

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

Stellungnahme der Bundesnotarkammer

12. Dezember 2024



Zusammenfassung:

Die Bundesnotarkammer begrüßt den vorliegenden Referentenentwurf ausdrücklich und sieht in diesem einen gelungenen Schritt hin zu effektiveren und schnelleren Verfahren. Durch die weitgehende Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen können Eigentumsübergänge sowohl im Sinne 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 – ganz im Sinne des Once-Only-Prinzips – aus der Möglichkeit zur Vermeidung von mehrfachen Datenerfassungen.

Besonders zu begrüßen ist die vorgesehene Verwendung der EGVP-Infrastruktur für die Kommunikation mit Genehmigungsbehörden, Gutachterausschüssen und Gerichten. Es handelt sich um 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 mit den Registergerichten, den Grundbuchämtern sowie mit den Familien-, Betreuungs- und Nachlassgerichten. Zuletzt hat sich die EGVP-Infrastruktur auch für die Mitteilungen an die Gutachterausschüsse bewährt, welche bereits auf freiwilliger Basis zunehmend elektronisch auf diesem Weg erfolgen. Seit März 2024 steht den Notarinnen und Notaren hierfür bundesweit eine Anwendung der Bundesnotarkammer zur Übermittlung von Strukturdatensätzen nebst der Vertragsabschrift zur Verfügung.

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. Überdies erachten wir folgende Aspekte als geringfügig ergänzungsbedürftig:

- Genehmigungsersuchen nach dem BauGB-E sollten während der Übergangsphase bis zum 1. Januar 2027 auch dann bearbeitet werden, wenn sie trotz Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs mit der zuständigen Behörde noch in Papierform übermittelt werden (hierzu unter I).
- Hinsichtlich der in den §§ 17 und 19 ERVV-E geregelten Datensatzinhalte sind geringfügige Anpassungen angezeigt (hierzu unter A.II.2).
- In die Vorschriften zur elektronischen Veräußerungsanzeige sollte eine Regelung für den Fall der Überschreitung der Datengrenzen der ELSTER-Infrastruktur aufgenommen werden (hierzu unter A.IV.1).
- Auch die Anzeige an das Finanzamt -Körperschaftsteuerstelle- gemäß § 54 EStDV sollte alsbald digitalisiert werden (hierzu unter A.IV.2).
- Der Erfüllungsaufwand sollte geringfügig angepasst werden (hierzu unter A.VI).

Im Einzelnen:

I. Zu den Genehmigungen nach dem Baugesetzbuch, den Vorkaufsrechten der Gemeinde und zu den Genehmigungen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und der Grundstücksverkehrsordnung (Art. 1, Art. 3 Nr. 2, Art. 10, Art. 11)

Die Bundesnotarkammer begrüßt, dass Ersuchen um Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen nach dem BauGB, dem GrdstVG und der GVO verpflichtend elektronisch über die EGVP-Infrastruktur übermittelt werden sollen und spricht sich für eine rasche Umsetzung aus. Entscheidend ist, dass auch bei Zulassung anderer Kommunikationswege durch die Landesregierungen eine isolierte Einreichung über die EGVP-Infrastruktur stets zulässig bleibt, da die alternativen Kommunikationswege keinen verdrängenden Charakter haben dürfen.¹

Positiv ist hervorzuheben, dass gemäß §§ 23a Abs. 4 Satz 3, § 28b Abs. 4 Satz 3 BauGB-E, § 26 Abs. 4 Satz 3 GrdstVG-E, § 13 Abs. 4 Satz 3 GVO-E in der jeweiligen Rechtsverordnung zur Einführung der elektronischen Kommunikation die für die elektronische Übermittlung erforderlichen Empfängerbezeichnungen – namentlich die EGVP-IDs² – zu benennen sind. 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.

Wir regen überdies an, auch den Notarinnen und Notaren jedenfalls eine Übergangszeit bis zum 1. Januar 2027 zu gewähren, in welcher ein noch in Papierform gestellter Antrag nicht aus diesem Grund zurückgewiesen werden kann. Nach der Begründung des Referentenentwurfes können die Notarinnen und Notare weder vor Erlass der entsprechenden Landesrechtsverordnung von der Behörde verlangen, dass die Behörde das Genehmigungsersuchen elektronisch entgegennimmt, noch können sie nach Einführung die Bearbeitung eines noch in Papierform eingereichten Genehmigungsersuchens erwarten.³ Vor dem Hintergrund, dass der elektronische Rechtsverkehr sukzessive und sogar behördenweise eingeführt werden kann, würde eine harte Grenze ohne Übergangsfrist zu erheblichen praktischen Problemen führen.

