



# Deutscher Notarverein

## Der Präsident

Deutscher Notarverein, Kronenstraße 73/74, 10117 Berlin  
Bundesministerium der Justiz  
Referat I B 5  
Mohrenstraße 37

10117 Berlin

vorab per E-Mail: marx-wo@bmj.bund.de

Kronenstraße 73/74  
10117 Berlin  
Tel: 030 / 20 61 57 40  
Fax: 030 / 20 61 57 50  
E-Mail: [kontakt@dnotv.de](mailto:kontakt@dnotv.de)  
<http://www.dnotv.de>

Berlin, den 2. Dezember 2008

**Stellungnahme zum Referentenentwurf für ein Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften (ERVGBG)**

**Aktenzeichen: I B 5 – 3850/13-3 – 13 649/2008**

Sehr geehrter Herr Marx,

der Deutsche Notarverein dankt für die Übersendung des oben genannten Entwurfs und für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Deutsche Notarverein begrüßt ausdrücklich die geplante Umstellung des Grundbuchverkehrs und die damit verbundene Zielsetzung, das Grundbuchverfahren noch effizienter und anwenderorientiert auszugestalten.

Das deutsche **Grundbuch steht** bereits heute international für **Qualität und Rechtssicherheit**, dient Bürgern und Wirtschaft als verlässliche Datengrundlage und ermöglicht effiziente und kostengünstige Finanzierungen. Dies haben die Verbände und Kammern der Anwälte, Notare und Richter zuletzt in ihrer gemeinsamen Broschüre zum deutschen Recht zutreffend herausgestellt ([www.lawmadeingermany.de](http://www.lawmadeingermany.de)). Diese Vorteile gilt es, zu bewahren bei gleichzeitiger Nutzung der Effizienzsteigerungspotenziale der modernen Informationstechnologie.

Der erfolgreiche Aufbau des elektronischen Handelsregisters hat die hohe **Innovationskraft und Leistungsbereitschaft des Notariats** deutlich gemacht. Das vom Deutschen Notarverein vertretene hauptberufliche Notariat ist bereit, diese Erfolgsgeschichte im Hinblick auf das Grundbuch zu wiederholen und bietet seine **konstruktive Mitarbeit** sowohl bei der Umstellung als auch im laufenden Betrieb des elektronischen Grundbuchverkehrs an, insbesondere durch Aufbereitung und Lieferung strukturierter Daten.

Um die Leistungsbereitschaft der Notare zu erhalten, sollte die Bundesregierung im Hinblick auf die vom Notariat bereits erbrachten und zukünftig zu erbringenden Vorleistungen und Investitionen (Aufbau und ständige Fortentwicklung des erforderlichen Know Hows, Entwicklung und Anschaffung der EDV-Lösungen) **Planungssicherheit** gewähren. Wenn zentrale notarielle Zuständigkeiten mit Bezug zum elektronischen Rechtsverkehr zur Disposition gestellt werden, wie zuletzt etwa im Regierungsentwurf des MoMiG, wirkt sich dies auf die Motivation der Kolleginnen und Kollegen negativ aus. Glücklicherweise konnten sich beim MoMiG schließlich die Bundesländer durchsetzen, die angesichts des Regierungsentwurfes einen Rückschritt beim Aufbau des elektronischen Handelsregisters befürchteten.

Unsere nachfolgenden Anmerkungen haben zum Ziel, die **Effizienzsteigerungspotenziale** des elektronischen Grundbuchs möglichst weitgehend auszunutzen, ohne gleichzeitig Abstriche bei der **Rechtssicherheit** zu machen.

## **I. Schaffung eines bundesweit einheitlichen Online-Portals ([www.grundbuchamt.de](http://www.grundbuchamt.de))**

Wie beim Handelsregister ([www.handelsregister.de](http://www.handelsregister.de)) sollte es auch beim Grundbuch zukünftig ein einheitliches Portal (z. B. [www.grundbuchamt.de](http://www.grundbuchamt.de)) geben, über das sich der zugangsberechtigte Nutzer bei allen Grundbuchverwaltungen anmelden und über das er alle deutschen Grundbücher einsehen kann. Dies reduziert den Verwaltungsaufwand auf Seiten aller Beteiligten (Datenschützer, Notare, Grundbuchämter, Länderjustizverwaltungen, sonstige Nutzer) und sorgt frühzeitig länderübergreifend für die Festlegung einheitlicher und gemeinsamer Standards. Die bereits bestehende Seite [www.grundbuch-portal.de](http://www.grundbuch-portal.de), die bislang nur allgemeine Informationen und Links auf die Länderseiten enthält, könnte hierfür ausgebaut werden.

