

Liegenschaftsforum 2015, 04.06.2015



Befund über das Ergebnis der Grenzermittlung



„Befund über das Ergebnis der Grenzermittlung.“

1. Was verbirgt sich dahinter?
2. Begrifflichkeiten
3. Beispiele

1. Was verbirgt sich dahinter?

Fallunterscheidungen:

- a. Örtlicher Grenzverlauf und der in die Örtlichkeit übertragene Katasternachweis stimmen überein.
- b. Örtlicher Grenzverlauf und der in die Örtlichkeit übertragene Katasternachweis stimmen **nicht** überein.

2. Begrifflichkeiten

Örtlicher Grenzverlauf:

kann gekennzeichnet werden durch:

- Grenzmarkierungen
- Grenzeinrichtungen (z. B. Mauerecken, Zaunpfähle, Gebäudeecken, Graben als selbstständiges Flurstück, ...)

2. Begrifflichkeiten

- **Definition örtlicher Grenzverlauf**
 - Verbindungslinie zwischen den vorgefundenen Grenzzeichen/ -markierungen
 - auch unterirdischen Sicherungen
 - bei nicht festgestellten Grenzen auch örtlicher Besitzstandsmerkmale, wenn Nachbarn dies übereinstimmend erklären (Mauerecken, Zaunpfähle, Gräben ...)

2. Begrifflichkeiten

- **maßgeblicher Katasternachweis**
 - Zahlennachweis
 - Flurkarten
 - Ergänzungskarten
 -

2. Begrifflichkeiten

- **Definition Grenze (§ 12 BbgVermG)**

„Die Grenze ist die geometrisch definierte Verbindungslinie zweier unmittelbar benachbarter Grenzpunkte“

2. Begrifflichkeiten

rechtliche Qualität der Grenzen

- festgestellte Grenze
 - gemäß § 13(1) BbgVermG oder früheren Vorschriften
 - gesetzlich geregelte Verfahren z. B. Vermögenszuordnung, Separationsgrenzen
- nicht festgestellte Grenzen
- Grenzen nach wasserrechtlichen Bestimmungen

2. Begrifflichkeiten

- **Übertragung des Grenzverlaufs in die Örtlichkeit**
 - anhand des maßgeblichen Katasternachweises; **ALKIS-Koordinate** allein, ist **kein maßgeblicher Katasternachweis**, sie ist kritisch zu hinterfragen!!!
 - für **festgestellte Grenzen** sind die Entstehungsmaße bindend
 - es handelt sich um eine Grenzwiederherstellung, also **Rekonstruktion der Grenzfeststellung**

2. Begrifflichkeiten

- das Entstehungsmaß der Grenzen ist bei nachfolgenden Messungen zu bestätigen
- ist dies nicht bzw. nur teilweise zutreffend, so ist dies als Besonderheit im Befund zu beschreiben
- kein sachverständiger Ermessungsspielraum
- im Befund ist die Bescheinigung der Übereinstimmung von örtlichen und übertragenen Grenzverlauf nach dem Liegenschaftskataster zu geben

2. Begrifflichkeiten

- bei **nicht festgestellte Grenzen** gibt es mehr Freiheitsgrade (örtliche Besitzstandsmerkmale, Erklärung der Beteiligten,)
 - das Entstehungsmaß ist bei nachfolgenden Messungen zu würdigen
 - sachverständige Auswertung aller maßgeblicher Unterlagen und Informationen
 - sachverständiger Ermessungsspielraum

2. Begrifflichkeiten

- **Befund:**
 - eine Aussage über die Übereinstimmung von örtlichem Grenzverlauf und den in die Örtlichkeit übertragenen Grenzverlauf ist gemäß Liegenschaftskataster zu treffen
 - ist die Beurteilung über die Identität von übertragenen und örtlichen Grenzverlauf auf der Grundlage der Punktidentität (**nicht ALKIS !!**)

2. Begrifflichkeiten

- Grundlage eines jeden Befundes ist die Untersuchung
 - Übertragung des Katasternachweises in die Örtlichkeit
 - Übertragung und Vergleich
 - Berücksichtigung der zu erwartenden Genauigkeit

2. Begrifflichkeiten

- Befund ist die **sachverständige Wertung**
 - alle Informationen sind nachvollziehbar aufzuführen
 - keine rein technische Übertragung des Katasternachweises in die Örtlichkeit, darum scheidet die ALKIS-Koordinate als alleinige Grundlage grundsätzlich aus
 - ist keine Übertragung möglich, so ist dies in der GN zu erläutern

