Flurstücksverwaltung

Was mache ich hier?

Das Lizenzmodul `Flurstücksverwaltung` ermöglicht die Erfassung von Flurstücken sowie deren Informationen aus dem Grundbuch. Die Anordnung der Informationen ist dabei im Aufbau den in Deutschland üblichen Grundbüchern nachempfunden. Flurstücke lassen sich auch mit iX-Haus-Objekten verbinden, darüber hinaus lassen sich für die Verwaltung von Pachtverträgen im Flächenstamm angelegte landwirtschaftliche Flächen den Flurstücken zuordnen. Für Flurstücke werden automatisch Kostenstellen angelegt, die in der Finanzbuchhaltung von iX-Haus für die Zuordnung von Aufwendungen gebucht werden können.

Unterschiede der Flurstücksverwaltung zum Grundbuch

Die `Flurstücksverwaltung` in iX-Haus plus orientiert sich an dem Aufbau eines Grundbuchs. Dabei sind jedoch Unterschiede in der Datenstruktur zu beachten, die vor dem Erfassen der Daten zu berücksichtigen sind. Die Struktur eines Grundbuchs ist aus der Historie heraus optimiert für eine papierbasierte Dokumentation der Veränderungen, so dass z. B. Daten geändert werden können, ohne die Information neu schreiben zu müssen. Gleichzeitig geben Grundbucheinträge die gesamte Historie eines Flurstücks wieder.

Ändern sich wesentliche Informationen eines Flurstücks, wird eine neue Zeile geschrieben und auf die letzte Zeile verwiesen. Das führt dazu, dass Informationen zu einem Flurstück aus mehreren Zeilen bestehen. Im Grundbuch können die Daten für ein Flurstück über viele Seiten verteilt dokumentiert sein und die gezielte Suche nach Informationen erschweren. Dem Modul `Flurstücksverwaltung` liegt das Konzept zugrunde, dass es pro Flurstück immer exakt einen Eintrag geben soll. Außerdem wurde das Ziel verfolgt, nicht die gesamte grundbuchliche Historie, sondern den aktuellen Stand der Flurstücke abzubilden.

Dazu werden im Modul `Flurstücksverwaltung` die Informationen in einer leicht vereinfachten Datenstruktur gesammelt, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen. In den Dialogen besteht die Möglichkeit, die verschiedenen laufenden Nummern aus dem Grundbuch zu erfassen. Die Nummern gelten jedoch nur pro Blatt eines Grundbuchs. Daher sollte es vermieden werden, Informationen zu einem Flurstück gleichzeitig aus mehreren Grundbuchblättern zu erfassen.

Wie mache ich es?

Verknüpfte Flurstückdaten per Wizzard erfassen

In einem Grundbuch wird in verschiedenen Bereichen mithilfe einer laufenden Nummer auf den Haupteintrag verwiesen. Dabei können wiederum mehrere laufende Nummern im Grundbuch

angegeben werden, z. B. „Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 145 bis 161; 164 bis 167; 174; 177 bis 180; 198, 199, 203; 279 bis 281…“ usw.

Diese Verknüpfungen können beim Erfassen der Daten sehr mühsam sein, da hierbei jeder Flurstückdatensatz gesucht und geöffnet muss, um die Daten entsprechend einzutragen. Um diesen Prozess zu erleichtern wurde ein Wizzard implementiert, der für genau diesen Anwendungsfall dient.

Variante 1 des Aufrufs: Markieren Sie in der Übersicht `Flurstück` mehrere Flurstücke eines Blattes und wählen die Funktion `Befülle untergeordnete Flurstückdaten` per Kontext-Menü.

Variante 2 des Aufrufs: Markieren Sie in einem Datensatz in den untergeordneten Tabellen (`Bestand und Zuschreibung`, `Abschreibung`, `Eigentumsver. (Abt.1)`, `Lasten und Beschreibung (Abt.2)`, `Grundpfandrechte (Abt.3)`) jeweils eine Zeile und wählen die Funktion `Befülle untergeordnete Flurstückdaten` per Kontext-Menü.

