorkarten aus Digitalisierungen als numerische Karten zusammengefasst (z.B. Maczewski 2001). In diesem Beitrag wird ausschließlich die Vektorkarte aus Messungen als Numerische Karte bezeichnet.

Die Ziffernkarte liegt in Vektordaten vor und entsteht durch Digitalisierung einer analogen Karte. Sie unterscheidet sich von der Numerischen Karte, die ebenfalls in Vektordaten vorliegt und durch direkte Auswertung von Messungen im Gelände entsteht. Beide Karten werden in einem gemeinsamen System als ALK geführt, wobei die Datenbank zu jedem Punkt die Information vorhält, wie der jeweilige Punkt definiert ist (Metadaten). Der

Anteil der durch Digitalisierung entstandenen Karten an der gesamten ALK beträgt ca. 30–40%, der Anteil der durch direkte Messungen entstandenen Karten beträgt ca. 60–70% (Maczewski 2001). Neben der ALK werden in zahlreichen Regionen die traditionellen Liegenschaftskarten als digitale Karten im Rasterdatenformat geführt. Die elektronische Führung der Liegenschaftskarte erfolgt landesweit nicht einheitlich. Derzeit werden ca. 20 verschiedene Programme verwendet.

Die Genauigkeit der Liegenschaftskarte hängt von der Lage des Gebietes ab. Grundsätzlich soll die Genauigkeit bei der Digitalisierung einem Pixel entsprechen. In städtischen Gebieten liegen Karten im Maßstab 1:1000, in ländlichen Gebieten im Maßstab 1:2000 und 1:5000 vor. Bedingt durch den Digitalisierungsprozess beträgt die Genauigkeit 0,3–1,5 Meter.

Der beschreibende Teil des Katasters, das Liegenschaftsbuch, beschreibt die Flurstücke des Katasters. Verzeichnet werden neben den Ordnungsmerkmalen des Flurstücks (Karten- und Flurstücksnummer) und dem Hinweis auf vorherige und folgende Flurstücksnummern auch die Namen der Eigentümer und deren Wohnsitz (nur nachrichtlich, nimmt nicht am öffentlichen Glauben

teil), Grundbuchbezirk und Grundbuchnummer, Lagebeschreibung, Flächen der Flurstücke, Gesamtfläche des Bestandes und Nutzungsarten mit den jeweiligen Flächengrößen.

Das Liegenschaftsbuch wurde in den Jahren 1997 bis 2000 automatisiert und liegt zu 100% in automatisierter Form vor (d. h. sämtliche Flurstücke sind im Liegenschaftsbuch verzeichnet). Für die Führung werden ca. 22 verschiedene Softwareprogramme verwendet, womit zahlreiche Probleme verbunden sind (Zerstreuung der Datenbanken, Kommunikationsmangel zwischen Liegenschaftsbuch und Liegenschaftskarte, Mangel an einem landesweiten System, erschwerte Bedingungen für Analysen und Statistiken (Maczewski 2001)).

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Karte und beschreibender Teil) erhalten Eigentümer, Pächter, Kommunal- und Regierungsbehörden oder andere Personen, die ein berechtigtes Interesse haben. Die Auskünfte aus dem Liegenschaftsbuch können in verschiedenen Nachweisen mit unterschiedlichem Inhalt erteilt werden. Auskünfte aus dem Zahlenwerk erhalten nur Vermessungsstellen und Personen mit einer Befugnis zur Durchführung von Katastervermessungen.

Die Fortführung des Liegenschaftskatasters erfolgt auf Antrag und von Amts wegen. Eine Änderung der im Liegenschaftskataster eingetragenen Eigentümerdaten geschieht auf Grund von Grundbuchauszügen, juristischen Entscheidungen, Notarverabredungen über die Übertragung der Rechte an einer Liegenschaft, administrativen Entscheidungen sowie Pachtverträgen (vgl. Przewiezlikowska 2004).

