



Bundeskanzleramt



Nationaler
Normenkontrollrat

BUNDESNOTARKAMMER
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

DI STATIS
Statistisches Bundesamt

Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen

Projektbericht



Dezember 2019

BürokratieAbbau
Zeit für das Wesentliche

Herausgeber

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden
im Auftrag der Bundesregierung, des Nationalen Normenkontrollrates und
der Bundesnotarkammer

Ihr Kontakt zu uns:

Statistisches Bundesamt
Gruppe A3 – Bürokratiekostenmessung
Gustav-Stresemann-Ring 11
65189 Wiesbaden

erfuellungsaufwand@destatis.de
www.destatis.de
Rubrik: Staat / Bürokratiekosten

Referat 613 (Bessere Rechtsetzung; Geschäftsstelle Bürokratieabbau)
Bundeskanzleramt
Willy-Brandt-Straße 1
10557 Berlin

buerokratieabbau@bk.bund.de
www.bundesregierung.de/buerokratieabbau

Nationaler Normenkontrollrat
Bundeskanzleramt
Willy-Brandt-Straße 1
10557 Berlin

nkr@bk.bund.de
www.normenkontrollrat.bund.de

Bundesnotarkammer
Mohrenstraße 34
10117 Berlin

bnotk@bnotk.de
www.bnotk.de

Copyright:

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019
(im Auftrag der Bundesregierung)
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangaben gestattet.

Fotorechte:

© Robert Kneschke/stock.adobe.com/97748858 (Seite 1)
© iStock.com/malerapaso/12249182 (Seite 12 links)
© iStock.com/kynny/497829044 (Seite 12 rechts)

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	6
1 Einleitung	8
2 Projektziele	9
3 Untersuchungsgegenstand und Methodik	10
4 Ist-Zustand	13
5 Modernisierung der Abwicklung	18
5.1 Das IT-Portal eNoVA	18
5.1.1 Vollzugsplattform	19
5.1.2 Datenbank (Vertragsdaten, Urkunden, Bescheide).....	21
5.1.3 Adressverzeichnis von Verwaltungsstellen	23
5.1.4 Datenmanagement (Datenschutz und Datensicherheit)	24
5.2 Einheitliche Urkundenstruktur bzw. Inhaltsverzeichnis	25
5.3 Einheitliches Recherchesystem zum Vorkaufsrecht.....	25
6 Rechtsrahmen.....	26
6.1 Elektronische Verfahrensabwicklung und Kommunikation	26
6.2 IT-Sicherheit (§ 5 OZG) und Kommunikationsstandards (§ 6 OZG)	27
6.3 Verfahrensgrundlagen	28
7 Basis- und Ergänzungsdaten: Verbesserung der Datenlage.....	28
7.1 Merkmalskataloge der Basis- und Ergänzungsdaten.....	29
7.2 Datenqualität in eNoVA.....	30
7.3 Sicherung einer hohen Meldebereitschaft.....	31
8 Potenziale von eNoVA für Gutachterausschüsse und die amtliche Statistik .	32
9 Fazit/Ausblick.....	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Datenbürokratie beim Immobilienerwerb.....	6
Abbildung 2: Once Only: IT-Portal eNoVA.....	7
Abbildung 3: Design-Thinking Ansatz.....	11
Abbildung 4: World-Café Ansatz	12
Abbildung 5: Abstimmung des Notariats mit anderen Verwaltungsstellen.....	14
Abbildung 6: Once-Only: IT-Portal eNoVA	18

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Erhebungsmerkmale.....	35
Anhang 2: Übersicht zu Vorkaufsrechten, Genehmigungen, etc.....	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Basisdaten.....	35
Tabelle 2: Mögliche Ergänzungsdaten.....	37
Tabelle 3: Wesentliche Vorkaufsrechte, Genehmigungen, Anzeigepflichten und Bescheinigungen beim Vollzug von Grundstücksgeschäften.....	38

Abkürzungsverzeichnis

AK-OGA	Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BMI	Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
BNotK	Bundesnotarkammer
EGovG	E-Government-Gesetz
eNoVA	Elektronischer Notariat-Verwaltung-Austausch
ERVV	Elektronischer-Rechtsverkehr Verordnung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KoSIT	Koordinierungsstelle für IT-Standards
NKR	Nationaler Normenkontrollrat
OSCI	Online Services Computer Interface
OZG	Onlinezugangsgesetz
qeS	Qualifizierte elektronische Signatur
StBA	Statistisches Bundesamt
WS	Workshop

Das Wichtigste in Kürze

Das Problem

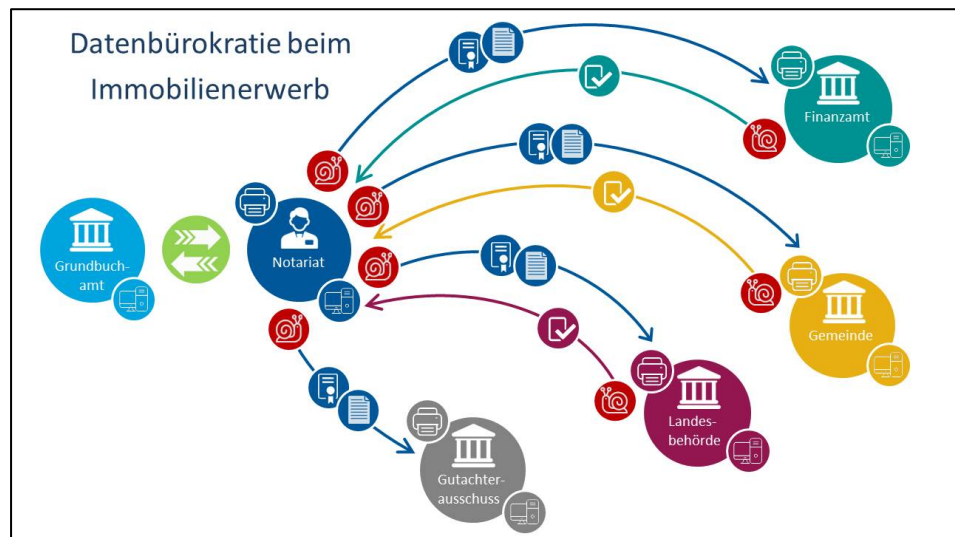
In Deutschland werden jährlich über 1 Mio. Immobilienverträge notariell beurkundet.

Verwaltungsvollzug ist bisher analog geprägt

Mit dem OZG zum Once-Only-Prinzip in der Verwaltung

In Deutschland werden jährlich über **eine Million Immobilienverträge** notariell beurkundet¹. Die Abwicklung dieser Verträge ist ein **Paradebeispiel** für **Datenbürokratie** in der analogen Verwaltungswelt: Die für die Vertragsabwicklung relevanten Daten werden zuerst im Notariat und danach noch **mehrmals** durch verschiedene Verwaltungsstellen – von der Denkmal- und/oder der Naturschutzbehörde bis hin zum Finanzamt (Grunderwerbsteuer) – **erhoben** und **verarbeitet**. Während die Notariate interne Arbeitsabläufe digitalisiert haben und vielerorts auch schon elektronisch mit den Grundbuchämtern kommunizieren, fehlt es für die digitale Abwicklung mit den Verwaltungsstellen an der technischen und der rechtlichen Infrastruktur. Mit dem **Onlinezugangsgesetz (OZG)** wollen Bund, Länder und Kommunen ihre Verwaltungsleistungen nach dem Prinzip **One-Stop-Shop** bzw. **Once-Only** digitalisieren: Bürgerinnen, Bürger und Unternehmen sollen Nachweise und Daten, die bei mehreren Verwaltungsstellen benötigt werden, nur einmal zur Verfügung stellen müssen. Die Abwicklung von Immobilienverträgen im Zusammenwirken von Notariat, Genehmigungsstellen und Grundbuchamt zählt deshalb zu den rund 575 Verwaltungsleistungen, die bis 2022 online möglich sein sollen. Bisher fehlte es jedoch an einem **Konzept**, mit dem dieses Ziel erreicht werden kann.

Abbildung 1: Datenbürokratie beim Immobilienerwerb



¹ Unter den Begriff *Immobilienverträge* werden nachfolgend Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie andere Arten von Grundstücksübertragungen subsumiert.

Die Lösung

Eine Projektgruppe aus Bundeskanzleramt, Nationalem Normenkontrollrat (NKR), Statistischem Bundesamt (StBA) und Bundesnotarkammer (BNotK) hat deshalb ein **Praxis-Projekt** durchgeführt.

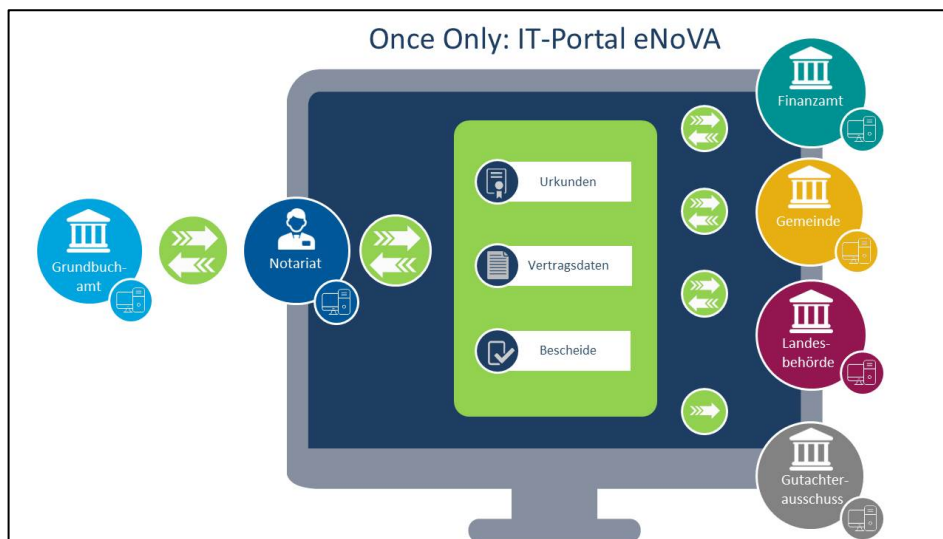
In drei **Praktiker-Workshops** wurden der Ist-Zustand strukturiert erfasst und ein Soll-Zustand erarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Abwicklung zwischen Notariaten und Finanzämtern, Gutachterausschüssen sowie Gemeinden und Landesbehörden hinsichtlich der Ausübung von Vorkaufsrechten und der Einholung von Genehmigungen vollständig **digital durchgeführt** werden kann.

Die Lösung ist ein **zentral betriebenes IT-Portal „eNoVA“** (Elektronischer Notariat-Verwaltung-Austausch). Anders als bisher in **Papierform** und per **Briefpost**, können die Notariate über **eNoVA** mit den Verwaltungsstellen **digital kommunizieren** und den Vertrag **abwickeln**.

Digitalisierung der Abwicklung von Immobilienverträgen

eNoVA als zentrales IT-Portal

Abbildung 2: Once Only: IT-Portal eNoVA



Das Notariat stellt eine elektronische Abschrift der **Vertragsurkunde** sowie alle zur Vertragsabwicklung erforderlichen **Daten in strukturierter Form** in eNoVA ein. Die Verwaltungsstellen werden über neue Vorgänge durch eNoVA informiert und können dann den Vorgang vollständig bearbeiten, indem Vertragsdaten über die Vollzugsplattform in die Systeme der Verwaltungsstellen importiert und die Ergebnisse der Verwaltungsprüfungen in die Vollzugsplattform zurückgespielt werden. Zusätzlich bietet eNoVA die Möglichkeit einer unmittelbaren Vorgangsbearbeitung auf der Vollzugsplattform selbst. Dabei müssen die Stellen nicht über eigene Anwendungen verfügen; vielmehr können sie **zentral auf alle erforderlichen Funktionen zugreifen**. So kann z.B. die Gemeinde eine Vorkaufsrechtsanfrage direkt über eNoVA beantworten.

Bereitstellung strukturierter Daten und elektronischer Abschriften von Vertragsurkunden

Die für das Grundbuch erforderliche **öffentliche Form** bzw. öffentliche Beglaubigung kann problemlos erfüllt werden. Dabei wird die Schriftform mit Siegel durch die **qualifizierte elektronische Signatur (qeS)** mit beigefügtem Amtsattribut er-

setzt. Die hierzu erforderlichen Mittel verwenden alle Notariate schon heute; in der Justiz ist die qeS bereits weit verbreitet.

Zudem stärkt eNoVA die Bereitstellung umfassender und qualitativ hochwertiger Daten. Nutzerinnen und Nutzer von Daten zu Immobilienkaufverträgen wie die Gutachterausschüsse und die amtlichen Statistiken bekommen einen schnelleren und umfangreicheren Zugriff auf Daten zu Immobilien-Transaktionen.

1 Einleitung

Gesellschaftliche und volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

Das Thema Immobilien und Immobilienpreise gewinnt in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung. Einerseits wird die Lebensqualität vieler Menschen von ihren Wohnverhältnissen und der Bezahlbarkeit adäquaten Wohnraumes beeinflusst. Andererseits ist die Entwicklung von Immobilienpreisen auch für die Finanzstabilität ein wichtiges Thema, wie seit der Finanzkrise deutlich wurde, die ihren Anfang in einer Krise der Immobilienmärkte in den USA nahm. So verfolgt der Ausschuss für Finanzstabilität intensiv die Entwicklung an den inländischen Immobilienmärkten².

Die Immobilienwirtschaft ist einer der größten Wirtschaftszweige in Deutschland. Im Jahr 2016 wurden über eine Million Immobilien-Transaktionen mit einem Umsatzvolumen von 237 Mrd. Euro abgeschlossen³. Die gesellschaftliche und volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft unterstreicht die Bedeutung von Immobilien-Transaktionen.

Problem 1: Immobilien-Transaktionen sind bürokratisch und zeitaufwendig.

