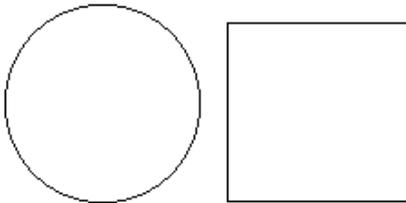


Hilfe, mein Grundstück wird kleiner!

Über die Flächenangaben in Grundbuch und Liegenschaftskataster

Nach einer Flurstücksvermessung tritt oftmals der Fall ein, dass sich der Flächeninhalt (m²-Angabe im Fortführungsnachweis) ändert, obwohl die Grenzen des Flurstücks in der Örtlichkeit unverändert geblieben sind. Der Flurstückseigentümer glaubt in diesen Fällen häufig, sein Flurstück wird mutmaßlich kleiner oder auch größer, und meint, ihm sei sein im Grundbuch eingetragenes Eigentum weggenommen worden, oder er hätte etwas hinzubekommen. Teilweise nehmen diese Änderungen erhebliche, für den Laien unverständliche, Ausmaße an. Die Zusammenhänge zwischen Flächenangabe und Grundeigentum lassen sich aber leicht erläutern:



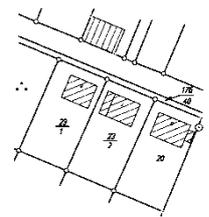
Man sieht links drei geometrische Formen abgebildet. Diese Figuren könnten Flurstücke sein. Der Kreis ist beispielsweise ein Teich, das Quadrat ein Bauplatz und die dritte Figur ein Ackerschlag. Obwohl sie offensichtlich ganz unterschiedliche Gebiete beschreiben, haben sie eine Gemeinsamkeit:

denselben Flächeninhalt!



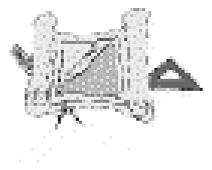
Damit erkennt man, dass die Flächenmaßzahl die Flurstücksgrenzen nicht eindeutig festlegen kann, denn ein und dieselbe Maßzahl kann offensichtlich ganz verschiedene Teile der Erdoberfläche beschreiben.

Maßgebend für die genaue Lage und Größe des Eigentums an Grund und Boden sind aber, von wenigen Ausnahmen (z. B. durch das Wasserrecht) abgesehen, ausschließlich die **Flurstücksgrenzen**, wie sie im Liegenschaftskataster mit allen, die Geometrie bestimmenden Unterlagen nachgewiesen sind. Die Angabe des Flächengehaltes ist lediglich eine **abgeleitete Größe**, die direkt von den Umringsgrenzen des jeweiligen Flurstücks abhängt. Umgekehrt kann nicht von einer in Grundbuch und Kataster angegebenen Flächenmaßzahl auf Lage und Form des Flurstücks in der Natur geschlossen werden.



Aus diesem Grund wurde bereits 1910 durch ein **Urteil des Reichsgerichtes** festgestellt, dass die Flächenangabe nicht dem so genannten öffentlichen Glauben von Grundbuch und Kataster unterliegt. Dieses bedeutet, dass die eingetragene Größe von der tatsächlich in der Natur vorhandenen Größe abweichen kann.

Stellenweise ist überhaupt nicht bekannt, wie die Flächeninhalte bei der Aufstellung des Katasters vor mehr als 150 Jahren bestimmt wurden. Meist wurden sie nicht aus Feldmaßen berechnet, sondern **grafisch** aus Karten ermittelt, indem die Grundstücke in regelmäßige geometrische Figuren aufgeteilt wurden, deren Flächeninhalt sich einfach berechnen lässt. Sämtliche Ungenauigkeiten und Fehler aus der verwendeten Kartenunterlage gehen bei diesem Verfahren in den ausgewiesenen Flächeninhalt ein. Wie mühselig und ungenau diese Methode war, kann jeder bei Kerzenlicht und selbstverständlich ohne Taschenrechner mit Bleistift, Dreieck und Lineal selbst ausprobieren!



Daher kann es nach **neuen Vermessungen** zu Abweichungen von der buchmäßig geführten Flächenmaßzahl kommen. Bei den modernen Methoden werden die vor Ort gemessenen geometrischen Bestimmungselemente zur Flächenberechnung direkt herangezogen. Eine Änderung der Flächengröße ist damit in der Regel lediglich auf bessere und neuere Methoden bei der Vermessung und Berechnung zurückzuführen.

Die bloße Veränderung der Flächenangabe hat deshalb auch **keinen Einfluss** auf den im Grundbuch eingetragenen Eigentumsnachweis. Dessen Umfang wird durch die Flurstücksgrenzen bestimmt, die bei einer Vermessung festgelegt und von den beteiligten Eigentümern anerkannt wurden.

