Teil 1: Liegenschaftskataster und Grundbuchrecht

Richter am BGH Dr. Bernhard Wahl, Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis

	Rn.
A. Liegenschaftskataster	1
I. Allgemeines	2
II. Landesgesetze	5
III. Liegenschaftsvermessungen	6
1. Grenzfeststellung	7
2. Zerlegungsvermessung	8
3. Gebäudevermessung	9
4. Sonderungen	10
5. Verschmelzung	11
IV. Bedeutung und Inhalt des Liegenschaftskatasters	12
1. Behördenorganisation	13
2. Aufbau und Inhalt des Liegenschaftskatasters	18
a) Liegenschaftsbuch	19
aa) Flurstücke	21
bb) Katasterbezirke	22
cc) Lagebezeichnung	23
dd) Nutzungsbeschreibung	24
ee) Flächenangabe	25
ff) Gebäudebeschreibung	26
gg) Strittige Grenzen	27
b) Liegenschaftskarte	28
V. Benutzung des Liegenschaftsbuchs	30
B. Grundbuch und Grundbuchverfahren	32
I. Das Grundbuchamt und seine Organe	35
1. Generelle Regelung	36
a) Sachliche Zuständigkeit	36
b) Örtliche Zuständigkeit	37
c) Funktionelle Zuständigkeit	39
aa) Richter	40
bb) Rechtspfleger	41
cc) Urkundsbeamter der Geschäftsstelle und ermächtigter Bediensteter	45
2. Sonderregelungen für Baden-Württemberg	48
3. Übergangsregelungen für die neuen Bundesländer	49
II. Grundbuchsystem	50
1. Gliederung des Grundbuchs	52
a) Aufschrift	54
b) Bestandsverzeichnis	55
c) Abteilung I	56
d) Abteilung II	57
e) Abteilung III	59
2. Besondere Grundbücher	60
a) Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher	60
b) Erbbaugrundbuch	61
c) Gebäudegrundbuch	64
III. Der Rang im Grundbuch	65
1. Rangeintragung im Grundbuch	66
a) Entscheidungsreihenfolge	67
b) Grundsätzliche Buchungsreihenfolge	72
c) Nicht rangfähige Eintragungen und verfahrensrechtliche Rangbestimmung	74
d) Abweichende materiellrechtliche Rangregelung	77
2. Materiellrechtliche Rangbestimmung der Parteien	84
a) Rangverhältnis bei der Eintragung	86
aa) Gesetzliche Rangbestimmung	86
bb) Rechtsgeschäftliche Abweichung von der gesetzlichen Rangbestimmung	90
b) Rang von Vormerkungen und Widersprüchen	93
c) Rang und öffentlicher Glaube	95
d) Abweichungen von der Rangordnung des Grundbuchs	97
aa) Verfügungsverbote und -beschränkungen	98
bb) Öffentliche Lasten	99
cc) Überbau- und Notwegrente	100
3. Rangänderung	101
4. Rangvorbehalt	104
IV. Grundakten	110
V. Buchungszwang und Buchungsfreiheit	114
VI. Grundbucheinsicht	117
VII. Grundbuchantrag	123
1. Antrag als Verfahrenshandlung	124
2. Antragsberechtigung	126
3. Stellvertretung	130
a) Bevollmächtigung	131
b) Urkundsnotar	132
4. Erweiterung des Antragsrechts für Grundbuchberichtigungsanträge zugunsten des Inhabers eines Vollstreckungstitels	135
5. Inhalt des Antrags	137

6. Form des Eintragungsantrags 140
7. Materiell-rechtliche Wirkungen des Antrags 143
8. Rücknahme des Antrags 144
9. Ersuchen einer Behörde 149

VIII. Eintragungsbewilligung 155
1. Bewilligung des Betroffenen 156
2. Formelles Konsensprinzip 159
3. Rechtsnatur der Eintragungsbewilligung 160
4. Inhalt der Bewilligung 162
5. Behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen 164
6. Ersuchen einer Behörde 167

IX. Nachweis der Auflassung 168

X. Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen 172
1. Beibringung der Urkunden 173
2. Umfang der Verpflichtung zum Nachweis durch Urkunden 177
3. Öffentliche Beglaubigung 181
4. Öffentliche Urkunde 183
5. Erklärungen im Ausland 186
6. Nachweis der Erbfolge 187

XI. Voreintragung und Briefvorlage 191
1. Grundsatz der Voreintragung 191
2. Briefvorlage und Zustimmung des Eigentümers bei Verfügung über Briefgrundpfandrechte 199

XII. Verfahrensablauf 201
1. Antragseingang 202
2. Prüfungsverfahren 203
3. Vollzug der Eintragung 210
4. Behandlung fehlerhafter Anträge 214
5. Amtsverfahren im Grundbuchrecht 219
a) Amtsvormerkung oder Amtswiderspruch bei Erlass einer Zwischenverfügung 223
b) Nacherbenvermerk 228
c) Testamentsvollstreckervermerk 232
d) Amtswiderspruch und Amtslöschung nach § 53 GBO 234
e) Amtslöschung gegenstandsloser Rechte 235
f) Richtigstellung von Amts wegen 242
aa) Gesetzlich geregeltes Verfahren 242
bb) Verfahren zur Beseitigung von Rötungen ohne Löschung einer Eintragung nach den Geschäftsordnungen 243
cc) Sonstige Richtigstellungen oder Klarstellungen 244

