



Die Gebäude- einmessungspflicht in Deutschland

Was lange währt, bleibt weiter gut?!

AUTOREN Michael Körner | Johannes Wüsthoff

Einführung und Definition

Dieser Beitrag befasst sich mit der Gebäudeeinmessung, die in weiten Teilen der Bundesrepublik für den Eigentümer¹ eines Grundstücks oder den Erbbauberechtigten verpflichtend ist.² Es handelt sich um eine bedeutsame Aufgabe des amtlichen Vermessungswesens,³ die gleichwohl mancherorts nicht die (politische) Anerkennung erfährt, die sie aufgrund ihrer Bedeutung verdient.

Die Gebäudeeinmessung ist als Teil der Liegenschafts- bzw. Katastervermessung Grundlage für die Fortführung des Liegenschaftskatasters und dient damit wichtigen Gemeinwohlbelangen.⁴ Die Vermessung soll in der Regel direkt nach der Fertigstellung eines Bauwerks oder der Veränderung eines Gebäudes im Umfang erfolgen und die tatsächliche Ausdehnung eines Gebäudes, die von der Bauvorlage abweichen kann, erfassen.⁵ Ein Rückgriff auf die ursprünglichen Bau- und Lagepläne vermag die spätere Gebäudeeinmessung daher nicht zu ersetzen.⁶ Die Einmessung ist allerdings auch dann schon möglich, wenn der Grundriss im Rohbauzustand bereits endgültig festgelegt ist, sich der Umfang mithin nicht mehr (beispielsweise durch das Aufbringen einer Wärmedämmung) verändert, damit sich eine wiederholte Einmessung nach der endgültigen Fertigstellung erübrigt.⁷

Die Pflicht zur Gebäudeeinmessung entfällt weder durch Zeitablauf noch durch einen Wechsel des Eigentümers, sie ruht ähnlich wie eine öffentliche Last auf dem Grundstück.⁸ Sie konkretisiert zugleich die Sozialbindung des Eigentums, Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz (GG).⁹ Die Kostenschuld trifft denjenigen, der im Zeitpunkt der Einmessung Eigentümer oder Erbbauberechtigter ist. Letzteres gilt ebenso in Bayern, obgleich dort die Gebäudeeinmessung immer von Amts wegen erfolgt und keine Pflicht des Eigentümers oder Erbbauberechtigten darstellt, Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayVermKatG). Wegen dieser abweichenden Situation in Bayern beschäftigt sich der vorliegende Beitrag daher ausschließlich mit den Regelungen und Hintergründen in den übrigen Bundesländern.

II. BEDEUTUNG DER ÖRTLICHEN GEBÄUDEEINMESSUNG ...

An einer exakten örtlichen Gebäudeeinmessung besteht einerseits ein erhebliches öffentliches Interesse, die verpflichtende Gebäudeeinmessung liegt aber auch im privaten Interesse eines Grundstückseigentümers oder eines Bauherrn.

1 | ... für den Grundstückseigentümer und den Bauherrn

Die Gebäudeeinmessung und der anschließende exakte Nachweis der Belegenheit und Größe eines Bauwerks im Liegenschaftskataster bilden das Eigentumssicherungssystem im Sinne von Art. 14 Abs. 1 GG¹⁰ und dienen so dem Schutz persönlicher Eigentumsrechte.¹¹ So formulierte es beispielsweise ausdrücklich § 10 Abs. 6 Satz 2 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG)¹². Mithilfe des Gebäudenachweises kann ein Kaufobjekt zuverlässig identifiziert werden. Er dient somit der Rechtssicherheit und gewährleistet die Verkehrsfähigkeit von Grundstücken.¹³ Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass sich die gesetzlich unterstellte fiktive Richtigkeit des Liegenschaftskatasters auf den dort nachgewiesenen Gebäudebestand erstreckt.¹⁴ Diese Nachweismöglichkeit mittels des Liegenschaftskatasters stellt für den Grundstückseigentümer im Rechtsverkehr einen unmittelbaren Vorteil dar,¹⁵ beispielsweise wenn ein Kreditinstitut im Rahmen einer Kreditvergabe Einsicht in das Liegenschaftskataster zur Bewertung vorhandener Sicherungsmittel

»

nimmt oder wenn der Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der Grundrissfläche nachzuweisen ist.¹⁶ Für die Planung eines neuen Gebäudes benötigt ein Bauherr den Nachweis der benachbarten Gebäude zur Prüfung von Grenzabstand und Abstandsflächen.¹⁷ Ein aktuelles und vollständiges Liegenschaftskataster, das auf einer soliden örtlichen Einmessung basiert, ist daher Grundlage für den Rechtsfrieden untereinander.¹⁸

2 | ... für das Liegenschaftskataster

Die Gebäudeeinmessung dient als elementare Grundlage für den Gebäudenachweis der Fortführung des Liegenschaftskatasters. Dieses nützt einerseits dem Grundbuch als Verzeichnis der realen Grundstücke, § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung (GBO), andererseits stellt es ein großmaßstäbliches Flächeninformationssystem dar.¹⁹ Diese wichtige Aufgabe kann das Liegenschaftskataster nur erfüllen, wenn es genau, vollständig und aktuell ist.

Der Anspruch auf eine präzise Vermessung ergibt sich beispielsweise aus § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Bremen (VermKatG Bremen)²⁰ oder § 10 Abs. 2 des Hessischen Gesetzes über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)²¹. Hiernach ist das Liegenschaftskataster auf eine örtliche Vermessung zu gründen. Die örtliche Vermessung kann im Einzelfall nur durch andere gleichwertige Liegenschaftsvermessungsmethoden ersetzt werden.

Der besondere Stellenwert der Vollständigkeit der abgebildeten Liegenschaften wird bereits dadurch deutlich, dass die Rechtsprechung in solchen Fällen, in denen Zweifel daran bestehen, ob eine Anlage aus katasterrechtlicher Sicht besondere Relevanz entfaltet und daher einzumessen ist oder nicht, eine Einmessung bejaht hat.²²

Als der Gesetzgeber 1989 in Nordrhein-Westfalen entschied, die Gebäudeeinmessung den Katasterbehörden und den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren vorzubehalten, bezeichnete er den Gebäudenachweis als integralen, für viele Anwendungsbereiche sogar wichtigeren Bestandteil des Liegenschaftskatasters.²³ Diese hohe Bedeutung der Gebäudeeinmessung wird auch bereits anhand des Wortlauts, beispielsweise von § 5 Abs. 2 Vermessungsgesetz für Baden-Württemberg (VermG BW)²⁴ (»insbesondere«), ersichtlich. Das Gebot der Aktualität findet sich beispielsweise in § 7 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)²⁵ oder § 7 Abs. 1 VermKatG Bremen²⁶. Nur eine an die Fertigstellung geknüpfte Einmessung, die seitens der jeweils zuständigen Behörde durchgesetzt wird, kann diese Aktualität – vor allem im ländlichen Bereich oder in Neubaugebieten – gewährleisten.

