

„**Digital Economy**“ will be a key – word of the coming decade. Die System pilots of the economy hope that the acceleration – connected with the word “digital” will create financial resources and open scopes for development and welfare for the society as a whole. Digital economy means process innovations, which will accelerate the course of action in those areas, where they were slow traditionally.

At the same time many people hope for a better **safeguarding of property** in those countries, where it is still unsafe. They also hope for a better **distribution** of the property, a better description and anchoring of informal or indigene rights.

At the end the trend in direction to the digital economy is irreversible. **A persistency in the old pads of the branches concerned would mean a great increase of costs**, which would dry up the use of real estates in the economy with big negative effects for the whole economy.

The establishment of property is an economic area, where **many professions and organisations** work together. Attorneys, barristers at law, notaries, public appointed surveyors as liberal professions, the banks as private organisations, public authorities for register and cadastre, the tay authority and not to forget a lot of realtors and insurance companies.

We have an uneasy sense of a future, where professional actions quick as a flash impact **all bureaucratic ramifications**, concerning tax, accounting and initiate at the same time new, unknown actions from parties unknown now. What the big financial markets have shown could move in our daily business. System breaches could lead to huge spoilages as it happened in the financial economy.

Forceful digitization of the economy means **acceleration** of the processes with far unkown effects.

They will show up in the practical work. Will the acceleration by digitization enforce the economy around the real estates as soon as the times for transaction will be shortened?

In many countries the authorities have abated

„**Digitale Wirtschaft**“ wird das Buzz – Wort des nächsten Jahrzehnts. Die Systempiloten der Wirtschaft verbinden große Hoffnungen damit, dass die Beschleunigung des Wirtschaftslebens zur Verbilligung vieler Prozesse und damit zu größerem Wohlstand für die Gesellschaft als ganzes führen können. Die durch die Digitalisierung erzeugten Prozessinnovationen machen die Abläufe dort schnell, wo sie bisher langsam waren.

Gleichzeitig erhoffen sich viele Menschen eine bessere **Sicherung des Eigentums** in vielen Ländern, in denen es jetzt noch unsicher ist. Die damit verbundene, weitere **Streuung** des Grundeigentums, die bessere Darstellung und Verankerung bisher informeller Rechte sind eine weiterer Gegenstand der Hoffnung.

Schließlich ist der Trend der Wirtschaft hin zur digitalen Wirtschaft nicht aufzuhalten. Ein **Zurückbleiben dieses Wirtschaftszweiges würde eine Verteuerung** bedeuten welche die Nutzung des Grund und Bodens als Wirtschaftszweig zum Schaden der Gesamtwirtschaft austrocknen würde.

Die Schaffung von Eigentum ist ein Bereich, in dem **viele Berufe und Organisationen** mitwirken: Rechtsanwalt, Notar, Grundbuch, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur und Katasteramt, Banken, die Gemeinden und das Finanzamt sind direkt beteiligt, viele Vermittler auf indirektem Wege.

Bisher beschleicht uns nur so eine Ahnung, dass die beruflichen Aktionen in Blitzesschnelle **Auswirkungen bis in alle Verästelungen** der bürokratischen, buchhalterischen und steuerlichen Nacharbeit haben und wieder genauso schnell neue Aktionen von vielleicht unbekannter Seite auslösen. Was uns die großen, internationalen Geldmärkte vormachen, wird plötzlich in unserem Tagesgeschäft Einzug halten. Systemlücken können zu riesigen Schäden führen, wie es bei der Finanzkrise auch zu sehen war.

Die Auswirkungen der durch die konsequente Digitalisierung hervorgerufene **Beschleunigung** sind noch nicht bekannt. Sie werden sich in der Praxis zeigen. Wird die Wirtschaft rund um die Liegenschaften durch die digitale Beschleunigung gekräftigt, wenn sich die Zeiten der Transaktion verkürzen? Schon früher wurden in manchen Ländern zur Dämpfung von Überhitzung des Marktes bürokratische Hürden eingebaut.

the economical activities against over heating by bureaucratic measures.

The connecting part between the transaction and the land is the property cadastre. The demarcation of the plot, the statement of intent of neighbours concerning the demarcation and site of the border and its governmental protection **anchor the property in the heads of the citizens.**

Germany is in the leading group of countries concerning the digitization of the economy. This is beside the complex decentralisation by its constitution. The state on **Northrhine-Westphalia** is on top of the digitization of the Transaction even if the responsibility for the property cadastre lies in the communities instead of the state authorities.

