

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare

Stellungnahme des Deutschen Notarvereins e.V.

12. Dezember 2024

Deutscher Notarverein e.V.

Kronenstraße 73
D-10117 Berlin

Tel. +49(0)30 / 20 61 57 40
Fax +49(0)30 / 20 61 57 50
kontakt@dnotv.de
www.dnotv.de

Vereinsregister:
AG Charlottenburg – VR 19490

Der Deutsche Notarverein ist der Bundesdachverband der deutschen Notarinnen und Notare¹ im Hauptberuf. In seinen zehn Mitgliedsvereinen sind etwa 90 Prozent der hauptamtlichen Berufsträger organisiert. Der Deutsche Notarverein ist im Lobbyregister für die Interessensvertretungen gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung zur Registernummer R000616 eingetragen.

Vorangestellter Gesamtbefund:

Der Deutsche Notarverein (DNotV) begrüßt den Ansatz des Referentenentwurfs, die Digitalisierung im Bereich des Vollzugs notarieller Rechtsgeschäfte voranzutreiben. Die effiziente und zeitgemäße Abwicklung von Kaufverträgen über Immobilien, gerichtlichen Genehmigungen sowie steuerlichen Anzeigepflichten ist eine notwendige Maßnahme, um die Rechtspraxis an die Anforderungen des 21. Jahrhunderts anzupassen. Eine verbesserte digitale Infrastruktur kann nicht nur die Kommunikation zwischen Notaren, Gerichten und Verwaltungsbehörden erheblich vereinfachen, sondern auch die Rechtssicherheit und Transparenz für alle Beteiligten stärken.

Der DNotV weist jedoch darauf hin, dass die Digitalisierung sorgfältig und unter Berücksichtigung praktischer Herausforderungen umgesetzt werden muss. Notariate sind essenzielle Dienstleister im Rechtsverkehr und zentrale Bindeglieder zwischen Bürgern, Unternehmen und staatlichen Institutionen. Es ist daher von entscheidender Bedeutung, dass sie nicht durch unverhältnismäßige zusätzliche administrative oder finanzielle Belastungen beeinträchtigt werden.

Die Einführung digitaler Systeme setzt eine enge Abstimmung zwischen Bund, Ländern und den beteiligten Berufsgruppen voraus. Einheitliche technische Standards, klare gesetzliche Regelungen und praktikable Übergangsbestimmungen sind notwendig, um eine reibungslose Implementierung zu gewährleisten. Die Digitalisierung darf keine Zielkonflikte schaffen, die Effizienzverluste oder zusätzliche bürokratische Hürden nach sich ziehen.

Im Einzelnen:

A. Gefahr eines fragmentierten Ansatzes („Flickenteppich“)

Ein wesentlicher Kritikpunkt am Referentenentwurf betrifft die Möglichkeit, dass jede Landesregierung individuell den Zeitpunkt festlegen kann, ab dem Notare verpflichtet sind, Informationen und Dokumente digital zu übermitteln.² Darüber hinaus erlaubt die Regelung den Bundesländern, diese Zeitpunkte für einzelne Behörden unterschiedlich zu gestalten. Dies führt aus Sicht des DNotV zu erheblichen Belastungen für die Notariate, die künftig nicht nur allgemeine Anforderungen berücksichtigen, sondern auch laufend prüfen müssten, ob eine spezifische Behörde in einem bestimmten Bundesland bereits den elektronischen Rechtsverkehr nutzt. Diese Regelung birgt das Risiko, dass die Digitalisierung, statt zu Effizienzsteigerungen, zu erhöhtem bürokratischen Aufwand führt.

¹ Der Deutsche Notarverein erkennt vollumfänglich die Diversität der Gesellschaft und das Hoheitsrecht jedes einzelnen Menschen in der Frage: „Wie respektive als was sich dieser Mensch gelesen fühlt?“ an. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit hat sich der Verfasser allerdings entschieden, den Text im generischen Maskulin zu verfassen.

² § 23a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § 28b Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung des Referentenentwurfs.

Gleichzeitig erkennt der DNotV die Notwendigkeit und den Nutzen an, die digitale Übermittlung von Informationen und Dokumenten zunächst in ausgewählten „Pilot“-Behörden und -Verwaltungen zu testen. Dieses schrittweise Vorgehen bietet die Möglichkeit, potenzielle Fehler und Kinderkrankheiten frühzeitig zu identifizieren und zu beheben, bevor die Einführung der neuen Technik und Prozesse flächendeckend erfolgt. Um jedoch die Stabilität und Effizienz der Arbeitsabläufe in den Notariaten während dieser Testphase zu gewährleisten, sollte die digitale Einreichung zunächst lediglich als freiwillige Ergänzung zur bisherigen papierbasierten Einreichung eingeführt werden und nicht verpflichtend sein.

