

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

Stellungnahme der Bundesnotarkammer

20. Februar 2026



Zusammenfassung:

Die Bundesnotarkammer begrüßt den vorliegenden Regierungsentwurf als wichtigen und gelungenen Schritt hin zu modernen und effizienten Verfahren ausdrücklich. Durch die weitgehende Digitalisierung des Vollzugs insbesondere von Immobilienverträgen werden zahlreiche Medienbrüche abgebaut, mehrfache Datenerfassungen im Sinne des Once-Only-Prinzips reduziert und millionenfache Postsendungen vermieden. Seit der Einführung der elektronischen Präsenzbeurkundung zum 29. Dezember 2025 beginnt auch die Errichtung der Urkunde in den Notarbüros digital. Die Digitalisierung des Vollzugs ist nur folgerichtig. Zudem setzt das Vorhaben gleich mehrere im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD gesetzte Ziele um. Das dort verankerte Once-Only-Prinzip wird konsequent verwirklicht (Zeilen 2087 bis 2093). Zugleich werden 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 die Kommunikation mittels strukturierter Datensätze sowie die weitgehende Verwendung der EGVP-Infrastruktur. Notarinnen und Notare kommunizieren seit Jahren erfolgreich auf diesem bewährten und sicheren Weg mit den Registergerichten, den Grundbuchämtern¹ sowie mit den Familien-, Betreuungs- und Nachlassgerichten und zuletzt auch den Gutachterausschüssen.

Zu beachten ist allerdings, dass die ausdrücklich zu begrüßende Digitalisierung auf notarieller Seite zunächst zusätzliche Belastungen und Kosten verursacht und ihre Effizienzgewinne von einer konsequenten Gesamtausgestaltung abhängen. Aufgrund der zeitlich gestaffelten Digitalisierung wird über Jahre hinweg ein Flickenteppich an analoger und digitaler Kommunikation bestehen. So übermitteln Notarinnen und Notare etwa die Veräußerungsanzeige an das Finanzamt auf dem Hinweg bereits mit Inkrafttreten des Gesetzes verpflichtend elektronisch, während der Rückweg der Unbedenklichkeitsbescheinigung erst zum 1. Januar 2028 digitalisiert wird. Für die erbschaft- und schenkungsteuerliche Anzeige fehlt jegliche Zeitvorgabe; die steuerliche Anzeige gemäß § 54 EStDV bleibt von dem Vorhaben unberührt. Ein entsprechender Flickenteppich wird ebenso im Bereich des Baugesetzbuches, des Grundstücksverkehrsgesetzes sowie der Grundstücksverkehrsordnung entstehen. Hier kann die Digitalisierung durch Landesverordnungen schrittweise und teils sogar behördenweise eingeführt werden. Zudem können ablehnende Bescheide weiterhin in Papierform übermittelt werden.

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 19.02.2026.

Eine erhebliche dauerhafte Mehrbelastung in Höhe von 3,5 Millionen Euro jährlich entstände für Notarinnen und Notare durch die zusätzliche Hinweis- und Vermerkspflicht nach § 20b BeurkG-E. Insoweit besteht Änderungsbedarf im Gesetzentwurf.

Vorübergehende Zusatzaufwände fallen ferner an, solange der elektronische Rechtsverkehr mit den Grundbuchämtern nicht flächendeckend eröffnet ist. Die hieraus resultierenden Medienbrüche werden seitens der Notarinnen und Notare durch aufwendige Medientransfers aufgefangen, etwa durch die visuelle Aufbereitung von XML-Dateien mittels Stylesheets sowie die Erstellung beglaubigter Papierabschriften. Diese Zusatzaufwände sind im Interesse einer umfassenden Digitalisierung hinzunehmen, unterstreichen jedoch die Dringlichkeit einer zügigen Eröffnung des elektronischen Rechtsverkehrs zu den Grundbuchämtern in den verbleibenden Bundesländern.

