

Die Einführung neuer amtlicher Flächen aus dem Grundrissnachweis beim Umstieg nach ALKIS und dem gleichzeitigen Lagebezugswechsel nach ETRS89/UTM

Theo Kühbach

Zusammenfassung

Im Zuge der Migration in das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) werden im Rheinisch-Bergischen Kreis die bisherigen amtlichen Flächenangaben, die aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) resultieren, durch die Flächeninhalte des Grundrissnachweises ersetzt. Dies erfolgt nach Abwägung der rechtlichen Gegebenheiten und der tatsächlichen Voraussetzungen, wie sie sich insbesondere aus der integrierten Führung von Punkt- und Grundrissnachweis und der Art von Erstellung und Führung der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) ergeben. Es besteht die Überzeugung, die tatsächlichen Verhältnisse an Grund und Boden wirklichkeitsgetreuer abzubilden und damit die historisch bedingte Dualität von amtlicher- und sogenannter technischer Fläche zu beenden.

Die Voraussetzungen, dass sich die Flächenangaben des Liegenschaftskatasters zweifellos verbessern, werden dargelegt. Das Innenministerium hat dem Verfahren zugestimmt. Bei dem Vorhaben sind ferner die Belange der Grundbuchführung und das Verfahren zukünftiger Fortführungen des Liegenschaftskatasters zu beachten.

Summary

During conjunction to the Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) the official areas in the Rheinisch-Bergischer Kreis, which result by that time on principle from the Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB) will be substituted by the records of planimetric survey. This will be done after balance the legality and factual suppositions, which result from the manner of course of production and handle the Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK). It's the firm conviction, the really relations by landed property to model more realistic and the historical dualism with official- and areas by planimetric survey records will be finished.

The conditions of improved superficial contents by the land-register are displayed. The Ministry of the Interior has agreed the treatment. Supplementary is to take notice of the register of land ownership-interests, also is to take notice of the land-registry office-interests and their operations to keep posted in the future.

1 Das Verfahrensgebiet

Der Rheinisch-Bergische Kreis liegt östlich von Köln und ist mit 438 km² einer der kleineren Landkreise in Nord-

rhein-Westfalen. Er bildet das Bindeglied zwischen der Rheinschiene und dem Bergischen Land in Nachbarschaft der Großstädte Köln, Leverkusen, Solingen und Remscheid und weiter dem Oberbergischen- und dem Rhein-Sieg-Kreis. Der Kreis ist bei guter infrastruktureller Einbindung gleichzeitig kompetenter Wirtschafts-, Wohn- und ländlich geprägter Naherholungsstandort.

In dem Liegenschaftskataster sind 225.000 Flurstücke auf 120.000 Beständen nachgewiesen; die ALK und das ALB sind flächendeckend vorhanden. Das Baulandpreisniveau übersteigt in guten Lagen 300 €/m².

2 Das Vorhaben

Die amtliche Fläche der Flurstücke wird als Bestandteil der Flurstückskerndaten ebenfalls in ALKIS geführt. Entsprechend müsste nach dem Migrationskonzept NRW hierhin die bisherige Buchfläche aus dem ALB übertragen werden.

Im Rheinisch-Bergischen Kreis sollen dagegen anlässlich der Migration zu dem ALKIS an diese Stelle die aus dem Grundriss abgeleiteten Flächen übernommen werden. Folglich handelt es sich um die Einführung von »neuen« amtlichen Flächen oder, wiederum in Folge hiervon, wird das Grundbuch erneut auf das Liegenschaftskataster zurückgeführt. Nach den Verwaltungsvorschriften des Liegenschaftskatasters handelt es sich um eine Fortführung anlässlich einer Veränderung in Folge von Berichtigungen der Flächenangaben von Flurstücken, die in ihren Umfangsgrenzen unverändert geblieben sind.

Für den Vorgang selbst bieten sich zwei Zeitpunkte bzw. Verfahrenswege an: der Geschäftsprozess der Fortführung (Abb. 1) oder der Einrichtungsvorgang des ALKIS (Abb. 2).

Nach Abwägung der beiden Varianten innewohnender Vor- und Nachteile hat sich der Rheinisch-Bergische Kreis für das Verfahren während der Einrichtung des ALKIS entschieden. Die Einführung der neuen amtlichen Flächen bleibt so als Sondervorgang außerhalb der üblichen Geschäftsvorgänge erhalten, ist in sich flexibler in der Ausgestaltung, da nicht die bindenden Konventionen der Geschäftsprozesse verfolgt werden müssen, entbindet von dem Mammutprozess einer ersten Fortführung des Gesamtbestandes und belastet nicht mit der hier nicht benötigten Historie über einen kreisweiten Gesamtbestand.

