

3.2. Das Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster ist ein *vermessungstechnisches* Verzeichnis aller Grundstücke mit Lage, Größe und Nutzung. Im Gegensatz zum Grundbuch werden hier keine Belastungen eingetragen und die Eigentumsverhältnisse nur erwähnt, aber deren Richtigkeit nicht zugesichert. Steht also im Grundbuch ein anderer Eigentümer als im Liegenschaftskataster, so zählt der Eintrag im Grundbuch.

Das Liegenschaftskataster weist als öffentliches Register die rechtlichen Grenzen und tatsächlichen Eigenschaften von Grundstücken (Lage, Nutzungsart, Größe) nach. Die Nutzungsart ist dabei wiederum keine verlässliche Angabe, das Grundstück könnte inzwischen bereits umgenutzt sein.

DIE EIGENTLICHE AUFGABE DES KATASTERS IST DER NACHWEIS DER GRENZEN VON GRUNDSTÜCKEN.

Ist einem selbst also nichts Gegenteiliges bekannt, dann darf man auf das Vertrauen, was das Kataster über die Grenzen eines Grundstückes aussagt. Dieses Rechtsprinzip nennt sich *öffentlicher Glaube*: Man darf auf die Angaben eines Verzeichnisses vertrauen, so lange einem nichts darüber bekannt ist, dass diese Angaben nicht stimmen. Der öffentliche Glaube beim Kataster beschränkt sich auf die Grenzen von Grundstücken.

3.2.1. Begriffe des Liegenschaftskatasters

Gemarkung katastertechnischer Ordnungsbegriff. Mehrere Fluren werden zu einer Gemarkung zusammengefasst. Die Gemarkung ist nicht zu verwechseln mit der Gemeinde. Die Gemarkungsgrenzen sind topographische¹¹ Grenzen und die Gemeindegrenzen sind politische Grenzen. Gemarkungsgrenzen und Gemeindegrenzen können deckungsgleich sein, müssen es aber nicht. Große Gemeinden (z.B. Städte) bestehen oft aus mehreren Gemarkungen oder auch aus Gemarkungsteilen.

Flur wie die Gemarkung ein katastertechnischer Ordnungsbegriff. In einer Flur ist eine Vielzahl von Flurstücken zu einer Ord-

¹¹ Topographie: Beschreibung und Darstellung geographischer Örtlichkeiten [griech. topographos, zu: topographiein = einen Ort beschreiben, zu topos, eigtl. Ort, Stelle und graphein = schreiben] (Duden); wissenschaftliche Beschreibung und vermessungstechnisch exakte Messung und Darstellung der Gestalt und Struktur der Erdoberfläche bzw. eines Gebietes; in der Kartographie und Vermessungskunde: möglichst naturgetreue Wiedergabe von Erscheinungen der Erdoberfläche und ihre symbolhafte graphische Darstellung auf Landkarten. (Microsoft Encarta) Topographische Karte: Der Grundtyp der Karte zur Darstellung der gesamten Erdoberfläche oder bestimmter Gebiete ist die topographische Karte. Sie zeigt die natürliche Geländesituation mit ihrer Ausstattung wie Gewässernetz, Bodenbedeckung und Siedlungsstruktur. (Microsoft Encarta)

nungseinheit, der Flur, zusammengefasst.

[Im mitteldeutschen und oberdeutschen Sprachgebrauch entstand ... die Bedeutung „Feldflur“ (mhd. vluor „Boden[fläche], Saatfeld“), für die seit dem 14. Jahrhundert weibliches Geschlecht üblich wird. Das Wort bezeichnet im landwirtschaftlichen Sprachgebrauch die unbewaldete Dorfflur und ihre Unterteilungen (Fluren) und steht dichterisch für „freies Feld“ (Duden)].

Flurstück	zusammenhängender Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster unter einer eigenen Nummer nachgewiesen ist (Flurstücksnummer).
Grundstück	ein aus einem oder mehreren Flurstücken bestehender Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch an eigener Stelle eingetragen ist. Mehrere Flurstücke ein und desselben Eigentümers können ein Grundstück bilden, nicht aber ein Teil eines Flurstücks ein Grundstück.
Flurbuch	amtliches Verzeichnis der Flurstücke nach Nummernfolge.
Liegenschaftsbuch	Verzeichnis der Flurstücke nach Eigentümerbeständen.
ALB (Automatisiertes Liegenschaftsbuch)	moderner Ersatz für das Liegenschaftsbuch und Flurbuch in alter Form (Kartei bzw. Buchnachweis).
Flurkarte	Karte, die insbesondere Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen enthält.
ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte)	eine Karte in digitaler Form, die die analoge Flurkarte ablöst.
Verschmelzung	katastertechnische „Vereinigung“ von Flurstücken.
Zerlegung	Bildung mehrerer Flurstücke aus einem Flurstück.

3.2.2. Aufbau des Katasters

Die Aufteilung des Liegenschaftskatasters erfolgt in *Gemarkung*, *Flur* und *Flurstück*.

Die Führung des Liegenschaftskatasters ist eine staatliche Aufgabe, welche durch die Katasterämter erfolgt. Für das Land Brandenburg beispielsweise ist dieser Bereich folgendermaßen geregelt:

Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im Land Brandenburg

„§ 1 Aufgaben und deren Wahrnehmung

(1) Die Landesvermessung sowie die Führung des Liegenschaftskatasters sind öffentliche Aufgaben, die nach diesem Gesetz durch das Landesvermessungsamt sowie die Landkreise und die kreisfreien Städte als Katasterbehörden (§ 22) wahrgenommen werden.“

„§ 22 Landkreise und kreisfreie Städte

(1) Die Landkreise und die kreisfreien Städte haben als Katasterbehörden

1. das Liegenschaftskataster zu führen...“

Im Liegenschaftskataster werden alle Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) in Karten und Büchern dargestellt und beschrieben. Das Liegenschaftskataster besteht also aus der *Liegenschaftskarte* und dem *Liegenschaftsbuch*.



Hier ein Beispiel einer Liegenschaftskarte.



Das Liegenschaftsbuch ist der zweite Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

Es ist sortiert nach Eigentümern aufgestellt und wird heutzutage als „Automatisiertes Liegenschaftsbuch“ (ALB), also in Computern geführt.

3.2.3. Verhältnis zwischen Grundbuch und Kataster

Da ein Grundstück rechtlich gesehen immer dann existiert, wenn es im Grundbuch ein eigenes Grundbuchblatt dafür gibt (bzw. dort eine laufende Nummer), wird für jedes Grundbuchblatt eine *Bestandsübersicht* im Kataster angelegt. Dadurch richtet sich das Kataster nach dem Grundbuch.

Die Bestandsübersicht enthält den Eigentümer, die Grundbuchblattnummer, aufgrund der es angelegt wurde, die Flurstücksbezeichnung, die Lage, Nutzungsarten mit Flächen sowie die Gesamtfläche.