

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.

15. August 2025

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 (DNotV) 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 begrüßt ausdrücklich das mit dem Referentenentwurf vom 9. Juli 2025 verfolgte Anliegen, die Digitalisierung notarieller Verfahren konsequent weiter voranzutreiben und damit einen modernen, zukunftsfähigen Rechtsverkehr zu fördern. Der neuerliche gesetzgeberische Impuls greift das Vorhaben aus der 20. Legislaturperiode erneut auf, das seinerzeit aufgrund des Diskontinuitätsprinzips nicht weiterverfolgt werden konnte. Umso mehr ist es zu würdigen, dass das Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz das Thema zügig wieder aufgegriffen und in einem überarbeiteten Entwurf erneut in den Gesetzgebungsprozess eingebracht hat.

Die geplante digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen, gerichtlichen Genehmigungen und steuerlichen Mitteilungspflichten stellt einen wesentlichen Schritt dar, um die Abläufe in der notariellen Praxis effizienter und medienbruchärmer zu gestalten. Zugleich birgt die angestrebte Modernisierung der technischen Infrastruktur erhebliches Potenzial für eine verbesserte Zusammenarbeit zwischen Notaren, Justiz und Verwaltung sowie für die Stärkung von Transparenz, Verfahrenssicherheit und Vertrauen im Rechtsverkehr.

Besonders begrüßt wird, dass auch die steuerlichen Anzeigen nach dem Grunderwerbsteuergesetz² sowie dem Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz³ künftig digital übermittelt werden sollen. Dank der hervorragenden Arbeit der Bundesnotarkammer wird ELSTER in XNP/XNotar implementiert werden, sodass sich die Nutzung von ELSTER auf Anwenderseite in den Notariaten nicht negativ auswirken wird.

Erfreulich ist zudem, dass der aktuelle Entwurf im Vergleich zur Fassung der 20. Legislaturperiode an mehreren zentralen Punkten weiterentwickelt wurde. Zahlreiche Anregungen aus der Praxis, unter anderem auch des DNotV, wurden aufgegriffen und in die Formulierungen eingearbeitet.

Der DNotV sieht jedoch während der Übergangsphasen bis zu einer vollständigen Digitalisierung des elektronischen Notar-Verwaltungs-Austauschs und einer bundesweiten Eröffnung des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Grundbuchämtern, sowie wegen steigender Anforderungen einen spürbaren Mehraufwand für Notare. Wir regen grundsätzlich an, dass Vorhaben der digitalen Transformation praxisnah umgesetzt, wirtschaftlich vertretbar gestaltet und die Notarstellen nicht übermäßig belastet werden.

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 Maskulinum zu verfassen.

² Veräußerungsanzeige samt Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung, §§ 18 Abs. 1 Satz 2, 22 Abs. 2 Sätze 5 bis 7 GrEStG-E.

³ § 34 Abs. 1 Satz 2 ErbStG-E.

Im Einzelnen:

A. Umsetzungsfristen

I. Elektronische Kommunikation mit Behörden und Gerichten: Drohender Flickenteppich

Der DNotV begrüßt, dass im Referentenentwurf die Höchstfrist zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs mit Gerichten und Behörden zum 1. Januar 2027 beibehalten wurde.⁴ Mit Sorge betrachtet der DNotV jedoch die im Entwurf vorgesehene Verordnungsermächtigung zugunsten der Bundesländer, die es diesen ermöglichen soll, bis zum Ablauf der vorgenannten Frist den Zeitpunkt der verpflichtenden Einführung der elektronischen Kommunikation zwischen Behörden und Notaren eigenständig festzulegen – auch differenziert nach einzelnen Behörden.⁵ Zwar unterstützt der DNotV ausdrücklich die Durchführung von Pilotprojekten in geeigneten Behörden, um technische Abläufe im Vorfeld zu erproben und etwaige Schwächen frühzeitig zu erkennen. Die im Entwurf vorgesehene Breite der Regelung birgt jedoch das Risiko eines föderalen Flickenteppichs hinsichtlich der Einreichungsmodalitäten – sowohl im Ländervergleich als auch innerhalb einzelner Länder. Die Folge wäre ein erheblicher administrativer Mehraufwand für Notare: Vor jeder Vollzugshandlung müsste im Einzelfall geprüft werden, ob die jeweilige Kommunikation in Papierform oder elektronisch zu erfolgen hat. Viele Notare liegen mit ihrem Amtsbereich an den Grenzen zwischen Bundesländern; jeder Notar beurkundet und vollzieht in seiner täglichen Praxis Kaufverträge aus einer Vielzahl von Gemeinden in ganz Deutschland – für jede einzelne Urkunde zu prüfen, ob die Kommunikation mit den Behörden bereits elektronisch erfolgt, erfordert einen erheblichen personellen Aufwand.

