



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland



Reliability aspects of the German Cadastral

Björn Degel

Joint Conference of PCC and EuroGeographics

21 Nov 2018, Vienna



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

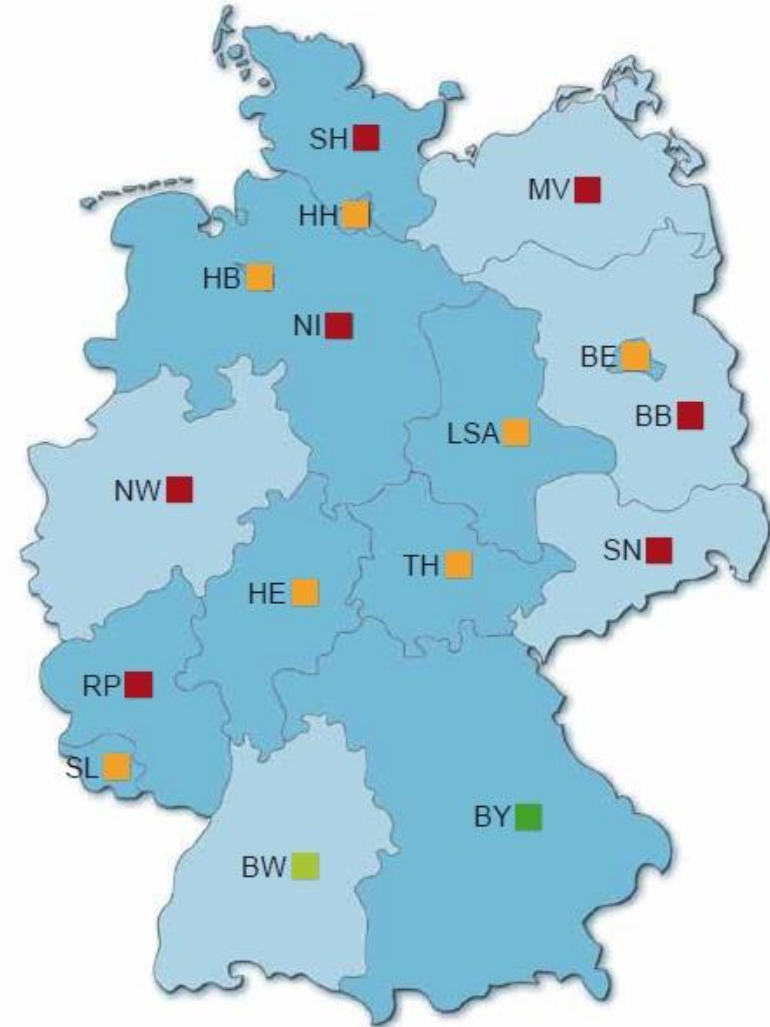
- History of the cadastre in Germany
- Cadastre contents
- Legal reliability
 - Cadastre and Land Register
 - How to purchase right to land
- Technical reliability
 - Set of numbers
 - Cadastral map
- Conclusion



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Organization of cadastral administration

- 16 Bundesländer (Laender)
 - 16 different cadastral laws
 - 16 cadastral authorities
- Working Committee of the Surveying Authorities of the Laender of the Federal Republic of Germany (AdV)
 - recommends Germanwide standards





Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

How cadastre in Germany started

- Napoleon, Recueil Méthodique, 1811
- 1667 Hessen-Darmstadt
- 1808 Bavaria
- 1817 Hannover
- 1835 Saxony
- 1861 Prussia
- main purpose: taxes
- different approaches, different accuracy



https://de.wikipedia.org/wiki/Deutscher_Bund



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

From tax-cadastre to property-cadastre

- 1 Jan 1900:
 - BGB (German civil code) and GBO (Land registry law) came into effect
- Land registry law is federal law
- Cadastral law is federal states-law
- Cadastral map is legally considered a part of the land registry



https://de.wikipedia.org/wiki/Bürgerliches_Gesetzbuch



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Third Reich, WW 2 and divided Germany

- 1934 - 1949 “Reichskataster”
 - Cadastre lies no longer in the competences of the states
 - First German wide standard
 - Appraisal of soil became cadastre content
- Western Germany
 - 24 May 1949 “Grundgesetz” , German constitution
 - Cadastral law is Laender-law again
- Eastern Germany
 - “Einheitskataster”: united and unified cadastre and land register
 - Separation of land and building ownership
- German reunion: 3 Oct 1990
 - 5 new Laender
 - Western-German-cadastre as a role model
 - Separation from cadastre and land register
 - Merging of separate land and building ownership



