

Melzer, Marcus; Dotzler, Maren

Article

Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen

WISTA – Wirtschaft und Statistik

Provided in Cooperation with:

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

Suggested Citation: Melzer, Marcus; Dotzler, Maren (2021) : Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen, WISTA – Wirtschaft und Statistik, ISSN 1619-2907, Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden, Vol. 73, Iss. 2, pp. 83-96

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/233569>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

DIGITALE ABWICKLUNG VON IMMOBILIENKAUFVERTRÄGEN

Dr. Marcus Melzer, Maren Dotzler

↳ **Schlüsselwörter:** Immobilien – Bürokratie – Verwaltungsmodernisierung – Digitalisierung – Häuserpreisindex

ZUSAMMENFASSUNG

Verwaltungsverfahren zum Vollzug von Immobilienverträgen sind bürokratisch und langwierig, daher stehen amtliche Daten zur Entwicklung von Immobilienpreisen nur zeitverzögert und lückenhaft bereit. Infolgedessen werden für wichtige Aufgaben – wie die Überwachung der Finanzstabilität durch Aufsichtsbehörden – auch Daten privater Anbieter genutzt.

In einem Projekt hat das Dienstleistungszentrum der Bundesregierung für Bessere Rechtsetzung im Statistischen Bundesamt gemeinsam mit anderen Projektbeteiligten den Vollzug von Immobilienverträgen untersucht und ein Digitalisierungskonzept entwickelt. Durch die vorgeschlagene Portallösung „eNoVA“ werden Verwaltungsstellen deutlich entlastet und eine schnellere und verbesserte Bereitstellung umfassender und qualitativ hochwertiger Daten kann erreicht werden.

↳ **Keywords:** real estate – bureaucracy – administrative modernisation – digitalisation – house price index

ABSTRACT

Administrative procedures for executing real estate contracts are bureaucratic and lengthy, and official data on the development of real estate prices are provided only with delays and gaps. As a consequence, also data from private providers are used for important tasks such as financial stability monitoring by supervisory authorities.

In a joint project, the Federal Government Service Centre for Better Regulation at the Federal Statistical Office and other parties involved examined the process of executing real estate contracts and developed a digitalisation concept. The proposed portal solution “eNoVA” will significantly reduce the workload of administrative agencies; the provision of comprehensive and high-quality data can be improved and will take less time.



Dr. Marcus Melzer

ist Volkswirt und verantwortete zwischen 2017 und 2021 in der Gruppe „Dienstleistungszentrum der Bundesregierung für Bessere Rechtsetzung“ des Statistischen Bundesamtes die Gesetzesfolgenabschätzungen in den Geschäftsbereichen der Bundesressorts der Justiz sowie des Innern und arbeitete an Projekten zur Verwaltungsmodernisierung. Zurzeit ist er zum Bundesrechnungshof in das Prüfungsgebiet „Justiz und Verbraucherschutz, Bundesverfassungsgericht, Presse und Informationsamt, Politische Bildung“ abgeordnet.



Maren Dotzler

ist Politikwissenschaftlerin und seit 2012 in der Gruppe „Dienstleistungszentrum der Bundesregierung für Bessere Rechtsetzung“ des Statistischen Bundesamtes tätig. Sie ist für allgemeine Fragen zur Erhebungsmethodik und insbesondere für die Erfüllungsaufwandsmessungen im Bereich Landwirtschaft zuständig.

1

Einleitung

Seit der Finanzkrise im Jahr 2008 sind die Immobilienpreise in Deutschland spürbar gestiegen.¹ Angesichts der großen Bedeutung der Immobilienwirtschaft – im Jahr 2018 gab es rund eine Million Immobilientransaktionen mit einem Umsatzvolumen von etwa 269 Milliarden Euro (AK OGA, 2019) – stehen zurzeit zwei Risiken im Fokus politischer Entscheidungsträger: Einerseits können sich insbesondere in Ballungszentren sozial- und wohnungspolitische Probleme wie das der sozialen Segregation ergeben (siehe zum Beispiel Sachverständigenrat Wirtschaft, 2018, hier: Seite 332 ff.). Andererseits waren bereits im Jahr 2018 regional deutliche Überbewertungen zu beobachten (Deutsche Bundesbank, 2018a, hier: Seite 54; Sachverständigenrat Wirtschaft, 2018, hier: Seite 332 ff.), von denen bei ungünstigen makroökonomischen Entwicklungen gesamtwirtschaftliche Risiken für Wirtschaftswachstum, Beschäftigung und das Finanzsystem ausgehen (Bundesministerium der Finanzen, 2019, hier: Seite 13).

Während die Politik in der aktuellen Legislaturperiode mit finanziellen Maßnahmen und materiellrechtlichen Reformen auf eine Abfederung der sozial- und wohnungspolitischen Auswirkungen zielt², ergriff die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht im Jahr 2019 aufgrund von zyklischen Risiken – die auch in der Immobilienfinanzierung durch Banken begründet ist – eine Maßnahme zur Stabilisierung des deutschen Finanzsystems³.

- 1 Allein zwischen dem zweiten Quartal 2016 und dem zweiten Quartal 2020 stiegen die Preise für Wohnimmobilien bundesweit um etwa 27 % – in den Top-7-Metropolen verteuerten sich Ein- und Zweifamilienhäuser sogar um rund 41 % (vorläufige Werte für 2020; Statistisches Bundesamt, 2020).
- 2 Auf einem Wohngipfel im September 2018 beschlossen Bund, Länder und Kommunen eine Bundesförderung von mindestens 5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnraum. Daneben wurden weitere Maßnahmen beschlossen, etwa eine Reform des Bauplanungsrechts, mit der Kommunen bereits in Bauplanungsphasen einen erweiterten Spielraum zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums bekommen (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2018).
- 3 Aufgrund der seit Jahren stark steigenden Immobilienpreise reichen nach Einschätzung des Ausschusses für Finanzstabilität (2019, hier: Seite 2) bei einem Konjunkturreinbruch mit deutlichem Wertverfall von Immobilien und einem erhöhten Kreditausfallrisiko die Eigenkapitalausstattungen von Banken möglicherweise nicht zur Erfüllung von Verpflichtungen gegenüber Gläubigern aus (Ausschuss für Finanzstabilität, 2019, hier: Seite 17 ff.; Deutsche Bundesbank, 2011, hier: Seite 7). Infolgedessen beschloss die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nach der Empfehlung des Ausschusses für Finanzstabilität die Aktivierung des antizyklischen Kapitalpuffers.