Hinzu kommt, dass die elektronische Kommunikation mit den Gerichten gemäß Art. 16 Abs. 1 des Referentenentwurfs bereits zum Beginn des zweiten Quartals nach Verkündung verpflichtend sein soll. Dies führt zu einer zeitlichen und organisatorischen Asymmetrie: Während die Kommunikation mit Gerichten zügig auf das elektronische Verfahren umgestellt wird, erfolgt die Kommunikation mit Behörden für einen schwer kalkulierbaren Zeitraum noch in Papierform – mit entsprechenden Auswirkungen auf die notarielle Praxis, die regelmäßig beide Kommunikationswege gleichzeitig bedienen muss. In der Folge wird der erhoffte Effizienzgewinn für Bürger, Justiz und Verwaltung mittelfristig ausbleiben.

Vor diesem Hintergrund regt der DNotV mit Nachdruck an, dass – sofern an der Verordnungsermächtigung in der vorgesehenen Form festgehalten wird – die Länder bei der Umsetzung auf ein möglichst einheitliches Vorgehen hinwirken. Pilotprojekte einzelner Behörden sollten nur in eng begrenzten und gut begründeten Ausnahmefällen durchgeführt werden, um die notwendige Übersichtlichkeit und Rechtssicherheit im Übergangszeitraum zu wahren.

⁴ § 213b Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB-E. Die Verpflichtung der Notare, den Gutachterausschüssen die Abschrift der Urkunde nach § 195 Abs. 1 BauGB-E als elektronisches Dokument zu übersenden (gemäß § 213a Abs. 1 Nr. 3 BauGB-E), soll bereits zu dem als Inkrafttretenszeitpunkt bestimmten Zeitpunkt wirksam sein (Art.16 Abs. 1 des Referentenentwurfs).

⁵ § 213b Abs. 2 BauGB-E.

Besonders zu begrüßen ist in diesem Zusammenhang die vorgesehene Regelung, wonach bis zum 1. Januar 2027 versehentlich in Papierform übermittelte Anträge und Mitteilungen durch Notare nicht in ihrer Rechtswirksamkeit beeinträchtigt werden.⁶ Diese Klarstellung ist aus Sicht der Praxis unverzichtbar. Angesichts der absehbaren Unterschiede in der Einführungspraxis der Länder ist es nachvollziehbar, dass es im Einzelfall zu Irrtümern hinsichtlich der zulässigen Einreichungsform kommen kann. Solche formellen Unklarheiten dürfen nicht zu einer Verzögerung von Vollzugshandlungen von Grundstücksgeschäften führen.

II. Verzögerte Anbindung der Finanzverwaltung

Kritisch betrachtet der DNotV die zeitlich verzögerte Anbindung der Finanzverwaltung. Gemäß Art. 16 Abs. 4 des Referentenentwurfs ist die elektronische Übermittlung der Unbedenklichkeitsbescheinigung durch die Finanzämter erst ab dem 1. Januar 2028 vorgesehen, soweit die technischen und organisatorischen Voraussetzungen nicht vorher vorliegen. Die verzögerte Umstellung der Finanzämter verhindert für weitere zwei Jahre die vollständig digitale Bearbeitung von Veräußerungsvorgängen und führt zu einem störenden Medienbruch im Alltag der notariellen Praxis. Die Einführung der elektronischen Veräußerungsanzeige ohne parallele Digitalisierung der Unbedenklichkeitsbescheinigung zwingt die Notare über Jahre hinweg zu hybriden Abläufen: Während die Veräußerungsanzeige digital übermittelt wird, erfolgt die Übermittlung der Unbedenklichkeitsbescheinigung der Finanzämter weiterhin in Papierform. Der Mehraufwand in der täglichen notariellen Praxis – sowohl technisch als auch personell – wäre vermeidbar. Angesichts der bereits vorhandenen technischen Infrastruktur erscheint eine frühere Umstellung nicht nur realistisch, sondern geboten.

B. Zu den steuerlichen Anzeigepflichten

I. Keine Regelungen für technische Störungen

Der DNotV begrüßt, dass der Referentenentwurf im Zusammenhang mit den Anzeige- und Genehmigungspflichten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) ausdrücklich Regelungen für den Fall technischer Störungen vorsieht. Nach § 16 Abs. 3, § 17 Abs. 3 und § 19 Abs. 5 des Entwurfs der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung (ERVV-E) ist in diesen Fällen eine Ersatzübermittlung in Papierform zulässig. Diese pragmatische Vorgehensweise schafft Rechtssicherheit und stellt sicher, dass technische Ausfälle nicht zu Verzögerungen oder rechtlichen Unsicherheiten im Vollzug führen.