<https://www.quermania.de>



<https://www.stepmap.de>



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Correspondence between cadastre and land register

Land register (still a book)

| Amtsgericht Grundbuch von | | Saarbrücken Neipel | | Blatt 761 | | Bestandsverzeichnis | | Einlegebogen 1 | |
|----------------------------------|--|---|--------|--|-------------------------|---------------------|----|-------------------|----------------|
| Lfd. Nr. der Grund- stücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | Größe | Wirtschaftsart und Lage | | ha | a | m ² |
| | | Gemarkung Flurstück | a/b | | 3 | c | | | |
| 1 | | 1 | 799/7 | Straße, Gemeindestraße Dorfer Weg | | | | | 1 |
| 2 | | 1 | 799/8 | Straße, Gemeindestraße Dorfer Weg | | | | | 39 |
| 3 | | 1 | 429/35 | Weg Kantstraße | | | | | 82 |
| 4 | | 1 | 732/26 | Weg Kantstraße | | | | | 17 |
| 5 | | 1 | 732/38 | Straße, Gemeindestraße Hunschweg | | | | | 70 |
| 6 | | 1 | 732/50 | Straße, Gemeindestraße Steinbacher Straße | | | | | 1 93 |
| 7 | | 1 | 429/41 | Straße, Gemeindestraße Zum Wäldchen | | | | | 2 10 |
| 8 | | 1 | 428/10 | Straße, Gemeindestraße Zum Wäldchen | | | | | 1 04 |

cadastral book / cadastral map

now: ALKIS

Landesamt für
Vermessung,
Geoinformation und
Landsentwicklung
Zentrale Außenstelle
Koblenstraße 4-6
66740 Saarouis

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Antrags-Nr.:
Erstellt am: 26.10.2016

Flurstück 1/135, Flur 3, Gemarkung Jabach

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Lebach
Kreis Saarouis

Lage: Dörrenbachstraße 2
Oderring 1
Oderring 3

Fläche: 2 402 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 402 m² Öffentliche Zwecke

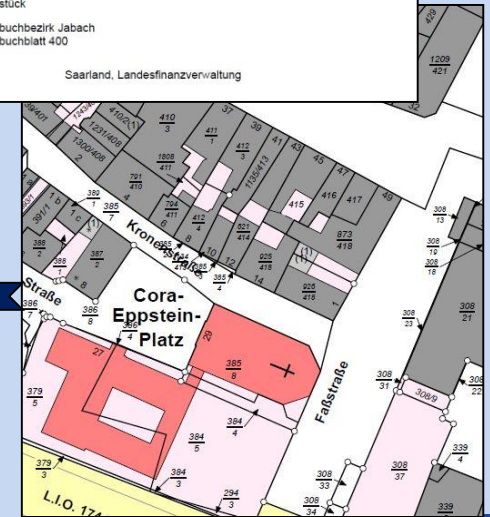
Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchbezirk Jabach
Grundbuchblatt 400

Eigentümer: 1 Saarland, Landesfinanzverwaltung

analogue
+
digital



presumably 2022: DaBaG
(Land Registry Database)



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

- Land register enjoys public faith (§ 891 BGB)
 - “If a right is registered in the land register for someone, it is presumed that he is entitled to the right.
 - If a registered right is deleted from the land register, it is presumed that the right does not exist”
- The land register and thus the cadastral map are considered to be correct until the opposite is proven!
- The bona fide acquirer is under special protection.



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

How to purchase right to land ?

- Notarised contract
 - Conveyance
 - Entry in the land register
- Only few exceptions
 - § 900, 927 BGB:
acquisitive prescription after 30 years
 - Land readjustment
 - Expropriation
 - Compulsory auction

