

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Justiz

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

A. Problem und Ziel

In der Bundesrepublik Deutschland werden jährlich über eine Million Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie andere Arten von Grundstücksübertragungen (Immobilienverträge) beurkundet. Der Vollzug eines notariell beurkundeten Immobilienvertrags macht es erforderlich, dass zwischen Notarinnen und Notaren, Gerichten und verschiedenen Verwaltungsstellen Informationen und Dokumente ausgetauscht werden. In vielen Fällen ist das Vorliegen behördlicher Bescheinigungen Voraussetzung für die Eintragung der erwerbenden Partei im Grundbuch.

Während Notarinnen und Notare mit den Grundbuchämtern teilweise schon elektronisch kommunizieren, erfolgt die Kommunikation im Rahmen des Vollzugs eines Immobilienvertrags fast ausschließlich in Papierform und auf dem Postweg. Dieses Verfahren verzögert den Vollzug von Immobilienverträgen und verursacht einen deutlichen Mehraufwand dadurch, dass identische Daten mehrfach erhoben werden müssen: zum einen durch die Notarinnen und Notare im Rahmen der Vorbereitung des Vertragsentwurfs und zum anderen durch die beteiligten Stellen, die sie aus den übersandten Anträgen beziehungsweise Anzeigen und Urkunden erheben, um sie weiterzuverarbeiten. Hinzu kommt, dass ein papiergebundener Austausch der Vollzugsdokumente im elektronischen Rechtsverkehr mit den Grundbuchämtern für Medienbrüche sorgt: Notarinnen und Notare müssen die von den Gerichten und Behörden übersandten Dokumente digitalisieren, um sie im Grundbuchverfahren verwenden zu können. Und schließlich ist ein papiergebundener Austausch von Informationen und Bescheinigungen im Hinblick auf die Zahl der jährlichen Immobilienverträge ressourcenintensiv.

Außerhalb des Anwendungsbereichs von Immobilienverträgen stellen sich die gleichen Probleme immer dann, wenn Notarinnen und Notare mit den Gerichten im Zusammenhang mit der Genehmigung von Rechtsgeschäften kommunizieren oder den Finanzämtern Dokumente und Daten zur Erfüllung steuerlicher Anzeigepflichten übermitteln.

Ziel dieses Entwurfs ist die umfassende Digitalisierung des Austauschs von Dokumenten und Informationen zwischen Notarinnen und Notaren, Gerichten und Verwaltungsstellen anlässlich des Vollzugs eines Immobilienvertrags, zur gerichtlichen Genehmigung eines notariellen Rechtsgeschäfts oder zur Erfüllung steuerlicher Anzeigepflichten. Das reduziert Verwaltungsaufwand, vereinfacht das Verfahren und baut so Bürokratie ab. Zugleich setzt dies einen Impuls zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs in Grundbuchsachen.

Ein weiteres Ziel dieses Entwurfs ist es, vollständige Datensätze zu Immobilientransaktionen den Gutachterausschüssen und dem Statistischen Bundesamt zur Verfügung zu stellen. Eine vollständige Erhebung der preisbildenden Daten ist unter anderem für die Erstellung der Immobilienpreisindizes durch das Statistische Bundesamt von entscheidender Bedeutung. Zudem muss das Statistische Bundesamt der Europäischen Kommission (konkret: Eurostat) die Immobilienpreisindizes quartalsweise zur Verfügung stellen. Um die erforderlichen Daten erheben zu können, müssen die Beteiligten eines Immobilienvertrags den

Gutachterausschüssen bestimmte Daten zum Grundstück mitteilen. In der Praxis hat sich allerdings gezeigt, dass diese Verpflichtung häufig nicht, zu spät oder nur teilweise erfüllt wird. Dies beeinträchtigt die Qualität der Datenerhebung derzeit erheblich. Zudem übermitteln Notarinnen und Notare und Beteiligte Daten überwiegend papiergebunden und unstrukturiert an die Gutachterausschüsse, was zu weiteren Verzögerungen führt.

Dieser Entwurf steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Ziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“. Der Entwurf trägt insbesondere zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 16 bei, den gleichberechtigten Zugang aller zur Justiz zu gewährleisten und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen.