2. Begrifflichkeiten

- **wichtig**

- Abweichungen sind als Besonderheit im Befund zu beschreiben und zu werten
- Ursachen sind zu klären, ggf. zu beheben
- Angaben von Beteiligten zum Grenzverlauf sind aufzuführen und sachverständig zu werten
- Örtlichkeit ist aufzuführen und sachverständig zu werten

3. Beispiele

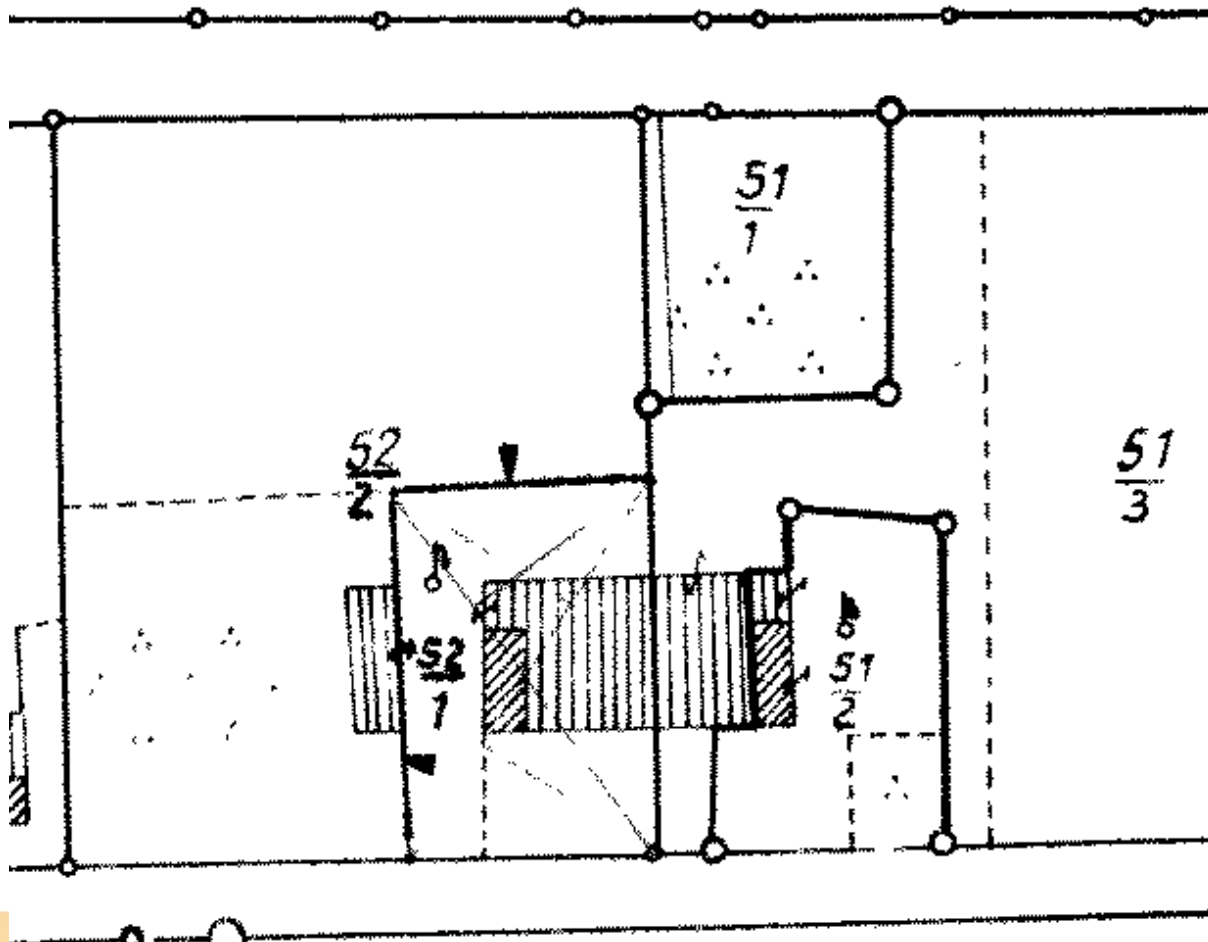
Beispiel 1: zu erwartende Genauigkeit

Fall:

- beauftragt war eine Grundstücksteilung
- es musste u.a eine Grenze, die durch Sonderung nach Katasterkarte entstanden ist, in die Örtlichkeit übertragen werden,

