

# »Alte Datenbestände sind nicht unantastbar«

INTERVIEW MIT

Dipl.-Ing. Burkhard Kreuter | Wuppertal

Dr.-Ing. Andreas Rose | Olpe

**D**ie IK-Bau NRW hat Mitte Juni ein Thesenpapier mit dem Titel »Behandlung der Gebäude im Geobasisinformationssystem (GBI)« beschlossen. Hintergrund ist die Absicht des Innenministeriums, den rechtlichen Rahmen für eine zukunftsgerichtete digitale Arbeitserledigung der öffentlichen Aufgaben im Bereich des Liegenschaftskatasters neu zu setzen. Dr. Bastian Pfeiffer (Pressesprecher der IK-Bau NRW) hat mit den beiden Vorstandsmitgliedern der IK-Bau NRW, Dipl.-Ing. Burkhard Kreuter und Dr.-Ing. Andreas Rose, über die Reformpläne des Ministeriums und den Inhalt des Positionspapiers gesprochen.



### IK-BAU NRW | Was sind der Hintergrund und Anlass dieses Thesenpapiers?

**ANDREAS ROSE** | Der Anlass war, dass die Berufsverbände, die kommunalen Spitzenverbände und die Ingenieurkammer-Bau seit 2019 mit dem Ministerium darüber im Gespräch sind, wie Gebäude in das Liegenschaftskataster aufgenommen werden sollen. Es gab unterschiedliche technologische Vorschläge auch dazu, welche Personenkreise mit dieser Aufgabe betraut werden sollten. Auch die Frage der Finanzierung war umstritten. Es war schwierig, einen Konsens zu finden. Die IK-Bau hat deshalb herausgearbeitet, welche grundlegenden und wichtigen Eigenschaften wir benötigen. Wir haben versucht, diese Eigenschaften möglichst knapp zu formulieren und in das Positionspapier aufzunehmen.

**BURKHARD KREUTER** | Es begann damit, dass das Innenministerium die Gebäude als Teil des Liegenschaftskatasters gänzlich infrage stellte. Wir waren und sind auch der Meinung, dass Änderungen im Prozess der Datenerfassung notwendig sind, um die Aktualität der Daten zu verbessern. Es gab jedoch keine einvernehmliche Lösung in Bezug auf die Datenqualität. Daher warten wir gespannt darauf, was nun geschieht. Das Ministerium ist jetzt am Zug, nachdem die Kammer ihr Positionspapier vorgelegt hat.

### Wie lautet aus Ihrer Sicht die Kernthese des Positionspapiers?

**KREUTER** | Der Hauptknackpunkt ist, dass es unterschiedliche Anforderungen an die Datenqualität des Gebäudebestands im Liegenschaftskataster gibt. Die Diskussion darüber, wie man damit umgehen sollte, dauert schon recht lange, ist aber bis heute nicht abgeschlossen. Es gibt viele Verzahnungen mit dem Bau- und Planungsprozess, bei denen das Bauministerium und ein funktionierender Austausch zwischen den beteiligten Ministerien gefragt sind.

**ROSE** | Ein wesentliches Motiv des Positionspapiers ist deshalb, den beiden beteiligten Ministerien den Standpunkt der Kammer deutlich zu machen und ihnen eine Beratungsgrundlage zu bieten. Tatsächlich wurde die Frage nach der Vertrauenswürdigkeit von Daten seinerzeit nicht gestellt, und diesen Aspekt wollten wir als Kammer in die Diskussion einbringen. Der Ausgangspunkt war, dass es unterschiedliche Prozesse gibt, die unterschiedliche Anforderungen an die Genauigkeit der Daten stellen.





## BDVI-KOMMENTAR ZUM THESENPAPIER

Die IK-Bau blickt mit dem Thesenpapier aus der Perspektive des Nutzers auf die Gebäudedokumentation im Liegenschaftskataster. Aus diesem Blickwinkel wird die wirtschaftliche Bedeutung des Produktes »Amtlicher Nachweis des Liegenschaftskatasters« sichtbar. Der Nachweis, als Element des Eigentumssicherungssystems, erfüllt dadurch auch einen gesellschaftlichen Auftrag und ist kein Selbstzweck. Die Initiative der IK-Bau NRW wird daher vom BDVI ausdrücklich begrüßt.

Aus Sicht des BDVI muss der amtliche Nachweis hinsichtlich der Gebäudedokumentation zwei grundsätzliche Anforderungen gleichberechtigt erfüllen.

Selbstverständlich muss das Liegenschaftskataster den Gebäudebestand zum einen mit hoher Aktualität abbilden. Es ist daher klug, so früh wie möglich Informationen aus dem Bauprozess im Nachweis nachrichtlich zu führen. ALKIS® bietet die erforderlichen Werkzeuge an. Wir müssen die Daten aus dem Bauprozess frühzeitig abgreifen, um sie mit dem Katasternachweis zu verknüpfen. Diese Daten brauchen noch keine endgültige Geometrie oder Referenz zu den Grenzen aufzuweisen.

