

Liegenschaften

Adam, Siegfried, Dipl.-Ing., Hannover, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Adam Haase Bette

Der Begriff Liegenschaften ist ein häufig in der Immobilienwirtschaft verwendeter Begriff. Dabei gibt es für den Begriff keine gesetzliche Definition. Man unterscheidet zwischen Liegenschaften im Sinne des Sachenrechts und im Sinne des Liegenschaftskatasters.

Im folgenden soll auf die Liegenschaft im Sinne des Sachenrechts eingegangen werden. Das *Liegenschaftsrecht* ist im wesentlichen in den §§ 873 - 1203 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt. Für den Begriff Liegenschaft im Sinne des Liegenschaftskatasters wird auf die Ausführungen zum Stichwort Liegenschaftskataster verwiesen.

Die Liegenschaften im Sinne des Sachenrechts sind Grundstücke mit ihren wesentlichen Bestandteilen, die auch als unbewegliche Sachen (Immobilien) bezeichnet werden.

Ein *Grundstück* ist ein räumlich abgetrennter Teil der Erdoberfläche, das auf einem besonderen Grundbuchblatt für sich allein oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses gebucht ist. Ein Grundstück kann mehrere Flurstücke haben, aber ein Flurstück kann nur zu einem Grundstück gehören.

Der *wesentliche Bestandteil eines Grundstücks* sind die mit dem Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude sowie Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen (siehe auch § 94 BGB). Ist für das Grundstück ein Erbbaurecht bestellt, so werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks für die Dauer des Erbbaurechts wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts.

Liegenschaftskataster

Adam, Siegfried, Dipl.-Ing., Hannover, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Adam Haase Bette

Begriffe im Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster ist ein von den Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder geführtes öffentliches Register. In ihm werden die Liegenschaften landesweit nachgewiesen, dargestellt und beschrieben. Vermessungs- und Katasterangelegenheiten sind Ländersache, so dass es keine einheitliche gesetzliche Regelung und Legaldefinition auf Bundesebene gibt, sondern jedes Land seine eigenen Gesetze hat. Um Einheitlichkeit im amtlichen Vermessungswesen herzustellen und um das amtliche deutsche Vermessungswesen im Ausland zu vertreten wurde die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) gegründet.

Die *Liegenschaften* im Sinne des Liegenschaftskatasters sind Flurstücke und Gebäude, während Grundstücke Buchungseinheiten des Grundbuchs sind. Liegenschaften im Sinne der Grundstückswirtschaft sind alle unbeweglichen Sachen (Immobilien).

Ein *Flurstück* (auch Katastergrundstück, Parzelle) ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster unter einer bestimmten Nummer nachgewiesen wird. Die Flurstücke werden Gemarkungen und Fluren untergeordnet. Das Flurstück ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters.

Ein *Grundstück* ist im Rechtssinne jeder räumlich abgegrenzte Teil einer Erdoberfläche, der auf einem besonderen Grundbuchblatt für sich allein oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses gebucht ist. Ein Grundstück kann mehrere Flurstücke haben, aber ein Flurstück kann nur zu einem Grundstück gehören.

Ein *Gebäude* ist jede selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Wann ein Gebäude im Liegenschaftskataster nachgewiesen werden muss, regeln die Vermessungs- und Katastergesetze der Länder.

Bestandteile des Liegenschaftskatasters sind die Liegenschaftskarte (Katasterkarte, Flurkarte) und das Liegenschaftsbuch .

Funktion des Liegenschaftskatasters

Die Funktion des Liegenschaftskatasters hat sich mit dem Lauf der Jahre gewandelt. Während der Anfänge im 19. Jahrhundert war es als Steuerkataster gedacht und hat sich über das Eigentumskataster heute zum Mehrzweckkataster entwickelt. Diese Entwicklung ist auf die wechselnden Anforderungen an das Liegenschaftskataster zurückzuführen. Heute hat das Liegenschaftskataster folgende Funktionen:

- Amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung (=> Eigentumskataster)
- Nachweis der Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung (=> Steuerkataster)
- Basisfunktion für die Bereiche
 - ◆ Anforderungen der Wirtschaft
 - ◆ Anforderungen der Verwaltung
 - ◆ Naturschutz
 - ◆ Umweltschutz
 - ◆ Landesplanung
 - ◆ Bauleitplanung
 - ◆ Bodenordnung

Führung des Liegenschaftskatasters

Das Liegenschaftskataster wird von den amtlichen Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder geführt. Die Fortführung erfolgt im Rahmen des amtlichen Vermessungswesens durch Liegenschaftsvermessungen, die von öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren (ÖbVI) und von den Vermessungs- und Katasterverwaltung durchgeführt werden. Die Ausprägung der Beteiligung von öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren an der Führung des Liegenschaftskatasters ist von Bundesland zu Bundesland verschieden (z.B. In Bayern gibt es noch keine öffentlich bestellten Vermessungsingenieure).

Liegenschaftsvermessungen

Unter amtlichen Liegenschaftsvermessung fallen je nach Gesetzeslage folgende Tätigkeiten:

- Grenzfeststellungen
- Zerlegungsvermessung

- Gebäudevermessungen (auch Gebäudeeinmessung)
- Sonderungen
- Verschmelzungen

Mit einer *Grenzfeststellung* wird der Verlauf einer oder mehrerer bestehender Flurstücksgrenzen nach den Katasterunterlagen in der Örtlichkeit amtlich festgestellt. Eine Grenzfeststellung bietet sich an, wenn die Flurstücksgrenzen in der Örtlichkeit nicht eindeutig zu erkennen sind bzw. wenn Zweifel an der Richtigkeit des örtlichen Verlaufs bestehen.

Unter *Zerlegungsvermessung* versteht man die Bildung von neuen Flurstücken durch Aufteilung eines bestehenden Flurstücks. Zerlegungsvermessungen sind z.B. im Zusammenhang mit der Bildung von bebaubaren Grundstücken oder zur Anpassung der Grenzen nach einer Straßenverbreiterung erforderlich.

Unter *Gebäudevermessung* wird die amtliche Aufnahme von Veränderungen an einem Flurstück, die in Verbindung mit der Errichtung, Veränderung oder Beseitigung eines Gebäudes stehen, verstanden. Eigentümer haben dann die Pflicht eine Gebäudevermessung zu veranlassen. Eine Gebäudevermessung muss beantragt werden, wenn nicht alle Gebäude auf dem Flurstück in der Flurkarte enthalten sind.

Sonderungen sind eine besondere Form der Zerlegungsvermessung, bei der auf die Übertragung der neuen Grenzen in die Örtlichkeit zum Zeitpunkt der Sonderung verzichtet wird. Die Übertragung wird später im Rahmen einer Grenzfeststellung nachgeholt. Eine Sonderung kann nicht beantragt werden, sondern lediglich eine Zerlegungsvermessung. Die Vermessungs- und Katasterverwaltungen bzw. ein ÖbVI entscheidet, ob die Zerlegung auch als eine Sonderung durchgeführt werden kann.

Verschmelzung ist die Zusammenfügung von mindestens zwei Flurstücken zu einem Flurstück und dient im wesentlichen der Vereinfachung des Katasters. Daher werden Verschmelzungen von Amts wegen durchgeführt.

Im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen kommt es je nach Gesetzeslage der einzelnen Länder zu einer Vielzahl von Verwaltungsakten im Sinne des §35 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, bei denen der Rechtsweg offen steht.