Der mit dem Immobilienerwerb einhergehende Zeit- und Verwaltungsaufwand wird kritisch gesehen. Im Mittelpunkt der Kaufabwicklung stehen die Vertragsparteien mit dem Notariat, das den Kaufvertrag notariell beurkundet und bestimmte Inhalte bzw. vollständige Abschriften der Kaufverträge zur Kenntnisnahme oder Genehmigung an verschiedene Verwaltungsstellen weiterleitet. Während die Kommunikation der Notariate mit den Grundbuchämtern in einigen Ländern bereits vollständig digital abläuft, erfolgen die Dienstleistungen dieser Verwaltungsstellen und die Kommunikation zwischen ihnen weitgehend in Papierform und über Papierformulare. Jüngste Befragungen weisen darauf hin, dass die Betroffenen sich digitale Verwaltungsdienstleistungen beim Immobilienerwerb wünschen und unzufrieden mit dem Zugang zu Formularen und den Möglichkeiten des E-Governments sind⁴. Daneben leitet sich ein unmittelbarer Handlungsbedarf zur Reform der Verwaltungsabläufe beim Immobilienerwerb aus dem Onlinezugangs-

² Der Ausschuss für Finanzstabilität erörtert nach dem Gesetz zur Überwachung der Finanzstabilität die für die Finanzstabilität maßgeblichen Sachverhalte. Vgl. dazu im Einzelnen z.B. Deutsche Bundesbank, Makroprudenzielle Überwachung in Deutschland: Grundlagen, Institutionen, Instrumente, Monatsbericht, April 2013, S. 41-57.

³ Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland.

⁴ Quelle: Zufriedenheit der Bürgerinnen und Bürger in Deutschland mit behördlichen Dienstleistungen (2017, 2019), StBA, Wiesbaden.

gesetz (OZG) ab, das Bund, Länder und Kommunen zur Digitalisierung vieler Verwaltungsdienstleistungen⁵ verpflichtet. Demnach müssen auch bestimmte Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit der Abwicklung von Immobilienverträgen bis zum Jahr 2022 digital über Verwaltungsportale angeboten werden.

Vor dem Hintergrund der Bedeutung der Immobilienwirtschaft ist die nicht zufriedenstellende Datenbasis über Immobilien-Transaktionen bemerkenswert⁶. Obschon Daten flächendeckend von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte erhoben, aufbereitet und den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder übermittelt werden, kann die Entwicklung des Marktes sowohl von Wohn- als auch von Wirtschaftsimmobiliien sowie von unbebauten Grundstücken nur lückenhaft und mit großer Zeitverzögerung beschrieben werden: Statistiken zu Preisindizes für Wirtschaftsimmobiliien werden aktuell aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit und -qualität vom Statistischen Bundesamt nicht veröffentlicht. Weiterhin könnte die Qualität und Aktualität der Statistiken zu Preisindizes für Wohnimmobiliien, die nach einer EU-Verordnung vierteljährlich erstellt werden müssen, verbessert werden, wenn preisbestimmende Merkmale, wie das Baujahr einer Immobilie oder die Wohnfläche, vollständig und zeitnah vorlägen. Aktuell sind diese Angaben in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse nicht immer vorhanden. Die unvollständige Erfassung verhindert auch den Aufbau aktueller amtlicher Transaktionsstatistiken.

Angesichts des bürokratischen Aufwandes bei der Abwicklung von Immobilienverträgen und der lückenhaften Datenbereitstellung über einen der wichtigsten Wirtschaftszweige Deutschlands weisen Institutionen wie die Zentralbanken, der Europäische Ausschuss für Systemrisiken, der Internationale Währungsfonds, die Bundesnotarkammer (BNotK), der Deutsche Verband für Wohnungswesen oder das Statistische Bundesamt auf einen dringenden Bedarf der Modernisierung der Verwaltungsabläufe und ihrer Rechtsgrundlagen hin.

Problem 2: Daten zum Immobilienmarkt sind für die amtliche Statistik nur zeitverzögert und lückenhaft nutzbar.

Institutionen sehen dringenden Modernisierungsbedarf der Verwaltungsabläufe.

2 Projektziele

Die Erarbeitung eines optimalen digitalen Prozesses zur Abwicklung von Immobilienverträgen dient zwei wesentlichen Zielen:

- **Modernisierung von Verwaltungsabläufen zur Verkürzung der Verfahrensdauer:** Durch die Digitalisierung der Verwaltungsprozesse und die entsprechende Ausgestaltung des Rechts können Potenziale zur Beschleunigung und Effizienzsteigerung voll ausgeschöpft werden, sodass

Ziele für einen optimalen Prozess zur Abwicklung von Immobilienverträgen

Unbürokratisches und schnelles Verfahren

⁵ Quelle: OZG-Umsetzungskatalog: Digitale Verwaltungsleistungen im Sinne des Onlinezugangsgesetzes (2018), INIT AG im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI).

⁶ Quelle: Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013, Gutachten für den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Bereitstellung hochwertiger Daten

- sowohl die betroffenen Verwaltungsstellen als auch Bürgerinnen und Bürger von einem schnelleren Verfahren profitieren.
- **Bereitstellung umfassender und qualitativ hochwertiger Daten für die amtlichen Statistiken:** Durch einen digitalen Datentransfer über Immobilien-Transaktionen können qualitativ hochwertige Informationen zu Immobilien schneller bereitgestellt werden. Damit wird der Informationsbedarf verschiedener Interessenten bedient, allen voran der des Europäischen Systems der Zentralbanken, des Ausschusses für Finanzstabilität, des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken sowie weiterer internationaler Organisationen (z.B. Internationaler Währungsfonds, Bank für Internationalen Zahlungsausgleich) zur Beobachtung der Finanzstabilität.⁷ Zudem könnten auch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Transparenz auf den lokalen Immobilienmärkten weiter verbessern.

Orientierung an Prinzipien wie „once-only“ und medienbruchfreier Kommunikation

Das Projekt greift die Ideen des NKR-Gutachtens zur Registermodernisierung auf (Stichworte: „once only“, vernetzte Verwaltungsdaten, „Papierprozesse neu denken“). Damit sollen die Potenziale einer behördenübergreifenden und medienbruchfreien Digitalisierung der Abwicklung von Immobilienkaufverträgen ausgeschöpft werden.

3 Untersuchungsgegenstand und Methodik

Zentraler Untersuchungsgegenstand ist der Verwaltungsvollzug aller beteiligten Stellen.

Untersuchungsgegenstand ist der Prozess zur Abwicklung eines Immobilienvertrages zwischen Notariaten und den beteiligten Verwaltungsstellen. Die Kommunikation zwischen Notariaten und Grundbuchämtern bleibt von der Betrachtung ausgespart, da Konzepte zum elektronischen Rechtsverkehr in Grundbuchsachen bereits entwickelt und in einigen Bundesländern eingeführt sind bzw. deren Umsetzung geplant ist. Im Rahmen des Projektes wurde zunächst eine detailliertere Beschreibung der **Ist-Prozesse** und ihrer Rechtsgrundlagen erarbeitet. Dabei wurden Gemeinsamkeiten und Besonderheiten der Verwaltungsprozesse zwischen Bundesländern und Kommunen berücksichtigt. Darauf aufbauend wurde ein behördenübergreifender digitaler Ablauf erarbeitet (**Soll-Prozess**), der im Vergleich zu bestehenden Arbeitsabläufen zu einer deutlichen Entlastung bei den beteiligten Verwaltungsstellen führt.

Der detaillierten Analyse der Ist-Prozesse folgte die stufenweise Erarbeitung eines idealen Soll-Prozesses.

⁷ Mit der Novellierung der ESRB-Verordnung zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ESRB/2016/14, ESRB/2019/3) wird Eurostat u.a. aufgefordert zu prüfen, ob gemeinsame Mindestanforderungen für die Entwicklung, Produktion und Verbreitung von physischen Gewerbeimmobilienmarktindikatoren (v. a. Preise, Mieten, Renditen, Baubeginne, Leerstandsquoten) per EU-Verordnung geregelt werden können. Ein Zwischenbericht zur Umsetzung ist zum 31.12.2021 und ein Endbericht bis zum 31.12.2023 fällig. Die G 20 Data Gap-Initiative enthält zwei Empfehlungen, die sich auf Wohn- und Gewerbeimmobilienpreisindikatoren (II.17 und II.18) beziehen.

Zur Erreichung der Projektziele orientierte sich das Projekt an drei Grundsätzen:

1. Offener Ansatz: Um alle Potenziale einer Modernisierung der Verwaltungsabläufe zu realisieren wurde der Gesamtprozess der Vertragsabwicklung neu gedacht. Eine bloße Digitalisierung der Kommunikationsabläufe würde bestehende Prozesse verstetigen und Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung einer umfassenden Prozessoptimierung ungenutzt lassen.
2. Ganzheitliche Perspektive: Der optimale Ablaufprozess soll alle an der Vertragsabwicklung direkt beteiligten Verwaltungsstellen umfassen, bundesweit anwendbar sein und die Nachfrage von Nutzerinnen und Nutzer nach Daten zu Immobilien-Transaktionen berücksichtigen.
3. Konsensorientierter Lösungsansatz: Ziel ist die Entwicklung eines konsensfähigen Abwicklungsprozesses, der die politische Unterstützung aller Beteiligten findet.

Methodik des Projekts

Grundsätze:

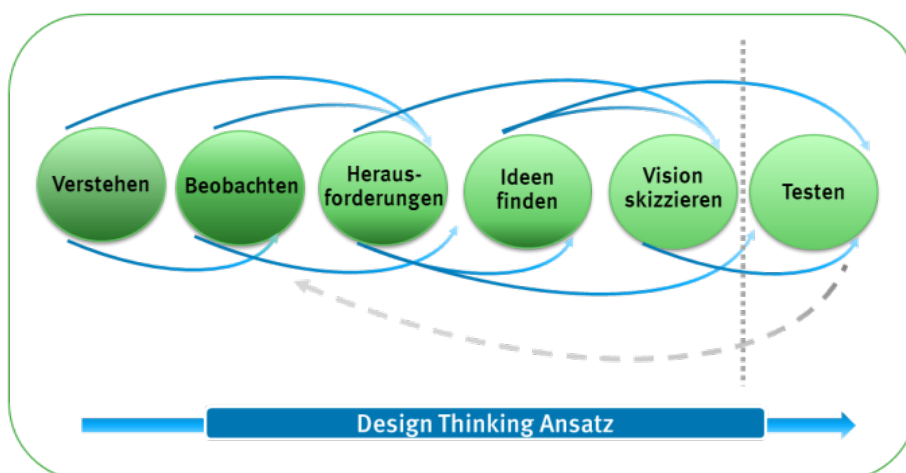
- Prozesse neu denken
- Ganzheitlich
- Win-win-Lösung

Im Rahmen des Projekts wurden drei aufeinander aufbauende Experten-Workshops durchgeführt, in denen Vertreterinnen und Vertreter aller an der Abwicklung eines Immobilienvertrages beteiligten Verwaltungsstellen eines räumlichen Clusters⁸ anhand von Musterfällen von Immobilien-Transaktionen Ist-Zustände der behördenübergreifenden Verwaltungsabläufe beschrieben und digitalisierte Soll-Prozesse erarbeiteten. Im Sinne des offenen Ansatzes orientierte sich die Durchführung der Workshops an der Design-Thinking Methodik, die die Entwicklung innovativer Prozessideen aus der Perspektive der Anwenderinnen und Anwender vorsieht. Durch die konsequente Berücksichtigung von Motiven und Bedürfnissen der Anwenderinnen und Anwender rückten bestehende Restriktionen zunächst in den Hintergrund, sodass innovative Ideen über einen idealen Ablauf des Gesamtprozesses entwickelt werden konnten.

Expertenworkshops

Design-Thinking

Abbildung 3: Design-Thinking Ansatz



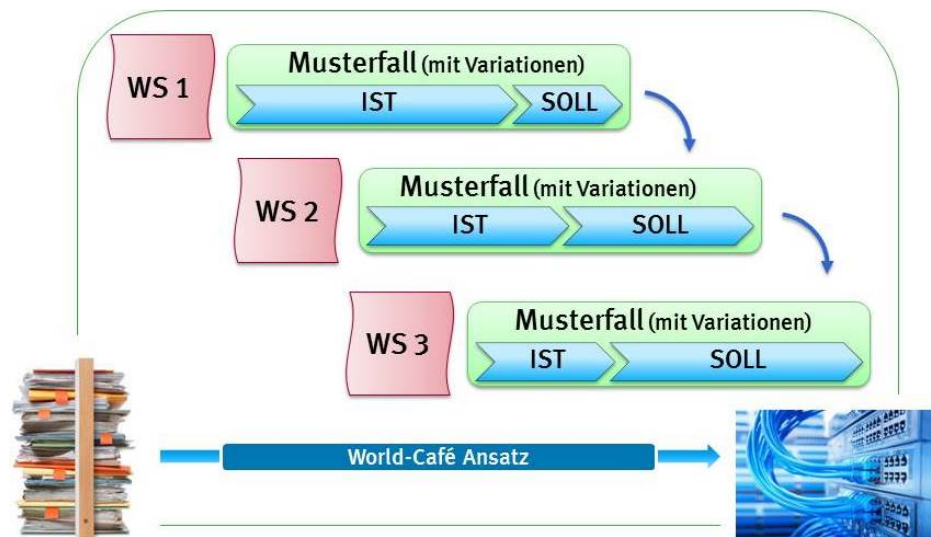
⁸ Die Workshops fanden in Sachsen, Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg statt, da dort die Digitalisierung des Rechtsverkehrs mit den Grundbüchern bereits vollständig umgesetzt wurde.

Dieses geschah, indem in jedem Workshop zunächst das gegenseitige Verständnis über bestehende Prozesse im Vordergrund stand. Ausgehend von der tiefen Analyse der Ist-Prozesse konnten Herausforderungen identifiziert werden, die dem bestehenden System inhärent sind und Ideen zur Skizzierung einer Vision eines idealen Ablaufprozesses entwickelt werden⁹.

World-Café

Der sequenzielle Ablauf der Workshops (WS) erlaubte die Elaboration von Erkenntnissen eines vorangegangenen Workshops für nachfolgende Workshops. Dadurch wurden redundante Diskussionen über allgemeingültige Verfahrensabläufe vermieden und im Sinne des World-Café Ansatzes eine differenzierte Erarbeitung der Vision eines Soll-Prozesses in nachgelagerten Workshops ermöglicht. Aufgrund der Komplexität der Abwicklung von Immobilienverträgen wurde über die Workshops hinweg der inhaltliche Schwerpunkt von der Analyse des Ist-Zustandes zu der Erarbeitung des idealisierten Soll-Zustandes verschoben. Um regionale Unterschiede bei Immobilien-Transaktionen zu berücksichtigen wurden die Workshops in drei verschiedenen Bundesländern durchgeführt.