Dieser nachrichtlich aufgenommene Datenachweis ersetzt natürlich nicht den Nachweis der Gebäude mit der zum anderen gebotenen Genauigkeit und Zuverlässigkeit. Hier ist die abschließende Erhebung durch eine qualifizierte Vermessungsstelle erforderlich. Die Qualität steht nicht hinter dem Aktualitätsanspruch zurück. Sie ist ein entscheidendes Merkmal des amtlichen Nachweises und die Messlatte, die für die Nutzung der Geobasisdaten durch Dritte angelegt wird.

Die Gebäudeeinmessung ist in NRW seit 1972 etabliert. Das hat zu einem hohen Qualitätsstandard im Nachweis geführt. Auch wenn eine Koordinatenkatasterqualität noch lange nicht flächendeckend vorliegt, ist die Erhebung der Gebäudedaten mit hoher Qualität in der Stückvermessung erfolgt, dokumentiert und daher nutzbar. Dieser Qualitätsstandard darf nicht aufgegeben werden.

ÖbVI Dipl.-Ing. Rudolf Wehmeyer,  
Vorsitzender BDVI-Landesgruppe NRW

## Wann sind qualifizierte Daten erforderlich und in welchen Fällen und unter welchen Bedingungen sind sonstige Gebäudedaten akzeptabel?

ROSE | Für alle Zwecke im Baubereich benötigen wir qualifizierte Daten, also Daten mit hoher Vertrauenswürdigkeit und Genauigkeit. Nicht alle Daten im Liegenschaftskataster sind ausreichend qualifiziert. Das ist auch nicht weiter tragisch, wenn man richtig mit ihnen umgeht. Eine Genauigkeit von 20 cm reicht für die Berechnung von Grenzabständen nicht aus. Hier muss man sich ehrlich machen. Wie Burkhard Kreuter es ja schon sagte: Im Baubereich sind die Anforderungen an die Qualität der Daten eben höher als in anderen Bereichen. Uns geht es darum, dass man erkennen kann, wozu die Daten genutzt werden können.

KREUTER | Wenn man einen Bauantrag stellt und bereits eine Vorstellung davon hat, wie das Haus aussehen soll, kann man es als geplantes Gebäude mit entsprechender Kennung erfassen. Im Laufe des Baufortschritts sollten die Daten dann weiter qualifiziert werden.

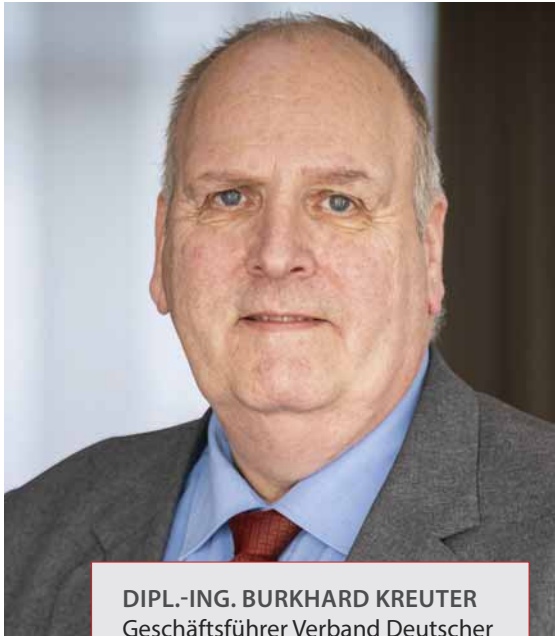
ROSE | Derzeit wird die mangelnde Aktualität der Karten beklagt, und dieser Einwand ist nicht unberechtigt. Es wäre ein Fortschritt, das Wissen über zukünftige Bauvorhaben in die Karte aufzunehmen. Ich sehe hier auch kein großes Problem. Wenn der Bauherr bereits so weit ist, einen Bauantrag zu stellen, hat er eigentlich schon alles fertig.

Die Finanzierung ist gesichert, die Baupläne liegen vor, es muss nur noch gebaut werden. Daher ist dies ein guter Zeitpunkt, die Planungsdaten in die Karte zu übernehmen.