Die örtliche Gebäudeeinmessung liefert jene notwendigen Daten, die unabdingbar für ein wirklichkeitsgetreues Informationssystem sind, und ermöglicht es mithin erst, dass das Liegenschaftskataster im Hinblick auf den Gebäudebestand »vollständig und so aktuell wie möglich« ist.²⁷

3 | ... für die Allgemeinheit

Die Gebäudeeinmessung hat indes nicht nur Bedeutung für den einzelnen Privaten oder für das Liegenschaftskataster selbst, sondern dient dem Rechtsfrieden²⁸ und der Allgemeinheit.²⁹

Das Liegenschaftskataster stellt zuverlässige, vollständige und interessenneutrale Daten für die Allgemeinheit zur Verfügung. Neben den genannten im privaten Interesse liegenden Funktionen ist es bedeutsam für eine verbindliche Bestandsdokumentation und als Datengrundlage für Navigationssysteme, für die Erstellung von Einsatzplänen beispielsweise von Polizei und Rettungsdiensten³⁰ sowie für die Planung von Baugebieten, vgl. § 1 Abs. 2 Satz 1 Planzeichenverordnung, und von effektivem Hochwasser-, Natur- und Umweltschutz, vgl. § 11 Abs. 2 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA)³¹. Ferner bauen darauf Baulastverzeichnisse, Grundstückswertermittlung, Bodenrichtwertkarten u. Ä. auf.

Die örtliche Gebäudeeinmessung hat daher über das Liegenschaftskataster eine hohe Bedeutung für das Allgemeinwohl, da das Liegenschaftskataster ohne die zugrunde liegende präzise Einmessung seine Aufgaben nicht zuverlässig erfüllen kann.

4 | ... aus Sicht von Gesetzgeber und Rechtsprechung

In etwa zwei Dritteln der Bundesländer wird die Gebäudeeinmessung bei fehlender Initiative des Eigentümers kostenpflichtig von Amts wegen durchgesetzt. Dieser Umstand unterstreicht die hohe Bedeutung einer flächendeckenden Gebäudeeinmessung aus Sicht der Landesgesetzgeber.

Aus den Vorschriften, die die Vermessung von Amts wegen betreffen, folgt regelmäßig eine Duldungspflicht des jeweiligen Eigentümers bzw. Erbbauberechtigten, vgl. § 7 Abs. 1 Satz 2 NVermG³². Der Pflichtige soll also – um einen flächendeckenden Nachweis zu erreichen – die erforderliche Einmessung durch den unterlassenen Antrag nicht verhindern können.

Die Gebährensschuld für die erfolgte Amtshandlung soll sodann nicht mit dem Einwand, keinen Antrag gestellt zu haben, abgewandt werden können. Bei der Frage, »zu wessen Gunsten« die Einmessung erfolgt, vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 1 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW)³³, kommt es nach Ansicht der Rechtsprechung nicht allein auf das Vorliegen eines Vermessungsantrages an. Durch die Einmessung werde der Verpflichtete von seiner Pflicht zur Einmessung befreit, sodass auch die Einmessung von Amts wegen im Ergebnis zu seinen Gunsten erfolge und daher auch ohne Antrag auf seine Kosten vorgenommen werden dürfe.³⁴ Gebährensschuldner können sich nicht erfolgreich auf die Unzumutbarkeit der Kostenbelastung berufen, denn Umstände von derartigem Gewicht, die eine Belastung als unzumutbar erscheinen lassen, dürften in der Regel bei gleichzei-

tigem Vorliegen einer Einmessungspflicht nicht vorliegen. Dem Wegfall eines Anspruchs auf eine öffentliche Abgabe wegen eines (behaupteten) Verstoßes gegen Treu und Glauben bei alten Gebäuden stünden der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung aus Art. 20 Abs. 3 GG und die Pflicht zur gleichmäßigen Abgabenerhebung, die aus Art. 3 Abs. 1 GG abgeleitet wird, entgegen.³⁵

Für die hohe Bedeutung der Gebäudeeinmessungspflicht aus Sicht der Rechtsprechung spricht zudem der Umstand, dass die Pflicht nach einhelliger Ansicht nicht durch Zeitablauf oder etwa Verwirkung entfällt. Die Pflicht zur Gebäudeeinmessung ist grundstücks- und nicht personenbezogen und daher von dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zu erfüllen. Dies gilt auch, wenn dieser das Gebäude nicht selbst errichtet hat, etwa weil ein Wechsel des Eigentümers stattgefunden hat. Denn erst mit der Einmessung und Eintragung des Vermessungsergebnisses in das Liegenschaftskataster ist die Einmessungspflicht erfüllt. Die Gebäudeeinmessung ist daher ähnlich einer öffentlich-rechtlichen Last von dem jeweiligen Rechtsinhaber zu veranlassen.³⁶

Die Duldungspflicht, die Auferlegung der Gebühren in jedem Fall und die Ablehnung einer möglichen Verwirkung unterstreichen den Stellenwert, den Gesetzgeber und Rechtsprechung der örtlichen Gebäudeeinmessung zuerkennen.

III. ÖRTLICHE GEBÄUDEEINMESSUNG SOLLTE EINE HOHEITLICHE AUFGABE BLEIBEN

Folge der dargestellten Bedeutung des Gebäudenachweises sind gewisse Anforderungen, die an das Zustandekommen des Nachweises gestellt werden müssen, damit die Fortführung des Liegenschaftskatasters auf valide und rechtsverbindliche Daten gegründet wird. Um diese Qualitätsanforderungen zu erfüllen, sollte die Gebäudeeinmessung verpflichtend bleiben und als hoheitliche Aufgabe den Katasterbehörden und Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren zugewiesen bleiben.

Die Vorteile der Durchführung als hoheitliche Aufgabe und einer örtlichen Vermessung liegen auf der Hand.

1 | Die Vermessungsbehörden und -ingenieure sind an zentraler Stelle tätig,³⁷ um die Aufgabenerfüllung des Liegenschaftskatasters zu verwirklichen. Es handelt sich um typische Hoheitsfunktionen, die für den Rechtsverkehr und die staatliche Planung elementar sind. Die Übertragung dieser Aufgaben auf Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure im Wege der Beleihung und auf die Katasterbehörden sichert die ordnungsgemäße Erfüllung der Aufgaben im Rahmen der Liegenschaftsvermessung ab.³⁸ So ist sichergestellt, dass nur ausreichend ausgebildete Personen mit Vermessungsaufgaben betraut werden. Dies ist erforderlich, um einheitliche Standards für ein geordnetes und nachvollziehbares Liegenschaftskataster zu gewährleisten.

Durch die Vermessung vor Ort wird Transparenz gewährleistet. Die örtliche Vermessung durch Katasterbehörden oder Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure erzeugt bereits Rechtsverbindlichkeit, durch die dem Vermessungsergebnis eine Amtlichkeit innewohnt, die anderen Unterlagen, die durch Dritte an das Katasteramt weitergegeben würden, nicht zukäme.³⁹ Hierdurch erhält der Inhalt des Registers zusätzliches Gewicht. Die Einschaltung eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs garantiert die Richtigkeit und Unabhängigkeit in der Ausführung, denn die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure sind durch ihre jeweiligen Amts- bzw. Berufspflichten für eine mangelfreie Ausführung der Vermessungsleistung verantwortlich.

2 | Durch die Ausführung der Gebäudeeinmessung als hoheitliche Tätigkeit besteht zudem Planungssicherheit hinsichtlich der auf den Verpflichteten zukommenden Gebühren. Außerdem finden kein Preiskampf und kein Wettbewerb von Vermessungsanbietern statt, die auf lange Sicht zu vermessungstechnisch unzulänglichen Ergebnissen führen würden.

3 | Die Ausgestaltung als Pflicht des Eigentümers oder Erbbauberechtigten verwirklicht den Grundsatz der Gleichbehandlung und das Verursacherprinzip. Das Verursacherprinzip dient hier der Kostenbelastung desjenigen, der unmittelbar einen Nutzen aus dem einzumessenden Gebäude zieht, und nicht jeden Steuerzahlers. Die Fortführung des Liegenschaftskatasters rechtfertigt die Inanspruchnahme desjenigen, der eine Veränderung oder den Neubau eines Gebäudes vornimmt.