## 6 Grundbuch

Im Grundbuch werden als Rechtsobjekte Grundstücke und die jeweiligen Rechte (Eigentum, Lasten und Beschränkungen, Grundpfandrechte (Hypotheken)), die sich auf das Grundstück beziehen, beschrieben. Das Grundbuch weist den Eigentümer aus. Ein Grundstück im Rechtssinn entsteht durch die Buchung eines (im Liegenschaftskataster) beschriebenen Teils der Erdoberfläche als gesondertes Eigentum im Grundbuch. Es kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.

Das Grundbuchwesen fällt in den Bereich der Judikatur und untersteht dem Ministerium der Justiz. Die Führung findet landesweit einheitlich für den jeweiligen Amtsgerichtsbezirk bei den Amtsgerichten als Grundbuchamt statt. Der Amtsrichter stellt den Grundbuchrichter dar. Die wichtigsten rechtlichen Regelungen zur Führung des Grundbuchs sind die Grundbuchordnung und die Verordnung über die Führung des Grundbuchs und der Grundakten.

### 6.1 Grundsätze

Der Eigentumsübergang tritt bei einem Eigentumswechsel mit dem Zeitpunkt der Eintragung des Rechts bzw. des neuen Eigentümers in das Grundbuch ein (konstitutive Wirkung, Eintragungsgrundsatz).

Für die Änderung des Eigentümers im Grundbuch reicht das vor dem Notar geschlossene dingliche Rechtsgeschäft aus. Auf Grundlage dieses Vertrags wird das Grundbuch berichtigt. Eine besondere Einigung (Auflassung) ist nicht notwendig (Einigungsgrundsatz).

Das Grundbuchamt wird nur auf Antrag tätig, nicht von Amts wegen. Um es aktuell zu halten, bestehen keine Fristen. Eine Berichtigung erfolgt nur auf Antrag Betroffener über einen Notar (Antragsgrundsatz).

Das Grundbuch darf von jedem eingesehen werden. Für die Einsicht der Grundakten ist, ausgenommen Notare, ein berechtigtes Interesse vorzubringen (Öffentlichkeitsgrundsatz) (Przewiezlikowska et al. 2004).

Im Grundbuch werden nur die Rechte eingetragen, die an einem eindeutig bestimmten Grundstück bestehen (Bestimmtheitsgrundsatz).

In das Grundbuch sind nur die bestimmten, eintragungsfähigen Rechte einzutragen (Typenzwang).

Das Grundbuchamt registriert im Grundbuch lediglich die Rechtsänderungen. Eine Überprüfung der Rechtmäßigkeit wird vom Grundbuchamt nicht durchgeführt. Für die Rechtmäßigkeit sorgt der Notar (Legalitätsprinzip).

Für den Rang eines eingetragenen Rechts ist die Reihenfolge der Eintragungen maßgeblich. Zu jeder Eintragung sind Datum und Uhrzeit der Eintragung zu vermerken (Vorranggrundsatz).

### 6.2 Aufbau und Inhalt

In einem Grundbuch wird genau ein Grundstück eines Eigentümers verzeichnet. Es besteht aus

- Titelblatt: Amtsgericht, Gemeinde, Nummer, Art
- Abteilung 1-0 – »Bezeichnung des Grundstücks«: Bezeichnung, Flurstücksnummern, Karte, Lage, Nutzung, Fläche
- Abteilung 1-Sp – »Bezeichnung der Grundstücksrechte«: Beschreibung der Rechte
- Abteilung 2: Namen der Eigentümer, Erbbauberechtigter und anderer Berechtigter, Grundlagen für die Eintragung
- Abteilung 3: Belastungen und Beschränkungen
- Abteilung 4: Hypotheken.

Als Grundbuchobjekte gelten Grundstücke, Erbbaurechte, Wohnungseigentum und sog. »Lokale«. Eintragungsfähige Rechte sind Eigentum, Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Nutzungsrechte sowie Hypotheken. Die nächsthöheren Ordnungseinheiten zum Grundbuchobjekt sind das Grundbuch und der Grundbuchbezirk.

