

MERKBLATT

Ermittlung der Geschosszahlen

1. Anlass

In § 5 des Gesetzes zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI) wird größtenteils die Antragstellung geregelt. Gemäß § 5 Absatz 3 Ziffer 3 GSPI muss mit der Antragstellung eine Aufstellung der betroffenen Grundstücke einschließlich ihrer Flurstücksbezeichnungen, der einzubeziehenden Grundstücksflächen, der Bodenrichtwerte sowie der Zahl der Vollgeschosse vorgelegt werden. Dabei gilt der Grundsatz, dass die Aufgabenträgerinnen und Aufgabenträger für die ordnungsgemäße Durchführung der zur Antragstellung notwendigen Ermittlungen selbst verantwortlich sind. Dies gilt insbesondere für die Mitteilung über die Anzahl der Vollgeschosse als Grundlage für die Abgabeberechnung. Die relevanten Daten müssen die Aufgabenträgerinnen und Aufgabenträger im Rahmen des ihnen tatsächlich und rechtlich Möglichen und Zumutbaren, insbesondere durch Beschaffung der Daten des Liegenschaftskatasters und durch Abgleich dieser Daten mit den tatsächlichen Gegebenheiten so korrekt wie möglich ermitteln, um den Antrag auf Einrichtung der Standortinitiative stellen zu können.

2. Ermittlung der Geschosszahlen durch die Aufgabenträgerinnen oder Aufgabenträger

Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger beantragt beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV) die Auskunft „Antragsunterlage gemäß § 5 Absatz 3 des Gesetzes zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI)“. Das Liegenschaftskataster ist eine verlässliche Datengrundlage für die Abgabebemessung. Die Daten sind, soweit keine öffentlichen oder privaten Belange entgegenstehen, für jedermann zugänglich. Alle Daten, die für die Abgabebemessung erforderlich sind, werden im Liegenschaftskataster gespeichert, sind also grundsätzlich verfügbar und aussagekräftig. Das Liegenschaftskataster beansprucht deshalb grundsätzlich als öffentliches Register nach § 11 Absatz 2 HmbVermG ähnlich wie das Grundbuch die Vermutung der Richtigkeit für sich. Dies gilt insbesondere in Stadtgebieten, in denen es viel Altbestand und wenig Neubauten gibt. Jedoch gibt es Fallkonstellationen, in denen die Daten des Liegenschaftskatasters von der tatsächlichen Lage abweichen können:

- Zum einen hängt die Richtigkeit und Aktualität des Katasters maßgeblich davon ab, dass die gesetzliche Meldepflicht der Eigentümerinnen und Eigentümer oder der sonstigen dinglichen Berechtigten nach § 5 HmbVermG erfüllt wird, da die Daten des Katasters im Wesentlichen aus Mitteilungen der Eigentümerinnen und Eigentümer stammen. Meldet eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer trotz der Meldepflicht eine Neuerrichtung oder bauliche Veränderung des Gebäudes nicht an das Katasteramt, kann das Kataster an dieser Stelle nicht richtig sein. Außerdem treffen Meldungen der Eigentümerinnen und Eigentümer teilweise zeitlich verzögert ein oder benötigen einen gewissen Zeitraum, bis sie ins Kataster eingepflegt sind. Dies hat zur Folge, dass das Kataster nicht in allen Fällen den tagesaktuellen Stand widerspiegeln kann.

- Zum anderen können Abweichungen zwischen den Eintragungen im Kataster und den tatsächlichen Verhältnissen dadurch entstehen, dass nicht alle baulichen Veränderungen an das Kataster gemeldet werden müssen. Wird beispielsweise ein Gebäude aufgestockt, indem auf den Altbestand Geschosse mit gleichem Grundriss wie der darunterliegende Altbestand gesetzt werden, ist diese bauliche Veränderung nicht nach § 5 Satz 1 HmbVermG meldepflichtig. Die Geschosshöhe im Liegenschaftskataster kann folglich unrichtig sein, sofern das Katasteramt von der baulichen Veränderung nicht durch freiwillige Meldung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, Mitteilung von Dritten oder anderweitig Kenntnis erlangt und das Kataster korrigiert.

Die verschiedenen Flurstücke sind den jeweiligen Grundstücken zuzurechnen. Wenn eine unterschiedliche Anzahl an Vollgeschossen auf einem Grundstück oder Grundstücksteil vorhanden ist, ist jeweils das Gebäude oder der Gebäudeteil mit der höchsten Anzahl an Vollgeschossen für die Bemessung des Geschossfaktors heranzuziehen (§ 9 Absatz 5 Satz 4 GSPI). Abweichungen hiervon sind nur möglich, wenn es sich bei der höchsten Anzahl der Vollgeschosse um einen nur unerheblichen Überbau von einem Nachbargrundstück handelt.

Vor dem Hintergrund der o.g. möglichen Abweichungen muss die Aufgabenträgerinnen bzw. der Aufgabenträger nach Erhalt der Auskunft des LGV in einem zweiten Schritt – in der Regel im Rahmen einer Ortsbegehung – prüfen, ob es die oben beschriebenen Abweichungen von den Katasterdaten gibt. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Aufgabenträgerin bzw. der Aufgabenträger alle Katasterangaben verifizieren oder nachprüfen muss. Es bedeutet vielmehr, dass die betroffenen Gebäude auf die oben bereits genannten Fallkonstellationen untersucht werden sollen, ob neben offensichtlich erfolgten Aufstockungen oder Rückbauten von Geschossen sowie Umbaumaßnahmen bei Altbeständen auch jüngst errichtete Neubauten zu finden sind. Mit Offensichtlichkeit ist in diesem Zusammenhang gemeint, dass auch einem Laien die Veränderung geradezu ins Auge springen muss.

