

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

Stellungnahme der Bundesnotarkammer

15. August 2025



Zusammenfassung:

Die Bundesnotarkammer begrüßt den vorliegenden Referentenentwurf ausdrücklich und bewertet ihn als einen gelungenen Schritt hin zu effektiveren und schnelleren Verfahren. Durch die weitgehende Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen können Eigentumsumschreibungen sowohl im Interesse der Bürgerinnen und Bürger als auch der Notarinnen und Notare sowie der weiteren öffentlichen Stellen schneller und effizienter herbeigeführt werden. Dies folgt sowohl aus dem deutlichen Abbau von Medienbrüchen als auch aus der Möglichkeit zur Vermeidung von mehrfachen Datenerfassungen bei den beteiligten öffentlichen Stellen. Dadurch werden zugleich mehrere im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD gesetzte Ziele umgesetzt. Zum einen wird das im Koalitionsvertrag verankerte Once-Only-Prinzip konsequent umgesetzt (Zeilen 2087 bis 2093). Zum anderen werden dadurch notarielle Vorgänge vereinfacht und digitale Beurkundungsprozesse sowie automatisierte Datenaustausche ermöglicht (Zeilen 102 bis 104). Damit wird auch dem Ziel Rechnung getragen, Unternehmensgründungen innerhalb von 24 Stunden zu ermöglichen, wofür der digitale Datenaustausch zwischen Notarinnen und Notaren, Finanzämtern sowie Behörden eine wesentliche Voraussetzung bildet (Zeilen 102 bis 106).

Besonders zu begrüßen ist des Weiteren die vorgesehene Kommunikation mittels strukturierter Datensätze sowie die Verwendung der EGVP-Infrastruktur für die Kommunikation mit Genehmigungsbehörden, Gutachterausschüssen und Gerichten. Die EGVP-Infrastruktur ist eine bewährte, sichere und vertrauliche Kommunikationsinfrastruktur, an welche die beteiligten Stellen bereits angeschlossen sind. Notarinnen und Notare kommunizieren seit vielen Jahren erfolgreich auf diesem Weg in strukturierter Form mit den Registergerichten, den Grundbuchämtern¹ sowie mit den Familien-, Betreuungs- und Nachlassgerichten. Zuletzt hat sich die EGVP-Infrastruktur auch für die Mitteilungen an die Gutachterausschüsse bewährt, welche auf freiwilliger Basis zunehmend elektronisch auf diesem Weg erfolgen.

Die Bundesnotarkammer spricht sich jedoch für einen ambitionierteren Zeitplan bei der Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs mit der Finanzverwaltung aus. Für die Digitalisierung sämtlicher von dem Gesetz erfasster Vollzugsschritte sollten – nach diesseitiger Bewertung umsetzbare – Höchstfristen bis spätestens 1. Januar 2027 gelten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der vorliegende Referentenentwurf eine konsequente Fortführung des bereits in der vergangenen Legislaturperiode eingebrachten Entwurfs darstellt, der der Diskontinuität anheimgefallen ist.² Es bestand somit ausreichend Zeit, die notwendigen Umsetzungsschritte vorzubereiten.

¹ Der elektronische Rechtsverkehr in Grundbuchsachen ist in weiten Teilen Deutschlands eröffnet, s. für einen Überblick <https://www.elrv.info/elektronischer-rechtsverkehr/uebersicht-verordnungen>, zuletzt abgerufen am 15.08.2025.

² S. die Stellungnahme der Bundesnotarkammer vom 12.12.2024, abrufbar unter <https://www.bnotk.de/stellungnahmen/details/referentenentwurf-enova>, zuletzt abgerufen am 15.08.2025.