B. Lösung

Der Entwurf sieht vor, Notarinnen und Notaren, Gerichten und Verwaltungsstellen den elektronischen Austausch von Daten und Bescheinigungen im Anwendungsbereich dieses Gesetzes zu ermöglichen. Die Beteiligten sollen dafür über die EGVP-Struktur beziehungsweise die ELSTER-Struktur kommunizieren. Herkömmliche Dokumente sollen in geeigneten Fällen durch Strukturdatensätze im Dateiformat XML ersetzt werden können. Die Zeitpunkte, ab denen die Kommunikation verpflichtend elektronisch erfolgen muss, sollen weitestgehend von den Ländern durch Rechtsverordnung bestimmt werden, um eine stufenweise, an die technischen Gegebenheiten angepasste Einführung des elektronischen Austausches zu ermöglichen. Bei der Ausgestaltung dieser Verordnungen sind die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) zu beachten. Die Mitteilungspflicht der Beteiligten eines Immobilienvertrags gegenüber den Gutachterausschüssen soll genauer ausgestaltet und durch eine Hinweispflicht der Notarinnen und Notare verstärkt werden. Die Verletzung der Mitteilungspflicht soll eine Ordnungswidrigkeit sein. Zudem soll zum einen der Datenaustausch zwischen den Notarinnen und Notaren und den Gutachterausschüssen digitalisiert werden und zum anderen soll den Beteiligten die Möglichkeit gegeben werden, den Gutachterausschüssen die erforderlichen Daten über einen digitalen Fragebogen zur Verfügung zu stellen.

C. Alternativen

Es wurde geprüft, ob die Regelungsgegenstände dieses Entwurfs auch im Onlinezugangsgesetz (OZG) umgesetzt werden können. Allerdings geht dieser Entwurf inhaltlich und hinsichtlich des betroffenen Personenkreises über den Anwendungsbereich des OZG hinaus.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

[Haushaltsausgaben der Länder und Kommunen werden im Rahmen der Länderbeteiligung abgefragt.]

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für Bürgerinnen und Bürger reduziert sich dadurch, dass die Auslagen der beauftragten Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen geringer ausfallen werden, der Erfüllungsaufwand um insgesamt rund 21,7 Millionen Euro.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft reduziert sich der Erfüllungsaufwand dadurch, dass die Auslagen der beauftragten Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen geringer ausfallen werden, um insgesamt rund 6,4 Millionen Euro. Diese Entlastung stellt ein „Out“ im Sinne der „One in, one out“-Regelung der Bundesregierung dar.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Für die Wirtschaft reduzieren sich die Bürokratiekosten aus Informationspflichten um insgesamt rund 6,4 Millionen Euro.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung der Länder reduziert sich durch die Einführung beziehungsweise den Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs insbesondere im Zusammenhang mit dem Vollzug von Immobilienverträgen der jährliche Erfüllungsaufwand um rund 23,5 Millionen Euro. Die Bundesverwaltung wird pro Jahr mit rund 3,4 Millionen Euro belastet.

Der einmalige Erfüllungsaufwand, der durch den Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs in Behörden und Gerichten für die Ertüchtigung der technischen Systeme, insbesondere für die Erstellung oder Installation von Schnittstellen zur Übernahme der strukturierten Daten, anfällt, beträgt rund 168 Millionen Euro. Davon entfallen rund 16,8 Millionen Euro auf den Bund und 151,2 Millionen Euro auf die Länder und Kommunen.

F. Weitere Kosten

Bürgerinnen und Bürger werden aufgrund des schnelleren Vollzugs durch geringere Finanzierungskosten in Höhe von rund 26 Millionen Euro entlastet. Für die Wirtschaft ergibt sich eine Entlastung durch die geringeren Finanzierungskosten in Höhe von rund 9 Millionen Euro.

Durch die Einführung eines neuen Ordnungswidrigkeitstatbestands generiert die Verwaltung zusätzliche jährliche Einnahmen in Höhe von rund 22 000 Euro.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz

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

Vom ...