Für die Identifizierung sozial- und wohnungspolitischer Handlungsbedarfe sowie für die Einstufung der vom Immobilienmarkt ausgehenden Risiken sind Daten zur Entwicklung der Immobilienpreise eine wichtige Grundlage. Dabei wird zur Wahrung der Finanzstabilität gefordert, dass die Daten aktuelle Entwicklungen auf segmentierten Teilmärkten abbilden können (Bauer und andere, 2013, hier: Seite 19). Nur so könne vermieden werden, dass von Preisblasen ausgehende gesamtwirtschaftliche Risiken zu spät erkannt würden und dass nationale Preisindizes mit moderaten Preisbewegungen Sicherheit suggerieren, während erhebliche regionale Unterschiede mit Immobilienpreisblasen auf Teilmärkten verdeckt blieben.

Das Statistische Bundesamt leistet durch die Bereitstellung von Preisindizes zu Wohnimmobilien einen wesentlichen Beitrag, um das Geschehen auf deutschen Immobilienmärkten transparent darzustellen. Seit dem Jahr 2019 werden dafür zusätzlich Indizes für siedlungsstrukturelle Kreistypen veröffentlicht (Schöneich/Teske, 2020). Strukturelle Probleme führen jedoch dazu, dass derzeit amtliche Statistiken zum Immobilienmarkt nur mit großer Zeitverzögerung und teilweise lückenhaft bereitgestellt werden können (Just und andere, 2017, hier: Seite 4 f.; Statistisches Bundesamt, 2018, hier: Seite 7 f.). So werden dem Statistischen Bundesamt Daten zu Immobilientransaktionen zwar digital übermittelt, der vorgelagerte Prozess der Datengewinnung ist aber – wie der Gesamtprozess des Vollzugs von Immobilienverträgen – analog geprägt. Daten werden größtenteils in Papierform zwischen Notariaten und beteiligten Stellen ausgetauscht. So müssen jenseits des Once-Only-Prinzips dieselben Daten mehrfach erhoben werden. Zudem kommt es bei der Weiterverarbeitung der Daten zu Medienbrüchen, die eine automatisierte Verarbeitung nicht erlauben. Für die amtliche Statistik hat diese vorgelagerte, analog geprägte Kommunikation zur Folge, dass Preisindizes zu Wohnimmobilien erst nach $t+85$ Tagen veröffentlicht werden – was eine zeitnahe Betrachtung von Preisentwicklungen erschwert (Bauer und andere, 2013, hier: Seite 9). Erschwerend kommt hinzu, dass häufig nach dem ersten Veröffentlichungstermin weitere Datenmeldungen im Statistischen Bundesamt eingehen, sodass regelmäßige Revisionen der Ergebnisse notwendig sind. Insbesondere für Ergebnisse unterhalb der Bundesebene sind diese Revisionen zum Teil nicht unerheblich. Aktuell veröffentlicht das Statistische Bundesamt aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit und

-qualität keine Preisindizes für Wirtschaftsimmobilien. Die Deutsche Bundesbank (2020) schließt diese Informationslücke mit Daten privater Drittanbieter. Selbst wenn diese in Bezug auf Repräsentativität, Detailgrad, Periodizität und Aktualität wichtige Qualitätsanforderungen näherungsweise erfüllen, können diese Angebote aus Sicht der Deutschen Bundesbank (2018b) – zumindest längerfristig – die Bereitstellung amtlicher Preisindizes nicht ersetzen. Denn im Kern müssen finanzstabilitätspolitische Analysen, mit denen unter Umständen regulatorische Eingriffe in das Wirtschaftsgeschehen begründet werden, auf amtlichen Datenquellen beruhen.

Zusammen mit dem Bundeskanzleramt, dem Nationalen Normenkontrollrat und der Bundesnotarkammer hat das Dienstleistungszentrum der Bundesregierung für Bessere Rechtsetzung im Statistischen Bundesamt im Jahr 2019 den Vollzug von Immobilienverträgen⁴ untersucht. Ziel war, einen digitalen Soll-Prozess zu entwickeln, der für alle am Vollzug von Immobilienverträgen beteiligten Verwaltungsstellen eine Entbürokratisierung darstellt. Gleichzeitig soll dieser digitale Prozess die Bereitstellung von Daten für die amtliche Statistik im Hinblick auf Vollständigkeit und Aktualität deutlich verbessern. In Workshops mit allen an der Abwicklung von Immobilienverträgen beteiligten Verwaltungsstellen wurde ein solcher optimaler Vollzugsprozess ermittelt, ein dazu passendes und nutzerorientiertes Digitalisierungskonzept entwickelt und die notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen beschrieben. Durch die vorgeschlagene Portallösung „eNoVA“ (elektronischer Notariat-Verwaltungs-Austausch) würden Verwaltungsstellen deutlich entlastet. Gleichzeitig kann eine schnellere und verbesserte Bereitstellung umfassender und qualitativ hochwertiger Daten erreicht werden.

Das folgende Kapitel 2 skizziert zum Immobilienbereich aktuelle Herausforderungen in der amtlichen Statistikproduktion und beim Vollzug von Immobilienverträgen. In Kapitel 3 wird die angewendete Methodik zur Herleitung des optimalen Soll-Prozesses beschrieben. Anschließend werden das Digitalisierungskonzept und Handlungsempfehlungen zur Verbesserung der Datenqualität dargestellt (Kapitel 4). Die Ergebnisse und die Potenziale der Digitalisierungsinitiative für die amtliche Statistik sowie den Verwaltungsvollzug fasst Kapitel 5 zusammen.