Das einheitliche Portal sollte auch bereits in der Übergangsphase betrieben werden. Gerade, wenn die Umstellung schrittweise erfolgt und auch in den einzelnen Ländern je nach Grundbuchamt differenziert werden kann, ist eine gemeinsame Informationsplattform unerlässlich. Bundesweit muss auf einen Blick (oder Klick) ermittelt werden können, welches Grundbuchamt bereits auf elektronischen Rechtsverkehr umgestellt worden ist und welches noch nicht. Schon im Hinblick auf das grundbuchverfahrensrechtliche Prioritätsprinzip und die Bedeutung des Rangs im materiellen Recht müssen die Beteiligten des Grundbuchrechtsverkehrs leicht feststellen können, in welcher Form (elektronisch oder Papier) sie Anträge einreichen müssen. Dies würde auch zu einer Entlastung der Gerichte führen, da Beanstandungen vermieden werden.

In diesem Zusammenhang bietet sich an, dass bei **jeder Einsicht** in das elektronische Grundbuch dem Nutzer **zugleich mitgeteilt wird, ob das betreffende Grundbuchamt am elektronischen Grundbuchverfahren teilnimmt**. Eine solche Mitteilung (am besten sogar auf dem Grundbuchauszug) müsste technisch ohne großen Aufwand zu realisieren sein. Da im notariellen Verfahren die Grundbucheinsicht bereits zu einem frühen Verfahrenszeitpunkt stattfindet (üblicherweise nach der ersten Kontaktaufnahme durch den Mandanten), könnte das weitere Verfahren (Aktenanlage, Einscannen von Dokumenten zwecks Anfertigung elektronischer Abschriften, Erstellung von Strukturdaten etc.) ohne gesonderten Rechercheaufwand entsprechend der Art des Grundbuchverfahrens (Papier oder elektronisch) gestaltet werden.

## II. Ausschöpfung der Effizienzsteigerungspotenziale

Nach Ansicht des Deutschen Notarvereins werden die möglichen Rationalisierungspotenziale zur Gerichtsentlastung durch den vorgelegten Entwurf noch nicht vollständig ausgeschöpft. Daher möchten wir folgende Anregungen unterbreiten:

### 1. Vermeidung von Medienbrüchen (Vorlage von Urschriften und Ausfertigungen)

Nach Einführung des elektronischen Registerverkehrs und der elektronischen Grundakte sollten Medienbrüche nach Möglichkeit vermieden werden.

Nach § 137 Abs. 1 Satz 3 GBO-E ist eine vollständige elektronische Abwicklung des Grundbuchverkehrs jedoch nicht vorgesehen, soweit Urschriften oder Ausfertigungen zum Grundbuchamt gereicht werden müssen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass es derzeit elektronische Ausfertigungen oder Urschriften im deutschen Recht noch nicht gibt (technisch eine solche wohl derzeit auch nicht möglich ist) und daher die Urschrift bzw. Ausfertigung elektronisch über den § 39a BeurkG nicht abgebildet werden kann.

Nach der Gesetzesbegründung (S. 22) sind davon vor allem Erbscheine und Testamentsvollstreckerzeugnisse betroffen. Bei anderen prinzipiell in Urschrift oder Ausfertigung vorgelegenden Urkunden (Vollmachten, Bestallungsurkunden von Betreuern oder Insolvenzverwaltern) wird dagegen die Bestätigung des Notars akzeptiert, dass ihm die Urkunde bei der Beurkundung in Urschrift oder Ausfertigung vorgelegen hat.

Der Deutsche Notarverein regt zur **Vermeidung von Medienbrüchen** an, zukünftig in allen genannten Fällen **eine Bestätigung des Notars in der Form des § 39a BeurkG zu akzeptieren**. Damit würde zwar die „Papierwelt“ nicht zu 100% in der „elektronischen Welt“ abgebildet, ein Verlust an Rechtssicherheit wäre aber angesichts der notariellen Prüfung (nebst Haftungsübernahme) nicht zu befürchten.

Einen **Formulierungsvorschlag** zu § 137 Abs. 1 Satz 3 GBO-E hat die **Bundesnotarkammer in ihrer Stellungnahme** unterbreitet. Diesem schließen wir uns an. Auch die Anregung der Bundesnotarkammer, in der Gesetzesbegründung zu § 137 Abs. 1 S. 2 GBO-E ausdrücklich auch die **notarielle Eigenurkunde** zu erwähnen, halten wir für sinnvoll.

### 2. Registerbescheinigungen des Notars

#### a) § 32 Abs. 1 GBO-E (Registerbescheinigung des Notars)

Die Neufassung des § 32 Abs. 1 GBO-E wird als sachgerecht begrüßt. Die notarielle **Bescheinigung nach § 21 BNotO ist eine effiziente Möglichkeit zur Gerichtsentlastung**. Da der Notar nach den beurkundungsrechtlichen Vorschriften ohnehin zur Prüfung der in § 32 GBO genannten Fragen verpflichtet ist, kann er das Ergebnis seiner Prüfung auch gegenüber dem Gericht unter Übernahme der Haftung (§ 19 BNotO) bescheinigen und damit den gerichtlichen Prüfungsaufwand mindern.

## **b) § 32 Abs. 2 GBO-E (Bezugnahme auf Register)**

Gegen die Vorschrift des § 32 Abs. 2 GBO-E, wonach alternativ zur Notarbescheinigung der Nachweis auch durch Bezugnahme auf das Register geführt werden kann, ist inhaltlich nichts einzuwenden.