Mit der Integration der ELSTER-Infrastruktur in die notarielle Fachanwendungen sind die Notarinnen und Notare bereits erheblich in Vorleistung gegangen. Durch einzelne gezielte Anpassungen des Gesetzentwurfs lassen sich vermeidbare mittelfristige und dauerhafte Mehraufwände reduzieren und die angestrebten Digitalisierungseffekte schneller realisieren.

Konkret sind folgende Aspekte änderungsbedürftig:

- Die zusätzliche Hinweis- und Vermerkspflicht der Notarinnen und Notare auf zukünftige Mitteilungspflichten der Beteiligten gegenüber dem Gutachterausschuss gemäß § 20b BeurkG-E ist zu streichen (hierzu unter **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**).
- Zur Entlastung der Finanzämter, der Bürgerinnen und Bürger sowie der Notarinnen und Notaren ist ein unmittelbares notarielles Abrufrecht der Steuer-ID vorzusehen (hierzu unter B.I.).
- Die Digitalisierung der Kommunikation mit der Finanzverwaltung ist zu beschleunigen. Dies umfasst:
 - die zeitnahe Einbeziehung der Anzeige nach § 54 EStDV (hierzu unter B.II.**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**),
 - die Festlegung einer Höchstfrist für die erbschaft- und schenkungsteuerliche Anzeige (hierzu unter B.III.) sowie
 - die Pflicht bzw. zumindest die Möglichkeit einer elektronischen Übermittlung der Unbedenklichkeitsbescheinigung vor dem 1. Januar 2028 (hierzu unter B.IV.).

- Für die elektronische Veräußerungsanzeige sollte eine Regelung für den Fall einer Überschreitung der Datengrenzen des Übermittlungswegs sowie vorübergehender technischer Störungen aufgenommen werden (hierzu unter B.V.).
- Auch nicht antragsgemäße Bescheide nach dem BauGB, der GrdstVG und der GVO sind verpflichtend in elektronischer Form zu übermitteln, um Medienbrüche konsequent zu vermeiden (hierzu unter C.I.).
- Für die durch Landesverordnungen erfolgende Digitalisierung sollte eine einheitliche Umsetzungsfrist festgelegt werden (hierzu unter C.II.).
- Genehmigungsbeschlüsse, Negativattests und Rechtskraftzeugnisse sollten durch die Gerichte – analog zu den behördlichen Entscheidungen – ausschließlich in strukturierter Form übermittelt werden (hierzu unter D.).

Im Einzelnen:

A. Streichung der Hinweis- und Vermerkplicht gem. § 20b BeurkG-E

§ 20b BeurkG-E sieht eine besondere Hinweis- und Vermerkplicht der Notarinnen und Notare hinsichtlich der Mitteilungspflichten der Beteiligten gegenüber dem Gutachterausschuss vor. Diese Regelung wird die rechtssuchenden Bürgerinnen und Bürger in der Praxis unnötig irritieren und erzeugt zugleich dauerhaften zusätzlichen Bürokratieaufwand, der in keinem Verhältnis zu ihrem erkennbaren Nutzen steht. Die Vorschrift sollte daher gestrichen werden.

Nach § 195 Abs. 2 Satz 1 BauGB-E entsteht die Mitteilungspflicht der Beteiligten gegenüber den Gutachterausschüssen zur Kaufpreissammlung erst auf ausdrückliche, einzelfallbezogene Aufforderung. Erst zu diesem Zeitpunkt werden Inhalt und Umfang der zu übermittelnden Daten konkretisiert. Im Zeitpunkt der Beurkundung besteht demnach weder eine unmittelbare Verpflichtung der Beteiligten noch ein konkret bestimmbarer Pflichtenumfang. Ein pauschaler Hinweis „auf Vorrat“ in der Urkunde bleibt damit inhaltlich unbestimmt und rechtlich folgenlos. Er entfaltet keine eigenständige Steuerungswirkung und dürfte bei den Beteiligten in der Praxis eher Irritation als Klarheit stiften. Gerade in einem sensiblen Bereich wie der notariellen Beurkundung, die der Rechtssicherheit und Transparenz dient, ist auf symbolische Zusatzpflichten zu verzichten. Regelungen, die erkennbar keinen konkreten Mehrwert schaffen, sondern formalisierte Hinweise ohne unmittelbare Relevanz verlangen, werden bei Bürgerinnen und Bürgern auf Kopfschütteln stoßen und laufen dem Zweck der Beurkundung zuwider.