Überdies erachten wir folgende Aspekte als geringfügig ergänzungsbedürftig:

- Nicht antragsgemäße Bescheide sollten ebenfalls verpflichtend in elektronischer Form übermittelt werden, um Medienbrüche konsequent zu vermeiden (hierzu unter A.).
- Von einer zusätzlichen Hinweis- und Vermerkpflcht der Notarinnen und Notare auf zukünftige Mitteilungspflichten der Beteiligten gegenüber dem Gutachterausschuss gemäß § 20b BeurkG-E sollte abgesehen werden (hierzu unter B.)
- Genehmigungsbeschlüsse, Negativattests und Rechtskraftzeugnisse sollten durch die Gerichte – analog zu den behördlichen Entscheidungen – ausschließlich in strukturierter Form übermittelt werden (hierzu unter C.I.).
- Für die elektronische Veräußerungsanzeige sollte eine Regelung für den Fall einer Überschreitung der Datengrenzen des Übermittlungswegs sowie vorübergehender technischer Störungen aufgenommen werden (hierzu unter E.I. und E.II.).
- Die Anzeige an das Finanzamt – Körperschaftsteuerstelle – gemäß § 54 EStDV sollte alsbald digitalisiert werden (hierzu unter E.III.). Ohne diese weitere Digitalisierung lässt sich das erklärte Ziel des Koalitionsvertrags, Unternehmensgründungen innerhalb von 24 Stunden zu ermöglichen, nicht umsetzen.
- Eine geringfügige Anpassung des Erfüllungsaufwands erscheint angezeigt (hierzu unter G.).

Im Einzelnen:

A. Zu den Anträgen, Mitteilungen, Genehmigungen und Zeugnissen nach dem Baugesetzbuch, nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und nach der Grundstücksverkehrsordnung (Art. 1, Art. 3 Nr. 2, Art. 13, Art. 14)

Die Bundesnotarkammer begrüßt, dass Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen nach dem BauGB, dem GrdstVG und der GVO sowie die entsprechenden Anträge und Mitteilungen verpflichtend elektronisch über die EGVP-Infrastruktur übermittelt werden sollen. Ergänzend wäre es wünschenswert, auch nicht antragsgemäße Bescheide verpflichtend elektronisch zu übermitteln. Zwar finden diese keine Verwendung im elektronischen Grundbuchverkehr,³ perspektivisch werden sie jedoch regelmäßig in der E-Akte der ausstellenden Behörde sowie gemäß § 40 Abs. 2 Nr. 3, § 43 NotAktVV in der elektronischen Nebenakte der Notarinnen und Notare abgelegt. Hierdurch entstehende Medienbrüche sind im Sinne einer konsequenten Digitalisierung zu vermeiden.

³ So zutreffend S. 63 des Referentenentwurfs.

Vor dem Hintergrund, dass der elektronische Rechtsverkehr sukzessive und sogar behördenweise eingeführt werden kann, besteht bis zum 1. Januar 2027 die Gefahr eines Flickenteppichs an unterschiedlichen Einreichungsmethoden. Die Bundesnotarkammer begrüßt daher die in § 213a Abs. 4 Satz 1 BauGB-E, § 26 Abs. 4 Satz 4 GrdStVG-E und § 13 Abs. 4 Satz 4 GVO vorgesehene Übergangfrist, innerhalb derer auch ein von einer Notarin oder einem Notar noch in Papierform gestellter Antrag zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit rechtswirksam zugehen kann.⁴ Gleichwohl wird in der praktischen Umsetzung vor jeder Vollzugshandlung zu ermitteln sein, ob der Antrag elektronisch oder in Papierform einzureichen ist. Da sich die örtliche Zuständigkeit von Notarinnen und Notaren nicht nach dem Standort des Grundstücks richtet, ist auch ihre Vollzugstätigkeit nicht auf den Zuständigkeitsbereich einzelner Genehmigungsbehörden oder Länder beschränkt. Die Bundesnotarkammer unterstützt die zügige Digitalisierung in diesem Bereich ausdrücklich, regt zur Vermeidung eines erheblichen Mehraufwands auf Seiten der Notarinnen und Notare jedoch eine möglichst einheitliche Umsetzung in den Ländern an.