Es verwundert jedoch, dass die Gesetzesbegründung dieser Vorschrift einen besonderen Entlastungseffekt beimisst (S. 4 der Begründung unter V.1.). Dabei wird verkannt, dass der Notar beurkundungsrechtlich die Vertretungsbefugnis ohnehin prüfen muss (richtig insofern aber S. 9/10 der Begründung), die Ausstellung der Vertretungsbescheinigung ist dann kein erheblicher Zusatzaufwand mehr. **Durch den Verweis wird allerdings beim Grundbuchamt ein Mehraufwand verursacht**, denn dort muss nun in dem angegebenen Register recherchiert werden, anstatt einfach die Notarbescheinigung nach § 32 Abs. 1 GBO-E zu Grunde zu legen. Dies belegen auch die praktischen Erfahrungen der Notare mit der bisherigen Vorschrift des § 34 GBO, dessen Anwendung den Bearbeitungsprozess beim Grundbuchamt in der Regel verzögert und nicht beschleunigt.

Weiter meint die Begründung (S. 9 vorletzter Absatz), ein wesentlicher Vorteil des Verweises nach § 32 Abs. 2 GBO-E sei die Ermöglichung einer „**taggenauen Prüfung**“ durch das Grundbuchamt. Dies ist **missverständlich** und führt bereits jetzt in der Praxis immer wieder zu Irrtümern und Irritationen zwischen Notaren und Rechtspflegern. Die Begründung sollte klarstellen, dass „taggenaue Prüfung“ nicht den Zeitpunkt der grundbuchamtlichen Registerabfrage meint. Vielmehr kommt es bei der Prüfung der Vertretungsmacht der an einer Urkunde beteiligten Person allein auf die Vertretungsbefugnis zum Zeitpunkt der Beurkundung (bzw. zum Zeitpunkt einer etwaigen Vollmachterteilung durch eine Personen- oder Kapitalgesellschaft) an. (Beispiel: Eine GmbH verkauft, vertreten durch GF A, am Tag 1. Am Tag 10 wird GF A durch GF B ersetzt. Am Tag 12 prüft das Grundbuchamt „taggenau“ und stellt die angeblich fehlende Vertretungsbefugnis von A am Tag 1 fest). Lässt sich das Grundbuchamt, was in der Regel sinnvoll ist, das Handelsregister nur im Format „Aktueller Ausdruck“ zeigen, dann wäre eine unbegründete Zwischenverfügung die Folge.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass „**zu alte**“ **Vertretungsnachweise** in der notariellen Praxis **seit Einführung des elektronischen Handelsregisters** ohnehin weitgehend **der Vergangenheit angehören**. Notare rufen in der Regel am Tag der Beurkundung nochmals den Registerstand ab. Auch deshalb dürften die Anwendungsfelder für § 32 Abs. 2 GBO-E eher gering sein. Ohnedies gilt die in § 15 HGB bestimmte Frist von 15 Tagen auch hier. Bei ausländischen Registereinsichten trägt in der Regel eine verständnisvolle Praxis der Grundbuchrechtspfleger dem Umstand Rechnung, dass hier aktuelle Auszüge oft nur sehr schwer zu bekommen sind.

Der Deutsche Notarverein ist daher der Auffassung, dass die Begründungen zu § 32 Abs. 2 GBO-E (S. 4 und 9/10 der Begründung) klarer gefasst werden sollten. Die Vorschrift selbst sollte erhalten bleiben, in ihrer Bedeutung jedoch nicht überschätzt werden.

**c) Ergänzender Vorschlag: § 32 Abs. 3 GBO-E und § 21 BNotO-E  
(Registerbescheinigung in Auslandsfällen)**

Die Globalisierung stellt auch die Tätigkeit der deutschen Notare vor neue Herausforderungen. Der Deutsche Notarverein möchte daher zur Erleichterung des internationalen Rechtsverkehrs einen zusätzlichen Vorschlag unterbreiten, der bereits Gegenstand von zwei Stellungnahmen zu noch nicht umgesetzten Gesetzgebungsvorhaben war.<sup>1</sup>

Dabei geht es um die Frage, wie gegenüber deutschen Registergerichten die Existenz und Vertretungsberechtigung von ausländischen Rechtsträgern nachgewiesen werden kann.

**Beispielfall 1:**

*Eine amerikanische Gesellschaft erwirbt in Deutschland ein Grundstück.*

**Beispielfall 2:**

*Eine englische Limited erwirbt den Kommanditanteil an einer deutschen GmbH & Co. KG.*

Gegenüber dem Grundbuchamt und dem Handelsregister sind in den Beispielfällen die Nachweise (Existenz der Gesellschaft, Vertretungsberechtigung der handelnden Personen) durch Vorlage öffentlicher Urkunden (§ 29 GBO, § 12 HGB) zu führen. Von der Eintragung in das Register hängt im Beispielfall 1 konstitutiv der Eigentumserwerb ab (§ 873 BGB), im Beispielfall 2 die Haftungsbeschränkung nach § 176 HGB.