Unterschiede in den Varianten liegen darin, dass bei der ersten im Vorfeld mehrere Flurstücke aus dem gleichen Blatt markiert werden können. Die Auswahl wird automatisch in den Dialog übernommen und das Feld `Feld Lfd. Nummer der Eintragung` automatisch befüllt. Dies bietet die Möglichkeit, neue Daten schnell zu erfassen. Bei der zweiten Variante (Aufruf aus den Untertabellen) kann nur eine Zeile markiert werden. Hier werden dann die Daten aus der markierten Zeile übernommen. Das bietet die Möglichkeit, einen bereits vorhanden Eintrag zu duplizieren. Dabei wird verhindert, dass der gleiche Text erneut in ein betreffendes Flurstück eingetragen wird.

Wizzard-Dialog

`Blatt`	Auswahl einer vorhandenen Kombination aus den drei Feldern `Amtsgericht`, `Grundbuch von` und `Blatt`; Im Regelfall sollte das Feld basierend auf der Auswahl beim Aufruf des Dialogs bereits gefüllt sein. Wichtig: laufende Nummern sind immer nur für ein Blatt gültig. Da die Blatt-Nr. sich auch in unterschiedlichen Grundbüchern wiederholen kann, wird die Kombination aus drei Feldern benutzt. Diese Daten sind im Kopf des jeweiligen Grundbuchauszugs abgebildet.
`Lfd. Nummer der Eintragung`	Eintrag der Daten aus dem Grundbuch; per Komma sind mehrere Werte zu trennen und mit „-“ oder „bis“ auch Bereiche anzugeben. Hinweis: Wenn das Feld mit Tab verlassen wird, wird die Eingabe analysiert und die Felder darunter automatisch befüllt. Jedes Flurstück, das zu den Daten passt, wird in der Liste angezeigt. Jede Nummer, die nicht gefunden wurde, oder Fälle, die Probleme bereiten, werden in auf der rechten Seite angezeigt. Dabei werden Bereiche, wenn es möglich ist, auch zusammengefasst.
`zu ändernde Daten`	Auswahl der anzupassenden Daten; abhängig von der Auswahl ändern sich die Felder unterhalb des Feldes. Die angezeigten Felder entsprechen exakt den bekannten Feldern aus den untergeordneten Tabellen. Mit `Ok` werden die Daten in den zu ändernden Flurstücken eingetragen.

- Im Wizzard werden optionale Felder benutzt. Um ein optimales Ergebnis zu erhalten, sollte im Vorfeld geprüft werden, ob alle Felder gefüllt sind.
- Bei dem Feld `Grundbuch von` handelt es sich um ein Textfeld. Bitte stellen Sie sicher, dass hier keine Varianten bei der Schreibweise existieren.
- In der Liste `Flurstücke die geändert werden` kann per Doppelklick das Flurstück geöffnet werden. Damit kann z. B. auf einen Blick geprüft werden, ob der neue Eintrag in dem Flurstück bereits vorhanden ist.
- Die Liste mit den Flurstücken ist zu klein? Ziehen Sie das Fenster größer.

Flurstück-Daten importieren

Die Daten für das erste Register (Bestandsverzeichnis) können importiert werden. Dazu wird eine Lizenz für den Stammdatenimport benötigt. Für den Import von Flurstücken kann dabei über die Funktion `Excel Vorlage erstellen` ein leeres Excel-Arbeitsblatt als Vorlage erstellt werden. Diese Vorlage ist dann entsprechend der beschriebenen Felder und Spaltenüberschriften zu füllen. Bitte beachten Sie dabei die Ausfüllhinweise im Kopf der Importvorlage. Im nächsten Schritt können diese Daten importiert werden.

Eine Besonderheit gilt für die Spalte `Wirtschaftsart`. Dort kann entweder die Nummer einer gültigen Zeile aus dem `Katalog Wirtschaftsart` eingetragen werden oder alternativ der Name einer Wirtschaftsart. Existiert kein entsprechender Katalogeintrag, wird dieser automatisch angelegt. Um einen Wildwuchs der Katalogeinträge zu verhindern, empfehlen wir, diese Funktion mit Bedacht einzusetzen und neu angelegte Kataloge im Anschluss zu überprüfen. Ggf. sollten Varianten in der Schreibweise korrigiert werden.

Mit dem Schalter `Vorhandene Daten aktualisieren` werden bereits erfasste Daten beim Import geändert. Damit lassen sich Fehler wieder beheben.

Nach dem Import der ersten Flurstücke, sollte noch einmal eine leere Excel-Vorlage generiert werden. Damit lassen sich in den Ausfüllhinweisen die bereits verwendeten Wirtschaftsarten kontrollieren.