Bedauerlicherweise fehlt eine entsprechende Regelung für die steuerlichen Anzeigepflichten. Zwar sieht § 18 Abs. 3 Satz 2 GrEStG-E vor, dass das zuständige Finanzamt in begründeten Ausnahmefällen die Frist zur Übermittlung der Veräußerungsanzeige verlängern kann. Automatisch greifende Regelungen, die einem Notar bei technischen Störungen unmittelbar Rechtssicherheit verschaffen, sind jedoch nicht vorgesehen. Eine bloße Fristverlängerung würde zudem im Falle einer dauerhaften technischen Störung keine wirksame Abhilfe bieten, sondern den Vollzug des Grundstücksgeschäfts nur hemmen.

⁶ § 213a Abs. 4 BauGB-E; § 26 Abs. 4 Satz 3 GrdstVG-E; § 13 Abs. 4 Satz 3 GVO.

Der DNotV weist nachdrücklich darauf hin, dass technische Störungen bei der Übermittlung über elektronische Systeme keineswegs ausgeschlossen werden können – sei es aufgrund temporärer Serverausfälle oder Störungen aufseiten des Senders oder Empfängers, Netzproblemen oder durch die Überschreitung zulässiger Datenmengen, etwa bei umfangreichen Vertragsanlagen. Für solche Konstellationen fehlt bislang ein normativer Rahmen, der Rechtssicherheit gewährt.

Abhilfe könnte durch folgende Maßnahmen geschaffen werden:

- eine gesetzliche Hemmung der Anzeigefrist bis zur Behebung der Störung und ggf. Kenntniserlangung des Notars über deren Behebung;
- die Amtspflicht zur Erstattung der Veräußerungsanzeige könnte bereits durch Übermittlung der Veräußerungsanzeige ohne Vertragsabschrift ordnungsgemäß erfüllt sein;
- und/oder – in Anlehnung an die ERVV – eine Ersatzeinreichung in Papierform.

Der DNotV regt daher mit Nachdruck an, im Sinne der Verfahrenssicherheit und Praxistauglichkeit auch bei steuerlichen Anzeigepflichten klarstellende Regelungen zur Abwicklung technischer Störungen aufzunehmen. Diese würden nicht nur die Rechtssicherheit für Notare erhöhen, sondern auch sicherstellen, dass technische Probleme nicht zu einem Verzug bei der Anzeige von Grundstücksvorgängen führen – mit potenziell erheblichen Konsequenzen für die Beteiligten und die steuerliche Bewertung der Vorgänge.

II. Weiterer Digitalisierungsbedarf steuerlicher Anzeigepflichten

Der DNotV regt nachdrücklich an, im Rahmen des vorliegenden oder eines weiteren Gesetzgebungsverfahrens auch die steuerliche Anzeige an die Körperschaftsteuerstellen nach § 54 Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) in das elektronische Verfahren zu integrieren. Neben der Veräußerungsanzeige nach dem Grunderwerbsteuergesetz sowie der Anzeige nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz wäre dies ein konsequenter Schritt zur Vollständigung der Digitalisierung notarieller Anzeigeverpflichtungen.

Für die Einbindung sprechen sowohl technische als auch sachliche Gründe: Organisatorische oder infrastrukturelle Hinderungsgründe bestehen nach heutiger Einschätzung nicht mehr. Vielmehr wird die technische Infrastruktur für die übrigen steuerlichen Anzeigen im Rahmen des Digitalisierungsvorhabens ohnehin geschaffen oder ist bereits vorhanden. Eine Anbindung der Körperschaftsteueranzeigen könnte daher mit vertretbarem Aufwand umgesetzt werden.

Zudem sind insbesondere gesellschaftsrechtliche Verfahren in der notariellen Praxis bereits weitgehend digitalisiert. Gerade in diesem Bereich erscheint es aus Sicht des DNotV sachgerecht, systematisch stimmig und praktikabel, auch die damit verbundenen steuerlichen Meldepflichten vollständig elektronisch abzuwickeln. Die Einbeziehung der Körperschaftsteueranzeige würde nicht nur die medienbruchfreie Bearbeitung entsprechender Vorgänge ermöglichen, sondern auch zur Entlastung der Finanzverwaltung und der Notariate gleichermaßen beitragen.

C. Zu der elektronischen Kommunikation mit den Gerichten

I. Klarstellung des Bekanntgabeadressaten in § 41a FamFG-E

Der DNotV begrüßt ausdrücklich die im Referentenentwurf vorgesehene Einführung der vollständig elektronischen Kommunikation mit den Gerichten. Diese Maßnahme stellt einen bedeutenden Schritt zur Modernisierung und Beschleunigung gerichtlich genehmigungspflichtiger Vorgänge dar. Insbesondere im Bereich des beurkundeten Grundstücksverkehrs verspricht sie eine spürbare Vereinfachung und Effizienzsteigerung bei Verträgen, deren Wirksamkeit von gerichtlichen Genehmigungen abhängt.