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

2

Administrative Herausforderungen der Abwicklung von Immobilienverträgen

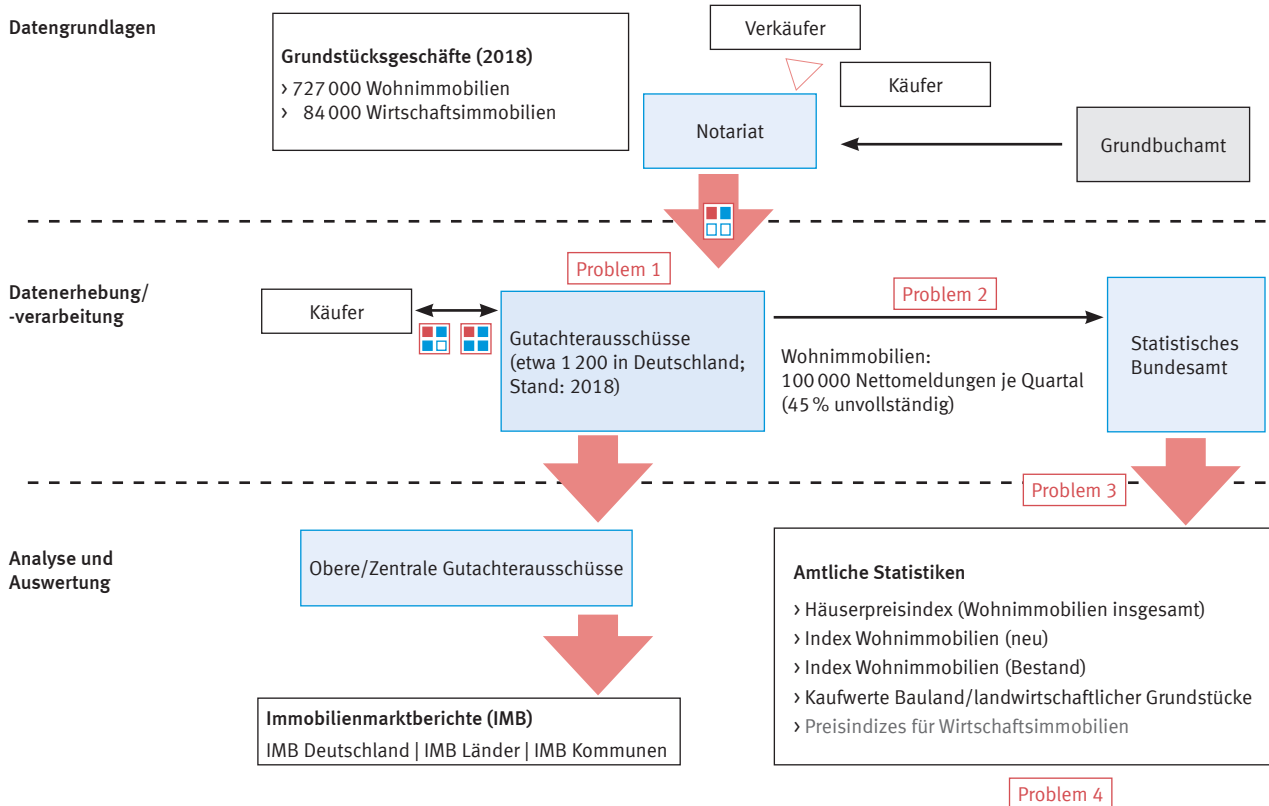
2.1 Produktion von Preisindizes

Daten über Immobilientransaktionen werden von Notariaten über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte online an das Statistische Bundesamt übermittelt (Schöneich/Teske, 2020, hier: Seite 33 ff.; Statistisches Bundesamt, 2018). [↪ Grafik 1](#) Die amtliche Statistik benötigt jedoch mehr Daten, als für den erfolgreichen Vollzug eines Immobilienvertrags notwendig sind, da Preisindizes mittels hedonischer Regressionsmodelle berechnet und hierfür preisbestimmende Merkmale der Transaktionsobjekte genutzt werden (Schöneich/Teske, 2020, hier: Seite 35 ff.). Notariate übermitteln an die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Kaufverträge in analoger Form. Diese enthalten Basisdaten; die für die Berechnung von Preisindizes notwendigen ergänzenden Daten werden in der Regel jedoch nicht oder nur teilweise übermittelt (Problem 1). Um fehlende „Ergänzungsdaten“ zu ermitteln, führen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Regel aufwendige, postalische Käuferbefragungen durch. Solche Befragungen werden jedoch nicht immer umfänglich beantwortet; außerdem werden sie aufgrund knapper Ressourcen nicht bei jeder Transaktion angestoßen. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte übermitteln dem Statistischen Bundesamt im Zuge der Erhebung zum Häuserpreisindex jährlich etwa 400 000 Transaktionen zu Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen (einschließlich Nachmeldungen nach Erstveröffentlichung). In Baden-Württemberg wurden aufgrund der kleinteiligen Organisationsstruktur der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nur solche mit einem Zuständigkeitsbereich für Gemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern zur Meldung herangezogen.⁵ Hinzu kommt, dass bei rund 45 % aller Meldungen

5 Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Baden-Württemberg wurden im Gegensatz zum übrigen Bundesgebiet auf Gemeindeebene gebildet, sodass Ende 2019 in diesem Flächenland 816 aller 1 099 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte angesiedelt waren. Aufgrund aktueller Reformen der Organisationsstruktur hat sich die Zahl der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Baden-Württemberg bis Januar 2021 auf 506 reduziert.

Grafik 1

Vom Notariat bis zur amtlichen Statistik: der Datenfluss



■ Basisdaten ■ Ergänzungsdaten (liegen vor) □ Ergänzungsdaten (fehlen)

2021 - 0122

die Daten unvollständig sind (Statistisches Bundesamt, 2018) und damit aktuell nicht für die hedonische Berechnung verwendet werden können (Problem 2).

Die unvollständige Datenlage und die aufwendige nachgelagerte Käuferbefragung tragen dazu bei, dass Preisindizes für Wohnimmobilien lediglich mit einer Verzögerung von etwa 85 Tagen berechnet werden (Problem 3). Demgegenüber wird zum Beispiel für Konjunkturanalysen eine aktuellere Berichterstattung gefordert (Deutsche Bundesbank, 2019; Bauer und andere, 2013).