Notarinnen und Notare sind bundesweit tätig. Es existieren allein über 10.000 Gemeinden in Deutschland. Wenn für diese jeweils einzeln die elektronische Kommunikation eröffnet wird, droht ein Flickenteppich zu entstehen, der es erforderlich macht, vor jeder Vollzugshandlung im Einzelfall und stets auf Neue zu prüfen, ob die jeweilige Kommunikation noch papierförmig oder bereits elektronisch erfolgen muss. Wird der Antrag wegen der versehentlich falschen Auswahl des Kommunikationsweges zunächst zurückgewiesen, kann sich der Vollzug des Grundstücksgeschäfts zulasten der Vertragsbeteiligten erheblich verzögern und damit das Gegenteil des mit dem Gesetz verfolgten Ziels erreichen. Entsprechende Probleme zeigen sich

¹ Siehe S. 60 des Referentenentwurfes.

² S. 61 des Referentenentwurfes.

³ S. 61 des Referentenentwurfes.

bereits aktuell bei der schrittweisen Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Grundbuchämtern, die zahlenmäßig deutlich weniger sind. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass eine solche Übergangsregelung Fehlanreize setzen und Notarinnen und Notare trotz Eröffnung eines elektronischen Kommunikationsweges an einer papierförmigen Übermittlung festhalten würden. Sie haben selbst ein dringendes Interesse an einem Zeit- und Sachaufwand sparenden elektronischen Vollzug. Ab dem 1. Januar 2027 könnte dann verpflichtend bundesweit die elektronische Antragsübermittlung angeordnet werden.

Der Wortlaut des § 23a Abs. 4 BauGB-E und entsprechend auch der Parallelvorschriften in § 28b Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB-E, § 26 Abs. 4 GrdstVG-E und § 13 Abs. 4 GVO-E könnte etwa wie folgt lauten:

*„1. einen Zeitpunkt, von dem an Notare den Antrag auf Erteilung der in § 22 Absatz 1 Satz 1 genannten Genehmigung als elektronisches Dokument an einzelne oder sämtliche Baugenehmigungsbehörden übermitteln **können***

(...)

Ab 1. Januar 2027 sind die Anträge, Genehmigungen und Zeugnisse verpflichtend elektronisch zu übermitteln.“

II. 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.

1. 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 automatisiert weiterverarbeitet werden können und die zusätzliche Übermittlung eines PDF-Dokuments keinen Mehrwert brächte. Regelungstechnisch ist insoweit lediglich eine kleine Anregung angezeigt:

Gemäß § 18 Abs. 2 ERVV-E gelten die §§ 3 bis 5 ERVV für die Übermittlung elektronischer Dokumente (inklusive Strukturdatensätze) im Rahmen des elektronischen Notar-Verwaltungs-Austauschs entsprechend. Dies bezieht sich nach der Gesetzesbegründung ausdrücklich auch auf die Bekanntmachungen technischer Standards.⁴ Welchen Regelungsgehalt daneben der

⁴ S. 75 des Referentenentwurfs.

Verweis in § 20 Abs. 2 Satz 1 ERVV-E auf § 5 Abs. 1 Nr. 2 und 6 ERVV haben soll, erschließt sich nicht. Wir regen daher an, den Verweis in § 20 Abs. 2 Satz 1 ERVV-E zu streichen.

