



DEUTSCHER
LANDKREISTAG

Deutscher Landkreistag · Postfach 11 02 52 · 10832 Berlin

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Referat RB1
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

Per E-Mail: poststelle@bmj.bund.de

Ulrich-von-Hassell-Haus
Lennéstraße 11
10785 Berlin

Tel.: 030 590097-318
Fax: 030 590097-400

E-Mail:
Nadine.Brogard@Landkreistag.de

AZ: II/22

Datum: 11.8.2025

Verbändebeteiligung: Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzuges bei Grundstückskaufverträgen

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie vielen Dank für die Übersendung des Entwurfs eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzuges von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare sowie die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Wir begrüßen es sehr, dass viele unserer im Rahmen der letzten Stellungnahme (als **Anlage** beigefügt) vorgebrachten Hinweise und Anregungen in den aktuellen Gesetzentwurf eingeflossen sind. Dies betrifft wesentliche Kernanliegen wie Fristvorgaben, flexible Datenlisten, erweiterte Datenpunkte und Online-Eingabemöglichkeiten. Einzelne weitere Punkte, wie die Einbindung von Geokoordinaten, die explizite Adresspflicht, die Einbindung in den Portalverbund und die Definition unbestimmter Rechtsbegriffe, bitten wir erneut zu prüfen.

Zum aktuellen Entwurf haben uns darüber hinaus aus der kommunalen Praxis noch folgende Anmerkungen erreicht:

Allgemeines

Den Landkreisen ist es ein Anliegen, dass nicht nur der Datenaustausch mit den Notaren digitalisiert wird, sondern auch die Bearbeitung. Hierzu sollten aus den Verträgen strukturierte Datensätze erzeugt werden, die dann in weitere Bearbeitungsprogramme übermittelt werden. Somit wäre eine Erfassung der Daten durch untere Verwaltungsbehörden nicht mehr erforderlich. Hier gilt es zu beachten, dass im Genehmigungsverfahren, z.B. bei Hofübergabeverträgen, in vielen Fällen umfangreichere Informationen aus den Verträgen zur Entscheidungsfindung herangezogen werden müssen. Diese Informationen müssen auch Abbildung in den Datensätzen finden bzw. der Vertrag muss in Gänze in diesem Beispiel für die unteren Landwirtschaftsbehörden einsehbar sein.

Zur Änderung des Baugesetzbuches

Aus § 195 Abs. 1a Nr. b) BauGB-E geht hervor, dass Beteiligte an einem Grundstücksgeschäft zukünftig die Möglichkeit haben anzugeben, ob sie Landwirte sind oder nicht. Die Festsetzung „Landwirt ja/nein“ ist nicht durch ein einzelnes, eindeutiges Kriterium definiert und bereitet in der Praxis immer wieder Schwierigkeiten. Insofern ergeben sich hier sehr wahrscheinlich Unterschiede bei der Einordnung als Landwirt zwischen Bürgern und Behörden. Diese Angabe sollte präzisiert oder gestrichen werden.

Zur Änderung der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung

Zu § 19 ERVV-E

In 19 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 4 ERVV-E bitten wir nochmals, jeweils den Halbsatz „*sofern diese Angaben dem Notar bekannt sind*“ zu streichen, denn diese Angaben sind bekannt.

Zudem werden in § 19 Abs. 2 Satz 2 ERVV-E die beiden Nummern 4 und 5 näher definiert. Soweit es in der entsprechenden Begründung heißt: „*Die in Absatz 2 Satz 2 Nummer 4 enthaltenen Daten zu dem betroffenen Grundstück sollen Notarinnen und Notare nur übermitteln müssen, wenn (...)*“ wird irrtümlich auf Nr. 4 Bezug genommen. Richtigerweise müsste die Begründung hier auf Nr. 5 verweisen.

Zu § 20 ERVV-E

Mit Blick auf die Übermittlungen an den Notar wurde erneut die Frage aufgeworfen, wie mit belastenden Entscheidungen (Versagung, Genehmigung unter Auflagen und Genehmigung unter Bedingungen) umgegangen werden soll und um Ergänzung gebeten.

