

Fachdienst 41 - Kataster und Vermessung

(Stand: Dezember 2022)

Online-Zugang zu Informationen des Liegenschaftskatasters und der Grundstückswertermittlung

Die Einsicht in das Liegenschaftskataster und auch die Erteilung von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster sind zum großen Teil automatisiert möglich. Dazu kann der GeoSHOP.VR unter <https://www.geocms.com/geoshop-lk-vorpommern-ruegen/> genutzt werden. Frei zugängliche Geodaten werden im Atlas.VR unter <https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/> bereitgestellt.

Von der automatisierten Bereitstellung ausgenommen sind personenbezogene Auszüge sowie besondere Datenformate oder andere individuell aufbereitete Daten.

Dienstleistungen des amtlichen Vermessungswesens und der Grundstückswertermittlung sind über das Serviceportal MV unter <https://www.mv-serviceportal.de/> zu erreichen. Folgende Amtshandlungen sollen ab Anfang des Jahres 2023 verfügbar sein und können dort beantragt werden:

- Grundstücksmarktbericht
- Bodenrichtwertkarte Auszug
- Verkehrswertgutachten nach BauGB
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Flurstücks- und Eigentüternachweis
- Liegenschaftskataster Auszug
- Liegenschaftskataster Einsicht
- Gebäudeeinmessung
- Flurstücksbildung (Zerlegung)
- Grenzfeststellung und Abmarkung

Information zur flächendeckenden Aktualisierung der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster

Für die Erhebung und Führung der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster sind die unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörden und die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure bzw. -ingenieurinnen zuständig.

Die Erhebung der tatsächlichen Nutzung wird in der Verwaltungsvorschrift zur Führung des Liegenschaftskatasters im Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) in Mecklenburg-Vorpommern (ALKIS-VV M-V) im „ALKIS-Nutzungsartenkatalog M-V“ geregelt.

Mit zunehmender Digitalisierung der Verwaltung und Wirtschaft steigen die Anforderungen der Nutzer an vollständige und aktuelle Daten des Liegenschaftskatasters. Hinzu kommt, dass die tatsächliche Nutzung im ALKIS zurzeit eine Vermischung der Bodenbedeckungs- und Bodennutzungsinformationen enthält. Ab 2024 sind daher die Landbedeckung und die Landnutzung aus der tatsächlichen Nutzung abzuleiten und zukünftig getrennt zu führen und bereitzustellen.

Beschrieben wird die tatsächliche Nutzung als die zum Zeitpunkt der Erhebung vorgefundene tatsächliche und dauerhaft bodengleiche (primäre) Nutzung (Realwelt) unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude und Anlagen. Sie ist unabhängig von rechtlichen - zum Beispiel baurechtlichen - Festlegungen.

Die Nutzungsarten sind nach den Vorgaben des Nutzungsartenkatalogs stark untergliedert und sehr differenziert.

Im Rahmen der flächendeckenden Aktualisierung der tatsächlichen Nutzung für einen Zeitraum von etwa 5 Jahren werden alle im ALKIS vorhandenen Nutzungen überprüft und aktualisiert. Die grundlegenden Informationen sollen digitalen Luftbilddaten (Digitale Orthophotos) mit einer Bodenauflösung von 10 cm entnommen werden. Weitere Quellen stellen die fachlichen Informationen der Topographischen Landesaufnahme, des Feldblockkatasters und der Forstgrundkarte dar. Im Zweifelsfall werden Vor-Ort-Besichtigungen, sogenannte Feldvergleiche, durchgeführt.

Im Falle der Änderung der Wirtschaftsart von Grundstücken ergeht eine Fortführungsmitteilung an die Grundbuchverwaltung. Die Wirtschaftsart ist eine stark vereinfachte Angabe, die aus der Nutzungsart abgeleitet wird.

Die Feststellung der tatsächlichen Nutzung ist kein Verwaltungsakt im Sinne des Landesverwaltungsverfahrensgesetz und kann daher nicht durch Widerspruch angefochten werden. Es erfolgt mit der Eintragung der aktuellen tatsächlichen Nutzung keine Bodenwertsteigerung oder -minderung. Sie übt keine rechtliche Wirkung auf den Bodenwert aus. Anderweitige rechtliche Festlegungen (z. B. planerische Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung) werden durch die Feststellung ebenfalls nicht berührt.

Sollte den Eigentümern durch die Übernahme der Nutzungen in andere Verzeichnisse (z. B. Finanzamt, Zweckverbände) ein rechtlicher Nachteil (z. B. im Rahmen der Besteuerung, Gebührenerhebung) erwachsen, so können sie ggf. gegen die von dort ergangenen Verwaltungsakte Widerspruch einlegen.

