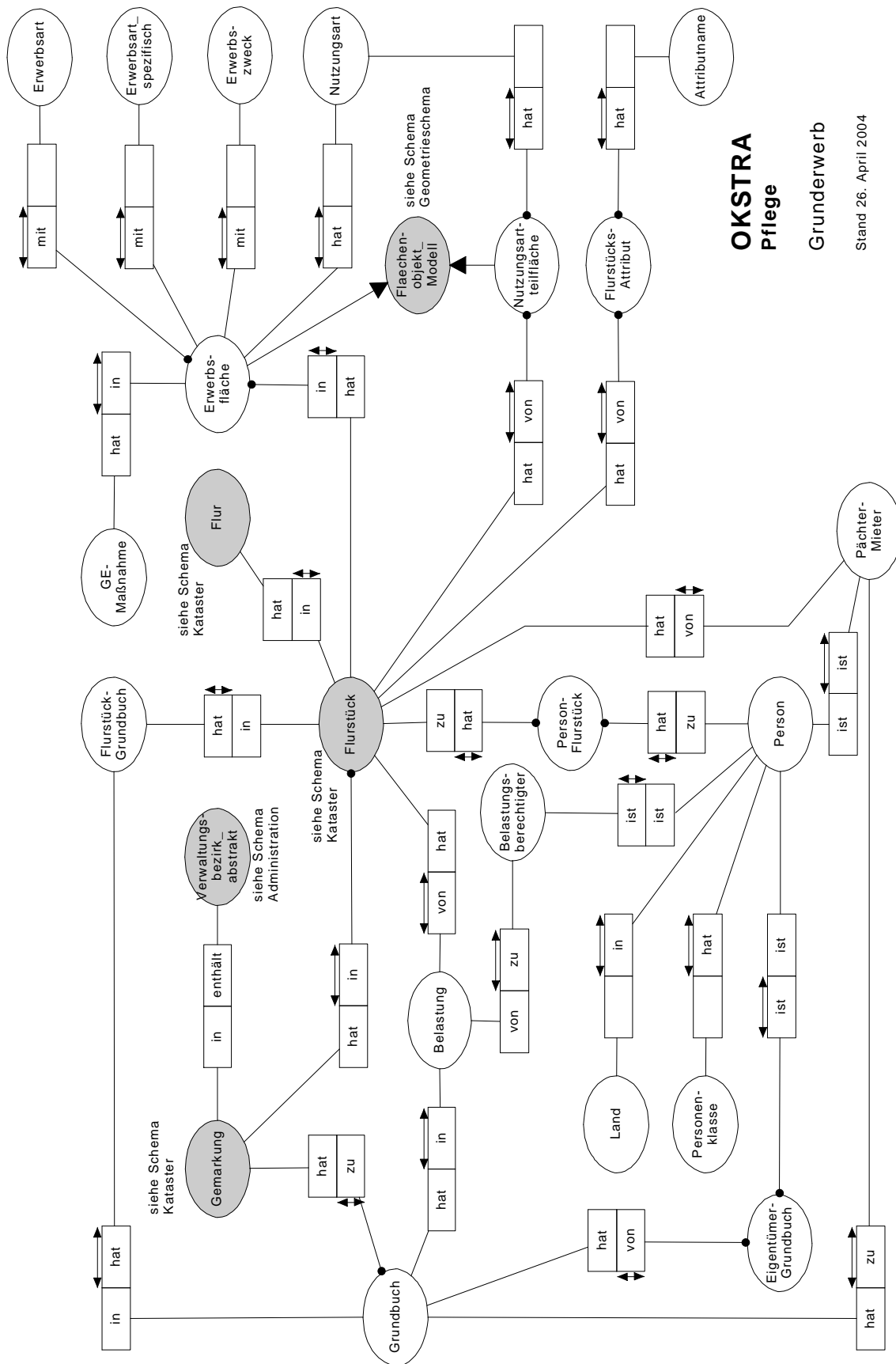




Grunderwerb				D022.doc
Datum	Dok.	Oks.	Beschreibung der Änderungen	
29.06.2004	1.006	1.009	Überarbeitung gemäß Dokument N0060	
03.09.2003	1.005	1.008	Ergänzung von Flächengeometrie für Erwerbsflaeche und Nutzungsart_Teilflaeche Anbindung des Schemas Ökologie	
31.05.2002	1.004	1.007	Erweiterung der Wertebereiche von Meter, Kilometer und Jahr	
24.10.2001	1.003	1.005	Formale Versionierung durch Korrekturen in Schlüsseltabellen	
12.09.2001	1.002	1.004	Verschiebung der Objekte Flur, Flurstück und Gemarkung in das neue Schema Kataster	
11.12.2000	1.001	1.002	Symbolische Verweise integriert. Siehe hierzu auch das Dokument N0015.pdf auf http://www.okstra.de/ unter <u>Dokumente</u> .	
29.10.2000	1.000	1.001	Schema Grunderwerb in den OKSTRA integriert.	