Zur Änderung der Grundbuchordnung

Nach Maßgabe von Art. 4 des Gesetzentwurfs soll § 29 Abs. 3 GBO um eine Formerleichterung erweitert werden. Wünschenswert wäre es zudem, § 29 GBO in einem neuen Abs. 4 zusätzlich so zu erweitern, dass formbedürftige Eintragungen und bloße Vorbereitungshandlungen besser abgegrenzt werden können. Konkret könnte eine solche Regelung (§ 29 Abs. 4 GBO-E) beispielsweise wie folgt lauten: „*Verständigungen mit dem Grundbuchamt, die der Vorbereitung einer Eintragung dienen oder deren Voraussetzungen klären, bedürfen lediglich der Textform gemäß § 126b BGB.*“

Eine solche Regelung würde der Klarstellung und besseren Unterscheidung dienen. Die Eintragung selbst bedürfte der in den Abs. 1 und 3 vorgeschriebenen Form. Davon zu trennen wäre die Kommunikation, die im Vorfeld einer Eintragung zwischen einer sonstigen Stelle (Behörde, Notar etc.) und dem Grundbuchamt stattfindet, um in Erfahrung zu bringen, ob eine bestimmte Eintragung überhaupt vorgenommen werden kann oder welche Schritte zur Vorbereitung der Eintragung zunächst zu unternehmen sind. Ein Beispiel sind Anträge auf Grundstücksvereinigungen (§ 890 Abs. 1 BGB), die von den Katasterbehörden oder in vielen Bundesländern auch von Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren aufgenommen und öffentlich beglaubigt werden. In schwierigen Fällen, etwa bei vorhandenen Belastungen im Grundbuch, wird hier das zuständige Grundbuchamt zunächst angefragt, ob die beabsichtigte Grundstücksvereinigung überhaupt durchführbar ist oder ob das Besorgnis der Verwirrung (§ 5 Abs. 1, § 7 Abs. 2 GBO) entgegensteht. Es besteht kein rechtliches Erfordernis, eine solche eintragungsvorbereitende Kommunikation besonderen Formvorschriften zu unterwerfen. Zur Beschleunigung und Vereinfachung derartiger Mitteilungen würde die Textform gemäß § 126b BGB – wie z. B. eine einfache E-Mail – ausdrücklich genügen.

Wir bitten um eine Berücksichtigung unserer Anmerkungen und stehen für Rückfragen und einen weiteren Austausch gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Brogard, LL.M.

Anlage



Deutscher Landkreistag · Postfach 11 02 52 · 10832 Berlin

Bundesministerium der Justiz
Referat RB1
Mohrenstraße 37
11015 Berlin

Per E-Mail: Poststelle@bmj.bund.de

Ulrich-von-Hassell-Haus
Lennéstraße 11
10785 Berlin

Tel.: 030 590097-318
Fax: 030 590097-400

E-Mail:
Nadine.Schartz@Landkreistag.de

AZ: II/22

Datum: 13.12.2024

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzuges bei Grundstückskaufverträgen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Gmeinwieser,

haben Sie vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare. Wir begrüßen die dahingehenden Bestrebungen zur Digitalisierung des Austauschs von Dokumenten und Informationen zwischen den Verwaltungen und Notariaten. Es wird positiv gesehen, dass die EGVP- und ELSTER-Kommunikationsinfrastrukturen genutzt und die Verfahren weiter digitalisiert werden sollen. Dennoch bestehen unsererseits einige Bedenken hinsichtlich des Regelungsgehalts und der Umsetzung, weshalb wir uns folgende Anmerkungen erlauben:

Mehraufwände

Mit den Änderungen gehen erhebliche Mehraufwände für die zuständigen Behörden einher, die nicht vollständig berücksichtigt worden sind und die prognostizierten Kosteneinsparungen durch den Import der Daten aus der XML-Datei und dem digitalen Verfahren wieder aufheben. Dies betrifft insbesondere die vorgesehene Überwachung der Mitteilungspflicht nach § 195 Abs. 1a BauGB-E und die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB-E. Befürchtet werden ein Bürokratiezuwachs, Einschränkungen bei Immobilienbewertungen und unzureichende Datenqualitäten. Dies ist im Grundanliegen der Digitalisierung selbst – Prozesse zu vereinfachen – sowie aufgrund des Fachkräftemangels nicht sinnvoll und nicht darstellbar. Auch die Einnahmeerwartungen sind unrealistisch. Um die praktische Umsetzbarkeit zu verbessern, werden zumindest die Einführung von Fristen und von flexiblen Informationsanforderungen vorgeschlagen. Die Sicherstellung der Finanzierung der zusätzlichen Belastungen, auch über die Länder, muss aber jedenfalls gewährleistet sein.

Zeitperspektive

Das angestrebte Zeitfenster zur Umsetzung des Digitalisierungsbestrebens mit einer rechtzeitigen Bereitstellung der technischen und organisatorischen Rahmenbedingungen ist aus unserer Sicht zu knapp bemessen. Die entsprechenden Voraussetzungen wie beispielsweise Schnittstellen und technische Erfordernisse müssen erst geschaffen werden. Hier sind auch die Länder bei der Bereitstellung und Anpassung der bestehenden Fachverfahren an den X-Standard sowie bei dem Erlass entsprechender Rechtsverordnungen und bei den Kostenübernahmen gefordert. Außerdem ist mit einem umfangreichen internen Abstimmungsbedarf zu rechnen und im Falle erforderlicher Beschaffungsverfahren für Software oder Hardware zudem mit zusätzlichem Zeitaufwand durch vergaberechtliche Vorschriften. Darüber hinaus ist die elektronische Übermittlung von Unterlagen durch Amtsgerichte bei Zwangsversteigerungen im aktuellen Entwurf noch nicht berücksichtigt. Hingewiesen wird auch darauf, dass zu gegebener Zeit Schulungen der beteiligten Notariate und Verwaltungsstellen erfolgen sollten, um den Übergang zum digitalen Prozess zu optimieren und Medienbrüche zu vermeiden.