Abbildung 4: World-Café Ansatz



Berücksichtigung der Perspektive von Daten-nutzerinnen und -nutzern

Da die Nutzerinnen und Nutzer von Daten zu Immobilien-Transaktionen nicht direkt an der Abwicklung von Kaufverträgen beteiligt sind, wurden jenseits der Workshops die konkreten Interessen und Bedarfe hinsichtlich der Datenbereitstellung mit Institutionen wie der Deutschen Bundesbank und dem Statistischen Bundesamt erörtert. Dieses Wissen wurde seitens der Projektsteuerungsgruppe in die Workshops eingebracht, so dass die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer von Daten zu Immobilien-Transaktionen bei der Erarbeitung eines idealisierten Soll-Prozesses berücksichtigt werden konnten. Dadurch wurde – neben der Durchführung der Workshops in drei Bundesländern und der Beteiligung aller relevanten

⁹ Die letzte Phase des Design-Thinking Ansatzes *Testen* war nicht Gegenstand des Projekts, da nur eine Skizze eines Soll-Prozesses erarbeitet wurde. Die konkrete Ausgestaltung und technische Umsetzung des skizzierten Soll-Prozesses muss in der Post-Projektphase erfolgen.

Verwaltungsstellen – dem zweiten Grundsatz der ganzheitlichen Betrachtung Rechnung getragen.

Für die Workshops wurden Musterfälle von Experten bereitgestellt. Dabei wurden Fälle gewählt, die aufgrund ihrer Häufigkeit eine große Bedeutung haben. Spezialfälle, die vor allem bei Transaktion gewerblicher Immobilien vorkommen (i. e. Share Deals), wurden aufgrund ihrer Komplexität nicht in den Workshops behandelt und bleiben nachfolgenden Projekten vorbehalten.

Die nachfolgenden Ausführungen fassen die Erkenntnisse der Workshops zusammen und skizzieren einen möglichen Soll-Prozess für die Digitalisierung des Entwicklungsprozesses von Immobilienverträgen. Aufgrund des Design-Thinking Ansatzes ist dieser Soll-Prozess stark von der Anwenderperspektive geprägt.

Musterfälle

4 Ist-Zustand

Immobilienverträge bedürfen neben der notariellen Beurkundung der Beteiligung verschiedener Behörden. Je nach Bundesland und Kommune gibt es Unterschiede bei den zu beteiligenden Stellen; in der Regel sind folgende Verwaltungsstellen involviert:

- Stadt-/Gemeindeverwaltung zur Erteilung des Vorkaufsrechtszeugnisses,
- Finanzverwaltung (Veräußerungsanzeige) zur Festsetzung der Grunderwerbsteuer und Erteilung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung,
- weitere Stellen nach Landesrecht,
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte,
- Amtsgerichte zum Grundbucheintrag.

Welche Verwaltungsstellen grundsätzlich zu beteiligen sind, ist nach Bundesland und Kommune verschieden.

Bereits heute ist der elektronische Rechtsverkehr in **Grundbuchsachen** in einigen Bundesländern verpflichtend eingeführt. Seitens der Notariate wird hierzu in der Regel das Programm XNotar verwendet, eine Fachanwendung zum elektronischen Datenaustausch zwischen Notariaten und Grundbuchämtern, mittels derer Notariate nicht nur eine elektronische Abschrift der Urkunde samt Eintragungsanträgen ans Grundbuchamt in strukturierter Form übermitteln, sondern auch eine Rückmeldung hinsichtlich der erfolgten Eintragungen erhalten können.

Obligatorisch zu beteiligende Stellen

Demgegenüber erfolgt die Abstimmung zwischen Notariaten und den **übrigen Verwaltungsstellen** in den meisten Fällen postalisch, also analog. Die Anzahl der neben dem Grundbuchamt zu beteiligenden Stellen variiert stark und hängt vom Einzelfall ab. Während das Finanzamt, die Gemeinde zur Prüfung von Vorkaufsrechten nach §§ 24 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und der Gutachterausschuss zumindest bei Kaufverträgen stets zu beteiligen sind, bedarf es oftmals weiterer Genehmigungen bzw. Zustimmungen zum Beispiel in Bezug auf Vorkaufsrechte

Beteiligung weiterer Stellen abhängig vom Einzelfall

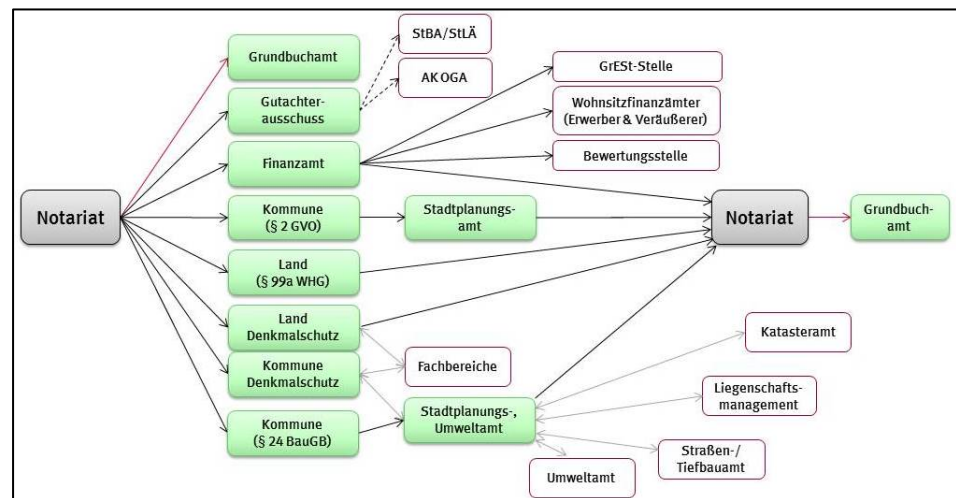
des Denkmalschutzes oder des Naturschutzes¹⁰ oder wenn Immobilien-Transaktionen zum Beispiel land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Grundstückverkehrsgesetz), Grundstücke in Sanierungsgebieten (§ 144 BauGB) oder Grundstücke in den neuen Bundesländern bei Ersttransaktionen seit dem Jahr 1990 (Grundstücksverkehrsordnung) betreffen.

Struktur der behördlichen Vertragsabwicklung

Die Verfahrensdauer ist erheblich länger als die reine Bearbeitungszeit der beteiligten Stellen.

Abbildung 5 skizziert für einen in einem Workshop besprochenen Beispielfall den Kommunikationspfad beteiligter Stellen. Kennzeichnend für den Vollzug von Immobilienverträgen ist nach Einschätzung von Expertinnen und Experten ein deutliches Auseinanderfallen der tatsächlichen Bearbeitungszeit von der Gesamtdauer des Verfahrens. So vergehen auch für einfache Immobiliengeschäfte zwischen der Beurkundung des Vertrages im Notariat und der Mitteilung der vollzogenen Eigentumsumschreibung an die Vertragsparteien nicht selten drei Monate oder deutlich mehr, während die reine Bearbeitungszeit aller Verwaltungsstellen zusammen nur wenige Arbeitsstunden in Anspruch nimmt. Notariate fordern in der Regel unmittelbar nach der Beurkundung bei den zuständigen Verwaltungsstellen die erforderlichen Unterlagen an, können diese beim Grundbuchamt zur Eigentumsumschreibung aber erst einreichen, wenn sie ihnen vollständig vorliegen.

Abbildung 5: Abstimmung des Notariats mit anderen Verwaltungsstellen



Vielfache Erfassung derselben Daten

Medienbrüche in der Kommunikation und in der Datenverarbeitung zwischen Behörden

Notariate übermitteln die Abschriften der Urkunden per Post an Verwaltungsstellen, die die Unterlagen zum Teil an weitere zu beteiligende Stellen weiterreichen. Jede beteiligte Verwaltungsstelle prüft die Urkundenabschrift und identifiziert die für sie notwendigen Informationen aus der Urkunde. Oftmals werden im Rahmen des Vollzugs von den beteiligten Verwaltungsstellen dieselben Informationen, wie die Lage des Grundstücks und Angaben zu den Vertragsparteien, mehrfach erfasst und in die jeweilige Fachanwendung manuell übertragen. In wenigen Fällen werden von Notariaten zusätzlich strukturiertere Informationen übermittelt, die wiederum von den Verwaltungsstellen anhand der Urkundenabschriften verifiziert

¹⁰ Das Deutsche Notarinstitut führt eine 35-seitige Liste über landesspezifische Vorkaufrechte an Grundstücken: (https://www.dnoti.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/Immobilienrecht/Vorkaufrechte_Gesetzestexte_2019_08_27.pdf).

werden. So ist für das Finanzamt die Veräußerungsanzeige in achtfacher Ausfertigung zu übermitteln, in der strukturierte Daten des Kaufvertrages in einen Formular-Vordruck einzutragen sind. Die Veräußerungsanzeige hat eine bundesweit einheitliche Vorderseite und landesspezifische Rückseiten, so dass bei Übermittlung der falschen landesspezifischen Veräußerungsanzeige der Vorgang im ungünstigsten Fall nicht bearbeitet werden kann und eine Rücksprache mit Notariaten notwendig ist. Gemäß § 18 Absatz 1 Satz 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) ist die Veräußerungsanzeige „schriftlich“ zu erteilen. Derzeit arbeitet die Finanzverwaltung an einer elektronischen Veräußerungsanzeige, bei der Notariate bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form über XNotar melden sollen.

Zu den Aufgaben der **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte** gehört die Herstellung und Sicherung der allgemeinen und der einzelfallbezogenen Markttransparenz. Die Gutachterausschüsse tragen zur Markttransparenz bei, indem unter anderem Kaufpreissammlungen geführt und Auskünfte erteilt, regelmäßig Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten ermittelt und veröffentlicht sowie Gutachten über Verkehrswerte für bebaute und unbebaute Grundstücke erstellt werden. Zudem werden auch für die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse allgemeine Daten (z. B. Anzahl der Transaktionen, Umsätze) der jeweiligen Immobilienmärkte in Grundstücksmarktberichten auf regionaler Ebene und/oder auf Landesebene veröffentlicht. Auf Bundesebene wird auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung vom 20.04.2016 (BAnz AT 13.05.2016 B2) derzeit in zweijährigem Turnus der Immobilienmarktbericht Deutschland herausgegeben. Diese Aufgabe wird wahrgenommen durch den Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse (AK-OGA), die Zentralen Geschäftsstellen und die Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland.

Grundlage für die umfangreichen Tätigkeiten der Gutachterausschüsse ist die Verpflichtung von beurkundenden Stellen zur Übermittlung von Abschriften eigentumsändernder Verträge über Grundstücke gemäß § 195 BauGB. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben geht der Informationsbedarf der Gutachterausschüsse in der Regel über den Informationsgehalt der Vertragsunterlagen hinaus¹¹. Daher führen die örtlichen Gutachterausschüsse in der Regel postalisch nachgelagerte Käuferbefragungen durch. Erwerberinnen und Erwerber sind gemäß § 197 BauGB zur Auskunft verpflichtet und müssen auch das Betreten von Grundstücken zur Auswertung von Kaufpreisen dulden. Derzeit gibt es circa 1100 örtliche Gutachterausschüsse in Deutschland¹², darunter – laut einer aktuellen Studie¹³ – circa 890 in

Gutachterausschüsse werden bei jedem Immobilienvertrag beteiligt.

Aufgaben der Gutachterausschüsse

Datengewinnung im Zusammenhang mit Immobilien-Transaktionen

¹¹ Exemplarisch verdeutlichen die Fragebögen für sechs Teilsegmente des Immobilienmarktes des Gutachterausschusses Kiel den Informationsbedarf zur Führung einer Kaufpreissammlung:

<https://gutachterausschuss-kiel.de/dienstleistungen/kaufpreissammlung/fuehrung-der-kaufpreissammlung/>.

¹² Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland.

¹³ Staiber und Meidinger (2019), *Vollerhebung der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg*, in Grundstücksmarkt und Grundstückswerte (3).

Baden-Württemberg. Die Aufgaben der Gutachterausschüsse sind in § 193 Absatz 5 BauGB nicht abschließend aufgeführt. Zusätzlich sind auf Grundlage der Ermächtigung nach § 199 Absatz 2 BauGB entsprechende Länderverordnungen erlassen worden, die weitere Aufgaben enthalten. Mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hat der Bund eine verbindliche Vorschrift über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten erlassen. Daneben wurden durch den Bund mehrere Richtlinien erarbeitet, die die Anwendung der ImmoWertV nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen sollen. Die selbstständigen und unabhängigen Gutachterausschüsse unterliegen nicht der Weisung einer Zentralen Geschäftsstellen oder eines Oberen Gutachterausschusses¹⁴.

Die Methodik und Qualität der Aufgabenerfüllung ist unterschiedlich.

Die Gutachterausschüsse erledigen ihre gesetzlichen Aufgaben, wobei die Methodik und Qualität durchaus unterschiedlich ist. Dies liegt u. a. an der personellen Ausstattung, der Größe und der Struktur des Zuständigkeitsbereiches sowie der technischen Ausstattung. Zum Beispiel gibt es kein bundesweit einheitliches Vorgehen bei der nachgelagerten Käuferbefragung: so unterscheidet sich nicht nur die Art der Datenerhebung und der Umgang mit geringen Rücklaufquoten, sondern auch welche Merkmale wie erhoben werden¹⁵. Die Standards bei der Datenerhebung für die Kaufpreissammlung ergeben sich somit indirekt durch die Anforderungen des BauGB und der ImmoWertV.

Amtliche Statistiken zu Entwicklungen auf Immobilienmärkten

Das **Statistische Bundesamt** und die **statistischen Landesämter** tragen ebenfalls zur Transparenz über Entwicklungen auf Immobilienmärkten bei, indem unter anderem vierteljährlich Preisindizes für Wohnimmobilien und vierteljährlich bzw. jährlich Kaufwerte für Grundstücke veröffentlicht werden. Im Rahmen der Berechnung des Verbraucherpreisindex (Inflationsrate) wird auch ein Mietpreisindex erstellt. Gesetzliche Grundlagen sind u.a. die Verordnung (EU) 2016/792 des Europäischen Parlaments und des Rates sowie das Preisstatistikgesetz und das Bundesstatistikgesetz. Amtliche Indikatoren zur Preisentwicklung gewerblicher Immobilien gibt es aufgrund der mangelhaften Datenlage in Deutschland gegenwärtig nicht.

Für die Berechnung der Preisindizes für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) erfolgen nachgelagerte Meldungen der Gutachterausschüsse an das Statistische Bundesamt größtenteils über eSTATISTIK.core. Für die vier am weitesten verbreiteten Fachanwendungen bei den Gutachterausschüssen existiert die Kommunikationsschnittstelle CORE.connect, so dass für das Jahr 2018 der weit überwiegende

¹⁴ Quelle: AK-OGA, URL am 20.08.2019: <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/gutachterausschuesse/allgemeines/gutachterausschuesse-72276.html>.