Ebenfalls zu begrüßen ist die in der Gesetzesbegründung zu § 213b Abs. 1 BauGB-E enthaltene Klarstellung, dass bei Zulassung anderer Kommunikationswege durch die Landesregierungen eine isolierte Einreichung über die EGVP-Infrastruktur stets zulässig bleibt und die alternativen Kommunikationswege weder einen verdrängenden Charakter haben, noch eine kumulative Einreichung gefordert werden darf.⁵ Diese Regelung trägt entscheidend zur Rechtssicherheit und zur Vermeidung ineffizienter Doppelstrukturen bei.

Positiv ist ferner hervorzuheben, dass gemäß § 213b Abs. 2 Satz 3 BauGB-E in der jeweiligen Rechtsverordnung zur Einführung der elektronischen Kommunikation die für die elektronische Übermittlung erforderlichen Empfängerbezeichnungen – namentlich die EGVP-IDs⁶ – zu benennen sind. Wir begrüßen die Klarstellung in der Gesetzesbegründung, dass diese Bekanntmachung lediglich deklaratorische Wirkung hat und auch ein Antrag an ein nicht benanntes Postfach rechtswirksam zugehen kann.⁷ Darüber hinaus entscheidend ist jedoch eine einheitliche und eindeutige Nomenklatur bei der Bezeichnung der entsprechenden Postfächer. Nur so können Irrläufer und damit Rückfragen im Sinne eines zügigen und unbürokratischen Vertragsvollzugs vermieden werden.

B. Zu der Änderung des Beurkundungsgesetzes

Die Bundesnotarkammer regt eine Streichung der Hinweis- und Vermerkpflcht der Notarinnen und Notare gemäß § 20b BeurkG-E an. Gemäß § 195 Abs. 2 Satz 1 BauGB-E entsteht die Mitteilungspflicht der Beteiligten gegenüber den Gutachterausschüssen erst durch ausdrückliche Aufforderung dieser. Die zu übermittelnden Daten werden erst zu diesem Zeitpunkt

⁴ Siehe hierzu das Beispiel S. 62 des Referentenentwurfs.

⁵ S. 63 des Referentenentwurfs.

⁶ S. 63 des Referentenentwurfs.

⁷ S. 63 des Referentenentwurfs.

fallbezogen konkretisiert. Zum Zeitpunkt der Beurkundung fehlt es daher an einem konkreten Bezugspunkt für einen notariellen Hinweis, der eine rechtliche Wirkung entfaltet. Auch erscheint die tatsächliche Wirkung eines solche Hinweises ohne unmittelbar bestehende Pflicht oder konkreten zeitlichen Zusammenhang zweifelhaft.

Dem steht ein erheblicher zusätzlicher Aufwand der Notarinnen und Notare gegenüber, der laut plausibler Schätzung in der Gesetzesbegründung jährliche Mehrkosten von rund 3,5 Millionen Euro verursachen würde.⁸ Das gesetzgeberische Ziel, den Gutachterausschüssen und dem Statistischen Bundesamt vollständige Datensätze zu Immobilientransaktionen bereitzustellen, kann zielführender durch die in § 195 Abs. 3 BauGB-E neu vorgesehene Hinweispflicht der Gutachterausschüsse, die damit verbundene Fristsetzung sowie die Pflicht zur Bereitstellung eines digitalen Online-Formulars nach § 195 Abs. 3 Satz 3 BauGB-E erreicht werden. Diese Maßnahmen verdeutlichen den Beteiligten ihre konkrete Pflicht, unterstreichen deren Relevanz und ermöglichen eine niedrigschwellige Erfüllung.

C. Zu den Änderungen der Elektronischen Rechtsverkehr-Verordnung

Die technische Ausgestaltung des elektronischen Rechtsverkehrs mit Gerichten zur Genehmigung notarieller Rechtsgeschäfte (§§ 16, 17 ERVV-E) sowie des Elektronischen Notar-Verwaltungs-Austauschs (§§ 18 bis 20 ERVV-E) ist aus Sicht der Bundesnotarkammer zu begrüßen.