Gleichwohl erscheint eine Klarstellung im Wortlaut des vorgesehenen § 41a Abs. 1 Satz 1 FamFG-E angezeigt, um Missverständnissen im Umgang mit gerichtlichen Genehmigungsbeschlüssen vorzubeugen. Der Entwurf sieht bislang folgende Formulierung vor:

„Einem Notar ist ein Beschluss, der die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand hat, als gerichtliches elektronisches Dokument bekanntzugeben.“

Diese Formulierung lässt auf den ersten Blick den Eindruck entstehen, dass der Notar selbst Adressat der Bekanntgabe ist – also im Sinne des § 40 Abs. 1 FamFG als Verfahrensbeteiligter gilt. Dies trifft jedoch weder rechtlich noch praktisch zu. Vielmehr ist nach geltender Rechtslage der Genehmigungsbeschluss den Beteiligten des gerichtlichen Verfahrens bekanntzugeben. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die materiell-rechtlichen Wirksamkeitsvoraussetzungen solcher Genehmigungen – etwa gemäß § 1856 Abs. 1 BGB – von zentraler Bedeutung. Denn die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts hängt unter anderem davon ab, dass dem betreuenden Beteiligten die Genehmigung förmlich bekanntgegeben und von diesem dem anderen Vertragsteil mitgeteilt wird.

In der notariellen Praxis wird dieses Verfahren regelmäßig über die sogenannte „Doppelvollmacht“ organisiert: Der beurkundende Notar wird einerseits vom gesetzlichen Vertreter (z. B. Betreuer, Ergänzungspfleger) bevollmächtigt, die gerichtliche Genehmigung in Empfang zu nehmen und dem anderen Vertragspartner mitzuteilen, und andererseits vom Vertragsgegner bevollmächtigt, die Mitteilung über den Zugang dieser Genehmigung entgegenzunehmen. Der Notar erstellt in Ausübung dieser Vollmachten eine Eigenurkunde, um den Zugang der Genehmigung und die erforderliche Mitteilung dokumentiert festzuhalten.⁷ Diese etablierte Vorgehensweise unterstreicht, dass der Notar nicht Adressat der Bekanntgabe ist, sondern als Empfangsbevollmächtigter der Beteiligten handelt.

Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen regt der DNotV daher an, den Wortlaut des § 41a FamFG-E präzisierend zu überarbeiten, etwa wie folgt:

„(1) Ein Beschluss, der die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand hat, ist einem Notar als Empfangsbevollmächtigten eines Beteiligten des Verfahrens als gerichtliches elektronisches Dokument zu übermitteln. [...]“

Diese Formulierung würde die gesetzessystematische Kohärenz wahren, dem praktischen Vollzug Rechnung tragen und zugleich sicherstellen, dass die Bekanntgabeadressaten korrekt erfasst sind. Zugleich würde sie die Rolle des Notars als neutraler, aber funktional eingebundener Mittler im Genehmigungsprozess rechtlich präzise abbilden – ohne unbeabsichtigte Missverständnisse hinsichtlich seiner Stellung im gerichtlichen Verfahren hervorzurufen.

⁷ Schöner/Stöber GrundbuchR/Schöner/Stöber, 16. Aufl. 2020, Rn. 3739-3742.

II. Übermittlung gerichtlicher Genehmigungsbeschlüsse, Negativatteste und Rechtskraftzeugnisse als XML-Strukturdatensätze

Der DNotV regt an, bei der elektronischen Übermittlung gerichtlicher Genehmigungsbeschlüsse, Negativatteste und Rechtskraftzeugnisse an Notare künftig das XML-Format als ausschließlichen oder führenden Datenträger einzuführen. Dies entspricht der Vorgehensweise, die im Referentenentwurf für Genehmigungen und Zeugnisse nach dem BauGB, GrdstVG und der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) vorgesehen ist.

Gemäß § 41a Abs. 1 Satz 1 und § 46 Abs. 2 Satz 1 FamFG-E sollen die genannten Dokumente als „gerichtliches elektronisches Dokument“ bekanntgegeben werden. Dieses Dokument soll im Dateiformat PDF vorliegen und den technischen Eigenschaften gemäß §§ 2 bis 5 ERVV entsprechen. Zusätzlich sieht § 2 Abs. 3 ERVV vor, eine XML-Strukturdatei beizufügen, die gemäß § 17 Abs. 2 ERVV-E zusätzliche strukturierte Informationen, etwa das Aktenzeichen und die Sachentscheidung, enthält. Führendes Dokument soll jedoch das übermittelte Abbild des gerichtlichen Beschlusses (PDF-Datei) sein; bei Abweichungen ist stets dieses maßgeblich.⁸ In der notariellen Praxis werden gerichtliche Genehmigungsbeschlüsse und Rechtskraftzeugnisse regelmäßig von den Notaren umgehend an das zuständige Grundbuchamt weitergeleitet. Sie könnten dabei zur Übermittlung des gerichtlichen Dokuments jedoch nicht die XML-Strukturdatei verwenden, die ihnen vom Gericht gemäß § 2 Abs. 3 ERVV i.V.m. § 17 Abs. 2 ERVV-E zur Verfügung gestellt wurde. Denn diese wäre nicht maßgeblicher Träger des Beschlusses. Für jede weitere Verwertung der XML-Strukturdatei müssten die Notare ihre Übereinstimmung mit dem führenden Abbild des gerichtlichen Beschlusses (PDF-Datei) prüfen und ggf. beglaubigen – ein zusätzlicher Schritt, der die Digitalisierung unnötig erschwert.

