

Erläuterungen zur tatsächlichen Nutzung, Flächengröße und Lagebezeichnung eines Flurstücks

Die Eintragung im Liegenschaftskataster

Die Führung und Bereitstellung der Daten des Liegenschaftskatasters und damit auch der Nachweis aktueller Flächengrößen, **Nutzungsarten** und Lagebezeichnungen ist nach Vermessungs- und Katastergesetz NRW eine öffentliche Aufgabe, die von den Katasterbehörden wahrgenommen wird. Die Darstellung und Beschreibung der Gebäude und Flurstücke im Liegenschaftskataster erfolgt daher im öffentlichen Interesse.

Der Gesetzgeber hat den Katasterbehörden auferlegt, bis zum Jahre 2019 ein neues Kartenwerk – **die Amtliche Basiskarte (ABK)** - zu erstellen und laufend aktuell zu halten.

Für die Erstellung der ABK werden derzeit alle Grundstücke im Duisburger Stadtgebiet anhand von Luftbildern hinsichtlich ihrer Nutzungsart überprüft und ggf. aktualisiert. Aufgrund dessen, dass viele Grundstücke eine Veränderung der Nutzungsart erfahren, werden die betroffenen Eigentümer seitens der Katasterbehörde durch eine Offenlegung informiert. Diese wird zu gegebener Zeit im Amtsblatt der Stadt Duisburg angekündigt und findet im Monat November eines jeden Jahres in den Räumlichkeiten der Katasterbehörde statt. Die betroffenen Grundstückseigentümer können sich jederzeit kostenlos darüber informieren, welche Veränderungen ihr Grundstück konkret erfahren hat. In der Regel sind die betroffenen Grundstücke nun aktueller und detaillierter beschrieben als vorher. Auch haben sich einige Begriffe redaktionell geändert.

Die Art und Weise der aktuellen Grundstücksnutzung verändert nicht den Grundstückswert. Baurechtlich und planungsrechtlich können aus der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Nutzungsart ebenfalls keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Hier gelten ausschließlich die Regeln des Bauordnungsrechts und des Baugesetzbuches.

Die Verknüpfung zum Grundbuch

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

Beispiele:

Kataster Nutzungsart Gehölz = Grundbuch Wirtschaftsart Oberbegriff Wald

Kataster Nutzungsart Parkplatz = Grundbuch Wirtschaftsart Oberbegriff Verkehrsfläche

Was sich also genau hinter einer Verkehrsfläche (Straße, Parkplatz, Fußgängerzone etc.) oder einem 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. Diese Angaben dienen hauptsächlich der Erstellung der ABK, zu statistischen Zwecken und der besseren Identifizierbarkeit von Grundstücken.

Die Katasterbehörde nimmt gerne auch von Bürgern Hinweise zu Nutzungsarten entgegen, die derzeit nicht aktuell sind z.B. per E-Mail an die Katasterauskunft kataster@stadt-duisburg.de oder telefonisch unter 0203 283 3136.

Die Verbindung zum Finanzamt

Nach hiesigen Informationen ist für die Steuerfestsetzung der Wert des Grundstückes maßgebend. Eine bloße Änderung der Nutzungsart im Kataster wird der Finanzverwaltung daher nicht mitgeteilt.

Der Finanzverwaltung werden nur solche Änderungen mitgeteilt, die mögliche Hinweise auf eine Wertveränderung des Grundstückes liefern. Das kann z.B. die Neueintragung eines Gebäudes sein, denn mit der Errichtung des Gebäudes steigen der Wert des Grundstückes und damit in der Regel auch die Grundsteuer. Allerdings erhält das Finanzamt diese wertverändernde Information auch schon zuvor im Baugenehmigungsverfahren.

Nur in seltenen Einzelfällen wird neben anderen Faktoren auch die Nutzungsart als ein unverbindliches Merkmal zur Wertermittlung mit herangezogen. Dies kann in ländlichen Gebieten der Fall sein, wenn die Nutzungsart mit den Ergebnissen der Bodenschätzung verknüpft ist.

Die Veränderungen, die mit der Erstellung der ABK einhergehen, wirken sich nicht auf die Grundstücksbesteuerung aus. Sollten Sie dennoch einen geänderten Steuerbescheid erhalten, wenden Sie sich diesbezüglich bitte an Ihre zuständige Finanzbehörde oder zur Überprüfung des Einzelfalls auch erneut an uns.

Ihre Katasterbehörde