



## Informationsblatt zur tatsächlichen Nutzung (tN)

Mit diesem Merkblatt möchten wir Sie auf einige für Sie wichtige gesetzliche Bestimmungen aufmerksam machen.

Nach § 9 Abs. 7 Nr. 1 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes<sup>1</sup> (HVGG) sind im Liegenschaftskataster für die gesamte Landesfläche die Angaben zur tatsächlichen Nutzung zu führen. Die tatsächliche Nutzung weist, im Moment ihrer Erhebung, die an der Erdoberfläche existierende Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach. Kurzzeitige anderweitige Nutzungen bleiben dabei unberücksichtigt. Kommen mehrere Nutzungen in Betracht, so wird die vorherrschende Nutzung nachgewiesen. Die tatsächliche Nutzung wird durch unterschiedliche Nutzungsarten nach einem deutschlandweit einheitlichen Nutzungsartenkatalog beschrieben. Sie ist eine beschreibende Angabe mit nachrichtlichem Charakter ohne rechtsbegründende Wirkung und dient hauptsächlich statistischen und planerischen Zwecken.

Die Vermessungsstellen sind für die Datenerhebung zuständig. In der Regel erfolgt die Fortführung der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster aufgrund von festgestellten Änderungen. Aus einer Nutzungsartenänderung ergeht kein Verwaltungsakt, daraus begründet erhalten die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer keine Benachrichtigung über die Änderung.

Auch aus baurechtlicher Sicht können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Hier gelten ausschließlich die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Ebenso wird der Grundstückswert nicht verändert.

Jedoch wird im Falle der Veränderung der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster das Grundbuchamt informiert, damit das Grundbuch und das Liegenschaftskataster übereinstimmen. Das Grundbuchamt führt die Nutzung eines Grundstücks in vereinfachter Form unter dem Begriff der Wirtschaftsart (Angaben nach § 6 Abs. 3a Grundbuchverordnung<sup>2</sup> (GBV)).

<sup>1</sup> Hessische Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

<sup>2</sup> Grundbuchverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)

Auch diese im Bestandsverzeichnis des Grundbuches geführte Wirtschaftsart bewirkt keine Änderung der Rechtslage. Es handelt sich um eine beschreibende Tatsachenangabe zur Bewirtschaftung des Grundstücks, die nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs nach § 892 BGB teilnimmt.

### Welchen Einfluss hat die tN auf die Bemessung der neuen Grundsteuer?

Die tatsächliche Nutzung im Liegenschaftskataster hat keinen Einfluss auf die Grundsteuerbemessung.

Im Zusammenhang mit der Erklärung zum Grundvermögen (Grundsteuer B) ist keine Angabe zur tatsächlichen Nutzung der Grundstücke erforderlich. Die geforderten Angaben zum Grund und Boden beinhalten lediglich Gemarkung, Flur und Flurstück, Größe des Grundstücks, Grundbuchblattnummer und Miteigentumsanteil.

Bei der Grundsteuererklärung für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) sind, neben den allgemeinen Angaben zum Grundstück, auch Angaben zu den jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (Fläche der Nutzung, Nutzungsart und -schlüssel und ggf. Ertragsmesszahl) erforderlich. Es ist zu beachten, dass es sich hierbei um die Nutzung lt. Bewertungsgesetz<sup>3</sup> handelt und nicht um die im Liegenschaftskataster nachgewiesene tatsächliche Nutzung. Die tatsächliche Nutzung bedingt auch nicht die Art der Nutzung nach dem Bewertungsgesetz.

Der in Zusammenarbeit der Hessischen Steuerverwaltung mit der Hessischen Katasterverwaltung bereitgestellte Sonderkatasterauszug soll eine Hilfe zum Ausfüllen der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag darstellen. Er beinhaltet Daten, die automatisiert aus verschiedenen Datenbeständen ermittelt wurden. Diese Angaben sind im Rahmen der Erklärungsabgabe zu überprüfen. Etwaige Ergänzungen und/oder Änderungen sind der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag hinzuzufügen.

Obwohl der Sonderkatasterauszug über die technische Plattform der Katasterverwaltung bereitgestellt wird, ist diese nicht berechtigt, eigenständige Änderungen an den Angaben zu Bewertungsflächen vorzunehmen. Diese obliegen der Finanzverwaltung.

---

<sup>3</sup> Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931)