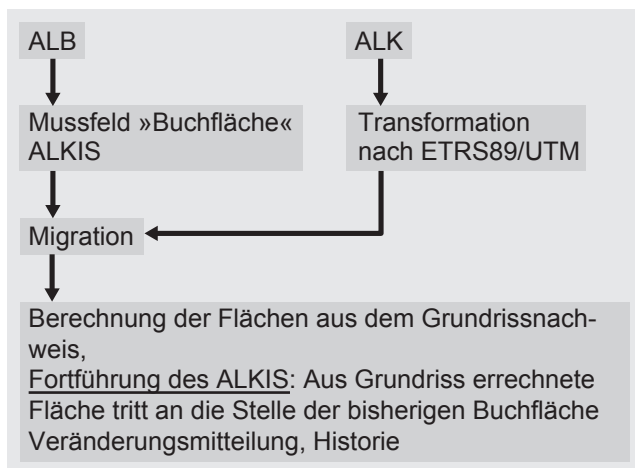


Abb. 1: Einführung neuer amtlicher Flächen durch Fortführung

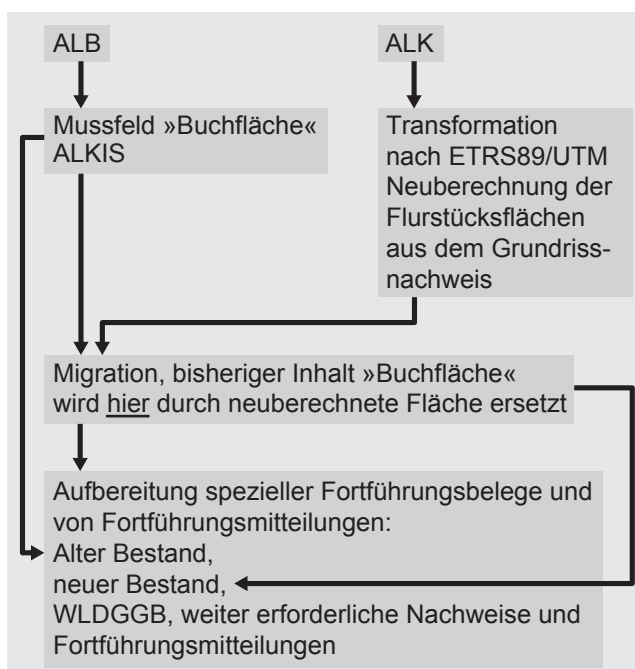


Abb. 2: Einführung neuer amtlicher Flächen bei Einrichtung des ALKIS

Die Umstellung auf die neuen Flächen anlässlich der Migration ist zugleich ein wirtschaftlich günstiges Zeitfenster. Eine Vorwegnahme des Vorgangs ist mit den Werkzeugen von ALB und ALK für das Vermessungs- und Katasteramt nicht leistbar (Nachführung der Nutzungsarten und der Bodenschätzung).

Um auch künftig das Konzept der Vermeidung einer Dualität von amtlicher Fläche und Flächeninhalt aus dem Grundrissnachweis beizubehalten, ist eine Überprüfung der Flächen und ggf. ihre Fortführung anlässlich jedweder Fortführungsvermessung durchzuführen. Hierauf wird an späterer Stelle eingegangen.

3 Abwägungen

(Kriegel) erörtert kontrovers die Frage, ob oder bis zu welchem Sachverhalt die buchmäßigen oder amtlichen Flächen des Liegenschaftskatasters beizubehalten sind, bzw. neue Flächen richtiger- und zweckmäßigerweise eingeführt werden sollen. Entsprechend haben sich in den Ländern Regelwerke für die Katasterführung etabliert. Vorrangig erscheint heute aber das latente Erfordernis einer Überprüfung möglicher anderer Verfahrensansätze unter den Stichworten

- Rechtssicherheit und Stabilität,
- Richtigkeit und Abbildung der tatsächlichen Verhältnisse,
- Zweckmäßigkeit und Effizienz.

Die aktuelle Ausrichtung geht erkennbar dahin, eine neu berechnete Fläche in das Liegenschaftskataster zu übernehmen, wenn die bisherige Flächenangabe hierdurch zweifelsfrei verbessert wird bzw. wenn sie wenigstens als richtiger gelten darf. Neben der Berichtigung von Fehlern und groben Ungenauigkeiten wird hiervon stets bei qualitativen Verbesserungen des Grundrissnachweises ausgegangen.

3.1 Rechtssicherheit und Stabilität

Das Grundbuch ist geprägt von seinem Bestimmtheits- und Öffentlichkeitsgrundsatz. Seinem Hauptzweck entsprechend, auf sicherer Grundlage bestimmte und sichere Rechtsverhältnisse zu schaffen und zu erhalten, setzt es klare Bestimmungen des Rechtsgegenstandes voraus. Hieraus folgt die Zurückführung auf das Liegenschaftskataster als amtliches Verzeichnis und dessen Grundlagen sowie die auf dem Laufenden zu haltende Übereinstimmung.

Der materielle Öffentlichkeitsgrundsatz wird von dem Öffentlichen Glauben verwirklicht, der in der Gutgläubensschutzregelung begründet ist (§§ 891–893 BGB). Der Öffentliche Glaube umfasst nur eingetragene Rechte und nicht Tatsacheneintragungen; rein tatsächliche Angaben wie Größe, Lage und Nutzungsbeschreibung des Grundstücks stehen nicht unter dem Gutgläubensschutz. Diese Umstände, dass das Flächenmaß nach dem Grundbuchrecht den rein tatsächlichen Angaben zugerechnet wird, muss der Eigentümer/Erwerber eines Grundstücks, ohne dass ein Gutgläubensschutz wirksam wäre, hinnehmen.