Most of the registers are already digitized and applicable over the internet: Commercial companies' register, property register, List of insolvencies, list of insolvent debtors and in some parts the property cadastre. It changed not only to the digital process but forced up the accuracy of every border point to better than a centimetre with a homogenous, European coordinate system. A huge, ambitious work.

Legal certainty is decisive for the **functioning of real estate transactions.** All parties need to know for sure, who is the proprietor and who is entitled to other rights in real property. This function is fulfilled in Germany by land registers and civil law notaries. Notarial deeds are formulated clearly and precisely. By means of public notarization they create the requisites for good faith and thereby total reliability of the land register. At the same time, European civil law notaries are pioneers in digital transactions and collaborate in the digitalisation of legal proceedings. For instance, legal proceedings with the German commercial register are exclusively digital, reason why notaries set up and submit digital deeds day by day. Together with judicial administration, courts, banks and other stakeholders, civil law notaries are also engaged in the digitalization of real estate proceedings.

If **financing residential property and small companies** in particular is impeded by a lack of resources and low income, title to land presents the only option for procuring credit. However, from the viewpoint of every lender,

Die Verbindung des Vorgangs der Transaktion mit dem Grundstück ist durch das Liegenschaftskataster gegeben. Die Abmarkung des Grundstücks, die Willenserklärungen der Nachbarn bezogen auf die Eigentumsgrenzen **verankern die Bedeutung des Grundeigentums und dessen staatlichen Schutz in den Köpfen der Bürger.**

Deutschland hat die Digitalisierung weit vorangetrieben, obwohl die verfassungsgemäßen Zuständigkeiten in einem dezentralen Staat sehr komplex sind. Das **Land Nordrhein-Westfalen** steht an der Spitze der Phalanx in der Umsetzung, obwohl hier das Liegenschaftskataster kommunalisiert ist.

Viele Teile sind schon in digitalem Betrieb wie Handelsregister, Grundbuch, Insolvenzliste, Schuldnerliste und in einigen Teilen das Liegenschaftskataster. Letzteres stellte nicht nur auf digitalen Betrieb um, sondern verbesserte in den letzten zehn Jahren auch die Genauigkeit jeder einzelnen Koordinate für Grenzpunkte und Gebäude. Eine riesige und anspruchsvolle Aufgabe. Bis Ende 2012 soll alles stehen.

Entscheidend für das **reibungslose Funktionieren** des Grundstücksverkehrs ist die Rechtssicherheit. Für alle Beteiligten muss klar sein, wem das Eigentum und andere Rechte an einem Grundstück zustehen. Diese Aufgabe leisten in Deutschland die Grundbuchämter zusammen mit Notaren. Notarielle Urkunden über Grundstücke sind klar und eindeutig formuliert und schaffen durch die öffentliche Beurkundung und Beglaubigung die Voraussetzung für den öffentlichen Glauben und damit die vollständige Verlässlichkeit des Grundbuchs. Gleichzeitig sind die europäischen Notare lateinischer Prägung Vorreiter im elektronischen Rechtsverkehr und wirken an der Digitalisierung der Verfahren mit: Beispielsweise wird der Rechtsverkehr mit dem deutschen Handelsregister bereits vollständig elektronisch geführt, so dass Notare täglich elektronische Urkunden errichten und einreichen. Gemeinsam mit der Justizverwaltung, Gerichten, Kreditinstituten und weiteren Beteiligten arbeiten sie auch im Bereich des Grundstücksverkehrs an der Digitalisierung der Verfahren.

Wenn der **Finanzierung von Wohnimmobilien und des Betriebes** vor allem kleiner Unternehmen fehlender Reichtum und geringe Einkommen gegenüberstehen, bildet Grundstückseigentum meist die einzige Möglichkeit, sich Kredi-

especially of every kind of bank this calls for instruments which can be depended on to secure the claims.

In a situation where an efficient banking system is still in its infancy, the quality of mortgages is of additional importance if the loans secured by them can be used to cover bonds. The development of a separate capital market can be achieved with the help of such bonds.

The development of a separate capital market can be achieved with the help of such bonds.

The foundation for all financial activities is **confidence in security**. In economies, which are still in their initial stages it is particularly important to tap domestic resources first, whereby efforts should be made to develop a market as quickly as possible that will not just attract funds seeking short-term investment but that will create incentives for long-term ties. If this is successful, then the confidence established there will also create the opportunity to bring in foreign capital. The covered bond is the ideal instrument for this.