Eine erhebliche Vereinfachung und zugleich Effizienzsteigerung wäre erreichbar, wenn gerichtliche Genehmigungsbeschlüsse, Negativatteste oder Rechtskraftzeugnisse gemäß § 17 ERVV-E ausschließlich oder führend in Form strukturierter XML-Daten an den Notar übermittelt würden. Eine solche Vorgehensweise ist im Referentenentwurf bereits in § 20 Abs. 1 ERVV-E für die Genehmigungen und Zeugnisse nach dem BauGB, GrdstVG und der GVO vorgesehen. Die Verwendung strukturierter Daten als führenden Informationsträger würde eine durchgängige elektronische Weiterverarbeitung ermöglichen – von Behörde zu Notar und von Notar zu Grundbuchamt. Dies würde insbesondere die Grundbuchämter entlasten, da sie im Rahmen der Einreichungen strukturelle Daten zur nahtlosen Weiterverarbeitung erhalten würden. Der bestehende Medienbruch innerhalb der digitalen Kommunikation könnte so wirksam geschlossen und das volle Potenzial der Digitalisierung ausgeschöpft werden.

Selbstverständlich ist dabei zu berücksichtigen, dass in einzelnen Bundesländern der elektronische Grundbuchverkehr noch nicht eröffnet ist.⁹ Doch auch hier entstünde kein zusätzlicher Aufwand: In diesen Bundesländern können Notare die XML-Daten in ein menschenlesbares Format umwandeln, ausdrucken und – wie bereits bei einem übermittelten PDF – die inhaltliche Übereinstimmung prüfen und beglaubigen. Diese Arbeitsabläufe entsprechen ohnehin dem bereits vorgesehenen Verfahren und wären nicht zusätzlich erforderlich. Zudem werden diese Schritte infolge des geplanten Gesetzes hinsichtlich der Genehmigungen und Zeugnisse nach dem BauGB, GrdstVG und GVO in den betroffenen Bundesländern erforderlich sein.¹⁰

⁸ Seite 70 der Entwurfsbegründung.

⁹ Vgl. Seite 70 der Entwurfsbegründung.

¹⁰ Hierfür dient auch die entsprechende Ergänzung in § 29 Abs. 3 GBO-E, siehe Seite 74-75 der Entwurfsbegründung. Zu dem grundsätzlich in diesen Bundesländern entstehenden Mehraufwand durch Medienbrüche, siehe unten, E.

Aus Sicht des DNotV stellt die Einführung gerichtlicher Genehmigungsbeschlüsse in Form von XML-Strukturdateien einen kohärenten und praxisgerechten Schritt dar, der für die Bundesländer mit bereits eingeführtem elektronischem Grundbuchverkehr eine spürbare Entlastung bedeutet – ohne zugleich für andere Bundesländer Mehraufwand zu verursachen.

Der DNotV würde es daher sehr begrüßen, wenn die Regelung zur führenden Verwendung von XML-Strukturdaten analog zu den bereits geplanten Bestimmungen für behördliche Genehmigungen auch auf gerichtliche Beschlüsse übertragen würden. Alternativ könnte erwogen werden, seitens der Justiz zumindest sicherzustellen, dass Abweichungen zwischen der gerichtlichen PDF-Datei und der beigefügten XML-Strukturdatei technisch ausgeschlossen sind – auch so könnte eine Weiterleitung der XML-Strukturdatei an die Grundbuchämter ermöglicht werden. Dennoch halten wir die vorrangige Verwendung von XML-Strukturdaten für den stimmigsten, in sich kohärenten, Ansatz im System des elektronischen Rechtsverkehrs.

D. Hinweis- und Vermerkplicht gemäß § 20b BeurkG-E entbehrlich

Der Referentenentwurf sieht in § 20b BeurkG-E vor, dass Notare die Beteiligten auf ihre Mitteilungspflichten gegenüber dem Gutachterausschuss gemäß § 195 Abs. 2 BauGB-E hinweisen und diesen Hinweis in der Niederschrift vermerken. Diese zusätzliche Hinweis- und Vermerkplicht halten wir nicht für erforderlich und regen daher an, sie zu streichen.