Dem steht ein erheblicher zusätzlicher Aufwand in den Notariaten gegenüber. Die Gesetzesbegründung selbst geht von jährlichen Mehrkosten in Höhe von rund 3,5 Millionen Euro aus.² Dieser bürokratische Zusatzaufwand entsteht dauerhaft bei jedem betroffenen

² S. 53 des Regierungsentwurfs.

Beurkundungsvorgang, ohne dass ein messbarer zusätzlicher Nutzen für die Datenerhebung erkennbar wäre. Bereits jetzt tätigen Notarinnen und Notare einen erheblichen Aufwand, um die durch die Einführung von eNoVA entstehenden Kosten zu stemmen.

Das angestrebte Ziel, den Gutachterausschüssen und dem Statistischen Bundesamt vollständige Datensätze zu Immobilientransaktionen bereitzustellen, kann effektiver über die in § 195 Abs. 3 BauGB-E vorgesehene konkrete Aufforderung durch die Gutachterausschüsse erreicht werden. Die individuelle Anforderung unter Fristsetzung sowie die Bereitstellung eines digitalen Online-Formulars schaffen einen klaren Pflichtenkontext und ermöglichen eine zielgerichtete, praktikable Erfüllung. Diese Maßnahmen verdeutlichen den Beteiligten ihre konkrete Pflicht, unterstreichen deren Relevanz und ermöglichen eine niedrigschwellige Erfüllung. Vor diesem Hintergrund erscheint die zusätzliche notariell zu dokumentierende Hinweispflicht weder erforderlich noch verhältnismäßig.

B. Zur Einführung der elektronischen Kommunikation mit der Finanzverwaltung

Die Bundesnotarkammer begrüßt – trotz der seitens der Notarinnen und Notare entstandenen Notwendigkeit der Implementierung einer vollständig neuen Kommunikationsinfrastruktur (ELSTER) – ausdrücklich, dass auch die Digitalisierung der Kommunikation mit der Finanzverwaltung ermöglicht wird. Anzumerken sind jedoch folgende Aspekte:

I. Abrufmöglichkeit der Steuer-ID durch Notarinnen und Notare

In den Gesetzentwurf aufgenommen werden sollte ein unmittelbares Abrufrecht der Steuer-ID für Notarinnen und Notare. Die Stellungnahme des Bundesrates schlägt ein unmittelbares Abrufrecht der Steuer-ID für Notarinnen und Notare durch eine Änderung des § 34 Abs. 1 ErbStG vor.³ Ein solches Abrufrecht ist ausdrücklich zu begrüßen und sollte auf Vorgänge nach dem Grunderwerbsteuergesetz erstreckt werden. Notarinnen und Notare übermitteln dem Finanzamt gemäß § 18 GrEStG u.a. bei Immobilienverträgen eine sogenannte Veräußerungsanzeige, die die Grundlage für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer bildet. Diese Veräußerungsanzeige muss gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG auch die Steuer-ID der Beteiligten enthalten. Da diese in der Praxis der Notarin bzw. dem Notar häufig auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt werden, übermitteln Notarinnen und Notare derzeit oftmals unvollständige Veräußerungsanzeigen ohne die Steuer-ID. Hierdurch entstehen Bearbeitungsprobleme bei den Finanzämtern. Dies wurde der Bundesnotarkammer im Rahmen der Pilotierung der elektronischen Veräußerungsanzeige seitens der Finanzverwaltung ganz aktuell bestätigt. Bereits aus diesem Grund besteht ein praktisches Bedürfnis, Notarinnen und Notaren den Abruf der Steuer-ID der Beteiligten über das Bundeszentralamt für Steuern sowohl im Anwendungsbereich des GrEStG als auch des ErbStG unmittelbar zu ermöglichen.