¹⁵ Zum Beispiel gibt es unterschiedliche Ansätze zur Berechnung der Wohnfläche eines Gebäudes. Häufig angewandt wird die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)), die für den preisgebundenen Wohnraum gilt und bei stillschweigender Vereinbarung von Vertragsparteien auch für den frei finanzierten Wohnungsbau anzuwenden ist (vgl. BGH Urteil VIII ZR 231/06, S. 6 f.); es finden jedoch auch andere Vorschriften (z. B. Zweite Berechnungsverordnung vom 12.10.1990) Anwendung. Für die Führung der Kaufpreissammlung werden die Angaben der Vertragsparteien nach entsprechender Plausibilisierung verwendet.

Teil der Gutachterausschüsse Daten vollautomatisch generieren und an das Statistische Bundesamt übermitteln konnte. In den übrigen Fällen erfolgen die Meldungen der Gutachterausschüsse in der Regel über den CORE.reporter.

Der Datenbedarf der amtlichen Statistik geht über den Informationsbedarf der für den Vollzug zu beteiligenden Verwaltungsstellen hinaus. Bei Immobilien gibt es praktisch keine Preisbeobachtung für identische Objekte. Um aus den Kaufpreisen unterschiedlicher Objekte die reine Preisentwicklung zu extrahieren, muss der preisliche Einfluss qualitätsbedingter Unterschiede herausgerechnet werden¹⁶. Für die Lösung komplexer Qualitätsanpassungsprobleme findet häufig die *hedonische Methode* Anwendung, bei der der Preis eines Objektes regressionsanalytisch durch preisbestimmende Merkmale erklärt wird. Für die Erstellung eines hedonischen Immobilienpreisindex bedarf es einer möglichst umfassenden Datensammlung über die Eigenschaften der gehandelten Objekte. Ähnliches gilt für die Kaufwerte von Grundstücken. Hier ist eine umfassende Datensammlung für eine aussagekräftig gegliederte Veröffentlichung notwendig. Welche Eigenschaften hierfür erhoben werden sollten, ist je nach Nutzungsart unterschiedlich. Außerdem muss jede Immobilie eindeutig klassifiziert sein oder den Gutachterausschüssen die nötigen Informationen hierfür zur Verfügung gestellt werden¹⁷.

Die **Deutsche Bundesbank** benötigt die Informationen über Immobilienpreise aus der amtlichen Statistik für die Wahrnehmung ihrer geldpolitischen und finanzstabilitätspolitischen Aufgaben. Die Preisindizes für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) des Statistischen Bundesamtes sind hier eine gute Grundlage. Allerdings ermittelt das Statistische Bundesamt wie oben erwähnt keine Preisindizes für Gewerbeimmobilien. Aktuell stützt sich die Preisbeobachtung auf Daten privater Informationsdienste. Diese Angebote können aus Sicht der Deutschen Bundesbank – selbst wenn sie in Bezug auf Repräsentativität, Detailgrad, Periodizität und Zeitlichkeit wichtige Qualitätsanforderungen näherungsweise erfüllen – zumindest auf längere Frist die Bereitstellung amtlicher Preisindizes nicht ersetzen. Denn grundsätzlich sollten finanzstabilitätspolitische Analysen, mit denen unter Umständen regulatorische Eingriffe in das Wirtschaftsgeschehen begründet werden, im Kern auf amtlichen Datenquellen beruhen.

Der Datenbedarf für die amtlichen Statistiken übersteigt den Bedarf im Verwaltungsvollzug.

Preisentwicklungen werden auf Basis preisbestimmender Merkmale berechnet.

Aufgabe der Deutschen Bundesbank

Evidenzbasierte Ordnungspolitik sollte im Kern auf amtlichen Statistiken beruhen.

¹⁶ Zur Qualitätsbereinigung in der amtlichen Preisstatistik siehe z. B. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Methoden/Erlaeuterungen/qualitaetsbereinigung.html>

¹⁷ Für die Erhebung der Daten im Zusammenhang mit dem Immobilienmarktbericht Deutschland hat die Struktur maßgebliche Bedeutung. Hierzu fanden bereits in der Vergangenheit Fachgespräche verschiedener Institutionen u. a. AK-OGA, Zentraler Immobilienausschuss, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung unter Beteiligung der Deutschen Bundesbank und dem StBA statt. Ein erster Ergebnisbericht hierzu ist auf der Internetpräsenz von AK-OGA veröffentlicht (<https://redaktion-akoga.niedersachsen.de>), die Veröffentlichung eines zweiten Berichts steht unmittelbar bevor.

5 Modernisierung der Abwicklung

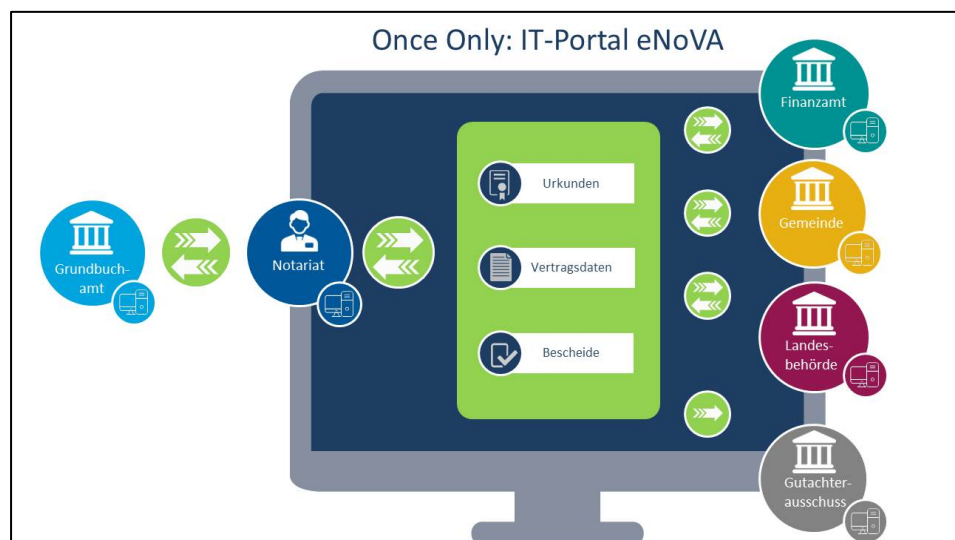
Der hier beschriebene Soll-Prozess skizziert eine IT-Infrastruktur, durch die ein digitaler Informationsaustausch zwischen allen bei der Abwicklung von Immobilienverträgen beteiligten Verwaltungsstellen stattfinden kann. Innerbehördliche Arbeitsabläufe sind von der Betrachtung ausgeschlossen und werden von dem Soll-Prozess nicht berührt. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen beschrieben, die einerseits notwendige Voraussetzung für einen konsequenten digitalen Informationsaustausch sind (i. e. Rechtsänderungen) und andererseits Arbeitsabläufe zusätzlich vereinfachen können.

5.1 Das IT-Portal eNoVA

eNoVA: Vollzugsplattform zur digitalen Abwicklung von Immobilien-Transaktionen

Im Mittelpunkt der digitalen Abwicklung von Immobilienverträgen steht das zentral betriebene Verwaltungsportal „eNoVA“ (Elektronischer Notariat-Verwaltungsaustausch). eNoVA bietet eine Vollzugsplattform, über die der vollständige Informationsaustausch zwischen Notariaten und beteiligten Verwaltungsstellen stattfindet. Hierzu stellen Notariate alle zur Vertragsabwicklung erforderlichen Daten in strukturierter Form zusammen mit einer elektronischen Abschrift der Vertragsurkunde in eine in eNoVA hinterlegte Datenbank ein. Die Verwaltungsstellen werden über neue Vorgänge durch eNoVA informiert und können dann den Vorgang vollständig bearbeiten, indem Vertragsdaten über die Vollzugsplattform in die Systeme der Verwaltungsstellen importiert und die Ergebnisse der Verwaltungsprüfungen in die Vollzugsplattform zurückgespielt werden. Zusätzlich bietet eNoVA die Möglichkeit einer unmittelbaren webbasierten Vorgangsbearbeitung auf der Vollzugsplattform selbst. Prüfergebnisse sowie die ggf. erstellten Bescheide sind von Notariaten einsehbar und abrufbar.

Abbildung 6: Once-Only: IT-Portal eNoVA



Das umfassende Zielbild für eNoVA enthält folgende Elemente und Funktionen:

- Vollzugsplattform
- Datenbank (Vertragsdaten, Urkunden, Bescheide)
- Adressverzeichnis von Verwaltungsstellen
- Datenmanagement (Datensicherheit und Datenschutz)

5.1.1 Vollzugsplattform

Beteiligte Verwaltungsstellen rufen über die Vollzugsplattform zu bearbeitende Fälle auf und können die Fallbearbeitung entweder vollständig auf der Plattform durchführen oder Daten zum Kaufvertrag zur Fallbearbeitung über die Plattform auf lokale Anwenderrechner exportieren und nach Abschluss der Bearbeitung wieder in eNoVA einfügen.

Zwei Verfahren zur Fallbearbeitung mit eNoVA

Im Hinblick auf die Ergebnisse der Verwaltungsprüfungen (Bescheide) kann in beiden Fällen die für das Grundbuch erforderliche öffentliche Form bzw. öffentliche Beglaubigung problemlos erfüllt werden. Dabei wird die Schriftform mit Siegel durch die qualifizierte elektronische Signatur (qeS) mit beigefügtem Amtsattribut ersetzt. Die hierzu erforderlichen Mittel verwenden die Notariate bereits flächendeckend; in der Justiz ist die qeS schon weit verbreitet.

- **Fallbearbeitung auf lokalen Systemen**

Auf Basis der Vertragsdaten führen Verwaltungsstellen die Fallbearbeitung durch. Zum Teil werden diese Daten über die unmittelbare Vorgangsbearbeitung hinaus auch weiterverarbeitet. So setzen zum Beispiel Finanzämter im Zuge einer Immobilien-Transaktion nicht nur die Grunderwerbsteuer fest und übermitteln die Steuerbescheide, sondern haben verwaltungsintern Vertragsdaten an andere Stellen wie die Wohnsitzfinanzämter der Vertragsparteien zu übermitteln. Gutachterausschüsse importieren und speichern ebenfalls Vertragsdaten in ihren IT-Systemen. Sie führen Kaufpreissammlungen, mit denen sie zum Beispiel Bodenrichtwerte ermitteln.

Fallbearbeitung mit eNoVA auf lokalen Systemen

Verwaltungsstellen, die die Fallbearbeitung auf lokalen Systemen durchführen möchten, werden unmittelbar durch eNoVA über neue Vorgänge informiert. Sie können dann Vertragsdaten über eNoVA in ihre Systeme abrufen. Alternativ übersendet eNoVA die Daten auf Wunsch auch direkt an ein elektronisches Postfach. Langfristig erfolgt der Datentransfer idealerweise direkt in die Fachanwendungen der Verwaltungsstellen. Dies kann zunächst über ein „Pull“-Verfahren geschehen, um Vertrauen in das neue Modell aufzubauen. Dabei können die beteiligten Behörden nach der Mitteilung über einen neuen Bearbeitungsfall einen Datendownload in ihre Fachanwendung initiieren. Später kann ein automatisches „Push“-Verfahren zum Einsatz kommen. Hierbei werden automatisch Daten aus dem Datenpool mit der Mitteilung über einen neuen Bearbeitungsfall unmittelbar in die Fachanwendungen beteiligter Verwaltungsstellen weitergegeben.

Kurz- und mittelfristige Perspektive

Langfristige Perspektive

In jedem Fall müssen die Verwaltungsstellen nach der lokalen Verarbeitung das Ergebnis wieder an eNoVA übergeben, und zwar wiederum einschließlich strukturierter Daten zum jeweiligen Vorgang (zum Beispiel: Bescheid über ei-

Interoperabilität zwischen verschiedenen IT-Systemen gewährleistet

nen Vorkaufsrechtsverzicht in elektronischer Form, verbunden mit XML-Strukturdaten zum Import in eNoVA).

Da es viele verschiedene Fachanwendungen gibt, ist eine flächendeckende Anpassung dieser Systeme durch die Softwarehäuser kurzfristig wohl schwer umsetzbar. Daher bietet eNoVA die Möglichkeit eines direkten Datenabrufs bzw. Postfachimports auf lokale Systeme. Um die Interoperabilität zwischen verschiedenen Fachanwendungen und eNoVA herzustellen, ist ein standardisiertes Protokoll zu verwenden, das den beteiligten Verwaltungsstellen den Versand und den Empfang von Daten in unterschiedlichen Dateiformaten (z.B. XML, HTML, CSV, DAT) ermöglicht.

Mit XÖV existiert bereits heute ein weit verbreiteter Standard für den elektronischen Datenaustausch der öffentlichen Verwaltung auf der Basis von XML. XÖV wurde von der Koordinierungsstelle für IT-Standards (KoSIT) entwickelt. KoSIT betreut die Entwicklung gemeinsamer Formate für den Informationsaustausch in der öffentlichen Verwaltung. Ihre Mitwirkung an der Programmierung des standardisierten Protokolls ist wünschenswert. Hierfür müssten relevante Verwaltungsstellen zunächst Anforderungen aus Nutzersicht erarbeiten und dann bestimmen, wie ein standardisiertes Informationspaket aussieht. Für die technische Umsetzung einer sicheren Datenübertragung hat die KoSIT zusätzlich den Standard Online Services Computer Interface (OSCI) Transport definiert.

- **Fallbearbeitung auf der Vollzugsplattform**

Fallbearbeitung ausschließlich mit eNoVA

eNoVA bietet zusätzlich eine Full-Service-Lösung, bei der Verwaltungsstellen die Fallbearbeitung vollständig auf der Vollzugsplattform durchführen können. Dieses Angebot ist insbesondere für Verwaltungsstellen vorgesehen, die abschließende Fallbearbeitungen vornehmen können, ohne dass Vertragsdaten auf lokalen Systemen zur weiteren Verarbeitung benötigt werden. Exemplarisch bietet sich dies für Kommunen an, die über keine entsprechende Fachanwendung zur Bearbeitung von Vorkaufsrechten verfügen.

Die Verwaltungsstellen werden über neue Vorgänge unmittelbar durch das Portal informiert und können dann sofort in und mit eNoVA arbeiten. Dabei müssen die Stellen nicht über eigene Anwendungen verfügen; vielmehr erhalten sie zentral alle erforderlichen Funktionen. Alle zur Verwaltungsprüfung notwendigen Informationen zum Grundstücksvertrag und die elektronische Abschrift der Urkunde sind in einer zentralen Datenbank hinterlegt und werden für die beteiligte Verwaltungsstelle aufbereitet in der Webanwendung dargestellt. Das Ergebnis der Verwaltungsprüfung kann direkt auf der Plattform eingetragen und gespeichert werden. So kann z.B. die Gemeinde eine Vorkaufsrechtsanfrage direkt über eNoVA beantworten.