4 | Dadurch, dass die Gebäudeeinmessung in vielen Bundesländern durch ein Aufforderungsverfahren und schließlich durch eine Vermessung von Amts wegen durchgesetzt wird, kann dort die größtmögliche Vollständigkeit und Aktualität des Liegenschaftskatasters erreicht werden. Die Aktualität wäre beispielsweise nicht gesichert, wenn die Fortführung des Registers unabhängig von einer Pflicht von der Bereitstellung von Drittdaten oder einer in einem mehrjährigen Rhythmus stattfindenden Befliegung abhinge. Nur wenn das Liegenschaftskataster den Gebäudebestand vollständig abbildet und mit den tatsächlichen Gegebenheiten weitestmöglich übereinstimmt, kann es seinen Zweck und seine zahlreichen Aufgaben erfüllen. Denn das Liegenschaftskataster muss in höchstem Maße zuverlässig und aktuell sein, um eine umfassende Nutzerakzeptanz zu genießen und diese auf Dauer zu behalten.

5 | Um die genannten Vorteile aus der Nachweismöglichkeit mittels eines geordneten Liegenschaftskatasters ziehen zu können, ist eine vorherige genaue Einmessung nach einheitlichen Standards elementar. Hochqualitative örtliche Vermessungen durch entsprechend ausgebildete Personen führen zu wesentlich genaueren und detaillierteren Vermessungsergebnissen als exempli causa die Auswertung von Luftbildern. Denn die Verwendung von Luftbildern zur Fortführung des Liegenschaftskatasters ist höchst fehleranfällig. Es kann beispielsweise zu einer fehlerhaften Erfas-

»

sung von Dachvorsprüngen oder Auskragungen kommen oder zu Einflüssen von Witterung und Tageszeit. Auch die Gebäudefunktion und -nutzung können auf diese Weise nicht (immer) eindeutig erfasst werden. Hierdurch dürften in vielen Fällen eine aufwendige nachträgliche Überprüfung und ein Vergleich mit den tatsächlichen Gegebenheiten notwendig werden. Dies würde einen erhöhten Verwaltungsaufwand verursachen und im Ergebnis das Liegenschaftskataster im Hinblick auf die wirklichkeitsgetreue Abbildung abwerten.

Es zeigt sich: Das Liegenschaftskataster hat eine unverzichtbare Kontroll- und Publizitätsfunktion. Nur eine örtliche Vermessung kann dazu valide und aktuelle staatliche Basisinformationen zur Verfügung stellen. Denn die zahlreichen Nutzer aus Wirtschaft, Verwaltung und Bürgerschaft müssen sich auf die Liegenschaftskarte in toto verlassen können. Da später nicht mehr ersichtlich ist, welche Daten auf einer exakten Messung und welche Daten »nur« auf der Auswertung von Drittquellen beruhen, muss gewährleistet sein, dass sämtlichen Daten verlässlich sind und auf einer rechtsverbindlichen Messung beruhen.

IV. LÄNDERSPEZIFISCHE UNTERSCHIEDE

Die Regelung der Gebäudeeinmessungspflicht in Deutschland weist viele Gemeinsamkeiten, jedoch auch einige Unterschiede auf. Während das Vermessungsgesetz für Baden-Württemberg nach seinem Wortlaut lediglich eine Anzeigepflicht vorsieht, verlangen die Vermessungsgesetze der übrigen in der Übersicht genannten Bundesländer die Veranlassung der Vermessungsarbeiten selbst. In den meisten Bundesländern kann die Gebäudeeinmessung, wird sie von dem Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten nicht veranlasst – teilweise nach Fristsetzung –, aufgrund spezialgesetzlicher Regelungen von Amts wegen durchgeführt oder veranlasst werden. In den Ländern, in denen eine spezielle Regelung hierzu nicht vorhanden ist, können im Bedarfsfall lediglich die allgemeinen Regelungen des jeweiligen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes des Landes herangezogen wer-

den.⁴⁴ In einigen Bundesländern gilt die unterlassene Veranlassung der Gebäudeeinmessung bzw. die fehlende Beibringung der entsprechenden Unterlagen sogar als Ordnungswidrigkeit. Die kostenpflichtige Gebäudeeinmessung erfolgt in Bayern immer von Amts wegen, Art. 12 Abs. 1, Art. 14 Abs. 2 BayVermKatG. In Thüringen wurde die örtliche Gebäudeeinmessungspflicht 2012 hingegen aufgehoben.⁴⁵

V. THÜRINGEN – EIN (FORT-)SCHRITT IN DIE FALSCHER RICHTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Satz 3 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) in der früheren Fassung galt auch in Thüringen eine Pflicht zur Gebäudeeinmessung. Diese wurde mit Art. 1 Ziffer 4 Buchst. a) bb) des Thüringer Gesetzes zur Änderung von Rechtsvorschriften im Vermessungs- und Geoinformationswesen vom 30. Juli 2012 aufgehoben. Einen entsprechenden Gesetzentwurf begründete die damalige Landesregierung damit, dass die Grundstückseigentümer der geltenden Einmessungspflicht nur unzureichend, nämlich zu ca. 50 %, nachgekommen seien, sodass ein Großteil der Gebäude nicht nachgewiesen sei.⁴⁶ Nachdem einmalig 2008 Gebäude durch Luftbildauswertung im Kataster ergänzt worden seien, habe sich diese Methode als brauchbar erwiesen. Insbesondere sollten hierdurch ein reduzierter Verwaltungsaufwand, eine Entbürokratisierung und eine finanzielle Entlastung für Grundstückseigentümer erreicht werden.

Die Abschaffung der Gebäudeeinmessungspflicht in Thüringen war im Gesetzgebungsverfahren zu Recht umstritten.⁴⁷ Insbesondere wurde auf die hohe Fehleranfälligkeit der Luftbildauswertung verwiesen, die eine Ungenauigkeit von 30 cm bis hin zu 1 m bewirken könnte, wodurch die angestrebte Genauigkeit der Liegenschaftsunterlagen gerade nicht erreicht werden könne.⁴⁸ Zudem ist Aktualität eine Grundbedingung für das Kataster nach § 11 Abs. 1 ThürVermGeoG⁴⁹. Zu Recht wurde daher im Gesetzgebungsverfahren bemängelt, dass die geforderte Aktualität durch die avisierte Befliegung im dreijährigen Rhythmus nicht erreicht werden

Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Bundesländer mit einer Gebäudeeinmessungspflicht:

	BW	BE	BB	HB	HH	HE	MV	NI	NW	RP	SL	SN	ST	SH
Anzeigepflicht ⁴⁰	x													
Pflicht zur Veranlassung ⁴¹		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
spezialgesetzliche Regelung zur Übernahme v. A. w. bei Unterlassen ⁴²	x		x	x		x	x	x	x	x	x		x	x
Ordnungswidrigkeit bei Unterlassen ⁴³				x			x				x		x*	

* Die Ordnungswidrigkeit bezieht sich hier auf die unterlassene Unterrichtung der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde über die Neuerrichtung oder Veränderung eines Gebäudes.

könne. Dies habe ein lückenhaftes Liegenschaftskataster zur Folge. Diese Lücken bestünden nicht bei einer unmittelbar mit der Fertigstellung in Zusammenhang stehenden Einmessungspflicht.