Bericht erstellen

Um die erfassten Flurstückinformationen weiter zu verarbeiten, kann mit dem Excel Reporting ein eigener Bericht erstellt werden, der die benötigten Informationen enthält. Als Alternative gibt es einen definierten Bericht, den man über die Schaltfläche Berichte/Flurstücke aus der Listenansicht der Flurstücke aufrufen kann. Bitte selektieren Sie vor dem Aufruf die Flurstücke, die im Bericht enthalten sein sollen. Der Bericht zeigt pro Seite ein Flurstück und stellt die Grundbuchdaten übersichtlich und kompakt dar.

Was brauche ich dazu?

Hauptansicht Flurstücke

Berechnete Felder in der Listenansicht der Flurstücke

Einige Felder der Listenansicht werden zur Laufzeit aus den erfassten Daten berechnet.

- Die Katastergröße wurde im Register Bestandsverzeichnis eingegeben.
- Das Feld Größe Pachtfläche zeigt die Summe der Größen der zugewiesenen Flächen.
- Das Feld Fläche ohne Zuordnung ermittelt die Differenz zwischen diesen beiden Größen. Im besten Fall sind beide Größen identisch.
- Das Feld Anzahl Pachtflächen gibt an, wie viele Flächen zum Flurstück zugeordnet worden sind.

Bei der Erfassung der Flächen wird nicht automatisch eine Größenangabe in m² abgefragt. Eine Fläche in iX-Haus kann z. B. auch ein Parkplatz sein, der eine Größe von 1 hat mit der Einheit Stück. In diesem Fall passen die Einheiten m² und Stück nicht zueinander und die Zahlen sind summiert ohne Aussagekraft. Um das Problem zu identifizieren, helfen die Spalten Einheit Pachtfläche und Details Pachtfläche. In der Spalte Einheit Pachtfläche werden die Einheiten aller zugeordneten Flächen angezeigt. Im besten Fall steht hier m² oder auch m², qm, …. Die Spalte Details Pachtflächen zeigt dieselben Informationen, ergänzt um die Größenangabe oder die Anzahl. Der Vergleich von Flurstückgröße zur Größe der zugeordneten Pachtflächen benötigt eine identische Einheitenbasis. Sollte dieser Vergleich nicht erforderlich sein, kann über den Katalog Nutzungsart das Erfassen von Flächen für die betreffende Nutzungsart abgeschaltet werden.

Kostenstelle für Flurstücke

Sobald ein Flurstück eine Beziehung zu einem Objekt hat, wird beim Speichern automatisch eine Kostenstelle erzeugt. Die Kostenstelle hat dabei das folgende Namensschema: <ObjektNr>/GRU<Flur-Nr>-<Flurstück-Nr>, z. B. 99001/GRU47-11. Eine Objektzuordnung lässt sich ändern, solange die Kostenstelle noch nicht in der Finanzbuchhaltung gebucht worden ist.

Anzeige von Flurstücken in anderen Listen

In der Detailansicht eines Objekts in Objekte plus werden im Register Flurstücke die erfassten Flurstücke zum Objekt dargestellt. In der Spalte Anzahl Pachtflächen wird die Anzahl der zum Flurstück zugeordneten Flächen ausgewiesen.
In der Detailansicht werden die Namen der Flurstücke angezeigt.
In der Liste Fläche Plus/Fläche (Erweitert) wird in der Spalte Flurstück das zugeordnete Flurstück angezeigt.

Ansicht Flurstück-Details

In der Ansicht für die Flurstück-Details werden die Daten aus den verschiedenen untergeordneten Listen (Zuschreibung, Abschreibung, Abteilung 1 - 3) angezeigt. In dieser Liste kann per Volltextsuche schnell nach Details gesucht und dann per Doppelklick das entsprechende Flurstück geöffnet werden.

Detailansicht Flurstücke

Register Bestandsverzeichnis

Im Register Bestandsverzeichnis können die Daten des Grundbuchs aus dem Bestandsverzeichnis eingetragen werden. Die Felder Gemarkung, Flur und Flurstück-Nr. bilden dabei einen eindeutigen Schlüssel.