Die Nachweisfrage stellt die notarielle und registerrechtliche Praxis vor enorme Probleme. So scheitert etwa der Existenzbeweis durch öffentliche Urkunden, wenn die ausländische Gesellschaft nicht oder noch nicht in einem Register eingetragen ist. Im anglo-amerikanischen Rechtskreis ist in der Regel der Nachweis der Vertretungsbefugnis durch öffentliche Urkunden überhaupt nicht möglich. Hier stellt sich dann die Frage, welche gleichwertigen Nachweise im Wege der Substitution an die Stelle der öffentlichen Urkunde treten können. Bedauerlicherweise stellen die Registergerichte und Grundbuchämter in Deutschland hier derart unterschiedliche Anforderungen, dass für den Notar und die Beteiligten eine einigermaßen vorhersehbare Abwicklung nicht gewährleistet ist. Transaktionen mit erheblichen individuellen und volkswirtschaftlichen Auswirkungen können so oft erst abgewickelt werden, wenn das jeweilige Gericht sich mit seinen spezifischen verfahrensrechtlichen Anforderungen befriedigt sieht.

Der Deutsche Notarverein schlägt daher vor, das Verfahrensrecht so zu ergänzen, dass deutsche Notare zukünftig – unter Übernahme der persönlichen Haftung bei Fehlern – von den Registergerichten (als öffentliche Urkunden) zu akzeptierende Bescheinigungen über ausländische Rechtsträger erstellen dürfen. Dazu sind § 21 BNotO und § 32 GBO jeweils um einen neuen Absatz 3 zu ergänzen.

---

<sup>1</sup> Es geht um unsere Stellungnahmen vom 7. März 2008 zum Referentenentwurf eines Gesetzes zum Internationalen Privatrecht der Gesellschaften, Vereine und juristischen Personen (gerichtet an Ministerialrat Dr. Neye) sowie um unsere Stellungnahme vom 30. Mai 2008 zu Vorschlägen der Bundesnotarkammer zur Änderung des Beurkundungsgesetzes (gerichtet an Regierungsdirektor Wagner); beide Stellungnahmen können über [www.dnotv.de](http://www.dnotv.de) abgerufen werden.

## aa) Ergänzung von § 21 BNotO

Nach § 21 Abs. 1 BNotO ist der deutsche Notar befugt:

- „1. die Bescheinigung über eine Vertretungsberechtigung sowie*
- 2. Bescheinigungen über das Bestehen oder den Sitz einer juristischen Person oder Handelsgesellschaft, die Firmenänderung, eine Umwandlung oder sonstige rechtserhebliche Umstände auszustellen, wenn sich diese Umstände aus einem Handelsregister oder einem ähnlichen Register ergeben. Die Bescheinigung hat die gleiche Beweiskraft wie ein Zeugnis des Registergerichts.“*

Zwar kann der deutsche Notar Vertretungsbescheinigungen nach § 21 BNotO auch aufgrund der Einsichtnahme in ausländische Register erstellen (LG Aachen vom 20.04.1988 – 3 T 20/88, RNotZ 1988, 157). Nach herrschender Meinung haben derartige Bescheinigungen aber lediglich den Charakter einer gutachterlichen Stellungnahme gemäß § 24 BNotO (insbesondere, wenn die Vertretungsberechtigung nicht unmittelbar aus dem Register ersichtlich ist, wie z. B. in England) und erfüllen somit nicht die Anforderungen der §§ 29 GBO, 12 HGB („öffentliche Urkunde“) – wenngleich sie von den Registergerichten oft akzeptiert werden.

Es bietet sich daher an, den Beweiswert derartiger Bescheinigungen generell auf das Niveau des § 21 BGB zu erheben. Die Bescheinigung nach § 21 BNotO ist nach § 39 BeurkG in Beurkundungsform (einfaches Zeugnis in Vermerkform) zu errichten und erfüllt damit die Anforderungen der §§ 29 GBO, 12 HGB.

Daher wird folgende Formulierung eines neuen Absatzes 3 des § 21 BNotO vorgeschlagen:

- „(3)Bei einer ausländischen Gesellschaft, einem Verein oder einer juristischen Person, die in einem öffentlichen Register eingetragen ist, gelten Abs. 1 und 2 entsprechend. Ergibt sich die Vertretungsbefugnis aus dem öffentlichen Register nicht, soll der Notar die Bescheinigung nur ausstellen, wenn er des fremden Rechts hinreichend kundig ist oder sie auf der Bescheinigung eines im Ausland bestellten Notars, eines Vertreters eines vergleichbaren rechtsberatenden Berufs, eines Konsularbeamten oder einem wissenschaftlichen Rechtsgutachten beruht. Satz 1 und 2 geltend entsprechend für den Nachweis des Bestehens und der Vertretungsbefugnisse einer Gesellschaft, eines Vereins oder einer juristischen Person, die nicht oder noch nicht in einem öffentlichen Register eingetragen ist.“*