Eine verbindliche Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung des elektronischen Rechtsverkehrs sollte hingegen nur durch eine zentrale Regelung eingeführt werden, die idealerweise bundesweit gilt oder zumindest landesweit einheitlich gestaltet ist. Diese Regelung sollte sich an klar definierten und einheitlichen Standards für den elektronischen Rechtsverkehr orientieren und einheitlich an einem genau festgelegten Stichtag in Kraft treten. Eine fragmentierte Umsetzung, bei der unterschiedliche Regelungen in verschiedenen Regionen oder für einzelne Behörden gelten, wäre kontraproduktiv und sollte unbedingt vermieden werden. Ein solches Vorgehen würde die angestrebte Vereinfachung und Effizienzsteigerung erheblich gefährden.

B. Kommunikation mit Finanzbehörden über ELSTER

Die im Referentenentwurf vorgesehene Nutzung des ELSTER-Systems für die Erfüllung der steuerlichen Anzeigepflichten der Notare³ wird vom DNotV mit Skepsis betrachtet. Während die Nutzung von ELSTER grundsätzlich nicht kategorisch abgelehnt wird, bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Eignung des Systems für die spezifischen Anforderungen der notariellen Praxis. ELSTER wurde ursprünglich für die Kommunikation zwischen Privatpersonen und Steuerbehörden entwickelt und weist daher Einschränkungen auf, die eine effiziente und sichere Nutzung durch Notariate erschweren könnten. Der DNotV erkennt zwar an, dass ELSTER als etabliertes System in der allgemeinen Steuerkommunikation weit verbreitet ist. Dennoch sieht er die Notwendigkeit, das System an die besonderen Erfordernisse der notariellen Arbeit anzupassen, um eine praktikable und nutzerfreundliche Lösung zu gewährleisten.

Der DNotV teilt die Auffassung anderer berufsständischer Organisationen, wie etwa der Bundesrechtsanwaltskammer⁴, der Bundessteuerberaterkammer⁵, der Wirtschaftsprüferkammer⁶ und des Deutschen Anwaltvereins⁷, die in ihren Stellungnahmen ebenfalls auf Schwachstellen von ELSTER in Bezug auf die spezifischen Anforderungen ihrer Berufsgruppen hingewiesen haben. Diese Organisationen haben deutlich gemacht, dass das System in seiner derzeitigen Ausgestaltung nicht ohne Weiteres den besonderen Anforderungen einer professionellen, berufsbedingten Nutzung gerecht wird.

³ § 18 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 22a Abs. 1 Satz 1 GrEStG in der Fassung des Referentenentwurfs.

⁴ Stellungnahme 77/2024 der BRAK vom 18.10.2024 zum RegE eines Jahressteuergesetzes 2024 - https://www.brak.de/fileadmin/05_zur_rechtspolitik/stellungnahmen-pdf/stellungnahmen-deutschland/2024/stellungnahme-der-brak-2024-77.pdf.

⁵ Stellungnahme der BStBK vom 2.10.2024 zum RegE eines Jahressteuergesetzes 2024, dort S. 10 f. - https://www.bstbk.de/downloads/bstbk/presse-und-kommunikation/stellungnahmen/BStBK_2024-39_2024-10-02_Stellungnahme_JStG-2024.pdf.

⁶ Stellungnahme der WPK vom 4.11.2024 zum RegE eines Jahressteuergesetzes 2024 - https://www.wpk.de/fileadmin/documents/Oeffentlichkeit/Stellungnahmen/WPK-Stellungnahme_04-11-2024.pdf.

⁷ Pressemitteilung 54/24 des DAV vom 26.11.2024 - <https://anwaltverein.de/de/newsroom/pm-54-24-bea-verbot-aenderungsgesetz-notwendig>.

Falls ELSTER dennoch für die steuerlichen Anzeigepflichten der Notare zum Einsatz kommen sollte, ist es aus Sicht des DNotV unabdingbar, dass das Übermittlungsverfahren reibungslos in die bereits genutzte Software und Technik der Notare integriert werden kann. Diese Systeme dienen den Notaren zur Kommunikation mit sämtlichen anderen Behörden und Gerichten und sind auf deren Anforderungen abgestimmt. Eine parallele Nutzung unterschiedlicher Systeme ohne vollständige Kompatibilität würde die Arbeitsabläufe erheblich erschweren und könnte zu unnötigem Mehraufwand sowie erhöhtem Fehlerpotenzial führen.

Solange eine solche nahtlose Integration nicht gewährleistet ist, sollte die elektronische Einreichung mittels ELSTER lediglich eine optionale Ergänzung zur bisherigen Papiereinreichung darstellen.⁸ Die Möglichkeit, Dokumente weiterhin in Papierform einzureichen, muss in diesem Fall bestehen bleiben, um die Handlungsfähigkeit der Notariate zu gewährleisten und den Übergang zu einem neuen System so reibungslos wie möglich zu gestalten. Ein verpflichtender Wechsel zu einer rein elektronischen Kommunikation ohne eine solche Anpassung wäre unverhältnismäßig und wenig zielführend.