Der Öffentliche Glaube umfasst dagegen die Bestandsangaben in soweit, als dadurch ein bestimmter Teil der Erdoberfläche als Gegenstand der eingetragenen Rechte nachgewiesen wird. Dem gemäß nimmt auch die Liegenschaftskarte am Öffentlichen Glauben teil, was hier bedeutet, dass das Grundstück nicht nur als Gegenstand nach seiner Nummer, sondern auch hinsichtlich seines physischen Bestandes einschließlich seiner Begrenzung – impliziert sind damit seine maßlichen Festlegungen – unter dem Gutgläubensschutz steht.

Aus dem Öffentlichkeits- und Bestimmtheitsgrundsatz resultiert die besondere Sorgfaltspflicht bei der Führung des Liegenschaftskatasters. Im Hinblick auf die maßlichen Festlegungen bzw. den Grundrissnachweis (Risse, Koordinaten; von der Uraufnahme bis zum Koordinatenkataster) setzt dies ferner auch sorgfältige fachliche Abwägungen von Zuverlässigkeit und Genauigkeit voraus, da auch Grenzen mit älteren maßlichen Festlegungen dem Gutgläubensschutz unterstehen bzw. Grenzpunkte eindeutig sind, auch wenn sie nur mit den unvermeidlichen Messungenauigkeiten in die Örtlichkeit übertragen werden können. Ein Rechtsanspruch auf ein Flächenmaß kann aus diesen Grundsätzen der Grundbuchführung nicht abgeleitet werden.

Ein alleiniges Zurückziehen auf diese Position ist jedoch nicht ausreichend und den Nutzern der Geodaten immer schwerer vermittelbar. Unberücksichtigt bleiben ansonsten die schuldrechtlichen Aspekte von Rechtsgeschäften, die auf zuverlässigere Daten gestützt werden sollen, also auf die bestmögliche Abbildung der tatsächlichen Gegebenheiten, da sich der Quadratmeterpreis als Maßstab bei schuldrechtlichen Verträgen nun einmal durchgesetzt hat. Ebenso unberücksichtigt in der Abwägung blieben dann die praktischen Auswirkungen im öffentlich-rechtlichen Sektor, bei denen Vorgänge auf festgesetzte Flächen Bezug nehmen. Als Beispiele genügen hier die Hinweise auf Bescheide im Erschließungsbeitragsrecht und auf Bodenordnungsverfahren.

Die in (Kriegel) und anderen Quellen genannten Argumente wie »die Katasterfläche soll nicht öfter als unbedingt notwendig geändert werden, Stabilität der Katasterangaben, Vermeidung unnötiger Einwendungen, enttäushtes Vertrauen, Missverständnis etc.« sollten auf Grund einer veränderten Allgemeinsituation, wie sie hier gesehen wird, zumindest relativiert werden.

3.2 Richtigkeit und Abbildung der tatsächlichen Verhältnisse

Vor der flächendeckenden Einführung einer aus dem Grundrissnachweis der ALK abgeleiteten neuen amtlichen Fläche sind die individuellen örtlichen, geodätischen Gegebenheiten zu prüfen als Voraussetzung, künftig verbesserte Flächenangaben auszuweisen. Neben grundsätzlichen Abwägungen wurden unterstützend die Verhältnisse in zwei ausgewählten Testgebieten ermittelt. Diese umfassen je 300 bzw. 350 Flurstücke mit kleingliedriger Siedlungsstruktur ebenso wie mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Die Bauplätze sind von 1955 bzw. 1970 bis heute mit Feldmaßen bzw. Koordinaten der Art der Lagegenauigkeit 2 bis zur Koordinatenkatasterqualität der Art der Lagegenauigkeit 1 (Punktnachweiserlass NRW 2001) entstanden. Die Grundrissnachweise der weiteren Flächen basieren auf Vermessungsergebnissen der Uraufnahme

bis heute. Die Untersuchungen führen zu folgendem Gesamtbild:

- In den Ortslagen übersteigen die Abweichungen zwischen amtlicher- und tatsächlicher Fläche die amtlichen Grenzwerte in 2 Prozent der Fälle,
- in den Außenbereichslagen übersteigen die Abweichungen zwischen amtlicher- und tatsächlicher Fläche die amtlichen Grenzwerte lokal unterschiedlich in zwischen 25 und 50 Prozent der Fälle,
- alle Grundstücksqualitäten und Fallgruppen über beide Testgebiete zusammen gefasst, werden die amtlichen Grenzwerte in 15 Prozent der Fälle überschritten,
- bei etwa 10 Prozent der Flächenangaben kann von groben Ungenauigkeiten oder Fehlern ausgegangen werden, da die verdoppelten Grenzwerte überschritten werden,
- Abweichungen zwischen tatsächlicher- und amtlicher Fläche auch innerhalb der Grenzwerte mit eingerechnet, müssen rd. 70 Prozent der Flächenangaben abgeändert werden.

Die geodätischen Voraussetzungen in dem Verfahrensgebiet stellen sich wie folgt dar: Die Koordinaten der Grenz- und Gebäudepunkte sind vorwiegend, d.h. komplett in bebauten und bebaubaren Bereichen, also Orts-, Ortsteil- und Ortsrandlagen, entlang durchgehender Straßen in Außenbereichslagen, in Bereichen sonstiger Infrastruktur und überall dort, wo sog. zusammenhängende Fortführungs- oder Neuvermessungen vorliegen sowie in Bodenordnungsgebieten nach Auswertung aller verfügbaren und geeigneten Feldmaße berechnet. Notwendige Verbindungsmessungen, vor allem aber der Anschluss an das Bezugssystem, erfolgten latent durch vorangehende örtliche Vermessungsarbeiten.