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Die Angabe zu § 23 wird durch die folgenden Angaben ersetzt:

„§ 23 Elektronisches Verfahren
§ 23a Übermittlung; Verordnungsermächtigungen“.
 - b) Nach der Angabe zu § 28 werden die folgenden Angaben eingefügt:

„§ 28a Elektronisches Verfahren
§ 28b Übermittlung; Verordnungsermächtigungen“.
 - c) Nach der Angabe zu § 195 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 195a Elektronische Übermittlung durch Notare; Verordnungsermächtigung“.
2. § 23 wird durch die folgenden §§ 23 und 23a ersetzt:

„§ 23

Elektronisches Verfahren

(1) Notare übermitteln den Antrag auf Erteilung einer nach § 22 Absatz 1 Satz 1 erforderlichen Genehmigung nach Maßgabe des § 23a als elektronisches Dokument.

(2) Die Baugenehmigungsbehörde kann an den Notar nach Maßgabe des § 23a folgende Dokumente als elektronisches Dokument übermitteln:

1. die in § 22 Absatz 1 Satz 1 genannte Genehmigung und
2. das in § 22 Absatz 5 Satz 5 genannte Zeugnis.

Das elektronische Dokument muss der Form des § 137 Absatz 2 der Grundbuchordnung genügen.

§ 23a

Elektronische Übermittlung; Verordnungsermächtigungen

(1) Elektronisch zu übermittelnde Anträge auf Erteilung einer nach § 22 Absatz 1 Satz 1 erforderlichen Genehmigung sind an das besondere elektronische Behördenpostfach der Baugenehmigungsbehörde oder ihres Rechtsträgers zu übermitteln.

(2) Genehmigungen nach § 22 Absatz 1 Satz 1 und Zeugnisse nach § 22 Absatz 5 Satz 5, die nach § 23 Absatz 2 als elektronisches Dokument übermittelt werden, sind an das besondere elektronische Notarpostfach zu übermitteln.

(3) Die Landesregierungen können für Übermittlungen nach den Absätzen 1 und 2 durch Rechtsverordnung zusätzliche elektronische Übermittlungswege bestimmen.

(4) Die Landesregierungen bestimmen durch Rechtsverordnung

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 müssen, und
2. einen Zeitpunkt, von dem an Baugenehmigungsbehörden die in § 22 Absatz 1 Satz 1 genannte Genehmigung und das in § 22 Absatz 5 Satz 5 genannte Zeugnis an Notare als elektronisches Dokument übermitteln müssen, wobei für einzelne Baugenehmigungsbehörden ein abweichender früherer Zeitpunkt bestimmt werden kann.

Die Zeitpunkte nach Satz 1 dürfen nicht nach dem 1. Januar 2027 liegen. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 Nummer 1 sind die für die elektronische Übermittlung erforderlichen Empfängerbezeichnungen der von der Rechtsverordnung betroffenen Baugenehmigungsbehörden einschließlich der jeweils eindeutigen technischen Postfachbezeichnungen zu benennen.

(5) Die Landesregierungen können die Ermächtigungen nach Absatz 3 und Absatz 4 Satz 1 jeweils durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

(6) Ein Verstoß der Baugenehmigungsbehörde gegen die Verpflichtung, ab dem in der Rechtsverordnung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 bestimmten Zeitpunkt die in § 22 Absatz 1 Satz 1 genannte Genehmigung und das in § 22 Absatz 5 Satz 5 genannte Zeugnis als elektronisches Dokument zu übermitteln, steht der Rechtswirksamkeit der Genehmigung oder des Zeugnisses nicht entgegen.

(7) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. Einzelheiten der Datenübermittlung und -speicherung zu regeln sowie Dateiformate und Anforderungen an die Barrierefreiheit für die zu übermittelnden Dokumente festzulegen,

2. zu bestimmen, dass Notare neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in diesem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen,
3. zu bestimmen, dass Baugenehmigungsbehörden neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in diesem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen, und
4. Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen anzuordnen.

(8) Ab dem in der Rechtsverordnung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bestimmten Zeitpunkt ist auch die Abschrift des Kaufvertrags elektronisch zu übermitteln. Für die Übermittlung der Abschrift gelten Absatz 1 sowie die Bestimmungen in nach Absatz 3 und Absatz 7 Nummer 1 und 4 erlassenen Rechtsverordnungen.“

3. Nach § 28 werden die folgenden §§ 28a und 28b eingefügt:

„§ 28a

Elektronisches Verfahren

(1) Notare übermitteln die Mitteilung über den Inhalt des Kaufvertrags nach Maßgabe des § 28b als elektronisches Dokument an die Gemeinde.