Tab. 1: Prozentualer Anteil von ausgewählten Grundstücksgruppen in ausgewählten Dörfern

Nr.	Dorf	Anzahl der Parzellen	Prozentualer Anteil		
			mit geregelten Eigentumsverhältnissen		mit unregelmäßigen Eigentumsverhältnissen
			eingetragen im Grundbuch	nicht eingetragen im Grundbuch	Besitzer
1	Brzozowka	499	73	14	13
2	Debnik	286	65	27	8
3	Grabie	283	68	26	6
4	Orlow	290	59	12	29
5	Zydow	379	57	37	6

Neben dem Grundbuch führt das Grundbuchamt die Grundakte mit Informationen über den tatsächlichen Umfang des Eigentums. Sie besteht aus einer Kopie der *Rechtsbegründenden Urkunde* und der Liegenschaftskarte. Zur Einsicht ist ein berechtigtes Interesse nötig.

Eintragungen werden auf Grund von Vermessungsdokumenten und notariellen Urkunden vorgenommen (Przewiezlikowska et al. 2004). Bei einem Grundstücksverkauf wird ein Auszug aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte von der katasterführenden Stelle an den Notar gesandt. Dieser prüft durch Einsicht des Grundbuchs, ob der angegebene Eigentümer und der im Grundbuch eingetragene Eigentümer übereinstimmen und setzt einen Vertrag über den Grundstücksverkauf auf, der als Kopie an das Grundbuchamt gesandt wird und auf dessen Grundlage das Grundbuch berichtigt wird. Innerhalb einer Frist von 30 Tagen teilt das Grundbuchamt der katasterführenden Stelle die notwendigen Änderungen mit.

Bei der Grundbuchberichtigung werden alte Eintragungen ungültig gemacht, indem sie rot unterstrichen werden (Rötung). Eine Frist besteht nicht. Oftmals weist das Grundbuch nicht den tatsächlichen Eigentümer aus. Dieser Zustand wurde 2004 in fünf polnischen, ländlich geprägten Dörfern näher untersucht. In Tab. 1 sind die Ergebnisse dieser Untersuchung aufgeführt (Hernik 2004). Daraus ist ersichtlich, dass für einen hohen Anteil der Grundstücke keine Grundbücher vorliegen, obwohl die Eigentümer alle notwendigen Dokumente besitzen, die sie dazu ermächtigen, ein Grundbuch für ihr Grundstück anlegen zu lassen.

### 6.3 Öffentlicher Glaube und Rechtliche Grenzen

Jeder darf sich auf die Richtigkeit des Grundbuchs verlassen, es sei denn, der Betroffene weiß von der Unrichtigkeit oder es ist ein Widerspruch eingetragen. Die Daten des Liegenschaftskatasters werden nicht durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs geschützt. Das Eigentumssicherungssystem gewährleistet das Eigentum

nur insoweit verbindlich, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer eines Rechts geschützt wird. Tatsächliche Angaben (Katasterangaben) werden nicht geschützt. Wird die Richtigkeit einer Grenze angezweifelt, muss die »rechtliche Grenze« auf Kosten desjenigen ermittelt werden, der die Grenze anzweifelt. Dazu bestimmt ein »beglaubigter Vermesser« auf

Grundlage aller zugänglichen Dokumente die tatsächliche Grenze.

### 6.4 Das maschinelle Grundbuch

Abgesehen von Pilotprojekten erfolgt die Führung in analoger Form. In einzelnen Grundbuchämtern werden neue Grundbücher in automatisierter Form angelegt (Krakau), viele Ämter verfügen aber nicht über eine entsprechende Ausrüstung. Dadurch wird die Zusammenarbeit zwischen Grundbuch und Kataster erschwert und eine Datenübernahme in ein GIS ist so nicht möglich. Bei insgesamt ca. 30 Mio. Eigentümern, die in den Grundbüchern eingetragen sind, wobei derzeit lediglich 75% aller Parzellen im Grundbuch registriert sind, ist nicht absehbar, wann eine Umstellung auf das maschinelle Grundbuch in Gesamtpolen abgeschlossen sein wird.