- Es darf immer nur einen Eintrag für ein Flurstück geben.
- Die vormalige Längenbeschränkung auf sechs Zeichen für das Feld `Flurstück-Nr.` wurde aufgehoben, um längere Nummern erfassen zu können. Durch die Änderung kann es jedoch vorkommen, dass die erfassten Daten die maximale Länge von 21 Zeichen für eine Kontonummer überschreiten. Da in diesem Fall nicht automatisch eine passende Kostenstelle für das Flurstück angelegt werden kann, wird ein entsprechender Hinweistext angezeigt - die manuelle Bearbeitung kann jedoch ohne Einschränkung fortgesetzt werden.

Die Größe eines Flurstücks kann über zwei Wege erfasst werden: zum einen über die Eingabe der vollständigen Größe im Feld `Katastergröße (m²)`. Alternativ erfolgt die Erfassung der Größe differenziert nach Hektar, Ar und Quadratmeter mit den Feldern `Größe(ha)`, `Größe(a)` & `Größe(m²)`.

Ein Flurstück kann einem iX-Haus-Objekt und bei Bedarf (z. B. bei Pachtflächen) ebenfalls zu iX-Haus-Flächen aus dem Flächenstamm zugeordnet werden. Mit der Auswahl eines Objekts wird beim Speichern im Hintergrund automatisch eine Kostenstelle angelegt (s. u.). Ab diesem Zeitpunkt lassen sich bestimmte Felder nicht mehr editieren.

Nach entsprechender Einstellung im Katalog `Flurstück Parameter` kann eine Fläche mehreren Flurstücken zugeordnet werden.

Register Bestand und Zuschreibungen

Zum Bestandsverzeichnis im Grundbuch vorliegende Informationen über Zu- und Abschreibungen können im entsprechenden Register erfasst werden. Die Einträge auf der zweiten Seite werden über die Spalte `Lfd. Nummer` der Grundstücke mit der ersten Seite verbunden. Diese Verknüpfung erfolgt in iX-Haus plus automatisch. Mit der Spalte `Lfd. Nummer` werden mehrere Einträge in eine definierte Reihenfolge gebracht. Dieses Prinzip gilt ebenfalls für die weiteren Register Abschreibungen und der Abteilungen 1-3.

Register Abschreibungen

Hier werden zu einer Laufenden Nummer die Abschreibungen benannt.

Register Abteilung 1-3

Unter den Registern zu den Abteilungen 1-3 werden die Eigentumsverhältnisse (Abteilung 1), Lasten und Beschränkungen (Abteilung 2) sowie die Grundpfandrechte (Abteilung 3) zum Flurstück hinterlegt. Über die Register lassen sich die Daten aus dem Grundbuch entsprechend abbilden. Die Textfelder sind ohne Größenbeschränkung. Bei Bedarf können hier beliebig viele Informationen erfasst werden.

Veränderungen und Löschungen werden gegenüber dem Grundbuch vereinfacht erfasst. In der Struktur des Grundbuchs sind hier theoretisch beliebig viele Einträge möglich. In iX-Haus ist dafür jeweils nur ein Feld vorgesehen.

Register Fläche (Anzeige)

Im Register `Flächen (Anzeige)` sind die dem Flurstück zugeordneten Flächen aufgelistet. Hier werden die zuvor im Register `Bestandsverzeichnis` erfassten Flächen tabellarisch aufgeführt. Datenänderungen sind an dieser Stelle nicht möglich, über das Kontextmenü besteht die Möglichkeit,

direkt zum Modul Objekte plus oder Flächen plus zu wechseln.

Die weiteren Register `Multimedia`, `Termine` und `Historie` entsprechen dem iX-Haus plus-Standard und sind in der Benutzerhilfe unter den allgemeinen Funktionen zu finden.

