

## **Agenda: Workshop „Digitalisierungspotentiale bei Immobilienfinanzierungen und Grundpfandrechten in Deutschland am 20.05.2021“**

In dem Workshop wollen wir, der vdp und die Bundesnotarkammer, gemeinsam die Frage erörtern, welche Digitalisierungspotentiale bei der Immobilienfinanzierung einschließlich der Bestellung von Grundpfandrechten bestehen. Wir werden die einzelnen Schritte einer Immobilienfinanzierung zusammen mit den Teilnehmern genauer beleuchten, beginnend mit der Finanzierungsanfrage des Kunden und endend mit der Rückzahlung des Darlehens bzw. der Vollstreckung aus dem Grundpfandrecht. Dabei werden wir bestehende Medienbrüche identifizieren und konkrete Lösungsvorschläge für die Zukunft unterbreiten. Ziel ist ein digitaler und zugleich rechtssicherer Prozess, aufbauend auf dem Austausch strukturierter Daten zwischen den drei professionell an der Immobilienfinanzierung Beteiligten: Grundbuchamt, Notar und Kreditinstitut.

### **Schritt 1 – Finanzierungsanfrage und Datenerfassung (vdp und BNotK)**

- Dem Kreditinstitut werden elektronische Grundbuchdaten übermittelt.
- Das Kreditinstitut ruft im Rahmen der Bewertung weitere grundstücksbezogene elektronische Daten ab.

### **Schritt 2 – Digitaler Darlehensvertrag (vdp)**

### **Schritt 3 – Elektronischer Rechtsverkehr *Kreditinstitut – Notar* (BNotK)**

- Das Kreditinstitut übermittelt dem Notar den Datensatz zur Vorbereitung der Grundschuldbestellung.

### **Schritt 4 – Grundschuldbestellung und elektronischer Rechtsverkehr *Notar – Grundbuchamt und Notar – Kreditinstitut* (BNotK)**

- Der Notar beurkundet die Grundschuldbestellung nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung und erzeugt anschließend elektronische Urkunden.
- Der Notar übermittelt dem Grundbuchamt im Rahmen des elektronischen Rechtsverkehrs die öffentlich beglaubigte Abschrift der Eintragungsbewilligung für die Grundschuld mitsamt etwaiger weiterer, im Rahmen der Finanzierung erforderlicher Unterlagen (insbesondere eine elektronisch beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages bei Finanzierungsgrundpfandrechten) und erhält nach erfolgter Eintragung die elektronische Eintragungsbestätigung zurück.
- Der Notar übermittelt dem Kreditinstitut im Rahmen des elektronischen Rechtsverkehrs die elektronische Eintragungsbestätigung und die weiteren Urkunden.

### **Schritt 5 – Elektronischer Rechtsverkehr *Notar – Verwaltung* (BNotK)**

- Der Notar kommuniziert bilateral elektronisch mit den im Rahmen der Abwicklung des Grundstückskaufvertrages beteiligten Verwaltungsbehörden (Digitalisierung der bestehenden Abläufe im Projekt „eNoVA“, z.B. elektronische Veräußerungsanzeige an Finanzverwaltung).

### **Schritt 6 – Auszahlung der Darlehensvaluta (vdp)**

### **Schritt 7 – Rückführung des Darlehens, Löschung der Grundschuld (vdp, BNotK)**

- Das Kreditinstitut gibt in öffentlich beglaubigter Form eine Löschungsbewilligung ab.
- Der Notar übermittelt die Löschungsbewilligung (ggf. als elektronisch beglaubigte Abschrift) im Rahmen des elektronischen Rechtsverkehrs nach Wunsch des Eigentümers/Schuldners entweder an diesen oder nach Aufnahme der erforderlichen Eigentümerzustimmung direkt zur Löschung an das Grundbuchamt.

### **Schritt 8 – Erforderlichenfalls: Digitale Zwangsvollstreckung (vdp)**

- Im Falle der Abwicklung leitet das Kreditinstitut das digitale Zwangsvollstreckungsverfahren ein und beantragt die Durchführung einer Online-Zwangsvollstreckung. Nach dem Vorbild anderer europäischer Länder könnte in diesem Verfahrensstadium eine Einbindung des Notars erwogen werden.