Gebündelte Fallbearbeitung

Neben der Einzelfallprüfung kann – insbesondere im Bereich des Vorkaufsrechts – zusätzlich eine Option zur gleichzeitigen Bearbeitung mehrerer Kauffälle implementiert werden. So könnte man zum Beispiel mit einer Allgemeinverfügung mit nur einem Klick die Nichtausübung des Vorkaufsrechts für bestimmte Gemarkungen vorab erklären.

Die Möglichkeit der Fallbearbeitung auf der Vollzugsplattform soll dem Umstand Rechnung tragen, dass nicht jede Gemeinde die Möglichkeit haben wird, ein vollautomatisiertes System zur Bearbeitung von Vorkaufsrechtsanfragen und Genehmigungen für Grundstücksgeschäfte zu implementieren.

5.1.2 Datenbank (Vertragsdaten, Urkunden, Bescheide)

eNoVA umfasst ebenfalls eine Datenbank, die Grundlage für den Informationsaustausch über die Vollzugsplattform ist. Im Rahmen der Abwicklung der Transaktionen werden in der Datenbank Vertragsdaten, Urkunden und Bescheide gespeichert.

In eNoVA werden Vertragsdaten, elektronische Vertragsurkunden und Bescheide hinterlegt.

Vertragsdaten

Zu jeder Immobilien-Transaktion wird ein Datensatz angelegt, der folgende für die Abwicklung bedeutsame Angaben umfasst:

- Eindeutige Identifikationsnummer (Nummer der Urkundenrolle sowie Angaben zum Notar)
- Basisdaten: Notwendige Informationen für alle Verwaltungsstellen, die für die Bearbeitung erforderlich sind
- Ergänzungsdaten: Weitere Informationen für die Gutachterausschüsse
- Angaben der am Vollzug beteiligten Verwaltungsstellen
- Angaben zum Ergebnis der Verwaltungsprüfung (z. B. Negativzeugnis)

Die Datensätze zu Immobilien-Transaktionen werden von den beurkundenden Notariaten angelegt und enthalten zunächst nur eine eindeutige Identifikationsnummer (Nummer der Urkundenrolle sowie Angaben zum Notar), Basisdaten und einige Ergänzungsdaten. Während Basisdaten alle für die Eigentumsumschreibung erforderlichen Informationen umfassen, werden nachfolgend unter Ergänzungsdaten weiterführende Informationen verstanden, die die Gutachterausschüsse und weitere Nutzerinnen und Nutzer von Daten zu Immobilien-Transaktionen für die Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen. Mit erfolgreicher Implementierung von eNoVA liegen diese Informationen in den Notariaten zum Zeitpunkt der Beurkundung des Vertrages vor (vgl. Abschnitt 7) und können von den Notariaten in die Datenbank – zum Beispiel über XNotar – gespielt werden.

Basisdaten: Für den Vollzug obligatorisch.

Ergänzungsdaten: Zusatzinformationen für weitere Daten-nutzerinnen und -nutzer.

Der Datensatz wird im Verlauf des Vollzugs um Angaben der am Vollzug beteiligten Verwaltungsstellen und um Angaben zu Ergebnissen der Verwaltungsvorgänge erweitert. Die einzubindenden Verwaltungsstellen werden unmittelbar nach dem Upload der Basis- und Ergänzungsdaten automatisch über das Adressverzeichnis (siehe Abschnitt 5.1.3) zum Datensatz gespielt. Die Notariate prüfen die Zuspiegung der zu beteiligenden Verwaltungsstellen auf Vollständigkeit und ergänzen bei Bedarf fehlende zu beteiligende Verwaltungsstellen über das Adressverzeichnis, damit diese über die Plattform in den Vollzug integriert werden.

Die beteiligten Verwaltungsstellen arbeiten im Vollzug auf Grundlage der in der Datenbank von den Notariaten bereitgestellten strukturierten Daten. Die elektronisch vorliegende Urkunde gewährleistet die Rechtssicherheit des Verfahrens und die objektive Überprüfbarkeit der Angaben. Die Ergebnisse der Verwaltungsprü-

Die elektronisch vorliegende Urkunde gewährleistet ein rechtssicheres Verfahren.

fungen werden von den Verwaltungsstellen in strukturierter Form in die Datenbank eingespielt.

Dauer der Aufbewahrung von Daten

Im Hinblick auf das Speichervolumen der Datenbank ist abzuwägen, wie lange die Daten zu einer Transaktion aufbewahrt werden sollen. Sollen die Daten nur für den Vollzug vorgehalten werden, können Daten zu einem Vertrag mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch gelöscht werden. Entsprechend hat sich das Speichervolumen an einer Million Datensätze pro Jahr (Anzahl der Immobilien-Transaktionen) zu orientieren. Sollen die Daten über den Vollzug hinaus gespeichert werden, muss das Speichervolumen entsprechend ausgedehnt werden. eNoVA ist eine Vollzugsplattform und zu diesem Zweck ist eine langfristige Speicherung von Daten in eNoVA nicht erforderlich. Informationen zu Immobilien-Transaktionen werden von den Gutachterausschüssen gespeichert und daher sollte der Aufbau einer parallelen Infrastruktur zur langfristigen Speicherung von Daten vermieden werden. Im Übrigen gelten für die Aufbewahrung von Unterlagen in notariellen Nebenakten gesonderte Fristen.

Abschlussbericht

Für den Fall, dass eine Verwaltungsstelle vollständig in eNoVA arbeitet, kann eine Funktion implementiert werden, die es dieser Stelle ermöglicht, nach Abschluss des Vorgangs einen Abschlussbericht in elektronischer Form in ihrem System abzuspeichern. Möglicherweise könnte man in Erwägung ziehen, die Speicherung des digitalen Vollzugs an den notariellen Verwahrfrieten für Nebenakten zu orientieren, da der Vollzugsprozess maßgeblich vom Notariat koordiniert wird.

Urkunden

Da für einige Verwaltungsstellen für den Vollzug der Zugriff auf Urkunden unverzichtbar ist, müssen diese elektronisch bereitgestellt werden¹⁸. Daneben können nicht alle Informationen eines Kaufvertrages strukturiert erfasst und gespeichert werden. Bestimmte Sachverhalte, wie beispielsweise die rechtliche Prüfung der Wirksamkeit eines Nießbrauchsrechts durch das Grundbuchamt, erfordern die Vorlage des Vertrages und die Analyse unstrukturierter Textabschnitte. Nur ein Verzicht auf die Vertragsfreiheit und die Einführung standardisierter Kaufverträge könnte eine vollständig strukturierte Darstellung von Informationen aus Kaufverträgen ermöglichen und die Vorlage des Kaufvertrages erübrigen. Hält man an der Vertragsfreiheit fest, ist die elektronische Bereitstellung von Urkunden für Verwaltungsstellen zwingend notwendig.

Anforderungen für ein effizientes Arbeiten mit elektronischen Urkunden

Zu beachten ist, dass Prüfungen der Verwaltungsstellen anhand elektronischer Urkunden nur dann eine Entlastung darstellen, wenn die IT-Ausstattung der Verwaltungsstellen eine zügige Arbeit mit diesen elektronischen Dokumenten erlaubt. In der Praxis wird die Erfahrung gemacht, dass gescannte Dateien zu groß für die Rechenleistung der PC-Geräte sind, so dass zum Beispiel das Blättern zwischen verschiedenen Seiten einer elektronischen Urkunde so lange dauern kann, dass die Arbeit mit Papierdokumenten deutlich zeitsparender wäre.

Eine Bereitstellung elektronischer Urkunden zur Durchführung des Vollzugs erfordert daher:

¹⁸ Derzeit wird von der BNotK ein elektronisches Urkundenarchiv aufgebaut. Hier ist zu klären, ob eine Einbindung in eNoVA möglich ist.

- Eine möglichst geringe Dateigröße der elektronischen Urkunde
- Investitionen in die IT-Ausstattung zur Steigerung der Rechenleistung
- Elektronische Dateien müssen eine Texterkennung beinhalten

Kann eine im Vergleich zur Papierform effiziente Arbeit mit elektronischen Urkunden nicht gewährleistet werden, werden Verwaltungsstellen auch bei Etablierung eines elektronischen Urkunden-Pools weiterhin mit der Papierform arbeiten. Der Nutzen des gemeinsamen Datenpools würde so für alle Beteiligten stark eingeschränkt.

Bescheide

In der Datenbank werden ebenfalls elektronische Bescheide der beteiligten Verwaltungsstellen hinterlegt bzw. über das Portal versandt, z. B. die Unbedenklichkeitsbescheinigung durch das zuständige Finanzamt. Diese werden mit einer eindeutigen Identifikationsnummer versehen und, soweit Grundbuchverfahrensrechtlich erforderlich, qualifiziert elektronisch signiert. Die Identifikationsnummer wird dem Datensatz des Kaufvertrags zugespielt. Der Bescheid selbst wird wiederum mit Strukturdaten versehen, damit er elektronisch verarbeitet werden kann.

Elektronische Bescheide und zugehörige Strukturdaten

5.1.3 Adressverzeichnis von Verwaltungsstellen

Der Abgleich der geografischen Lage der Immobilie und der geografischen Zuständigkeit der Verwaltungsstellen ermöglicht deren automatisierte Benachrichtigung. Hierfür muss in eNOVA ein stets aktuelles Adressverzeichnis¹⁹ hinterlegt sein. Dieses muss für jede geografische Lage in Deutschland die bei einer Immobilien-Transaktion zuständigen Verwaltungsstellen enthalten. Eine vollständige Liste der zu beteiligenden Verwaltungsstellen zu führen impliziert, dass beim Aufbau und später bei der Pflege des Adressverzeichnisses regionalspezifische Regelungen zum Beispiel zum Vorkaufsrecht oder Grundstücksverkehrsgesetz berücksichtigt und entsprechend die zuständigen Behörden hinterlegt werden müssen (ausführlich: Abschnitt 5.3).

Das Adressverzeichnis enthält für jede geografische Lage in Deutschland die zuständigen Verwaltungsstellen.

Die Aktualität des Adressverzeichnisses kann durch den Betreiber der Plattform nicht gewährleistet werden und ist daher dezentral über die Verwaltungsstellen selbst zu sichern. Je Verwaltungsbereich (i. e. Gutachterausschüsse, Finanzämter) können verantwortliche Stellen bestimmt werden, die zentral diese Aufgabe für ihren Verwaltungsbereich übernehmen. Das können bei den Finanzämtern z. B. die zuständigen Landesministerien oder bei den Gutachterausschüssen die Zentralen Geschäftsstellen bzw. die Oberen Gutachterausschüsse sein.

Aktualität durch dezentrale inhaltliche Verzeichnispflege

¹⁹ Im Rahmen des Aufbaus des Adressverzeichnisses können Erkenntnisse bereits existierender oder im Aufbau befindlicher Verzeichnisse nutzbar gemacht werden. Es gibt zum Beispiel das Projekt „Zuständigkeitsservice („ZUS“)“ der BNotK, in dem bereits ein Gerichtsverzeichnis und ein Standesamtsverzeichnis aufgebaut wurden, das von verschiedenen Stellen genutzt wird.

5.1.4 Datenmanagement (Datenschutz und Datensicherheit)

Unberechtigte Zugriffe auf Daten in eNoVA sind auszuschließen.

Unberechtigte Zugriffe auf Daten der Plattform sind unbedingt auszuschließen. Dies setzt zum einen voraus, dass alle technisch machbaren Vorkehrungen zur Abwehr externer Angriffe getroffen werden. Zum anderen muss der Betreiber der Plattform sicherstellen, dass Zugriffs-, Lese- und Schreibrechte nur dort bestehen, wo sie notwendig und rechtlich zulässig sind. Hierzu sollte gesetzlich klar geregelt sein, dass die Speicherung und Nutzung der Daten zu Immobilien-Transaktionen ohne ausdrückliche Zustimmung der Beteiligten erfolgen darf. Der Gesetzgeber prüft, wie der Rechtsrahmen gestaltet werden muss, um die Basis- und Ergänzungsdaten für den Austausch zwischen Verwaltungsstellen freizugeben bzw. ob dies im bestehenden Rechtsrahmen bereits möglich ist.

Zugriffs-, Lese- und Schreibrechte

Ein an der Notwendigkeit ausgerichtetes System an Zugriffs-, Lese- und Schreibrechten kann wie folgt aussehen:

Notariate erhalten das Recht, elektronische Urkunden und neue Datensätze in die Datenbank zu importieren. Das Zugriffs- und Leserecht der Notariate beschränkt sich auf alle Angaben zu den selbst angelegten Datensätzen. Basis- und Ergänzungsdaten können nur durch das beurkundende Notariat geändert werden, falls Angaben ursprünglich falsch in der Fachanwendung erfasst worden sind – dies sollte aber die absolute Ausnahme sein. Hierbei sollte beachtet werden, dass auch ein Prozess für eine Übergabe der Verwaltungsbefugnis für die Datensätze an die Amtsnachfolgerin bzw. den Amtsnachfolger des jeweiligen Notars implementiert wird.

Grundsätzliche Rechtevergabe

Allgemein erhalten zuständige Verwaltungsstellen nur Zugriffs- und Leserechte für den Teil der Basis- und Ergänzungsdaten, der für die Bearbeitung ihres Verwaltungsvorgangs notwendig ist. Hierzu ist es erforderlich, dass bundesweit für jeden Verwaltungsbereich der Umfang der notwendigen Daten bestimmt wird.

Rechtvergabe bei einzelnen Immobilien-Transaktionen

Bezogen auf die einzelne Immobilien-Transaktion erfolgt für die zuständige Verwaltungsstelle die Zuweisung des Zugriffs- und Leserechts der Basis- und Ergänzungsdaten durch einen in eNoVA programmierten automatisierten Abgleich mit dem Adressverzeichnis. Das Abgleichsverfahren erfüllt drei Funktionen: Erstens werden zum Datensatz bestehend aus Basis- und Ergänzungsdaten die unmittelbar zu beteiligten Verwaltungsstellen ermittelt. Durch das Leserecht der Notariate können diese die beteiligten Stellen identifizieren und auf Vollständigkeit prüfen. Zweitens wird den beteiligten Stellen ein Zugriffs- und Leserecht für den Datensatz zugewiesen und damit die Grundlage für den fallbezogenen Datentransfer aus der Datenbank geschaffen. Drittens werden mit der Identifizierung der zuständigen Verwaltungsstellen diese darüber informiert, dass ein neuer Bearbeitungsfall vorliegt.