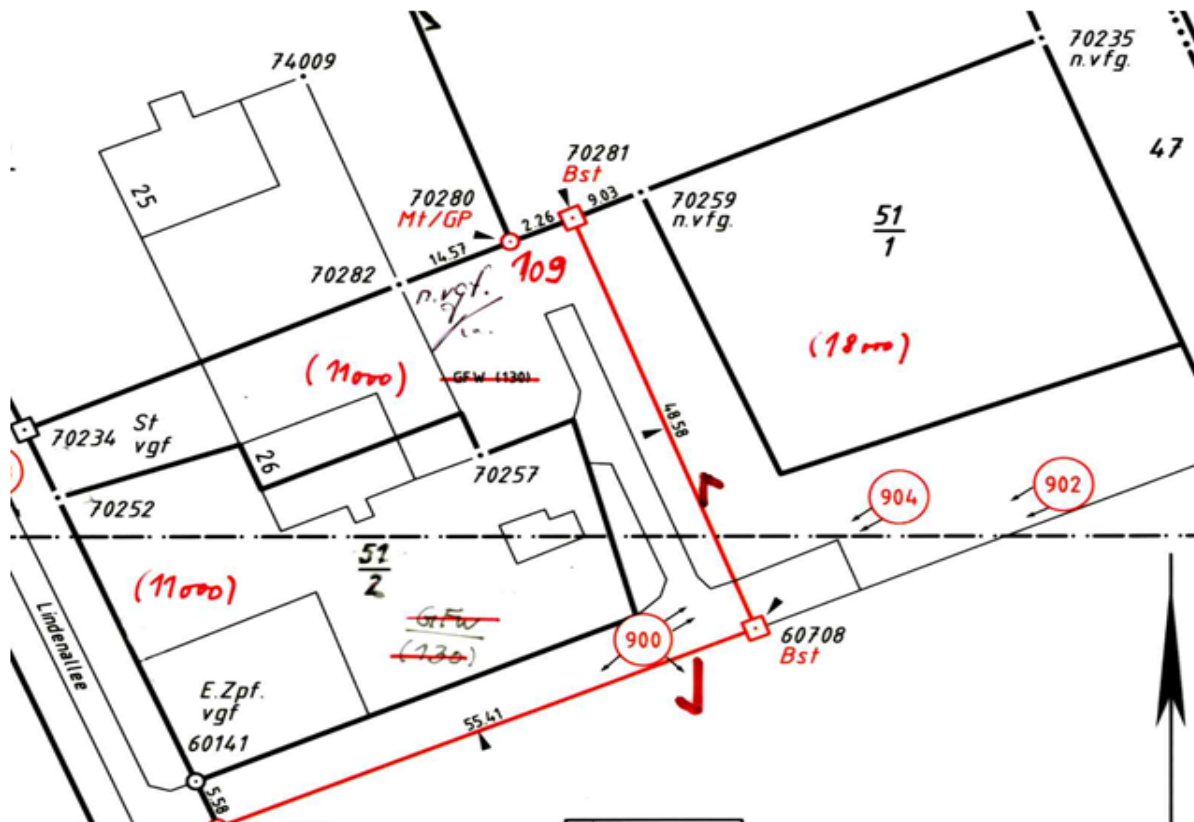
3. Beispiele

- Vermessungsriss (Sonderung) 1988



3. Beispiele

- Vermessungsriss 2012



3. Beispiele

- **Ablauf**

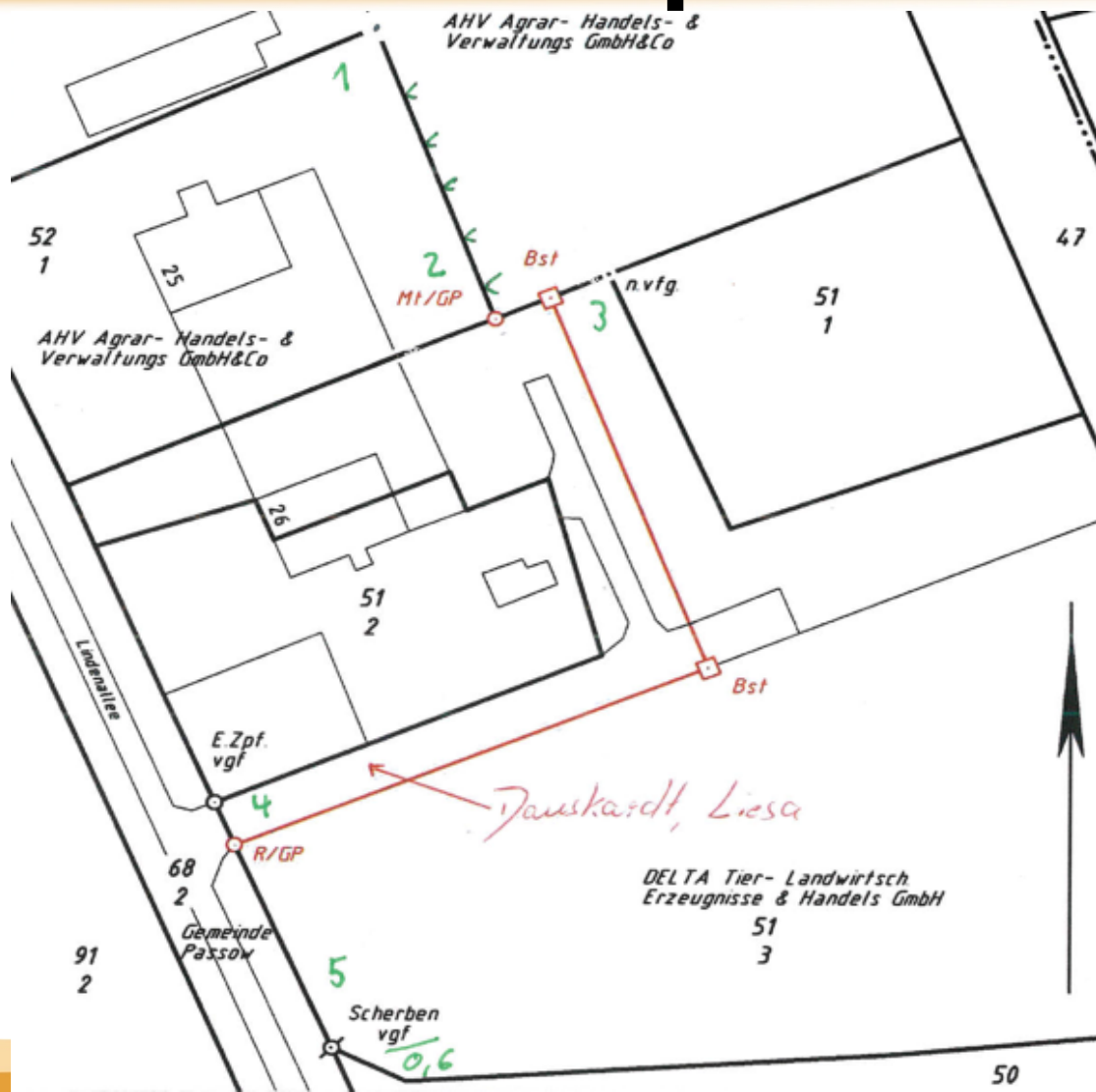
- Grenze der Sonderung nach der Katasterkarte ist über kartenidentische Punkte einzupassen
- Fragen für den Befund
 - Genauigkeit der zu übertragenen Grenzen?
 - topografische Merkmale vorhanden?
 - stammen die Merkmale aus der Zeit der Entstehung?
 - konkrete Aussagen der Beteiligten vorhanden?
 - liegen die vorgefundenen Merkmale im Genauigkeitsband?

3. Beispiele

- Katasternachweis ist in die Örtlichkeit zu übertragen
- dann Befund unter Auswertung der zuvor gestellten Fragen
 - Mauer, Zaun liegt/ liegt nicht im Genauigkeitsband
 - auf die geringere Genauigkeit des Nachweises ist in der GN hinzuweisen



3. Beispiele



3. Beispiele

- GN Formulierungsbeispiel:
 1. Die Grenzverläufe 1 – 2, 2 - 3 und 4 – 5 wurden entsprechend ihres Nachweises im Liegenschaftskatasters in die Örtlichkeit übertragen
 2. Es handelt sich um festgestellte Grenzen.
 3. Die Grenze 1 – 2 ist 1988 durch Sonderung nach Katasterkarte (1:2.500) entstanden. Ein Zahlennachweis ist nicht vorhanden. Die Sonderungskarte wurde anhand kartenidentischer Punkte in die Örtlichkeit übertragen und weist somit eine geringere Genauigkeit auf.
 4. Der in der Örtlichkeit (1 - 2) vorgefundene Zaun entstammt nach Aussage der Beteiligten aus dem Anfang der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Er liegt für die Übertragung des Katasternachweises im Rahmen der zu erwartenden Genauigkeit und wird deshalb für die Grenzwiederherstellung angehalten.