Der Netzanschluss geschah zuletzt an das erneuerte und als quasi spannungsfrei anzusehende Netz 77. Bei Anschluss an das Netz der Preußischen Landesaufnahme (PrLA) erfolgte zwischenzeitlich die Umrechnung in das Netz 77 mittels Homogenisierungssoftware bei geeigneten Passpunkten, um hiermit bereits einen spannungsfreien Zustand zu erreichen, wie er im Netz der PrLA bei heutigen Ansprüchen nicht gewährleistet ist. Für die Flächenberechnungen werden hiermit gleichzeitig systematische Fehleranteile, wie sie bei großen Flurstücken durchaus Auswirkungen zeigen können, beseitigt.

Lediglich in zusammenhängenden Außenbereichslagen mit großflächiger land- oder forstwirtschaftlicher Struktur, in denen die zuvor dargestellten Sachverhalte nicht vorliegen, wurden Grenzpunkte aus der Karte digitalisiert. Dabei sind die Ränder dieser Verfahrensgebiete, i.d.R. Straßen oder Ortsränder, zuvor wiederum durch örtliche Anschlussmessungen engmaschig koordiniert. Die durch Digitalisierung gewonnenen Tischkoordinaten werden mittels affiner Verfahren transformiert, die Restklassen werden verteilt.

Mit Ablösung der bisherigen Liegenschaftskarte durch die ALK wird diese auf ihre Richtigkeit überprüft.

Durch den umfassenden Anschluss an das Landesnetz wird die absolute Positionierung aller geometrischen Örtler zweifellos verbessert. Dies hat den Effekt, gleichzeitig den aus Karten abgeleiteten Maßen und Flächen systematische Fehleranteile zu entnehmen. Diese resultieren beispielsweise aus dem Verzug des Trägermaterials (Papierverzug), vornehmlich aber auch aus den Herstellungsverfahren der jeweiligen Karten. Anstelle von Neukartierungen wurden zu Erneuerungszwecken oder zu Maßstabwechseln oftmals fotografische oder mechanische Projektionen (»Storchenschnabel«) herangezogen, die erfahrungsgemäß gehäuft zu systematischen Verzerrungen geführt haben.

Mit Bezug auf die Flächenberechnung aus dem Grundrissnachweis bzw. den nunmehr vorliegenden Koordinaten, ist besonders auch darauf hinzuweisen, dass durch die weitestgehende Mitnutzung aller Messdaten bei Anlage der ALK die Nachbarschaftsgenauigkeit, auf die es hierbei insbesondere ankommt, sehr hoch gewichtet ist. Bis auf entsprechende Gebiete, in denen der Grundrissnachweis ohnehin mit dem Attribut hoher Genauigkeit und Zuverlässigkeit vorliegt, kann im Rheinisch-Bergischen Kreis damit zwar nicht von einem Koordinatenkataster, jedoch von einem koordinierten Kataster ausgegangen werden.

Es besteht die Überzeugung, dass durch die für das Liegenschaftskataster vorliegende und intern nachgewiesene hohe Genauigkeit der Absolutpositionen und die hohe Gewichtung der Nachbarschaftsgenauigkeit aufgrund umfassender und sorgfältiger Auswertung der Messdaten, die Voraussetzungen für verbesserte Flächenangaben, die aus dem Grundrissnachweis abgeleitet werden, vorliegen.

Die in dem ALB bisher »schlummernden« Unrichtigkeiten – seien es echte Fehler, grobe Ungenauigkeiten oder die Folgen des zwar praktischen, fehlertheoretisch aber unsinnigen Verfahrens des »Rests durch Abzug (R.d.A.)« – werden mit der zuvor dargestellten Vorgehensweise aufgedeckt und berichtigt.

Neben der Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Geometrie ist abschließend noch auf die Art der Flächenberechnungen hinzuweisen. Hierbei waren seit der Uraufnahme und bei älteren Fortführungen, nicht zuletzt auch bei der Einrichtung des Neuen Liegenschaftskatasters in den 1950er-Jahren, grafische und sogenannte halbgrafische Verfahren (F, FK) üblich. Ohne weitere Untersuchung entsprachen diese Verfahren nicht heutigem Standard mit Flächenberechnungen aus den Koordinaten des zuvor beschriebenen, jetzigen Grundrissnachweises.

Wie einleitend benannt und in den Abb. 1 und 2 dargestellt, wird anlässlich der Migration nach dem ALKIS gleichzeitig flächendeckend auf das Bezugssystem ETRS89 in der Abbildung UTM umgestellt. Dies erfolgt nach vorangegangenen Gebiets- und Randabstimmungen über die TP als Stützpunkte. Die Folge ist, dass die neuen, aus dem Grundriss abgeleiteten, amtlichen Flächen un-

mittelbar aus diesem Bezugssystem und dieser Abbildung ermittelt werden.

Im Bereich der östlichen Länge des Rheinisch-Bergischen Kreises werden die örtlichen Strecken durch die Abbildungsgleichungen verkürzt, analog sind die Flächen gegenüber den örtlichen Verhältnissen verkleinert. Die Reduktion auf Grund der Höhenlage des Messgebiets verstärkt diesen Effekt. Bei einer Anomalie von rd. 47 m im Kreisgebiet zwischen der Niveauläche des NHN-Quasigeoids und dem GRS80-Bezugsellipsoid resultiert eine ellipsoidische Höhe über dem Bezugsellipsoid zwischen 120 und 380 m.