Eine Übersicht über den aktuellen Bearbeitungsstand der Nutzungsarten kann unter <https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/?layerIDs=2,50,342&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0¢er=371271,6021734&zoomlevel=3> abgerufen werden.

Doppelte Gemarkungsnamen

Der Fachdienst Kataster und Vermessung hat im Jahr 2022 die im Bereich des Landkreises Vorpommern-Rügen doppelt vorkommenden Gemarkungsnamen umbenannt, damit es für die Nutzer nicht mehr zu Verwechslungen kommen kann. Intern wird zwar mit Schlüsselnummern gearbeitet, sodass die Bezeichnung auch schon bisher eindeutig war. Für Nutzer, die nur den Namen verwendet haben, konnte es jedoch zu Verwechslungen kommen (z. B. Altenhagen, Horst, Neuendorf, Neuhaus, Marlow, ...). Durch die größer gewordenen Verwaltungseinheiten (Landkreis, Grundbuchamtsbezirk) kam es häufiger zu Dopplungen der Bezeichnungen.

Eine Gemarkung ist eine Flächeneinheit des Liegenschaftskatasters. Sie unterteilt ein Gemeindegebiet in eine oder mehrere Gemarkungen. Die Gemarkung ist in der Regel in mehrere Fluren unterteilt. Die Flur besteht aus einer beliebigen Zahl von Flurstücken. Gemarkung, Flur und Flurstück stellen zusammen die Katasterbezeichnung dar. Der Name einer Gemarkung entspricht meistens dem Namen einer in ihrem Bereich gelegenen Siedlung.

Bereitstellung von Basisdaten für die Grundsteuer

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019 wurde der Hauptfeststellungszeitpunkt zur Einheitsbewertung bundesweit vereinheitlicht, um Ungleichbehandlungen zu vermeiden, die vorher durch zwei unterschiedliche Feststellungszeitpunkte (1. Januar 1964 und 1. Januar 1935) gegeben waren. Die neuen Grundsteuerwerte werden damit aktuell für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ermittelt.

Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt sowohl nach der alten als auch nach der neuen Regelung in einem dreistufigen Verfahren. Zunächst erfolgt eine Bewertung der Grundstücke, welche den Grundsteuerwert ergibt. Bei diesem Schritt muss der jeweilige Grundstückseigentümer als Steuerpflichtiger durch Abgabe einer Grundsteuererklärung mitwirken. Die Steuerpflichtigen müssen die Grundsteuererklärung bis zum 31. Januar 2023 beim Finanzamt einreichen. Der Grundsteuerwert wird mit einer Steuermesszahl multipliziert und ergibt den Grundsteuermessbetrag. Die Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit einem Hebesatz der jeweiligen Kommune ergibt dann schließlich die Grundsteuer. Die Erhebung der neuen Grundsteuer erfolgt ab dem 1. Januar 2025. Bis dahin wird die Grundsteuer noch nach den alten Regelungen erhoben.

Für die Grundsteuererklärung benötigen die Steuerpflichtigen unter anderem auch Angaben, die vom Fachdienst Kataster und Vermessung und vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen bereitgestellt wurden. Durch das Liegenschaftskataster werden die erforderlichen grundstücksbezogenen Daten, das sind u. a. die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie die Größe des Grundstückes und die Ertragsmesszahlen (für landwirtschaftliche Grundstücke) geliefert. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden die Bodenrichtwerte in regelmäßigen Zeitabständen bereitgestellt. Die aktuellen Werte beziehen sich auf den o. g. Stichtag 1. Januar 2022 und sind kostenfrei im Datenportal abrufbar, das über den nachfolgenden Link erreichbar ist:
<https://www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/Kataster-undVermessung/Gutachterausschuss/Grundsteuer/>

Unter dem ebenfalls verlinkten Steuerportal M-V finden sich auch Klickanleitungen als Benutzerhilfen zum Ausfüllen der Grundsteuerklärung und weitere Erläuterungen.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 1. Januar 2022 findet bei der Grundsteuer bis zur nächsten Hauptfeststellung mit dem Stichtag 1. Januar 2029 Anwendung. Wer keinen Internetzugang hat, kann unter 03831 357-2818 (Frau Piontek) den Bodenrichtwert erfragen und unter 03831 357-2773 (Frau Kratzke-Suhr) telefonische Auskünfte zum Kataster erhalten. In besonderen Fällen kann hier zudem Grundstückseigentümern Hilfestellung bei der Übersicht über die eigenen Eigentumsverhältnisse geleistet werden. Die Erteilung von Auszügen ist jedoch kostenpflichtig.