In technischer Hinsicht wird natürlich zu gewährleisten sein, dass die Grundbuchämter eingehende reine XML-Datensätze auch verarbeiten können. In rechtlicher Hinsicht gehen wir davon aus, dass der Begriff des elektronischen Dokuments in § 137 GBO inhaltsgleich zu verstehen ist wie in § 1 Abs. 1 ERVV-E und damit bereits reine XML-Strukturdatensätze umfasst.⁵

Zudem 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.⁶ Für die praktische Umsetzung bietet sich hierfür die Verwendung eines einheitlichen Stylesheets an, wie dies bereits beim elektronischen Empfangsbekanntnis gehandhabt wird.⁷

2. 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. Dies betrifft insbesondere die an die Gutachterausschüsse zu übermittelnden Datensätze (§ 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 7 ERVV-E). Zutreffend führt die Gesetzesbegründung insoweit aus, dass eine dahingehende Ermittlungspflicht seitens der Notarinnen und Notare mit deren Rolle als neutrale und unparteiische rechtliche Berater sowie als öffentliche Urkundspersonen nicht vereinbar wäre und zudem mit der Vertragsfreiheit der Beteiligten in Konflikt stünde.⁸ Nichts anderes gilt im Hinblick auf die an Genehmigungsbehörden zu übermittelnden Datensätze, hinsichtlich derer sich aus der Gesetzesbegründung ergibt, dass der Datensatz die automatisierte Weiterverarbeitung der Urkundeninhalte ermöglichen soll – und damit auch nicht über diese hinausgeht.⁹

Im Hinblick auf die durch die Gerichte zu übermittelnden Datensätze gemäß § 17 Abs. 2 ERVV-E wird angeregt, den Katalog an Pflichtfeldern entsprechend der Regelung bei Behörden in § 20 Abs. 2 Satz 2 Nr. 8 ERVV-E um das Feld **Sachentscheidung** (beispielsweise: „Genehmigung erteilt“) bzw. die Angabe zur formellen Rechtskraft („formelle Rechtskraft eingetreten“) zu ergänzen, damit der Strukturdatensatz aus sich heraus verständlich und vollständig ist. Nur so

⁵ Vgl. hierzu auch S. 72 des Referentenentwurfs.

⁶ Vgl. dazu S. 79 des Referentenentwurfs.

⁷ Vgl. § 173 Abs. 3 Satz 2 ZPO, siehe hierzu auch <https://xjustiz.justiz.de/stylesheets/index.php>, zuletzt abgerufen am 5.12.2024.

⁸ S. 76 f. des Referentenentwurfs.

⁹ S. 76 des Referentenentwurfs.

wird perspektivisch eine möglichst weitgehend automatisierte Weiterverarbeitung aufseiten der Notarinnen und Notaren unter Verzicht auf ein PDF-Dokument ermöglicht.

Wir weisen überdies darauf hin, dass mit der bislang in § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 ERVV-E vorgesehenen Bezeichnung lediglich des Grundbuchamtes und der Grundbuchblattnummer auf Seiten des Gutachterausschusses keine eindeutige Zuordnung des Grundstücks möglich sein wird, sofern mehrere Grundstücke auf dem einschlägigen Grundbuchblatt vorgetragen sind. Wir regen daher an – entsprechend der Systematik der Absätze 2 und 3 – in § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 7 ERVV die Angabe der Bestandsverzeichnisnummer vorzusehen, sofern diese Angabe dem Notar bekannt ist.¹⁰

3. Einheitliche Ersatzeinreichung

Des Weiteren befürwortet die Bundesnotarkammer die bundesweit einheitlich in Papierform mögliche Ersatzeinreichung (§§ 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 Grundbuchverfahren herrscht.

III. 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.

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

Die Bundesnotarkammer begrüßt – trotz der seitens der Notarinnen und Notare erwachsenen Notwendigkeit der Implementierung einer vollständig neuen Kommunikationsinfrastruktur (ELSTER) – ausdrücklich, dass auch die Digitalisierung der Kommunikation mit der Finanzverwaltung ermöglicht wird. Insbesondere entfällt so das zeitaufwändige 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

¹⁰ Vgl. auch BeckOK GBO/Wilsch, 54. Ed. 2.9.2024, GBO § 28 Rn. 36.