Technische Aspekte

Im Referentenentwurf (S. 52) findet sich die Angabe, dass den Beteiligten die Möglichkeit eröffnet werden soll, den Gutachterausschüssen die erforderlichen Daten über einen digitalen Fragebogen zur Verfügung zu stellen, und die technische Lösung des Oberen Gutachterausschusses Bayern bundesweit eingesetzt und ggf. inhaltlich auf die Anforderungen der einzelnen Bundesländer beziehungsweise Kommunen angepasst werden soll. Es wird hier darum gebeten, besonderes Augenmerk auf die technische Nachverarbeitbarkeit der von dieser Lösung ausgehenden Daten zu legen, um Mehraufwände bei den empfangenden Gutachterausschüssen zu vermeiden. Diese sollten neben einer problemlos menschenlesbaren Repräsentation der eingegebenen Informationen im PDF-Format einen strukturierten Datensatz i.S.d. §§ 2 Abs. 3 und 5 Abs. 1 Nr. 2 ERVV umfassen, um in der Behörde eine automatisierte Datenübernahme zu ermöglichen. Dieser muss einem freien X-Standard entsprechen. Ein einschlägiger Standard müsste durch den IT-Planungsrat voraussichtlich noch verabschiedet werden. Zudem ist es geboten, in § 197 Abs. 1 Satz 5 BauGB-E eine Einbindung in den Portalverbund aufzunehmen.

Ebenfalls berücksichtigt werden muss die Nachnutzung der maschinenlesbaren Daten in den Fachanwendungen und den Dokumentenmanagementsystemen (DMS) sowie der Datenaustausch mit weiteren unteren Behörden. Hier müssen, insbesondere durch die zentrale Bereitstellung des Fachverfahrens, eine Schnittstellenanbindung eingeführt und abholbare Informationen zur Datenübernahme in ein lokales DMS bereitgestellt werden. Die dadurch entstehenden Kosten, auch auf kommunaler Seite, sind in die Betrachtung einzubeziehen.

Ebenfalls zum Erfüllungsaufwand auf Verwaltungsseite wird die qualifizierte elektronische Signatur für die Übermittlung der Daten eingepreist. Hier sind neben den maschinenlesbaren Datensätzen konkret auch die Dokumente zum Vollzug des GrdstVG genannt. Es wird konkret auf ein Kartenlesegerät abgestellt. Außer Acht bleiben hierbei mögliche Fernsignaturlösungen unter Einsatz eines Hardware-Sicherheits-Moduls sowie die Tatsache, dass ein über die OSCI-Infrastruktur übermitteltes Dokument, jedenfalls bei Nennung der natürlichen Erstellerperson, nicht qualifiziert elektronisch signiert werden muss.

Zudem steht hier infrage, ob es sich bei den erteilten Dokumenten stets um Verwaltungsakte handelt, für die die Schriftform vorgeschrieben ist, so dass diese anhand der einschlägigen Verfahrensvorschriften bei Einsatz der elektronischen Form einer qualifizierten elektronischen Signatur bedürften, oder es sich im Einzelfall womöglich um mithilfe automatischer Einrichtungen erstellte Verwaltungsakte i.S.d. § 37 Abs. 5 VwVfG handelt.

Im Einzelnen

Zu Artikel 1 Änderung des Baugesetzbuches

Zu § 195 Abs. 1a BauGB-E

Wenngleich die Einführung einer grundsätzlichen und strukturierten Mitteilungspflicht nach § 195 Abs. 1a BauGB-E zu begrüßen ist, ist der Aufwand, den die Überwachung der Mitteilungspflicht nach § 195 Abs. 1a BauGB-E und die erforderliche Fristenkontrolle verursachen wird, für die Landkreise nicht leistbar. Schon bisher bereitet die Befragung der Vertragsparteien den Gutachterausschüssen einen hohen bürokratischen Aufwand, bei einem geringen Rücklauf auf die gestellten Anfragen. Die zusätzlichen Nachbefragungsmöglichkeiten nach § 197 Abs. 1 Satz. 1 und 2 i. V. m. § 197 Abs. 1 Satz 5 BauGB-E, von welchen aufgrund der Mitteilungspflichten nach § 195 Abs. 1a BauGB-E erwartungsgemäß Gebrauch gemacht werden wird, führen zu einem unverhältnismäßigen Mehraufwand. Auch muss dem Bürger ein Onlinedienst angeboten werden, damit dieser seiner Verpflichtung nachkommen kann.

