

Informationen zur tatsächlichen Nutzung

Die Führung der Daten des Liegenschaftskatasters und damit auch der Nachweis aktueller Flächengrößen, **Nutzungsarten** und Lagebezeichnungen ist nach dem Brandenburgischen Vermessungsgesetz¹ eine öffentliche Aufgabe, die von den Katasterbehörden wahrgenommen wird.

Damit Grundbuch und Kataster übereinstimmen, wird im Falle einer Veränderung der Nutzungsart das Grundbuchamt informiert. Das Grundbuch wird beim Amtsgericht geführt und gibt die Nutzungsart eines Grundstücks unter dem Begriff der Wirtschaftsart an. Die Wirtschaftsart ist eine vereinfachte, gekürzte Beschreibung der Nutzungsart. Mit der Wirtschaftsart werden im Grundbuch lediglich Oberbegriffe geführt.

Beispiele:

Liegenschaftskataster Nutzungsart	Grundbuch	Wirtschaftsart
Gehölz	Oberbegriff	Wald
Parkplatz	Oberbegriff	Verkehrsfläche

Was sich also genau hinter der Wirtschaftsart Verkehrsfläche (Straße, Parkplatz, Fußgängerzone etc.) oder Wald im Grundbuch verbirgt, erfahren Eigentümer nur im Zusammenhang mit den Eintragungen im Liegenschaftskataster.

Bei dem Nachweis der Flächengröße, der Nutzungsart und der Lagebezeichnung eines Flurstücks handelt es sich lediglich um eine beschreibende Angabe über die Beschaffenheit eines Grundstücks, die sowohl im Liegenschaftskataster als auch im Grundbuch nur nachrichtlich ausgewiesen wird und auf die sich der öffentliche Glaube nicht erstreckt. Derjenige, der ein Recht an dem Grundstück hat bzw. erwerben will, kann aus diesen Angaben im Liegenschaftskataster bzw. im Grundbuch keine Rechtsansprüche erheben.

Die tatsächliche Nutzung gibt keine Auskunft über die rechtmäßige Nutzbarkeit des Flurstücks, wie etwa über die baurechtlich zulässige Ausnutzbarkeit.

Baurechtlich und planungsrechtlich gelten ausschließlich die Regelungen des Bauordnungsrechts und des Baugesetzbuchs.

Die im Kataster nachgewiesene tatsächliche Nutzung wird von Behörden und Institutionen vielfältig, unter anderem zur Besteuerung und zur Festlegung von Beiträgen und Gebühren, genutzt.

¹ Gesetz über das amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG)

Das Liegenschaftskataster hat vorschriftenkonform nach einem festgelegten Nutzungsartenkatalog² die tatsächliche Nutzung nachzuweisen. Da sich die tatsächliche Nutzung z.B. durch Bebauung ändert, werden regelmäßige Vergleiche auch unter Nutzung anderer Quellen, wie z.B. Luftbilder oder das digitale Feldblockkataster³ durchgeführt. Die tatsächliche Nutzung ist flächendeckend unter Beachtung des Dominanzprinzips zu beschreiben. Benachrichtigungen anderer Behörden oder der Eigentümer führen ebenfalls zu einer Berichtigung.

Das Katasteramt nimmt gern Hinweise auch von Bürgern entgegen, um im Liegenschaftskataster ungenau nachgewiesene Nutzungsarten zu berichtigen.

Gemäß Nutzungsartenerlass² ist die Katasterbehörde verpflichtet, die Nutzungsarten regelmäßig flächenhaft zu überprüfen und die Grundaktualität zu gewährleisten.

Rahmenvorgaben:

Erhebungseinheit:

Für die Nutzungsarten sind entsprechend ihrer tatsächlichen räumlichen Ausdehnung Objekte zu bilden. Diese sind an der Flurgrenze zu begrenzen. Die Nutzungsarten sind sinnvoll abzugrenzen.

Dominanzprinzip:

Innerhalb der Erhebungseinheit ist für die Vergabe der Nutzungsarten die vorherrschende Nutzung anzuhalten (Dominanzprinzip). Die Nutzungsart ist eine generalisierte Angabe; sie fasst die für eine bestimmte Nutzungsform typischen Merkmale zusammen.

Erfassungsuntergrenze

Für Objekte der Nutzungsarten liegt die Erfassungsuntergrenze je Erhebungseinheit in der Regel bei 1000 m². Die Erfassung erfolgt bewusst nicht flurstücksbezogen, sondern ist als von der Karte losgelöste Ebene zu sehen. Objektartengrenzen der tatsächlichen Nutzung verlaufen somit nicht immer entlang von Flurstücksgrenzen.

Kleinere Flächen sind der umgebenden vorherrschenden tatsächlichen Nutzung zuzuordnen. Ist die tatsächliche Nutzung von besonderer Bedeutung, kann die Mindestgröße unterschritten werden. Verkehrsflächen, die zur äußeren Erschließung und zur Verbindung dienen und eigenständige Gewässer und Gewässerflächen (z.B. Gräben und Bäche) sind unabhängig von ihrer Flächengröße immer darzustellen.

Die Änderung der Nutzungsart ist gebührenfrei.

² Nutzungsartenerlass vom 27.11.2019

³ <https://geobroker.geobasis-bb.de/gbss.php?MODE=GetProductInformation&PRODUCTID=9e95f21f-4ecf-4682-9a44-e5f7609f6fa0>