### 6.5 Verbindung von Grundbuch und Kataster

Das Liegenschaftskataster ist ein in sich sinnvolles System und kann ohne ein anderes Register existieren. Das Grundbuch ist vom Liegenschaftskataster abhängig. Es ist ohne dieses Verzeichnis nicht materiell umsetzbar, da das Grundbuch die Grundstücke selber nicht tatsächlich beschreibt. Daher ist das Liegenschaftskataster nach Art. 26 der Grundbuchordnung als amtliches Verzeichnis für das Grundbuch bestimmt. Beide Register sind in Übereinstimmung zu halten (Przewiezlikowska et al. 2004). Nach Art. 23 des Vermessungsgesetzes müssen Behörden, Gerichte und Notare dem Landrat Abschriften der Urkunden zusenden, durch die Änderungen der Katasterdaten notwendig sind. Das Grundbuchamt muss dem Katasteramt Änderungen der Grundbuchnummern und der Eigentumsverhältnisse mitteilen. Die katasterführende Stelle teilt dem Grundbuchamt Änderungen an den in das Grundbuch zu übernehmenden Daten (Flurstückskennzeichen, Fläche, Lage, Nutzungsart, Kartenummer) mit (derzeit noch zu 100% in Schriftform, oftmals blei-

ben Fortführungsmittelungen an die Grundbuchämter sogar aus). Der Datenaustausch soll innerhalb von 30 Tagen stattfinden, erfolgt aber, regional unterschiedlich, eher schlecht und oft nicht innerhalb der zulässigen Frist (Przewiezlikowska 2004).

## 7 Zusammenfassung

In Polen werden das Grundbuchwesen und das Liegenschaftskataster zentral geregelt. Die Gesetzgebungskompetenz liegt beim Staat. Die katasterführende Behörde ist der Landrat, dessen Zuständigkeitsgebiet ist der Kreis. Das Flurstück ist die kleinste Buchungseinheit im Liegenschaftskataster und kann nur zu genau einem Grundstück gehören. Wegen der Vernachlässigung von Grundbuch und Kataster vor 1989 ist dieser Grundsatz in Polen nicht immer eingehalten worden. Damit sind eindeutige Eigentumszuordnungen nicht immer gegeben. Dabei handelt es sich aber um Einzelfälle, die in der Zukunft beseitigt werden sollen. Im polnischen Liegenschaftskataster werden auch einzelne Wohnungen verzeichnet.

Die Liegenschaftskarte liegt in Polen erst zu einem kleinen Teil in automatisierter Form vor. Zur Herstellung der ALK erfolgen in großem Umfang Messungen. Das Liegenschaftskataster nimmt nicht am öffentlichen Glauben teil. Die Eigentumssicherung wird im Streitfall durch die Bestimmung der »rechtlichen Grenze« in einem administrativen Verfahren geregelt.

Das Grundbuch wird in Polen für genau ein Grundstück angelegt. Derzeit sind lediglich 75% der Flächen auch im Grundbuch registriert. Die elektronische Führung des Grundbuchs erfolgt lediglich in Pilotprojekten. Die Berichtigung des Grundbuchs erfolgt eher unregelmäßig und in manchen Fällen überhaupt nicht. In der Regel wird das Grundbuchamt nicht von Amts wegen tätig. Eine besondere Einigung über einen Eigentumsübergang an einem Grundstück (Auflassung) ist nicht erforderlich. Der vor dem Notar geschlossene Vertrag reicht für die Grundbuchberichtigung aus. Dabei ist das Grundbuchamt nicht dazu verpflichtet, die Rechtmäßigkeit zu überprüfen.