C. Formulierungen und Gesetzestechnik

Im Rahmen der Überarbeitung des Baugesetzbuches im Referentenentwurf haben sich verschiedene sprachliche, systematische und inhaltliche Aspekte herauskristallisiert, die einer weiteren Optimierung bedürfen. Diese betreffen sowohl die Präzision und Kohärenz der Normtexte als auch deren Verständlichkeit und Systematik. Um eine einheitliche und praktikable Rechtsanwendung sicherzustellen, sollten Regelungen überdacht, vereinfacht und klarer strukturiert werden. Nachfolgend werden konkrete Verbesserungsvorschläge zu einzelnen Paragraphen und Regelungsbereichen formuliert, die eine bessere Verständlichkeit, Konsistenz und Anwendbarkeit der Normen gewährleisten sollen.

Die Vorschläge gliedern sich in folgende Punkte:

1. Die inhaltliche Übereinstimmung der §§ 23, 23a, 28a, 28b und 195 BauGB-RefE ist nahezu vollständig. Um Redundanzen zu vermeiden, das BauGB übersichtlich und kompakt zu halten, die Gefahr von Widersprüchen zu minimieren und die Übersichtlichkeit der Regelungen zu fördern, sollte eine einheitliche und allgemeine Vorschrift anstelle einer Vielzahl von „Einzelfallregelungen“ in Betracht gezogen werden. Eine solche Vereinheitlichung würde auch die zukünftige Anpassung oder Änderung der Regelungen erheblich erleichtern.
2. Die §§ 23 und 28a BauGB-RefE tragen derzeit die Überschrift „Elektronisches Verfahren“. Diese Bezeichnung gibt den Inhalt der Normen jedoch nicht präzise wieder, da diese keine Verfahrensvorschriften enthalten, sondern lediglich die elektronisch zu übermittelnden Dokumente festlegen. Um eine größere inhaltliche Klarheit zu schaffen und die Normen korrekt widerzuspiegeln, erscheint es angemessen, die Überschrift in „Elektronisch zu übermittelnde Dokumente“ zu ändern.

⁸ Vgl. Nr. 3 des Artikel 33 (Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes) des Jahressteuergesetz 2024 – BGBl Teil I 2024 Nr. 387, Seite 49.

3. Die Formulierungen in §§ 23 und 28a BauGB-RefE lauten: „Notare übermitteln ... als elektronisches Dokument.“⁹ und „Die Baugenehmigungsbehörde/Gemeinde kann ... als elektronisches Dokument übermitteln.“¹⁰ Die Differenzierung zwischen der obligatorischen Übermittlung durch Notare und der fakultativen Übermittlung durch Verwaltungsstellen ist aus Sicht des DNotV problematisch. Diese Regelung erscheint insbesondere mit Blick auf § 23a/28b Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB-RefE widersprüchlich, da dort eine Ermächtigung der Landesregierungen normiert wird, den Zeitpunkt festzulegen, ab dem die elektronische Übermittlung für Verwaltungsstellen verpflichtend ist. Die fakultative Ausgestaltung für Verwaltungsstellen scheint mit dem Ziel der verpflichtenden elektronischen Übermittlung nicht vereinbar.
4. In Absatz 5 der §§ 23a/28b BauGB-RefE, welcher die Delegation der Ermächtigungen aus den Absätzen 3 und 4 erlaubt, sollte die Formulierung „Absatz 3 und 4 Satz 1“ überarbeitet werden. Es wird empfohlen, den Teil „Satz 1“ nach „Absatz 4“ zu streichen. Die aktuelle Formulierung könnte den Eindruck erwecken, dass Absatz 4 weitere, nicht delegierbare Ermächtigungen enthält. Zudem besteht die Gefahr von Missverständnissen, da Absatz 4 Satz 1 zwei separate Ermächtigungen unter den Nummern 1 und 2 enthält. Der Begriff „Satz 1“ könnte daher fälschlicherweise mit „Nummer 1“ gleichgesetzt werden. Da die übrigen Sätze in Absatz 4 keine eigenständigen Ermächtigungen enthalten, ist das Streichen des „Satz 1“ unproblematisch und trägt zur Klarheit bei.
5. Die in Absatz 8 der §§ 23a/28b BauGB-RefE normierte Pflicht zur elektronischen Übermittlung auch der Abschrift des Kaufvertrags im Zusammenhang mit der in Absatz 1 der §§ 23/28a BauGB-RefE geregelten Übermittlungspflicht sollte in den dortigen Absatz 1 inkorporiert werden. Thematisch gehört sie nach unserer Auffassung als weitere bzw. „Annex-Pflicht“ zur elektronischen Übermittlung dorthin und nicht in die „Ermächtigungsnorm“ der §§ 23a/28b BauGB-RefE. Zudem würde die Übersichtlichkeit verbessert und die Gefahr von Fehlern in der Anwendung verringert, wenn eine Zentralnorm – die §§ 23/28a BauGB-RefE bzw. idealerweise eine beide vereinigende Norm, vgl. oben C.1. – alle elektronisch zu übermittelnden Dokumente enthielte. Gesetzestechisch umgesetzt werden könnte diese Inkorporationsempfehlung in § 23 Abs. 1 BauGB-RefE z. B. durch Einfügen der Worte „sowie die Abschrift des Kaufvertrags“ hinter dem Wort „Genehmigung“ und in § 28a Abs. 1 BauGB-RefE z. B. durch Einfügen der Worte „sowie dessen Abschrift“ hinter dem Wort „Kaufvertrags“.
6. In § 197 Absatz 1 Satz 3 BauGB-RefE sollten die Worte „des Eigentums an einem Grundstück“ durch „eines Grundstücks“ ersetzt werden. Sprachlich ist es üblich, den Erwerb oder die Veräußerung des Vollrechts an einer Sache als Erwerb oder Veräußerung der Sache selbst zu formulieren. Diese Änderung schließt Missverständnisse aus und verbessert die Lesbarkeit sowie das Verständnis der Regelung.
7. Im Hinblick auf § 213 BauGB „Ordnungswidrigkeiten“ wäre es vorzuziehen, nicht nur Absatz 1 unverändert zu belassen, sondern auch den Absatz 2 in seiner bisherigen Form beizubehalten. Die in Absatz 2 des Referentenentwurfs vorgesehene neue Ordnungswidrigkeit sollte stattdessen als eine von zwei Nummern in den Absatz 3 integriert werden. Diese Anpassung würde die Kontinuität des Absatzes 2 wahren, während Absatz 3 in der neuen Fassung sämtliche Ordnungswidrigkeiten zusammenführen würde, die im Zusammenhang mit den in § 195 BauGB-RefE geregelten Pflichten stehen. Zwar enthielte der