3. Beispiele

5. In den Grenzpunkten (GP) 3 und 5 wurden keine Abmarkungen vorgefunden. Im GP 5 wurde jedoch die im Kataster nachgewiesene Untervermarkung in Form von Scherben vorgefunden.
6. Im GP 4 wurde der Zaunpfahl entsprechend des Nachweises im Liegenschaftskatasters vorgefunden.
7. [Ansonsten stimmen der in die Örtlichkeit übertragene Katasternachweis und örtlicher Grenzverlauf überein.] dieser Befund ist in diesem Fall nicht mehr nötig

3. Beispiele

Beispiel 2: Klarheit und Eindeutigkeit der Formulierungen

- Fall
 - nicht festgestellte Grenzen
 - Formulierung in der GN:

„Die Feststellung der Grenzen erfolgte nach der Flurkarte, der Örtlichkeit und den Aussagen der Beteiligten“

3. Beispiele

- Klarheit der Formulierung?
 - Flurkarte ?
 - Gemarkungsurkarte, Gemarkungsreinkarte, analoge Flurkarte,?
 - Örtlichkeit ?
 - Zaun, Mauer, Graben, Gebäude (Alter?)
 - gegebenenfalls Ortschronik, alte (Luft-)Bilder
 - Gebäudeinschriften
 - vorgefundene Grenzzeichen,
 - Aussage der Beteiligten?

3. Beispiele

- Richtig:
 1. „Die Feststellung der Grenzen erfolgte nach der **Gemarkungsreinkarte 1:2.500**, der **Örtlichkeit in Form eine alten Bruchsteinmauer** und den **übereinstimmenden Aussagen der Beteiligten, dass es sich bei dem Gebäude um den ehemaligen alten Stall aus dem Jahre 1886 handelt**“
 2. „**Der im Punkt A vorgefundenen Feldstein stimmt im Rahmen der zuerwartenen Genauigkeit mit dem Katasternachweis überein**“

3. Beispiele

- je mehr vom Katasternachweis abgewichen wird, um so wichtiger ist die Aufnahme
 - der Erklärungen der Beteiligten, dass kein Eigentumsübergang außerhalb des Grundbuchs vorliegt
 - der Erklärung des Verhandlungsführers, dass kein Eigentumsübergang außerhalb des Grundbuchs zu vermuten ist