XIII. Grundbuchbereinigung, namentlich in den neuen Bundesländern 250

C. Öffentlicher Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs 251
I. Vermutung der Richtigkeit durch den Grundbuchstand 252
1. Positive Vermutung 253
2. Negative Vermutung 255
II. Umfang der Vermutung 258
III. Schutz gutgläubigen Erwerbs durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs 260
1. Positive und negative Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs zugunsten des gutgläubigen Erwerbers 261
2. Umfang des Gutglaubensschutzes 262
3. Maßnahmen zum Ausschluss des Schutzes 265
a) Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs 265
b) Kenntnis des Erwerbers von der Unrichtigkeit des Grundbuchs 266
4. Wirkung der Richtigkeitsfiktion und des guten Glaubens 267

D. Anspruch auf Grundbuchberichtigung 268
I. Berichtigungsanspruch 269
1. Inhalt des Anspruchs 270
2. Anspruchskonkurrenzen 272
3. Verteidigung gegen den Berichtigungsanspruch 274
4. Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs 276
5. Amtswiderspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs 279
6. Amtslöschung inhaltlich unzulässiger Eintragungen 288
II. Ursachen der Unrichtigkeit 291
III. Nachweis der Unrichtigkeit 297
1. Form des § 29 Abs. 1 GBO 299
2. Grundbuchberichtigung aufgrund der Erbfolge 300
3. Löschung auf Lebenszeit bestellter oder zeitlich beschränkter Rechte 301

E. Rechtsbehelfe in Grundbuchsachen 302
I. Zulässigkeit der Beschwerde 303
1. Allgemeines Beschwerderecht 304
2. Beschränkte Beschwerde gegen Eintragung 305
3. Sonderfall eines Berichtigungsantrags 306
II. Verfahren 307
1. Antrag auf Änderung einer Entscheidung des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle 308
2. Rechtsmittel gegen eine Entscheidung des Rechtspflegers 309
3. Beschwerde 310

4. Weitere Beschwerde 314
5. Kosten des Verfahrens 316
III. Dienstaufsichtsbeschwerde 317

Literatur:

Bestelmeyer, Inhaltlich unzulässige Grundbucheintragungen bei nachträglichen Veränderungen des Grundbuchinhalts – Kritische Stellungnahme zu BayObLG, Rpfleger 1996, 240, Rpfleger 1997, 7; ***Böhringer***, Umstellung von Wert– und Gebührengrenzen im Grundstücksrecht auf Euro, Rpfleger 2000, 433; ***ders.,*** Altrechtliche Personenzusammenschlüsse und ihr Grundbuch–Schicksal in den neuen Bundesländern, NJ 2001, 120; ***ders***., Eignung öffentlicher Urkunden als Nachweis der Erbfolge im Grundbuchverfahren, ZEV 2001, 387; ***ders***., Grundbucheinsicht – quo vadis?, Rpfleger 2001, 331; ***ders***., Grundbuchberichtigung bei Umwandlungen nach dem Umwandlungsgesetz, Rpfleger 2001, 59; ***ders***., Das Grundbuchverfahren bei Eintragung und Löschung von Dienstbarkeiten nach § 9 GBBerG, Rpfleger 2002, 186; ***ders***., Die verschiedenartigen Grundbuchvermerke zur Sicherung von Rechtspositionen, BWNotZ 2002, 49; ***ders.***, Erwerb und Veräußerung von Grundbesitz durch eingetragene Lebenspartner, Rpfleger 2002, 299; ***Böttcher,*** Zur Antragsberechtigung in Grundbuchsachen. Rechtsstellung des Grundstückseigentümers bei einer Rangänderung, Rpfleger 1982, 52; ***ders.,*** Verfügungsentziehungen. Ein Beitrag über die Auswirkungen im Grundstücksrecht, Rpfleger 1983, 187; ***ders.,*** Die Beweislehre im Grundbuchverfahren, MittBayNot 1986, 1; ***ders.,*** Verfassungskonformität der Übertragung der Grundbuchsachen auf den Rechtspfleger, Rpfleger 1986, 201; ***ders.,*** Die Prüfungspflicht des Grundbuchgerichts, Rpfleger 1990, 486; ***ders***., Die Vormerkung, RpflStud 2001, 161 und 2002, 7; ***ders.***, Die wohnungseigentumsrechtliche Öffnungsklausel im Grundbuchverfahren, RpflStud 2002, 147; ***Burbulla,*** Das Recht (der Presse) auf Grundbucheinsicht – Vorherige Anhörung des Grundstückseigentümers als zusätzliche Voraussetzung?, Jura 2002, 182; ***ders.,*** Grundbucheintragung auf Ersuchen des Prozessgerichts, Rpfleger 1998, 133; ***ders***., Löschung eines Sondernutzungsrechts. Anmerkungen zum Beschluss des BGH vom 13.9.2000 – V ZB 14/00, WuM 2001, 103; ***Dümig***, Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts infolge der Anerkennung ihrer Rechts- und Parteifähigkeit, Rpfleger 2002, 53; ***Eickmann,*** Formalverfahren oder Rechtsverwirklichung? Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Grundbuchamtes, Rpfleger 1973, 341; ***Gärtner***, Verschmelzung von Kapitalgesellschaften und Grundstücksfragen, DB 2000, 409; ***Göttlinger***, Notariat und Grundbuchamt im elektronischen Zeitalter, DNotZ 2002, 743; ***Harst,*** Probleme der Baulast in der notariellen Praxis, MittRhNotK 1984, 229; ***Heil***, Das Grundeigentum der Gesellschaft bürgerlichen Rechts – res extra commercium?, NJW 2002, 2158; ***ders***., Ist die Erbengemeinschaft rechtsfähig? Ein Zwischenruf aus der Praxis, ZEV 2002, 296; ***Helwich***, Verfügungsbeschränkungen des Grundstückseigentümers aufgrund des neuen Insolvenzrechts, RpflStud 2001, 79; ***Hornung,*** Nochmals: Grundsteuer und Zwangsversteigerung – Zugleich ein Beitrag zur öffentlichen Last im Zwangsversteigerungsverfahren, KKZ 1988, 205; ***Jung***, Bedeutung der Vormerkung im Rahmen des § 876 Satz 2 BGB i.V.m. § 21 GBO, Rpfleger 2000, 372; ***Kayser,*** Verluste und Nachteile drohen, Fragen über Fragen, ZOV 1997, 294; ***Keller***, Die Umsetzung der Rückschlagsperre des § 88 InsO im Grundbuchverfahren. Besprechung von BayObLG ZIP 2000, 1263, ZIP 2000, 1324; ***ders***., Berührungspunkte zwischen Insolvenzrecht und Grundbuch – Der Einfluss der Insolvenzeröffnung auf das Grundbuchverfahren, RpflStud 2002, 1; ***Kleist,*** Durchgriffserinnerung und Beschwerde bei Zurückweisung eines Eintragungsantrages bzw. Zwischenverfügung gemäß § 18 GBO, MittRhNotK 1985, 133; ***Knoche/Biersack***, Das zwangsvollstreckungsrechtliche Prioritätsprinzip und seine Vereitelung in der Praxis, NJW 2003, 476; ***Lappe,*** „Im Zweifel namens aller Antragsberechtigten"? Ein Beitrag zur Auslegung des § 15 GBO, Rpfleger 1984, 386; ***ders***., Abhängigmachung der Grundbucheintragung von der Zahlung eines Vorschusses, NotBZ 2001, 386; ***Lässig,*** Genehmigungspflicht für Vorhaben im Sanierungsgebiet, Grundeigentum 1997, 890; ***Lickleder***, Die Eintragung eines Rechtshängigkeitsvermerks im Grundbuch, ZZP 114 (2001), 195; ***Malzer***, Die öffentliche Beglaubigung, DNotZ 2000, 169; ***Nieder,*** Entwicklungstendenzen und Probleme des Grundstücksverfahrensrechts, NJW 1984, 329; ***Oertel***, Der elektronische Rechtsverkehr in der notariellen Praxis, MittRhNotK 2000, 181; ***Peter,*** Löschung gegenstandsloser Rechte, BWNotZ 1983, 49; ***Rademacher,*** Die Bedeutung des Antrags und der Bewilligung im Grundbuchverfahren, MittRhNotK 1983, 81; ***Raebel***, Antragsrücknahme statt Insolvenzanfechtung – ein Schlusspunkt?, ZInsO 2002, 954 ; ***Rausch/Rokitta-Liedmann,*** Rechtspflegererinnerung und -vorlage auf dem Prüfstand, Rpfleger 1997, 326; ***Rellermeyer,*** Das Dritte Gesetz zur Änderung des Rechtspflegergesetzes, Rpfleger 1998, 309; ***Rieger***, Die §§ 17, 18 Abs. 2 Grundbuchordnung – deren Bedeutung, Wirkungen und Voraussetzungen unter besonderer Berücksichtigung des Versteigerungs- und Insolvenzvermerks, 2001; ***Schaub***, Die Veräußerung von Grundstücken durch den Testamentsvollstrecker, ZEV 2000, 49; ***Scherer***, Insolvenzanfechtung bei eintragungspflichtigen Rechtsgeschäften, ZIP 2002, 341; ***Schneider,*** Rangfähigkeit und Rechtsnatur der Vormerkung, DNotZ 1982, 523; ***ders.,*** Sondernutzungsrechte im Grundbuch, Rpfleger 1998, 9, 53; ***ders***., Zur Antragsbefugnis und zu den Eintragungsgrundlagen im Grundbuchberichtigungsverfahren bei angeordneter Testamentsvollstreckung – zugleich Anmerkung zu Zahn, MittRhNotK 2000, 89 ff., MittRhNotK 2000, 283; ***Schwarz***, Praktische Fälle: Zur Auslegung von Grundbuchanträgen, ZNotP 2002, 140; ***Stadler,*** Der Rang im Immobiliarsachenrecht – ein immer noch ungelöstes Problem? AcP 189 (1989), 425; ***Streuer,*** Rangdarstellung durch Rangvermerke. Formale Rechtskraft der Eintragungen, Rpfleger 1985, 388; ***Thau,*** Die Inhaberschaft von Aufbauhypotheken, VIZ 1998, 67; ***Ulmer/Steffek***, Grundbuchfähigkeit einer rechts- und parteifähigen GbR, NJW 2002, 330; ***Vollhardt,*** Verzicht auf Voreintragung von Erben?, MittBayNot 1986, 114; ***Volmer***, Vollzugsprobleme bei Spaltungen – Grundbuchvollzug und vollstreckbare Urkunde, WM 2002, 428; ***Wacke***, Die Rückauflassungsvormerkung für den Fall des vom Beschenkten verübten groben Undanks, JZ 2003, 179; ***Werner/Lappe***, Grundbuchberichtigungsantrag bei Grundstücksverkauf durch den noch nicht eingetragenen Erben, NotBZ 2001, 23 f.; ***Wertenbruch***, Die Parteifähigkeit der GbR – die Änderungen für die Gerichts- und Vollstreckungspraxis, NJW 2002, 324; ***Weser,*** Die Erklärung der Auflassung unter Aussetzung der Bewilligung der Eintragungsumschreibung, MittBayNot 1993, 265; ***Wilhelm,*** Der Rang der Grundstücksrechte aufgrund des Verfügungstatbestands, insbesondere von Einigung und Eintragung, JZ 1990, 501; ***Wilhelms***, Im Grundbuch als Volks-

