

Stellungnahme

Bürokratieabbau: Vereinfachung der Grundbucheinsicht für Kreditinstitute durch Vorschlag zur Änderung der Grundbuchverfügung (GBV)

Lobbyregister-Nr. R001459

EU-Transparenzregister-Nr. 52646912360-95

Kontakt:

Ruth Stefanie Breuer

Telefon: +49 30 2021-2329

Telefax: +49 30 2021-192300

E-Mail: r.breuer@bvr.de

Berlin, 7.12.2023

Federführer:

Bundesverband der Deutschen Volksbanken
und Raiffeisenbanken e. V.

Schellingstraße 4 | 10785 Berlin

Telefon: +49 30 2021-0

Telefax: +49 30 2021-1900

www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de

Die Deutsche Kreditwirtschaft (kurz DK) ist als Zusammenschluss des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, des Bundesverbandes deutscher Banken, des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands, des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes und des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken die Interessenvertretung der kreditwirtschaftlichen Spitzenverbände. Sie ist im August 2011 hervorgegangen aus dem Zentralen Kreditausschuss (ZKA) und führt dessen Arbeit fort.

I. Formale Anforderungen bei der Grundbucheinsicht sind bürokratisches Hindernis

Die Deutsche Kreditwirtschaft begrüßt die Bürokratieabbauinitiative und die in dieser Konsultation vorgeschlagene Erleichterung bei der Grundbucheinsichtnahme. Die formalen Anforderungen bei der Grundbucheinsicht im digitalisierten und länderübergreifenden Geschäftsbetrieb stellen ein bürokratisches Hindernis dar und sind ein Zeitfaktor, bei dem es vergleichsweise einfach deutliche Verbesserungsmöglichkeiten gibt.

1. Betreiber und Projektierer von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Eine schnelle und medienbruchfreie Einsichtnahme in das Grundbuch ist für finanzierende Kreditinstitute sehr wichtig – mehr noch als für Betreiber und Projektierer von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Eine solche Einsichtnahmemöglichkeit ist erforderlich für Betreiber solcher und anderer Projekte, die im Regelfall von Kreditinstituten (mit-)finanziert werden. Eine interessengerechte Erleichterung der Grundbucheinsicht muss demzufolge auch für Kreditinstitute gelten. Allein mit dem Abbau der bürokratischen Hürde für Betreiber und Projektierer von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ist daher noch keine spürbare Verbesserung möglich, wenn nicht gleichzeitig die bürokratische Hürde im Finanzierungsprozess abgebaut wird.

2. Gesamtbetrachtung – Einsichtnahmeerleichterung für alle Finanzierungen

Im Lichte dessen bietet sich eine Gesamtbetrachtung an. Kreditinstitute sind nicht nur im Rahmen von Projektfinanzierungen dieser Art, sondern auch bei vielen anderen gewerblichen Finanzierungen und ebenso bei Verbraucherimmobiliendarlehen auf die Einsichtnahmemöglichkeit ins Grundbuch angewiesen.

Wir beziehen uns insoweit auf unsere Initiative im Rahmen unserer DK-Position, die wir bereits im Vorschlag zum Bürokratieabbau im Februar 2023 gemacht haben (vgl. **Anlage**, Vorschlag 7), und bitten um Berücksichtigung im Zuge dieser Gesetzgebungsinitiative.

II. Forderung der DK im Einzelnen

Die DK fordert daher auch für Kreditinstitute zwecks Erteilung einer verbindlichen Finanzierungszusage Erleichterungen bei der Einsichtnahme ins Grundbuch.

1. Vorbemerkung

Der Kauf und die Finanzierung von Grundstücken sind in Deutschland aufgrund gesetzlicher Regelungen medienbruchbehaftet und langwierig. Das bedeutet für den Bürger, die Justiz und für Kreditinstitute erheblichen zusätzlichen (bürokratischen) Aufwand. Für Betreiber und Projektierer von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien wurde dies bereits erkannt. Das begrüßen wir.

Auch in weiteren Bereichen der Wirtschaft gibt es großes Potenzial. Die Immobilienwirtschaft ist mit einem Anteil an der Gesamtwertschöpfung von 20% einer der größten Wirtschaftszweige in Deutschland und eng verzahnt mit der gesamten Volkswirtschaft. Die digitale Transformation der Immobilienwirtschaft

setzt voraus, dass die professionell Beteiligten einer Immobilienfinanzierung ihre Informationen elektronisch austauschen, möglichst mit strukturierten Daten.

Wichtige Schritte in diese Richtung hat der Gesetzgeber mit Einführung der elektronisch beglaubigten notariellen Abschrift, des elektronischen Rechtsverkehrs in Grundbuchsachen und des Elektronischen Urkundenarchivs unternommen. Gleichwohl darf und wird die Entwicklung hier nicht stehenbleiben.