Außerdem ist den Argumenten des Gesetzgebers entgegenzuhalten, dass die Luftbildauswertung zwar verwaltungskostenfrei erfolgen mag, sie jedoch nicht gänzlich kostenlos erfolgt. Die Kostentragung wechselt von demjenigen, der eine Veränderung bewirkt und den Nutzen aus einem Gebäude zieht, auf jeden Steuerzahler. Es handelt sich also lediglich um eine Umverteilung der Kosten. Durch die Kostentragung des Landes kommt nunmehr jeder Steuerzahler dafür auf, dass einige Verpflichtete ihre Gebäude nicht einmessen ließen. Die höheren Kosten für die Verwaltung ohne entsprechende Mehreinnahmen stellen letztlich eine Last für den Steuerzahler dar. Diese Last trifft ebenfalls diejenigen, die selbst ihre Gebäude noch einmessen ließen.

Ein fehlerfreies Kataster kann allein durch die Auswertung von Luftbilddaufnahmen wegen der zu befürchtenden Ungenauigkeiten kaum erreicht werden. Gleiches gilt für die Auswertung von Quellen verschiedenster Herkunft. Im Rahmen der Befliegung können Durchfahrten übersehen und Objekte als Gebäude wahrgenommen werden, die gar keine sind, es fehlt der Grenzbezug und es kommt zu erheblichen Abweichungen. Derartige Fehler können zu ernsthaften Auseinandersetzungen zwischen Nachbarn führen, die so bereits vorprogrammiert sind. Hier wird dann eine nachträgliche Einmessung auf Kosten des Eigentümers erforderlich. Anstatt einen Rechtsstreit abzuwarten, sollte dieser durch verbindliche und exakte Nachweise bereits verhindert werden. Ansonsten erfolgt keine endgültige Abkehr vom Verursacherprinzip. Der Bürger haftet vielmehr für den »schlechten« Nachweis im Liegenschaftskataster. Rechtssicherheit sieht anders aus. Grundstückseigentümer werden bei Rechtsstreitigkeiten quasi doppelt gestraft. Sie müssen neben den Kosten des Rechtsstreits nunmehr die Kosten für die örtliche Vermessung tragen, nachdem sie bereits vorher als Steuerzahler für die Befliegung und Auswertung der Luftbilder herangezogen wurden. Im Sinne der Gleichbehandlung war es eine gerechtere Lösung, jeden Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer (nur) einmal für die Einmessung der von ihm bewirkten Veränderung in Anspruch zu nehmen.

Die Regelung in Thüringen muss im Ergebnis nicht als Anpassung an den technischen Fortschritt, sondern als Fehlentscheidung betrachtet werden. Es ist zwar zuzugeben, dass durch die vom Land verantwortete Befliegung eine schnelle Erfassung des jeweiligen Bestandes erreicht werden kann. Es besteht jedoch nicht nur ein Interesse an einem vollständigen Liegenschaftskataster, sondern unzweifelhaft ein mindestens so großes Interesse an einem mangelfreien Liegenschaftskataster.

Durch die Gesetzesänderung wird ein bis dahin fehlendes Durchsetzungsvermögen im Hinblick auf die Gebäudeeinmessungspflicht kaschiert, das die Landesregierung sogar eingestand. Es kann jedoch nicht sein, dass fehlende Durchsetzung durch die Ver-

waltung oder mangelnde Nachvollziehbarkeit seitens des Verpflichteten zum Anlass genommen werden, eine vernünftigerweise bestehende Pflicht aufzuheben.

VI. ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

Die örtliche Gebäudeeinmessung als hoheitliche Aufgabe ist als zuverlässige Quelle für raumbezogene Flächeninformationssysteme und Geobasisdaten unersetzlich. Sie hat weiterhin eine hohe Bedeutung für die Allgemeinheit, genauso wie für die öffentliche Verwaltung und die Wirtschaft und begründet Rechtssicherheit für den Einzelnen. Daher ist es richtig, die Gebäudeeinmessung als Pflicht auszugestalten, um insbesondere die Vollständigkeit und Aktualität des Liegenschaftskatasters zu gewährleisten. Wird eine Pflicht nicht durchgesetzt, ist die Abschaffung dieser Pflicht nicht die Lösung. Es werden schließlich auch nicht die Promillegrenzen aufgehoben, weil sich Menschen alkoholisiert und fahruntüchtig ans Steuer setzen.

Die Digitalisierung schafft neue Funktionalitäten, Verbindungen und Möglichkeiten bei der Bereitstellung von Daten. Dennoch sollte die Qualität der verfügbaren Informationen nicht zugunsten einer Automatisierung verloren gehen. Vielmehr ist eine Verbindung akribischer Arbeit vor Ort, hochwertiger Vermessungsergebnisse und digitalisierter Weiterverwendung der Ergebnisse wünschenswert.

Die Nutzung der Luftbilderfassung und von Drittquellen bedeutet ein bewusstes Herabsetzen der Ansprüche an ein aktuelles und zuverlässiges Liegenschaftskataster. Dies darf nicht die Zukunft sein. Es ist daher notwendig, die Gebäudeeinmessung weiterhin den Katasterbehörden und Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren vorzubehalten und als Pflicht für die jeweiligen Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten auszugestalten. Was lange währt, bleibt tatsächlich weiter gut!

- 1 | Zur vereinfachten Lesbarkeit wird in diesem Beitrag lediglich die männliche Form verwendet, selbstverständlich sind stets Personen jeden Geschlechts gleichermaßen gemeint.
- 2 | In Nordrhein-Westfalen besteht diese Pflicht beispielsweise seit 1972, in anderen Bundesländern wurde sie teilweise später eingeführt.
- 3 | So auch Kriesten, *Vermessungsrecht, Grenzstreitigkeiten und Recht der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure*, 2017, S. 23 f.
- 4 | Vgl. OVG Münster, Urt. v. 6. Dezember 2007 – 14 A 394/07, BeckRS 2008, 30198; Keddo, *Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur – Stellung und Funktion im Rechtssystem*, 2008, S. 255.
- 5 | Vgl. § 16 Abs. 2 VermKatG NRW in Verbindung mit § 19 Abs. 2 Satz 1 DVOzVermKatG NRW.
- 6 | Vgl. VG Schleswig, Urt. v. 16. Januar 2015, a. a. O. (Fn. 5); VG Ansbach, Beschl. v. 15. April 2003 – AN 9 K 03.00060, AN 9 S 03.00061, BeckRS 2003, 19339, Rdnr. 40.
- 7 | Vgl. Ziffer 160 (3) *Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz BW für die Durchführung von Liegenschaftsvermessungen (LV-Vorschrift -VwVLV)* vom 5. Dezember 2012 – Az.: 44-2824.0/5, S. 49, abrufbar unter: <https://www.lgl-bw.de/export/sites/lgl/unsere-themen/Geoinformation/Galerien/Dokumente/VwVLV-LV-Vorschrift.pdf>; zuletzt aufgerufen am 14. September 2021.
- 8 | Vgl. OVG Münster, Beschl. v. 20. April 2015 – 14 A 2395/12, BeckRS 2015, 49536, Rdnr. 19.
- 9 | Vgl. VG Schleswig, Urt. v. 16. Januar 2015 – 8 A 195/13, BeckRS 2015, 45476 (m. w. N.).

