

Bessere Verarbeitung von Immobilien-Informationen durch verifizierte Katasterdaten

Positionspapier der Real Estate Gruppe des Bundesverband Blockchain
Berlin, 14.09.2021

Was wir wollen:

- Katasterinformationen als Ausgangspunkt für ein **umfassendes dezentrales Immobilieninformationssystem nutzen**,
- Allgemein zugängliche und **steuerfinanzierte Immobilieninformationen besser nutzen**,
- ihre **Datenqualität verbessern**,
- ihre Verarbeitung **automatisieren** damit
- nicht zuletzt eine **verbesserte Grundlage zur Ermittlung des energetischen Zustandes von Gebäuden** und damit einen konkreten, skalierbaren Beitrag zur Bewältigung des Klimawandels schaffen

Einleitung und Zielsetzung

Informationen sind der Schlüssel zur Bewältigung der anstehenden Herausforderungen in der Wirtschaft, nicht zuletzt in der Immobilienwirtschaft. Die oft zitierte vermeintliche Verantwortung der Immobilienwirtschaft für 40% der CO₂-Emissionen weltweit, gibt auf allen politischen und wirtschaftlichen Ebenen Veranlassung, über Reduzierungspotentiale nachzudenken - und wie man sie erreicht. Einigkeit besteht dabei jedenfalls darüber, dass Grundlage für politische Entscheidungen eine gesicherte Informationslage über den jeweiligen energetischen Zustand von Gebäuden ist.

Immobilien Daten, auch zum energetischen Zustand von Gebäuden, liegen dabei in großer Menge vor. Ihre Nutzung sieht sich allerdings den folgenden Problemlagen ausgesetzt:

- Dezentralität – Wo finde ich eine Information?
- Originalität – Ist die Information korrekt?
- Aktualität – Ist die Information aktuell?
- Allokation - Wer ist Berechtigter?
- Zugänglichkeit – Wie bekomme ich Zugriff auf eine Information?
- Übertragbarkeit – Wie kann ich eine Information erhalten bzw. weitergeben?

Bisherige Lösungen waren und sind bisher zumeist zentraler Natur, d.h. es wurde - und wird - versucht, große Mengen von Daten auf zentralen Speichern zu sammeln und auszuwerten. Solche zentralen Lösungen sind zur Lösung der zahlreichen und ständig wechselnden Anforderungen an Informationen schwer umsetzbar, aufwendig und teuer.

Der Bundesverband Blockchain vertritt einen dezentralen Ansatz zum Informationsmanagement in der Immobilienwirtschaft. Damit wird ein Grundbaustein der derzeitigen Immobilien-datenhaltung - die Dezentralität - zunächst als gegeben hingenommen. Sie wird gegenüber einer zentralen Datenhaltung mit den hierfür erforderlich Großdatenbanken sogar als vorteilhaft betrachtet: Nur dort, wo Informationen primär erhoben werden, kann ihre Aktualität und Richtigkeit verhältnismäßig einfach und wirtschaftlich sichergestellt werden. So gut wie jede weitere Zusammenführung und/oder Aggregation geht mit Qualitätsverlusten einher.

Die Herausforderung liegt jedoch in der Verknüpfung bzw. Verknüpfbarkeit dezentraler Datensätze. Die Lösung liegt nach Auffassung des Bundesverbandes Blockchain in dem von der Foundation for International Blockchain for Real Estate Expertise (FIBREE) entwickelten System eines dezentralen Objektinformationssystems, das daraufsetzt, dezentral erzeugte und gepflegte mit einer eindeutigen Identifizierungsnummer (Unique Object Identification, UOI¹) zu versehen, die es Stakeholdern ermöglicht, auf die verschiedenen Datensätze zuzugreifen, dort zuzugreifen, wo sie erzeugt und gepflegt werden. Mit anderen Worten: Immobilieninformationen werden nicht mehr verschickt, sondern - mittels des UOI - dort, wo für ihre Richtigkeit und Aktualität Sorge getragen wird, abgeholt.