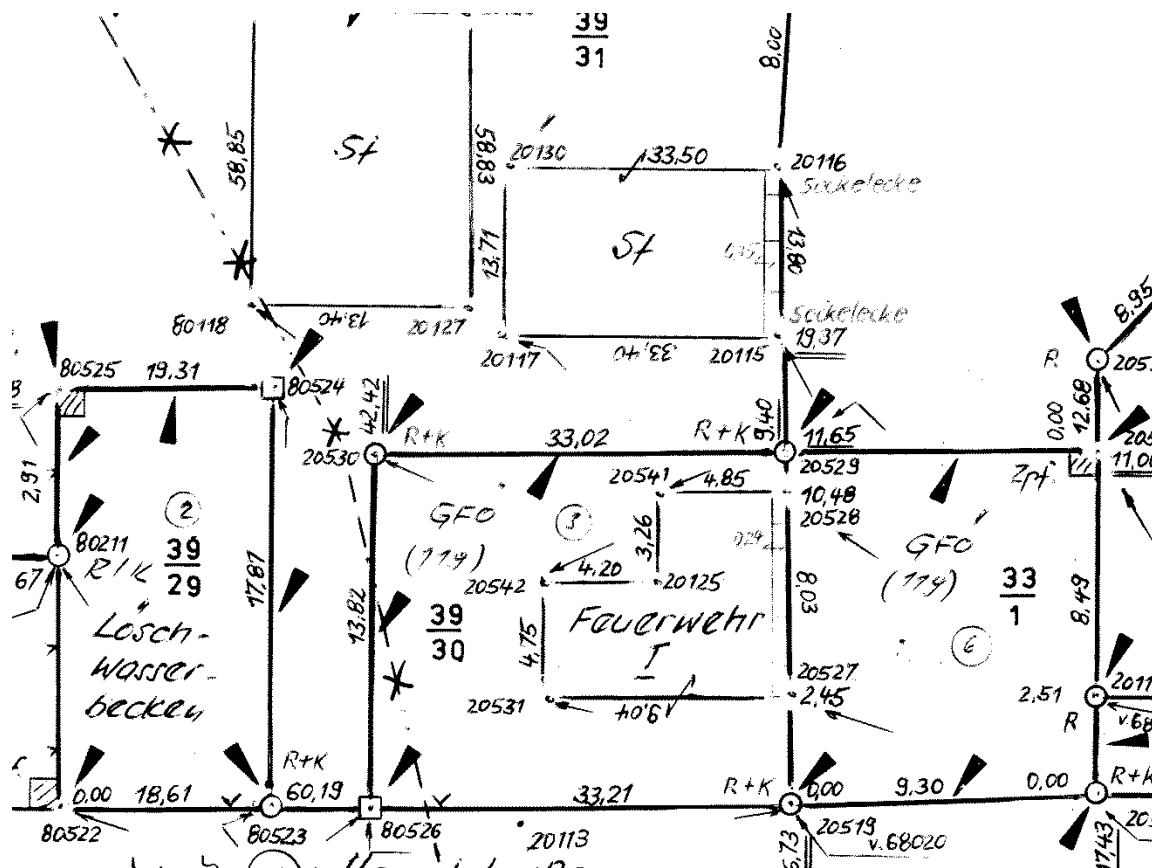
3. Beispiele

Beispiel 3:

ALKIS als maßgebender Katasternachweis

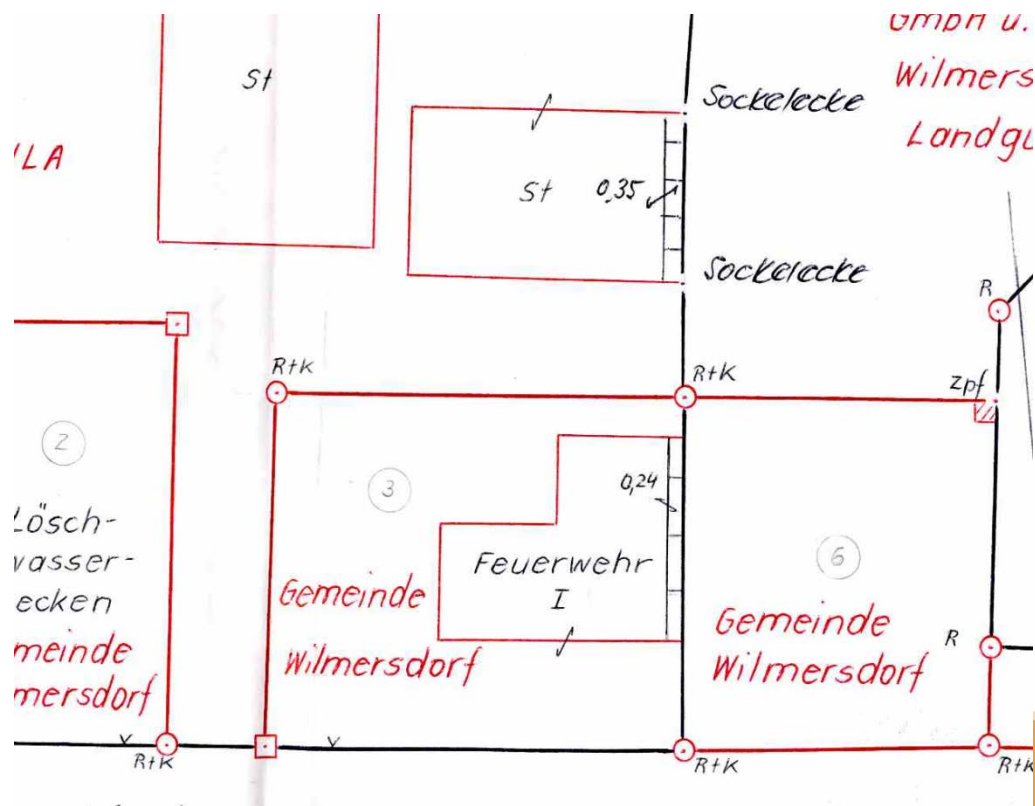
- Fall:
 - es sollte ein bestehendes Flurstück geteilt werden
 - es handelt sich um festgestellte Grenzen
 - es wurde die Punktart wie in ALKIS angehalten