Die Regierungsparteien haben im Koalitionsvertrag vereinbart, dass Gesetze einem Digitalisierungsscheck unterzogen werden, die Verwaltung digitaler und konsequent bürgerorientiert wird, die Menschen vom Staat einfach handhabbare und zeitgemäße digitale Leistungen erwarten, nutzerorientiert, medienbruchfrei und flächendeckend.¹ Digitale Finanzdienstleistungen sollen ohne Medienbrüche funktionieren.² Es besteht weitgehende Einigkeit in der Erkenntnis, dass gesetzlich veranlasste Medienbrüche digitale Transformationsprozesse behindern.

Damit die Bürger bessere, d. h. schnellere und für sie kostengünstigere Leistungen der Kreditwirtschaft im Bereich der Immobilienfinanzierungen nutzen können, sieht die Deutsche Kreditwirtschaft dringenden gesetzlichen Reformbedarf bei der **elektronischen Grundbucheinsicht für Kreditinstitute**.

2. Medienbruch Grundbucheinsicht

Der beschränkte Zugang zu Grundbuchinformationen für Kreditinstitute behindert die Entwicklung digitaler Prozesse in der Immobilienfinanzierung. Das benachteiligt derzeit vor allem (nichtvermögende und jüngere) Verbraucher, die für den Erwerb von Immobilieneigentum eine Kreditfinanzierung in Anspruch nehmen wollen/müssen.

Zum besseren Verständnis werden nachstehend anhand eines Beispiels die praktischen Auswirkungen der aktuell eingeschränkten Grundbucheinsicht geschildert.

Der Erwerbsinteressent für eine Immobilie kann erst in ernsthafte Verhandlungen mit der Verkaufsseite treten, wenn er seinen finanziellen Spielraum kennt. Nicht vermögende Verbraucher, z. B. jüngere Familien, benötigen dafür ein Finanzierungsangebot eines Kreditinstituts. Damit das angefragte Kreditinstitut ein verbindliches Angebot erstellen kann, benötigt es u.a. Einblick in das Grundbuch. Denn es muss sicherstellen, dass sich das konkrete Grundstück als Sicherheit für einen Immobilienkredit eignet.

In Deutschland kann ein Kreditinstitut nicht ohne Weiteres Einblick in das Grundbuch nehmen³. Zwar gibt es für Kreditinstitute das sog. *eingeschränkt automatische Abrufverfahren* (§ 133 Abs. 4 GBO). Der Abruf von Grundbuchdaten ist jedoch nur zulässig, wenn der Grundstückseigentümer eine Erklärung übermittelt, dass er mit der Einsicht in das Grundbuch durch das betreffende Kreditinstitut einverstanden ist. Diese Zustimmung des Eigentümers kann nicht pauschal, sondern muss für jeden Einzelfall und jeden Einsichtnehmenden gesondert erfolgen.

Liegt schließlich die Zustimmungserklärung vor, kann immer noch kein automatisierter Abruf erfolgen. Der elektronische Abruf ist in seiner gesetzlichen Ausgestaltung nach wie vor ein manueller Prozess, der nur durch eine natürliche Person vorgenommen werden darf. Der (abrufende) Mitarbeiter des Kreditinstituts muss das Vorliegen der Zustimmungserklärung persönlich versichern, indem er eine entsprechende Checkbox anklickt (§ 133 Abs. 4 GBO). Ein maschineller Abruf durch einen Computer ist nicht zulässig.

¹ Koalitionsvertrag 11/2021: Zeile 396f (Seite 16)

² Koalitionsvertrag 11/2021: Zeile 5833 (Seite 172)

³ §§ 12, 133 IV Grundbuchordnung

Aufgrund dessen kommt der Erwerbsinteressent zu dem ersten Besichtigungstermin regelmäßig ohne eine Finanzierungszusage seiner Bank. Damit der Erwerbsinteressent überhaupt ernsthaft verhandeln kann, muss er den Verkäufer zunächst bitten, eine Zustimmungserklärung zur Einsicht ins Grundbuch zu erteilen. Möchte er zum Vergleich mehrere Finanzierungsanfragen stellen, benötigt er mehrere Zustimmungserklärungen. Das kostet in der Praxis unnötig viel Zeit für alle Beteiligten. In dieser frühen Phase gibt es regelmäßig noch keinen engen Kontakt zwischen dem Verkäufer und dem Erwerbsinteressenten und die Kommunikation ist aufwendig.

Vermögende Kaufinteressenten hingegen können dem Verkäufer schon zur ersten Besichtigung ein Angebot machen und haben dadurch entscheidende Vorteile. Diese Benachteiligung von nicht vermögenden Verbrauchern ist weder sachgerecht noch (wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden) erforderlich.