Für den Nachweis im Liegenschaftskataster sind die Flächenangaben auf die tatsächlichen Verhältnisse zurück zu überführen.

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern, in denen auf eine mittlere Geländehöhe, mittlere Höhe des Messungsgebietes, mittlere Landeshöhe o. ä. umgerechnet wird, sollen sich die Flächen in Nordrhein-Westfalen direkt auf das Bezugsellipsoid (Dimension: GRS80, Lagerung: ETRS89) beziehen. Der Einfluss des Höhenunterschiedes auf die Flächen wird als vernachlässigbar klein angesehen. Bei einem mittleren Abstand von dem Hauptmeridian von 130 km im Bereich des Rheinisch-Bergischen Kreises und einer mittleren ellipsoidischen Höhe von 200 m resultiert beispielsweise eine Flächendifferenz gegenüber der Lage der Fläche auf dem Bezugsellipsoid von lediglich kleiner 0,01 Prozent.

In Nordrhein-Westfalen wird empfohlen, die folgende Formel zu verwenden:

$$F_E = \frac{F_K}{m_h^2} \cdot \left(1 - \frac{y^2}{R^2}\right)$$

mit

F_E = Fläche auf dem Bezugsellipsoid

F_K = Fläche aus Koordinaten

y = Abstand vom Hauptmeridian [Maßstab der Abbildung]

m_h = Abbildungsmaßstab am Hauptmeridian

R = Gauß'scher Krümmungshalbmesser des Bezugsellipsoides [m]

Für den künftigen Lagebezug ETRS89/UTM ist als Abbildungsmaßstab m_h am Hauptmeridian 0,9996 zu setzen. Der Krümmungshalbmesser des GRS80-Ellipsoides kann für Nordrhein-Westfalen ebenso wie für die Bundesrepublik Deutschland mit 6.383.000 m angenommen werden.

Trotz der nachgewiesenen Vernachlässigbarkeit der Flächenreduktion wird sicherlich noch einmal diskutiert werden können, ob eine bundeseinheitliche Vorgehensweise bei der Reduktionsberechnung noch erreichbar ist.

3.3 Zweckmäßigkeit und Effizienz

Mit dem Vorhaben wird die bisherige amtliche Fläche, deren Ermittlung in zeitlicher wie tatsächlicher Hinsicht äußerst heterogen erfolgt ist, erneut auf den inzwischen verbesserten Grundrissnachweis zurückgeführt und hieraus abgeleitet. Automationsunterstützt wird die Dualität von Buch- oder amtlicher Fläche und tatsächlich-technischer Fläche, wie sie aus dem Grundrissnachweis unmittelbar resultiert, abgeschafft.

Die hierdurch verfahrenstechnisch bedingten Vereinfachungen der Katasterführung werden ergänzt von dem Argument, tatsächliche Verhältnisse auch abzubilden. Bisherige Erklärungen, hochpräzise Messergebnisse schließlich auf veraltete Angaben abstellen zu müssen, finden immer weniger Verständnis. Rechtsgeschäfte, zumindest aber deren schuldrechtliche Aspekte, basieren künftig auf zuverlässigeren Daten.

Der Umstellungsaufwand erfolgt automationsunterstützt im Zusammenhang mit der Migration nach dem ALKIS, ist kalkuliert und einschließlich temporär geringer personeller Mehrbelastung leistbar.

4 Das Verwaltungsverfahren

Die Fortführung erfolgt auf Grund von Feststellungen und Entscheidungen des Vermessungs- und Katasteramts von Amts wegen und bedarf nicht der Zustimmung der Beteiligten.

Die Flächenberechnung ist automatisiert und reproduzierbar, sodass sich auf Fortführungsunterlagen und -belege einfachster Art beschränkt werden kann. Auf eine Unterscheidung zwischen sogenannten geringfügigen und anderen Flächenänderungen wird verzichtet.

Es handelt sich um einen Verwaltungsakt; die Bekanntgabe der Fortführung soll gebietsweise durch Offenlegung (§ 13 Abs. 5 VermKatG NRW, Ziffer 19 FortfErl.) im unmittelbaren Anschluss an die Migration und entsprechend den hierzu ergangenen gesetzlichen Regelungen erfolgen.

Etwa ½ Jahr zuvor werden bereits die Städte und Gemeinden, die Finanzämter, Boden- und Wasserverbände, etc. darüber informiert, dass Flächenänderungen stattfinden können. Damit sind dort Möglichkeiten der Reaktion gegeben, soweit Flächenmaße auf dortige Festsetzungen oder Bescheide Bezug nehmen.