- 10 | Vgl. Keddo, a. a. O., S. 143, dort Fn. 8.
- 11 | So ausdrücklich in Informationen der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation über die Gebäudeeinmessungspflicht, abrufbar unter: https://hvbhg.hessen.de/sites/hvbhg.hessen.de/files/VAL-Informationenblatt%20Geb%20c3%a4udeeinmessungspflicht_0.pdf; zuletzt aufgerufen am 14. September 2021.
- 12 | § 10 Abs. 6 Satz 2 SächsVermKatG: »Das Liegenschaftskataster dient insbesondere der Sicherung des Eigentums, der Wahrung der Rechte an Grundstücken und Gebäuden sowie dem Grundstücksverkehr.«
- 13 | Vgl. Kriesten, a. a. O., S. 204.
- 14 | Vgl. OVG Magdeburg, Urt. v. 14. September 2006 – 2 L 68/06, LKV 2007, 524, 525.
- 15 | Vgl. OVG Bautzen, Urt. v. 2. März 2015 – 5 A 60/12, BeckRS 2015, 43947, Rdnr. 42; VG Minden, Urt. v. 15. August 2020 – 3 K 2127/11, BeckRS 2015, 46618, Rn. 30.
- 16 | Vgl. § 83 Abs. 3 BauO NRW: »Der Bauaufsichtsbehörde ist die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen der Anlagen nachzuweisen. Wenn es die besonderen Grundstücksverhältnisse erfordern, kann sie die Vorlage eines amtlichen Nachweises verlangen.«
- 17 | Vgl. Mattiseck/Seidel/Heitmann, VermKatG NRW, 5. Auflage 2020, § 16, Erl. 3, S. 92.
- 18 | Vgl. Holthausen, NZBau 2004, 479 (480).
- 19 | Vgl. VG Kassel, Urt. v. 19. Februar 2013 – 6 K 7/11.KS, BeckRS 2013, 52051.
- 20 | § 5 Abs. 1 VermKatG Bremen: »Das Liegenschaftskataster ist auf Vermessungen zu gründen.«
- 21 | § 10 Abs. 2 HVGG: »Der Nachweis der Grenzpunkte sowie deren geometrische Verbindung soll sich auf eine örtliche Liegenschaftsvermessung gründen. Eine Ausnahme ist dann zulässig, wenn der Nachweis mit der erforderlichen Genauigkeit nach einer anderen geeigneten Liegenschaftsvermessungsmethode aufgestellt werden kann. Für den Nachweis des Grundrisses von Gebäuden nach § 9 Abs. 1 gilt Satz 1 und 2 entsprechend.«
- 22 | Vgl. VG Kassel, Urt. v. 19. Februar 2013, a. a. O. (Fn. 19).
- 23 | Vgl. Gesetzesbegründung 31. Mai 1989, LT-Drs. 10/4435, S. 22, abrufbar unter: <https://www.landtag.nrw.de/Dokumentenservice/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD10-4435.pdf;jsessionid=DfE564B9EDD8D04E733732D987A8B7FF>; zuletzt aufgerufen am 14. September 2021.
- 24 | § 5 Abs. 2 VermG BW: »Katastervermessungen sind Vermessungen zur Fortführung des Liegenschaftskatasters. Insbesondere sind die Festlegung neuer Flurstücksgrenzen und die Aufnahme neuer und veränderter Gebäude durch Katastervermessung in das Liegenschaftskataster zu übernehmen.«
- 25 | § 7 Abs. 1 Satz 1 NVerMG: »Grundstückeigentümer und sonstige Berechtigte haben die Aktualisierung des Nachweises der Liegenschaften, insbesondere die Erfassung und Eintragung der Gebäude, zu veranlassen, wenn er nicht mit den rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt.«
- 26 | § 7 Abs. 1 VermKatG Bremen: »Das Liegenschaftskataster ist durch Fortführung stets auf dem neuesten Stand zu halten.«
- 27 | Vgl. Ziffer 4.1 Abs. 1 der Anweisung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zu den Verwaltungsverfahren und sonstigen Verwaltungsmaßnahmen im Liegenschaftskataster (VAL) vom 4. Mai 2010 (S. 12); abrufbar unter: <https://hvbhg.hessen.de/sites/hvbhg.hessen.de/files/VAL.pdf>; zuletzt aufgerufen am 14. September 2021.
- 28 | Vgl. BVerfGE 73, 301 (316).
- 29 | Vgl. OVG Münster, Beschl. v. 6. Dezember 2007 – 14 A 394/07, BeckRS 2008, 30198.
- 30 | Vgl. Schleswig-Holstein Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Hinweise zur Gebäudeeinmessung, abrufbar unter: <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LVERMGEOESH/LVermGeoShBilderPdf/pdfFlyer/LVermGeoGebaeudeeinmessungFlyer.pdf>; zuletzt aufgerufen am 14. September 2021.
- 31 | § 11 Abs. 2 VermGeoG LSA: »Das Liegenschaftskataster dient der Sicherung des Grundeigentums, dem Grundstücksverkehr, der Ordnung von Grund und Boden und ist neben den Topographischen Landeskartenwerken alleinige Grundlage für raumbezogene Informationssysteme. Es soll den Anforderungen des Rechtsverkehrs, der Verwaltung und der Wirtschaft gerecht werden und insbesondere die Bedürfnisse der Landesplanung, der Bauleitplanung, der Bodenordnung, der Ermittlung von Grundstückswerten sowie des Umwelt- und des Naturschutzes angemessen berücksichtigen.«
- 32 | § 7 Abs. 1 Satz 2 NVerMG: »Die Aktualisierung kann auf Kosten der Grundstückseigentümer oder sonstigen Berechtigten von Amts wegen veranlasst werden.«
- 33 | § 13 Abs. 1 Nr. 1 GebG NRW: »Zur Zahlung der Kosten ist verpflichtet, 1. wer die Amtshandlung zurechenbar verursacht oder zu wessen Gunsten sie vorgenommen wird [...]«
- 34 | Vgl. OVG Münster, Urt. v. 26. November 2004 – 10 A 1898/03, BeckRS 2005, 20261; OVG Münster, Beschl. v. 14. Februar 2011 – 14 A 76/11, BeckRS 2011, 47560; VG Minden, Urt. v. 15. August 2012, a. a. O. (Fn. 15), Rn. 21; vgl. Keddo, a. a. O., S. 254.
- 35 | Vgl. OVG Münster, Urt. v. 26. November 2004, a. a. O. (Fn. 34); OVG Münster, Beschl. v. 14. Februar 2011, a. a. O. (Fn. 34); VG Köln, Urt. v. 18. Dezember 2014 – 2 K 5343/14, BeckRS 2015, 40321; VG Gelsenkirchen, Urt. v. 9. Juli 2015 – 10 K 5388/14, BeckRS 2015, 48698, Rdnr. 23.
- 36 | Vgl. OVG Lüneburg, Entsch. v. 9. Juli 1990 – 6 A 192/87, BeckRS 2004, 26081; OVG Münster, Beschl. v. 20. April 2015 – 14 A 2395/12, BeckRS 2015, 49536, Rdnr. 18; VG Gelsenkirchen, Urt. v. 9. Juli 2015 – 10 K 5388/14, BeckRS 2015, 48698, Rdnr. 21 ff.
- 37 | Vgl. Holthausen, NZBau 2004, 479 (480).
- 38 | Vgl. OVG Münster, Beschl. v. 13. Dezember 2017 – 14 A 2265/15, BeckRS 2017, 140526, Rdnr. 11 f.
- 39 | Vgl. Henssler/Kilian, Die Stellung des Vermessungsingenieurs im Europarecht – Der Geometer: Im Spannungsfeld von Amtsträgerschaft und Freiem Beruf, 2010, S. 184.
- 40 | § 18 Abs. 2 Nr. 2 VermG BW; auch hier kann die Einmessung beantragt werden, unterbleibt der Antrag, erfolgt sie von Amts wegen.
- 41 | § 19 Abs. 2 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln); § 23 Abs. 2 Satz 1 Gesetz über das amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg (BbgVermG); § 11 Abs. 2 Satz 1 VermKatG Bremen; § 5 Satz 1 Hamburgisches Gesetz über das Vermessungswesen (HmbVermG); § 21 Abs. 1 HVGG; § 28 Abs. 2 Satz 1 Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V); § 7 Abs. 1 Satz 1 NVerMG; § 16 Abs. 2 Satz 1 VermKatG NRW; § 18 Abs. 1 Satz 1 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen (LVerm [RLP]); § 15 Abs. 1 Satz 1 VermKatG Saarland; § 6 Abs. 3 SächsVermKatG; § 14 Abs. 1 Satz 2 VermGeoG LSA; § 16 Abs. 3 Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG [S-H]).
- 42 | § 23 Abs. 2 Satz 3 BbgVermG; § 11 Abs. 2 Satz 2 VermKatG Bremen; § 21 Abs. 3 Sätze 1 und 5 HVGG; § 28 Abs. 4 GeoVermG M-V; § 7 Abs. 1 Satz 2 NVerMG; § 16 Abs. 3 VermKatG NRW i. V. m. § 19 Abs. 3 Sätze 1–2 DVOzVermKatG NRW; § 18 Abs. 1 Satz 2 LVermG RLP; § 15 Abs. 2 VermKatG Saarland; § 14 Abs. 2 Satz 3 VermGeoG LSA; § 16 Abs. 4 VermKatG S-H.
- 43 | § 24 Abs. 1 Nr. 5 VermKatG Bremen; § 37 Abs. 1 Nr. 5 GeoVermG M-V; § 32 Abs. 1 Nr. 8 VermKatG Saarland; § 22 Abs. 1 Nr. 8 VermGeoG LSA.
- 44 | Vgl. Drs. 4/8810 Begründung zum Gesetz zur Neuordnung der Sächsischen Verwaltung, S. 225, https://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok_nr=8810&dok_art=Drs&leg_per=4&pos_dok=2&dok_id=161730; zuletzt aufgerufen am 14. September 2021.
- 45 | Vgl. Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <https://tlbg.thueringen.de/liegenschaftskataster/liegenschaftsvermessungen/>; zuletzt aufgerufen am 14. September 2021.
- 46 | Vgl. Begründung zum Gesetzentwurf der thüringischen Landesregierung, Drs. 5/4033 vom 15. Februar 2012, S. 1 f., S. 12, abrufbar unter: http://www.parldok.thueringen.de/ParlDok/dokument/44377/thueringer_gesetz_zur_aenderung_von_rechtsvorschriften_im_vermessungs_und_geoinformationswesen.pdf; zuletzt aufgerufen am 14. September 2021.
- 47 | Vgl. die Plenarprotokolle zur 1. Beratung (ab S. 7413), abrufbar unter: http://www.parldok.thueringen.de/ParlDok/dokument/44521/78_plenarsitzung.pdf, und zur 2. Beratung (ab Seite 8702), abrufbar unter: http://www.parldok.thueringen.de/ParlDok/dokument/46114/92_plenarsitzung.pdf; beides zuletzt aufgerufen am 14. September 2021.
- 48 | Hierzu im Vergleich sei Ziffer 28.2.2. Satz 2 des Runderlasses zur Erhebung der Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens in Nordrhein-Westfalen (Erhebungs-erlass – ErhE) genannt, der festlegt, dass »Versprünge, Nischen und dergleichen unberücksichtigt bleiben [können], wenn ihre Größe weniger als 10 cm beträgt.«
- 49 | § 11 Abs. 1 ThürVermGeoG: »Das Liegenschaftskataster ist durch Fortführung aktuell zu halten.«