Jede beteiligte Verwaltungsstelle dokumentiert das Ergebnis ihrer Verwaltungsprüfung in eNoVA. Hierzu wird ein elektronischer Bescheid in die Datenbank unter einer eindeutigen Identifikationsnummer hochgeladen oder direkt in eNoVA generiert. Daneben erhalten die beteiligten Verwaltungsstellen ein begrenztes Schreibrecht, um den Datensatz zum Vorgang um die Identifikationsnummer des Bescheids und um strukturierte Angaben zum Ergebnis der Verwaltungsprüfung zu erweitern.

Mit dem Upload des Prüfergebnisses erfolgt eine Mitteilung an das Notariat über die Bescheidung der Vorgänge. Über das uneingeschränkte Leserecht der Notariate zu eigens anlegten Datensätzen können diese die Ergebnisse der Verwaltungsprüfung von der Plattform abrufen. Für den Datentransfer von der Plattform in die Fachanwendung der Notariate ist hier ebenfalls zunächst die Etablierung eines „Pull“-Verfahrens und später eines „Push“-Verfahrens denkbar.

5.2 Einheitliche Urkundenstruktur bzw. Inhaltsverzeichnis

Bestimmte Prüfvorgänge von Verwaltungsstellen erfordern die Vorlage der Urkunde. Eine Analyse von Texten ist umso anspruchsvoller und zeitaufwändiger, je unstrukturierter der Text ist. Prüfvorgänge können mit einer einheitlichen Urkundenstruktur bzw. mithilfe eines Inhaltsverzeichnisses beschleunigt werden, da relevante Textinhalte schneller identifiziert werden können.

Der Einführung einer einheitlichen Urkundenstruktur oder eines Inhaltsverzeichnisses steht aber die Vertragsfreiheit entgegen. Möchte der Gesetzgeber diesen verfassungsrechtlich in der allgemeinen Handlungsfreiheit verwurzelten traditionellen Rechtsgrundsatz nicht aufgeben, kann auf das Prinzip der Amtshilfe hingewiesen und für die freiwillige Nutzung dieser Instrumente geworben werden.

Es bietet sich an in Erwägung zu ziehen, entsprechend zu § 2 Absatz 1 S. 1 Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung (ERVV) die Urkunden in durchsuchbarer Form für die Volltextsuche bereitzustellen.

Strukturierte Urkunden erleichtern die zügige Identifikation wichtiger Informationen.

Rechtsgrundsatz der Vertragsfreiheit

5.3 Einheitliches Recherchesystem zum Vorkaufsrecht

Neben dem gemeindlichen Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB gibt es zahlreiche weitere Vorkaufsrechte wie zum Beispiel im Denkmalschutz- und Naturschutzrecht. Zum gemeindlichen Vorkaufsrecht wird die zuständige Verwaltungsstelle heute beim Vollzug eines Immobilienkaufvertrags i. d. R. immer beteiligt. Die Beteiligung weiterer Verwaltungsstellen im Zusammenhang mit anderen Vorkaufsrechten erfolgt abhängig vom Kauffall und wird vom Notariat in jedem Einzelfall geprüft. Zur Prüfung der Notwendigkeit der Beteiligung weiterer vorkaufsrechtsrelevanter Stellen sind ein umfangreiches Wissen und weitere Recherchen seitens der Notariate erforderlich.

Eine solche Prüfung durch das sachkundige Notariat kann zumindest für bundes- und landesrechtliche Vorkaufsrechte durch ein einheitliches Recherchesystem erleichtert bzw. beschleunigt werden. Dabei kann es sich um ein Vorkaufsrechtsverzeichnis handeln, in dem ortsbezogen (z. B. Gemarkung, Flurstück) alle relevanten Vorkaufsrechte vermerkt und die zuständigen Verwaltungsstellen aufgelistet sind, denen der Inhalt des Kaufvertrags möglicherweise mitzuteilen ist.

Idealerweise wird das Vorkaufsrechtsverzeichnis in das Adressverzeichnis der Plattform integriert, so dass die zu beteiligenden Stellen mit dem Upload des Datensatzes in den Datenpool automatisch am Vollzug beteiligt werden. Wird das Vorkaufsrechtsverzeichnis derart aufgebaut, dass eine Eintragung in das Verzeichnis für das Bestehen eines Vorkaufsrechts konstitutiv ist, entfällt für die Notariate sogar die Vollständigkeitsprüfung der zu beteiligenden Stellen bei bundes- und

Einheitliche Recherchesysteme können die Prüfung von Vorkaufsrechten erleichtern.

Konstitutiver Charakter erleichtert die Prüfung der Vorkaufsrechte

landesrechtlichen Vorkaufsrechten. Einen solchen konstitutiven Charakter haben zum Beispiel das Naturschutz- und wasserrechtliche Vorkaufsrechtsverzeichnis in Nordrhein-Westfalen oder die Positivlisten zum Wasserhaushaltsgesetz des Freistaates Sachsens und Schleswig-Holsteins.

Orientierung an bestehenden Lösungen

Der Gesetzgeber hat zu prüfen, ob bzw. wie der Rechtsrahmen für ein Vorkaufsrechtsverzeichnis mit konstitutivem Charakter geändert werden muss. Zum Aufbau eines solchen Vorkaufsrechtsverzeichnisses bietet sich die Orientierung an bestehenden Systemen wie beispielsweise dem Hochwasserschutzrechtlichen Vorkaufsrecht in Nordrhein-Westfalen an. Während die Einführung eines Vorkaufsrechtsverzeichnisses mit konstitutivem Charakter erhebliche Verantwortung auf die Vorkaufsberechtigten verlagert und größere Rechtsänderungen erfordert, können alternativ die vorkaufsberechtigten Stellen in eNoVA eine automatisierte Abwicklung von Vorkaufsrechtsanfragen durchführen. So können die beteiligten Stellen etwa in eNoVA automatische Standard-Antworten für bestimmte Vorkaufsrechtsfälle anlegen, behalten dabei aber stets die Kontrolle über den Einzelfall.

6 Rechtsrahmen

Änderungsbedarfe des Rechtsrahmens zur Implementierung von eNoVA

eNoVA erfordert einen Rechtsrahmen, der

- den Behörden die Abwicklung ihrer Verfahren über das Portal verbindlich vorgibt,
- den Notariaten die Kommunikation mit den Behörden über das Portal ermöglicht, und
- Hindernisse für die elektronische Verfahrensabwicklung beseitigt.

Dieser Rechtsrahmen steht in wesentlichen Teilen bereits jetzt zur Verfügung. An einigen Stellen ist seine Modernisierung (Gesetz) bzw. seine Ergänzung (Verordnung) erforderlich. Insbesondere muss eine Ermächtigungsgrundlage für den Portalbetreiber geschaffen und die Kommunikation sowie Bearbeitung verpflichtend digital angeordnet werden.

Hervorzuheben ist, dass schon heute mit der eIDAS-VO technische Mittel zur Verfügung stehen, um in digitaler Form für die bereits existierenden Formvorgaben im Rahmen des Vollzugs von Grundstücksgeschäften zu genügen. Grundsätzlich können bereits de lege late die Bescheide der Verwaltungsstellen in einem digitalen Äquivalent zur Papierform bereitgestellt werden.

6.1 Elektronische Verfahrensabwicklung und Kommunikation

Durch das E-Government-Gesetz (EGovG) und das Onlinezugangsgesetz (OZG) ist die Verpflichtung der **Behörden** bereits geschaffen, ihre jeweils erforderlichen Verwaltungsleistungen digital anzubieten. IT-Komponenten für die elektronische Abwicklung von Verwaltungsverfahren, die der Ausführung von Bundesgesetzen dienen, können durch die Bundesregierung im Benehmen mit dem IT-Planungsrat und ohne Zustimmung des Bundesrates verbindlich vorgegeben werden (§ 4 Abs.

Gesetzgebungskompetenz für IT-Komponenten von Verwaltungsverfahren

1 OZG). Die Vorgabebefugnis erfasst auch Schnittstellen, die für die Abwicklung von Verwaltungsleistungen im Portalverbund erforderlich sind (§ 2 Abs. 6 OZG). eNoVA wurde deshalb so konzipiert, dass die interne IT-Struktur der Behörden unberührt bleibt und nur die Schnittstelle vereinheitlicht werden muss.

Die Ermächtigungsgrundlage für die Kommunikation der **Notariate** mit den Behörden steht ebenfalls, zumindest auf Bundesebene, bereits zur Verfügung: Gemäß § 5 Abs. 2 EGovG kann die Behörde erforderliche Nachweise, die von einer deutschen öffentlichen Stelle stammen, mit Einwilligung des Verfahrensbeteiligten direkt bei der ausstellenden öffentlichen Stelle elektronisch einholen (Once-only-Prinzip); öffentliche Stelle sind auch Notariate. Ferner ist gemäß § 2 Abs. 1 EGovG jeder Behörde ein Zugang für die Übermittlung elektronischer Dokumente, auch soweit sie mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sind, zu eröffnen.

Regelungen zur Kommunikation zwischen Notariaten und Behörden

Soweit die Regelungen des OZG sowie EGovG die von eNoVA angestrebte Digitalisierung nicht vollständig erfassen, steht mit Art. 91c GG, insbesondere dem Absatz 5, bereits eine verfassungsrechtliche Grundlage bereit, um die Digitalisierung beim Vollzug von Grundstücksverträgen voranzutreiben.

6.2 IT-Sicherheit (§ 5 OZG) und Kommunikationsstandards (§ 6 OZG)

Gemäß § 5 OZG kann das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) ohne Zustimmung des Bundesrates für die im Portalverbund und für die zur Anbindung an den Portalverbund genutzten IT-Komponenten die erforderlichen Sicherheitsstandards durch Rechtsverordnung festlegen.

Gesetzgebungskompetenz für Sicherheitsstandards...

Gemäß § 6 OZG besteht die Möglichkeit, Kommunikationsstandards für

- i. die Kommunikation zwischen den im Portalverbund genutzten informationstechnischen Systemen (§ 6 Absatz 1 OZG),
- ii. die Anbindung von Verwaltungsverfahren, die der Ausführung von Bundesgesetzen dienen (§ 6 Absatz 2 OZG),
- iii. die Anbindung der der Ausführung sonstiger Verwaltungsverfahren dienenden informationstechnischen Systeme an im Portalverbund genutzte informationstechnische Systeme (§ 6 Absatz 3 OZG)

...und Kommunikationsstandards

mittels Rechtsverordnung festzulegen. Für (i) und (iii) ist das BMI im Benehmen mit dem IT-Planungsrat ohne Zustimmung des Bundesrates und für (ii) das für das jeweilige Bundesgesetz innerhalb der Bundesregierung zuständige Bundesministerium im Einvernehmen mit dem BMI ohne Zustimmung des Bundesrates zuständig.

Somit könnten für die jeweiligen Verwaltungsstellen von Bund und Ländern Standards für die Kommunikation und Sicherheit (§§ 5 und 6 OZG) mittels Rechtsverordnung festgelegt werden. Soweit der Vollzug von Landesgesetzen betroffen ist, müssten hierfür noch weitere Rechtsgrundlagen geschaffen werden.

6.3 Verfahrensgrundlagen

Im Regelfall müssen für den Vollzug eines Immobilienvertrages im Grundbuch

- die Verzichtserklärung der Gemeinde auf die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts,
- ggf. Negativatteste sonstiger vorkaufsberechtigter Stellen, wie etwa der Denkmalbehörde,
- ggf. Genehmigungserklärungen zuständiger Stellen, sowie
- die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes,

vorliegen. Mit der Beschaffung dieser Unterlagen beauftragen die Vertragsparteien das Notariat, das damit zugleich ermächtigt wird, den jeweiligen Stellen mit dem Vertrag auch die sonst erforderlichen Daten und Unterlagen zu übermitteln. Durchführungsauftrag und Vollzugsermächtigung an das Notariat schließen die datenschutzrechtliche Einwilligung ein. Zur Übermittlung einer Vertragsabschrift an den Gutachterausschuss ist das Notariat verpflichtet (§ 195 Abs. 1 BauGB).

In vielen Bereichen existieren bereits Rechtsgrundlagen für eine elektronische Kommunikation.

Den Gemeinden und sonstigen ggf. vorkaufsberechtigten Stellen stehen die zur Durchführung ihres Verfahrens über das IT-Portal eNoVA notwendigen Rechtsgrundlagen bereits zur Verfügung: in jeweils elektronischer Form sind der Antrag (§§ 28 Abs. 1 S. 3 BauGB; 10 S. 1 VwVfG), seine Entgegennahme (§§ 2 Abs. 1; 1 Abs. 2 EGovG) und Bescheidung (§ 37 Abs. 2 S. 1 VwVfG) sowie die Verwendung des Negativattests gegenüber dem Grundbuchamt (§ 137 Abs. 1 GBO) gestattet oder sogar vorgeschrieben. Auch der Gutachterausschuss kann bzw. muss den Kaufvertrag elektronisch annehmen (§§ 2 Abs. 1; 1 Abs. 2 EGovG).

Modernisierungsbedarf besteht im Verfahren zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung durch das Finanzamt. Insoweit ist erforderlich, dass

- das Bundesministerium der Finanzen die elektronische Veräußerungsanzeige ermöglicht, indem es von der hierzu bereits vorliegenden Verordnungsermächtigung Gebrauch macht (§ 22a GrEStG),
- der Gesetzgeber das bisher in § 22 Abs. 2 S. 4 GrEStG verankerte Verbot der elektronischen Unbedenklichkeitsbescheinigung aufhebt.

7 Basis- und Ergänzungsdaten: Verbesserung der Datenlage

Informationsspezifische Herausforderungen für ein bundesweit einheitliches Kommunikationssystem

In Abschnitt 5 wurde eine mögliche IT-Infrastruktur zur digitalen Abwicklung von Immobilienverträgen beschrieben und ebenfalls notwendige Rechtsänderungen aufgezeigt. Kern ist der bundesweit einheitliche Datenaustausch von beteiligten Verwaltungsstellen. Ein Übergang von der heutigen Praxis der heterogenen Formen des Informationsaustausches zu einer bundesweit einheitlichen Form des Informationsaustausches birgt einen erheblichen Abstimmungsbedarf bei der Festlegung der über eNoVA zu meldenden Informationen. Neben dem Aufbau der

IT-Infrastruktur und den Rechtsänderungen gibt es für das langfristige Funktionieren der digitalen Abwicklung von Grundstücksgeschäften über eNoVA darüber hinaus zwingend folgenden Handlungsbedarf:

Basisdaten

- a. Aufbau und fortlaufende Weiterentwicklung eines einheitlichen Katalogs an Erhebungsmerkmalen, der zum einen die bundesweite Abwicklung von Immobilienverträgen über eNoVA ermöglicht und zum anderen die Bedarfe von Datennutzerinnen und -nutzern berücksichtigt.