³ BR-Drs. 644/25 Ziffer 7, S. 6 f.

Dieses praktische Bedürfnis wird künftig zusätzlich durch europarechtliche Vorgaben verstärkt. Nach Art. 22 Abs. 1 AMRL (sog. Anti-Money Laundering Richtlinie) werden die geldwäscherechtlichen Identifizierungs- und Überprüfungspflichten von Verpflichteten wie etwa Notarinnen und Notaren weiter präzisiert und verschärft. Hiernach wird der Abruf der Steuer-ID durch Notarinnen und Notare erforderlich sein, um die gesetzlichen Pflichten hinsichtlich der Feststellung und Überprüfung der Identität von rechtsuchenden Bürgerinnen und Bürgern sowie wirtschaftlichen Eigentümern von Gesellschaften effizient zu erfüllen.

Zugleich würde ein Direktabruf die Bürgerinnen und Bürger spürbar entlasten. Mehrfache Datenerhebungen, Rückfragen und Verzögerungen aufgrund fehlender oder fehlerhafter Angaben könnten im Sinne des Once-Only-Prinzips vermieden werden.

Zusammenfassend befürwortet die Bundesnotarkammer den Vorschlag des Bundesrates. Damit eine möglichst effektive Entlastung von Verwaltung und Bürgern eintritt, sollte der Vorschlag jedoch auf den Anwendungsbereich des GrEStG erweitert werden. Sachliche Gründe für eine Differenzierung sind nicht ersichtlich. Im Notariat finden gerade zahlreiche Rechtsgeschäfte mit grunderwerbsteuerlicher Wirkung statt, die ansonsten nicht erfasst werden. Eine maximale Entlastung von Finanzämtern und den Beteiligten bliebe aus.

Zudem ist das in dem Vorschlag des Bundesrates vorgesehene Erfordernis einer vorherigen Aufforderung der Beteiligten nicht zielführend. Das Erfordernis einer vorherigen Aufforderung würde nicht zu effizienteren Abläufen führen, sondern zusätzlichen organisatorischen Aufwand bei den Bürgerinnen und Bürgern sowie in den Notariaten verursachen, da Fristen überwacht und Wiedervorlagen gesetzt werden müssten. Da Notarinnen und Notare gesetzlich verpflichtet sind, die Steuer-ID zu übermitteln, bestehen keine schutzwürdigen Interessen der Beteiligten, die einem solchen Abruf entgegenstehen könnten. Vielmehr würde ein unmittelbares Abrufrecht die Vollständigkeit der Anzeigen im Interesse der Beteiligten sicherstellen, ohne dass diese selbst aktiv werden müssten, und die Verfahren auch für die Finanzämter spürbar effizienter gestalten.

II. Digitalisierung der Anzeige gemäß § 54 EStDV

Nach Auffassung der beteiligten Ministerien konnte aus verfassungsrechtlichen Gründen eine entsprechende Anpassung des § 54 EStDV zur Ermöglichung der elektronischen Anzeige an die Körperschaftsteuerstelle bezüglich der dort geregelten Beurkundungen im Zusammenhang mit Kapitalgesellschaften (z.B. Gründungen von Unternehmen, Umwandlungen, Kapitalmaßnahmen) in diesem konkreten Gesetzgebungsvorhaben nicht miterledigt werden. Es sollte zügig eine alsbaldige Digitalisierung der Anzeige gem. § 54 EStDV erfolgen, gegebenenfalls im Rahmen eines getrennten Verfahrens. Dies ist auch erforderlich, um das im Koalitionsvertrag angelegte Ziel einer Gründung von Unternehmen innerhalb von 24 Stunden zu erreichen.