Register Bestandsverzeichnis

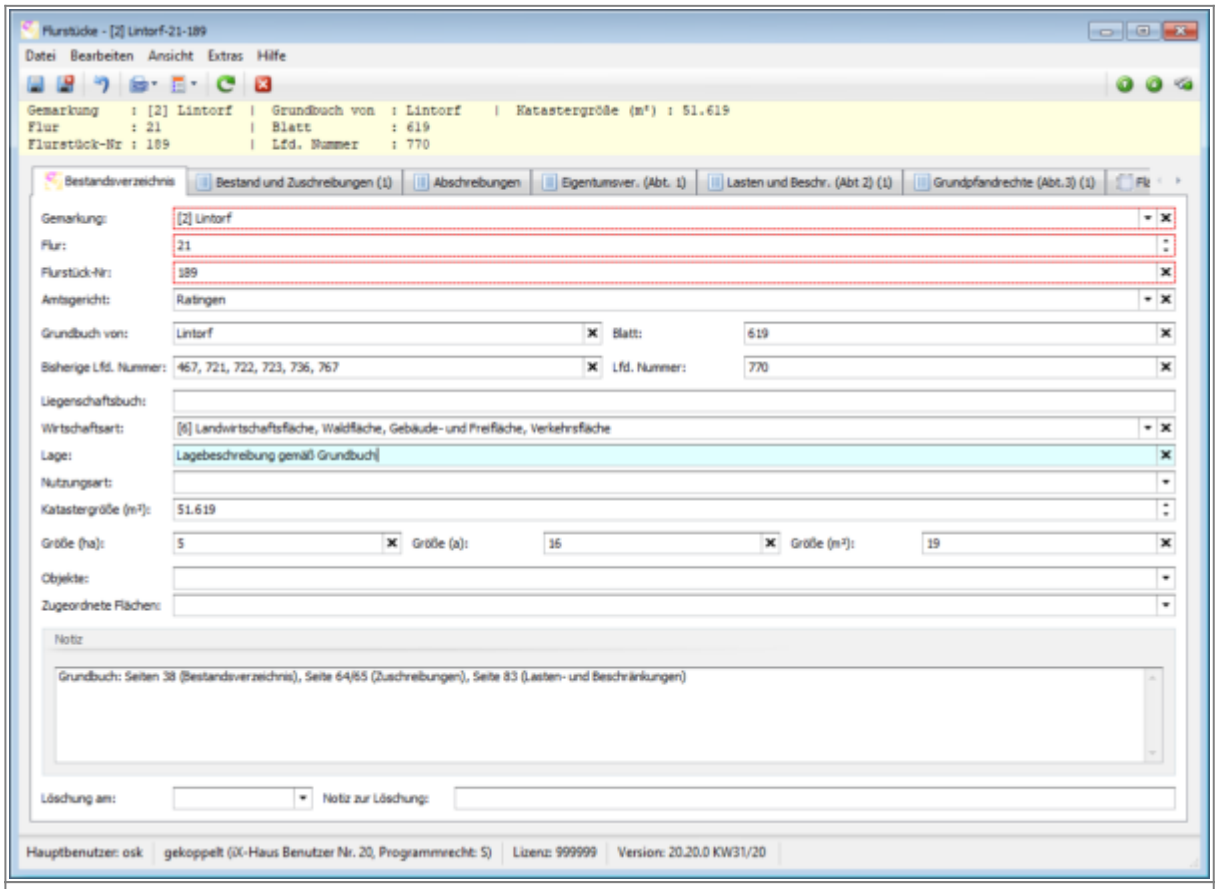


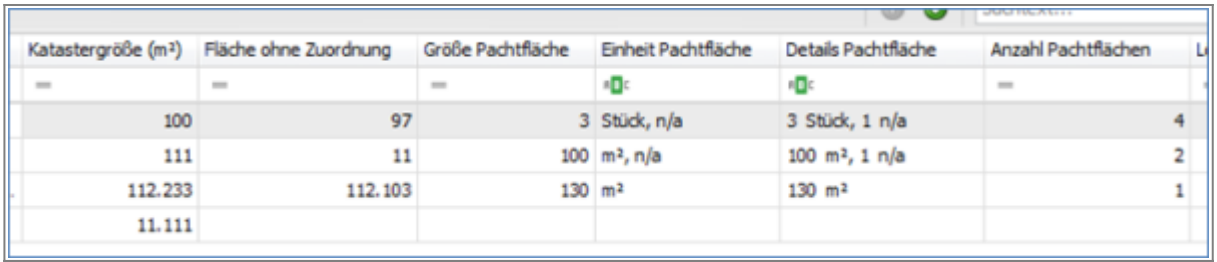
Bild: Bestandsverzeichnis

Register Flächen (Anzeige)

Im Register `Flächen (Anzeige)` werden die dem Flurstück zuvor im Register `Bestandsverzeichnis` erfassten Flächen tabellarisch aufgeführt. Datenänderungen sind in diesem Register nicht möglich. Über das Kontextmenü besteht die Möglichkeit, direkt zu Objekte plus oder Flächen plus zu wechseln.