I. Verwendung reiner XML-Strukturdatensätze

Insbesondere ist positiv hervorzuheben, dass Behörden ab Erlass der entsprechenden Landesverordnung im Grundsatz ausschließlich Strukturdatensätze ohne PDF-Dokument (§ 20 Abs. 1 ERVV-E) übermitteln werden. Dies bedeutet eine echte und zeitgemäße Digitalisierung, da die Strukturdatensätze effizient weiterverarbeitet werden können und die zusätzliche Übermittlung eines PDF-Dokuments keinen Mehrwert brächte.

Gleiches sollte für die Übermittlung von Genehmigungsbeschlüssen, Negativattests und Rechtskraftzeugnissen seitens der Gerichte (§ 17 Abs. 1 ERVV-E) gelten. Insofern wird ange-regt, auch in diesem Bereich ausschließlich XML-Strukturdatensätze zu verwenden. Die zusätz-lich vorgesehene PDF-Abschrift verursacht nicht nur vermeidbaren Mehraufwand bei den No-tarinnen und Notaren sowie den Grundbuchämtern, sondern kann zu Unsicherheiten führen. Nach der Gesetzesbegründung zu § 17 Abs. 2 ERVV-E gilt die PDF-Abschrift als führend und ist im Fall von Abweichungen gegenüber dem übermittelten Strukturdatensatz maßgeblich.⁹ Eine rechtssichere Weiterverarbeitung des XML-Strukturdatensatzes setzt daher einen Abgleich mit der PDF-Abschrift voraus. Nach diesseitiger Kenntnis wäre eine rein strukturierte Kommu-nikation über XML-Datensätze seitens der Justiz perspektivisch technisch möglich. Die zusätz-liche Übermittlung einer PDF-Abschrift der Entscheidung ist der Gesetzesbegründung zu § 17

⁸ S. 49 des Referentenentwurfs.

⁹ Vgl. S. 70 des Referentenentwurfs.

Abs. 1 ERVV-E zufolge lediglich dem Umstand geschuldet, dass das Gericht ohnehin verpflichtet ist, diese Entscheidung in einer über einen reinen XML-Strukturdatensatz hinausgehenden Fassung zu erstellen.¹⁰ In rechtlicher Hinsicht wäre wohl eine Erstreckung des Verweises in § 29 Abs. 3 Satz 3 GBO-E auch auf § 137 Abs. 1 GBO erforderlich ebenso wie eine Anpassung des § 38 Abs. 3 Satz 2 FamFG (oder des § 130b ZPO). In Bezug auf § 137 GBO gehen wir davon aus, dass der Begriff des elektronischen Dokuments inhaltsgleich zu verstehen ist wie in der insoweit lediglich klarstellend angepassten Regelung des § 1 Abs. 1 ERVV-E und damit bereits reine XML-Strukturdatensätze umfasst.¹¹

Alternativ wird angeregt, justizseitig technische Systeme zu schaffen, die sicherstellen, dass der XML-Strukturdatensatz und die PDF-Abschrift inhaltlich übereinstimmen und einen manuellen Abgleich auf Seiten der Notarinnen und Notare sowie der Grundbuchämter entbehrlich machen.