Seitens der Bundesnotarkammer wurde dies bereits im Dezember 2024 in Bezug auf den Referentenentwurf der vergangenen Legislaturperiode angeregt.⁴ Es bestand hinreichend Zeit, um die notwendigen Schritte für eine Änderung in einem parallelen Verfahren vorzubereiten. Die technische Infrastruktur ist durch die Digitalisierung der übrigen steuerlichen Anzeigepflichten bereits vorhanden. Auch weisen die nach § 54 EStDV zu übermittelnden Daten keine höhere Komplexität auf. Die Digitalisierung auch dieser steuerlichen Anzeigepflicht ist zwingend geboten, um weitere Medienbrüche zu vermeiden und das Potenzial der neu geschaffenen Infrastruktur auszuschöpfen.

III. Höchstfrist auch für steuerliche Mitteilung nach dem ErbStG und der ErbStDV

Zudem sollte auch für die erbschaft- und schenkungsteuerlichen Mitteilungen eine verbindliche zeitliche Höchstfrist für die verpflichtende elektronische Übermittlung vorgesehen werden. Der Regierungsentwurf stellt die Einführung allein unter den Vorbehalt, dass die technischen und organisatorischen Voraussetzungen geschaffen sind, ohne hierfür einen konkreten zeitlichen Rahmen festzulegen.

Eine solche offene Formulierung birgt das Risiko erheblicher zeitlicher Verzögerungen und steht dem Ziel einer planbaren, konsistenten Digitalisierung entgegen. Eine klar definierte Höchstfrist würde demgegenüber Rechtssicherheit schaffen, die Umsetzung verlässlich strukturieren und einen gleichmäßigen Fortschritt der Digitalisierung auch in diesem Bereich gewährleisten. Als Höchstfrist sollte spätestens der 1. Januar 2028 festgelegt werden. Angesichts der bereits bestehenden technischen Infrastruktur und der im Vergleich zur elektronischen Veräußerungsanzeige geringeren inhaltlichen Komplexität der zu übermittelnden Daten erscheint dieser Zeitrahmen realistisch und sachgerecht.

7

IV. Zügigere Digitalisierung der Unbedenklichkeitsbescheinigung

Während Art. 16 Abs. 4 des Referentenentwurfs noch eine Digitalisierung der Unbedenklichkeitsbescheinigung vorsah, sobald die technischen und organisatorischen Voraussetzungen vorliegen, spätestens jedoch zum 1. Januar 2028, tritt nun gemäß Art. 19 Abs. 4 des Regierungsentwurfs die erforderliche Änderung des § 22 GrEStG erst zum 1. Januar 2028 in Kraft. Weshalb die Option einer früheren Digitalisierung aufgegeben wurde, ist nicht nachvollziehbar.

Eine 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

⁴ Stellungnahme der Bundesnotarkammer vom 12.12.2024, S. 7, abrufbar unter https://www.bnotk.de/fileadmin/user_upload_bnotk/Stellungnahmen/2024/241212_BNotK_STN_2024_Referentenentwurf_eNoVA.pdf (zuletzt abgerufen am 19.02.2026).

hinnehmen und personell kompensieren müssen, ohne dass dies inhaltlich gerechtfertigt scheint. Die notwendige Infrastruktur sowie der Datensatz sind durch die Digitalisierung der Veräußerungsanzeige bereits in wesentlichen Teilen vorhanden. Zudem führt die weiterhin erforderliche Versendung in Papierform zu vermeidbaren Zeitverlusten. Eine beschleunigte Eigentumsbildung bei Wohnimmobilien wird jedoch ausdrücklich auch im Koalitionsvertrag (Zeilen 706 bis 707) angestrebt – und setzt eine durchgängig digitale Abwicklung voraus.

V. Weitergehende Regelungen für technische Störung und Überschreitung der Datengrenze im Rahmen der elektronischen Veräußerungsanzeige

Zudem 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.