Die einheitlichen Merkmalskataloge müssen aufgebaut und stetig weiterentwickelt werden.

Ergänzungsdaten

- b. Aufbau und fortlaufende Weiterentwicklung eines einheitlichen Katalogs an Erhebungsmerkmalen, anhand dessen bundesweit zentrale Ergänzungsdaten über eNoVA erfasst werden.
- c. Da Ergänzungsdaten für den Vollzug nicht notwendig sind, muss ein Ordnungsrahmen implementiert werden, der eine hohe Meldebereitschaft gewährleistet.

Allgemein

- d. Etablierung qualitätssichernder Maßnahmen in eNoVA

7.1 Merkmalskataloge der Basis- und Ergänzungsdaten

Für den Aufbau und die Weiterentwicklung der Merkmalskataloge der Basis- und Ergänzungsdaten sollte ein Gremium („AK-eNoVA“) gebildet werden, das sich zusammensetzen könnte aus

AK-eNoVA als Gremium zur Bewältigung informationsspezifischer Herausforderungen

- Vertreterinnen und Vertreter der Interessen der Notariate (z.B. BNotK),
- Vertreterinnen und Vertreter am Vollzug beteiligter Verwaltungsstellen (z. B. Bundesministerium der Finanzen, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat),
- Vertreterinnen und Vertreter der Datennutzer (z.B. AK-OGA, Statistisches Bundesamt (Gruppe D3), Deutsche Bundesbank) und
- dem Betreiber von eNoVA.

Als Ausgangspunkt der Ausgestaltung der Merkmalskataloge dienen die Erkenntnisse des Projekts zu den Basis- und Ergänzungsdaten, die in Tabelle 1 und 2 im Anhang zusammengefasst sind.

Der Merkmalskatalog der Basisdaten (Tabelle 1) ist derart ausgestaltet, dass bundesweit der Vollzug von Immobilienverträgen über eNoVA erfolgen kann und gleichzeitig Bedarfe von Datennutzerinnen und -nutzern berücksichtigt werden. Die Liste der Merkmale der Basisdaten orientiert sich an der Notwendigkeit des Vollzugs und lässt sich in großen Teilen aus § 20 GrEStG ableiten. Da für den Vollzug tendenziell allgemeinere Informationen ausreichen, sind Merkmalsausprägungen aus Effizienzgründen derart auszugestalten, dass dem ausdifferenzierten Informationsbedarf von Datennutzerinnen und -nutzern Rechnung getragen wird und nachgelagerte Käuferbefragungen dieser Informationen vermieden werden.

Aufbau des Merkmalskatalogs der Basisdaten

Beispiel: Bei dem Merkmal *Art der Bebauung* wird auf der Veräußerungsanzeige nur zwischen *Wohnimmobilie* und *andere Bebauung* unterschieden. Gutachterausschüsse benötigen für die Erfüllung ihrer Aufgaben eine differenziertere Erfassung, die u. a. bei Wohnimmobilien zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften, gebrauchten und neuen Wohnungen sowie Mehrfamilienhäusern unterscheidet.

Eine Ausweitung der möglichen Merkmalsausprägungen gegenüber dem heutigen Stand bedeutet keine wesentliche Zusatzbelastung, da Notariate im Rahmen des Vollzugs zu den Basisdaten ohnehin Angaben zum Merkmal machen müssen und die Erwerblerin bzw. der Erwerber spätestens bei der Befragung der Gutachterausschüsse Auskunft erteilen muss.

Aufbau des Merkmalskatalogs der Ergänzungsdaten

Der über die Basisdaten hinausgehende Bedarf von Gutachterausschüssen an **Ergänzungsdaten** ist sehr umfassend und kann nicht vollständig durch Notariate gedeckt werden. Im begrenzten Umfang ist nach Einschätzung der Bundesnotarkammer eine Sammlung und Übermittlung weniger Ergänzungsdaten – bis zu 10 ergänzende Merkmale – von Vertragsparteien über Notariate denkbar. Der Merkmalskatalog der Ergänzungsdaten in Tabelle 2 skizziert eine mögliche Ausgestaltung. Hier müssen sich insbesondere Datennutzerinnen und -nutzer verstärkt einbringen und die wichtigsten Merkmale und zugehörige Merkmalsausprägungen benennen, die über eNoVA bereitgestellt werden sollen.

Weiterentwicklung der Merkmalskataloge

Neben dem erstmaligen Aufbau ist die **fortlaufende Weiterentwicklung** der Merkmalskataloge von zentraler Bedeutung. Datenbedarfe von Vollzugsstellen sowie von Datennutzerinnen und -nutzern ändern sich über die Zeit; ebenso ermöglichen der technologische Fortschritt, der stete Wandel erschließbarer Datenquellen und erleichterte Zugriffsmöglichkeiten auf neue Datenquellen neue Möglichkeiten für die elektronische Erfassung und Verarbeitung strukturierter Daten.

7.2 Datenqualität in eNoVA

Nach heutigem Verständnis haben Notariate im Rahmen ihrer Anzeigepflichten lediglich eine Sammel-, Filter- und Übermittlungsfunktion. Mit eNoVA bringen Notariate auch in Zukunft Gutachterausschüssen bestimmte Angaben zu notariell beurkundeten Rechtsvorgängen nur zur Kenntnis. Eine eigenständige Bewertung von Sachverhalten und Inhalten von Rechtsgeschäften werden Notariate auch zukünftig nicht vornehmen. Dies ist vielmehr Sache der Vertragsparteien, die bereits heute im Rahmen des Vertragsabschlusses und bei Befragungen von Gutachterausschüssen eine Mitwirkungspflicht haben und die für die Ordnungsmäßigkeit der Angaben verantwortlich sind.

Die Qualität der Basisdaten ist hoch.

Die Qualität der Ergänzungsdaten hängt erheblich von der Meldebereitschaft ab.

Die Qualität der Basisdaten ist generell als hoch einzuschätzen, da diese für den Vollzug des Immobilienvertrages notwendig sind. Die Qualität und Quantität der Meldungen von Ergänzungsdaten hängt von der Gewissenhaftigkeit und der Bereitschaft der Vertragsparteien sowie dem zu implementierenden Ordnungsrahmen ab.

In eNoVA müssen Plausibilitätsprüfungen programmiert werden, durch die offensichtliche Fehleingaben unmittelbar identifiziert und Korrekturbedarfe signalisiert werden.

7.3 Sicherung einer hohen Meldebereitschaft

Wird die Verwendung des IT-Portals eNoVA für alle am Vollzug eines Grundstücksgeschäfts beteiligten Stellen verbindlich vorgeschrieben, erfolgt eine vollständige Meldung von Basisdaten über eNoVA, da diese für den Vollzug eines Immobilienvertrages obligatorisch sind.

Maßnahmen zur Sicherung der Qualität von Ergänzungsdaten

Ergänzungsdaten sind definitorisch nicht für den Vollzug des Grundstücksgeschäfts erforderlich. Die Sammlung und Übermittlung von Ergänzungsdaten nach eNoVA durch Notariate würde nach heutigem Rechtsstand auf freiwilliger Basis erfolgen, da die Auskunftspflicht nach § 197 BauGB gegenüber den Gutachterausschüssen besteht, jedoch nicht gegenüber Notariaten. Dies birgt das Risiko, dass in der notariellen Praxis Ergänzungsdaten unberücksichtigt bleiben. Notariate haben weder Ermittlungsbefugnis noch die Expertise bzw. Ressourcen zur Ermittlung unbekannter Angaben zu Grundstücksverträgen und sind vollständig auf die Mitwirkung der Vertragsparteien angewiesen. Sollen Ergänzungsdaten des Merkmalskatalogs flächendeckend über eNoVA gemeldet werden, bedarf es eines entsprechenden Ordnungsrahmens. Dieser könnte entweder darin bestehen, dass eine Rechtsänderung vorgenommen wird, die eine Auskunftspflicht der Vertragsparteien gegenüber Notariaten begründet. Alternativ kann zunächst durch die Implementierung eines Systems der Selbstverpflichtung eine hohe Mitwirkungsbereitschaft von Vertragsparteien und Notariaten erwirkt werden.

Gesetzliche Meldepflicht

oder

Ordnungsrahmen der Selbstverpflichtung

Ein **Ordnungsrahmen der Selbstverpflichtung** könnte derart ausgestaltet werden, dass die Bundesnotarkammer bereits im Vorfeld und mit der Einführung von eNoVA bei Notariaten auf die Notwendigkeit und die Bedeutung einer schnellen Erfassung von Ergänzungsmerkmalen hinweist. Ansprechpartner für Fragen, Hilfen und ergänzendes Material wie die bundesweit einheitlichen Merkmalskataloge sind über ein Mitglied des *AK-eNoVA* zu benennen bzw. bereitzustellen. Notariate selbst müssten bereits im Vorfeld der Beurkundung die Vertragsparteien darüber informieren, welche zusätzlichen Informationen neben den ohnehin erforderlichen dem Notariat zuzuleiten sind.

Für das Funktionieren eines Ordnungsrahmens der Selbstverpflichtung sollten regelmäßige **Evaluierungen** der Meldebereitschaft von Ergänzungsdaten sowie die Möglichkeit der Nachsteuerung bei Missständen. Für die Ausgestaltung und Implementierung eines Evaluierungssystems bedarf es eines verantwortlichen Gremiums, zum Beispiel dem *AK-eNoVA*.

Evaluierung der Meldebereitschaft von Ergänzungsdaten

Eckpfeiler einer Evaluierung sind:

- Ziel: Hohe Meldebereitschaft von Ergänzungsdaten über eNoVA
- Indikator: Bereitstellungsquote
- Datenquelle: eNoVA
- Evaluierungsturnus: jährlich

Ziel, Indikator, Datenquelle und Evaluierungsturnus

Zunächst ist festzulegen, welche Meldebereitschaft als zufriedenstellend eingestuft werden kann und ab wann ein Handlungsbedarf besteht. Zur Operationalisierung dieser Einschätzung kann die Bereitstellungsquote als Zielgröße herangezogen werden, die die Anzahl der gemeldeten Vertragsfälle mit Ergänzungsdaten ins Verhältnis setzt mit allen Vertragsfällen. Diese Informationen können direkt aus eNoVA gewonnen werden.

Weisen die Evaluierungsergebnisse einen Handlungsbedarf auf, hat *AK-eNoVA* Maßnahmen zur Verbesserung der Bereitstellungsquote zu erarbeiten und Strategien zur Implementierung dieser Maßnahmen zu entwickeln.

8 Potenziale von eNoVA für Gutachterausschüsse und die amtliche Statistik

Vorteile für die gesamte Verwaltung

Das IT-Portal eNoVA bedeutet unmittelbar eine erhebliche Verwaltungsvereinfachung beim Vollzug von Grundstücksgeschäften. Verwaltungsvorgänge sind medienbruchfrei bearbeitbar und die einmalige Erfassung von Daten im Sinne von Once-Only bedeutet verwaltungsübergreifend eine erhebliche Zeitersparnis gegenüber der gegenwärtigen Praxis der Mehrfacherfassung derselben Informationen.

Drei Erfolgsfaktoren für die Qualität der Ergänzungsdaten

Gutachterausschüsse und die amtlichen Statistiken können ebenfalls von der digitalen Abwicklung von Immobilienverträgen über eNoVA profitieren, sofern ein Ordnungsrahmen implementiert wird, der eine hohe Meldebereitschaft von Ergänzungsdaten garantiert und zusätzlich ein Gremium institutionalisiert wird, das einerseits für den Aufbau und die Weiterentwicklung der Merkmalskataloge verantwortlich ist, und dass andererseits – soweit keine Auskunftspflicht gegenüber Notariaten gesetzlich eingeführt wird – die Meldebereitschaft von Ergänzungsdaten regelmäßig beobachtet und Empfehlungen zur Steigerung der Meldebereitschaft erarbeitet. Diese drei komplementären Faktoren tragen nur zusammen für eine verbesserte Bereitstellung umfassender und qualitativ hochwertiger Daten für die Gutachterausschüsse und die amtlichen Statistiken bei. Im Idealfall können durch die drei Erfolgsfaktoren folgende Potenziale realisiert werden:

eNoVA verbessert die Datenlage durch:

IT-Portal eNoVA

- Daten werden digital bereitgestellt und können medienbruchfrei übertragen werden.
- Basisdaten und zentrale Ergänzungsdaten werden Gutachterausschüssen mit der Meldung in eNoVA unmittelbar nach der Beurkundung bereitgestellt. Dies hat zur Folge, dass
 - weniger Daten durch nachgelagerte Käuferbefragung ermittelt werden müssen,
 - Befragungen von Käuferinnen und Käufer schneller und
 - bei Vorliegen eines E-Mail-Kontakts digital angestoßen und Lösungen für medienbruchfreie Erhebungsverfahren leichter durch die Gutachterausschüsse implementiert werden können.

- digitale und medienbruchfreie Bereitstellung von Daten

- schnellere Bereitstellung von Daten

- Zentrale Daten für die amtlichen Statistiken liegen mit der Meldung in eNoVA unmittelbar nach der Beurkundung vor und könnten von den Gutachterausschüssen direkt ohne Durchführung von nachgelagerten Befragungen von Käuferinnen und Käufer übermittelt werden.

- Vollständigkeit der zentralen Daten

Institutionalisierung eines Gremiums zum Aufbau und zur Weiterentwicklung bundesweit einheitlicher Merkmalskataloge

- Durch die Erarbeitung und Pflege von Merkmalskatalogen durch ein Gremium beteiligter Verwaltungsstellen sowie Datennutzerinnen und -nutzern werden die Datenbedarfe aller beteiligten Akteure berücksichtigt.
- Da die Merkmalskataloge bundesweit einheitlich sind, können die dezentral gemeldeten Mikrodaten problemlos aggregiert und ausgewertet werden.
- Durch die kontinuierliche Weiterentwicklung der Merkmalskataloge durch ein institutionalisiertes Gremium kann auf veränderte Datenbedarfe schnell reagiert werden. Zudem können neue Möglichkeiten der elektronischen Erfassung und Verarbeitung von Daten ausgeschöpft werden, die sich durch den IT-technischen Fortschritt und neue Datenquellen ergeben.