Da der Notar im Falle einer eigenen Bescheinigung für deren Richtigkeit haftet, scheint es zweckmäßig, als Grundlage der Bescheinigung auch die Stellungnahme eines ausländischen Anwalts (*legal opinion*) zu nennen. Der Vorschlag, auch „wissenschaftliche Rechtsgutachten“ als Grundlage der Bescheinigung ausreichen zu lassen, ermöglicht insbesondere eine vereinfachte Verwendung von Rechtsgutachten des Max-Planck-Instituts für Internationales und Ausländisches Privatrecht sowie des Deutschen Notarinstituts (DNotI), wo es mittlerweile mehr als einhundert entsprechende Gutachten gibt.

## bb) Ergänzung des § 32 GBO

Die Grundbuchordnung regelt den Nachweis der Vertretungsberechtigung bei Handelsgesellschaften in einem eigenen § 32 GBO. Dieser soll in seinen ersten beiden Absätzen nach dem Gesetzentwurf folgenden Wortlaut bekommen:

### „§ 32 GBO-E

*[Nachweis der Vertretungsberechtigung bei Handelsgesellschaften]*

- (1) Bezüglich der im Handels-, Genossenschafts-, Partnerschafts- oder Vereinsregister eingetragenen Personen und Gesellschaften können die im Register eingetragenen Vertretungsberechtigungen, Sitzverlegungen, Firmen- oder Namensänderungen sowie das Bestehen juristischer Personen und Gesellschaften durch eine Bescheinigung nach § 21 Abs. 1 der Bundesnotarordnung nachgewiesen werden. Dasselbe gilt für sonstige rechtserhebliche Umstände, die sich aus Eintragungen im Register ergeben, insbesondere Umwandlungen. Der Nachweis kann auch durch einen amtlichen Registerausdruck oder eine beglaubigte Registerabschrift geführt werden.*
- (2) Wird das Register elektronisch geführt, kann in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 der Nachweis auch durch die Bezugnahme auf das Register geführt werden. Dabei sind das Registergericht und das Registerblatt anzugeben.“*

Es ist umstritten, ob § 32 GBO in der bisher geltenden Fassung auf ausländische Gesellschaften entsprechende Anwendung findet. Dies führt in der Praxis dazu, dass Grundbuchrechtspfleger und Grundbuchrichter bei der Beteiligung von Auslandsgesellschaften gelegentlich Anforderungen an Existenz- und Vertretungsnachweise stellen, die entweder gar nicht oder nur mit großem Zeit- und Kostenaufwand beizubringen sind. Auch die vorgesehene Neufassung des § 32 bringt hier keine Klarheit.

Transaktionskosten könnten aber erheblich gemindert werden, wenn § 32 GBO um folgenden Abs. 3 erweitert würde:

- „(3) Bei ausländischen juristischen Personen des Privatrechts oder Personengesellschaften, die in einem öffentlichen Register eingetragen sind, gilt Abs. 1 entsprechend. Ergibt sich aus dem öffentlichen Register nicht, welche Organmitglieder zur Vertretung befugt sind, genügt die Bescheinigung eines deutschen Notars oder eines Konsularbeamten.“*

Satz 2 regelt ausdrücklich, dass Notare (bei gleichzeitiger Haftungsübernahme) auch Bescheinigungen zu nicht in öffentlichen Registern eingetragenen ausländischen Gesellschaften erstellen können. § 32 Abs. 2 GBO-E sollte bei ausländischen Gesellschaften nicht zur Anwendung kommen. Rationalisierungspotentiale ergeben sich hier allenfalls bei einem Zugriff auf das deutsche Register.

Die „Bescheinigung des Notars“ würde dann nach dem oben unter aa) vorgeschlagenen § 21 Abs. 3 BNotO erstellt.

### 3. Publikumsverkehr im Grundbuchamt

Der Übergang zum elektronischen Grundbuchverfahren sollte auf Seiten des Grundbuchamtes möglichst konsequent sein. Nur so wird das Rationalisierungspotenzial voll genutzt und nur so ist auch die in manchen Bundesländern geplante Zentralisierung der Aufgaben der Grundbuchämter möglich. Die Notare sind hier in der Lage und bereit, etwaige zusätzliche Aufgaben im Zusammenhang mit dem Publikumsverkehr zu übernehmen.

#### a) Abschaffung des Antrags zur Niederschrift

So könnte etwa generell darüber nachgedacht werden, den derzeit noch möglichen **Antrag zur Niederschrift abzuschaffen** (Aufhebung des § 13 Abs. 2 Satz 3 GBO). Weiter wäre es aus Sicht des Deutschen Notarvereins für die betroffenen Teilnehmer am Grundbuchverkehr hinnehmbar, wenn die Landesregierungen ermächtigt würden, umfassend **alle Beteiligten zur elektronischen Kommunikation mit dem Grundbuchamt zu verpflichten**. Bereits heute werden fast alle Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt über den Notar eingereicht. Dieser könnte als Publikumsstelle in Zukunft auch diejenigen Erklärungen elektronisch einreichen, die bislang privatschriftlich zulässig sind. Die Inanspruchnahme dieses notariellen Services wäre für die Beteiligten zudem sehr kostengünstig (€ 2,50 pro Datei, § 136 KostO), worauf die Bundesnotarkammer in ihrer Stellungnahme zu Recht hingewiesen hat.