Im Hinblick auf die elektronische Veräußerungsanzeige nach dem Grunderwerbsteuergesetz erscheint es erforderlich, für Fälle vorübergehender technischer Störungen eine klare und rechtssichere Möglichkeit der Ersatzeinreichung in Papier vorzusehen. Zwar sieht § 18 Abs. 3 Satz 2 GrEStG-E eine Fristverlängerung durch das Finanzamt vor. Diese Lösung bietet jedoch keinen ausreichenden Schutz, da weder ein Anspruch auf Fristverlängerung besteht noch diese automatisch eintritt. Die notwendige Abstimmung zwischen Notarkanzlei und Finanzverwaltung 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 Gewährleistung eines störungsfesten Verfahrens sollte daher – entsprechend den Regelungen in §§ 16 Abs. 3, 17 Abs. 3, 19 Abs. 5 und 20 Abs. 4 ERVV-E – auch für die Veräußerungsanzeige ausdrücklich eine gesetzlich verankerte Möglichkeit der Ersatzeinreichung in Papier vorgesehen werden.

Daneben ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 18 Abs. 1 Satz 3 GrEStG-E der Veräußerungsanzeige eine Urkundenabschrift beizufügen ist, die künftig nach § 22a Abs. 1 Satz 1 GrEStG-E elektronisch zu übermitteln ist. Bei sehr umfangreichen Vertragswerken kann es in Ausnahmefällen zu einer Überschreitung der zulässigen Datengrenzen des Übermittlungswegs kommen. Auch in diesen Konstellationen muss die fristgerechte Erfüllung der Anzeigepflicht rechtssicher möglich sein. Es sollte daher klargestellt werden, dass die fristgerechte Übermittlung der strukturierten Veräußerungsanzeige in diesen Fällen auch ohne beigefügte Urkundenabschrift als ordnungsgemäße Erfüllung gilt und die Abschrift gesondert nachgereicht werden kann.

Andernfalls drohen vermeidbare Verzögerungen, die nicht nur die Festsetzung und Erhebung der Grunderwerbsteuer hinauszögern und damit die zeitnahe Sicherung staatlicher Einnahmen. Zugleich wird hierdurch die Eigentumsumschreibung verzögert, was die Planungs- und

Investitionssicherheit der Beteiligten beeinträchtigt. Gerade bei den betroffenen großvolumigen Immobilien- und Infrastrukturprojekten sind verlässliche, fristwahrende digitale Prozesse ein wesentlicher Standortfaktor.

C. Zu der Kommunikation betreffend das Baugesetzbuch, das Grundstücksverkehrsgesetz und die Grundstücksverkehrsordnung

I. Verpflichtende elektronische Übermittlung auch im Bezug auf nicht antragsgemäße Bescheide

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. Allerdings sollte die Digitalisierung soweit möglich konsequent und vollständig erfolgen. Bestehende Lücken sind zu schließen, soweit sie nicht zwingend sachlich geboten sind. Vor diesem Hintergrund sollten auch nicht antragsgemäße Bescheide nach dem BauGB, dem GrdstVG und der GVO verpflichtend elektronisch über die EGVP-Infrastruktur an die Notarinnen und Notare übermittelt werden. Nach der derzeitigen Konzeption gilt die elektronische Übermittlungspflicht lediglich für antragsgemäße Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen. Ablehnende Entscheidungen werden weiterhin in Papierform versandt. Zwar finden nicht antragsgemäße Bescheide regelmäßig keine unmittelbare Verwendung im elektronischen Grundbuchverkehr. Gleichwohl werden sie perspektivisch in der elektronischen Akte der ausstellenden Behörde sowie gemäß § 40 Abs. 2 Nr. 3, § 43 NotAktVV in der elektronischen Nebenakte der Notarinnen und Notare abgelegt. Eine fortbestehende Papierübermittlung würde insoweit neue Medienbrüche erzeugen und dem Ziel einer konsistenten, durchgängigen Digitalisierung zuwiderlaufen.