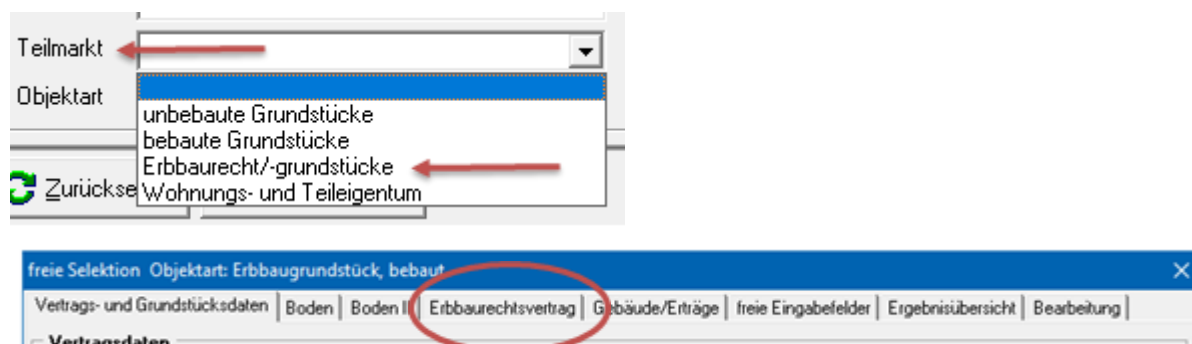
Dabei ist die Liste der mitteilungspflichtigen Angaben insgesamt unzureichend und wird als zu restriktiv eingeschätzt:

So ist zu konstatieren, dass § 195 Abs. 1a BauGB-E viele unbestimmte Rechtsbegriffe enthält, was ein Streitpotenzial hervorrufen wird. Beispielsweise ist unklar, wer ein „Landwirt“ i. S. d. § 195 Abs. 1a Satz 1 Nr. 8 BauGB-E ist. Im besonderen Teil der Begründung des Referentenentwurfs sind einige Begriffe beispielhaft bereits erläutert. Weitere Hinweise in der Gesetzesbegründung könnten hier Abhilfe schaffen.

Außerdem ist eine abschließende Aufzählung der Daten, die von den Vertragsparteien dem Gutachterausschuss mitzuteilen sind, nicht praxisgerecht. Eine feste Aufzählung kann die regionalen Besonderheiten und „weichen“ Faktoren, die zum Kauf führen, nicht abdecken. Aus dem Norden wurden uns beispielsweise genannt: Reetdach, Flächen nach Sylter Maß, Haubarge, Kaufabsicht „Traum vom Ferienhaus an der Nordsee“. Hier sollte das Wort „mindestens“ eingefügt werden, um den jeweiligen Gutachterausschüssen die Möglichkeit zu geben, alle benötigten Informationen unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten abzufragen und zeitnah (ohne Gesetzesänderung) Fragebögen anpassen zu können. Sofern ein einheitlicher bundesweiter Fragebogen entwickelt werden soll, muss dieser insofern individualisierbar sein, damit alle regionaltypischen preisbestimmenden Merkmale abgefragt werden können. Es erscheint nicht effizient und bürgerfreundlich, zusätzlich zum Standardfragebogen einen weiteren Fragebogen mit individuellen/regionalen Besonderheiten zu versenden.

Speziell zu § 195 Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 BauGB-E („Lage des Grundstücks“) ist vorgesehen, dass als Lage des Grundstückes die Adresse oder Gemarkung, Flur, Flurstück vom Notar mitgeteilt werden sollen. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass das eine oder das andere aus verschiedenen Gründen (noch) nicht vorliegt (z.B. da in Neubaugebieten noch nicht neu vermessen wurde). Auch kommt es vor, dass in den Verträgen oder Fragebögen die Angaben verwechselt oder alte/inoffizielle Kataster-, Straßennamen oder Hausnummern angegeben werden, unter Umständen aus alten Unterlagen der Verkäufer. Hier sollten also immer beide Informationen von den Notaren übermittelt werden, zumal beide zum Kaufvertrag vorliegen. Da bei der Erfassung des Kaufvertrages und des Fragebogens immer parallel die Eingaben mit den diversen Layern im GIS mit abgeglichen und ergänzt werden (Bodenrichtwert, Bodentart Landwirtschaft, Dachgeschossausbau, ...) wäre es zudem eine begrüßenswerte Prozessoptimierung, wenn mit dem XML-Datensatz die Geokoordinaten des Kaufobjektes mitgeliefert werden würden. Dann könnte nicht nur eine vollständige Identifizierung gewährleistet, sondern auch beim Import des Fragebogens im GIS schnell zum Objekt gezoomt werden.