Dr. Michael Körner, LL. M.
Rechtsanwalt, Justiziar des BDVI e. V.
michael.koerner@fgvw.de



Johannes Wüsthoff
Referent Recht des BDVI e. V.
wuesthoff@bdvi.de



Aktuelle Entwicklung zur Gebäudeeinmessung

In den letzten Monaten gab es in Bezug auf das Thema Gebäudeeinmessung neuerliche und aus Sicht des BDVI kritisch zu betrachtende Entwicklungen.

- Insbesondere in Nordrhein-Westfalen wurden kontroverse Diskussionen über die Beibehaltung der amtlichen Gebäudeeinmessungspflicht geführt.

Die kommunalen Spitzenverbände und auch der VDV haben Vorschläge unterbreitet, wie die Erfassung der Gebäude in der Liegenschaftskarte künftig erfolgen soll. Auf Grundlage einer Reihe von Thesen bezüglich des Zustandes der Liegenschaftskarte sowie der Möglichkeiten, die sich durch neue Arbeitsweisen ergeben, soll die amtliche Gebäudeeinmessung abgeschafft werden.

Der BDVI ist der Auffassung, dass damit die über Jahrzehnte gewachsene und bewährte Qualität des amtlichen Katasters aufgegeben wird, und hat daher die Argumentation der kommunalen Spitzenverbände und des VDV auf Stichhaltigkeit und Machbarkeit untersucht. Die Ergebnisse der Analyse stellt der BDVI interessierten Kreisen gern zur Verfügung.

In dem folgenden Beitrag zeigt der BDVI NRW seine Vorstellungen zu der gegenwärtig geführten Diskussion auf.



Der Weg in die digitale Zukunft: Der BDVI 6-Punkte-Plan

OPTIMIERUNG DER PROZESSKETTE ERMÖGLICHT AKTUALITÄT, ZUVERLÄSSIGKEIT UND GENAUIGKEIT

Die Aktualität der Liegenschaftskarte ist unbestritten wichtig, auch aus Sicht des BDVI. Aber Aktualität ist nicht alles: Bei einem Amtlichen Nachweis geht es zuvörderst um Zuverlässigkeit und Genauigkeit und damit auch Rechtssicherheit¹. Der BDVI ist daher der Auffassung, dass der Aktualität eben nicht alle andere unterzuordnen ist².

Natürlich ist die gleichzeitige Verfolgung dieser drei Ziele aufwendiger als die Verfolgung nur eines Ziels. Man muss sich fragen, ob dieses Ziel erreichbar ist. Gerade personelle Ressourcen sind heute knapp, sie werden sich in Zukunft noch mehr verknappen.

Auch wird in der aktuellen Diskussion unterstellt, Zuverlässigkeit und Genauigkeit stünden der Aktualität im Weg und man könne nur entweder Aktualität oder Zuverlässigkeit und Genauigkeit erreichen.

Das ist jedoch nicht richtig. Diese Annahme geht davon aus, dass kein Optimierungspotenzial besteht, dass also die Personalressourcen optimal alloziert und alle Arbeitsprozesse optimal organisiert sind.

Dem ist nicht so. Die Prozesse zur Erhebung und Führung der Liegenschaftskarte haben erhebliches Optimierungspotenzial. Durch organisatorische Änderungen, aber auch durch eine konsequente Digitalisierung der Arbeitsprozesse könnten sie freigelegt und genutzt werden. Dieser Weg muss nur beschritten werden. Etwaige Mängel der Liegenschaftskarte durch eine Senkung der Produktstandards quasi wegzudefinieren, ist der falsche Weg. Er führt nur dazu, dass das Produkt unbrauchbar wird³.

Der BDVI ist überzeugt, dass die Aktualität erhöht werden kann, ohne die Qualität und Zuverlässigkeit zu zerstören. Nachfolgend hierzu unsere konkreten Vorschläge.