#### b) Bürgerfreundliche Einsichtsmöglichkeiten

Die **Einsichtsmöglichkeiten** sind derzeit noch nicht sehr bürger- und kundenfreundlich ausgestaltet. So soll auch in Zukunft kein Rechtsanspruch darauf bestehen, eine Einsicht außerhalb des grundbuchführenden Grundbuchamtes vorzunehmen, § 132 GBO-E (vgl. auch die Begründung auf S. 11 unten). Wir regen an, hier zumindest über einen **Rechtsanspruch auf Einsicht bei jedem Grundbuchamt innerhalb der jeweiligen Landesgrenzen** nachzudenken, um den Bürgern weite Anfahrtswege zu ersparen.

#### c) Grundbucheinsicht beim Notar

Schließlich ergäbe sich weiteres Rationalisierungspotenzial bei gleichzeitiger Erhöhung der Bürgerfreundlichkeit, wenn **zusätzlich zu den Grundbuchämtern oder sogar an Stelle der Grundbuchämter die Notare** als Träger eines öffentlichen Amtes und damit als staatliche Stelle **Grundbucheinsicht gewähren** würden. Gerade auch im Hinblick auf die in mehreren Bundesländern geplante Zentralisierung der Aufgaben der Grundbuchämter sollte über diesen Vorschlag nachgedacht werden.

Denkbar wäre eine Regelung, die die **Länder ermächtigen** würde, die Gewährung von **Grundbucheinsichten entweder auf die Notare auszudehnen** oder aber **vollständig auf diese zu verlagern**. Die Einsichtnahme würde dabei durch Erteilung eines einfachen oder beglaubigten Grundbuchausdruckes erfolgen.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Ein möglicher Formulierungsvorschlag für eine Ergänzung des § 132 GBO um neue Absätze 2 bis 5 findet sich im Gesetzentwurf zur Übertragung von Aufgaben im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Notare (BT-Drucksache 16/9023).

Im Hinblick auf die **Länderhaushalte** dürften sich durch diesen **Vorschlag per Saldo Einsparungen** ergeben. Auf der Ausgabenseite würden Verwaltungs- und Personalkosten entfallen. Auf der Einnahmenseite entfielen die Gebühren für einfache und beglaubigte Grundbuchausdrucke. Für die reine Grundbucheinsicht ergeben sich keine Gebührenaufschläge, weil dies nach § 74 GBO kostenfrei zu gewähren ist. Zusätzliche Gebühreneinnahmen würden aus der vermehrten Inanspruchnahme des elektronischen Abrufverfahrens durch den Notar resultieren sowie aus zusätzlichen Umsatzsteuereinnahmen, da die Grundbucheinsicht beim Notar umsatzsteuerpflichtig wäre. Die aus Sicht des Bürgers zunächst nachteilige Umsatzsteuerbelastung würden jedoch häufig durch kürzere Anfahrtszeiten und –kosten, die damit verbundene Zeitersparnis und flexiblere Öffnungszeiten ausgeglichen werden.

#### 4. Rangfragen – Eingangsbestätigung, Markentabelle/Antragsliste

Im materiellen Sachenrecht **von entscheidender Bedeutung ist der Rang**, den ein Recht im Grundbuch erhält. Im Grundbuchverfahren spiegelt sich das im sogenannten Prioritätsprinzip. Die Verfasser des Gesetzentwurfes standen vor der Aufgabe, hier für die elektronisch eingereichten Dokumente **praktikable und rechtssichere Lösungen** zu schaffen. Das scheint in den §§ 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 GBO-E (direkt adressierbare Einrichtung) und 136 GBO-E grundsätzlich gut gelungen.

Insbesondere die (nachweisbare) Eingangsbestätigung nach § 136 Abs. 3 GBO-E wird in der notariellen Praxis enorme Bedeutung haben. Die **Begründung** scheint jedoch auf S. 21 im zweiten Absatz **nicht ganz richtig** zu sein, wenn dort Folgendes ausgeführt wird:

*„Wird das elektronische Dokument an einen anderen Adressaten versandt, z. B. das allgemeine Postfach des Amtsgerichts, erhält der Absender in der Regel von dort eine Eingangsbestätigung. Bei einer anschließenden Weiterleitung des Dokuments bedarf es keiner (erneuten) Unterrichtung des Einsenders über den Eingang im elektronischen Postfach des Grundbuchamtes.“* Nach Auffassung des Deutschen Notarvereins bedarf es dort wegen § 136 Abs. 1 GBO-E sehr wohl einer (nicht erneuten, sondern erstmaligen) Unterrichtung über den Eingang bei der zum Empfang bestimmten direkt adressierbaren Stelle (vgl. auch § 13 Abs. 3 GBO).