Das folgende Diagramm zeigt die Modellierung der Objekttypen, die zur Beschreibung der für ein Bauvorhaben (im Straßenwesen) zu erwerbenden Flächen notwendig sind. Zur Erhöhung der Übersichtlichkeit werden keine einfachen Attribute dargestellt.



OKSTRA
Pflege

Grunderwerb

Stand 26. April 2004



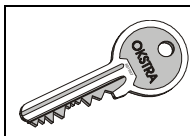
Erläuterungen

Die folgende Tabelle erläutert die im obigen Diagramm definierten Objekte:

Objekt	Definition, Erläuterung
Erwerbsfläche	<p>Dieser Begriff beschreibt die Teilfläche(n) eines Flurstückes oder die gesamte Fläche des Flurstückes, die für eine Baumaßnahme in einer bestimmten Erwerbsart benötigt werden.</p> <p>Das Ergebnis kommt durch die Planung zustande.</p> <p>Ein Flurstück kann also mehrere verschiedene Erwerbsflächen haben.</p>
Erwerbsart	<p>EA1 = Erwerb: Die Erwerbsfläche soll für immer dem Eigentümer entzogen werden. Beispielsweise wird dort die Straße gebaut o.ä. Der Vorgang mündet in einen Kaufvertrag mit dem Baulastträger.</p> <p>EA2 = Anmietung: Diese Erwerbsflächen werden für eine gewisse Zeit während der Baumaßnahme benötigt (Bauschuttanlage, Baufahrzeuge, Zufahrtswege ...). Danach bekommt der Eigentümer sie wieder. Für die Nutzung erhält er Entschädigungen und Pachtgebühren.</p> <p>EA3 = zukünftige Belastung oder Dienstbarkeit (nicht zu verwechseln mit den momentanen Belastungen des Flurstückes). Beispiel: Es muss wegen der Notrufsäulen der Autobahn ein Kabel durch ein Grundstück gelegt werden. Deswegen darf an bestimmten Stellen nichts gebaut werden. Ansonsten kann der Eigentümer das Grundstück für landwirtschaftliche Zwecke nutzen. Er bekommt dafür eine Entschädigung. Oder ein Grünplaner beschließt auf dem Grundstück eine Baumreihe mit Büschen zu pflanzen. Diese Flächen werden aber nicht gekauft, sondern der Eigentümer erhält beispielsweise die Auflage, diese mit seinem Traktor nicht zu beschädigen und einmal im Monat einen Gärtner auf sein Grundstück zu lassen. Dafür erhält er Entschädigungszahlungen.</p>
Erwerbsart_spezifisch	<p>Die Erwerbsart_spezifisch ermöglicht eine weitergehende Differenzierung der Art des Erwerbs, die über die in der Erwerbsart verwendeten Grundkategorien (s.o.) hinausgeht.</p>
Nutzungsart	<p>Die Nutzungsart beschreibt, wie ein Flurstück genutzt wird, bzw. wie die Nutzung eines Flurstücksteiles ist, das von einer Erwerbsfläche betroffen ist. Dies ist wichtig für die spätere Entschädigungshöhe.</p>
GE_Massnahme	<p>Die GE_Massnahme beschreibt die Grunderwerbs-Maßnahme näher, z.B. Maßnahme mit Kurztext „L15.3a“ - Erläuterung „Erhaltung/Erweiterung einer Biotopfläche“.</p>
Nutzungsartteilflächen	<p>Ein Flurstück kann mehrere Teilflächen mit verschiedenen Nutzungsarten haben, z.B. eine Hälfte Wald, ein Viertel Acker, der Rest Obstplantage. Dies ist relevant für den Grunderwerb, da die</p>