Positiv hervorzuheben ist zunächst, dass der Referentenentwurf den Inhalt der Mitteilungspflichten in § 195 Abs. 2 BauGB-E deutlich konkretisiert. Diese Präzisierung trägt dazu bei, dass sowohl die Bürger als auch die Gutachterausschüsse ihre jeweiligen Rechte und Pflichten künftig einfacher erkennen und umsetzen können. Ergänzt wird dies durch die geplante Möglichkeit zur elektronischen Mitteilung per Internetformular sowie durch die Hinweispflicht der Gutachterausschüsse selbst nach § 195 Abs. 3 BauGB-E. Diese Maßnahmen versprechen bereits eine signifikante Verbesserung der Datenlage – und damit eine wirksame Unterstützung des gesetzgeberischen Ziels, dem Statistischen Bundesamt und den Gutachterausschüssen vollständige Informationen zu Immobilientransaktionen zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Hinweispflicht durch Notare nicht sachlich gerechtfertigt oder geboten. Die Mitteilungspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss entsteht – anders als etwa steuerliche Anzeigepflichten – erst auf ausdrückliche Aufforderung durch die Behörde. Sie steht damit nicht in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Beurkundung und kann aus Sicht der Beteiligten zum Zeitpunkt der Urkundenunterzeichnung weder Relevanz entfalten noch rechtlich verpflichtend wirken. Ein Hinweis des Notars läuft damit weitgehend ins Leere – zumal die spätere Mitteilungspflicht möglicherweise erst Monate nach der Beurkundung konkret wird.

Demgegenüber steht ein nicht unerheblicher Mehraufwand in der Urkundspraxis, insbesondere durch die zusätzlich vorgesehene Vermerkplicht in der Niederschrift.¹¹ Diese bedeutet nicht nur einen weiteren formalen Eingriff in den Beurkundungsablauf, sondern stellt eine Einschränkung der sachlichen Unabhängigkeit der Notare bei der Urkundsgestaltung dar. Solche Eingriffe sollten

¹¹ Laut Seite 49 der Entwurfsbegründung sei „ein jährlicher Personalaufwand in Höhe von knapp 3,5 Millionen Euro“ zu erwarten.

dem Grundsatz nach ausschließlich in Fällen von überwiegendem öffentlichem Interesse und klarer Erforderlichkeit vorgenommen werden. Beides ist hier nicht hinreichend gegeben.

Angesichts der bereits in § 195 BauGB-E vorgesehenen Neuregelungen und der technischen Weiterentwicklungen, die die Datenübermittlung an die Gutachterausschüsse wirksam fördern, sieht der DNotV keinen hinreichenden Anlass für eine zusätzliche Hinweis- oder gar Vermerkpflcht im Beurkundungsgesetz. Im Lichte eines grundsätzlich angestrebten Bürokratieabbaus erachten wir insbesondere die Einführung einer weiteren Vermerkpflcht nicht für zielführend.

Wir regen daher nachdrücklich an, § 20b BeurkG-E vollständig zu streichen – jedenfalls jedoch, auf die vorgesehene Vermerkpflcht zu verzichten.

E. Personeller Mehraufwand der Notare durch (mittelfristige) Medienbrüche und steigende Anforderungen an die Datenübermittlung (insbesondere § 19 Abs. 4 Nr. 7 ERVV-E)

Der DNotV möchte darauf hinweisen, dass angesichts stetig wachsender Mitteilungs-, Dokumentations- und Berichtspflichten im Alltag der notariellen Tätigkeit die Belastung der Notare – insbesondere personell – weiter zunimmt.

Auch der aktuelle Referentenentwurf lässt zumindest mittelfristig zusätzlichen Aufwand in den Notarstellen befürchten. Während der Übergangsphasen (vgl. oben, A.) und mangels eines bundesweit einheitlichen elektronischen Grundbuchverkehrs werden Notare in einigen Bundesländern durch unterschiedliche Einreichungsmethoden und entstehende Medienbrüche zunächst mit Mehrarbeit konfrontiert. Ist der elektronische Rechtsverkehr mit dem betreffenden Grundbuchamt nicht eröffnet, muss der Notar empfangene XML-Datensätze in eine lesbare analoge Form umwandeln, die das Grundbuchamt verarbeiten kann. Hierzu ist etwa die Erstellung eines sog. Stylesheets und einer entsprechenden papierförmig beglaubigten Abschrift notwendig. Hinzu kommen die bereits erwähnten Medienbrüche, die durch die zeitlich verzögerte Einführung der elektronischen Unbedenklichkeitsbescheinigung (s. oben, A. II.) und die fehlende Digitalisierung der Anzeigen nach § 54 EStDV bestehen werden (s. oben, B. II.).

Daneben sieht der Referentenentwurf die Weiterleitung einzelner Daten vor, die dem Notar zwar bekannt sind, jedoch regelmäßig nicht in strukturierter Form vorliegen. So liegen die nach § 19 Abs. 4 Nr. 7 ERVV-E an die Gutachterausschüsse zu übermittelnden Angaben – etwa zu Baujahr sowie Wohn- und Nutzfläche von Gebäuden (lit. c)) – häufig vor, jedoch nicht in strukturierter Form. Diese müssten daher für jeden Einzelfall händisch aufbereitet werden. Zusätzliche Mitteilungspflichten, wie die des § 19 Abs. 4 Nr. 7 ERVV-E, laufen damit den Zielen des Bürokratieabbaus zuwider. Wir regen daher an, § 19 Abs. 4 Nr. 7 ERVV-E zu streichen.