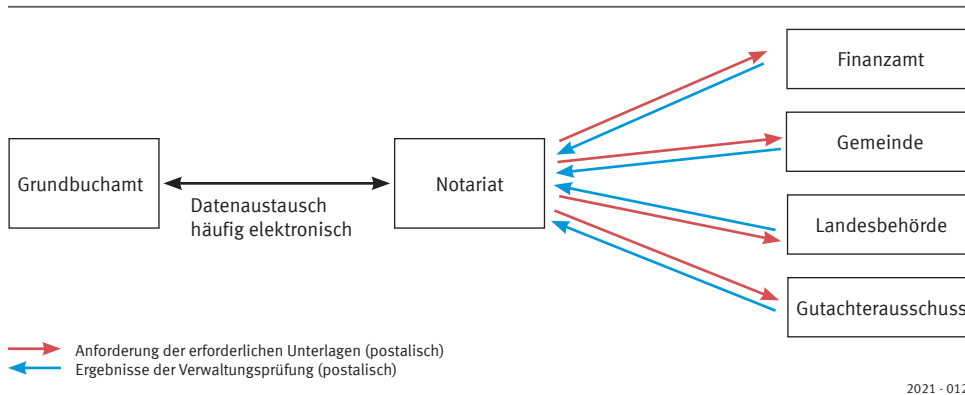
Amtliche Indikatoren zur Preisentwicklung gewerblicher Immobilien fehlen aufgrund der Datenlage in Deutschland derzeit vollständig (Problem 4).

2.2 Verwaltungsverfahren zum Vollzug von Immobilientransaktionen

Während Notariate vielerorts elektronisch mit den Grundbuchämtern kommunizieren, fehlt es für die digitale Abwicklung mit den Verwaltungsstellen an der technischen und der rechtlichen Infrastruktur. Der Datenaustausch im Verwaltungsvollzug widerspricht dem Once-Only-Prinzip und ist geprägt von Medienbrüchen: Notariate fordern nach der Beurkundung des Immobilienvertrags bei den zuständigen Verwaltungsstellen die erforderlichen Unterlagen an. Sie übermitteln hierzu die Abschriften der Urkunden per Post an

Grafik 2

Datenaustausch beim Vollzug von Immobilienverträgen (derzeitiger Ablauf)



Verwaltungsstellen. Jede beteiligte Behörde⁶ prüft die Urkundenabschrift und identifiziert die für sie notwendigen Informationen aus der Urkunde. Oftmals werden im Rahmen des Vollzugs von den Behörden dieselben Informationen mehrfach erfasst und in die jeweilige Fachanwendung manuell übertragen. Ergebnisse der Verwaltungsprüfungen werden dem Notariat in der Regel postalisch übermittelt; liegen alle Genehmigungen sowie Zustimmungen im Notariat vor, veranlasst dieses die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt. ➤ Grafik 2

Kennzeichnend für den Vollzug von Immobilienverträgen ist Expertinnen und Experten zufolge ein deutliches Auseinanderfallen der tatsächlichen Bearbeitungszeit von der Gesamtdauer des Verfahrens. So vergehen auch für einfache Immobiliengeschäfte zwischen der Beurkundung des Vertrags 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.

⁶ Die Anzahl der zu beteiligenden Stellen variiert stark und hängt vom Einzelfall ab. Während das Grundbuchamt, das Finanzamt, die Gemeinde zur Prüfung allgemeiner Vorkaufsrechte und der Gutachterausschuss für Grundstückswerte stets zu beteiligen sind, bedarf es oftmals weiterer Genehmigungen beziehungsweise Zustimmungen (zum Beispiel Prüfung spezifischer Vorkaufsrechte, Genehmigungen für Immobilientransaktionen von Grundstücken in Sanierungsgebieten oder von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken).

3

Untersuchung: Ziele und Methodik

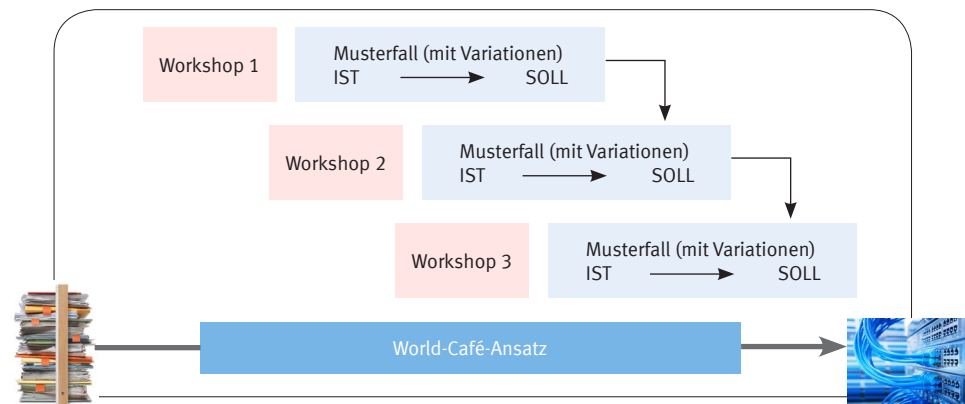
In einem Kooperationsprojekt hat das Dienstleistungszentrum der Bundesregierung für Bessere Rechtsetzung im Statistischen Bundesamt eine Untersuchung zur Reform des Vollzugs von Immobilienverträgen durchgeführt. Ziel war, einen optimalen digitalen Prozess zu entwickeln, der einerseits Potenziale zur Beschleunigung und Effizienzsteigerung im Verwaltungsvollzug voll ausschöpft und andererseits die Bereitstellung umfassender und qualitativ hochwertiger Daten für die amtlichen Statistiken verbessert.

Für die Untersuchung wurden drei aufeinander aufbauende Praxisworkshops durchgeführt. Dabei beschrieben Vertreterinnen und Vertreter aller an der Abwicklung eines Immobilienvertrags beteiligten Verwaltungsstellen eines räumlichen Clusters anhand von Musterfällen von Immobilienverträgen Ist-Zustände der behördenübergreifenden Verwaltungsabläufe und erarbeiteten digitalisierte Soll-Prozesse. Die Durchführung der Workshops orientierte sich an dem Design-Thinking-Ansatz. Die konsequente Berücksichtigung von Motiven und Bedürfnissen der Anwenderinnen und Anwender rückte bestehende Restriktionen zunächst in den Hintergrund, sodass innovative Ideen über einen idealen Ablauf des Gesamtprozesses entwickelt werden konnten.