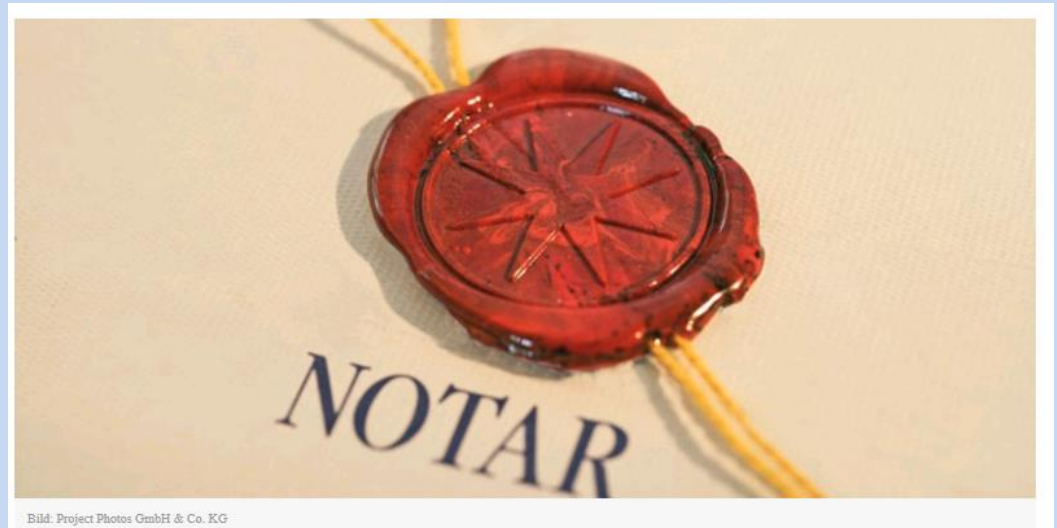


Bild: Project Photos GmbH & Co. KG

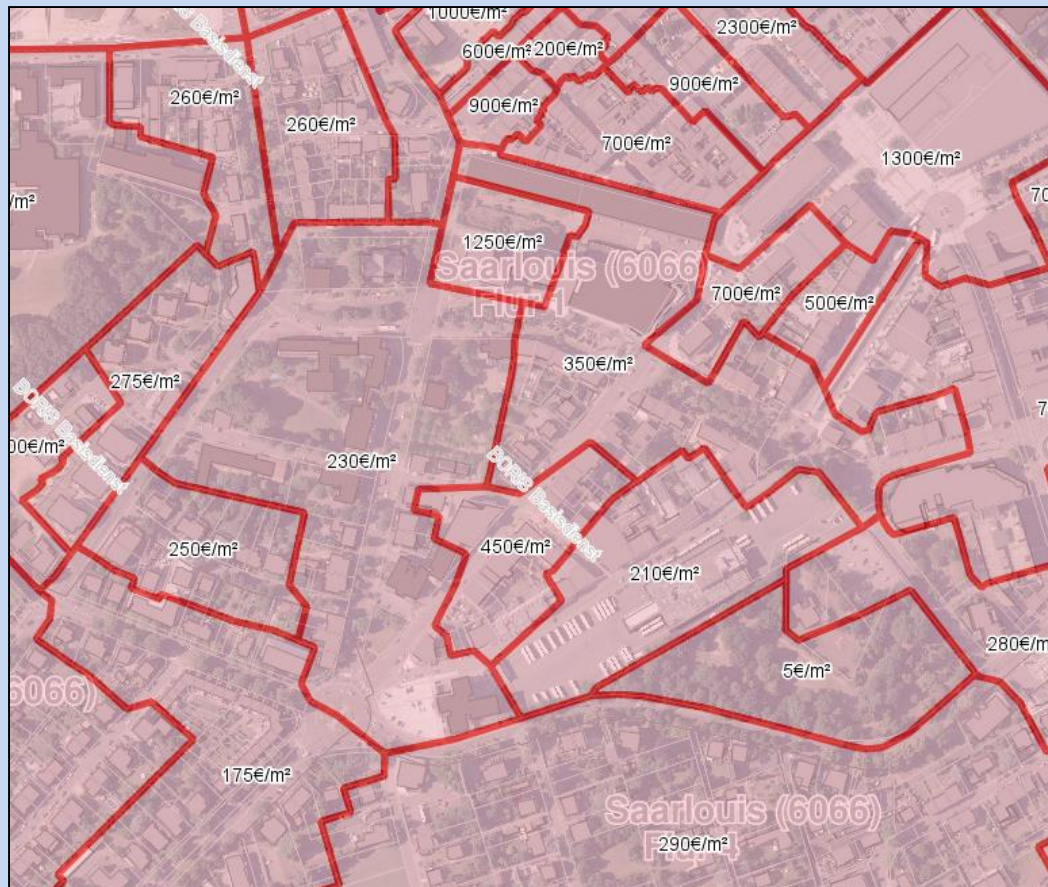
In connection with public faith of the land register

➤ **Very high legal certainty**



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Property valuation



http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=3019



<https://www.saarland.de/87389.htm>

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks
Lebach, Gemarkung X-Weiler, Flur 13, Flurstücke 12/1, 12/2, 265/12

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 16.06.2016
den Verkehrswert für das o.g. bebaute Grundstück mit

rd. 248.000,- €

ermittelt.

