

Antrag

der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, Renata Alt, Nicole Bauer, Jens Beeck, Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), Mario Brandenburg, Dr. Marco Buschmann, Dr. Marcus Faber, Daniel Föst, Dr. Christopher Gohl, Thomas Hacker, Reginald Hanke, Torsten Herbst, Katja Hessel, Dr. Gero Hocker, Manuel Höferlin, Reinhard Houben, Ulla Ihnen, Gyde Jensen, Dr. Lukas Köhler, Carina Konrad, Konstantin Kuhle, Ulrich Lechte, Dr. Jürgen Martens, Alexander Müller, Dr. Martin Neumann, Matthias Nölke, Hermann Otto Solms, Bettina Stark-Watzinger, Benjamin Strasser, Katja Suding, Manfred Todtenhausen, Dr. Andrew Ullmann, Gerald Ullrich, Johannes Vogel (Olpe), Sandra Weeser, Nicole Westig und der Fraktion der FDP

Wohneigentum stärken – Weitere Kaufnebenkosten senken

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Bevölkerung in Deutschland wächst und damit auch der Bedarf an Wohnungen. Trotz vieler bereits getätigter Anstrengungen und einer deutlich gestiegenen Bautätigkeit konnte die Zielmarke von mindestens 350.000 Neubauwohnungen pro Jahr wieder nicht erreicht werden (<https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-wohnungsneubau-legt-weiter-zu-bedarf-ist-aber-noch-nicht-gedeckt/26942974.html>). Das liegt zum Teil an praktischen Problemen. Etwa dem begrenzten Baugrund in Ballungsgebieten und den oft streitträchtigen Bemühungen um die Nachverdichtung etablierter Wohnlagen.

Abseits der Innenstädte fehlt es dagegen häufig schlicht am Geld, um Wohnraum zu schaffen. Besonders für junge Familien wird es immer schwerer, das notwendige Kapital aufzubringen, um den Bau oder den Kauf eines neuen Eigenheims zu wagen (<https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/wohneigentum-warum-sich-heute-kaum-noch-jemand-ein-haus-leisten-kann-a-477a56e7-0002-0001-0000-000177514598>). Neben dem Traum vom eigenen Haus bleibt damit zugleich der Aufbau einer validen Altersabsicherung, die ein abbezahltes Eigenheim bietet, auf der Strecke. In der Folge sitzen immer mehr gegründete Familien in zu klein gewordenen Wohnungen fest, anstatt sie für Auszubildende, Studenten oder Arbeitsumzügler freizumachen, was wiederum den Druck auf den innerstädtischen Wohnungsmarkt erhöht.

Neben wesentlichen Faktoren wie den gestiegen Baustandards, zum Beispiel für erhöhte Energieeffizienz oder Barrierefreiheit, ist ein erheblicher Treiber der Neubaupreise das Paket an Kaufnebenkosten, die mit jedem Grundstückserwerb und dem Hausbau einhergehen. Im Zuge der Reform der Maklerprovisionen im Jahr

2020 durch das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ hat der Gesetzgeber die Kostenbelastung für die Erwerber durch die vorgeschriebene Teilung der Provision scheinbar halbiert. Zur Kostensenkung für Hausbauer und Erwerber hat er sich bislang immer auf den Eingriff in privatautonom ausgehandelte Verträge beschränkt. Kostenpunkte, die direkt der Staatskasse zufließen, blieben dagegen bislang unangetastet, wie die von den Ländern festgelegte Grunderwerbsteuer.

Neben den beiden Hauptkostentreibern der Kaufnebenkosten – Grunderwerbsteuer und eventuell anfallende Maklerprovision – treten regelmäßig drei weitere Kostenpunkte in Erscheinung: Die Kosten für den Notar, für das Grundbuchamt und den Bauantrag.

Während es bei den Notarkosten nachvollziehbar ist, weshalb diese sich in Relation zum Kaufpreis berechnen, ist das für die Grundbuchkosten nicht der Fall. Die Notarin berät die Kaufvertragsparteien und gestaltet einen auf die individuellen Gegebenheiten des Grundstücks und Hauses zugeschnittenen Vertrag. Zudem haftet sie den Parteien für eigene Fehler und diese Haftungsgefahr wird größer, je teuer das Objekt ist. Im Gegensatz dazu spielt es für die Eintragung einer Vormerkung oder eines neuen Eigentümers im Grundbuch überhaupt keine Rolle, ob das Eigentum an einem Schrebergarten oder eine Luxus-Villa übertragen wird – der Aufwand ist der gleiche. Der Aufwand ist noch dazu überschaubar, weil die Notare die relevanten Transaktionsdaten ohnehin elektronisch an das Grundbuchamt übertragen. Entsprechend sollten Hauskäufer nicht mit fiktiv angehobenen Kosten belastet werden.

Das für die Grundbuchkosten maßgebliche Gerichts- und Notarkostengesetz sollte daher die gerichtlichen Verfahrenskosten von den verwaltungsähnlichen Registerkosten entkoppeln und für letztere feste Gebührensätze einführen, die sich ausschließlich am anfallenden Aufwand bemessen. Durch die zunehmende Digitalisierung der Eintragungsprozesse und die Vornahme von Grundbuchänderungen durch die Notare ist der praktische Aufwand von Grundbuchbearbeitungen in den letzten Jahren bereits deutlich gefallen.

Um dem akuten Wohnungsnotstand zu begegnen und zeitnah eine Kostenreduzierung für den Wohnungsbau herbeizuführen, ohne den Abschluss einer langwierigen Reform abwarten zu müssen, sollte als Zwischenlösung der anzuwendende Gebührensatz für die Eintragung von Eigentümern (Nr. 14110 KV GNotKG) bzw. bei Eigentumswohnungen die Eintragung des Sondereigentums oder der Anlegung der Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbücher (Nr. 14112 KV GNotKG) von einer 1,0 Gebühr auf eine 0,5 Gebühr begrenzt auf Wohnimmobilien gesenkt werden. Ebenfalls sollte zwischenzeitlich die Eintragung einer Vormerkung (Nr. 14150 KV GNotKG) begrenzt auf Wohnimmobilien von einer 0,5 Gebühr auf eine 0,25 Gebühr gesenkt werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. einen Gesetzesentwurf vorzulegen, der das Gerichts- und Notarkostengesetz dahingehend reformiert, dass die Kosten für standardisierte Registereintragungen, wie beispielsweise die Eintragung von Miteigentum oder die Löschung einer Grundschuld, nicht mehr vom Wert des einzutragenden, des zu berichtenden oder zu löschenden Rechts abhängen, sondern sich ausschließlich am damit verbundenen Aufwand bemisst,
2. gemeinsam mit den Bundesländern zu prüfen, inwieweit bis zum Inkrafttreten des unter Punkt 1 geforderten Gesetzes zur Entlastung der Käufer von Wohneigentum die im Kostenverzeichnis des Gerichts- und Notarkostengesetzes

festgelegten Gebühren der Nr. 14110 (Eigentumseintragung) sowie der Nr. 14112 (WEG-Eintragung) für als Wohneigentum genutzte Grundstücke bzw. Eigentumswohnungen von derzeit 1,0 auf 0,5 sowie die Nr. 14150 (Vormerkung) von 0,5 auf 0,25 reduziert werden können, sowie

3. eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen, in der der Einsatz einer Blockchain als Ersatz für die bisherigen Grundbuchdatenbanken geprüft werden soll.

Berlin, den 8. Juni 2021

Christian Lindner und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.