Unabhängig davon wird bereits für behördliche Entscheidungen in technischer Hinsicht zu gewährleisten sein, dass die Grundbuchämter eingehende reine XML-Datensätze auch verarbeiten können. Ferner müssen die Grundbuchämter die in Form von XML-Strukturdatensätzen bei den Notarinnen und Notaren eingehenden Dokumente auch dann verarbeiten können, wenn der elektronische Rechtsverkehr mit dem betreffenden Grundbuchamt noch nicht eröffnet ist. Nach dem Referentenentwurf wird in diesem Fall eine für menschliche Betrachterinnen und Betrachter wahrnehmbare Wiedergabe des Inhalts der XML-Datei einzureichen sein.¹² Für die praktische Umsetzung bietet sich hierfür die Verwendung eines einheitlichen Stylesheets an, wie dies bereits beim elektronischen Empfangsbekanntnis gehandhabt wird.¹³

II. Datensatzinhalte

Die in §§ 16 Abs. 1 Satz 2, 17 Abs. 2, 19 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2, Abs. 4 Satz 2, 20 Abs. 2 Satz 2 ERVV-E bestimmten Datensatzinhalte erscheinen aus Sicht der Bundesnotarkammer sachgerecht. Zu begrüßen ist insbesondere, dass Daten, welche den Notarinnen und Notaren für ihre Beurkundungstätigkeit nicht zwingend vorliegen, nur dann übermittelt werden müssen, wenn sie ihnen bekannt sind. Zutreffend führt die Gesetzesbegründung zu § 19 Abs. 4 ERVV-E insoweit aus, dass eine dahingehende Ermittlungspflicht seitens der Notarinnen und Notare mit deren Rolle als neutrale und unparteiische rechtliche Beraterinnen und Berater sowie als öffentliche Urkundspersonen nicht vereinbar wäre und zudem mit der Vertragsfreiheit der Beteiligten in Konflikt stünde.¹⁴

Positiv hervorzuheben ist die Klarstellung in der Gesetzesbegründung zu § 16 Abs. 1 ERVV-E und zu § 19 Abs. 2 ERVV-E, dass ein in allen Teilen vollständig und fehlerfrei übermittelter

¹⁰ S. 69f. des Referentenentwurfs.

¹¹ Vgl. hierzu auch S. 67 des Referentenentwurfs.

¹² Vgl. dazu S. 74f. des Referentenentwurfs.

¹³ Vgl. § 173 Abs. 3 Satz 2 ZPO, siehe hierzu auch <https://xjustiz.justiz.de/stylesheets/index.php>, zuletzt abgerufen am 04.08.2025.

¹⁴ S. 72 des Referentenentwurfs.

Datensatz keine zwingende Wirksamkeitsvoraussetzung, sondern der Antrag im Einklang mit den allgemeinen Grundsätzen der Auslegung zugänglich ist.¹⁵

III. Einheitliche Ersatzeinreichung

Des Weiteren befürwortet die Bundesnotarkammer die bundesweit einheitlich in Papierform mögliche Ersatzeinreichung gemäß §§ 16 Abs. 3, 17 Abs. 3, 19 Abs. 5, 20 Abs. 4 ERVV-E. So wird ein fehleranfälliger Flickenteppich durch unterschiedliche Vorgaben zur Ersatzeinreichung in verschiedenen Ländern vermieden, wie er derzeit leider etwa im elektronischen Rechtsverkehr in Grundbuchsachen herrscht.

D. Zu §§ 41a, 46 FamFG-E

Die Regelung in § 41a Abs. 1 FamFG-E sowie die Parallelregelung in § 46 Abs. 2 FamFG-E, nach welcher das qualifizierte Signaturzertifikat, welches der bei der Erstellung des gerichtlichen elektronischen Dokuments verwendeten qualifizierten elektronischen Signatur zugrunde liegt, das Gericht erkennen lassen muss, ist im Sinne der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit ausdrücklich zu begrüßen. So ist gewährleistet, dass das gerichtliche elektronische Dokument im Grundbuchverfahren verwendet werden kann, da es den Anforderungen des § 137 GBO genügt.

