

»BDVI-Info für Kommunen«

Gefahren bei der Nutzung der Automatisierten Liegenschaftskarte

HANS ULRICH ESCH | COCHEM

Zusammenfassung des Vortrags vom 22. Januar 2009 im Parkhotel in Bad Kreuznach, Informationsveranstaltung des BDVI-Landesverbands Rheinland-Pfalz für die Kommunen

Die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) beobachten einen Trend zu immer schlechteren Planungsunterlagen. Um wenige Euro für den Bauherrn zu sparen, werden häufig minderwertige Planungsunterlagen bestellt. Im Schadensfall haftet nach der Landesbauordnung (LBauO) der Bauherr bzw. der beauftragte Planer. Da in der Praxis häufig eine laxere Einstellung bezüglich der einschlägigen Verordnungen festzustellen ist, haben wir einige Gedanken zu diesem Thema zusammengetragen.

Die Liegenschaftskarte ist eine amtliche Karte im Sinne der Grundbuchordnung und zusammen mit den übrigen Bestandteilen des Liegenschaftskatasters – d. h. dem Zahlen- und Buchwerk – das amtliche Verzeichnis der Grundstücke.

Das Kartenoriginal ist nicht mehr eine analoge Karte, d. h. eine Zeichnung auf einem Zeichenkarton oder einer Zeichenfolie, sondern eine digitale Vektorkarte, die so genannte Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK).

Das aktuelle Kartenwerk ist jedoch größtenteils nicht durch präzise Neuvermessung und Koordinierung, sondern durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben 1:500–1:2.000 entstanden. Als Grundlage hierfür dienten Karten, die seit Beginn des 19. Jahrhunderts mit den damals möglichen Mess- und Zeichengenauigkeiten hergestellt wurden. Es ist ein weit verbreiteter Irrglaube, dass durch die Kartenerneuerung, beispielsweise die Übertragung auf andere Träger, oder die Digitalisierung eine Qualitätssteigerung stattgefunden hätte. So können Abweichungen zwischen den rechtlichen Grenzen in der Örtlichkeit und der Darstellung in der Karte auch heute durchaus noch mehrere Dezimeter bis Meter betragen.

Unabhängig von ihrer Entstehung und ihrer Genauigkeit sieht die ALK, da sie auf einer einheitlichen Zeichenvorschrift beruht, immer gleichmäßig und einwandfrei aus. Und genau darin liegt für den Nutzer die Gefahr. Ihm wird nämlich eine geometrisch und rechtlich einwandfreie Karte suggeriert, aus der er mit einem CAD-System Grenzabstände mit gerechneter Millimeterangabe abgreifen kann. Dafür sind jedoch in der ALK die Voraussetzungen absolut nicht gegeben.

Viele erfahrene Planer lassen sich hinsichtlich der Qualität ihrer Planungsunterlagen daher von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beraten. Die Anforderung eines qualifizierten Lageplanes, der auf dem Zahlenwerk beruht und örtlich

überprüft wurde, ist für Planer und Bauherren kein Luxus, sondern eine Rückversicherung.

Die ALK basiert auf Koordinaten aus drei verschiedenen Koordinatensystemen, die in sich ebenfalls erheblich voneinander abweichen können. Die Vermischung dieser Koordinatensysteme oder gar das Abgreifen von Bildkoordinaten ist grob fahrlässig und führt bei unsachgemäßer Handhabung regelmäßig zu erheblichen Nacharbeiten durch falschen Ausbau von Straßen, Überbauten usw.

Digitale Auszüge aus der ALK, so z. B. aus der ALK erstellte DWG-Files, sind für die Ermittlung von Maßen und Planungen im Zentimeterbereich nicht geeignet.

Bei der Bauausführung fallen bestehende Abweichungen regelmäßig nicht auf, da der Gesetzgeber die Absteckung aller Bauvorhaben zwar vorschreibt, die Qualifikation der Ausführenden und die Nachweise jedoch den Genehmigungsbehörden überlässt. In Rheinland-Pfalz schreiben nur die größeren Städte die Absteckung durch qualifizierte Vermessungsstellen vor, so dass in den anderen Gebieten die Abweichungen und Überbauten oft erst nach Fertigstellung der Bauwerke auffallen und dann kostspielig geregelt werden müssen.

Nach der neuesten Rechtsprechung besteht jedoch nicht einmal für Objekte, die mit solchen Daten abgesteckt wurden, ein Duldungsrecht. Private oder öffentliche Anlagen wie Mauern, Bodenbefestigungen, ober- und unterirdische Leitungen waren noch nie von der Duldungspflicht des BGB geschützt und wären in letzter Konsequenz zu beseitigen.

Fazit | Planungen, welche sich auf Grundstücksgrenzen beziehen oder deren Änderungen zum Ziel haben, sollten mit auf dem Zahlenwerk beruhenden zentimetergenauen Lageplänen durchgeführt werden. Die Überprüfung und die gegebenenfalls notwendige Neuvermessung des Planungsgebietes sollten mit der Erfassung der planungsrelevanten Daten möglichst frühzeitig erfolgen. Dabei lässt das neue Vermessungsrecht in Rheinland-Pfalz viel Spielraum und vermeidet weitgehend überflüssige Mehrfachvermessungen.

Dipl.-Ing. Hans Ulrich Esch
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ravenstraße 11 | 56812 Cochem
www.oebvi-esch.de