Der Vorsitzende

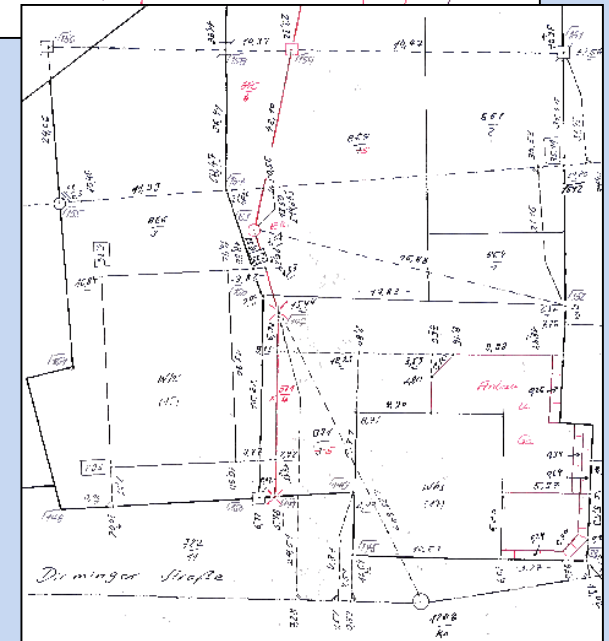
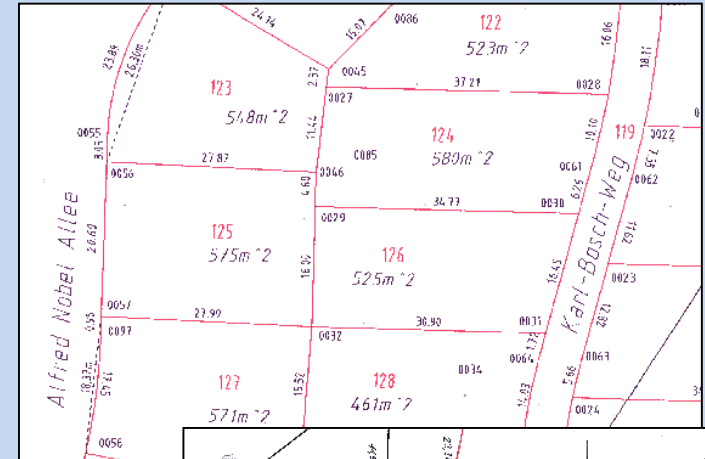


Coordinate cadastre

- Highly precise coordinates of the property line
- Coordinates are legally binding

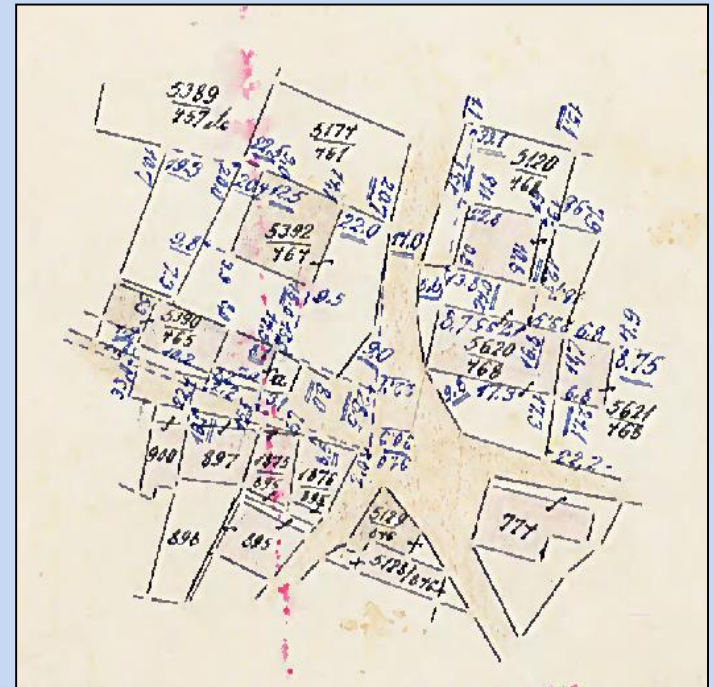
Coordinated cadastre / „Classical“ cadastre

- Coordinates are not legally binding
- Documentation of the measurements are legally binding
- Border determination according to the neighbourhood principle





- Cadastre is legally binding in case of „**impeccable measurements**“:
 - survey and border points have been clearly determined and thoroughly checked
 - the parcel boundaries have been legally established
 - the surveys have been transferred to the real estate cadastre.
- In case of not-impeccable measurements
 - Cadastre is not legally binding
- In case of ambiguity and border confusion
 - Civil Court decision