	Höhe der Entschädigung von der (ehemaligen) Nutzung abhängt.
Belastung	<p>Beispiel: Das Flurstück eines Bauern hat eine dingliche Belastung (Belastung Abt. 2) vom Energiebetrieb, weil durch sein Grundstück ein dickes Kabel geht. Er kann an diesen Stellen nicht alles mit seinem Grundstück machen. Oder er hat ein Wegerecht, damit der Nachbar zu seinem Grundstück gelangen kann.</p> <p>Oder er hat eine Hypothek (Belastung Abt. 3) von einer Bank. Die Belastungen zum Flurstück sind im Grundbuch eingetragen.</p> <p>All das hat Einfluss auf die Planung und die Kaufverhandlungen.</p>
Belastungsberechtigter	Die Namen und Adressen der o.g. Personen (Energiebetrieb und Bank)
Flurstück	Grundbesitz von Eigentümern an Grund und Boden - im Grundbuch formuliert. Ein Flurstück hat eine eindeutige Nummer innerhalb einer Flur bzw. Gemarkung.
Attribut Flurstück	Dies ist ein informativer textlicher Zusatz zu einem Flurstück, vom Nutzer selbst zu definieren. Es ist kein direkter Bestandteil eines GEV's, eher eine Erweiterung aus der praktischen Arbeit, einem Flurstück freie Informationen zuordnen zu können.
Person Flurstück	Beschrieben werden keine Eigentümer, Pächter oder Mieter, sondern: Hausmeister, Verwaltungen, Gärtner, Makler uvm. Diese sind nur im erweiterten Sinne direkt dem GEV zugehörig.
Grundbuch	Dokument auf dem Grundbuchamt, in dem die Flurstücke, deren Eigentümer, Belastungen u.a. eingetragen sind.
Flurstück Grundbuch	<p>Ein Grundbuch kann mehrere Flurstücke enthalten (also ein oder mehrere Eigentümer des Grundbuches haben mehrere Flurstücke).</p> <p>Zu einem Flurstück können aber auch mehrere Grundbücher existieren. Das ist immer der Fall bei Wohneigentum oder Erbbau-recht.</p> <p>Jede(r) Wohnungseigentümer hat sein eigenes Grundbuch und es gibt i.a. mehrere Wohnungseigentümer auf dem selben Flurstück.</p> <p>Es wird hier eine beidseitig multiple Relation zwischen Flurstück und Grundbuch verwendet, die weitere Attribute zum Besitzverhältnis trägt (objektifizierte Relation).</p>
Eigentümer Grundbuch	<p>In einem Grundbuch (mit einem/mehreren Flurstücken) können ein oder mehrere Eigentümer enthalten sein (z.B. Mann zu 2/5, Frau zu 2/5 und Kind zu 1/5). Natürlich kann auch ein Eigentümer mehrere Grundbücher besitzen.</p> <p>Es wird hier eine beidseitig multiple Relation zwischen Eigentümer und Grundbuch verwendet, die weitere Attribute zum Besitzverhältnis trägt (objektifizierte Relation).</p>



Pächter/Mieter	Flurstückseigentümer können ihr Eigentum verpachten oder vermieten, falls sie selbst es nicht nutzen wollen (z.B. an Bauern)
Person	In diesem Objekttyp werden Details zu allen Personen, die im Grunderwerbsverzeichnis benutzt werden abgelegt, also Eigentümer, Pächter, Belastungsberechtigte, weitere Personen ...
Gemarkung	<p>Eine bestimmte Landfläche. Kleiner als der Gemeindebereich und größer als die Flur (wenn eine vorhanden ist).</p> <p>Ein Bundesland hat mehrere Landkreise Ein Landkreis hat mehrere Gemeinden Eine Gemeinde hat mehrere Gemarkungen Eine Gemarkung hat mehrere Flure Eine Flur hat mehrere Flurstücke</p> <p>(in einigen Regionen, z.B. Bayern oder Teile von Thüringen) gibt es keine Flur, da sind die Flurstücke innerhalb einer Gemarkung eindeutig.</p> <p>Hinweis: im allgemeinen Sprachgebrauch ist die Flurstücksnummer die Bezeichnung für die kleinste Zelle in dieser o.g. Einteilung (also Zähler und ggf. Nenner).</p>

Symbolische Verweise

Das OKSTRA-Datenschema stellt hohe Anforderungen an die Vollständigkeit der Daten. Für manche Anwendungen genügt es, zu wissen auf welche Objekte man sich bezieht ohne die Objekte selbst mit auszutauschen. Hier liefern symbolische Verweise eine Lösung. Sie erlauben überall dort, wo durch einen konzeptionellen Schlüssel die Identität des Relationspartners bereits klar ist, statt des Objekts nur den konzeptionellen Schlüssel des Objekts auszutauschen.

Dies wird erreicht, indem an die Stelle des eigentlichen Objektes ein ‚abstraktes‘ Mutterobjekt tritt, das je nach Kontext das Objekt selbst mit allen seinen Relationen, oder ein eindeutiger symbolischer Verweis sein kann. Alle vom Objekt ausgehenden Relationen verbleiben beim eigentlichen Objekt, während die auf das Objekt zielenden Relationen auf das abstrakte Objekt übergehen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die für dieses Schema relevanten Objekte, die symbolische Verweise unterstützen, und die als symbolische Verweise herangezogenen Schlüssel.

Objekt	konzeptioneller Schlüssel
Verwaltungsbezirk	konzeptioneller Schlüssel (2-10 Zeichen)