Derzeit werden viele Fragen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte gestellt. Das Verfahren zur Ermittlung der Bodenrichtwerte ist im Baugesetzbuch und in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelt. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt vorrangig im Vergleichsverfahren. In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden. Beim deduktiven Verfahren wird von der allgemeinen (großräumigen) Entwicklung auf die besondere (lokale) Situation geschlossen. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen. Die konkreten Angaben für die Ermittlung des Bodenrichtwertes dürfen nicht offengelegt werden, da der Ermittlung Kaufverträge aus der Kaufpreissammlung zugrunde liegen und diese einzelnen Kauffälle nicht veröffentlicht werden können.

Bei der Anwendung der Bodenrichtwerte im Rahmen einer Verkehrswertermittlung (Marktwert) ist zu beachten, dass die Ausweisung einer Bodenrichtwertzone nicht generell eine Bewertungsvorgabe für alle Grundstücke in der jeweiligen Zone ist, sondern im Einzelfall immer die Grundstücksmerkmale (z. B. Größe, Baurecht und Nutzung) des vorliegenden Bodenrichtwertes mit den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjekts verglichen und der Bodenrichtwert ggf. angepasst werden muss. Abweichende Nutzungen wären entsprechend durch die anwendenden Wertermittler zu berücksichtigen. Auch aus der Ausweisung eines Bodenrichtwertes einer Bodenrichtwertzone mit dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ lässt sich nicht ableiten, dass alle Grundstücke und alle Flächen innerhalb dieser Zone bebaubar sind. Die Anwendung der Richtwerte im Rahmen der Grundsteuer zum aktuellen Stichtag 1. Januar 2022 basiert auf einem pauschalierten Bewertungsverfahren gemäß den Vorgaben des Bewertungsgesetzes. Dieses Verfahren ist nicht mit einer Verkehrswertermittlung vergleichbar, welche bei der Grundsteuer lediglich in besonderen Einzelfällen in Betracht kommt. Nur im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können ggf. individuelle Anpassungen des Bodenrichtwertes erfolgen.

Viele Fragen beziehen sich auch auf die grundsteuerliche Behandlung "übergroßer Wohngrundstücke in einer Bodenrichtwertzone". Hier gelten nur dann abweichende Bodenrichtwerte, wenn eine selbständige anderweitige Nutzung vorliegt (z. B. land- und forstwirtschaftliche Nutzung bzw. entsprechende Verpachtung an Dritte oder Abgrenzung einer bereits bebauten von einer bebaubaren Teilfläche). Bei Hausgärten, Grünflächen oder privaten Wasserflächen liegt grundsätzlich keine selbständige Nutzung vor. Einzelne Auskünfte werden auf Anfrage durch das zuständige Finanzamt (abhängig von der Lage des Grundstücks) erteilt. Steuerliche Beratungen sind aber nur den im Steuerberatungsgesetz aufgeführten Berufsgruppen vorbehalten (z. B. Steuerberater und Rechtsanwälte). Für eine Vielzahl von Fragen sind jedoch auch schon die vorgenannten Informationsseiten zur Grundsteuer sehr hilfreich.

Atlas.VR

Der Landkreis Vorpommern-Rügen bietet neben dem Geodatenportal GeoPort.VR vielfältige Informationen aus den Bereichen Bauleitplanung, Bildung und Betreuung, Bodenrichtwert, Breitbandausbau, Denkmalschutz, Gebietseinheiten, Gelände, Gesundheit, Liegenschaftskataster, Naturschutz sowie Wasser zum Teil mit weiteren Untergliederungen im Atlas.VR an.

Sandra Lehmann

Pressesprecherin des Landkreises Vorpommern-Rügen

Telefon: 03831 357 1212

E-Mail: sandra.lehmann@lk-vr.de

Atlas.VR ist das Portal des Landkreises Vorpommern-Rügen für ausgewählte raumbezogene Informationen in einer interaktiven Kartenansicht. Der Atlas.VR ist ein sehr einfach zu bedienendes, niederschwelliges Angebot geeigneter Informationen aus der Kreisverwaltung.

Der Atlas.VR ist zu erreichen unter <https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR/>.

Städtebauliche Umlegung

Im Fachdienst Kataster und Vermessung wurde bei der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Hansestadt Stralsund im Jahr 2022 das vereinfachte Umlegungsverfahren „Kastanienweg“ abgeschlossen. Im Bereich des „Kurt-Tucholsky-Weg“ soll ein vereinfachtes Umlegungsverfahren vorbereitet werden, da dort ebenfalls derzeit baurechtswidrige Zustände vorliegen, die zum Teil erhebliche Einschränkungen der Marktfähigkeit der Grundstücke zur Folge haben.