eigentum eingetragenes Bucheigentum, VIZ 2001, 10; ***Winkler,*** Das Erbbaurecht, NJW 1992, 2514; ***ders.,*** Zur Eigenurkunde des Notars nach vorangegangener Beurkundungstätigkeit oder Beglaubigungstätigkeit, DNotZ 1981, 252; ***Wolfsteiner,*** Bewilligungsprinzip, Beweislast und Beweisführung im Grundbuchverfahren. Zugleich Besprechung des Beschlusses des BayObLG vom 17.4.1986 – BReg 2 Z 1/86, DNotZ 1987, 67; ***Wufka,*** Abschied von der Löschungserleichterung bei (Rück-) Auflassungsvormerkung – Löschungsvollmacht statt Löschungserleichterung. Zugleich eine Besprechung der Beschlüsse des BGH v. 26.3.1991 – V ZB 16/91 und v. 21.9.1995 – V ZB 34/94, MittBayNot 1996, 156; ***Wunner,*** Gutglaubensschutz und Rechtsnatur der Vormerkung, NJW 1969, 113; ***Zahn***, Testamentsvollstreckung im Grundbuchverkehr, MittRhNotK 2000, 89; ***Zimmermann***, Zur Eintragung einer Zwangssicherungshypothek für mehrere Gläubiger, KKZ 2002, 117.

A. Liegenschaftskataster

1 Die Landesvermessung und die Führung des Liegenschaftskatasters sind aufgrund der Vermessungs- und Katastergesetze der Länder hoheitliche Aufgaben des Staates. Sie führen zur Erstellung eines amtlichen Verzeichnisses gemäß § 2 Abs. 2 GBO, an das u.a. die Grundstücksbezeichnungen im Grundbuch anknüpfen. Die Grundbuchordnung setzt voraus, dass die Grundstücke im amtlichen Verzeichnis unter Nummern aufgeführt sind. Das **amtliche Verzeichnis** muss zudem die Lage des Grundstücks so genau bezeichnen, dass es nicht verwechselt werden kann. Nur so wird dem **Bestimmtheitsgebot im Grundstücksverkehr** ausreichend Rechnung getragen. Ein Grundstück kann somit im Grundbuch erst eingetragen werden, wenn es im amtlichen Verzeichnis, dem Liegenschaftskataster, mit den Flurstücken, aus denen es besteht, aufgenommen worden ist.

I. Allgemeines

2 Das **Liegenschaftskataster** ist ein von den Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder geführtes öffentliches Register. Es handelt sich dabei um ein **öffentliches Buch**, das den Grundbesitz ausweist und für Umfang und Gestalt jedes einzelnen Grundstücks rechtlich maßgebend ist. Der Begriff Kataster ist vom griechischen katastichon (Rechnungsbuch, Liste) abgeleitet (Simmerding, ZfV 1969, 333). Im Liegenschaftskataster werden die Liegenschaften landesweit nachgewiesen, dargestellt und beschrieben und zwar heute grds. aufgrund elektronischer Datenverarbeitung im Automatischen Liegenschaftsbuch (ALB). Vermessungs- und Katasterangelegenheiten liegen in der **Gesetzgebungskompetenz der Länder** (Art. 70 Abs. 1 GG), so dass es keine bundeseinheitliche gesetzliche Regelung und Legaldefinition gibt. Vormalige Reichsgesetze, namentlich das Gesetz über die Neuordnung des Vermessungswesens vom 3.7.1934 (RGBl. I, S. 534), wurden nach der Bereinigung des Bundesrechts in die Vorschriften der Länder übertragen. Die Länder haben in ihren Gesetzen die vorherige Einheitlichkeit des Katasterrechts im Wesentlichen bewahrt. Als Einrichtung aufgrund der früheren reichsrechtlichen Regelung existiert heute nur noch aufgrund eines Verwaltungsabkommens zwischen dem Bund und den Ländern das Institut für Angewandte Geodäsie in Frankfurt/M. mit Außenstellen in Berlin und Leipzig. Im Übrigen sind die Aufgaben auf Behörden der Länder übergegangen. 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. Deren Bedeutung nimmt durch den Zusammenschluss Europas noch zu. Bestandteile des Liegenschaftskatasters sind die **Liegenschaftskarte** (Katasterkarte, Flurkarte) und das **Liegenschaftsbuch**.

