

Erstveröffentlichung: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 11. April 2025

Nadelöhr für Immobilienkäufe

Schweden ist Vorreiter mit einem digitalen Grundbuch

Schon mit der Umsetzung des elektronischen Wertpapiergesetzes von 2021 entstand Hoffnung auf eine digitale Handelbarkeit von Immobilien. Digitalisierte Eigentumsanteile sollten Immobilientransaktionen beschleunigen. Statt Monaten, die immer noch zwischen Kaufinteresse und notarieller Abwicklung bis hin zur Grundbucheintragung vergehen können, wäre eine Transaktion in nur wenigen Tagen oder sogar eine Echtzeitübertragung möglich. Breiten Einzug haben anteilige Immobilienkäufe über digitale Möglichkeiten gehalten. Teure Immobiliengeschäfte sollten durch anteilige Kaufoptionen auch einer breiten Masse an Investoren zugänglich werden.

Seit der Entwicklung der Blockchain war eine Nutzung als Ersatz oder Ergänzung des Grundbuchs im Gespräch. Digitale Transaktionen sollen sich damit ohne zentrale Autorität tätigen lassen – durch die Blockchain-Technologie, auch Distributed-Ledger-Technologie (DLT) genannt. Schon 2016 verabschiedete das Europäische Parlament eine Resolution zu virtuellen Währungen, in der anerkannt wurde, „dass DLT zu Verbesserungen im Bereich des Grundbuchwesens führen kann“. Innerhalb der Europäischen Union hat Schweden mit dem digitalen Grundbuch eine Vorreiterrolle eingenommen. Auch in anderen Ländern wurden die Vorteile einer digitalen, dezentralen und verschlüsselten Abbildung von Grundbucheinträgen frühzeitig erkannt. So sicherte Georgien von 2017 an vormals analoge Grundbucheinträge zusätzlich zu einer eigenen digitalen Datenbank auch auf der Bitcoin-Blockchain ab. Darüber waren im März 2019 rund 1,5 Millionen Grundbuchauszüge gespeichert. In Georgien ebenso wie im zweiten internationalen Beispiel Honduras sollten Blockchain-basierte Grundbücher auch der Eindämmung von Korruption dienen.

Das deutsche Grundbuchwesen gilt im Hinblick auf seine Rechtssicherheit als vorbildlich und unübertroffen. Daher wäre jeder Schritt der Digitalisierung des Grundbuches an diesem Maßstab zu messen: Eine Effizienzsteigerung von Immobilienkäufen dürfte nicht zu Lasten der Rechtssicherheit gehen. Gleichzeitig besteht ein großer Nachholbedarf in der Geschwindigkeit. Der mittlerweile ausgesetzte „Doing-Business-Report“ der Weltbank vergab dem deutschen Grundbuchwesen in der Vergangenheit für die Eintragungsdauer nur eine unterdurchschnittliche Bewertung. Dabei kommt es auf das Verhältnis von Effizienz und Sicherheit an. Niemandem wäre gedient, wenn Grundstückskäufe auf Knopfdruck erfolgen

könnten, aber gleichzeitig die Rechtssicherheit leiden würde, die Lastenfreiheit des Grundstücks unklar oder sonstige Grundpfandrechte unbekannt blieben.

Einzelne Teilaspekte zeigen die besondere Eignung der Blockchain-Technologie für die Nutzung als Grundbuch. Dazu zählt zunächst die Möglichkeit der digitalen Grundbucheinsicht unter Einhaltung der Vertrauenswürdigkeit. Hier könnten in Zukunft das bislang notwendige Grundbuchamt und ein Notar sowie die damit verbundenen Kosten entfallen.

Zusätzlich böte ein Blockchain-basiertes Grundbuch die Möglichkeit, auf das treuhänderische Konto des Notars zu verzichten. Zahlung und Eintragung könnten zeitgleich automatisiert ausgeführt werden. Somit entfielen der Zeitverlust zwischen Vertragsabschluss und Übertragung bis zur Zahlung des Kaufpreises. Das beschleunigt auch die Arbeit des Notars. Auch wäre eine Umstellung von Grundpfandrechtsbriefen auf Grundpfandrechtstoken möglich. Hypotheken oder Grundschulden wären somit für Berechtigte ohne Beteiligung eines Notars einsehbar.

Schweden gilt gerade in Bezug auf mögliche Effizienzen als Erfolgsmodell. Staatlichen Berechnungen zufolge sank die Dauer einer Grundstücksübertragung von 2016 an von durchschnittlich vier Monaten auf weniger als sieben Tage. Dabei dient der Makler oder eine Bank als Prüfinstanz der Blockchain-Eintragung.

In Deutschland weisen auch im Notariatswesen die Zeichen auf Digitalisierung. Föderalismus und technische Berührungängste stehen einer bundesweiten Einführung digitaler Grundbücher bislang noch im Wege. Wenn die künftige Bundesregierung hier voranschreitet, kann die Digitalisierung einen entscheidenden Schritt weiterkommen.