Im Sinne des World-Café-Ansatzes wurde der sequenzielle Ablauf der Workshops dazu genutzt, Erkenntnisse eines vorangegangenen Workshops für nachfolgende Workshops nutzbar zu machen. Aufgrund der Komplexität

Grafik 3

Durchführung der Workshops im Projekt „Untersuchung zur Reform des Vollzugs von Immobilienverträgen“



© iStock.com/malerapaso/12249182

© iStock.com/kynny/497829044

2021 - 0124

tät der Abwicklung von Immobilienverträgen wurde über die Workshops hinweg der inhaltliche Schwerpunkt von der Analyse des Ist-Zustandes zur Erarbeitung des idealisierten Soll-Zustandes verschoben. [↘ Grafik 3](#)

Die Nutzerinnen und Nutzer von Daten zu Immobilien-transaktionen sind nicht direkt an der Abwicklung von Kaufverträgen beteiligt. Daher wurden jenseits der Workshops die konkreten Interessen und Bedarfe hinsichtlich der Datenbereitstellung mit der Deutschen Bundesbank, der Fachgruppe Preisstatistik im Statistischen Bundesamt und dem Arbeitskreis oberer Gutachterausschüsse erörtert. Dieses Wissen floss zusätzlich in die Workshops ein, sodass diese Interessen bei der Erarbeitung eines idealisierten Soll-Prozesses berücksichtigt werden konnten.

Mit den Erkenntnissen aus den Workshops wurde ein aus der Anwenderperspektive geprägter möglicher Soll-Prozess erarbeitet. Im Zuge einer nachgelagerten Beteiligung eines beratenden Gremiums⁷ wurde schließlich ein Digitalisierungskonzept abgestimmt, das die Portal-lösung eNoVA, notwendige Rechtsänderungen und wei-tere Handlungsempfehlungen umfasst.

⁷ Diesem Gremium gehörten Vertreterinnen und Vertreter aus dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dem Bundesministerium der Finanzen, des Arbeitskreises oberer Gutachterausschüsse, der Deutschen Bundesbank, der Landesjustizverwaltungen und der Fachgruppe Preisstatistik des Statistischen Bundesamtes an.

4

Untersuchungsergebnisse

Die folgenden Abschnitte skizzieren das Digitalisierungskonzept, durch das ein digitaler Informationsaustausch zwischen allen bei der Abwicklung von Immobilienverträgen beteiligten Verwaltungsstellen stattfinden kann (ausführlich siehe Statistisches Bundesamt, 2019). Das umfassende Zielbild für eNoVA enthält im Wesentlichen folgende Elemente und Funktionen:

- › Vollzugsplattform
- › Datenbank (Vertragsdaten, Urkunden, Bescheide)
- › Zuständigkeitsverzeichnis von Verwaltungsstellen

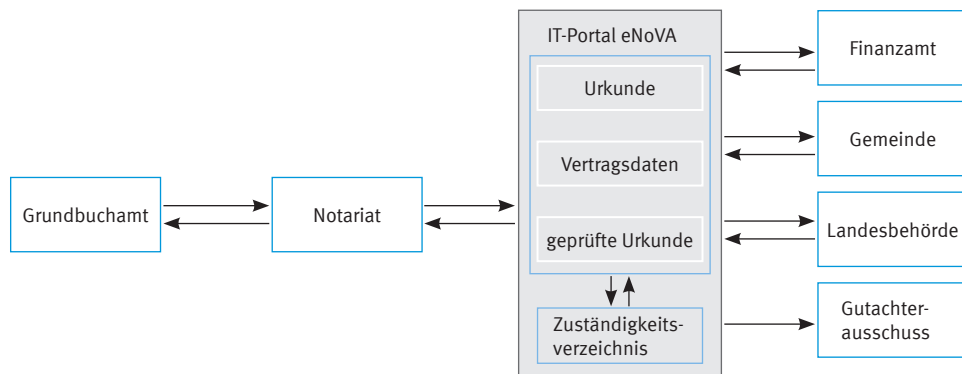
Zusätzlich wird beschrieben, wie eine verbesserte Bereitstellung von Daten zu erreichen ist.

4.1 Vollzugsplattform

Notariate stellen alle zur Vertragsabwicklung erforderlichen Daten in strukturierter Form zusammen mit einer elektronischen Abschrift der Vertragsurkunde in eine in eNoVA hinterlegte Datenbank ein. Die zu beteiligenden Verwaltungsstellen werden unmittelbar durch eNoVA über neue Vorgänge informiert (siehe Abschnitt 4.3). Sie rufen über die Vollzugsplattform zu bearbeitende Fälle auf und können entweder Daten zum Kaufvertrag zur

Grafik 4

Datenaustausch beim Vollzug von Immobilienverträgen (künftiger Ablauf)



Doppelpfeile und Pfeil von links nach rechts: digitaler Datenaustausch

2021 - 0125

Fallbearbeitung über eNoVA auf lokale Anwenderrechner exportieren und nach Abschluss der Bearbeitung wieder in eNoVA einfügen (Option 1), oder sie können die Fallbearbeitung vollständig auf der Plattform durchführen (Option 2). [↪ Grafik 4](#)

Option 1: Fallbearbeitung auf lokalen Systemen

Auf Basis der Vertragsdaten führen Behörden die Fallbearbeitung durch. Zum Teil werden diese Daten über die unmittelbare Vorgangsbearbeitung hinaus auch weiterverarbeitet, sodass eine Bearbeitung auf lokalen Systemen notwendig ist oder die Daten zumindest in lokale Systeme eingespeist werden müssen.

Behörden, die die Fallbearbeitung auf lokalen Systemen durchführen möchten, laden die Vertragsdaten über eNoVA in ihre Systeme. Alternativ übersendet eNoVA die Daten auf Wunsch auch direkt an ein elektronisches Postfach. Langfristig erfolgt der Datentransfer idealerweise direkt in die Fachanwendungen der Behörde. 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.

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

Aufgrund vieler verschiedener Fachanwendungen ist eine flächendeckende Anpassung dieser Systeme kurzfristig schwer umsetzbar. Daher bietet eNoVA die Möglichkeit eines direkten Datenabrufs beziehungsweise 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 (zum Beispiel XML, HTML) ermöglicht.

Option 2: Fallbearbeitung auf der Vollzugsplattform

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. 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. Es ist möglich, das Ergebnis der Verwaltungsprüfung direkt auf der Plattform einzutragen und zu speichern. So kann zum Beispiel die Gemeinde eine Vorkaufsrechtsanfrage direkt über eNoVA beantworten.