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

Aus unserer Sicht sind lediglich zwei Aspekte anzumerken:

1. Überschreitung der Datengrenzen

Gemäß § 18 Abs. 1 Satz 3 GrEStG-E (bisher § 18 Abs. 1 Satz 2 GrEStG) 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 grundsätzlich sachgerecht und zu begrüßen, allerdings sollte für den Fall der Überschreitung der Datengrenzen des Übermittlungsweges die Möglichkeit eingeräumt werden, dass die Veräußerungsanzeige wirksam auch ohne Urkundenabschrift übermittelt werden kann. 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 und nicht durch technische Hürden daran gehindert ist. Die Urkundenabschrift kann in diesen wenigen Fällen auch im Nachgang auf individuell mit dem Finanzamt zu vereinbarenden Weise übermittelt werden. Entscheidend ist jedoch, dass die Amtspflicht zur Erstattung der Veräußerungsanzeige innerhalb der Frist gemäß § 18 Abs. 3 GrEStG in diesen Fällen bereits mit der Übermittlung der Veräußerungsanzeige ohne Vertragsabschrift ordnungsgemäß erfüllt ist. Wir regen daher an, eine entsprechende Regelung in § 22a Abs. 1 GrEStG-E aufzunehmen.

2. Digitalisierung der Anzeige gemäß § 54 EStDV

Des Weiteren wird regen wir dringend an, neben der Veräußerungsanzeige und der Anzeige nach dem Erbschaft- 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 besteht bzw. geschaffen werden muss und die im Rahmen des § 54 EStDV zu übermittelnden Daten keine höhere Komplexität aufweisen.

Gerade im Gesellschaftsrecht ist die Digitalisierung bereits weit fortgeschritten. Demzufolge kann auch im Notariat gerade in diesem Bereich schon weitgehend auf Papier verzichtet werden. Soweit § 54 EStDV aus verfassungsrechtlichen Gründen¹¹ nicht im Rahmen des vorliegenden Gesetzes angepasst werden kann, regen wir die entsprechende Änderung in einem möglichst parallel stattfindenden Verfahren an.

¹¹ Siehe dazu Brandis/Heuermann/Riehl, 172. EL Juli 2024, EStG § 51 Rn. 3 m.w.N.

V. 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 für die Digitalisierung der Veräußerungsanzeige und der gerichtlichen Genehmigungen eine Höchstfrist bis 1. Januar 2026, 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. 12 Abs. 5 des Referentenentwurfes möglicherweise erst zum 1. Januar 2028 erfolgende Digitalisierung der Unbedenklichkeitsbescheinigung würde bedeuten, dass die Notarinnen und Notare über zwei Jahre zur elektronischen Einreichung der Veräußerungsanzeige verpflichtet sind, jedoch die Unbedenklichkeitsbescheinigung auf Papier erhalten, und so stets einen Medienbruch im Rahmen der Kommunikation mit den Finanzämtern hinnehmen und personell kompensieren müssen, ohne dass dies inhaltlich gerechtfertigt scheint, da Infrastruktur und Datensatz weitgehend vorhanden sind.

VI. Zum Erfüllungsaufwand

Die Gesetzesbegründung geht davon aus, dass die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft durch die Umstellung auf eine elektronische Kommunikation unter anderem Auslagen nach KV 32000 Anlage 1 GNotKG sparen (0,50 € für die ersten 50 Seiten je Seite), weil die Übermittlung papierförmiger Abschriften entfällt.¹² In den weit überwiegenden Fällen der im Rahmen des Referentenentwurfs geregelten Kommunikationsszenarien dürfte allerdings KV 32001 Anlage 1 GNotKG (0,15 € je Seite) zur Anwendung kommen, da der Vollzug des Vertrages in aller Regel durch die beurkundende Notarin oder den beurkundenden Notar selbst erfolgt. Außerdem dürfte im Gegenzug wohl die Dokumentenpauschale nach KV 32002 Anlage 1 GNotKG für die Überlassung von elektronisch gespeicherten Daten anstelle der in den Nummern 32000 und 32001 genannten Dokumente in Höhe von 1,50 € je Datei, jedoch höchstens 5,00 €, zu berücksichtigen sein. 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.

* * *

¹² Vgl. S. 35 des Referentenentwurfs.

Kontakt:

Bundesnotarkammer K.d.ö.R.

Mohrenstraße 34
10117 Berlin

Telefon: +49 30 383866 – 0
Telefax: +49 30 383866 – 66
E-Mail: bnotk@bnotk.de

Büro Brüssel:
Avenue de Cortenbergh 172
B-1000 Bruxelles

Telefon: +32 2 7379000
Telefax: +32 2 7379009
E-Mail: buero.bruessel@bnotk.de