In Bezug auf § 41a FamFG wird vor dem Hintergrund der Regelungen in § 1855 BGB und § 40 Abs. 2 FamFG eine Klarstellung angeregt, dass der Genehmigungsbeschluss den Notarinnen und Notaren – die in der Regel aufgrund einer sogenannten Doppelvollmacht handeln – als rechtsgeschäftlich Bevollmächtigten bekanntgegeben wird.¹⁶

E. Zur Einführung der elektronischen Kommunikation mit der Finanzverwaltung (Art. 7 bis 9)

Die Bundesnotarkammer begrüßt – trotz der seitens der Notarinnen und Notare wachsenden Notwendigkeit der Implementierung einer vollständig neuen Kommunikationsinfrastruktur (ELSTER) – ausdrücklich, dass auch die Digitalisierung der Kommunikation mit der Finanzverwaltung ermöglicht wird. Insbesondere entfällt so das zeitaufwendige Ausfüllen und postalische Übermitteln papierförmiger Veräußerungsanzeigen. Die Einführung der elektronischen Unbedenklichkeitsbescheinigung durch § 22 Abs. 2 Satz 5 GrEStG-E gewährleistet zudem eine echte Ende-zu-Ende-Digitalisierung. Zu begrüßen ist ferner, dass die Absendungsvermerke über die Steueranzeigen gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 GrEStG-E, §§ 7 Abs. 5 Satz 2, 8 Abs. 4 Satz 2 ErbStDV-E ausschließlich im Urkundenverzeichnis und nicht mehr auf der Urschrift zu erfolgen haben. Dies vermeidet insbesondere bei den perspektivisch durch die Einführung der

¹⁵ S. 69 und 71f. des Referentenentwurfs.

¹⁶ Vgl. hierzu etwa BeckOKG/*Kilian*, 01.05.2025, BGB § 1855 Rn. 31 f.

elektronischen Präsenzbeurkundung zunehmenden elektronischen Urkunden das aufwendige Vorgehen gemäß § 35 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 NotAktVV.

Aus unserer Sicht sind lediglich folgende Aspekte anzumerken:

I. Überschreitung der Datengrenzen

Gemäß § 18 Abs. 1 Satz 3 GrEStG-E ist der Veräußerungsanzeige eine Abschrift der Urkunde beizufügen. Die Notarinnen und Notare übersenden die Urkundenabschrift künftig gemäß § 22a Abs. 1 Satz 1 GrEStG-E im Rahmen der Veräußerungsanzeige in elektronischer Form. Dies ist sachgerecht und zu begrüßen. In Einzelfällen kann es allerdings vorkommen, dass eine elektronische Übermittlung der Urkundenabschrift aufgrund einer Überschreitung der Datengrenzen des Übermittlungsweges nicht möglich ist. Eine Überschreitung der Datengrenzen wird zwar den Ausnahmefall darstellen, ist aber bei Großverträgen mit mehreren hundert Seiten nicht ausgeschlossen. Auch in diesem Fall muss gewährleistet sein, dass die Notarin oder der Notar die Amtspflicht zur Erstattung der Veräußerungsanzeige ordnungsgemäß erfüllen kann. Wir regen an, eine entsprechende Regelung – etwa in § 22a Abs. 1 GrEStG-E aufzunehmen, dass in diesen Fällen die Amtspflicht zur Erstattung der Veräußerungsanzeige innerhalb der Frist gemäß § 18 Abs. 3 GrEStG bereits mit der Übermittlung der Veräußerungsanzeige ohne Vertragsabschrift ordnungsgemäß erfüllt bzw. die Urkundenabschrift ersatzweise in Papier nachzureichen ist.