Zur Offenlegung werden die Daten aufbereitet. Dabei soll die interne Bearbeitung zunächst papierlos verbleiben. Unter dem Fortführungsanlass »Fortführung des Liegenschaftskatasters auf Grund Flächenneuberechnung; die Situation der Grundstücksgrenzen ist unverändert geblieben« wird die Anlage einer Datei mit dem Inhalt Flurstückskennzeichen, Fläche alt, Fläche neu, Bestandskennzeichen beauftragt. Diese Datei wird als Nachweis konserviert und den Auskunftsstellen zur Offenlegung

sowie für spätere Auskünfte eingespielt. Quellen- und Basisangaben bzw. Verknüpfungen zur Geometrie etc. sind nicht erforderlich, da die Inhalte aus anderen Daten des Liegenschaftskatasters nachvollziehbar bleiben. Für Auskunftsziele soll die grundbuchblattweise Zusammenstellung generiert und einschließlich Druck angeboten werden. Das Layout ist einfachst zu gestalten, als Anhalt dient die Fortführungsmitteilung B (Fortführungserlass NRW 1990). Weitere Navigations- und Suchhilfen neben den Flurstücks- und Bestandskennzeichen sind neben den Möglichkeiten der allgemeinen Katasterauskunft hier nicht erforderlich.

Bei der Offenlegung wird den Berechtigten auf Wunsch ein Ausdruck der Fortführungsmitteilung B auf Normalpapier kostenfrei ausgehändigt. Auf den Erhalt der Übereinstimmung von Grundbuch und Liegenschaftskataster wird an späterer Stelle eingegangen.

Nach dem Zweiten Gesetz zum Bürokratieabbau NRW kann die Fortführung unmittelbar vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden. Hieraus und aus der Möglichkeit einer späteren Einrede bzw. eines Prüfantrags von Eigentümern – auch nach der Rechtsmittelfrist – resultiert für die Vermessungsverwaltung ein Untersuchungs- und Berichtsaufwand. Erhebt ein betroffener Eigentümer, dessen Grundstücksfläche sich durch die Fortführung verändert hat, Klage, kann er sich vorbehaltlich der Überprüfung nicht auf eine Rechtswidrigkeit dieses Verwaltungsakts mit der Behauptung eines Eingriffs in sein Eigentum berufen, da am Grundstück selbst keine Veränderung eingetreten ist. Analog erfolgter Rechtsprechung (VG Düsseldorf u. a. 1981, 1986; OVG NRW 1992) hätten derartige Klagen gegen die Neueinführung verbesserter Flächen demnach keine Erfolgsaussichten, da es wegen des fehlenden Bezuges zu eigentumsspezifischen Rechten an rechtlich zu schützendem Interesse fehle.

Hiervon unabhängig steht dem Eigentümer frei, einen erneuten Antrag (Prüfantrag) auf Erlass eines Verwaltungsaktes auf Änderung der Flächenangaben zu stellen. Im Regelfall wird es bei der neu eingeführten Fläche verbleiben, wobei die Untersuchungen jedoch auch dazu führen können, dass die bisherige amtliche Fläche oder ein weiteres Flächenmaß sich als zweifellos richtiger darstellen. Lässt die Auswertung des Katasternachweises bereits eine Korrektur der Koordinaten des Grundrissnachweises zu, erfolgt hiernach die Berichtigung (Abb. 3). Ergibt sich aber aus dem sonstigen Zahlenwerk (Risswerk) unzweifelhaft ein richtigeres Flächenmaß, als es aus dem koordinierten Grundrissnachweis resultiert, ohne dass diese Koordinaten unmittelbar sachgerecht abgeändert werden könnten, hat auch hier die Berichtigung der Fläche zu erfolgen, führt aber zu einer Inkonsistenz durch Datenmischung: Der Flächeninhalt stimmt temporär nicht mit dem koordinierten Grundrissnachweis überein. Derartige Fälle wie auch Widersprüche in den Aufnahmeelementen bzw. bei der Unmöglichkeit der Klärung innerhalb des

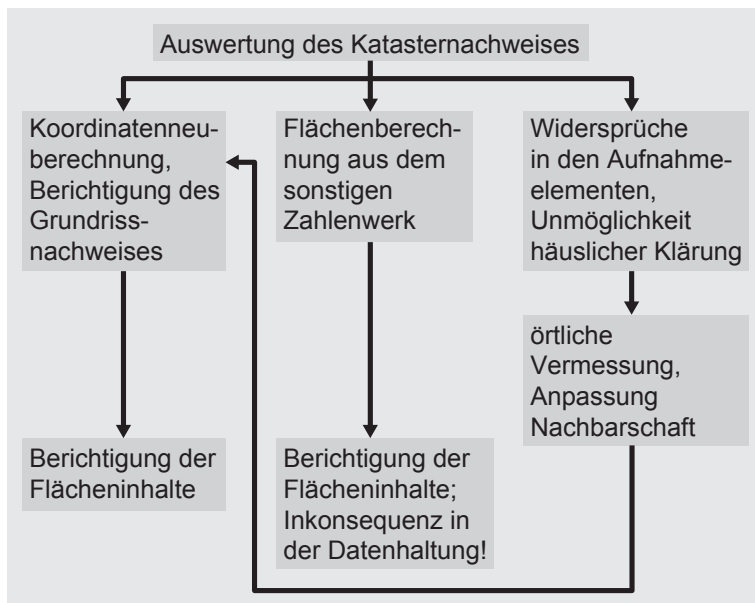


Abb. 3: Berichtigung der Flächeninhalte auf Grund notwendiger Überprüfungen

Katasternachweises müssen dann durch sequentielle örtliche Vermessung zur Verbesserung des Grundrissnachweises führen.

5 Erhalt der Übereinstimmung von Grundbuch und Liegenschaftskataster

Im Bereich des Rheinisch-Bergischen Kreises wird das Grundbuch von drei zuständigen Amtsgerichten geführt. Hierzu wird das Verfahren SolumSTAR eingesetzt. Der Datenaustausch erfolgt auch unter ALKIS über die Schnittstellen LBESAS und, nach Rückmigration, über WLDGGB (Abb. 4).

