

15.08.2025

Deutscher Städtetag
Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin
www.staedtetag.de

Deutscher Städte- und Gemeindebund
Marienstraße 6, 12207 Berlin
www.dstgb.de

Stellungnahme des Deutschen Städtetages und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare (Bearbeitungsstand 02.07.2025)

Allgemein

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 13.12.2024 zum Vorgängerentwurf vom November 2024 ausgeführt, begrüßen wir das Ziel des Referentenentwurfs, die Umstellung von einem derzeit weitgehend analogen hin zu einem digitalen Vollzug von Grundstückskaufverträgen umzusetzen.

In diesem Zuge sollen Kommunikationswege schrittweise digital ausgebaut und schließlich eine automatisierte Bearbeitung durch die beteiligten Stellen ermöglicht werden. Es ist dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte und Gemeindebund und ihren Mitgliedern ein wichtiges Anliegen, die Digitalisierung der Kommunikation von und mit Behörden in praxismoglicher Weise voranzutreiben. Wir begrüßen daher besonders, dass zur Vorbereitung des Referentenentwurfs unter Beteiligung des Deutschen Städtetages eine Arbeitsgruppe "Elektronischer-Notariat-Verwaltungsaustausch (eNoVA)" eingerichtet wurde, in der zahlreiche kommunale Praktikerinnen und Praktiker mitgewirkt haben. Dies trägt zu einer praxistauglichen Gesetzgebung bei. Wir regen zudem an, das weitere Gesetzgebungsverfahren mit einem intensiven Praxisaustausch zwischen den Behörden und Notariaten zu begleiten.

Bereits jetzt haben einige Kommunen für Notariate die Möglichkeit geschaffen, über Service-Portale Anträge digital stellen zu können. So werden z. B. die Bescheinigungen nach § 51 Abs. 1, § 144 Abs. 1 und 2 sowie auch nach § 250 BauGB nicht mehr in Papierform, sondern über das elektronische Behördenpostfach in digitaler Form mit digitalem Siegel zurückgesandt. Bestehende Online-Angebote der Kommunen, mit denen schon heute die digitale Bearbeitung von Anträgen erfolgt, sollten daher auch weiterhin möglich sein und in das neue Gesetz integriert werden. So wird beispielsweise das von der Landeshauptstadt Hannover zur Verfügung gestellte Formular im Online-Service-Portal der Stadt schon für ca. 80 Prozent

der Vorkaufsrechtsanträge von den Notariaten genutzt. Wir haben Hinweise erhalten, dass die in den §§ 213a und 213b BauGB vorgesehenen Verfahren der elektronischen Übermittlung die bereits eingeleiteten Digitalisierungsprozesse mit einem Fachverfahren (z.B. PROSOZ) nicht abbilden und eine Schnittstelle mit der neu vorgesehenen EGVP-Struktur nicht (immer) besteht.

Nach wie vor unverändert ist die **Frist** (spätestens ab dem 01.01.2027), bis zu der ein bestimmter Teil der Kommunikation von Notaren und Notarinnen zu Behörden und umgekehrt vollständig digitalisiert und in einem bestimmten Dateiformat (XML) erfolgen muss. Das wird für die Anwendergemeinden insgesamt – ungeachtet technischer Unsicherheiten – ggf. schwer umsetzbar sein. Wir hatten uns bereits in unserer o.g. Stellungnahme für eine Flexibilisierung der Frist ausgesprochen, zumal bereits zum damaligen Zeitpunkt ein Inkrafttreten des Gesetzes nicht zeitnah zu erwarten war. Dies gilt jetzt erst recht, da das Gesetzgebungsverfahren nun erneut beginnen muss. Das späteste Umsetzungsdatum sollte daher mindestens auf den 01.01.2028 verschoben werden.

Im Einzelnen

Zu Artikel 1 – Änderung des Baugesetzbuchs

Die Ergänzung in **§ 195 Abs. 2 BauGB**, dem Gutachterausschuss *“auf dessen Aufforderung hin”* die erforderlichen Daten zu liefern, verstehen wir so, dass von der Aufforderung zur Mitteilung gemäß dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit kein Gebrauch gemacht werden muss, wenn die benötigten Informationen dem Gutachterausschuss bereits aus anderen Erkenntnisquellen vorliegen. Das entlastet die Beteiligten vom Anfordern und Liefern von Daten, die bereits bekannt sind. Das sehen wir positiv.

Wir begrüßen die Öffnung der in **§ 195 Abs. 2 BauGB** aufgeführten Aufzählung der erforderlichen Daten. Hiermit wird sichergestellt, dass durch die Gutachterausschüsse auf aktuelle Gesetzesänderungen, die Einfluss auf den Immobilienwert nehmen, reagiert werden kann und die entsprechenden Daten kurzfristig erhoben werden können. Bei der Auflistung der erforderlichen Daten fehlt jedoch weiterhin die Erfassung von Wohn- und Teileigentum. Diese Eigentumsform lässt sich unseres Erachtens nicht unter die Nr. 5 a) bis f) subsumieren. Es sollte klar geregelt werden, dass bei diesen Objekten zusätzlich die zulässige Nutzung sowie die Bezeichnung der Einheit (lt. Teilungserklärung); die Etage, in der die Einheit liegt; sowie Sondernutzungsrechte (z. B. Stellplatz, Gartennutzung) als erforderliche Daten gelten.