4.2 Datenbank (Vertragsdaten, Urkunden, Bescheide)

eNoVA umfasst ebenfalls eine Datenbank, die Grundlage für den Informationsaustausch über die Vollzugsplattform ist. Bei der Abwicklung der Transaktionen werden in der Datenbank Vertragsdaten, Urkunden und Bescheide gespeichert. Die beteiligten Verwaltungsstellen arbeiten im Vollzug auf Grundlage der in dieser Datenbank bereitgestellten strukturierten Daten. Die elektronisch vorliegende Urkunde gewährleistet die Rechtssicherheit des Verfahrens und die objektive Überprüfbarkeit der Angaben. Die Ergebnisse der Verwaltungsprüfungen werden von den Verwaltungsstellen in strukturierter Form in die Datenbank eingespielt.

Vertragsdaten

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

- › Eindeutige Identifikationsnummer
- › Angaben zum Notariat
- › Basisdaten und Ergänzungsdaten
- › Angaben der am Vollzug beteiligten Verwaltungsstellen
- › Angaben zum Ergebnis der Verwaltungsprüfung

Die beurkundenden Notariate legen die Datensätze zu Immobilienverträgen an, die zunächst nur eine eindeutige Identifikationsnummer, Angaben zum Notariat, Basisdaten und Ergänzungsdaten enthalten. Basisdaten umfassen alle für die Eigentumsumschreibung erforderlichen Informationen. Als Ergänzungsdaten werden nachfolgend weiterführende Informationen verstanden, die die Gutachterausschüsse und weitere Nutzerinnen und Nutzer von Daten zu Immobilientransaktionen für die Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen. Mit erfolgreicher Implementierung von eNoVA liegen diese Informatio-

nen in den Notariaten zum Zeitpunkt der Beurkundung des Vertrags vor und können von den Notariaten in die Datenbank zugespielt werden (siehe Abschnitt 4.4).

Der Datensatz wird im Verlauf des Vollzugs um Angaben der beteiligten Behörden und um Angaben zu Ergebnissen der Verwaltungsvorgänge erweitert. Die einzubindenden Verwaltungsstellen werden unmittelbar nach dem Upload der Basis- und Ergänzungsdaten automatisch über das Zuständigkeitsverzeichnis (siehe Abschnitt 4.3) zum Datensatz zugespielt.

Falls eine Verwaltungsstelle vollständig in eNoVA arbeitet, wird ihr eine neu zu implementierende Funktion ermöglichen, nach Abschluss des Vorgangs einen Abschlussbericht in elektronischer Form in ihrem System abzuspeichern.

Urkunden

Da für einige Verwaltungsstellen für den Vollzug der Zugriff auf Urkunden unverzichtbar ist, sind diese elektronisch bereitzustellen. Daneben können nicht alle Informationen eines Kaufvertrags strukturiert erfasst und gespeichert werden. Bestimmte Sachverhalte, beispielsweise die rechtliche Prüfung der Wirksamkeit eines Nießbrauchrechts durch das Grundbuchamt, erfordern die Vorlage des Vertrags und die Analyse unstrukturierter Textabschnitte.

Bescheide

In der Datenbank werden ebenfalls elektronische Bescheide der beteiligten Verwaltungsstellen hinterlegt beziehungsweise über das Portal versandt. Diese sind 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.

4.3 Zuständigkeitsverzeichnis von Verwaltungsstellen

Der Abgleich der geografischen Lage der Immobilie mit der geografischen Zuständigkeit der Verwaltungsstellen ermöglicht deren automatisierte Benachrichtigung. Hierfür muss in eNoVA ein stets aktuelles Zuständigkeitsverzeichnis hinterlegt sein. Dieses muss für jede geografische Lage die bei einer Immobilientransaktion zuständigen Verwaltungsstellen enthalten. Eine vollständige Liste der zu beteiligenden Verwaltungsstellen zu führen impliziert, dass beim Aufbau und später bei der Pflege des Zuständigkeitsverzeichnisses regionalspezifische Regelungen berücksichtigt und entsprechend die zuständigen Behörden hinterlegt werden müssen.

Aus Effizienzgründen ist die Aktualität des Zuständigkeitsverzeichnisses dezentral durch verantwortliche Stellen der einzelnen Verwaltungsbereiche zu sichern. Das können bei den Finanzämtern zum Beispiel die zuständigen Landesministerien oder bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte die Zentralen Geschäftsstellen beziehungsweise die Oberen Gutachterausschüsse sein.

4.4 Merkmalskataloge der Basis- und Ergänzungsdaten

Ein Übergang von der heutigen Praxis der heterogenen Formen des Informationsaustauschs zu einer bundesweit einheitlichen Form des Informationsaustauschs birgt einen erheblichen Abstimmungsbedarf bei der Festlegung der über eNoVA zu meldenden Informationen. Für den Aufbau und die fortlaufende Weiterentwicklung eines einheitlichen Katalogs an Erhebungsmerkmalen, der sowohl die bundesweite Abwicklung von Immobilienverträgen ermöglicht (Basisdaten) als auch die Bedarfe von Datennutzerinnen und -nutzern (Ergänzungsdaten) berücksichtigt, sollte ein Gremium („AK-eNoVA“) gebildet werden. Dieses könnte sich zusammensetzen aus

- › der Bundesnotarkammer als Interessenvertretung der Notariate,
- › beteiligten Verwaltungsstellen und dem Statistischen Bundesamt sowie
- › dem Betreiber von eNoVA.

Ein erster Vorschlag der Merkmalskataloge wurde bereits unter Beteiligung des Arbeitskreises oberer Gutachterausschüsse und der Fachgruppe Preisstatistik des Statistischen Bundesamtes entwickelt. Die Liste der Merkmale der Basisdaten orientiert sich an der Notwendigkeit des Vollzugs und § 20 Grunderwerbsteuergesetz. Da für den Vollzug 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.

➤ [Übersicht 1](#)

Der über die Basisdaten hinausgehende Bedarf der amtlichen Statistik an Ergänzungsdaten kann prinzipiell durch Notariate bedient werden. Nach einer Einschätzung der Bundesnotarkammer im Jahr 2019 ist eine Sammlung und Übermittlung ausgewählter Ergänzungsdaten – bis zu zehn ergänzende Merkmale – von Vertragsparteien über Notariate denkbar. Eine mögliche Ausgestaltung skizziert der Merkmalskatalog der Ergänzungsdaten in [Übersicht 2](#).