3 Während Grundstücke Buchungseinheiten des Grundbuchs sind, bilden Flurstücke und Gebäude die **Liegenschaften** i.S.d. Liegenschaftskatasters. Ein **Flurstück** (Katastergrundstück, Parzelle) ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster unter einer bestimmten Nr. nachgewiesen wird. Die Flurstücke werden Gemarkungen und Fluren untergeordnet. Das Flurstück ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters. Ein **Gebäude** ist jede selbständig 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.

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 Nr. des Bestandsverzeichnisses gebucht ist. Ein Grundstück kann mehrere Flurstücke haben, aber ein Flurstück kann nur zu einem Grundstück gehören. 4

II. Landesgesetze

Gesetzliche Grundlagen sind in den Ländern (Texte bei www.bdv-home.de/downloads.htm): 5

- *Baden-Württemberg*: Vermessungsgesetz vom 4.7.1961 (GBl., S. 201), zuletzt geändert am 19.11.1999 (GBl., S. 435),
- *Bayern*: Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) vom 3.7.1970 (BayRS 210-1-F), zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.11.2001 (GVBl., S. 734),
- *Berlin*: Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBl) in der Fassung des Gesetzes vom 16.7.2001 (GVBl., S. 260),
- *Brandenburg*: Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im Land Brandenburg (VermLiegG) in der Fassung vom 19.12.1997 (GVBl. 1998 I, S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. 2001 I, S. 298, 299),
- *Bremen*: Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 25.9.1990 (GBl., S. 313),
- *Hamburg*: Hamburgisches Gesetz über das Vermessungswesen (HmbVermG) vom 30.6.1993 (GVBl., S. 135),
- *Hessen*: Hessisches Gesetz über das Liegenschaftskataster und die Landesvermessung (Hessisches Vermessungsgesetz – HVG) vom 2.10.1992 (GVBl. I, S. 453), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.2002 (GVBl. I, S. 342),
- *Mecklenburg-Vorpommern*: Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG M-V) vom 21.7.1992 (GVOBl., S. 390), zuletzt geändert am 10.4.2002 (GVOBl., S. 170),
- *Niedersachsen*: Niedersächsisches Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – NVermKatG) vom 2.7.1985 (GVBl., S. 187), zuletzt geändert am 11.7.1994 (GVBl., S. 300),
- *Nordrhein-Westfalen*: Nordrhein-Westfälisches Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG NW) vom 11.7.1972 (GV, S. 193) in der Fassung vom 30.5.1990 (GV, S. 60),
- *Rheinland-Pfalz*: Landesgesetz über das Liegenschaftskataster (Katastergesetz) vom 7.12.1959 (GVBl., S. 243), zuletzt geändert am 8.4.1991 (GVBl., S. 104),
- *Saarland*: Saarländisches Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz – SVermKatG vom 16.10.1997 (ABl., S. 1130), geändert durch Gesetz vom 7.11.2001 (ABl., S. 2158),
- *Sachsen*: Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungsgesetz – SVermG) in der Fassung vom 2.8.1994 (GVBl., S. 1457), zuletzt geändert am 7.11.2001 (GVBl., S. 2158),
- *Sachsen-Anhalt*: Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VermKatG LSA) vom 22.5.1992 (GVBl., S. 362), zuletzt geändert am 21.11.1998 (GVBl., S. 1018),
- *Schleswig-Holstein*: Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 6.12.1974 (GVOBl., S. 470), geändert am 29.6.1982 (GVOBl., S. 148),
- *Thüringen*: Thüringer Gesetz über das Liegenschaftskataster (Thüringer Katastergesetz – ThürKatG) vom 7.8.1991 (GVBl., S. 285).

III. Liegenschaftsvermessungen

6 Das amtliche Vermessungswesen umfasst zwei Zweige, die topographische Landesaufnahme, also die dreidimensionale Darstellung der Erdoberfläche, und die Katastervermessungswerke. Diese Zweige waren früher verschiedenen Dienststellen zugewiesen. Heute sind die Landesvermessungsämter und regionalen Vermessungs- und Katasterämter zu unterscheiden. Im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen kommt es je nach Gesetzeslage der Länder zu einer Vielzahl von Verwaltungsakten. Unter amtliche Liegenschaftsvermessung fallen je nach Gesetzeslage folgende Tätigkeiten: Grenzfeststellungen, Zerlegungsvermessung, Gebäudevermessungen, Sonderungen (BodensonderungsG, BGBl. I, S. 2182) und Verschmelzungen.

1. Grenzfeststellung

7 Mit einer Grenzfeststellung als Verwaltungsakt (VG Potsdam, Urt. v. 26.9.2003 – 4 K 1325/99) 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 oder wenn Zweifel an der Richtigkeit des örtlichen Verlaufs bestehen (zur Rechtswidrigkeit einer Grenzfeststellung OVG Lüneburg, NdsVBl. 2003, 249; zur Abgrenzung vom Grenzfeststellungsvertrag OVG Münster, NJW 1993, 217 f.).

2. Zerlegungsvermessung

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

3. Gebäudevermessung

9 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.

4. Sonderungen

10 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 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur entscheiden, ob die Zerlegung auch als eine Sonderung durchgeführt werden kann.

5. Verschmelzung

11 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.