Notare erteilen in der Praxis häufig sogenannte **Rangbescheinigungen**. Um etwa die Auszahlungsreife eines Bankdarlehens herbeizuführen, bescheinigen Notare der kreditgebenden Bank erstens die Einreichung des Antrages auf Eintragung des bestellten Grundpfandrechtes beim Grundbuchamt und zweitens, dass der rangrichtigen Eintragung keine Hindernisse entgegenstehen. Dazu sehen Notare derzeit in die „Markentabelle“ (teilweise auch „Antragsliste“ genannt), in der alle noch unbearbeiteten Eingänge im Hinblick auf das betroffene Grundbuch vermerkt sind (mit Notar, Urkundennummer und Eingangsdatum). Möchte der eine Rangbescheinigung erteilende Notar derzeit wissen, was sich hinter einer bestimmten Urkundennummer verbirgt und ob der betreffende Antrag der rangrichtigen Eintragung des eigenen Antrages entgegensteht, muss er dies in der Regel vor Ort recherchieren. Wir regen an, hier bei Einführung des elektronischen Grundbuchverkehrs **alle elektronisch eingehenden Anträge sofort mit den Einträgen in der Markentabelle/Antragsliste zu verbinden**, so dass der Notar schnell und effizient auf Grundlage der Markentabelle/Antragsliste eine Rangbescheinigung erteilen kann. Dies dürfte technisch kein Problem sein, da ja nach der Gesetzesbegründung (S. 14 oben)

auch das Grundbuchamt selbst nach Antragseingang unverzüglich auf die von der Empfangseinrichtung nach § 136 GBO-E aufgezeichneten Dokumente zugreifen können soll.

## **5. Abstimmung zwischen den Bundesländern und Notaren ist wünschenswert**

§ 135 ermächtigt die Landesregierungen, Einzelheiten des elektronischen Grundbuchverkehrs per Rechtsverordnung zu regeln. Dabei ist eine **möglichst weitgehende Kooperation und Abstimmung zwischen den Bundesländern und den Notarorganisationen** wünschenswert, damit es nicht zu Effizienzverlusten durch Inkompatibilität der Systeme kommt. So gibt es etwa im elektronischen Handelsregisterverkehr Unterschiede zwischen den einzelnen Bundesländern im Hinblick auf die maximal zulässige Größe von einzureichenden Dateien (das wäre hier Regelungsgegenstand von § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 GBO-E).

### **III. Rechtssicherheit bewahren**

#### **1. Keine sofortige Vernichtung des Altbestandes von Papiergrundbüchern und -akten**

Wie bereits einleitend erwähnt, zeichnet sich das deutsche Grundbuch im internationalen Vergleich durch seine besondere Rechtssicherheit und Verlässlichkeit aus. Diese gilt es, auch bei der Umstellung auf elektronische Verfahren zu bewahren. Der Entwurf beschreibt hier grundsätzlich auch den richtigen Weg, wenn er versucht, die Sicherheitsstandards der „Papierwelt“ in die „elektronische Welt“ zu überführen.

Der Wunsch der Länder, durch die Umstellung auf die elektronische Grundakte perspektivisch Archivierungskosten zu sparen, ist verständlich und nachvollziehbar. Dennoch möchten wir im Interesse der gerade im Immobilienrecht so wichtigen Rechtssicherheit davor warnen, zu schnell eine Aussonderung der vorhandenen Papiergrundbücher und -akten (vgl. § 128 Abs. 3 GBO-E, § 138 Abs. 1 GBO-E) durch „Vernichtung“ (vgl. S. 7 der Begründung) derselben vorzunehmen. Dies auch wegen der besonderen und in der Bevölkerung auch emotional aufgeladenen Bedeutung des Immobilieneigentums. Zunächst sollte deshalb über einen längeren Zeitraum, der sich durchaus in Jahrzehnten bemessen kann, die Systemsicherheit und –stabilität des elektronischen Grundbuches und insbesondere die Dauerhaftigkeit der verwendeten Speichermedien beobachtet werden.

Wir regen daher an, die Vernichtung als landesrechtlich zulässige Form der Aussonderung von Grundbüchern und Grundakten für einen bestimmten Zeitraum (z. B. bis zum 31.12.2020) auszuschließen. Dies könnte in den §§ 128 und 138 GBO-E etwa wie folgt ergänzt werden:

*„Eine Aussonderung durch Vernichtung wird bis zum 31.12.2020 ausgeschlossen.“*

Von dieser Vorschrift nicht betroffen wären alle in Zukunft originär elektronisch geführten Grundbücher und –akten. Hier gäbe es lediglich elektronische Dokumente, so dass das Rationalisierungspotenzial des elektronischen Rechtsverkehrs voll ausgeschöpft würde. Der eingescannte und äußerst umfangreiche Altaktenbestand würde jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit noch eine Zeitlang parallel in Papier vorgehalten, bis verlässliche Erfahrungen mit der elektronischen Speicherung gemacht worden sind. Zudem sind im Grundbuchwesen die Folgen des Zweiten Weltkriegs immer noch nicht bewältigt. Sind an

einem Ort die Notararchive durch Kriegseinwirkung zerstört (z. B. in Würzburg), so stellt der Grundaktenbestand oft die einzige Chance der Wiederherstellung von Urschriften nach § 46 BeurkG dar.