Des Weiteren ist zu § 195 Abs. 1a Satz 1 Nr. 5 BauGB-E („wertbeeinflussende Umstände“) vorgesehen, dass Erbbaurechte/-grundstücke nur mittels (optionalen) Hinweises aufgeführt werden. In Datenbanken (siehe folgende Graphik) werden aber nicht nur die Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“ geführt, sondern auch Erbbaurechte bzw. Erbbaugrundstücke als eigener Teilmarkt. Erst mit Auswahl des korrekten Teilmarktes öffnen sich passende Folgereiter mit den jeweiligen notwendigen Erfassungsfeldern. Sollte der Hinweis „Erbbaurecht“ z.B. nur (optional) unter Nummer 5 „wertbeeinflussende Umstände“ aufgeführt werden, kann eine korrekte (automatische) Zuordnung in der Fachanwendung zu dem einzelnen Teilmarkt nicht erfolgen. Als Folge müsste jede eingehende XML-Datei manuell vor Übertrag in die Datenbank auf Erbbaurecht geprüft werden, um ggf. per Hand korrekt erfasst zu werden.



Weitere Probleme können entstehen, wenn der Hinweis von den Notaren unterlassen oder vergessen wird. Da Erbbaurechte/-grundstücke fachlich einen eigenen Teilmarkt darstellen (inkl. Preisunterschieden zum Volleigentum etc.), sollten diese bei „3. Grundstücksart“ mit aufgeführt werden.

Hinsichtlich § 195 Abs. 1a Satz 1 Nr. 6 lit. a) BauGB-E („Baujahr“) wird davon ausgegangen, dass nur ein Baujahr vorläge. Unklar ist, wie mit mehreren Baujahren umgegangen wird, wenn Haupt- und Nebengebäude vorliegen, Anbauten und Aufstockungen erfolgten oder mehrere unterschiedliche, aber gleichwertige Gebäude in einem Kaufvertrag verkauft wurden („Paketverkäufe“). Insofern sollte die Erfassung mehrerer Baujahre berücksichtigt werden können.

Mit Blick auf § 195 Abs. 1a Satz 1 Nr. 6 lit. c) BauGB-E („Daten zur Energieeffizienz“) ist vorgesehen, dass Daten zur Energieeffizienz des Gebäudes nur mitgeteilt werden sollen, wenn diese vorliegen. Da i.d.R. zum Verkauf ein Energieausweis vorliegen muss, ist nicht nachzuvollziehen, warum diese Information dem Gutachterausschuss nicht an dieser Stelle mitgeteilt werden müssen. Diese Information ist ansonsten nicht zu beschaffen und wird vermutlich zukünftig ein wichtiger Preis-Indikator sein. Gutachterausschüsse werden ohne diese Angabe keine verlässliche Aussage darüber treffen können, wie sehr z.B. der energetische Standard einen Einfluss auf die Immobilienpreise hat. Der Zusatz „soweit hierzu Daten bekannt sind“ sollte insofern aus dem Entwurf gestrichen werden.

Unter § 195 Abs. 1a Satz 1 Nr. 9 lit. a) BauGB-E („Mietträge“) ist vorgesehen, dass nur bei wirtschaftlich genutzten Grundstücken die Mieterträge mitgeteilt werden sollen. Da in Verkehrswert-Ermittlungen immer zwei Verfahren gerechnet werden müssen, ist es auch Aufgabe des Gutachterausschusses, für typische Sachwertobjekte Liegenschaftszinssätze abzuleiten. Dafür werden Mietangaben benötigt. In touristischen Lagen werden Sachwertobjekte regelmäßig vermietet, ohne eine klassische Wirtschaftsimmobilie zu sein – auch hierfür werden Mietangaben benötigt. Bisher erzielte bzw. künftig geplante Mieterträge (Dauer- und Ferienvermietung) sollten also immer anzugeben sein – idealerweise nach Nutzung zusammengefasst (Läden x qm x € p.a., Wohnen x qm x € p.a.; Leerstand Wohnen x qm). Zu beachten ist zudem, dass Leerstandsflächen in Mietangaben eine häufige Fehlerquelle sind. Bei Angabe

der Jahresmieteinnahmen wird unterschiedlich mit Leerstandsangaben umgegangen – teilweise werden die Flächen mit eingerechnet, teilweise nicht. Eine eindeutige Vorgabe zur Erfassung wäre insofern wünschenswert.

Eine verpflichtende Abfrage von Renditen gemäß § 195 Abs. 1a Satz 9 lit. b) BauGB-E wird als überambitioniert betrachtet, da diese den Käufern meist nicht bekannt sind.