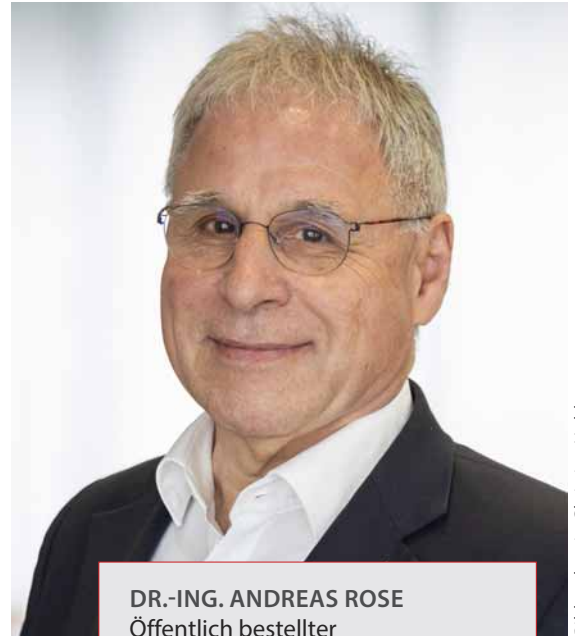
Sobald der Bauherr gebaut hat, muss dann aber dafür gesorgt werden, dass diese Daten durch genaue Daten ersetzt werden. Die Karte muss so genau sein, dass der Nachbar, wenn er ebenfalls baut, sich auf die Liegenschaftskarte verlassen kann, damit er nicht mit der bestehenden Bebauung in Konflikt gerät. Ich bin der Meinung, dass der Bauherr bzw. der Grundstückseigentümer die Verantwortung hat, also das Verursacherprinzip gilt.

Das Positionspapier besagt ebenfalls, dass die Kosten für die qualifizierte Verbesserung der Daten vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer und nicht von der Allgemeinheit getragen werden sollten. Wenn die Karte ungenau ist, bleibt jedem Bauherrn nichts anderes übrig, als auf eigene Kosten die Umgebung des Gebäudes vermessen zu lassen, um eine präzise Planungsgrundlage zu haben.

Diese Daten müssen dann dem Liegenschaftskataster übergeben werden. Wäre das nicht so, müssten alle Nachbarn die gesamte Nachbarschaft auf eigene Kosten erneut vermessen lassen. Das passt nicht zum Konzept des Liegenschaftskatasters, daher benötigen wir eine klare Kostenregelung.



**DIPL.-ING. BURKHARD KREUTER**  
Geschäftsführer Verband Deutscher  
Vermessungsingenieure (VDV)  
info@vdv-online.de



**DR.-ING. ANDREAS ROSE**  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur  
rose@oebvi-rose.de

Bildnachweis: Christian Holthausen

## Welche Rolle spielt die Frage nach der Qualität und Aktualität der Daten?


**KREUTER** | Die Gebäudedaten entsprechen nicht unseren heutigen Anforderungen, da sie zum Teil noch im vorigen Jahrhundert oder noch früher gemessen wurden. Einige wurden aus alten Karten digitalisiert, bei denen Maßstäbe verwendet wurden, die jenseits von Gut und Böse sind. Aus diesen Daten lassen sich keine Abstandsflächen ablesen. Wenn sich eine Scheune mitten auf einem Feld befindet, ist es nicht so wichtig, ob sie 5 m weiter rechts oder links steht. Auf der Königsallee in Düsseldorf spielen dagegen Millimeter eine große Rolle.

Das sind die feinen Unterschiede. Daher können die Daten nicht pauschal betrachtet werden. Es ist notwendig, jedes einzelne Objekt zu berücksichtigen und zu überlegen, was in diesem Fall sinnvoll ist. Die Aktualität der Gebäudedaten ist von elementarer Bedeutung. Sobald draußen ein Gebäude steht, muss sehr zeitnah sein Nachweis im Liegenschaftskataster auftauchen.

**ROSE** | Ja, das sehe ich auch so. Man muss in jedem Einzelfall betrachten, woher die Daten stammen. Die Vermessung von Gebäuden im Jahr 1960 war beispielsweise eine völlig andere als heute. Aber die Grundstücke werden immer kleiner, die Bebauung immer dichter, daher spielen Zentimeter eine große Rolle.

In der Karte sollte erkennbar sein, dass diese Daten nicht qualifiziert sind. Eine solche Kennzeichnung wäre auch für die Bauämter nützlich. Sie könnten dann bei Bedarf von den Eigentümern bzw. Bauherren qualifizierte Daten einfordern. Der Aspekt der Vertrauenswürdigkeit der Daten liegt mir am Herzen. Digitalisierung ist ja in allen Verwaltungen ein Riesenthema.

Letztlich läuft sie darauf hinaus, dass Verwaltungsentscheidungen auf Grundlage digitaler Daten auch digital ablaufen. Aber das kann nur gut gehen, wenn man den Daten auch vertrauen kann. Wenn man in diese Prozesse Daten einspeist, bei denen man nicht weiß, ob man ihnen vertrauen kann, geht man erhebliche Risiken ein. Daher ist uns wichtig, dass am Anfang der Kette vertrauenswürdige Daten stehen.

Aus diesem Grund sollten qualifizierte Daten nur von Vermessungsstellen erhoben werden. Die Katasterämter und die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure, das sind die Vermessungsstellen, denen das Gesetz eine besondere Vertrauensstellung einräumt. 



**Dr. Bastian Pfeiffer**  
Pressesprecher der IK-Bau NRW  
peiffer@ikbaunrw.de