- bundesweit einheitliche Merkmalskataloge

- agiler Mechanismus zur Reaktion auf zukünftige Entwicklungen

Implementierung eines Ordnungsrahmens

Durch Rechtsänderungen oder durch ein System der Selbstverpflichtung soll eine flächendeckende Bereitstellung von Ergänzungsdaten über eNoVA gewährleistet werden.

9 Fazit/Ausblick

Das bestehende Verwaltungsverfahren zur Abwicklung von Immobilien-Transaktionen ist ineffizient.

Der Immobilienmarkt ist mit jährlich über einer Million beurkundeten Immobilienverträgen und einem jährlichen Umsatzvolumen im dreistelligen Milliardenbereich ein wichtiger Wirtschaftszweig in Deutschland. Die Bestandsaufnahme in den Workshops hat gezeigt, dass das Verfahren des Immobilienerwerbs komplex ist und überwiegend noch papiergebunden abgewickelt wird. Während die Kommunikation zwischen den Notariaten und den Grundbuchämtern schon häufig digitalisiert abläuft, erhalten die übrigen beteiligten Verwaltungsstellen (u. a. Finanzamt, Denkmal- und Naturschutzbehörde) nur ausgedruckte Exemplare der Vertragsurkunde. Im Ergebnis steht eine im Verhältnis zur Nettoarbeitszeit lange Gesamtdauer des Verfahrens.

Die Datenlage ist schwierig; dadurch sind amtliche Statistiken zum Immobilienmarkt lückenhaft.

Mittelbare Folge dieses überwiegend papiergebundenen Prozesses ist, dass Daten über Immobilien-Transaktionen nur unvollständig bei den Gutachterausschüssen und beim Statistischen Bundesamt vorliegen. Dies wird der großen Bedeutung des Immobilienmarktes für die deutsche Wirtschaft nicht gerecht.

Das IT-Portal eNoVA kann die Effizienz von Verfahrensabläufen steigern und die Datenlage verbessern.

Das als Projektergebnis vorgestellte, zentral betriebene IT-Portal eNoVA löst diese Probleme. Alle Beteiligten haben auf die für sie erforderlichen Daten Zugriff und kommunizieren digital über das Portal, sodass sich die Verfahrensdauer deutlich verkürzt. Aber auch die Verfügbarkeit und Aktualität statistisch relevanter Daten wird durch die vollständige Digitalisierung des Prozesses signifikant verbessert.

Empfehlungen:

- Ressortzuständigkeit
- Portalbetreiber
- Anpassung von Normen
- Gremium zur Sicherung Informationsanforderungen

Auf der Grundlage des Projektergebnisses wird empfohlen, die Voraussetzungen für die Implementierung des IT-Portals zu schaffen. Hierzu sollten das federführende Ressort festgelegt, ein Portal-Betreiber gefunden, die erforderlichen Rechtsgrundlagen geschaffen bzw. angepasst werden und ein Gremium institutionalisiert werden, dass einerseits die Merkmalskataloge der in das IT-Portal zu meldenden Daten aufbaut und weiterentwickelt sowie andererseits die Meldebereitschaft dauerhaft evaluiert.

Anhang 1: Erhebungsmerkmale

Tabelle 1: Basisdaten

Merkmal	Merkmalsausprägung
Vertragsparteien	<p>Angaben gem. § 20 Absatz 1 Nr. 1 GrEStG: Name, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum sowie die Identifikationsnummer gemäß § 139b der Abgabenordnung oder die Wirtschafts-Identifikationsnummer gemäß § 139c der Abgabenordnung des Veräußerers und des Erwerbers, den Namen desjenigen, der nach der vertraglichen Vereinbarung die Grunderwerbsteuer trägt, sowie Name und Anschrift dessen gesetzlichen Vertreters und gegebenenfalls die Angabe, ob und um welche begünstigte Person im Sinne des § 3 Nummer 3 bis 7 es sich bei dem Erwerber handelt; bei nicht natürlichen Personen sind bis zur Einführung der Wirtschafts-Identifikationsnummer gemäß § 139c der Abgabenordnung die Register- und die für die Besteuerung nach dem Einkommen vergebene Steuernummer des Veräußerers und des Erwerbers anzugeben.</p> <p>Zusätzlich für den Vollzug hilfreich: SAFE-ID</p> <p>Ergänzende Merkmal: 1. E-Mail-Adressen des Erwerbers 2. Art des Erwerbers (Privatperson, privates Unternehmen, öffentlichen Hand)</p>
Urkundsperson	<p>Angaben gem. § 20 Absatz 1 Nr. 6 GrEStG: Namen, Anschrift der Urkundsperson.</p>
Eindeutige Identifikationsnummer des Kauffalls	<p>Angaben gem. § 20 Absatz 1 Nr. 4 GrEStG: Urkundnummer</p>
Vertragsart	<p>Unterscheidung zwischen Neubau bzw. Erstverkauf und Gebrauchtimmobilie. Umwandlungen (ehemalige Mietwohnungen, die durch Umwandlung zu Eigentumswohnungen wurde und an den Mieter oder an Dritte verkauft wurde) sind bei Gebrauchtimmobilien einzuordnen.</p>
Standort des Grundstücks	<p>Angaben gem. § 20 Absatz 1 Nr. 2 GrEStG: Soweit vorhanden Bezeichnung des Grundstücks nach Grundbuch (inklusive Flur - sofern vorhanden Flurstück, Gemarkung), Kataster, Straße und Hausnummer, den Anteil des Veräußerers und des Erwerbers am Grundstück und bei Wohnungs- und Teileigentum die genaue Bezeichnung des Wohnungs- und Teileigentums sowie den Miteigentumsanteil.</p>
Grundstücksfläche	<p>Angaben gem. § 20 Absatz 1 Nr. 3 GrEStG: Größe des Grundstücks Anzugeben ist die Grundstücksfläche, also die Gesamtfläche aller Flurstücke und Flurstücksteile, die zu dem (bebauten bzw. unbebauten) Grundstück gehören, auf das sich der Kaufpreis bezieht. Die Angabe soll in vollen Quadratmetern erfolgen.</p>
Grundstücksart	<p>Angaben i.S.d. GrEStG: Unterscheidung zwischen bebautes Grundstück, unbebautes Grundstück mit Entwicklungsstufen, Grundstück für Agrarwirtschaft (Ackerland und Grünland) sowie Forstwirtschaft oder Mischnutzung und sonstige landwirtschaftliche Flächen (z. B. Brachland).</p>

Merkmal	Merkmalsausprägung
Art der Bebauung	<p>Angaben gem. § 20 Absatz 1 Nr. 3 GrEStG: Unterscheidung zwischen Wohnimmobilie, andere Bebauung oder unbebaut.</p> <p>Ergänzende Merkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterscheidung bei Wohnimmobilie: Eigenheime (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser/Doppelhaushälften, übrige Eigenheime), Eigentumswohnung (Gebrauchte Wohnung, Neue Wohnung, Umwandlungen, Mehrfamilienhäuser) - Unterscheidung von Wirtschaftsimmobilie: Handelsgebäude, Beherbergungs- und Gastronomiegebäude, Büro- und Praxisgebäude, Gebäude für Industrie, Produktion und Logistik, Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz.
Vermietung	Hier ist anzugeben, ob die Wohnung zum Zeitpunkt der Veräußerung vermietet ist.
Kaufdatum	<p>Angaben gem. § 20 Absatz 1 Nr. 5 GrEStG: Kaufpreis sowie sonstige Gegenleistung gem. § 9 GrEStG</p>
Kaufpreis	<p>Angaben gem. § 20 Absatz 1 Nr. 5 GrEStG: Kaufpreis sowie sonstige Gegenleistung gem. § 9 GrEStG</p>
Ungewöhnliche wertbeeinflussende Umstände und Zubehör	<p>Angaben i.S.d. § 20 GrEStG:</p> <p>Angabe, ob einer der nachstehenden Umstände vorliegt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwangsversteigerung, Enteignung, Erbbaurecht, Nachlassenteilung, Tod des bisherigen Besitzers (oder ähnliche Formen der Eigentumsübertragungen), Abfindungen, unentgeltliche Zuteilung von Land, Flurbereinigungsverfahren, beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren, Landtauschverfahren, Schenkung, Auflösung eines Treuhandverhältnisses, Dienstverhältnis - Ungewöhnliche Zuschnitte des Grundstücks, Hanglage usw. - Dienstbarkeiten (Wegerecht), Bodenlasten, Nießbrauch, Wohnrecht, Vorkaufsrecht, Leitungsrechte - Kauffälle unter Familienangehörigen (Verwandte in gerader Linie, Ehepartner/in sowie eingetragene/r Lebenspartner/in) - Objekte mit herausgehobenen Ausstattungsmerkmalen (Swimmingpool, etc.) - Sonstige Einrichtungsgegenstände (Küchen, etc.)
Anteile an Gesellschaften	<p>Angaben gem. § 20 Absatz 2 GrEStG: Firma, Ort der Geschäftsführung sowie die Wirtschafts-Identifikationsnummer der Gesellschaft gemäß § 139c der Abgabenordnung; bis zur Einführung der Wirtschafts-Identifikationsnummer gemäß § 139c der Abgabenordnung ist die Register- und die für die Besteuerung nach dem Einkommen vergebene Steuernummer der Gesellschaft anzugeben; die Bezeichnung des oder der Gesellschaftsanteile; bei mehreren beteiligten Rechtsträgern eine Beteiligungsübersicht.</p>

Tabelle 2: Mögliche Ergänzungsdaten

Merkmal	Merkmalsausprägung
<i>Für bebaute Grundstücke zu erheben:</i>	
Baujahr	Tatsächliches Baujahr
Wohn- und Nutzfläche	Die Angaben zur Wohnfläche sollen nach geprüften Angaben oder überschlägigen Berechnungen oder nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. S. 2346) oder Nutzflächen nach DIN 277 oder gif - Richtlinie (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G 2012 oder gif-Richtlinie zur Berechnung der Verkaufsfläche im Einzelhandel MF/V 2012. (vgl. Richtlinien zur ImmoWertV – hier: Ertragswertrichtlinie) angegeben werden.
Energieausweis	Daten zur Energieeffizienz eines Gebäudes.
Restnutzungsdauer oder Modernisierungsgrad oder Fiktives Baujahr	Die Restnutzungsdauer kann sich z. B. an den Richtlinien zur ImmoWertV (hier: Sachwertrichtlinie) orientieren.
<i>Für Baulandgrundstücke zu erheben:</i>	
Art der Baufläche	Bei Bauland unterteilt in Wohnbaufläche (geschlossene und offene Bauweise), gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche.
Art des Grundstücks	Analog zur Art der Bebauung die beabsichtigte Nutzung eines unbebauten Grundstücks (Wohnbebauung, wirtschaftlich genutztes Bauland (=Industriebauland) oder sonstiges Bauland).
<i>Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu erheben:</i>	
Grundstücksfläche nach Arten landwirtschaftlicher Grundstücke	Größe von Teilflächen eines Gesamtveräußerungsfalles mit mehreren Flurstücken mit unterschiedlicher landwirtschaftlicher Nutzung.
Status Landwirt/Nicht-Landwirt	Handelt es sich bei Erwerber und Veräußerer jeweils um einen Landwirt oder Nicht-Landwirt.
<i>Für wirtschaftlich genutzte Immobilien zusätzlich zu erheben:</i>	
Mieterträge	
Rendite	Bruttorendite = Jahreskaltmiete x 100 / Kaufpreis Nettorendite = (Jahresmiete – Bewirtschaftungskosten)*100 / (Kaufpreis+Kaufnebenkosten)

Anhang 2: Übersicht zu Vorkaufsrechten, Genehmigungen, etc.

Tabelle 3: Wesentliche Vorkaufsrechte, Genehmigungen, Anzeigepflichten und Bescheinigungen beim Vollzug von Grundstücksgeschäften

Rechtsgrundlage	Verwaltungsstelle	Prüfungsrelevant für Eigentumswechsel	Form des Verwaltungshandelns
<i>Vorkaufsrechte</i>			
Baugesetzbuch (§§24 ff. BauGB)	Gemeinde	(x)	Verwaltungsakt
Reichssiedlungsgesetz (§§4 ff. RSG)	Vgl. Behörde nach GrdstVG	(x) ²⁰	Verwaltungsakt
Weitere Bundesrechtliche Vorkaufsrechte bestehen bei verkehrsrechtlichen Planfeststellungs- und Plangenehmigungsverfahren. ²¹		(x) ²²	Verwaltungsakt
Landesrechtliche Vorkaufsrechte der Länder an Grundstücken, vgl. Übersicht Deutsche Notarinstitut https://www.dnoti.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/Immobilienrecht/Vorkaufsrechtsuebersicht_2019_08_27.pdf		(x) ²³	Verwaltungsakt
<i>Genehmigungen</i>			
Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (§2 GrdstVG)	Behörde nach jeweiligem Landesrecht (§3 GrdstVG)	(x)	Verwaltungsakt
Genehmigung nach der Grundstücksverordnung (§2 GVO)	Landkreise und kreisfreie Städte (§3 GrdstVG)	(x)	Verwaltungsakt
Sanierungsrechtliche Genehmigung (§144 BauGB)	Gemeinde	(x)	Verwaltungsakt
Wenige Landesrechtliche Teilungsgenehmigungen, vgl. Übersicht Deutsches tut https://www.dnoti.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/Immobilienrecht/Teilungsgenehmigung-Stand_01-02-2019.pdf		(x)	Verwaltungsakt
Genehmigungen des Familien-, Betreuungs- und Nachlassgerichts ²⁴		(x)	N.N.
<i>Bescheinigungen</i>			
Unbedenklichkeitsbescheinigung (§22 GrEStG)	Grds. Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück oder der wertvollste Teil des Grundstücks liegt (§17 Absatz 1 GrEStG)	(x)	Verwaltungsakt
<i>Anzeigepflichten</i>			
Abschrift des Kaufvertrags an den Gutachterausschuss zur Kaufpreissammlung (§195 BauGB)	Örtlicher Gutachterausschuss je nach Landesrecht (§§192, 199 BauGB)	(-)	(-)

²⁰ Grundbuchsperrung im Zusammenhang mit der Genehmigung nach dem GrdstVG, *Schöner/Stöber* in *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 15. Auflage 2012, Rn. 4174.

²¹ *Schöner/Stöber* in *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 15. Auflage 2012, Rn. 4186.

²² Verhältnismäßig geringe Bedeutung in der Praxis.

²³ Teilweise Grundbuchsperrung, *Schöner/Stöber* in *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 15. Auflage 2012, Rn. 4188.

²⁴ *Hagemann* in *Becksches Notar-Handbuch*, 6. Auflage 2015, A.I. Rn. 149.