Die vorgeschlagene Schätzung bestimmter Angaben wie Baujahr und Wohn-/Nutzfläche nach § 195 Abs. 1a Satz 2 BauGB-E wird als problematisch angesehen. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass Laien einerseits nicht zuverlässig schätzen können, und andererseits aus Sorge vor Falschangaben gar nicht schätzen oder zu vorsichtig schätzen, so dass die Qualität der Ergebnisse beeinträchtigt werden kann. Zumindest wäre ein Hinweis auf ein Maklerexposé oder vergleichbares Hilfsmittel bzw. Schätzgrenzen hilfreich:

- Baujahr: eine Schätzung des Jahrzehnts ist ausreichend (z.B. 50er-Jahre)
- Flächen: eine Schätzung ± 5 qm ausreichend (z.B. rd. 125 qm)

Die Genauigkeit der Schätzung sollte angegeben werden (z.B. Jahrzehnt des Baujahres; gerundete Flächenangaben).

Daneben weisen wir darauf hin, dass bisher keine Mitteilungen des Standards der baulichen Anlagen vorgesehen sind. Ohne die Angaben vom Ausstattungsstandard können aber keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Die Angaben zum Ausstattungsstandard sollten Teil des Fragebogens sein. Bei der Ermittlung der Standardstufe bzw. Gebäudestandards bietet es sich an, sich entweder an den Vorgaben der ImmoWertV (Anlage 4 Ziffer III) zu orientieren oder (etwas bürgerfreundlicher, aber ungenauer) nur die fünf Standardstufen abzufragen (sehr einfach (überaltert), einfach, mittel (älter, aber gepflegt und Instand gehalten), gut (Neubaustandard), sehr gut (Luxus-Standard)).

Ebenfalls sind im Entwurf keine Mitteilungen zu den in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen vorgesehen. Ohne Angabe der Modernisierungen kann jedoch keine Restnutzungsdauer ermittelt werden (d.h. auch keine Sachwertfaktoren). Die Angabe der Modernisierungen sollten also Teil des Fragebogens sein. Bei der Angabe der Modernisierungen biete sich eine Orientierung an den Vorgaben der ImmoWertV (Anlage 2 Ziffer I) an.

Zudem ist noch nicht geregelt, ob und wo besondere Informationen zum Verkauf oder zur Nutzung festgehalten werden, wie Arrondierungen, Nutzung als Gemeinbedarf oder besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Flächen die Acker- oder Grünlandflächen sind, aber auch für eine außeragrarisches Nutzung in Frage kommen (Eignung zum Kiesabbau, Hauskoppel (hochwertiger), Camping, Flächen für Energiegewinnung (Windkraft, Biogas, etc.), Verkehrsflächen, Zweck Naturschutz, Ausgleichsflächen, etc.).

Im Rahmen der normalen Erfassung ergeben sich diese Erkenntnisse automatisch im Erfassungsprozess. Bei einer automatisierten Erfassung müssen diese Eigenschaften bei jedem Kauffall aktiv abgeprüft werden, wenn nicht ein entsprechender Hinweis vom Notar oder den Parteien gegeben wird. Angeregt wird zumindest, eine Frist für die Vorlage von Verträgen durch Notare festzulegen, um eine rechtzeitige Bearbeitung der Mitteilungen sicherzustellen.

Schließlich regen wir an, den Wortlaut in § 195 Abs. 1 BauGB um den Begriff „vollständig“ zu ergänzen. Es kommt regelmäßig vor, dass dem Gutachterausschuss ein Vertrag i. S. d. § 195 Abs. 1 BauGB nicht vollständig übersandt wird. Insbesondere fehlen häufig Anlagen des Vertrages. Beispielhaft genannt seien hier Mieterlisten. Läge der jeweilige Vertrag bereits vollständig vor, müssten fehlenden Anlagen nicht nachträglich angefordert werden.

Zu 197 Abs. 1 Satz 3 BauGB-E

Die in § 197 Abs. 1 Satz 3 BauGB-E vorgesehene Hinweispflicht des Gutachterausschusses erachten wir als nicht sachdienlich. Die dort vorgesehenen Hinweise sollten so früh wie möglich erfolgen und bereits durch den Notar gegeben werden. Dazu ist im § 20b BeurkG-E eine Klarstellung erforderlich. Der Notar könnte die erforderlichen Daten einfach und strukturiert erfragen und anschließend als xml-Datei direkt über das elektronische Behördenpostfach an die Gutachterausschüsse versenden. Es käme dadurch bei den Gutachterausschüssen zu einer zeitnahen Datenverarbeitung und Nachfragen sowie eventuelle Ordnungswidrigkeitenverfahren könnten vermieden werden.