1 | MELDESYSTEME VERBESSERN

Das größte Problem bei der Gebäudeeinmessung besteht darin zu erkennen, wo ein Gebäude errichtet oder geändert wurde. Zwar besteht eine gesetzliche Verpflichtung der Bauherren, doch diese wird von den Bauherren nicht als Bringschuld verstanden. Es bedarf der aktiven Einflussnahme. Da die Erfüllung der baurechtlichen Anforderungen Geld kostet, besteht eine starke Tendenz, sich wegzuducken und diese Anforderungen erst zu erfüllen, wenn sie angefordert werden.

Gleichwohl wird der Löwenanteil der Gebäudeeinmessungen bereits während der frühen Planungsphasen im Kontext mit dem Lageplan und den baubegleitenden Vermessungen durch die Bauherren beauftragt. Durch den Rost fallen oft Garagen, insbesondere Fertigaragen, und genehmigungsfreie Anbauten und Gebäude.

Das bestehende Meldesystem der Katasterämter beruht darauf, dass die Baubehörden den Katasterämtern die Schlussabnahme mitteilen. Darüber hinaus sind die ÖbVI verpflichtet, den Katasterbehörden die bei ihnen beantragten Gebäudeeinmessungen zu melden.

Dieses System funktioniert nicht ohne Probleme. Die Bau- und die Katasterbehörden haben erheblichen Aufwand, es durchzusetzen. Der Kardinalfehler des Systems ist, dass der Bauherr keine Nachteile hat, wenn er die Gebäudeeinmessung unterläuft. Der BDVI hat deswegen bereits vor Jahren vorgeschlagen, die Bauschlussabnahme nur dann zu erteilen, wenn der Bauherr nachweist, dass er die Gebäudeeinmessung beantragt hat. In der Rechtssystematik ist diese Vorgehensweise im Gleichklang zu den übrigen beizubringenden Nachweisen, z. B. zum Brandschutz oder zur Standortsicherheit. Den Nachweis erbringen zu müssen, auch die Gebäudeeinmessungspflicht erfüllt zu haben, wäre nur konsequent.

Bezüglich der genehmigungsfreien Gebäude wäre es möglich, ein Verfahren einzurichten, bei dem die Vermessungsstellen die einzumessenden Gebäude in einem (zentralen?) Register melden. Ein solches Verfahren wäre heutzutage auf jedem Mobiltelefon installier- und benutzbar. Es bedarf natürlich eines Anreizsystems, das darin bestehen könnte, die jeweilige Vermessungsstelle mit der Gebäudeeinmessung zu beauftragen. Ein vergleichbares Verfahren wird in anderen Bundesländern betrieben, es sollte auch in NRW umsetzbar sein.

2 | PLANUNG NUTZEN, ÖBVI UND BAUVORLAGEBERECHTIGTE EINBINDEN

Der BDVI schlägt vor, aus den bei den ÖbVI vorliegenden Projektgrundlagen die Gebäudeumringe zu extrahieren und – als Planung gekennzeichnet – den Katasterbehörden zu übermitteln. Diese Vorgehensweise würde die zurzeit bestehende Verpflichtung zur Meldung des Antrags auf Gebäudeeinmessung konkretisieren und kann – entsprechende Digitalisierung vorausgesetzt – mit geringem Aufwand umgesetzt werden.

Darüber hinaus bestünde die Möglichkeit, auch die Bauvorlageberechtigten einzubeziehen. § 3 VermKatG schafft dafür die gesetzliche Grundlage. Da alle Bauvorlageberechtigten in NRW verkammert sind, bestünde die Möglichkeit, diese Verpflichtung über die Kamern bekannt zu machen und im Zweifelsfall auch durchzusetzen.

Nur um Missverständnisse zu vermeiden: Der BDVI ist NICHT der Meinung, dieser rein nachrichtlich zu führende Datenbestand könne die amtliche Gebäudeeinmessung ersetzen. Er würde selbstverständlich kein Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und müsste ausdrücklich als Planung (und nicht als Realität) gekennzeichnet werden. Das ALKIS®-Modell bietet die Möglichkeit, ihn als kommunalen Datenbestand zu führen. Auf diese Weise würde zum denkbar frühesten Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass an dieser Stelle ein Bauwerk entstehen wird. Das Aktualitätsbedürfnis der Kommunen wäre damit vollständig erfüllbar.

3 | BAUBEGLEITENDE VERMESSUNGEN AUSWERTEN

Baubegleitende Vermessungen für die Zwecke der amtlichen Gebäudeeinmessung zu nutzen, war bereits vor mehreren Jahren ein Vorschlag des BDVI⁴. Er ist immer noch aktuell und wird weiterhin für richtig gehalten. Der BDVI schlug seinerzeit Folgendes vor:

- 1 | Frühe Mitteilung von geplanten Bauvorhaben von den Vermessungsstellen.
- 2 | Nutzung der im Zuge des Bauprozesses durch die Vermessungsstellen erhobenen Daten. Die Verantwortung dafür, welche Daten zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sind, liegt (wie auch aktuell) bei den Vermessungsstellen. Sowohl die Qualität der Daten als auch die Zuverlässigkeit sind damit sichergestellt.

4 | VERSCHLANKUNG DER INNENDIENSTARBEITEN

Im Landesschnitt beträgt das Zeitverhältnis zwischen Außendienst und Innendienst ca. ein Drittel zu zwei Dritteln. Zu nennen sind hier vor allem die analogen Bestandteile der Vermessungsschriften, an der Spitze der Fortführungsrisse.

Der Fortführungsriß und seine Ausarbeitung waren bereits in der Diskussion über den Erhebungserlass ein wesentliches Thema. Der BDVI schlägt vor, bei der Gebäudeeinmessung ersatzlos auf den Fortführungsriß zu verzichten. Auch bei Nutzung von CAD erfordert der Fortführungsriß stets umständliche händische Arbeit. Sein Anteil an den Innendienstarbeiten beträgt um die 50 %. Alleine durch Verzicht auf den Fortführungsriß also würden die Bearbeitungszeiten insgesamt um ca. ein Drittel gekürzt. Das wäre ein wirksamer Beitrag zur Verbesserung der Aktualität.

Als analoge Unterlage steht der Fortführungsriß der Digitalisierung entgegen. Sein einziger Sinn besteht heute darin, die Defizite der NAS-ERH1 zu beheben: Nur aus ihm ergibt sich nämlich, welcher Gebäudepunkt mit welchem Punkt verbunden werden muss (»Malen nach Nummern«). Vernünftig (im Sinne der Digitalisierung) wäre, diese Information in der NAS-ERH2 zu transportieren (siehe Vorschlag: das ALKIS®-Potenzial nutzen).

Die übrigen Informationen des Fortführungsrisse sind ohnehin aus anderen Quellen abgeleitete Sekundärinformationen. Die Messungsanordnung z. B. (Stichwort »Polarpfeile«) könnte vollständig den Messungsprotokollen und den Ausgleichungsergebnissen entnommen werden.

Auch die übrigen analogen Bestandteile der Vermessungsschriften sollten digitalisiert werden. Die Buchstaben a) und b) der Liste der Vermessungsschriften gemäß Ziffer 22 ErhE beschreiben analoge Ausgaben digitaler Dokumente, die nur deshalb ausgedruckt werden, um das Dienstsiegel aufdrücken zu können. Da sich die Technik zur Erzeugung qualifizierter elektronischer Signaturen (QES) erheblich vereinfacht hat, besteht kein Grund, sie künftig nicht zu nutzen.