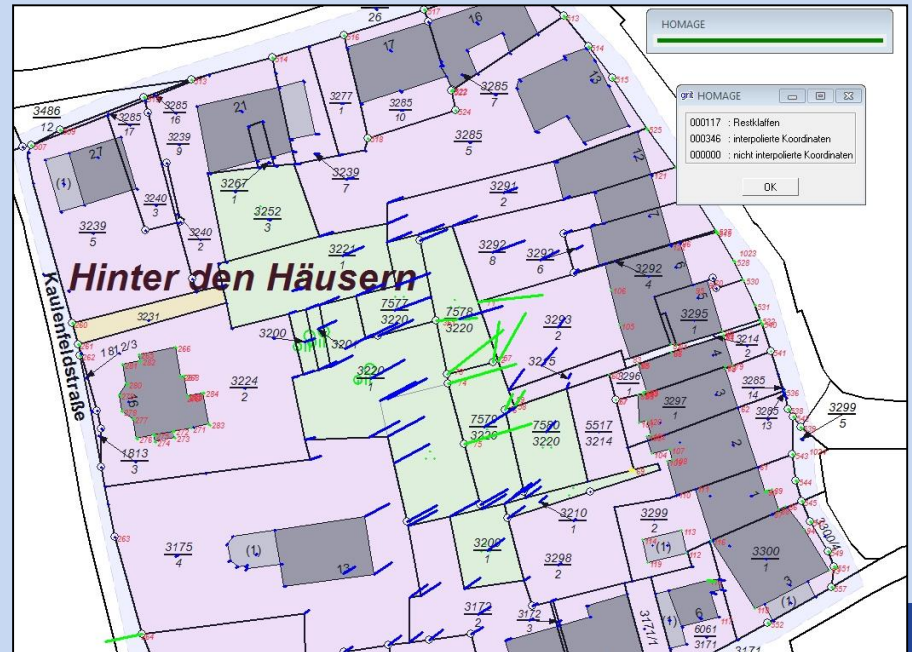
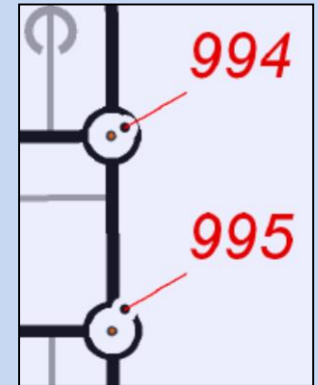




Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Technical Reliability – Cadastral map

- Digitization of the analogue cadastral maps
- Accuracy of the digitized cadastral map: 30cm – 1m
- Improvement through homogenization
- Move the map to the coordinate from point register





Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

- German cadastre is.....
 - ... a precise and highly reliable part of the property protection system
 - ... a reliable pillar of a functioning economy
 - ... a reliable basis of the geospatial data infrastructure
 - ... a reliable basis for property valuation
 - ...



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Gracias

Tānan

Merci

Tack

Grazie

Danke

Kiitos

Tak

Děkuji vám

Thank you

Ačiū

Сағ олун

Děkujem vám

Hvala

Dziękuję

Dank u

Paldies

Obrigado

ευχαριστο

Köszönöm

Mulțumesc

b.degel@lvgl.saarland.de

AdV.GS@ldbv.bayern.de



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

- **Kriesten, Markus:** Vermessungsrecht, Grenzstreitigkeiten und Recht der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure, Richard Boorberg Verlag, 2017
- **LGV Aktuell:** Geschichte des Liegenschaftskatasters in Hamburg, Das preußische Kataster in Hamburg von 1870 – 1950, Freie und Hansestadt Hamburg · Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2015
- **Krause, Stephanie.:** Zur ALKIS-Vormigration und die Untersuchung der Auswirkungen von festgestellten Widersprüchen zwischen den Nachweisen der ALK und des ALB am Beispiel der Gemarkung Nossentiner Hütte, Diplomarbeit, Hochschule Neubrandenburg, 2008
- **Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV):** Profil eines zukunftsorientierten Liegenschaftskatasters, 2002
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002
- **Verwaltungsvorschrift für die Durchführung von Liegenschaftsvermessungen im Saarland (VV-LiegVerm),** Juli 2017
- **Degel, Björn:** ALKIS – the new standard for real estate cadastre in Germany, Joint Conference of PCC, EuroGeographics and EULIS, Bratislava, 2016
- **Degel, Björn:** Das Saarland im ALKIS – Bericht über die Einführung des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem, Saarbrücken, 2015