

Änderung der Nutzungsbezeichnung

Motivation

Welche Probleme und welche Rechte haben wir?

In vier Fällen, die die Grundstücke unserer Mitglieder in der Siedlung „Im Gehege“ betreffen, haben die Behörden des Landkreises Harburg den Wohnbau- bzw. Baulandcharakter dieser Grundstücke gemäß §34 Baugesetzbuch (BauGB) bestritten.

Die Behörden des Landkreises argumentieren hierbei mit dem §35 des BauGB, welches das Bauen im Außenbereich, also auf landwirtschaftlichen Flächen, Wiesen; Heiden, Wald etc. pp., regelt. Der Absatz 2 des §35 BauGB regelt sonstige Vorhaben und auf dieser rechtlichen Basis werden dann Ausgleichsmaßnahmen, wie z. B. die Waldumwandlung durchgesetzt.

Die Grundstücke Nr. 22 und 14 sind als „Wald im Sinne des Waldgesetzes“ bezeichnet worden, bei der Nummer 20 wurden erhebliche Grundstücksflächen als „unbebaubar“ wegen eines vermeintlichen Waldbrandschutzes qualifiziert (Stichwort Waldabstand) und bei Nr 16 wurde eine Baugenehmigung in Frage gestellt, da man ebenfalls zu dicht am Wald (dem von Nr. 14 ...) sei und der Mindestabstand eine Bebauung nicht hergebe. Für die Nummer 22 haben sich die Eigentümer sogar auf eine Waldumwandlung eingelassen.

Die weiteren Folgen dieses Bestreitens sind erheblich, sie mindern den Wert der Grundstücke um einen Faktor 80 (Wald- zu Baulandwert gemäß Gutachterachterausschuss) und grenzen, was die Nutzung dieser Grundstücke betrifft, an eine Enteignung.

Unsere Bebauung ist in der Regel gemäß §34 BauGB genehmigt worden, was leider nicht ausdrücklich in der Ausfertigung der Genehmigung festgehalten ist. Allerdings ist das in der Abrechnung der Kanalbaubeiträge genau angegeben, da die Abrechnung für bebaute Grundstücke gemäß §34 deutlich höher ist, als für Grundstücke nach §35 BauGB.

Macht man sich klar, dass Eigentum eines der höchsten Rechtsgüter in unserem Lande ist und versucht man zu verstehen, warum die Behörden auf diese Ideen kommen, so kann man nur zu dem Schluss gelangen, dass die Behörden um jeden Preis auf der Suche nach neuen „Einnahmequellen“ sind und ihnen dabei ihre Ermessensspielräume so groß erscheinen, dass sie insbesondere solche älteren Mitbürger mit großen, parkartig gepflegten Grundstücken mit scheinbaren Wald- und Naturschutzbelangen unter Druck setzen, um über Waldumwandlungen große Summen zu erzielen. Das halten wir für ein grenzwertiges Verhalten.

Was können wir tun?

Nachdem wir von der Gemeinde Handeloh in Sachen Bebauungsplanung für unsere Siedlung politisch keine Unterstützung erhalten haben, bleibt uns der Schutz eines qualifizierten B-Planes nach §31 ff Baugesetzbuch verwehrt.

Gültige Baugenehmigung, Grundsteuerzahlung

Zur Abwehr von unberechtigten Ansprüchen von Seiten der unterschiedlichen Behörden des Landkreises Harburg können wir Grundbesitzer uns leider nicht allein darauf verlassen, dass wir für unsere rechtmäßig gemäß §34 BauGB mit genehmigten Wohnhäusern für eine

Dauerbewohnung bebauten Grundstücke zum Teil seit vielen Jahrzehnten Grundsteuern für bebaute Grundstücke zahlen.

Anschlusskosten für Abwasserkanal

Auch die Zahlung der Anschlussgebühr für den zentralen Abwasserkanal des Landkreises Harburg, der nur für mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke mit einer Anschlusspauschale in Verbindung mit einer von der Größe des Grundstücks abhängigen Gebühr fällig geworden ist, reicht allein offensichtlich nicht aus, um Ansprüche seitens der Behörde abzuwehren. Allerdings ist hier der rechtliche Beurteilung der Bebauung hinterlegt, da die Kanalbaubehörde sicherlich immer den höheren Wert für Gebäude in Gebieten nach §34 BauGB berechnet hat. In Blick in die Unterlage zeigt das.

Erschließungskosten

Die ebenfalls von allen Anliegern bezahlte Erschließung der Siedlung durch die Gemeinde in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts (mit Straßenbau, Beleuchtung, Trinkwasser, Elektrizität, Gas, Telefon und Internet) reicht allein nicht aus, um die rechtswidrigen Ansprüche abzuwehren.

Die Summe macht es nicht ganz

Anders sieht es schon aus, wenn man alle Fakten zusammenfasst, also Baugenehmigungen, Grundsteuerzahlungen, Erschließungs- und Kanalanschlusskosten zusammen sind schon ein schwerwiegendes Indiz dafür, dass es sich bei unserer Siedlung um eine nachhaltige Wohnbausiedlung handelt.