Die Forderung nach einem elektronischen Formular (**§ 195 Abs. 3 BauGB**) als Alternative für die Papierfragebögen halten wir für sinnvoll, dennoch teilen wir die Begründung nicht, dass mit dem Ausfüllen des digitalen Fragebogens ein geringerer Aufwand verbunden wäre. So wird auch die erforderliche Erläuterung des Bedeutungsgehalts der Mitteilungsgegenstände zu einem Mehraufwand bei den Gutachterausschüssen führen.

Wir begrüßen, dass das aufwändige Ordnungswidrigkeitenverfahren offenbar nicht mehr weiter verfolgt wird, halten es in diesem Zusammenhang aber weiterhin für notwendig, den Gutachterausschüssen eine **wirkungsvolle Handhabe wegen fehlender Beantwortung von Fragebögen** an die Hand zu geben, die keinen erheblichen Mehraufwand für die Geschäftsstellen bedeutet. Elektronische Fragebögen werden das grundlegende Problem der

fehlenden Bereitschaft bestimmter Personenkreise, Daten an Behörden mitzuteilen, nicht beheben.

Hier kann ein zum Vorkaufsrecht vergleichbares Positivzeugnis sicherstellen, dass die Eintragung im Grundbuch erst erfolgt, wenn die benötigten Informationen beim Gutachterausschuss eingegangen sind. Eine automatisierte Erstellung der Bestätigung über die Mitteilung der Daten nach § 195 Abs. 2 BauGB könnte in den gesetzlich geforderten elektronischen Fragebogen implementiert werden. Hiermit kann der Aufwand, der z. B. mit der Festsetzung von Zwangsgeld (§ 208 BauGB) bei einer fehlenden Beantwortung des Fragebogens einhergeht, vermieden werden und die darin gebundenen Personalkapazitäten könnten in die vollständige Auswertung der Datensätze verlagert werden.

Wir weisen darauf hin, dass unseres Erachtens die Begründung auf Seite 29 des Referentenentwurfs (A.II.2.f) Verbesserung des Datenrücklaufs an die Gutachterausschüsse im ersten Absatz nicht an die geänderte Formulierung des Gesetzes angepasst wurde. Hier heißt es, „Dazu soll zum einen der Umfang der Auskunftspflicht genau definiert werden, sodass für alle Beteiligten klar erkennbar ist, welche Daten sie gegenüber den Gutachterausschüssen offenlegen müssen.“ Da die Aufzählung der Daten in § 195 Abs. 2 BauGB nicht abschließend ist und die jeweils erhobenen Daten abhängig vom Immobilientyp, dem örtlichen Markt und unter Umständen von gesetzlichen Einflüssen sind, sollte die Begründung an die geänderte Formulierung des Gesetzes angepasst werden.

Bei der Änderung in **§ 196 Abs. 3 BauGB** sollte in der Begründung klar festgelegt werden, dass die Struktur und der Inhalt des an die zuständigen Finanzbehörden zu übermittelnden Datensatzes (Bodenrichtwerte) von den Gutachterausschüssen vorgegeben (VBORIS) und nicht durch die Finanzverwaltung bestimmt wird.

Wir begrüßen die eindeutige Regelung in **§ 213a BauGB**, dass auch die Anlagen zu einem Kaufvertrag zu übermitteln sind. Dies bietet den Gutachterausschüssen eine klare gesetzliche Handhabe gegenüber den Notariaten, denn aktuell kommt es immer wieder zu unvollständig übermittelten Kaufverträgen ohne Anlagen, die dann seitens der Geschäftsstellen aufwändig nachgefordert werden müssen.

Zu Artikel 2 – Änderung des Beurkundungsgesetzes

Wir begrüßen es, dass die Notare mit **§ 20b Beurkundungsgesetz** verpflichtet werden, auf die Mitteilungspflichten gegenüber dem Gutachterausschuss hinzuweisen und dass dies entsprechend im Vertrag vermerkt wird. Damit wird unseres Erachtens sichergestellt, dass sich die Beteiligten aus der Mitteilungspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss nicht mit dem Verweis auf die Unkenntnis entziehen können.

Zu Artikel 3 – Änderung der Elektronischer Rechtsverkehr-Verordnung

Wir halten es für eine automatisierte, medienbruchfreie Übernahme der Daten für unumgänglich, dass die in **§ 19 Abs. 4 Nr. 7 ERVV** als optional (*„sofern diese Angaben dem Notar bekannt sind“*) aufgeführten Informationen: *Gemarkung, Flur, Flurstück und Größe sowie die Anschriften der Beteiligten* in die Auflistung der im XML-Datensatz mindestens enthaltenen Angaben aufgenommen werden. Diese liegen dem Notar zwangsläufig vor.

Bei Kaufpreissammlung handelt es sich um georeferenzierte Datensätze. Die Georeferenzierung erfolgt über die Katasterangaben, da Grundbuchblätter nicht eindeutig georeferenzierbar sind. Der reine Verweis auf Grundbuchamt und Grundbuchblattnummer würde damit entweder eine Abfrage des Grundbuchblattes durch die Gutachterausschüsse nach sich ziehen, um die Katasterinformationen zu erhalten, oder eine händische Nacherfassung der im Kaufvertrag enthaltenen Angaben notwendig machen.

Zu den Mindestangaben sollte auch die Vertragsart gehören. Diese zusätzliche Information würde eine einfache Selektion für die Auswahl der aufzufordernden Mitteilungsverpflichteten ermöglichen. Schenkungen könnten auf diese Weise für das Aufforderungsverfahren direkt ausgeschlossen werden.