3. Beispiele



3. Beispiele

- Skizze GN 1997



3. Beispiele

A) Alte Grenzen

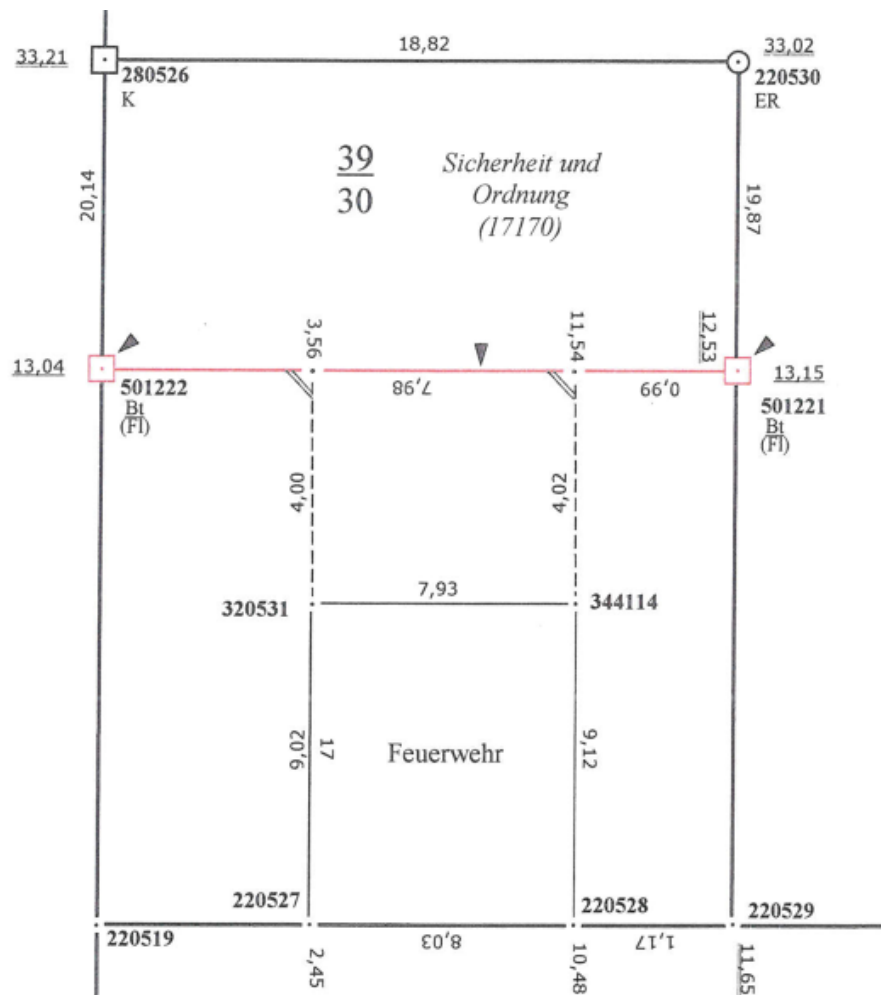
12.01

Die Grenzen der zu vermessenden Grundstück \mathcal{L} (-teil \mathcal{L}^*) sind durch vorgefundene sowie neugesetzte Grenzzeichen abge-
markt, wie es in vorstehender/beigefügter*) Skizze dargestellt ist. Die Grenzuntersuchung ergab - Übereinstimmung zwischen örtlich
chem Grenzverlauf und Katasternachweis - folgendes:*)

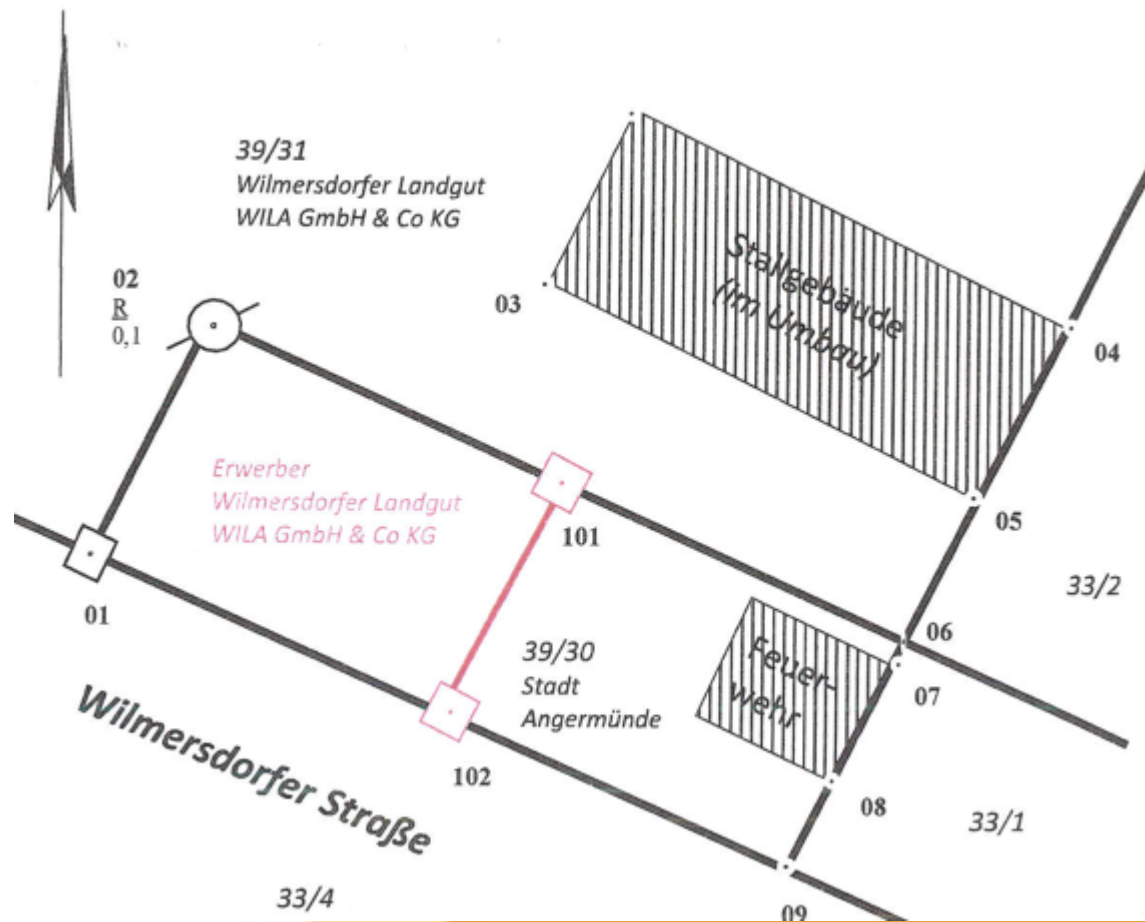
1. Die Grenzen des Grundstückes ³⁶38 und die Grenze zwischen den Grundstücken ³⁹39/24 und 33 sowie 39/24 und ⁵5/12 (Fur 1) wurden nach Kartennapfen ermittelt und in die Natur übertragen.
2. Die Grenze zwischen ³⁴den Grundstücken ³⁹39/2³ und 39/4 sowie ³⁹39/8 wurden nach dem Katasternachweis wiederhergestellt.
3. Auf eine zusätzliche Anmerkung der Gebäudesachen beziehen die Beteiligten weil es sich
1. um eindeutig identifizierte Baumsubstanz handelt
2. um später wegfallende Grenzen handelt.