Immobilieninformationen müssen dabei auf eine eindeutig identifizierbare Immobilie bezogen sein. Die Erzeugung eines "Stammdatensatzes" mit den wesentlichen, eine Immobilie kennzeichnenden Informationen ist daher Grundlage für jedes Funktionieren eines Immobilien-Informationssystems, sei es zentral oder dezentral. Stammdatensätze gibt es selbstverständlich schon auf vielen Ebenen, sie sind jedoch häufig nicht kompatibel und ihre Richtigkeit für Dritte nicht gewährleistet. Die eindeutige Identifizierung einer Immobilie benötigt dabei nur wenige Informationen; zunächst nicht erforderlich für den angestrebten Zweck sind u.E. Informationen zu den Rechten an einer Immobilie, d.h. Eigentum, Grundschulden oder andere Belastungen. Entscheidend ist vielmehr, dass die Stammdaten schnell und kostengünstig zugänglich und ihre Zuverlässigkeit gewährleistet sind.

Deutschland hat mit den Kataster- und Grundbuchwesen eine hervorragende Ausgangslage für den Aufbau eines effizienten dezentralen Immobilien-Informationssystems. Viele Daten liegen bereits in einer ohne weiteres nutzbaren Form, in hoher Qualität und gesicherter Aktualität vor. Auch wenn bestimmte Daten zur Wahrung der Interessen der Betroffenen nicht öffentlich zugänglich sind, gilt das nicht für diejenigen Daten, die als "Stammdaten" als Referenzpunkt für alle weiteren Immobilien-Informationen notwendig sind, nicht. Hierzu gehören mindestens die folgenden Informationen:

1. Eindeutige Geoinformationen
2. Größe und
3. tatsächliche Nutzung.

Diese Informationen liegen mit dem einfachen Flurstücksnachweis (ohne Eigentümersnachweis) in den Katasterämtern vor.

Zwar besteht ein Anspruch auf Erteilung eines Katasterauszuges mit den o.g. Informationen für jedermann. Allerdings ist der Zugang in mehrfacher Hinsicht erschwert:

¹ www.fibree.org/UOI

- Die Auskunft bedarf eines Antrages,
- Sie ist kostenpflichtig,
- Die Informationen werden nicht in maschinenlesbarer Form erteilt, teilweise lediglich auf dem Postweg.
- Der Antragsweg verursacht unnötige Zeitverzögerungen.

Hinzu kommt, dass auch die Katastererfassung von Grundstücken und Gebäuden in einigen Fällen nicht eindeutig ist. Wenn ein größeres Grundstück mit mehreren Gebäuden bebaut ist, ist eine ein-eindeutige Zuordnung von Immobilieninformationen allein aufgrund der Katasterinformationen nicht möglich. Insofern wäre es wünschenswert die im Flurstücknachweis aufgeführten Gebäude mit einer eindeutigen Geodatenkennung zu versehen. Dies ist technisch ohne weiteres möglich und würde, nicht nur für diesen Zweck nützlich sein, sondern auch die Verarbeitung von Immobiliendaten für andere Anwendungen erheblich erleichtern.

Wir gehen davon aus, dass eine konsequente Automatisierung des Katasterauskunftswesens zudem zu einer erheblichen Reduzierung der mit der Auskunftserteilung verbundenen Kosten verbunden ist.

Vor diesem Hintergrund regen wir an, die folgenden Forderungen für ein effizienteres Immobilien-Datenmanagement in den Koalitionsvertrag aufzunehmen:

1. Die Katasterämter versehen die Gebäudeinformationen in den Flurstücksnachweisen mit einer **eindeutigen, dezentral verfügbaren Geodatenkennung**.
2. Flurstücknachweisinformationen (ohne Eigentumsnachweis) werden
 - a. **kostenlos,**
 - b. **öffentlich,**
 - c. **in maschinenlesbarer Form und**
 - d. **automatisiert**zur Verfügung gestellt.

Autoren:
Axel von Goldbeck
Achim Jedelsky