Neben dem erstmaligen Aufbau ist die fortlaufende Weiterentwicklung der Merkmalskataloge von zentraler Bedeutung. Datenbedarfe von Vollzugsstellen sowie von Datennutzerinnen und -nutzern ändern sich im Zeitverlauf. 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.

Übersicht 1

Merkmalkatalog der Basisdaten

Merkmale/Merkmalsausprägung
Vertragsparteien (Angaben gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz): 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. Zusätzlich für den Vollzug hilfreich: SAFE-ID Ergänzende Merkmale: 1. E-Mail-Adressen des Erwerbers, 2. Art des Erwerbers (Privatperson, privates Unternehmen, öffentliche Hand)
Urkundsperson (Angaben gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 6 Grunderwerbsteuergesetz): Namen, Anschrift der Urkundsperson.
Eindeutige Identifikationsnummer des Kauffalls (Angaben gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 4 Grunderwerbsteuergesetz): Urkundennummer
Vertragsart: Unterscheidung zwischen Neubau beziehungsweise Erstverkauf und Gebrauchtimmoblie. Umwandlungen (ehemalige Mietwohnungen, die durch Umwandlung zu Eigentumswohnungen wurden und an den Mieter oder an Dritte verkauft wurden) sind bei Gebrauchtimmobliien einzuordnen.
Standort des Grundstücks (Angaben gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 2 Grunderwerbsteuergesetz): Soweit vorhanden Bezeichnung des Grundstücks nach Grundbuch (einschließlich 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.
Grundstücksfläche (Angaben gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 3 Grunderwerbsteuergesetz): Größe des Grundstücks. Anzugeben ist die Grundstücksfläche, also die Gesamtfläche aller Flurstücke und Flurstücksteile, die zu dem (bebauten beziehungsweise unbebauten) Grundstück gehören, auf das sich der Kaufpreis bezieht. Die Angabe soll in vollen Quadratmetern erfolgen.
Grundstücksart (Angaben im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes): Unterscheidung zwischen bebautem Grundstück, unbebautem Grundstück mit Entwicklungsstufen, Grundstück für Agrarwirtschaft (Ackerland und Grünland) sowie Forstwirtschaft oder Mischnutzung und sonstigen landwirtschaftlichen Flächen (zum Beispiel Brachland).
Art der Bebauung (Angaben gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 3 Grunderwerbsteuergesetz): Unterscheidung zwischen Wohnimmobilie, andere Bebauung oder unbebaut. Ergänzende Merkmale: – 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 (Angaben gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 5 Grunderwerbsteuergesetz): Kaufpreis sowie sonstige Gegenleistung gemäß § 9 Grunderwerbsteuergesetz
Kaufpreis (Angaben gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 5 Grunderwerbsteuergesetz): Kaufpreis sowie sonstige Gegenleistung gemäß § 9 Grunderwerbsteuergesetz
Ungewöhnliche wertbeeinflussende Umstände und Zubehör (Angaben im Sinne des § 20 Grunderwerbsteuergesetz): Angabe, ob einer der nachstehenden Umstände vorliegt – Zwangsversteigerung, Enteignung, Erbbaurecht, Nachlassteilung, 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 und so weiter – 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 und so weiter) – Sonstige Einrichtungsgegenstände (Küchen und so weiter).
Anteile an Gesellschaften (Angaben gemäß § 20 Absatz 2 Grunderwerbsteuergesetz): 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.

Übersicht 2

Merkmalskatalog der möglichen Ergänzungsdaten

Merkmal/Merkmalsausprägung
Für bebaute Grundstücke zu erheben:
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. November 2003 (BGBl. I Seite 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 (siehe Richtlinien zur ImmoWertV – hier: Ertragswertrichtlinie) angegeben werden.
Energieausweis Daten zur Energieeffizienz eines Gebäudes.
Restnutzungsdauer oder Modernisierungsgrad oder Fiktives Baujahr Die Restnutzungsdauer kann sich zum Beispiel an den Richtlinien zur ImmoWertV (hier: Sachwertrichtlinie) orientieren.
Für Baulandgrundstücke zu erheben:
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).
Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu erheben:
Grundstücksfläche nach Arten landwirtschaftlicher Grundstücke Größe von Teilflächen eines Gesamtveräußerungsfalls 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?
Für wirtschaftlich genutzte Immobilien zusätzlich zu erheben:
Mieterträge
Rendite Bruttorendite = Jahreskaltmiete x 100 / Kaufpreis Nettorendite = (Jahresmiete – Bewirtschaftungskosten) x 100 / (Kaufpreis + Kaufnebenkosten)

4.5 Schaffung eines Ordnungsrahmens zur Sicherung einer hohen Meldequote

Wird die Verwendung des IT-Portals eNoVA für alle am Vollzug eines Immobilienvertrags beteiligten Stellen verbindlich vorgeschrieben, profitiert die Statistikproduktion nur, wenn eine hohe Meldequote bei Ergänzungsdaten erreicht wird. Die Sammlung und Übermittlung von Ergänzungsdaten nach eNoVA durch Notariate würde nach heutigem Rechtsstand auf freiwilliger Basis erfolgen, da die Auskunftspflicht nach § 197 Baugesetzbuch gegenüber den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte besteht, jedoch nicht gegenüber Notariaten. Dies birgt das Risiko, dass in der notariel-

len Praxis Ergänzungsdaten unberücksichtigt bleiben. 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 ein System der Selbstverpflichtung versucht werden, eine hohe Mitwirkungsbereitschaft von Vertragsparteien und Notariaten zu erwirken. 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. 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 ist die Meldebereitschaft regelmäßig zu evaluieren und sind Möglichkeiten der Nachsteuerung bei Missständen zu schaffen.