## 2. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die Pflicht zur elektronischen Einreichung

Im Interesse des Verkehrsschutzes und der Rechtssicherheit ist es sachgerecht, dass Verstöße gegen die Pflicht zur elektronischen Einreichung nach § 135 Abs. 1 Satz 3 GBO-E nicht zur Unwirksamkeit des Antragseingangs beim Grundbuchamt führen. Wie auch sonst im Beurkundungsrecht gibt es unbedingte Amtspflichten des Notars (die disziplinarisch und haftungsrechtlich geahndet werden können), die aber gleichwohl im Falle eines Verstoßes keine negativen Auswirkungen auf den schützenswerten Rechtsverkehr haben.

## IV. Neuregelung der Grundbuchabrufgebühren

Der Deutsche Notarverein begrüßt zunächst die vorgesehene Abschaffung der Einrichtungsgebühr und der monatlichen Grundgebühr für die Teilnehmer am uneingeschränkten Abrufverfahren, also insbesondere Notare. Dies dürfte in der Tat geeignet sein, die regional je nach Notariatsform unterschiedlich ausgeprägte Bereitschaft zur Teilnahme am automatisierten Abrufverfahren bundesweit anzugleichen und zu der wünschenswerten flächendeckenden Teilnahme an der elektronischen Grundbucheinsicht zu kommen.

Damit fallen zukünftig im notariellen Verfahren ausschließlich nutzungsbezogene Gebühren an. Hier sollte zunächst in § 137 KostO ausdrücklich klargestellt werden, dass diese Gebühren umlagefähige Auslagen sind.

Die im Entwurf vorgesehenen Abrufgebühren scheinen jedoch dem gebührenrechtlichen Prinzip der Kostendeckung zu widersprechen, führen – entgegen der Begründung (vgl. S. 4) – zu Mehrkosten für die Wirtschaft und die Bürger und setzen die falschen Anreize. Im Einzelnen:

Im bisherigen Recht wird zwischen dem Erstabruf und kostengünstigen Folgeabrufen unterschieden. Dies ist sachgerecht, denn bei vielen notariellen Verträgen wird in ein und derselben Angelegenheit häufig mehrfach das Grundbuch eingesehen. Die Folgeabrufe dienen dabei in der Regel lediglich einer Überprüfung des Erstabrufes. **Die kostenrechtliche Privilegierung des Folgeabrufs setzt die richtigen Anreize**, denn es ist aus Gründen der Rechtssicherheit wünschenswert, dass in der Beurkundungsverhandlung tatsächlich die aktuellsten Daten zur Verfügung stehen und zur Grundlage der Beurkundung gemacht werden.

Der Entwurf dagegen setzt mit der Gleichbehandlung von Erst- und Folgeabruf die falschen Anreize, denn er wird dazu führen, dass Notare sich aus Kostengründen sehr genau überlegen werden, ob eine Überprüfung des Erstabrufes vertretbar ist. Da bei notariellen Immobilienverträgen häufig mehrere Grundbücher betroffen sind (z. B. Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz; im Falle der Übertragung von Erbbaurechten sind ebenfalls immer zwei Grundbücher betroffen) summieren sich Kosten für Erst- und Folgeabrufe schnell zu hohen Summen, die gegenüber dem belasteten Bürger gerechtfertigt werden müssen und die gerade bei niedrigen Geschäftswerten schnell außer Verhältnis zu den eigentlichen Beurkundungsgebühren geraten. **Es bleibt entweder die wünschenswerte Grundbuchkontrolle**

**auf der Strecke oder aber es droht gegenüber dem Status quo eine erhebliche Mehrbelastung des Bürgers und der Wirtschaft.**

**Insgesamt dürften die hohen Gebühren von € 8,00 pro Abruf auch dem gebührenrechtlichen Prinzip der Kostendeckung widersprechen.** Die Gebühreneinnahmen dürfen nicht zu Gewinnen führen. Leider schweigt der Entwurf zu diesem Thema und nennt keine konkreten Zahlen. Der durch den Wegfall der Einrichtungs- und Grundgebühren zu erwartende Zuwachs bei den Nutzer- und Abrufzahlen wird jedoch im Hinblick auf die bisher im Anwaltsnotariat noch häufig vorgenommene Grundbucheinsicht vor Ort zu erheblichen Einsparungen führen. Diese Entlastungseffekte sollten bei der Gebührenermittlung beachtet werden.

Für etwaige Rückfragen oder eine weitere Erörterung der angesprochenen Fragen steht Ihnen der Deutsche Notarverein gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Oliver Vossius