3. Direkter elektronischer Zugang für Kreditinstitute

Mit einem direkten elektronischen Zugang zu Grundbuchinformationen könnte das Kreditinstitut auf eine Finanzierungsanfrage ihres Kunden innerhalb weniger Minuten ein belastbares Finanzierungsangebot erstellen. Das würde den Kunden in die Lage versetzen, mehrere Finanzierungsangebote zu vergleichen sowie schneller und auf Augenhöhe mit anderen Kaufinteressenten zu verhandeln.

Mit einer direkten und einfachen Grundbucheinsicht für Kreditinstitute sind keine Risiken verbunden. Grundbuchdaten sind bei Kreditinstituten in sicheren Händen. Sämtliche erhobene Daten unterliegen dem Bankgeheimnis. Die Tätigkeit von Kreditinstituten wird zusätzlich von einer Spezialaufsicht (BaFin bzw. EZB) überwacht.

Denkbar wäre zudem, den Abruf von Grundbuchdaten unter die Voraussetzung des Vorliegens einer konkreten Finanzierungsanfrage für das betreffende Grundstück zu stellen. Diese Voraussetzung ist durch das Kreditinstitut leicht zu dokumentieren und in Form einer nachgelagerten Prüfung einfach zu kontrollieren und ggf. zu sanktionieren. Es bieten sich z.B. stichprobenhafte Kontrollen der Aufsicht an, wie sie bereits im Rahmen des sog. *eingeschränkt automatischen Abrufverfahrens* praktiziert werden.

Einen privilegierten Zugang zu Grundbuchdaten gibt es aus gutem Grund bereits für Justiz und Verwaltung, Notare, Vermessungsingenieure und Energieversorger. Aufgrund ihrer herausgehobenen Bedeutung für die Immobilienfinanzierung sollte der Zugang zu den finanzierungsrelevanten Grundbuchdaten auch für Kreditinstitute erleichtert werden.

Wie bei Energieversorgern bietet es sich an, die erleichterte Einsicht in einem neuen § 86b GBV „Zusammenarbeit mit Kreditinstituten“ zu regeln:

§ 86b GBV n.F.

Zusammenarbeit mit Kreditinstituten bei Immobilienfinanzierungen

(1) Bei Kreditinstituten im Sinne von § 1 Abs. 1 KWG liegt ein berechtigtes Interesse zur Grundbucheinsicht nach § 12 Abs. 1 Grundbuchordnung in der Regel vor, wenn für den Erwerb des betreffenden Grundstücks eine Finanzierungsanfrage gestellt worden ist und das Kreditinstitut prüft, ob sich das Grundstück als Kreditsicherheit eignet.

(2) Sofern die Grundbuchblätter, in die ein Kreditinstitut nach Absatz 1 Einsicht nehmen darf, maschinell geführt werden, kann die Übermittlung auch im automatisierten Verfahren erfolgen.

4. Datenbankgrundbuch

Mit der Einführung des seit 2013 im sehr schleppenden Aufbauprozess befindlichen Datenbankgrundbuchs (Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG)⁴ ist momentan nicht in absehbarer Zeit zu rechnen, weshalb auf die damit im Zusammenhang stehenden Möglichkeiten eines „gefilterten Datenabrufs“ hier nicht näher eingegangen wird. Auf die Einführung des Datenbank-Grundbuchs kann nicht gewartet werden, da derzeit hierfür kein Termin, noch nicht einmal ein Zeitrahmen, absehbar ist. Die Deutsche Kreditwirtschaft benötigt bereits jetzt rechtliche Rahmenbedingungen für einen medienbruchfreien Zugang zu Grundbuchdaten, um schnelle und kostengünstige Finanzierungsentscheidungen zugunsten der Bürger zu ermöglichen.

5. Fazit

Die Regeln zur Grundbucheinsicht für Kreditinstitute sind dringend reformbedürftig. Die Einholung der Zustimmungserklärung des Eigentümers und die Abgabe der persönlichen Versicherung gemäß § 133 Abs. 4 GBO sind Medienbrüche, die unnötigen Aufwand verursachen und wertvolle Zeit kosten. Sie wirken sich vor allem zulasten der Bürger aus, die bei einer Immobilientransaktion auf Fremdkapital angewiesen sind und schnelle sowie kostengünstige Leistungen benötigen.

Die Deutsche Kreditwirtschaft fordert deshalb die Erleichterung des automatischen Abrufverfahrens für Kreditinstitute und die Anerkennung des Finanzierungsinteresses (konkrete Kreditanfrage) als Voraussetzung für die elektronische Grundbucheinsicht.

⁴ Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG) vom 01.10.2013, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 59, ausgegeben am 08.10.2013, Seite 3719