Alternativ ist es denkbar, eine Pflicht des Verkäufers zur Beibringung der in § 195 Abs. 1a BauGB-E vorgesehenen Daten vor Vertragsabschluss zu regeln. Diese Daten lägen sodann bereits beim Notartermin vor und könnten dem Kaufvertrag als Anlage beigefügt werden. Die Motivation des Verkäufers, diese Daten beizubringen, wird in aller Regeln angesichts der bevorstehenden Veräußerung hoch sein.

Eine gesonderte Anschreibung aller am Kauf beteiligten Personen durch den Gutachterausschuss würde einen unverhältnismäßigen Mehraufwand bedeuten, insbesondere da derzeit nur die kaufende Partei angeschrieben wird. Zumindest muss es also dem Gutachterausschuss überlassen werden, welche Partei erfahrungsgemäß mit Erfolg kontaktiert wird, und – wie bisher – nur notfalls auf die zweite Partei ausweichen.

Auch führt die neue Hinweispflicht schon deshalb zu Mehraufwendungen, weil die Beteiligten nunmehr angeschrieben werden *müssen*. Die Hinweispflicht sollte aber weiterhin nur in den Fällen bestehen, in denen keine Information des Veräußerers oder Erwerbers erfolgte und die Angaben für eine weiterführende Auswertung als sinnvoll erachtet werden.

Zu § 213 Abs. 2 und Abs. 5 BauGB-E

Die Einführung einer Ordnungswidrigkeit bei Nichteinhaltung der genannten Mitteilungspflicht an sich wird positiv bewertet. Die Verfolgung durch den Vorsitzenden des Gutachterausschusses nach § 213 Abs. 2, Abs. 5 BauGB-E ist mit den vorhandenen Ressourcen jedoch nicht leistbar und die Mehraufwände werden im Entwurf nicht realitätsgerecht dargestellt.

Die Änderungen gehen mit einem erheblichen zusätzlichen Arbeitsaufwand für die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse einher. Dies betrifft insbesondere die Überwachung und Dokumentation von Fristen sowie die Prüfung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten. Die rechtssichere Feststellung, ob eine Mitteilung wesentlich unvollständig oder falsch erfolgt ist, gestaltet sich dabei als besonders schwierig. Die Prüfung und Ahndung durch den Vorsitzenden des Gutachterausschusses ist angesichts des Fachkräftemangels und des Ziels des Bürokratieabbaus kritisch zu bewerten. Die prognostizierten Einnahmen aus den Bußgeldern für Ordnungswidrigkeiten (20.000 Euro jährlich pro Gutachterausschuss) sind mit dem aktuellen Personal nicht realisierbar und die notwendigen zusätzlichen Ressourcen würden zu einem Defizit führen. Die angestrebten Änderungen stehen nach unserer Auffassung in keinem angemessenen Verhältnis zum erwarteten Mehrwert.

Beispielsweise wird von falschen und zu optimistischen Annahmen hinsichtlich des Aufwands für die Gutachterausschüsse zur Bearbeitung der Ordnungswidrigkeiten ausgegangen (Vorlage 17; S. 51). Nach den dort aufgeführten Kosten werden pro Gutachterausschuss und Jahr ca. 18 Stunden kalkuliert (304.000 € : 500 Gutachterausschüsse : 33,70 €/Stunde). Dieser Ansatz entspricht nicht den Realitäten. Aus einem Landkreis wurde uns gemeldet, dass die dortige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aktuell einen Rücklauf von versendeten Fragebögen von ca. 40 % habe. Weitere Landkreise haben uns rückgemeldet, dass nach den

neuen Regelungen bei rund 30 % der Kaufverträge im Teilmarkt bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum ein mehrmaliges Anmahnen erforderlich wäre. Der Entwurf sieht hingegen nur bei 1 % der Fälle die Einleitung von Ordnungswidrigkeitsverfahren vor und bei 0,01 % ein Bußgeldverfahren.

Für ein Bußgeld müsste außerdem der Rücklauf überwacht werden. Voraussetzung dafür wäre die Speicherung der Anschreiben mit den Fragebögen. Dies findet derzeit aus Datenschutzgründen nicht überall statt – und somit auch keine Überwachung der Rücksendung der Fragebögen. Zudem hätte das Speichern der Personendaten z.B. in der Kaufpreissammlung höhere Datenschutzauflagen und Überwachungen zur Folge. Fraglich bleibt auch, wie lange die Adressdaten (in der Kaufpreissammlung) gespeichert werden dürfen. Da die Adressdaten nur anlassbezogen zur Versendung der Fragebögen dienen sollen/dürfen, müssten diese nach Rücksendung des Fragebogens wieder mit Mehraufwand entfernt werden. Diese Mehraufwände zum Status quo wurden im Entwurf nicht separat ermittelt. Darüber hinaus wurde das notwendige Mahnverfahren nicht beachtet.