Der Datenaustausch zwischen dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster erfolgt vollständig in Papierform und sehr unregelmäßig. Zum Teil werden die Fortführungsnachrichten der Katasterbehörden bei den Grundbuchämtern lediglich gesammelt, so dass einige Katasterbehörden bereits dazu übergegangen sind, diese Mitteilungen nicht mehr zu erstellen.

## Danksagung

Im Rahmen meiner Diplomarbeit habe ich im Sommer 2005 einen zehntägigen Aufenthalt in Krakau (Polen) absolviert. Ziel des Aufenthaltes war es, die Eigenschaften und Besonderheiten des polnischen Eigentumssicherungs-

systems zu erarbeiten, um anschließend einen Vergleich zum deutschen System (speziell dem des Bundeslandes Sachsen) durchzuführen.

Im Rahmen meines Aufenthaltes wurde ich zunächst von Herrn Prof. Noga, Herrn Prof. Pijanowski sowie von Herrn Dr. Ing. J. Hernik von der Akademia Rolnicza (Agricultural University) in Krakau begrüßt. Neben den genannten Fachleuten konnte ich in den kommenden Tagen noch sehr informative Gespräche mit Frau Dr. Ing. Anna Przewiezlikowska und Herrn Prof. Koreleski führen. Neben den Gesprächen in der Universität stand auch ein Besuch im Marschallamt der Woiwodschaft Malopolskie auf dem Programm, bei dem ich mich über die dort ausgeführten Tätigkeiten informieren konnte.

Besonders bedanken möchte ich mich in diesem Rahmen bei Herrn Dr. Ing. Józef Hernik, der trotz gut gefülltem Terminkalender an fast allen Tagen für mich zur Verfügung stand und mich bei zahlreichen Terminen begleitet hat. Dies war sehr hilfreich, um die vorhandenen Sprachbarrieren zu überwinden, da ich selber kein Polnisch spreche. Der überwiegende Teil der Diskussionen wurde auf Englisch, zum Teil unterstützt durch einen Dolmetscher, geführt.

Mein Dank gilt auch dem DVW, der mit dem DVW-Förderprogramm meinen Aufenthalt in Krakau finanziell unterstützt hat.

## Literatur

- Albin, J.: Haupttrichtungen des polnischen geodätisch-kartographischen Dienstes. In: Vermessung Brandenburg 1/2003, S. 12–18, 2003.
- Bingen, D.: Tausend Jahre wechselvoller Geschichte, Ausgestaltung der Demokratie. In: Informationen zur politischen Bildung 273, S. 3–24, 2001.
- Cadastral Congress: Polish Cadastre yesterday, nowadays, and tomorrow. The 2<sup>nd</sup> Cadastral Congress, Krakow (Pl), 2003.
- Geodeta: Artikel aus Geodeta Nr. 3 (46) März 1999, Übersetzung aus dem Polnischen, S. 11–13, 1999.
- Hernik, J.: The influence of parcels' ownership settlement on Anti-Erosion Soil Protection in Poland. International Symposium on Modern Technologies, Sofia 2004.
- Maczewski, K.: Umwandlungsrichtungen des bestehenden Verzeichnisses der Grundstücke in ein Liegenschaftskataster in Polen. Internationale Tagung »Rural Management and Cadastre«, 2001.
- Przewiezlikowska, A.: Analiza Funcjonowania Katastru i Ksiąg Wieczystych Polski i Niemiec – Autorreferat Rozprawny Doktorskiej, Krakau 2004.
- Przewiezlikowska, A., Hycner, R., Kulpe, H.-R.: Vergleichende Analyse der Liegenschaftskataster- und Grundbuchsysteme in der Bundesrepublik Deutschland und Polen. In: AVN 4/2004, S. 128–134, 2004.

## Anschrift des Autors

Dipl.-Ing. Martin Hurrelbrink  
Leonhardtstraße 16  
14057 Berlin  
hurrelbrink@gmx.net