IV. Bedeutung und Inhalt des Liegenschaftskatasters

12 Die Funktion des Liegenschaftskatasters hat sich mit dem Lauf der Zeit gewandelt. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts war es als Steuerkataster gedacht und hat sich über das Eigentumskataster zum Mehrzweckkataster entwickelt. Diese Entwicklung ist auf die wechselnden Anforderungen an das Liegenschaftskataster zurückzuführen. Es ist heute mit seiner Hauptfunktion ein amtliches Ver-

zeichnis der Grundstücke für den Eigentumsnachweis im Grundbuch. So wird die Lage des Grundeigentums in Form von Flurstücken dargestellt und beschrieben. Bei Bedarf können die Grenzen der Flurstücke örtlich mit rechtlicher Wirkung aufgezeigt werden. Außerdem weist das Liegenschaftskataster die Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung nach (Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens – BodenSchätzG vom 16.10.1934, RGBl. I, S. 1050), die den vorwiegend steuerrechtlich relevanten Einheitswert nach dem Reinertrag des Bodens wiedergeben. Es übt sodann auch eine Basisfunktion für andere Bereiche aus. So soll es den Anforderungen des Rechtsverkehrs, der Verwaltung und der Wirtschaft gerecht werden und insbesondere die Bedürfnisse der Landesplanung, der Bauleitplanung, der Bodenordnung (z.B. §§ 74 Abs. 2, 84 Abs. 1 Satz 2 BauGB, § 81 Abs. 1 FlurbG), der Ermittlung von Grundstückswerten sowie des Umwelt- und des Naturschutzes angemessen berücksichtigen.

1. Behördenorganisation

Das Liegenschaftskataster wird von den amtlichen Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder geführt. Die Organisation und Ressortzugehörigkeit ist in den einzelnen Ländern unterschiedlich ausgestaltet. Ergänzend sind Katastervermessungen durch die Wasser- und Schifffahrtsdirektionen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes hinsichtlich der Bundeswasserstraßen vorgesehen. Auf Landesebene sind zum Teil auch die Straßenbau- und Forstverwaltungen der Länder für bestimmte Katasteraufgaben zuständig. 13

Oberste Landesbehörde im Vermessungs- und Katasterwesen sind: 14

- in Baden-Württemberg das Wirtschaftsministerium,
- in Bayern das Finanzministerium,
- in Berlin die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr,
- in Brandenburg das Innenministerium,
- in Bremen der Senator für Bauwesen,
- in Hamburg die Baubehörde,
- in Hessen das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung,
- in Mecklenburg-Vorpommern das Innenministerium,
- in Niedersachsen das Innenministerium,
- in Nordrhein-Westfalen das Innenministerium,
- in Rheinland-Pfalz das Ministerium des Innern und für Sport,
- im Saarland das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr,
- in Sachsen das Innenministerium,
- in Sachsen-Anhalt das Innenministerium,
- in Schleswig-Holstein das Innenministerium,
- in Thüringen das Innenministerium.

Zum Aufgabengebiet der **Landesvermessungsämter**, die es in allen Bundesländern außer den Stadtstaaten gibt und die meist zugleich die Mittelbehörden darstellen, gehören: 15

- das Herstellen und Erneuern von Lagefestpunkten (trigonometrischen Punkten), Höhenfestpunkten (Nivellementpunkten) und des Schwerenetzes der Schwerkraft an der Erdoberfläche,
- die topographische Vermessung und das Erstellen topographischer Karten,
- das Herstellen und Aktualisieren des amtlichen topographisch-kartographischen Informationssystems (ATKIS),
- Sonderaufgaben auf dem Gebiet der Katastervermessung,

- Erproben und Entwickeln rationeller Messungs-, Rechen- und Zeichenmethoden einschließlich der Datenverarbeitung,
- zum Teil auch die Fachaufsicht über die Vermessungs- und Katasterämter.

16 Staatliche **Vermessungs- und Katasterämter** oder entsprechende kommunale Behörden haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung des Katastervermessungs- und Katasterkartenwerks und der Katasterbücher,
- Abmarkung der Grundstücksgrenzen,
- Erstellen amtlicher Gutachten in Grenzangelegenheiten,
- Bereitstellen von Unterlagen für Planungen,
- Mitwirkung bei der Bodenordnung und Grundstücksbewertung,
- Mitwirkung bei der Grundlagenvermessung und topographischen Landesaufnahme.

17 Die Fortführung des Kartenwerks und der Katasterbücher erfolgt im Rahmen des amtlichen Vermessungswesens durch Liegenschaftsvermessungen, die – außer in Bayern – von **öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren** als Beliehenen (vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 1996, 269 ff.) durchgeführt werden (zur Berufsfreiheit BVerfGE 73, 301, 315 ff.; Brandenbg. VerfG, LKV 2000, 71 ff.; zur gebührenrechtlichen Stellung VGH Mannheim, NVwZ-RR 2003, 785 ff.); die Beleihung erfolgt durch das Land, vertreten durch die oberste Vermessungsbehörde. Die Katasterverwaltung übt die Fachaufsicht über deren Tätigkeit aus. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure können, je nach landesrechtlicher Ausgestaltung, anstelle des Vermessungs- und Katasteramtes Verwaltungsakte erlassen; Widerspruchsbehörde ist die Mittelbehörde.

