

»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

Doppik, GIS und der ÖbVI

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

HEINZ-ERICH RADER | BAD NEUENAHN-AHRWEILER

1 | GESETZLICHE GRUNDLAGEN IN RHEINLAND-PFALZ

Mit dem Beschluss des Landesgesetzes zur Einführung der kommunalen Doppik vom 2. Juni 2006 in Rheinland-Pfalz wurden die Gemeinden nach § 93 Abs. 2 zur doppelten Buchführung verpflichtet.

Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung für Gemeinden sind seitdem, wie in der freien Wirtschaft, zu beachten. Diese richten sich wiederum nach den handelsrechtlichen Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung unter Beachtung der besonderen gemeindehaushaltsrechtlichen Bestimmungen.

Nach diesen Vorschriften ist die Gemeinde verpflichtet, eine Eröffnungsbilanz und jährliche Abschlüsse vorzulegen.

Hierzu führt § 31 GemHVO RP, Inventar, aus, dass die Gemeinde »in der Bilanz ihr Vermögen, Sonderposten ... genau zu verzeichnen und dabei den Wert der einzelnen Vermögensgegenstände ... anzugeben« hat. In die Eröffnungsbilanz sind u. a. alle Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte, insbesondere Straßen, Wege, Plätze, Parks, Seen usw., in die Bilanz einzustellen, deren Eigentümer die Gemeinde ist.

Die Bewertung dieser Immobilien erfolgt in Rheinland-Pfalz fast ausschließlich über die Bodenrichtwerte. Beides, sowohl die Grundstücke und Gebäude als auch die Bodenrichtwertzonen, lässt sich sehr gut in einem geographischen Informationssystem (GIS) darstellen bzw. für die Jahresbilanzen in der Zukunft auch effizient fortführen.

2 | DOPPIK IM GIS

Als Informationsbasis der Doppik bietet sich die flächendeckend digital vorliegende Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) an, die sich in einem GIS jederzeit problemlos darstellen lässt. In der ALK sind aber die Informationen über die Immobilien, die für eine Bilanz notwendig sind, nur teilweise enthalten.

Im Bereich der Straßen, Wege und Plätze fehlen insbesondere die feineren Unterteilungen, z. B. die Gehwege, die Art der Befestigung, Bepflanzungen, Straßenmöblierung usw. Diese müssen mit einer für die Bilanzierung ausreichenden Genauigkeit vermessungstechnisch erfasst werden.

Bei der Darstellung der erfassten Daten in der im GIS hinterlegten ALK muss dann allerdings mit dem Auftreten verschiedener Probleme gerechnet werden. An vielen Stellen wird das, was vor Ort erfasst wurde, nicht mit der ungenauen Darstellung in der digitalen Karte übereinstimmen.

Um dennoch die Doppikflächen richtig ermitteln zu können, müssen die mit modernen Messmethoden genau erfassten Daten in die ungenaue ALK eingepasst und damit verfälscht werden. Es wird also in Ermangelung besserer Basisdaten eine ungenaue, wenn nicht gar falsche Eröffnungsbilanz erstellt.

Ein weiteres Problem für die Bilanzierung ergibt sich daraus, dass immer häufiger im Rahmen von Ausbaumaßnahmen verbreiterte Straßen nicht mehr schlussvermessen werden. Das führt dazu, dass Straßen- oder Gehwegsflächen in die Bilanz aufgenommen werden, obwohl die Flächen eigentumsrechtlich gar nicht dem Träger der Straße gehören.

Für den Fall, dass die überbaute Fläche ebenfalls in die Bilanz eines anderen Trägers der öffentlichen Hand einfließt, muss dann die eine oder die andere Bilanz zwangsläufig nach dem unter Punkt 1 definierten Vermögensbegriff falsch sein.

Anders als zu Zeiten der kameralistischen Buchführung, in der solche Betrachtungen gar nicht angestellt wurden, ist aber die Aufstellung einer falschen Bilanz nach § 331 des Handelsgesetzbuches (HGB) ein Straftatbestand. Hier reicht bei strenger Betrachtung schon die Möglichkeit, dass aufgrund unrichtiger Darstellungen jemand getäuscht wird, für die Tatbestandsverwirklichung des § 331 HGB aus.

Um als Vertreter einer Kommune nicht irgendwann mit dieser Problematik konfrontiert zu werden, scheint in Zukunft nichts anderes sinnvoll, als die notwendigen Vermessungsarbeiten durchzuführen und darauf aufbauend die Übereignungsverträge abzuschließen, um korrekte Bilanzen aufstellen zu können.

Alternativ dazu könnten zwar Gestattungsverträge für in Anspruch genommene Flächen abgeschlossen werden. Die Erfassung dieser Flächen und die Einpassung in die ALK zur Fortführung der Bilanz müssten dennoch erfolgen, so dass hier eine nennenswerte Kostenersparnis nicht gegeben ist.

Dipl.-Ing. Heinz-Erich Rader
Ahrweiler Straße 40 | 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
E-Mail h.e.rader@rmr.de