II. Möglichkeit der Fristverlängerung

Parallel dazu regen wir an, ergänzende Regelungen für den Fall vorübergehender technischer Störungen vorzusehen. Zwar ist davon auszugehen, dass derartige Störungen – sowohl auf Seiten der Finanzämter als auch bei den Notarinnen und Notaren – lediglich in Ausnahmefällen auftreten werden; gänzlich ausgeschlossen werden können sie jedoch nicht. Die in § 18 Abs. 3 Satz 2 GrEStG-E vorgesehene Möglichkeit einer Fristverlängerung durch das Finanzamt bietet in diesen Fällen keinen ausreichenden Schutz. Weder besteht ein Anspruch auf eine Fristverlängerung, noch tritt diese automatisch ein. Die hierfür erforderliche Abstimmung führt zu Rechtsunsicherheit und ist insbesondere in zeitkritischen Verfahren nicht immer realisierbar. Zudem verursacht der Abstimmungsprozess sowohl auf Seiten der Finanzämter als auch auf Seiten der Notarinnen und Notare zusätzlichen organisatorischen Aufwand. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten und Mehrbelastungen wird daher angeregt, auch für derartige Fälle eine gesetzlich verankerte Möglichkeit einer Ersatzeinreichung auf Papier entsprechend der Regelungen der §§ 16 Abs. 3, 17 Abs. 3, 19 Abs. 5, 20 Abs. 4 ERVV-E vorzusehen.

III. Digitalisierung der Anzeige gemäß § 54 EStDV

Des Weiteren regen wir dringend an, neben der Veräußerungsanzeige und der Anzeige nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz zugleich auch die Anzeige gemäß § 54 EStDV an die Körperschaftsteuerstellen der Finanzämter zu digitalisieren. Technische

oder inhaltliche Aspekte stehen dem nicht entgegen, da die technische Infrastruktur für die weiteren Anzeigepflichten ohnehin geschaffen wird und die im Rahmen des § 54 EStDV zu übermittelnden Daten keine höhere Komplexität aufweisen.

Gerade im Gesellschaftsrecht ist die Digitalisierung bereits weit fortgeschritten. Bereits seit dem 1. August 2022 sind Beurkundungen und Beglaubigungen im Gesellschafts- und Vereinsrecht digital über die notariellen Online-Verfahren möglich. Die Urkunden werden hier originär in elektronischer Form errichtet. Demzufolge kann auch auf Seiten der Notarinnen und Notare gerade in diesem Bereich schon weitgehend auf Papier verzichtet werden. § 54 EStDV kann auch im Rahmen des vorliegenden Gesetzes angepasst werden. Eine entsprechende Änderung in einem parallel stattfindenden Verfahren vor dem Hintergrund möglicher verfassungsrechtlicher Gründe¹⁷ hatte die Bundesnotarkammer bereits in ihrer Stellungnahme vom 12. Dezember 2024 angeregt. Es bestand somit ausreichend Zeit, um die notwendigen Schritte für eine Änderung in diesem Verfahren vorzubereiten.

F. Zum Inkrafttreten

Die Bundesnotarkammer spricht sich für eine möglichst zeitnahe und umfassende Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs mit allen beteiligten Stellen aus. Positiv hervorzuheben ist daher insbesondere, dass die Digitalisierung der Veräußerungsanzeige, der gerichtlichen Genehmigungen sowie der Mitteilungen an die Gutachterausschüsse bereits mit Inkrafttreten des Gesetzes verpflichtend erfolgt, sowie dass für die Digitalisierung der behördlichen Genehmigungen eine Höchstfrist bis 1. Januar 2027 vorgesehen ist.

Hinsichtlich der Digitalisierung der Unbedenklichkeitsbescheinigung ist aus unserer Sicht allerdings ein ambitionierterer Zeitplan erforderlich und umsetzbar. Eine gemäß Art. 16 Abs. 4 des Referentenentwurfes möglicherweise erst zum 1. Januar 2028 erfolgende Digitalisierung der Unbedenklichkeitsbescheinigung würde bedeuten, dass die Notarinnen und Notare voraussichtlich knapp zwei Jahre zur elektronischen Einreichung der Veräußerungsanzeige verpflichtet sind, jedoch die Unbedenklichkeitsbescheinigung auf Papier erhalten. Der hierdurch entstehende Medienbruch verursacht bei den Notarinnen und Notaren einen nicht unerheblichen Mehraufwand, den diese hinnehmen und personell kompensieren müssen, ohne dass dies inhaltlich gerechtfertigt scheint. Die notwendige Infrastruktur und sowie der Datensatz sind durch die Digitalisierung der Veräußerungsanzeige bereits weitgehend vorhanden. Zudem führt die weiterhin erforderliche Versendung in Papierform zu vermeidbaren Zeitverlusten. Eine beschleunigte Eigentumbildung bei Wohnimmobilien wird jedoch ausdrücklich auch im Koalitionsvertrag (Zeilen 706 bis 707) angestrebt – und setzt eine durchgängig digitale Abwicklung voraus.