2. Aufbau und Inhalt des Liegenschaftskatasters

18 Im Liegenschaftskataster werden die Liegenschaften beschrieben und dargestellt. Die Beschreibung findet sich im textlich gestalteten Registerteil, dem Katasterbuch oder Liegenschaftsbuch. Die Darstellung erfolgt im Katasterkartenwerk, dem darstellenden graphischen Teil mit den Liegenschaftskarten. Bestandteil des Liegenschaftskatasters sind außerdem die Unterlagen für die Vermessung. Die Bestandteile sind inzwischen meist in digitaler Form verfügbar als **automatisiertes Liegenschaftsbuch** und **automatisierte Liegenschaftskarte**. Die Datenstruktur und Dateninhalte sind weitgehend länderübergreifend abgestimmt.

a) Liegenschaftsbuch

19 Als **beschreibender Teil des Liegenschaftskatasters** enthält das Liegenschaftsbuch im Wesentlichen Angaben zu

- den einzelnen Flurstücken, wie Flurstückskennzeichen, Fläche und Lagebezeichnung, den Ergebnissen der Bodenschätzung,
- den Nutzungsarten,
- den öffentlich-rechtlichen Festlegungen zu den Grundflächen, wie Hinweise auf Baulasten oder Naturschutzgebiete sowie
- den Eigentümern der aus den Flurstücken gebildeten Grundstücke oder Inhabern von Rechten an denselben, und
- weiteren flurstücksbezogenen Daten.

20 Der beschreibende Teil des automatisierten Liegenschaftsbuchs besteht aus **Dateien**, in denen alle Flurstücke unter ihrer Nr. registriert und nach Lagebezeichnung, Gebäudebestand, Flächengröße, Nutzungsart und Ertragsfähigkeit beschrieben sind. Außerdem werden aus dem entsprechenden Grundbuch die Grundbuchstelle nach Band und Blatt des Grundbuchs, Namen und Adressen der Eigentümer, Buchungsart, Anliegervermerke und sonstige Hinweise zum Flurstück verzeichnet. Hauptaufgabe der Katasterämter ist es, die Daten laufend durch **Nachträge oder Ergänzungen** zu

aktualisieren, wobei die historische Entwicklung nachvollziehbar bleiben soll. Dazu werden die **Fortführungsunterlagen** beim Katasteramt verwahrt und ggf. ein **Veränderungsnachweis** – ein feststellender Verwaltungsakt – über den alten und neuen Bestand des Flurstücks geführt.

aa) Flurstücke

Die maßgebliche Einheit der Beschreibung und Darstellung im Liegenschaftsbuch ist das Flurstück. Flurstücke werden **mit Nummern bezeichnet**. Das Flurstück ist eine zusammenhängende, **eindeutig begrenzte Bodenfläche**, an der grds. nur einheitliche Eigentumsverhältnisse bestehen. Kleinere Unterbrechungen des Zusammenhangs durch Straßen oder Wasserläufe werden zum Teil vorübergehend hingenommen. Ein Flurstück kann regelmäßig nicht zu verschiedenen Grundbuchgrundstücken gehören, wohl aber kann ein Grundbuchgrundstück aus mehreren Flurstücken zusammengesetzt sein. Dies wird verursacht durch Verschmelzung oder Zerlegung von Flurstücken oder Grundstücksteilungen. Für die Bezeichnung neu entstehender Flurstücke müssen dann ggf. auch neue Flurstücknummern vergeben werden. **Abschnitte eines Flurstücks** mit gesonderter Bodennutzung können, wenn sie eine gewisse Größe nicht überschreiten, gesondert ausgewiesen werden. 21

bb) Katasterbezirke

Zur Untergliederung des Liegenschaftskatasters werden Katasterbezirke gebildet, die als **Gemarkung**, Katastergemeinde, Flurbezirk oder Vermessungsbezirk bezeichnet werden. Diese Bezirke umfassen eine Vielzahl von Flurstücken, ursprünglich alle, die zu einer **Gemeinde** gehörten. Eingemeindungen und Zusammenlegungen von Gemeinden haben bewirkt, dass inzwischen viele Gemeinden aus mehreren Gemarkungen bestehen. Die Bezeichnung der Gemarkung entspricht dem Gemeindenamen oder dem Namen des Gemeindeteils. Eine Gemarkung besteht regelmäßig aus mehreren Fluren. Die **Flur** ist ein topographisch abgegrenzter Teil der Gemarkung, bestehend aus einer Reihe von Flurstücken. Fluren innerhalb einer Gemarkung werden **nummeriert**. Flurstücke innerhalb einer Flur oder (mangels Fluren unmittelbar) innerhalb einer Gemarkung werden ihrerseits fortlaufend nach den grds. aufeinanderfolgenden Flurstücken nummeriert. Ein Flurstück kann also durch die Landesbezeichnung, den Gemarkungsnamen, die Flurnummer und die Flurstücknummer genau bezeichnet werden. Die Bestimmung der katastertechnischen Ordnungselemente liegt in der Zuständigkeit der Katasterbehörden. 22

cc) Lagebezeichnung

Weil die Nummerierung von Flur und Flurstück eine abstrakte Bezeichnung des Flurstücks ist, die nur mit Hilfe der Flurkarte die Identifizierung des Flurstücks ermöglicht, ist im beschreibenden Teil des Liegenschaftskatasters eine Lagebezeichnung enthalten, die eine textliche Kennzeichnung darstellt. Als Lagebezeichnung dienen amtlich festgesetzte oder ortsübliche Benennungen, die sich an Straßennamen und Hausnummern, Siedlungsnamen, Gewässernamen u.a. anlehnen. 23