II. Einheitliche Umsetzungsfrist für Digitalisierung durch Landesverordnungen

Zudem regen wir eine einheitliche Umsetzungsfrist für die durch Landesverordnungen erfolgende Digitalisierung an. Vor dem Hintergrund, dass der elektronische Rechtsverkehr schrittweise und teils behördenweise eingeführt werden kann, besteht bis zum 1. Januar 2027 die Gefahr einer uneinheitlichen Praxis mit unterschiedlichen Einreichungsformen. In dieser Übergangsphase kann es dazu kommen, dass Anträge je nach zuständiger Behörde elektronisch oder weiterhin in Papierform einzureichen sind. Eine gewisse Entlastung bieten insofern die in § 213a Abs. 4 Satz 1 BauGB-E, § 26 Abs. 4 Satz 4 GrdstVG-E und § 13 Abs. 4 Satz 4 GVO-E vorgesehenen Übergangsregelungen, wonach auch ein noch in Papierform gestellter Antrag rechtswirksam eingereicht werden kann. Gleichwohl wird in der Praxis vor jeder einzelnen Vollzugshandlung zu prüfen sein, in welcher Form der Antrag bei der jeweils zuständigen Stelle einzureichen ist. Da sich die Tätigkeit von Notarinnen und Notaren nicht auf einen bestimmten Behördenbezirk oder ein einzelnes Bundesland beschränkt, sondern regelmäßig

länderübergreifend erfolgt, kann dies zu einem erheblichen zusätzlichen Abstimmungs- und Prüfaufwand in den Notarbüros führen. Um diesen Mehraufwand und entstehende Rechtsunsicherheiten in der Übergangsphase zu vermeiden, ist eine möglichst einheitliche und koordinierte Umsetzung in den Ländern zwingend erforderlich. Wünschenswert wäre darüber hinaus die Festlegung einer einheitlichen Umsetzungsfrist zum 1. Januar 2027 seitens des Gesetzgebers anstelle einer Höchstfrist.

D. Verwendung reiner XML-Strukturdatensätze auch bei gerichtlichen Entscheidungen

Positiv hervorzuheben ist, dass Behörden ab Erlass der entsprechenden Landesverordnung im Grundsatz ausschließlich Strukturdatensätze ohne PDF-Dokument (§ 20 Abs. 1 ERVV-E) übermitteln werden. Dies entspricht einer effizienten und modernen Digitalisierung, da die Strukturdatensätze effizient weiterverarbeitet werden können. Dieser Ansatz sollte konsequent auch für gerichtliche Entscheidungen gelten. Für die Übermittlung von Genehmigungsbeschlüssen, Negativattests und Rechtskraftzeugnissen seitens der Gerichte (§ 17 Abs. 1 ERVV-E) ist weiterhin die Übermittlung einer PDF-Abschrift vorgesehen, die nach der Gesetzesbegründung im Zweifel sogar maßgeblich sein soll.⁵ Damit würde eine rechtssichere Weiterverarbeitung des XML-Strukturdatensatzes faktisch einen Abgleich mit der PDF-Fassung voraussetzen. Der Effizienzgewinn strukturierter Daten würde hierdurch erheblich relativiert, und es entstünde zusätzlicher Prüfaufwand bei Notarkanzleien und Grundbuchämtern.

Aus Sicht einer konsequenten Digitalisierung sollte daher auch im gerichtlichen Bereich perspektivisch ausschließlich auf XML-Strukturdatensätze gesetzt werden. Soweit rechtliche Anpassungen – etwa im Zusammenspiel mit § 29 Abs. 3 Satz 3 GBO-E oder § 38 Abs. 3 FamFG – erforderlich sind, sollten diese geprüft werden. 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.⁶

Alternativ wird angeregt, justizzeitig 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.

* * *

⁵ Vgl. S. 73 des Regierungsentwurfs.

⁶ Vgl. hierzu auch S. 71 des Regierungsentwurfs.

Kontakt:

Bundesnotarkammer K.d.ö.R.
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 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