3. Beispiele

- VR



- Skizze



3. Beispiele

- GN

A) Bestehende Grenzen

Die Grenzuntersuchung ergab Folgendes:

*Alle untersuchten Grenzen gelten im Sinne des Brandenburgischen Vermessungsgesetzes als **festgestellte Grenzen**, da für diese im Liegenschaftskataster geometrisch nachvollziehbare Maße und die diesbezügliche rechtskräftige Grenzniederschrift dokumentiert sind.*

Im Rahmen der Untersuchung der bestehenden Grenzen wurden deren Abmarkungen (Grenzzeichen) wie folgt vorgefunden:

Der GP 01 wurde mittels Kunststoffstein abgemarkt.

Der GP 02 wurde mittels Eisenrohr mit Kappe 0,1 m tief abgemarkt.

Für die GP 03, 07 und 08 sind Gebäudeecken als im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Abmarkungen.

Für die GP 04 und 05 waren die im Liegenschaftskataster als Abmarkung dokumentierten Gebäudeecken nicht mehr eindeutig bestimmbar und gelten somit als zerstört.

Die Abmarkungen (Grenzzeichen) der GP 06 und 09 sind zerstört.

Im Rahmen der Grenzuntersuchung hat die Vermessungsstelle die Übereinstimmung zwischen dem örtlichen Grenzverlauf und den Nachweisen des Liegenschaftskatasters zweifelsfrei geprüft und nachgewiesen.

Dieser Nachweis erfolgte für alle GP auf der Grundlage des qualitätsgerechten eindeutigen Liegenschaftskatasters.

B) Neue Grenzen

3. Beispiele

- Anmerkungen:
 - der Befund zu den GP 3, 7 und 8 ist falsch
 - in den maßgebenden Unterlagen sind die Punkte als Gebäudepunkte nachgewiesen
 - der Nachweis in ALKIS ist falsch
 - darüber hinaus müssen alle in der GN beschriebenen Punkte auch grundsätzlich in der Örtlichkeit aufgemessen und im VR aufgeführt sein.

**ALKIS nicht als maßgebender
Katasternachweis
geeignet!!**

- **Fragen?**
- **Bedenken?**
- **Anregungen?**

Fragen & Diskussion

Spätestens

jetzt sind Sie dran!!

Befund über das Ergebnis der Grenzermittlung



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Landkreis Uckermark
Kataster- und Vermessungsamt

Dirk Schneider

Dammweg 11
16303 Schwedt/Oder

Tel. 03332 - 441800

Fax. 03332 - 441850

Email: dirk.schneider@uckermark.de

Internet: www.uckermark.de