F. Anmerkungen zu einzelnen Formulierungen

Der DNotV begrüßt ausdrücklich die zahlreichen inhaltlichen und strukturellen Verbesserungen, die der aktuelle Referentenentwurf gegenüber der Fassung aus der 20. Legislaturperiode aufweist. Viele der nun berücksichtigten Änderungen gehen auf konkrete Anregungen zurück, die unter anderem auch der DNotV im Rahmen des damaligen Gesetzgebungsverfahrens eingebracht hatte. Die Überarbeitung erhöht sowohl die Systematik des Gesetzes als auch seine Praxistauglichkeit in spürbarer Weise.

Besonders positiv hervorzuheben sind folgende Punkte:

- Einheitliche Regelung der elektronischen Kommunikation im Baugesetzbuch:

Die bislang an verschiedenen Stellen verstreuten Vorgaben zur elektronischen Kommunikation und Dokumentenübermittlung im BauGB sind nunmehr zentral und klar in § 213a BauGB-E gebündelt. Diese gesetzssystematische Straffung schafft Rechtsklarheit und erleichtert die Anwendung erheblich. Es ist nun unmissverständlich geregelt, dass Anzeige- und Genehmigungspflichten künftig elektronisch zu erfüllen sind.

- Verbindliche Verpflichtung auch für die öffentlichen Stellen:

Während der frühere Entwurf lediglich eine fakultative elektronische Übermittlung durch die zuständigen Behörden vorsah (vgl. § 23 Abs. 2 BauGB-E 2024: „kann“), sieht § 213a Abs. 3 BauGB-E nun eine verpflichtende elektronische Übermittlung an die Notare vor („Die zuständigen Stellen übermitteln an den Notar ...“). Damit besteht Rechtssicherheit für beide Seiten – Notare und Behörden –, ab wann und in welcher Form die elektronische Kommunikation verbindlich vorgeschrieben ist.

- Zielgerichtete Verortung der Übermittlungspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss:

Die Pflicht zur elektronischen Übermittlung einer Abschrift des Kaufvertrags, Angebots oder der Annahmeerklärung an den Gutachterausschuss ist nun systematisch stimmig in § 213a BauGB-E geregelt. Dies ist deutlich sachgerechter als die vormals vorgesehene Verortung in den Regelungen zu den Rechtsverordnungen (§§ 23a/28a BauGB-E 2024) und schafft auch inhaltlich eine bessere Zuordnung der Verantwortlichkeiten.)

- Klare Gestaltung der Mitteilungspflichten gemäß § 195 BauGB-E:

Die Informationen, die mitteilungspflichtige Bürger an den Gutachterausschuss zu übermitteln haben, sind nun deutlich präziser und nachvollziehbarer gefasst. Dies erhöht nicht nur die Rechtsklarheit, sondern wird auch die Anzahl und Qualität der übermittelten Daten voraussichtlich verbessern – im Sinne einer belastbaren statistischen Grundlage für die Arbeit der Gutachterausschüsse und des Statistischen Bundesamts.

Der DNotV würdigt diese Überarbeitungen ausdrücklich. Sie tragen wesentlich dazu bei, dass der Gesetzentwurf den praktischen Anforderungen gerecht wird, eine bessere Handhabbarkeit bietet und die Effizienz der Verfahren im Grundstücksverkehr erhöht.

Zusammenfassung

Der DNotV unterstützt das Ziel der digitalen Transformation im Bereich des Grundstücksverkehrs mit Nachdruck. In der Digitalisierung liegt eine wesentliche Chance, Effizienz, Transparenz und Zukunftsfähigkeit notarieller Tätigkeit weiter zu stärken. Zugleich legt der DNotV großen Wert darauf, dass Digitalisierungsprojekte praxisnah umgesetzt, wirtschaftlich vertretbar gestaltet und die Notarstellen nicht übermäßig belastet werden. Hierbei sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass für die Notare mittelfristig Mehraufwände zu befürchten sind. Zentrale Erfolgsfaktoren sind einheitliche Standards, eine flächendeckende Einführung unter zentraler Koordination sowie der Aufbau einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur, die einen reibungslosen Übergang in die digitale Praxis ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund begrüßt der DNotV ausdrücklich das Vorhaben des vorliegenden Referentenentwurfs. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass das Gesetzgebungsverfahren zeitnah wieder aufgenommen wurde und zahlreiche inhaltliche Verbesserungen gegenüber dem Entwurf aus der 20. Legislaturperiode enthält. In vielen Punkten wurden Anregungen aus der Praxis – auch seitens des DNotV – aufgegriffen und zielführend in die neue Fassung integriert.