Für weitere Gebiete wird die Notwendigkeit der Einleitung entsprechender Verfahren durch die Hansestadt Stralsund geprüft.

Ausbildung

Die Berufe der Geodäsie und der Geoinformatik zeichnen sich durch eine große Bandbreite aus. Sie haben sich längst von der Tätigkeit des reinen Vermessers zu einem sehr breit gefächerten modernen Aufgabenspektrum des Geoinformationswesens entwickelt und sind damit für technikaffine junge Leute sehr attraktiv.

Geodäsie und Geoinformatik erstreckt sich von den großen bis zu den ganz kleinen Bestandteilen, also von der Erde als Ganzes über Länder und Grundstücke bis hin zu Maschinen und kleinsten Bauteilen. Sie steckt in unseren Navigationssystemen und ist die Wissenschaft, die Google Earth und Open StreetMap erst ermöglichte.

In der Geodäsie und Geoinformatik schafft man als Streitschlichter durch millimetergenaue Vermessung die Grundlagen für Rechtssicherheit. Als Weitblicker macht man mithilfe von Geoinformationen die Welt für alle Menschen überschaubarer und berechenbarer. Als Gutachter ermittelt man den Wert einer Immobilie und schafft damit Transparenz.

Geomatiker bzw. Geomatikerinnen beherrschen den Gesamtprozess des Geodatenmanagements, also den Umgang mit digitalen und analogen Geodaten von der Erfassung über vielfältige Arbeitsschritte bis hin zur Visualisierung.

Vermessungstechniker bzw. Vermessungstechnikerinnen beherrschen die Grundlagen des Geodatenmanagements und verfügen über vertiefte vermessungsbezogene Erfassungs- und Berechnungskompetenzen, beispielsweise für Liegenschaftsvermessungen.

Mit dem Bachelorstudium erwirbt man in drei bzw. dreieinhalb Jahren einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss. Der Abschluss qualifiziert auch für die Laufbahnausbildung im gehobenen vermessungstechnischen Verwaltungsdienst. Der nächste Schritt auf der akademischen Karriereleiter wäre das Masterstudium. Der Abschluss wird in der Regel nach zwei Jahren erworben, bietet ein höheres Gehalt und qualifiziert für eine Promotion oder für die Laufbahnausbildung im höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienst. Beide Studiengänge werden auch als praxisintegrierendes duales Studium angeboten.

Sandra Lehmann

Pressesprecherin des Landkreises Vorpommern-Rügen

Telefon: 03831 357 1212

E-Mail: sandra.lehmann@lk-vr.de

Die Laufbahnausbildungen für den gehobenen und höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienst qualifizieren für Führungsaufgaben in der Verwaltung und Wirtschaft. Die abgeschlossene Laufbahnausbildung ist darüber hinaus Voraussetzung für die Bestellung zum Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Der Tag der Geodäsie wird im Jahr 2023 erstmalig auch in Mecklenburg-Vorpommern (MV) stattfinden. An diesem Tag informieren alle in der Geodäsie und der Geoinformation tätigen Stellen gemeinsam über die Aufgaben in ihren Firmen und Behörden. Der Tag der Geodäsie findet in MV voraussichtlich am 6. Juli 2023 statt, in der vorletzten Woche vor den Sommerferien.

An diesem Tag können sich interessierte Schüler und Schülerinnen und deren Eltern über die vielfältigen Ausbildungs- und Tätigkeitsmöglichkeiten informieren. Dabei wird die Gelegenheit geboten, sich anhand kleiner praktischer Übungen in den Aufgaben des Berufsfelds auszuprobieren.

Statistik

Die Fallzahlen der im Liegenschaftskataster zu bearbeitenden Aufgaben haben sich im Jahr 2022 aufgrund des weiterhin hohen Antragsaufkommens auf gleichbleibend hohem Niveau stabilisiert. Ende November 2022 liegt die Anzahl der zur Fortführung des Liegenschaftskatasters eingereichten Vermessungsschriften bei 1.425 im Vergleich zu 1.322 Anträgen im Vorjahr. Die Bearbeitungszeiten sind mit rund 4 Wochen für die Bereitstellung von Vermessungsunterlagen an die Vermessungsbüros und mit 13 Wochen von dem Einreichen der Vermessungsergebnisse durch das Vermessungsbüro bis zur Einarbeitung der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und liegen trotz angespannter Personalsituation noch im angestrebten Bereich.

Im Jahr 2022 sind bis Ende November 3.234 Grundstückskaufverträge von den Notaren zur Führung der Kaufpreissammlung übermittelt worden. Im gleichen Vorjahreszeitraum waren es mit 3.883 Kaufverträgen rund 17 % mehr.

(Text: Landkreis Vorpommern-Rügen)