In analoger Form sind einzureichen:

- a | die Fertigungsaussage (Blatt A der Anlage 8)
- b | der Fortführungsriß mit den Messdatenübersichten (Blätter B1, B2 und C der Anlage 8) und die VP-Liste (Blatt D der Anlage 8)
- c | (entfällt)
- d | (entfällt)
- e | die von Hand berichtigten oder mit Identitätsprüfungen versehenen AP-Karten

In digitaler Form sind einzureichen:

- f | die Protokollierung der Vermessung (sämtliche Blätter der Anlage 8)
- g | die Erhebungsdaten im Format NAS-ERH für Liegenschaftsvermessungen (Anlage 3.1)
- h | (entfällt)
- i | der verwendete ALKIS®-Bestandsdatenauszug
- j | die Datei der verwendeten Punkte (Anlage 3.1)
- k | die neu angefertigten AP-Karten



5 | DAS ALKIS®-POTENZIAL NUTZEN

Ziel der Einführung von ALKIS® und internationaler Datenstandards im amtlichen Vermessungswesen war, die Führung und die Laufendhaltung des Katasterwerkes zu automatisieren. Die Erwartungen waren hoch: Zitat: »Auch ALKIS® steht nunmehr für einen Evolutionsprung in der Vermessungsverwaltung. So wie seinerzeit der Wechsel in das Computerzeitalter vollzogen wurde, repräsentiert ALKIS® heute den notwendigen Eintritt des Amtlichen Vermessungswesens in die vernetzte Kommunikationsgesellschaft.«⁵ In Bezug auf die Schnittstelle zwischen den Katasterbehörden und den Vermessungsstellen kann von einer vernetzten Kommunikationsgesellschaft aber keine Rede sein. Wesentliche Elemente der Datenschnittstelle werden immer noch analog geführt, bis heute wird das Potenzial der ALKIS®-Datenschnittstelle unzureichend genutzt.

Ohne die Gebäudeeinmessung abzuqualifizieren: Sie wäre geeignet, einen ersten überschaubaren Schritt in Richtung »Evolutionsprung« zu gehen. Der BDVI fordert daher, den sogenannten »Meilensteinerlass« vom 12. Dezember 2012 zu reaktivieren. In ihm wurde festgelegt, dass ab dem 1. Januar 2016 nur noch die NAS-ERH2 als Austauschformat genutzt werden sollte. Auf diese Festlegung wurde am 11. Juni 2014 verzichtet, weil sich – gegen den deutlichen Widerspruch des BDVI – auf einer Sitzung des ALKIS®-Lenkungsausschusses die Meinung der Katasterbehörden durchsetzte, die NAS-ERH2 sei durch die Vermessungsstellen nicht umsetzbar.

Seitdem sind sieben Jahre vergangen. Nicht nur ist die technische Entwicklung nicht stehen geblieben, auch der Fachkräftemangel hat sich verschärft. Mag es bei der Einführung von ALKIS® noch notwendig erschienen sein, die Beteiligten an dieser Stelle zu entlasten, finden sich heute keine Gründe mehr, eine technische Notlösung weiter zu betreiben. Die seinerzeit getroffene Entscheidung muss revidiert und die NAS-ERH1 durch die NAS-ERH2 ersetzt werden.

6 | OPTIMIERUNG DER PROZESSKETTE BEI DER ÜBERNAHME

Die Übergabe vollständig digitaler Unterlagen sollte auch bei den Katasterbehörden zur Verringerung des Aufwandes führen. Bei der seinerzeitigen Diskussion über die Frage, ob die NAS-ERH2 den Katasterbehörden Vorteile bringen würde, wurde eingewendet, die ALKIS®-Arbeitsplätze seien dafür nicht geeignet. Der BDVI schlägt vor, die aktuell genutzte Software darauf hin zu prüfen, ob diese Hinderungsgründe weiterhin bestehen. Sofern das der Fall sein sollte, ist es erforderlich, die Software entsprechend anzupassen.

Bei der Gebäudeeinmessung hat der Riss keine eigenständige Bedeutung für das Katasterzahlenwerk mehr. Die Messungselemente sind polar und werden als solche gespeichert. Die NAS-ERH2 wird

dauerhaft in der ALKIS®-Datenbank gespeichert. Alle mit der Archivierung des Risses verbundenen Arbeiten (Mikroverfilmung, Pflege des Rissarchivs etc.) sind insofern überflüssig und unnützlich.

Automation des Übernahmeprozesses bei den Katasterbehörden. Durch Ersatz aller analogen Bestandteile der Vermessungsschriften durch strukturierte digitale Formate wäre es künftig möglich, den Übernahmeprozess vollständig zu automatisieren. Die heute vorhandenen ALKIS®-Systeme mögen darauf nicht ausgelegt sein, aber angesichts der Vielzahl der Arbeitsstunden, die durch eine angemessene Automatisierung bei den Mitarbeitern der Katasterbehörden eingespart werden könnten, muss dieses Ziel weiterverfolgt werden.

Die Fortführungsunterlagen der Vermessungsstellen werden bis heute mehr oder weniger umfangreichen QS-Maßnahmen unterworfen. Der Fortführungsriss ist dabei ein wesentliches Arbeitsmittel. Mit der Lieferung vollständig digitaler, strukturierter Vermessungsschriften wäre auch die Qualitätssicherung in erheblichem Umfang automatisierbar. Jedoch fragt der BDVI, wie weit gerade bei der Gebäudeeinmessung die Qualitätssicherung der Katasterbehörden gehen sollte.

Zum einen übernimmt die Vermessungsstelle durch die Fertigungsaussage der ÖbVI die volle Verantwortung für die Richtigkeit, die Qualität und die Einhaltung der Vorschriften zur Fortführung. Zum anderen ist zu fragen, welche Ziele durch die Qualitätssicherung erreicht werden sollen. Sofern keine offensichtlichen Widersprüche in den Messungselementen aufgedeckt werden⁶, ist den Katasterbehörden eine darüber hinausgehende, inhaltliche Qualitätssicherung schlechterdings nicht möglich und dem BDVI ist auch keine Statistik bekannt, mit der belegt werden könnte, dass bei der Gebäudeeinmessung tatsächlich Handlungsbedarf besteht. 

- 1 | *Der Verzicht auf den Grenzbezug der nachgewiesenen Gebäude hat zu einem Verlust der Zuverlässigkeit geführt und ist geeignet, die Amtlichkeit des Kartenwerkes infrage zu stellen.*
- 2 | *Hier unterscheidet sich die Auffassung des BDVI grundlegend von der des VDV und der kommunalen Spitzenverbände, die dezidiert der Auffassung sind, die von ihnen tolerierte geringere Qualität, Genauigkeit und Zuverlässigkeit seien für die »meisten« Anwender ausreichend.*
- 3 | *In der Tat liegen dem BDVI Berichte von Bauordnungsbehörden vor, dass sie die Liegenschaftskarte aufgrund der geänderten Standards nur noch für bedingt brauchbar ansehen.*
- 4 | *»Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur – das geometrische Gewissen im Baugeschehen.« Vortrag Hochschule der Technik, 3. November 2016.*
- 5 | *Stephan Heitmann: Mit ALKIS® in ein neues Zeitalter https://www.katastermodernisierung.nrw.de/images/downloads/Aufsatz_Heitmann_noev_2006_2.pdf.*
- 6 | *Dies geschieht bereits bei der von den Vermessungsstellen durchgeführten Ausgleichung und ist auch ihr einziger Sinn.*