The digital transaction will enforce the positive attributes of the **covered bond**. They facilitate to commit to the investor

- Without delay on furnishing of credit collateral
- Very low repayment rates (initial repayment 1 to 2 %)
- Very long repayment periods(25 to 35 years)
- Also to fix the interest rate for a period corresponding to the time to maturity of the covered bonds used for funding.

The substance of property is delimited by laws. To guarantee the primacy of the public needs, it is necessary to have

- safe **procedures for taxation** and
- a **control by the public autonomy**, which inspects the content of the transaction on the basis of the public zoning plans a.o.

Every transaction of real estate needs a **reliable assessment**. Internationally there are a lot of different methods. In Germany the methods are codified by law. The most important organs of the public valuation are the Official Committees of Valuation Experts. The Internet – Portal www.boris.nrw.de has proven to improve the quality of the real estate business over the country.

te zu beschaffen. Dies setzt jedoch aus Sicht des Kreditgebers Instrumente voraus, mit deren Hilfe er seine Ansprüche zuverlässig sichern kann.

In einer Situation, in der ein leistungsfähiger Bankenapparat erst heranwächst, ist die Qualität der Grundpfandrechte von zusätzlicher Bedeutung, wenn die durch sie gesicherten Kredite zur Deckung von Schuldverschreibungen dienen können. Mit Hilfe solcher Schuldverschreibungen kann die Entwicklung eines eigenen Kapitalmarktes erreicht werden.

Grundlage für alle finanzwirtschaftlichen Aktivitäten ist das **Vertrauen in die Sicherheit**. In Volkswirtschaften, die sich im Aufbau befinden, ist es besonders wichtig, zunächst die inländischen Ressourcen zu erschließen und Anreize für langfristige Bindungen zu schaffen. Gelingt dies, dann schafft das dort begründete Vertrauen auch die Möglichkeit, ausländisches Kapital heranzuziehen.

Für diese Entwicklung ist der Pfandbrief das ideale Instrument.

Die digitale Transaktion wird die positiven Eigenschaften des **Pfandbriefs** z.B. für die Immobilienfinanzierung verstärken. Damit gelingt es, dem Investor

- Ohne Verzögerung bei Nachweis der Kreditsicherheiten
- sehr niedrige Tilgungsraten (1-2%)
- sehr lange Darlehenslaufzeiten (25 bis 35 Jahre) und
- auch den Zinssatz für die Dauer verbindlich festzulegen, die der Dauer der zur Refinanzierung dienenden Pfandbriefe entspricht..

Der Inhalt des Eigentums ist begrenzt durch die Gesetze. Um diesem Vorrang des Staates Raum zu geben, braucht es

- sichere **Besteuerungsmöglichkeiten** und
- eine **Kontrolle durch die kommunale Selbstverwaltung**, die den Inhalt der Transaktion mit der kommunalen Planung abgleicht.

Jede Transaktion im Immobilienbereich erfordert **verantwortliche Bewertung** des Grundvermögens. Dazu gibt es internationale gesehen unterschiedliche Methoden. Die Methodik in Deutschland ist gesetzlich kodifiziert. Ihr maßgebliches Organ sind die Gutachterausschüsse. Das Internet – Portal BORIS.NRW.de hat den Weg in die Wirtschaft gefunden und die Qualität des Tagesgeschäfts wesentlich verbessert.

UNECE has defined just in these days, what “fraud” means in this connection and we have to ask: Do we open with digital techniques chances for fraud in a huge scale?

The term ‘**fraud**’ commonly includes activities such as theft, corruption, conspiracy, embezzlement, money laundering, bribery and extortion. Although legal definitions vary from country to country, fraud essentially involves using deception to dishonestly make a personal gain for oneself and/or create a loss for another. **This study of the UNECE deals with fraud arising from the misuse by private actors of information from online land registers.**

It does not deal with internal fraud and corruption inside land registers.

Die UNECE hat gerade in diesen Tagen eine Definition Missbrauch von Eigentumsregistern: Eröffnet die Digitale Technik Chancen für Betrügereien nun in größerem Ausmaß?

„Der Begriff „**fraud**“ beinhaltet im Deutschen Diebstahl, Korruption, Verschwörung, Unterschlagung, Geldwäsche, Bestechung und Erpressung. Obwohl die Legaldefinitionen von Land zu Land voneinander abweichen, versteht man darunter die Generierung eines persönlichen Gewinn durch Täuschung bis Unehrlichkeit, welcher anderen entsprechenden Verlust zufügt. **Die Studie der UNECE beschäftigt sich mit dem Missbrauch von Eigentumsinformationen im Internet durch private Akteure**, wobei verwaltungsinterne Unregelmäßigkeiten nicht behandelt werden.