Flurstücksnachweis

Allerdings gibt es noch ein Faktum, welches gegen unsere Sicht der Dinge sprechen kann, nämlich die Beschreibung im Flurstücksnachweis in der Zeile „tatsächliche Nutzung“. Hier sollte überall „GFW Gebäude- und Freifläche Wohnen“ stehen um auszudrücken, dass die „Gebäude- und Freiflächen vorherrschend Wohnzwecken“ dienen. Allein der Begriff „vorherrschend“ spricht schon für eine unsaubere juristische Auslegbarkeit, aber so sind die Vorgaben. „Wohnbaufläche“ oder „Haus- und Hoffläche“ oder ähnliche Eintragungen sind sicherlich nicht falsch, dürften aber nicht der behördlichen „Phrasiologie“ angehören und damit nicht eindeutig sein.

Ein Blick in die eigenen Unterlagen, hier die Grundbuchauszüge, die jeder Grundeigentümer beim Kauf nachgewiesen bekommen hat, schafft Klarheit.

Für den Fall, dass im Grundbuch keine der oben genannten Bezeichnungen enthalten ist oder sogar von Wald, Wiese oder Grünland die Rede ist, sollte jeder Grundbesitzer handeln.

Vorschlag zum Handeln

Gemäß Beschluss auf der Mitgliederversammlung am 14.8.2018 hat der Vorstand zunächst am Beispiel eines Grundstückes (und auf Kosten des Grundeigentümers, nicht etwa des Vereines) einen Flurstücksnachweis angefordert, siehe Abbildung 1. Kostenpunkt Euro 11,90 (Abbildung 2).

Leider ist diese Auskunft schon kostenpflichtig. Wir können daher nicht vorher nachsehen, bei wem konkret ein Änderungsbedarf besteht und bei wem nicht.

Das heißt, diese Investition muss jeder Grundeigentümer auf sich nehmen, will er wissen, um welche „tatsächliche Nutzung“ es sich bei seinem Grundstück handelt. Es sei denn, er ist noch im Besitz seines letzten Grundbuchauszuges, auf welchem sich diese Information ebenfalls befindet.

Erläuterungen zum Flurstücksnachweis in Abbildung 1

Jede Gemarkung, etwa die des Ortes Handeloh in der Gemeinde Handeloh, besteht aus einer oder mehreren Fluren, welche wiederum aus enthaltenen Flurstücken besteht.

Die Siedlung „Im Gehege“ liegt in der Gemarkung Handeloh, Flur 5.

Das Grundbuch, die Liste der Flurstücke und ihrer momentanen Eigentümer, wird beim Amtsgerichtsbezirk geführt. Im vorliegenden Falle beim Amtsgericht Tostedt. Für die Gemeinde Handeloh ist beim Amtsgericht der Grundbuchbezirk Handeloh hinterlegt. Dieser Bezirk enthält alle Grundbuchblätter, die wiederum in laufende Nummern unterteilt sind.

Die Literale in der Abbildung 1 haben folgende Bedeutungen.

(a) Flurstück: Hier steht eine oder mehrere Flurstücknummern unter der das Grundstück im Kataster erfasst ist, z. B. 21/16 sprich Einundzwanzig aus Sechzehn

(b) Fläche: Quadratmeterzahl der Summe der Flurstücke

(c) Tatsächliche Nutzung: Quadratmeterzahl und Nutzungsbeschreibung, z. B. „1000 m² GFW Gebäude- und Freifläche Wohnen“

(d) Grundbuchblatt: Nummer des Blattes, Vergleich mit dem ggf. vorliegenden Blatt aus dem Kaufvertrag.

(e) Laufende Nummer im Grundbuch

(f) Lage: Bezeichnung z. B. nach Straßennamen



Flurstück (a) , Flur 5, Gemarkung Handeloh

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Handeloh
Landkreis Harburg

Lage: Im Gehege (f)

Fläche: (b) m²

Tatsächliche Nutzung: (c) m² Wohnbaufläche

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Seeve

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Tostedt
Grundbuchbezirk Handeloh
Grundbuchblatt (d)
Laufende Nummer (e)

Abbildung 1: Der Flurstücksnachweis

Vorgehensweis

Wer die Investition machen will oder muss, bekommt einen Nachweis wie in Abbildung 1 gezeigt. Aus diesem gehen alle wichtigen Eigenschaften des Grundstückes hervor und bei fehlerhafter Beschreibung kann im Rahmen der Qualitätssicherung beim zuständigen Katasteramt eine Korrektur verlangt werden.

Im vorliegenden Beispiel steht unter „tatsächliche Nutzung“ der Begriff „Wohnbaufläche“. Das ist in Ordnung, es sollte aber wegen der oben genannten „Phrasiologie“ nochmals genauestens überprüft werden, ob dieser Begriff „klagefest“ ist.

Wer gerne sein Grundstück überprüfen will und nach Prüfung ggf. eine Korrektur vornehmen lassen will, der erteile dem Vorstand formlos eine entsprechende Vollmacht verbunden mit einer Zusage über die Kostenübernahme für Auskunft und ggf. Änderung.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Hermann Feldmeier
Geschäftsführender Vorsitzender

gez. Hans-Christian Schröder
stellv. Vorsitzender

Änderung der Nutzungsbezeichnung

der Flurstücke im Liegenschaftskataster

Hier: Flurstücksnachweis.

40

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Joachim Welte, Am Radeland 41, 21244 Buchholz i.d.N.

Kostenberechnung
zum Leistungsbescheid Nr 185160

Gebühren- Verzeichnis Nr			
2.1	Standardpräsentation des Liegenschaftskatasters		
2.1.1	Liegenschaftsbeschreibung je Flurstück	à 10.--	€ 10.--
		Zwischensummen	€ 10.--
		Umsatzsteuer 19%	€ 1.90
		Endbetrag	€ 11.90

Abbildung 2: Die Kostenrechnung