Hat die Aufgabenträgerin bzw. der Aufgabenträger aufgrund dieser Untersuchung bei Gebäuden im Bereich der geplanten Standortinitiative Zweifel an der Richtigkeit der Katasterdaten, kontaktiert er wenn möglich die jeweilige Eigentümerin oder Eigentümer bzw. die Erbbauberechtigte und bittet um Aufklärung und Mithilfe. Werden Abweichungen festgestellt, weist die Aufgabenträgerin bzw. der Aufgabenträger die Aufsichtsbehörde bei der Antragstellung mit entsprechender Erläuterung und wenn möglich unter Vorlage vorhandener bzw. erhaltener Unterlagen (Stellungnahme der Eigentümerin bzw. des Eigentümers oder der bzw. des Erbbauberechtigten, Baugenehmigungen, Gebäudepläne etc.) auf die Zweifelsfälle hin. Weitere Ermittlungsmaßnahmen können der Aufgabenträgerin bzw. dem Aufgabenträger aufgrund fehlender verlässlicher öffentlicher Quellen nicht zugemutet werden.

3. Antragsprüfung durch die Aufsichtsbehörde

Die Aufsichtsbehörde hat den Antrag der Aufgabenträgerin bzw. des Aufgabenträgers gemäß § 5 Absatz 5 GSPI zu prüfen. Daneben hat die Aufsichtsbehörde auch – insbesondere zur Vorbereitung der später zu erhebenden Abgabenbescheide – die dem Antrag zugrunde liegenden Daten grundsätzlich auf Vollständigkeit und Plausibilität zu prüfen.

Hat die Aufsichtsbehörde aufgrund von Hinweisen der Aufgabenträgerin bzw. des Aufgabenträgers oder aus behördeneigener positiver Kenntnis Grund zur Annahme, dass die Angaben im Kataster ausnahmsweise nicht der Realität entsprechen, soll sie unter Hinzuziehung der Bauprüfstelle des jeweiligen Bezirksamts die richtigen Daten durch die Überprüfung der Bauakten ermitteln.

Bei der Ermittlung dürfte folgende Grundannahme vertretbar sein: Hinsichtlich der Bestandsbauten sind die Angaben im Liegenschaftskataster unabhängig davon, ob es hinsichtlich des Altbestands Bauakten gibt oder nicht, vertrauenswürdig. Sind an Gebäuden hingegen in der jüngeren Vergangenheit wesentliche bauliche Änderungen vorgenommen worden, die zu einer Veränderung der Zahl der Vollgeschosse geführt haben, dürften diese ausnahmslos genehmigungsbedürftig gewesen sein mit der Folge, dass es auch Bauakten in Bezug auf die Veränderungen gibt. Nach § 31 BauVorlVO liegt die Aufbewahrungspflicht bei den Bauherrinnen bzw. Bauherren oder ihren Rechtsnachfolgerinnen bzw. -nachfolgern. Nach Durchführung der Ermittlungen der Aufsichtsbehörde ist der Antrag gegebenenfalls von der Aufgabenträgerin bzw. vom Aufgabenträger anzupassen und dann in geänderter Form durch die Aufsichtsbehörde öffentlich auszulegen. Unerhebliche Änderungen führen nach § 5 Absatz 7 GSPI nicht zu einer erneuten öffentlichen Auslegung.

4. Prüfung durch Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Präklusion)

Gemäß § 5 Absatz 9 Satz 2 GSPI sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Antrags eventuelle Unrichtigkeiten von Angaben zur Fläche und Geschoszahl der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile gegenüber der Aufsichtsbehörde berichtigen. Geschieht dies nicht, ist dies insbesondere in einem gerichtlichen Verfahren unbeachtlich. Mit dieser Regelung ist eine beschränkte Präklusionsregelung eingeführt worden, um die Rechtssicherheit und Planbarkeit der Abgabenerhebung zu verbessern. Abgabepflichtige werden angehalten, die ihnen regelmäßig bekannten oder zumindest leicht ermittelbaren Grundstücksdaten ihrer Grundstücke (Geschoszahl und Grundstücksfläche) gegenüber der Aufsichtsbehörde zu korrigieren, wenn sie während der öffentlichen Auslegung feststellen, dass für ihr Grundstück von einer unzutreffenden Geschoszahl oder Grundstücksfläche ausgegangen wurde. Dadurch soll vorgebeugt werden, dass Abgabepflichtige erst im Rahmen der Abgabenerhebung auf eine von den amtlichen Unterlagen abweichende Geschoszahl hinweisen, was zu Einnahmeausfällen bei der Standortinitiative bzw. zu einem hohen Verwaltungsaufwand bei der Bescheidkorrektur führen kann. Korrigieren Abgabepflichtige die ggf. unzutreffenden Daten nicht, müssen sie die in der öffentlichen Auslegung mitgeteilten Grundstücksdaten bei der Berechnung der Abgabenhöhe für das betroffene Grundstück gelten lassen. Die Möglichkeit eines Rechtsbehelfs aufgrund sämtlicher anderer Argumente gegen die Standortinitiative bleibt davon unberührt.

Stand: 6. März 2023

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Neuenfelder Straße 19 | 21109 Hamburg

E-Mail: bid@bsw.hamburg.de

www.hamburg.de/bid