

Informationsblatt zur tatsächlichen Nutzung (tN)

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

Für die gesamte Landesfläche sind nach § 9 Abs. 7 Nr. 1 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes¹ (HVGG) im Liegenschaftskataster auch die Angaben zur tatsächlichen Nutzung zu führen.

Die tatsächliche Nutzung ist eine beschreibende Angabe mit nachrichtlichem Charakter ohne rechtsbegründende Wirkung. Die tatsächliche Nutzung dient hauptsächlich statistischen und planerischen Zwecken.

Sie weist die an der Erdoberfläche existierende Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach, die im Moment ihrer Erhebung ermittelt wird. Kurzzeitige anderweitige Nutzungen bleiben dabei jedoch 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.

Die Fortführung der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster erfolgt in der Regel aufgrund von festgestellten Änderungen durch die Vermessungsstellen, die für die Datenerhebung zuständig sind. Die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer werden darüber nicht benachrichtigt, da eine Nutzungsartenänderung keine rechtliche Auswirkung hat. Auch verändert sie nicht den Grundstückswert. Noch können daraus baurechtliche Rechtsansprüche abgeleitet werden. Hier gelten ausschließlich die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Damit das Grundbuch und das Liegenschaftskataster übereinstimmen, wird im Falle der Veränderung der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster das Grundbuchamt informiert. Das Grundbuchamt führt die Nutzung eines Grundstücks lediglich in vereinfachter Form unter dem Begriff der Wirtschaftsart (Angaben nach § 6 Abs. 3a Grundbuchverordnung² (GBV)). Auch die im Bestandsverzeichnis des Grundbuches geführte Wirtschaftsart bewirkt keine Änderung der Rechtslage. Es handelt sich um eine die Bewirtschaftung des Grundstücks beschreibende Tatsachenangabe. Die Wirtschaftsart nimmt nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil.

¹Rechtsgrundlage ist das Hessische Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

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