Grob dargestellt ergäben sich folgende zusätzlichen Abläufe und Mehraufwände:

- Anschreiben von allen Parteien
 - mind. doppelte Anzahl Schreiben
- Mehraufwand durch unterschiedliche Versandarten
 - zusätzlich E-Mail (pdf erzeugen, speichern, anhängen; E-Mail-Textbaustein einfügen, versenden, Ablage in Enaio, ...)
- Abgleich der (Mehrfach-)Rückmeldungen
 - Notar vs. Partei(en)
- Abgleich und Ergänzung der zusätzlichen Informationen aus dem GIS
 - entfällt nicht, aber aufwendiger da nicht mehr optimiert im Erfassungsprozess
 - Infos aus der Bauaufsicht
 - Infos aus der Bauleitplanung
 - landw. Flächenkataster (Hauptfeldblöcke)
 - Luftbild (Garagen/Stellplätze, hausnahes Gartenland, Dachausbau, ...)
- Nachhalten der Rückläufer
- Mahnungen bei fehlenden Rückläufern
 - 2x anmahnen der Daten?
- Betrieb des Bußgeldverfahrens
 - Fraglich: über Bußgeldstelle? Oder über Gutachterausschuss selbst?
 - zusätzliches Personal?
- Löschen der personenbezogenen Daten nach Beantwortung des Fragebogens
 - aus der Datenbank
 - alternativ erhöhte Anforderungen durch höhere Datenschutzauflagen durch das Speichern von personenbezogenen Daten
 - Dokumentation der Zugriffe / berechtigten Personen
 - Prüfroutine bei Updates
 - etc.

Darüber hinaus wird angenommen, dass die Kaufverträge trotz allem gelesen werden müssen, da gerade im letzten Teil oft textlich gesonderte Vereinbarungen getroffen werden, die wertbeeinflussend sein können. Mit Kenntnis des regionalen Marktes ist z.B. allein anhand des Käufers gerade in den touristischen Lagen zu erkennen, was mit dem Grundstück passieren wird (Sanierung oder Abriss). Oft ist zwischen den Zeilen bereits zu erkennen, ob es ein Abrissobjekt wird, sobald die Bauvoranfrage positiv beschieden wurde (z.B. bei Kenntnis der Lage und durch das Luftbild). Diese Informationen gehen ohne Lesen des Kaufvertrages verloren bzw. müssen mit Mehraufwand nachgearbeitet werden.

Die in § 213 Abs. 5 BauGB-E vorgesehene ordnungsbehördliche Tätigkeit erachten wir insgesamt als nicht vereinbar mit der Ausgestaltung dieses Ausschusses als ehrenamtliches und unabhängiges Fachgremium.

Zu Artikel 2 Änderung des Beurkundungsgesetzes

Zu § 20b BeurkG-E

Hier wäre es zielführender, den Notar zum Hinweis zu verpflichten („Muss-Regelung“).

Zu Artikel 3 Änderung der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung

Zu § 19 ERVV-E

In § 19 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 4 ERVV-E bitten wir, den Halbsatz „sofern diese Angaben dem Notar bekannt sind“ jeweils zu streichen, denn die Angaben zur laufenden Nummer des Bestandsverzeichnisses, die Gemarkung, die Flur, die Flurstücknummer und die Größe der betroffenen Grundstücke sind bekannt.

Zu § 20 ERVV-E

Mit Blick auf die Übermittlungen an den Notar wurde die Frage aufgeworfen, wie mit belastenden Entscheidungen (Versagung, Genehmigung unter Auflagen und Genehmigung unter Bedingungen) umgegangen werden soll. Hier sind ggf. Ergänzungen notwendig.

Die in § 20 Abs. 2 ERVV-E vorgegebenen, an den Notar zu übermittelnden Daten gehen im Inhalt und Umfang weit über das hinaus, was gegenwärtig Inhalt von Genehmigungen, Zeugnisse oder Bescheinigungen der unteren Landwirtschaftsbehörde ist. Es ist daher nicht auszuschließen, dass dies zu einem weiteren Mehraufwand in den Behörden führt.

Weitere Anmerkungen

Mit Blick auf die Regelung in § 250 BauGB wurden wir darauf hingewiesen, dass es mit Einführung des § 250 BauGB in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt neben der Abgeschlossenheitsbescheidung, die durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt wird, nunmehr zusätzlich einer weiteren Genehmigung der Gemeinde bedarf. Hier bestehen noch Unsicherheiten, so dass die Prüfung einer Klarstellung dahingehend erbeten wird, dass in den Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein Hinweis genügt, dass in diesen Fällen daneben auch eine Genehmigung nach § 250 BauGB durch die Gemeinde erforderlich ist.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie unsere Anmerkungen im Weiteren berücksichtigen, und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Schartz, LL.M.