dd) Nutzungsbeschreibung

Zur Flurstückbeschreibung gehört eine **Angabe darüber, wie das Grundstück genutzt wird** oder genutzt werden kann. Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird auch die **Kulturart** bzw. Wirtschaftsart angegeben. Die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland hat einen Katalog der Nutzungsarten entwickelt, der zur einheitlichen Bezeichnung im automatisierten Liegenschaftskataster verwendet wird. Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird gemäß § 14 BoSchäG auch die steuerrechtlich bedeutsame **Ertragsmesszahl** angegeben. Diese ergibt sich aus der Multiplikation der Fläche in Quadratmetern mit der Ackerzahl oder Grünlandzahl, das Produkt dividiert durch hundert. 24

ee) Flächenangabe

Im Liegenschaftskataster wird die Grundstücksfläche angegeben, die für wirtschaftliche Zwecke oder Zwecke der Verwaltung bedeutsam ist, aber **nicht am öffentlichen Glauben des Grund-** 25

buchs teilnimmt (VG Gera, Urt. v. 25.7.2001 – 4 K 816/98 GE). Die Fläche wird in Quadratmetern, Ar für je 100 m^2 und Hektar für je 10.000 m^2 angegeben. Gewisse Ungenauigkeiten werden in den Ländergesetzen in leicht differierendem Umfang durch Auf- und Abrundungen hingenommen.

ff) Gebäudebeschreibung

26 Gebäudebeschreibungen waren in den Liegenschaftskatastern der Länder anfangs unterschiedlich vorgesehen, je nachdem ob das für das Reichskataster vorgeschrieben gewesene Gebäudebuch beibehalten oder aufgegeben wurde. Nachdem inzwischen alle Länder das Gebäudebuch aufgegeben haben, kann nur noch anhand der Angabe über die Wirtschafts- bzw. Nutzungsart zwischen Gebäude- und Freiflächen unterschieden werden.

gg) Strittige Grenzen

27 Ist eine Grenze strittig, weil sich die Beteiligten nicht über den rechtmäßigen Grenzverlauf einig sind und führt die Grenzermittlung der Katasterbehörde nicht zu einem eindeutigen Ergebnis, so wird eine strittige Grenze **von Amts wegen** als solche **im Liegenschaftskataster bezeichnet**. Diese katastertechnische Maßnahme schützt, funktional ähnlich wie der Amtswiderspruch im Grundbuch, vor Amtshaftungsansprüchen. Es entspricht allgemeiner Auffassung, dass die Abmarkung von Grenzen nach Eintritt der Bestandskraft einer durchgeführten Grenzvermarkung entweder nur im Einverständnis mit den betroffenen Grundstückseigentümern (einschränkend OVG Münster, NJW 1993, 217 f.) oder aber aufgrund eines zivilgerichtlichen Urteils (VG Gera, Urt. v. 25.7.2001 – 4 K 816/98 GE), aus dem sich die Unrichtigkeit der Grenzziehung ergibt, geändert werden kann. Die Katasterbehörde ist nicht von sich aus zur Änderung befugt (vgl. OVG Lüneburg, NdsRpfl. 1995, 279, 280).

b) Liegenschaftskarte

28 Die Liegenschaftskarte wurde ursprünglich in analoger Form erstellt und fortgeführt. Im Wesentlichen enthält sie **zeichnerische Darstellungen**

- der einzelnen Flurstücke mit ihren Grenzen,
- der Gebäude,
- der Nutzungsarten und ihrer Grenzen sowie
- in einigen Bundesländern der topographischen Gegenstände und der Ergebnisse der Bodenschätzung.

29 Um die Liegenschaftskarte dem Stand der Technik anzupassen, wird seit Jahren an der Umstellung der Karten in einen digitalen Nachweis gearbeitet. Die **automatisiert geführte Liegenschaftskarte** (ALK) hat die analoge Liegenschaftskarte meist bereits abgelöst. Aufgabe der Katasterkarte oder automatisierten Liegenschaftskarte ist es, die Lage des jeweiligen Flurstücks genau zu bezeichnen und den Verlauf der Grenzen möglichst präzise wiederzugeben. Nicht aus der Katasterkarte zu entnehmen sind Grundstücke, die aus mehreren Flurstücken zusammengesetzt sind. Neben den Grenzen werden die Grenzzeichen, die Flurstücknummern, Gebäude, Nutzungsarten und Gemarkungsgrenzen, zum Teil auch topographische Gegenstände, wie Brücken, Fahrbahnen, Böschungen und Leitungen, dargestellt. Die Flurkarten beruhen auf terrestrischen Vermessungen oder Luftbildvermessungen. Die Flurkarte ist Ausgangspunkt der Bezeichnung der Flurstücke im Liegenschaftskataster und damit auch im Grundbuch. Sie ist **Bestandteil des amtlichen Verzeichnisses** i.S.v. § 2 Abs. 2 GBO und sie entspricht der amtlichen Karte gemäß § 2 Abs. 3 GBO. Aus der automatisierten Liegenschaftskarte können Bildschirmanzeigen oder Ausdrucke in beliebigen Maßstäben und im jeweils gewünschten räumlichen Umfang erstellt werden; an einen bestimmten Maßstab sind die Katasterkarten, die in der analogen Aufzeichnungsform in Maßstäben zwischen 1 : 500 und 1 : 5000 erstellt wurden, nicht gebunden.