⁹ §§ 23 Abs. 1 und 28a Abs. 1 BauGB-RefE.

¹⁰ §§ 23 Abs. 2 und 28a Abs. 2 BauGB-RefE.

Absatz 3 dann sowohl Ordnungswidrigkeiten, die „vorsätzlich oder fahrlässig“, als auch solche, die nur „wissentlich“ begangen werden können, doch wäre dies hinzunehmen. Folgerichtig müsste der Absatz 3 in der bisherigen Fassung nicht weiter angepasst werden und könnte lediglich zu Absatz 4 unnummeriert werden. Schließlich wäre in Absatz 5 des Referentenentwurfs eine sprachliche Anpassung erforderlich: Die Worte „der Absätze 2 und 3 Nummer 2“ müssten durch „des Absatzes 3“ ersetzt werden.

D. Fazit

Der DNotV befürwortet ausdrücklich die Digitalisierung des Rechtsverkehrs und erkennt deren großes Potenzial an, die Effizienz und Modernisierung des notariellen Arbeitsbereichs voranzutreiben. Gleichzeitig legt der DNotV jedoch großen Wert darauf, dass die Umsetzung dieser Digitalisierungsinitiativen praxisnah, wirtschaftlich tragbar und frei von übermäßigen Belastungen für die Notariate erfolgt. Hierbei ist es von entscheidender Bedeutung, einheitliche Standards zu etablieren, die Einführung zentral zu steuern und eine leistungsstarke, flächendeckende Infrastruktur bereitzustellen, um einen reibungslosen Übergang in die digitale Arbeitswelt zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang betont der DNotV, dass die Digitalisierung der notariellen Vollzugsaufgaben mit Bedacht und in enger Orientierung an den praktischen Erfordernissen der Notariate umgesetzt werden muss. Ziel ist es, die Vorteile digitaler Prozesse zu nutzen, ohne zusätzliche bürokratische oder finanzielle Belastungen zu schaffen. Stattdessen sollten bundesweit einheitliche Regelungen entwickelt und bewährte, effiziente Kommunikationstools eingesetzt werden, um die Arbeitsabläufe optimal zu unterstützen. Eine maßvolle, bedarfsorientierte Vorgehensweise sowie die Vermeidung von unnötigen Hindernissen sind unverzichtbar, um die Digitalisierung des Rechtsverkehrs erfolgreich und nachhaltig zu gestalten.

Für Fragen und Ergänzungen stehen wir jederzeit gerne, auch im Rahmen eines persönlichen Gesprächs, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Christian Rupp
Präsident