SolumSTAR ist im Schrifttum ausführlich dargestellt und bedarf hier keiner weiteren Erörterung bis auf die Tatsache, dass die momentane Version für hier vergleichbar erforderliche Lösungsansätze nur suboptimal

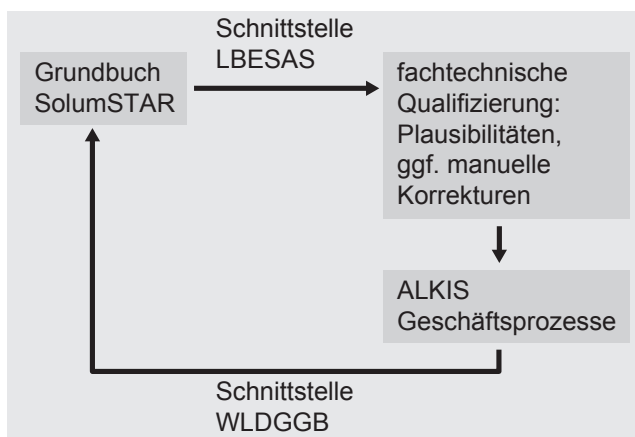


Abb. 4: Übereinstimmung von Grundbuch und Liegenschaftskataster unter ALKIS

geeignet ist. Dies betrifft interne Zeilenbegrenzungen je fortzuschreibendem Grundbuchblatt ebenso wie erforderliche persönliche Eingriffe der Grundbuchführenden zur Fortschreibung der relevanten Spalten 3e und 4 Bestandsverzeichnis, Wirtschaftart und Lage sowie Größe. Schätzungen datieren den Personalaufwand für das Kreisgebiet auf über zehn Beschäftigtenjahre!

Dies vorausgesetzt, wurden bereits frühzeitig mit den zuständigen Amtsgerichten Kontakte gepflegt mit dem Ziel, Lösungsansätze einer Abwicklung zu erarbeiten. Da vor dem geschilderten Hintergrund die Forderung nach »unverzögerlicher Übernahme« in das Grundbuch (AV des JM NRW 2003) dort nicht realisierbar ist, sind u. a. die Bearbeitung unterstützende Maßnahmen vereinbart worden:

- Parallel zu den WLDGGB-Datensätzen werden Fortführungsmittelungen B (Fortführungserlass NRW 1990) für die veränderten Bestände als Papierausdrucke zur temporären Ablage in den Handblättern zum Grundbuchblatt angefertigt.
- Die für die Offenlegung des Liegenschaftskatasters generierten Dateien der veränderten Bestände werden als Auskunfts- und Arbeitshilfe übergeben.
- Auf Grundbuchauszügen und bei Web-Auskünften weist ein vorgestellter Text auf die Möglichkeit der temporären Abweichung der Flächenangaben in Grundbuch und Liegenschaftskataster als amtlichem Verzeichnis hin. Es erfolgen Hinweise auf das Vermessungs- und Katasteramt als Auskunftsstelle.

6 Fortführungen nach Einführung der neu abgeleiteten Flächen

Die konsequente Verfolgung des Vorhabens, die Flächenangaben des Liegenschaftskatasters latent aus dem Grundrissnachweis abzuleiten und diese, bis auf die erörterten Unrichtigkeiten, Widersprüche oder dergleichen, als amtliche Flächen zu führen, führt zu einer neuen Qualität des Datums Fläche, die als *dynamische Fläche* bezeichnet wird.

Da Lagekoordinaten mit hoher Genauigkeit und Zuverlässigkeit im Sinne eines Koordinatenkatasters nicht flächendeckend vorliegen, sondern der Grundrissnachweis zu maßgeblichen Anteilen, trotz der mit Erstellung der ALK verbundenen, verbessernden Maßnahmen, auf älteren und heutiger Messtechnik nicht entsprechenden Daten basiert, muss davon ausgegangen werden, dass mit der Übernahme von Vermessungsschriften auch die Übernahme von »besseren« Koordinaten einhergeht. Diese sogenannte allmähliche Verbesserung des Grundrissnachweises ist grundsätzlich gewollt. Wie in dem Bei-

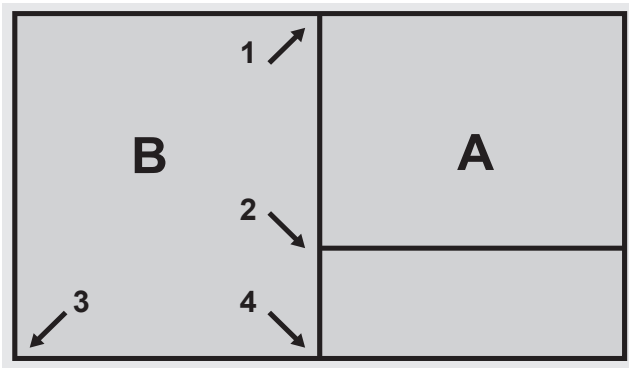


Abb. 5: Flächenänderung durch Neuberechnung bei nur mittelbar von der Vermessung betroffenen Flurstücken

spiel der Abb. 5 dargestellt, werden bei der Zerlegung von A auch die neuen Koordinaten 1 bis 4 des Flurstücks B übernommen!