5


Fazit und Ausblick

Die amtliche Statistik kann unter zwei Voraussetzungen von der digitalen Abwicklung von Immobilienverträgen über eNoVA profitieren: 1. Es ist ein Ordnungsrahmen zu implementieren, der eine hohe Meldebereitschaft von Ergänzungsdaten garantiert. 2. Zusätzlich ist ein Gremium zu institutionalisieren, das einerseits für den Aufbau und die Weiterentwicklung der Merkmalskataloge verantwortlich ist, und das andererseits – soweit keine Auskunftspflicht gegenüber Notariaten gesetzlich eingeführt wird – die Meldebereitschaft von Ergänzungsdaten regelmäßig beobachtet und Empfehlungen zur Steigerung der Meldebereitschaft erarbeitet. Diese komplementären Faktoren tragen nur zusammen dazu bei, dass sich die Bereitstellung umfassender und qualitativ hochwertiger Daten für die amtliche Statistik verbessert. Im Idealfall können folgende Potenziale realisiert werden:

- › Zentrale Daten für die amtlichen Statistiken und die Marktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte liegen mit der Meldung in eNoVA unmittelbar nach der Beurkundung vor. Sie könnten von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte direkt ohne Durchführung nachgelagerter Befragungen von Käuferinnen und Käufern übermittelt werden.
- › Wird ein entsprechender Ordnungsrahmen geschaffen, führt eine hohe Meldequote dazu, dass Daten zu einem Großteil der Immobilientransaktionen vorliegen.
- › Durch die Erarbeitung und die kontinuierliche Weiterentwicklung der Merkmalskataloge unter Beteiligung des Statistischen Bundesamtes und der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte werden die Datenbedarfe zur Ermittlung von Immobilien(preis)statistiken berücksichtigt. Zudem können neue Mög-

lichkeiten der elektronischen Erfassung und Verarbeitung von Daten ausgeschöpft werden, die sich durch den Fortschritt bei der Informationstechnik und neue Datenquellen ergeben.

Bei erfolgreicher Einführung von eNoVA wird die verfügbare Datenbasis aktueller und vollständiger. Dies ermöglicht es, Entwicklungen auf den Immobilienmärkten zeitnah abzubilden. Dieses Dienstleistungsangebot wird dauerhaft durch die Beteiligung des Statistischen Bundesamtes und der Gutachterausschüsse bei der Pflege der Merkmalskataloge gewährleistet.

Das IT-Portal eNoVA bedeutet ebenfalls unmittelbar eine erhebliche Verwaltungsvereinfachung beim Vollzug von Grundstücksgeschäften. Es ermöglicht, Verwaltungsvorgänge medienbruchfrei zu bearbeiten. Zudem führt die einmalige Erfassung von Daten im Sinne von Once-Only verwaltungsübergreifend zu einer erheblichen Zeitersparnis gegenüber der gegenwärtigen Praxis der Mehrfacherfassung derselben Informationen. 

LITERATURVERZEICHNIS

AK OGA (Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland). *Immobilienmarktbericht 2019 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland*. 2019. [Zugriff am 8. März 2021]. Verfügbar unter: <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de>

Ausschuss für Finanzstabilität. *Sechster Bericht an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland*. 2019. [Zugriff am 3. März 2021]. Verfügbar unter: www.bundesfinanzministerium.de

Bauer, Thomas/Feuerschütte, Sven/Kiefer, Michael/an de Meulen, Philipp/Micheli, Martin/Schmidt, Torsten/Wilke, Lars-Holger. *Ein hedonischer Immobilienpreisindex auf Basis von Internetdaten: 2007-2011*. In: Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv. Ausgabe 7/2013.

Bundesministerium der Finanzen. *Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz. Referentenentwurf*. 2019. [Zugriff am 3. März 2021]. Verfügbar unter: www.bundesfinanzministerium.de

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. *Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen – Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt*. 2018. [Zugriff am 3. März 2021]. Verfügbar unter: www.bmi.bund.de

Deutsche Bundesbank. *Immobilien- und Bauleistungspreise*. 2020. [Zugriff am 3. März 2021]. Verfügbar unter: www.bundesbank.de

Deutsche Bundesbank. *Nutzerbedarf an Immobilienmarktdaten aus Sicht der Deutschen Bundesbank und mögliche Anknüpfungspunkte*. 2019. Nicht veröffentlichte Stellungnahme zum Projekt „Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen“ vom 7. Mai 2019.

Deutsche Bundesbank. *Konjunktur in Deutschland*. 2018a. [Zugriff am 3. März 2021]. Verfügbar unter: www.bundesbank.de

Deutsche Bundesbank. *Digitalisierungsinitiative für realwirtschaftliche und preisbezogene Immobilienmarktstatistiken*. 2018b. Nicht veröffentlichte Stellungnahme zum Projekt „Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen“ vom 19. April 2018.

Deutsche Bundesbank. *Basel III – Leitfaden zu den neuen Eigenkapital- und Liquiditätsregeln für Banken*. 2011. [Zugriff am 3. März 2021]. Verfügbar unter: www.bundesbank.de

Just, Tobias/Voigtländer, Michael/Eisfeld, Rupert/Henger, Ralph/Hesse, Markus/Toschka, Alexandra. *Wirtschaftsfaktor Immobilie 2017*. 2017. [Zugriff am 3. März 2021]. Verfügbar unter: www.iwkoeln.de

LITERATURVERZEICHNIS

Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.
[Vor wichtigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen. Jahresgutachten 2018/19.](#)
Wiesbaden 2018.

Schöneich, Cordula/Teske, Markus. [Regionalisierung des Häuserpreisindex](#). In: WISTA
Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 1/2020, Seite 32 ff.

Statistisches Bundesamt. [Preise – Preisindizes für Wohnimmobilien](#). 2020.

Statistisches Bundesamt. [Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen](#). Projekt-
bericht. Wiesbaden 2019.

Statistisches Bundesamt. [Preise – Häuserpreisindex](#). Qualitätsbericht 2018. 2018.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
(BGBl. I Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020
(BGBl. I Seite 1728) geändert worden ist.

Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Feb-
ruar 1997 (BGBl. I Seite 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 33 des Gesetzes vom
21. Dezember 2020 (BGBl. I Seite 3096) geändert worden ist.

Herausgeber
Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

Schriftleitung
Dr. Daniel Vorgrimler
Redaktionsleitung: N. N.
Redaktion: Ellen Römer

Ihr Kontakt zu uns
www.destatis.de/kontakt

Erscheinungsfolge
zweimonatlich, erschienen im April 2021
Ältere Ausgaben finden Sie unter www.destatis.de sowie in der [Statistischen Bibliothek](#).

Artikelnummer: 1010200-21002-4, ISSN 1619-2907

Fotorechte:
© iStock.com/malerapaso/12249182 (Seite 88)
© iStock.com/kynny/497829044 (Seite 88)

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.