¹⁷ Siehe dazu Brandis/Heuermann/Riehl, 176. EL April 2025, EStG § 51 Rn. 3 m.w.N.

G. Zum Erfüllungsaufwand

Die Gesetzesbegründung geht davon aus, dass die Umstellung auf eine elektronische Kommunikation die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft unter anderem um Auslagen nach KV 32001 Anlage 1 GNotKG entlastet, weil die Übermittlung papierförmiger Abschriften entfällt.¹⁸ Nicht berücksichtigt wird indes, dass im Gegenzug die sachlich gefertigte Dokumentenpauschale nach KV 32002 Anlage 1 GNotKG für die Überlassung von elektronisch gespeicherten Daten in Höhe von 1,50 € je Datei, jedoch höchstens 5,00 €, anfallen dürfte, sofern eine elektronische Vertragsabschrift übermittelt wird. Die Vergleichsrechnung in KV 32002 Anlage 1 KV GNotKG a.E. dürfte nicht zum Tragen kommen, weil die zugrundeliegende Urkunde bereits für die elektronische Urkundensammlung aufgrund einer gesetzlichen Pflicht in die elektronische Form übertragen werden muss.

Zu beachten ist darüber hinaus, dass die ausdrücklich zu begrüßende Digitalisierung (mittelfristig) auf Seiten der Notarinnen und Notare zu im Erfüllungsaufwand nicht berücksichtigten zusätzlichen Belastungen sowie Kosten führt und die angestrebte Effizienzsteigerung von weiteren Faktoren abhängt. Vorübergehende Mehraufwände sind insbesondere aufgrund der bereits genannten Risiken eines vorübergehenden Flickenteppichs unterschiedlicher Einreichungsmodalitäten für Ersuchen um Genehmigungen bzw. Zeugnisse nach dem BauGB sowie infolge einer zeitlich nachgelagerten Digitalisierung der Unbedenklichkeitsbescheinigung zu erwarten. Erhebliche Zusatzbelastungen entstehen auf Seiten der Notarinnen und Notare zudem, solange der elektronische Rechtsverkehr mit den Grundbuchämtern nicht flächendeckend eröffnet ist. Die dabei auftretenden Medienbrüche werden von den Notarinnen und Notaren durch aufwendige Medientransfers kompensiert, etwa durch die Erstellung von Stylesheets zur bildlichen Darstellung von XML-Dateien sowie durch die Anfertigung entsprechender papierförmiger beglaubigter Abschriften. Diese Zusatzaufwände sind im Interesse des übergeordneten Ziels einer umfassenden Digitalisierung ausdrücklich hinzunehmen.¹⁹ Gleichwohl ist an dieser Stelle auf die Dringlichkeit einer zügigen und bundesweit einheitlichen Eröffnung des elektronischen Rechtsverkehrs zu den Grundbuchämtern hinzuweisen.

* * *

¹⁸ Vgl. S. 34 des Referentenentwurfs.

¹⁹ So zutreffend die Feststellung auf Seite 73 des Referentenentwurfs.

Kontakt:

Bundesnotarkammer K.d.ö.R.

Mohrenstraße 34
10117 Berlin

T. +49 30 383866-0

F. +49 30 383866-66

E. bnotk@bnotk.de

Büro Brüssel:

Avenue de Cortenbergh 172
B-1000 Bruxelles

T. +32 2 737900-0

F. +32 2 737900-9

E. buero.bruessel@bnotk.de