Sicht Flurstücke

Einige Felder der Listenansicht `Flurstücke` werden zur Laufzeit aus den erfassten Daten berechnet.



Katastergröße (m²)	Fläche ohne Zuordnung	Größe Pachtfläche	Einheit Pachtfläche	Details Pachtfläche	Anzahl Pachtflächen	L
—	—	—			—	
100	97	3	Stück, n/a	3 Stück, 1 n/a	4	
111	11	100	m², n/a	100 m², 1 n/a	2	
112.233	112.103	130	m²	130 m²	1	
11.111						

Beispiel für die Größenangabe der Pachtfläche mit einem Mix der Einheiten

Beim Erfassen der Flächen wird nicht automatisch eine Größenangabe in m² abgefragt. Eine Fläche in iX-Haus kann z. B. auch ein Parkplatz sein, der eine Größe von 1 hat mit der Einheit Stück. In diesem Fall passen die Einheiten m² und Stück nicht zueinander und die Zahlen sind summiert ohne Aussagekraft.

Der Vergleich von Flurstückgröße zur Größe der zugeordneten Pachtflächen benötigt eine identische Einheitenbasis. Sollte dieser Vergleich nicht erforderlich sein, kann über den Katalog `Nutzungsart` das Erfassen von Flächen für die betreffende Nutzungsart abgeschaltet werden.

Sicht Flurstücke-Flächen

Sicht Flurstücke-Details

Kataloge

In den Katalogen werden wiederkehrende Daten aufgenommen, diese lassen sich bei der Erfassung der Flurstücke auswählen. Damit lässt sich die Datenerfassung bei sich wiederholenden Informationen (z. B. der Wirtschaftsart) vereinfachen.

Katalogeinträge lassen sich über das Feld `Deaktiviert` deaktivieren. Bereits verwendete Katalogeinträge können nicht gelöscht werden. Wird ein Katalogeintrag nicht mehr benötigt, kann dieser ausschließlich deaktiviert werden. Der Eintrag lässt sich im Anschluss nicht mehr auswählen.

Katalog Gemeinden

Der Katalog `Gemeinde` hat keine direkte Verbindung zum Flurstück, wird aber für den Katalog

Gemarkung benötigt.

Gemeindebezeichnung	
Gemeindeschlüssel	
Bundesland	Auswahl
Deaktiviert	Schalter
Bemerkung	

Katalog Gemarkungen

Der Katalog definiert Gemarkungen, denen das Flurstück zugeordnet ist.

Nummer	Eindeutige, sechsstellige Nummer
Bezeichnung	
Gemeinde	Auswahl
Bemerkung	
Deaktiviert	Schalter

Amtsgericht

Im Katalog Amtsgericht kann optional ein Datensatz aus der Partnerverwaltung ausgewählt werden.

Nummer	Eindeutige Nummer
Bezeichnung	
Partner	Auswahl
Bemerkung	
Deaktiviert	Schalter

Nutzungsarten

Werden keine Flächen zu einem Flurstück benötigt, kann die Zuordnung abgeschaltet werden.

Nummer	Eindeutige Nummer
Bezeichnung	
Deaktiviert	Schalter
Flächen ausblenden	Schalter

Wirtschaftsarten

Der Katalog Wirtschaftsarten kann, als Besonderheit, durch den Import automatisch befüllt werden. Damit wird das Importieren von Massendaten deutlich erleichtert, gerade wenn es zahlreiche Varianten der Wirtschaftsarten gibt.

Nummer	Eindeutige Nummer
Bezeichnung	
Deaktiviert	Schalter

Flurstück Hinweis 2

Im Katalog Flurstück Hinweis 2 wird die Auswahl für den Text von Hinweis 2 gepflegt. Pro Flurstück können zwei zusätzliche Felder mit Hinweisen belegt werden: ein Textfeld sowie ein Auswahlfeld, die sich über den diesen Katalog aktivieren lassen. Die Namen beider Felder können per Systemeinstellung im Abschnitt Flurstücksverwaltung angepasst werden.

Text	
Deaktiviert	Schalter

Flurstück Parameter

Im Katalog Flurstück Parameter kann die Möglichkeit aktiviert werden, einer Fläche mehrere Flurstücke zuzuweisen. Standardmäßig kann einem Flurstück nur eine Fläche zugewiesen werden.

Erlaube mehrfache Zuordnung von Flächen	Schalter
Flurstücksfelder ausblenden	Auswahl