Zusammenfassend möchte der DNotV folgende Aspekte zur weiteren Verbesserung anregen:

- Gefahr eines föderalen Flickenteppichs:
Die vorgesehene Verordnungsermächtigung für die Bundesländer, den Beginn der verpflichtenden elektronischen Kommunikation mit den Behörden eigenständig – und differenziert nach einzelnen Behörden – festzulegen, birgt die Gefahr eines unübersichtlichen und ineffizienten Übergangs. Während mit den Gerichten bereits unmittelbar elektronisch kommuniziert werden soll, bleiben Medienbrüche in der Kommunikation mit Behörden über Jahre hinweg bestehen. Diese Uneinheitlichkeit führt zu erheblichem Zusatzaufwand in den Notariaten, insbesondere bei grenznahen Amtsbereichen. Spürbare Effizienzgewinne für Bürger sowie für den Grundstücksverkehr insgesamt werden sich erst mit einer flächendeckenden Einführung realisieren lassen.
- Verzögerte Anbindung der Finanzverwaltung:
Die geplante Frist zur verpflichtenden elektronischen Übermittlung der Unbedenklichkeitsbescheinigung durch die Finanzämter erst ab dem 1. Januar 2028 wird dem Anspruch eines medienbruchfreien Verfahrens nicht gerecht. Die Notariate wären weiterhin über Jahre hinweg gezwungen, mit hybriden Abläufen zu arbeiten. Aus Sicht des DNotV ist eine frühere Einbindung der Finanzämter sowohl technisch machbar als auch sachlich geboten. Gleiches gilt für die bislang nicht erfassten Körperschaftsteueranzeigen gemäß § 54 EStDV, die ebenfalls dringend in das digitale System zu integrieren sind.
- Elektronische Kommunikation mit den Gerichten (§ 41a und § 46 FamFG-E):
Der DNotV begrüßt die Einführung der vollständig elektronischen Kommunikation mit den Gerichten, sieht jedoch die Notwendigkeit einer Klarstellung im § 41a FamFG-E, um Missverständnisse hinsichtlich des Bekanntgabeadressaten zu vermeiden. Der Notar sollte als Empfangsbevollmächtigter und nicht als Adressat der Bekanntgabe genannt werden. Zudem schlägt der DNotV vor, gerichtliche Genehmigungsbeschlüsse, Negativatteste und Rechtskraftzeugnisse an Notare ausschließlich oder führend als XML-Strukturdateien zu übermitteln, um die Effizienz zu steigern und einen nahtlosen Datenaustausch zwischen

Behörden, Notaren und Grundbuchämtern zu ermöglichen. Diese Änderung würde den Medienbruch in der elektronischen Kommunikation überwinden, ohne zusätzlichen Aufwand in Bundesländern ohne elektronischen Grundbuchverkehr zu verursachen.

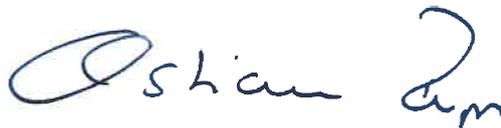
- Zusätzliche Übermittlungs-, Hinweis- und Vermerkplichten der Notare entbehrlich:

Mit der erweiterten Übermittlung strukturierter Daten durch die Notare an die Gutachterausschüsse nach § 19 Abs. 4 Nr. 7 ERVV-E würde neuer Mehraufwand eingeführt. Wir regen an, dies zu streichen. Die geplante neue Pflicht nach § 20b BeurkG-E, Beteiligte auf ihre Mitteilungspflichten gegenüber den Gutachterausschüssen hinzuweisen und dies in der Urkunde zu vermerken, wird weder dem Zeitpunkt noch dem tatsächlichen Informationsbedürfnis der Beteiligten gerecht. Zudem bedeutet sie einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in die sachliche Unabhängigkeit der Notare bei der Urkundsgestaltung. Angesichts bereits eingeführter gesetzlicher Verbesserungen in § 195 BauGB-E besteht aus Sicht des DNotV keine Erforderlichkeit für eine solche zusätzliche Verpflichtung. Der DNotV regt daher an, § 20b BeurkG-E vollständig zu streichen – mindestens jedoch die Vermerkplicht entfallen zu lassen.

Der DNotV wird den weiteren Gesetzgebungsprozess weiterhin konstruktiv begleiten. Ziel muss es sein, die Digitalisierung im Bereich des Grundstücksverkehrs effizient, rechtssicher und praxistauglich zu gestalten – im Interesse der Bürger, der Justiz und öffentlichen Verwaltung, und eines funktionierenden notariellen Rechtsverkehrs gleichermaßen.

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

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Rupp', with a stylized flourish at the end.

Dr. Christian Rupp
Präsident