Derartige, die Koordinaten verbessernde Vermessungen erfolgen im Rahmen üblicher Fortführungen oder Grenzvermessungen erfahrungsgemäß unregelmäßig punktuell, es sei denn, das Vermessungs- und Katasteramt ergänzt eine so entstandene Punktwolke gezielt von Amts wegen. Im Rahmen sorgfältiger Abwägungen und Begrenzung von Bearbeitungsgebieten können dann Optimierungen des Grundrissnachweises durch Homogenisierungen erreicht werden. Diese Verfahren sind im Schrifttum ausreichend dargestellt.

Wie soll bei den hieraus resultierenden Flächenänderungen verfahren werden, insbesondere auch bei den von der Vermessung nur mittelbar betroffenen Grundstücken? Bei Führung der dynamischen Fläche wird ein zusätz-

licher Verwaltungsaufwand latent, da die Flächenänderung für alle betroffenen Flurstücke als Verwaltungsakt zu bearbeiten und bekanntzu geben ist (Fortführung des Liegenschaftskatasters). Neben diesem Gesichtspunkt sollten auch die in (Kriegel) erhobenen Bedenken gegen eine zu häufige und hier insbesondere für den Eigentümer nicht immer verständliche Flächenänderung nochmals abgewogen werden.

Die Alternative zur dynamischen Fläche ist, nach zunächst erfolgter und abgeschlossener, flächendeckender Flächenneuberechnung, die Rückkehr zur bisherigen Verfahrensweise, bei der neu berechnete Flächen lediglich dann eingeführt werden, soweit die Flächendifferenz amtliche Grenzwerte überschreitet. Definition und Größenordnung der Grenzwerte ist bei der an dieser Stelle vorzunehmenden Verfahrenswahl nachrangig dem Systemgrundsatz, mit dieser Verfahrensweise die Einheit von amtlicher Fläche und Fläche aus dem Grundrissnachweis zu Gunsten gewisser Vereinfachung wieder zu verlassen. Weitere mögliche Verfahrensansätze an dieser Stelle, z. B. durch periodische Bekanntgabe, scheiden aus Gründen der Praktikabilität aus.

Die Katasterbehörde muss an dieser Stelle entscheiden, es bei den nunmehr erneuerten Flächenangaben zu belassen, um diese fortan wieder als »Buchfläche« zu führen, oder die Konsequenzen aus der dynamischen Fläche zu bejahen. Letzteres erscheint im Hinblick auf den Vorteil zuverlässigerer, nicht redundanter Datenführung und fortschreitender Automation Zukunft weisend.

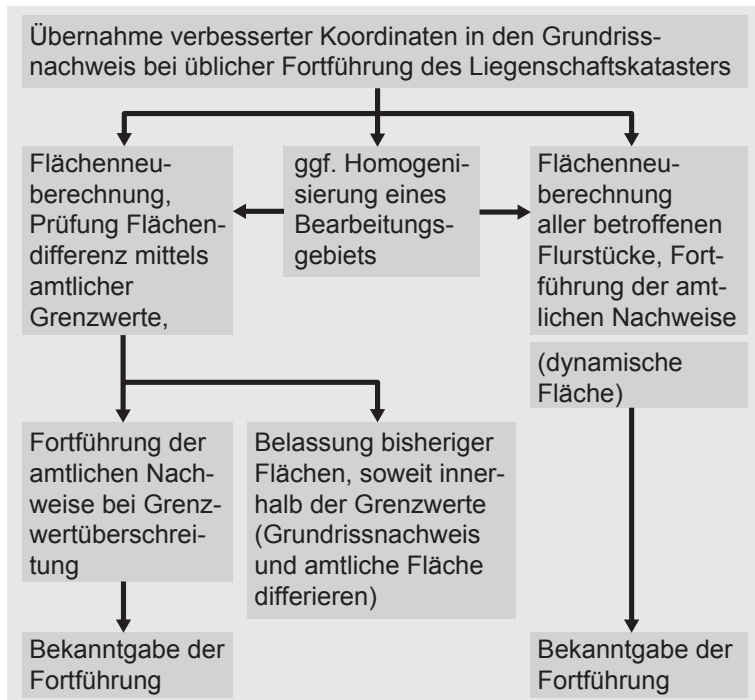


Abb. 6 : Verfahrensalternative Orientierung an amtlichen Grenzwerten oder Einführung der dynamischen Fläche

Literatur

Kriegel: Katasterkunde in Einzeldarstellungen
 Punktnachweiserlass NRW: RdErl. d. IM vom 2.1.2001 – III C 3 – 7118, in der zuletzt gültigen Fassung
 Fortführungserlass NRW: Anlage 4, RdErl. d. IM vom 18.10.1990 – III C 2 – 8010, in der zuletzt gültigen Fassung
 VG Düsseldorf: Urt. v. 5.11.1981 – 4 K 3705/81,
 Urt. v. 26.6.1986 – 4 K 2043/85;
 OVG NRW, Urt. v. 12.2.1992 – 7 A 1910/89
 AV des JM NRW: 5.9.2003 – 3850 – I D. 42

Anschrift des Autors:
 Theo Kühbach
 c/o Rheinisch-Bergischer Kreis
 Vermessungs- und Katasteramt
 Am Rübezahlwald 7
 51469 Bergisch Gladbach