



BDVI-Ehrenpräsident · Poststr. 4/5 · 10178 Berlin

Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen

Herr Sören Bartol

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Krausenstraße 17 – 18

10117 Berlin

Per Mail an: pstb@bmwsb.bund.de

18. Juni 2024

Zentrales Gebäude- und Wohnungsregister

Hier: Beitrag der Vermessungs- und Geoinformationsbehörden

Bund der Öffentlich bestellten
Vermessungsingenieure e. V.
BDVI-Ehrenpräsident

Poststraße 4/5
10178 Berlin

Fon (030) 24 08 38.3
Fax (030) 24 08 38.59
Mail info@bdvi.de
Web www.bdvi.de

Dipl.-Ing. Michael Zurhorst
c/o Dipl.-Ing. Zurhorst +
Zurhorst
Landwehrstraße 143
59368 Werne
Fon (02389) 95 01.0
Fax (02389) 95 01.11
Mail zurhorst@bdvi.de
Web www.bdvi.de

Sehr geehrter Herr Parlamentarischer Staatssekretär Bartol,

auf dem BDVI-Kongress 2024 hatten wir das Thema der Einführung eines Gebäude- und Wohnungseigentumsregisters angesprochen. Frau Pehlert teilte mir mit, dass Sie diese Ansätze gerne weiterverfolgen würden und um nähere Informationen / Stellungnahmen zum Thema bitten.

Bereits im Jahr 2022 hatte die Bundesinnenministerin Faeser die Einführung eines solchen Registers thematisiert, woraufhin der BDVI diesbezüglich mit [REDACTED] aus dem Referat H II 5 – Geoinformationswesen aus dem Bundesministerium des Innern und für Heimat in Kontakt getreten ist. Nachdem das Thema dort nach unserer Wahrnehmung scheinbar aus dem Fokus gerückt ist, freuen wir uns über die Gelegenheit uns diesbezüglich mit fachlichem Input einbringen zu können.

Gemeinsam mit den anderen geodätischen Berufsverbänden, liegt uns ein zentrales und ressortübergreifendes Gebäuderegister für Deutschland am Herzen. Beispielsweise hatten wir schon im Zuge der Grundsteuerreform vorgeschlagen, neben den Bodenrichtwerten die 3D-Gebäudemodelle als Grundlage zu nehmen. Auch im Zuge der Gebäudeumfrage im Rahmen des Zensus 2022 hatten wir angemerkt, dass solche Erhebungen durch ein entsprechendes Register obsolet wären. Es gibt viele weitere Anknüpfungspunkte wie z.B. die Hebung von Ressourcen beim Nachweis des Wohnungseigentums. Das entsprechende Positionspapier zum WEG-Nachweis in Deutschland hatten wir Ihnen bereits zukommen lassen.

Ein zentrales Gebäude- und Wohnungsregister hat selbstredend Ortsbezug. Ortsbezug meint im Fachjargon, dass die Fach- und Sachdaten georeferenziert sind, also einer Koordinate zugeordnet werden und auch über diese Koordinate untereinander verknüpft werden können. Und wir Geodäten sind die Experten für Ortsbezug.



Alles, was in einem solchen Register mit Ortsbezug und Geometrien zusammenhängt, sollte aus vorhandenen Geoinformationssystemen (GIS-System) gespeist werden und nicht neu angelegt werden. Ein Register ist nur so gut wie seine Pflege und die Amtlichen GIS-Systeme werden jedenfalls gepflegt, sodass hier die Aktualität des Ortsbezuges eines zentralen Gebäuderegisters gewährleistet ist. Die Basis dazu ist schon vielfältig vorhanden. Katasterinhalte und 3D-Modelle der Kataster- und Vermessungsbehörden sollten zwingend Basis eines Gebäuderegisters sein.

Fachtechnisch vertreten wir die Meinung, dass der Bund die Anforderungsprofile an die Auskünfte definieren sollte, die das System hergeben soll. Dann kann man definieren, welche Sachinformationen in das System eingepflegt werden sollen. Daraus abgeleitet kann man dann definieren, welche Geometrien man hinterlegen muss, um georeferenzierte Auskünfte generieren zu können. Für die meisten Anwendungsfälle dürften die notwendigen Geometrien bereits in GIS-Systemen der Kataster- und Vermessungsverwaltungen der Länder vorliegen. Es ist natürlich denkbar, dass für spezielle Fragen weitere Geometrien erforderlich sind. Dann sollten diese aber vorhandenen GIS-Systemen hinzugefügt und nicht neue Systeme parallel aufgebaut werden.

Den Zusammenhang von Auskunftersuchen und notwendiger Geometrie kann man vielleicht beispielsweise erläutern. Für die meisten Auskunftsfälle dürften die zurzeit in Arbeit befindlichen digitalen Gebäudezwillinge ausreichen. Sobald aber von diesen Gebäudenachweisen rechtliche Aussagen abgeleitet werden sollen, reicht die geometrische Grundlage dieser digitalen Zwillinge nicht aus. Wenn Aussagen im Zuge z.B. von (Bau)Genehmigungs- oder Bauleitplanverfahren gemacht werden sollen, dann muss das Gebäude auch mit der Genauigkeit und dem rechtlichen Vertrauen des Liegenschaftskatasters versehen sein, die die digitalen Zwillinge in den jetzigen GIS-Verfahren jedoch nicht aufweisen. Wenn man die Anzahl der Wohnungen und jeweilige Größe einer Wohnung in einem Gebäude wissen will, braucht man nur jeweils die Wohnungsnummer und m²-Zahl einem Gebäude zuordnen. Wenn man aber Zimmeranordnung und Gemeinschaftsflächen geometrisch auswerten will, also die Geometrien von Wohnungseigentum visualisieren will, dann muss man die Geometrien etagenweise in einem digitalen Zwilling zusätzlich hinterlegen.

Insofern mag deutlich werden, dass die Definition der Anforderungsprofile an Auskunftsfälle die notwendigen Geometrien bestimmt. Davon werden die meisten Geometrien bereits in GIS-Systemen vorhanden sein. Wir bieten unsere Expertise an vorhandenen aber auch etwaig neu zu designenden GIS-Systemen an, wenn man uns an der Konzeptionierung eines Gebäuderegisters beteiligt.

Mit großem Interesse haben wir jedenfalls zur Kenntnis genommen, dass sich das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen mit der Einführung eines bundesweiten zentralen Gebäude- und Wohnungsregisters befasst.

Zunächst würde uns insbesondere interessieren, welche grundlegende Konzeption für das geplante Gebäude- und Wohnungsregister angedacht ist. Sie können sicher sein, dass wir das nicht im öffentlichen Raum diskutieren wollen, sondern ein rein fachliches Interesse daran haben, uns in die Konzeption einzubringen.



Gerne würden wir den Austausch zu diesem Thema mit Ihnen in einem persönlichen Termin weiter vertiefen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Zurhorst
Ehrenpräsident des BDVI e.V.

Clemens Kiepke
Präsident des BDVI e.V.

