

Grundbuch-Online verspielt seine Vorteile

Nachbarländer überholen Deutschland / Von Andreas Luckow

BERLIN, 15. November. Das deutsche Grundbuch-System gilt seit Generationen hinweg als führend in Europa. Die eingespielte Zusammenarbeit von Notaren und Rechtspflegern sorgt dafür, dass es effizient und extrem zuverlässig ist. Das Grundbuchblatt gibt eine klare Übersicht über die rechtliche Situation des Grundstücks und die Rechte daran mit ihrer Rangfolge; Grundbuchinformationen genießen öffentlichen Glauben.

Um alle diese Dinge werden wir vom Ausland in der Tat beneidet. Doch die Zeiten, in denen das deutsche Grundbuch einen Wettbewerbsvorteil darstellte, sind vorbei: Andere europäische Länder wie Litauen oder England sind uns beim digitalen Grundbuch schon weit voraus, und zwei deutsche Spezialitäten könnten einen effizienten Online-Zugang zu Grundbuch-Informationen weiter verzögern.

Die Digitalisierung des Grundbuchs wurde in Deutschland bereits 1993 in Angriff genommen. Zunächst stand aber der Vollzug der deutschen Einheit auch im Grundbuchwesen im Vordergrund. Als diese Aufgabe erledigt war, trat die erste deutsche Spezialität zutage: Die 16 Bundesländer entschieden sich für nicht weniger als drei verschiedene EDV-Systeme. Das ist noch nicht die schönste Blüte des föderalen Systems beim Online-Grundbuch: Der Zugang zum Grundbuch wird nach Bundesländern getrennt erteilt. Ein tüchtiger Notar im Vier-Länder-Eck Dannenberg könnte vier Online-Zugänge beantragen müssen: für Niedersachsen, Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern. Glücklicherweise wird an dieser Misere gearbeitet, aber Fortschritte sind mühsam, wenn 16 Länder unter einen Hut gebracht werden sollen.

Dort, wo geeignete Systeme installiert sind, verhelfen sie ihren Nutzern schon heute zu enormen Zeitvorteilen. In NRW ging die durchschnittliche Bearbeitungszeit pro Antrag von 57 auf 15 Tage zurück; diese Zahl enthält allerdings auch die Fälle, in denen eine Rücksprache notwendig war. Wo das nicht der Fall ist, liegt die Bearbeitungszeit in Hessen inzwischen bei drei Tagen; das wird andernorts noch unterboten. Allerdings fallen die Gebühren für den Online-Zugang je nach Bundesland an, ihre Struktur hat teilweise Abschreckungswirkung. Dass die meisten der überregional tätigen Banken nicht in allen Bundesländern einen Online-Zugang beantragt haben, spricht für sich.

Daneben steht als weitere deutsche Spezialität eine große Hürde namens „berechtigtes Interesse“ vor dem elektronischen Zugang zu Grundbuchinformationen. Dieser Begriff wird in Deutschland weit enger ausgelegt als anderswo. Hierzulande muss das berechtigte Interesse für jede einzelne Online-Anfrage nachgewiesen werden. Das wird regelmäßig manuell beziehungsweise „offline“ geprüft und entschieden. Sofortigen automatischen Zugang haben

nur Personen und Institutionen, bei denen sozusagen ein Anfangsverdacht für ein solches berechtigtes Interesse spricht; und auch die müssen es bei Stichproben nachweisen können. Wir regen an, nicht nur bei Notaren, sondern auch bei in der Immobilienfinanzierung tätigen Kreditinstituten und anderen professionellen Nutzern von der Einzelfallprüfung des berechtigten Interesses abzusehen. In anderen Ländern ist das gang und gäbe, ohne dass negative Erfahrungen publik wurden.

„Sieben europäische Länder haben ihre Grundbücher über ein Internet-Portal allen zugänglich gemacht.“

Die Bundesregierung hat sich für die laufende Legislaturperiode die Entbürokratisierung auf die Fahnen geschrieben. Ein überregional einheitlicher Online-Zugang zum Grundbuch würde administrative Prozesse, die mit Grundstücksinformationen zu tun haben, drastisch beschleunigen, ohne an der Verlässlichkeit etwas zu ändern. Möglicherweise gelingt sogar eine Online-Verknüpfung mit den Daten des Katasteramtes oder der Bauplanung. Das Einsparpotential auf beiden Seiten – Bürger wie Verwaltung – wäre gewaltig.

Es gibt einen weiteren wichtigen Grund, die Digitalisierung des Grundbuchs voranzutreiben: In Zeiten des freien Verkehrs von Waren, Dienstleistungen und Kapital über Grenzen hinweg er-

scheint es selbstverständlich, dass Immobilieninformationen – jedenfalls für Profis – grenzübergreifend und schnell verfügbar sind. Das haben sieben europäische Länder erkannt: Sie haben ihre Grundbücher seit November 2006 in einem Internet-Portal namens Eulis (European Union Land Information System) verknüpft und bieten ihren Nutzern automatisierten Zugang zu Grundbuchinformationen. Wer Zugang zum englischen Grundbuch hat, der ist nur wenige Mausklicks entfernt von Informationen zum Beispiel des niederländischen, norwegischen oder schwedischen Grundbuchs und braucht für diese Länder keine eigene Zulassung zum elektronischen Zugang. 13 Länder Europas nehmen bereits an Eulis teil oder bereiten dies vor. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) hat dieses Projekt über Jahre begleitet und treibt seine Implementierung voran.

In Deutschland ist der Fortschritt in Sachen digitales Grundbuch noch eine Schnecke. Es gibt nicht einmal einen einheitlichen elektronischen Zugang zum Grundbuch. Das ist bedauerlich: Deutschland ist der größte Immobilienmarkt in Europa; auch werden Immobilientransaktionen immer internationaler. Mehr als jeder zweite Euro, den die deutschen Pfandbriefbanken im Darlehensneugeschäft auslegen, wird jenseits deutscher Grenzen investiert. Das deutsche Grundbuchsystem, lange ein Wettbewerbsvorteil für den Immobilienstandort, könnte sich zu einem Wettbewerbsnachteil wandeln.

Der Autor ist Mitarbeiter beim Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Berlin.