(2) Die Gemeinde kann an den Notar nach Maßgabe des § 28b das in § 28 Absatz 1 Satz 3 genannte Zeugnis als elektronisches Dokument übermitteln. Das elektronische Dokument muss der Form des § 137 Absatz 2 der Grundbuchordnung genügen.

§ 28b

Elektronische Übermittlung; Verordnungsermächtigungen

(1) Als elektronische Dokumente übermittelte Mitteilungen sind an das besondere elektronische Behördenpostfach der Gemeinde zu übermitteln.

(2) Zeugnisse nach § 28 Absatz 1 Satz 3, die nach § 28a Absatz 2 als elektronisches Dokument übermittelt werden, sind an das besondere elektronische Notarpostfach zu übermitteln.

(3) Die Landesregierungen können für Übermittlungen nach den Absätzen 1 und 2 durch Rechtsverordnung zusätzliche elektronische Übermittlungswege bestimmen.

(4) Die Landesregierungen bestimmen durch Rechtsverordnung

1. einen Zeitpunkt, von dem an Notare die Mitteilung über den Inhalt des Kaufvertrags als elektronisches Dokument an einzelne oder sämtliche Gemeinden übermitteln müssen, und
2. einen Zeitpunkt, von dem an Gemeinden das in § 28 Absatz 1 Satz 3 genannte Zeugnis an Notare als elektronisches Dokument übermitteln müssen, wobei für einzelne Gemeinden ein abweichender früherer Zeitpunkt bestimmt werden kann.

Die Zeitpunkte nach Satz 1 dürfen nicht nach dem 1. Januar 2027 liegen. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 Nummer 1 sind die für die elektronische Übermittlung erforderlichen Empfängerbezeichnungen der von der Rechtsverordnung betroffenen Gemeinden einschließlich der jeweils eindeutigen technischen Postfachbezeichnungen zu benennen.

(5) Die Landesregierungen können die Ermächtigungen nach Absatz 3 und Absatz 4 Satz 1 jeweils durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

(6) Ein Verstoß der Gemeinde gegen die Verpflichtung, ab dem in der Rechtsverordnung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 bestimmten Zeitpunkt das in § 28 Absatz 1 Satz 3 genannte Zeugnis als elektronisches Dokument zu übermitteln, steht der Rechtswirksamkeit des Zeugnisses nicht entgegen.

(7) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. Einzelheiten der Datenübermittlung und -speicherung zu regeln sowie Dateiformate und Anforderungen an die Barrierefreiheit für die zu übermittelnden Dokumente festzulegen,
2. zu bestimmen, dass Notare neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in diesem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen,
3. zu bestimmen, dass Gemeinden neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in diesem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen, und
4. Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen anzuordnen.

(8) Ab dem in der Rechtsverordnung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bestimmten Zeitpunkt ist auch die Abschrift des Kaufvertrags elektronisch zu übermitteln. Für die Übermittlung der Abschrift gelten Absatz 1 sowie die Bestimmungen in nach Absatz 3 und Absatz 7 Nummer 1 und 4 erlassenen Rechtsverordnungen.“

4. In § 51 Absatz 3 Satz 2 wird das Wort „ist“ durch die Wörter „und die §§ 23 und 23a sind“ ersetzt.
5. In § 109 Absatz 4 wird die Angabe „§ 51“ durch die Angabe „§ 23, § 23a, § 51“ ersetzt.
6. In § 145 Absatz 1 und in § 173 Absatz 1 wird die Angabe „§ 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist“ durch die Angabe „§ 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5, § 23 und § 23a sind“ ersetzt.
7. Nach § 195 Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Die Personen, die einen Vertrag im Sinne von Absatz 1 Satz 1 oder Satz 2 erster Halbsatz schließen, sind verpflichtet, dem Gutachterausschuss unter Nutzung der von diesem zur Verfügung gestellten Mitteilungsmöglichkeiten Folgendes mitzuteilen:

1. die Vertragsart,
2. die Lage des Grundstücks,

3. die Grundstücksart,
4. die Art der Bebauung,
5. wertbeeinflussende Umstände und Zubehör,
6. bei bebauten Grundstücken zum Gebäude:
 - a) das Baujahr und
 - b) die Wohn- und die Nutzfläche,
 - c) Daten zur Energieeffizienz des Gebäudes, soweit ihnen diese bekannt sind,
7. bei Baulandgrundstücken:
 - a) die Art der Baufläche und
 - b) die Art der beabsichtigten Nutzung,
8. bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken:
 - a) die Grundstücksfläche nach Arten landwirtschaftlicher Grundstücke und
 - b) die Angabe, ob die Beteiligten Landwirte sind, sowie
9. bei wirtschaftlich genutzten Grundstücken:
 - a) die Mieterträge und
 - b) die Rendite.

Liegen den Beteiligten exakte Angaben zu Satz 1 Nummer 6 Buchstabe a und b nicht vor, ist eine Schätzung ausreichend. Der Mitteilungspflicht nach Satz 1 ist innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab dem Zustandekommen des Vertrags nachzukommen. Kommt von mehreren Beteiligten einer der Mitteilungspflicht nach den Sätzen 1 bis 3 nach, gilt dies auch als Erfüllung der Verpflichtung der übrigen Beteiligten. § 197 bleibt hiervon unberührt.“

8. Nach § 195 wird folgender § 195a eingefügt:

„§ 195a

Elektronische Übermittlung durch Notare; Verordnungsermächtigung

(1) Ist die beurkundende Stelle nach § 195 Absatz 1 ein Notar, so sind die Abschriften der Urkunden über den Vertrag, das Angebot und die Annahme dem Gutachterausschuss als elektronische Dokumente zu übermitteln.

(2) Das elektronische Dokument nach Absatz 1 ist an das besondere elektronische Behördenpostfach des Gutachterausschusses zu übermitteln. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung zusätzliche elektronische Übermittlungswege bestimmen. Die Landesregierungen können die Ermächtigung nach Satz 2 durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. Einzelheiten der Datenübermittlung und -speicherung zu regeln sowie Dateiformate und Anforderungen an die Barrierefreiheit für die zu übermittelnden Dokumente festzulegen,
2. zu bestimmen, dass Notare neben dem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen, und
3. Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen anzuordnen.“

9. § 197 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 2 wird folgender Satz eingefügt:

„Der Gutachterausschuss muss den entgeltlichen Veräußerer und Erwerber des Eigentums an einem Grundstück und den entgeltlichen Besteller und Erwerber eines Erbbaurechts auf die sich aus § 195 Absatz 1a ergebenden Pflichten und die sich aus § 213 Absatz 2 Nummer 2, Absatz 3 und 4 ergebenden Folgen von Verletzungen dieser Pflichten hinweisen.“

b) Folgender Satz wird angefügt:

„Der Gutachterausschuss muss den Beteiligten eines Vertrags, eines Angebots oder einer Annahme nach § 195 Absatz 1 die Erfüllung der Mitteilungspflicht nach § 195 Absatz 1a durch unmittelbare Abgabe der erforderlichen Erklärungen in einem elektronischen Formular über das Internet ermöglichen.“

10. § 213 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird durch die folgenden Absätze 2 und 3 ersetzt:

„(2) Ordnungswidrig handelt, wer wissentlich entgegen § 195 Absatz 1a Satz 1 eine Mitteilung nicht richtig macht.

(3) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. ohne Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt oder
2. entgegen § 195 Absatz 1a Satz 1 oder Satz 3 eine Mitteilung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht.“

b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und die Angabe „Absatzes 2“ wird durch die Wörter „Absatzes 3 Nummer 1“ ersetzt.

c) Folgender Absatz 5 wird angefügt:

„(5) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist in den Fällen der Absätze 2 und 3 Nummer 2 der Vorsitzende des Gutachterausschusses.“

11. § 250 Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die §§ 23, 23a und 173 Absatz 3 gelten entsprechend.“

Artikel 2

Änderung des Beurkundungsgesetzes

Das Beurkundungsgesetz vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 271) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 20a folgende Angabe eingefügt:

„§ 20b Mitteilungspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss“.

2. Nach § 20a wird folgender § 20b eingefügt:

„§ 20b

Mitteilungspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss

Beurkundet der Notar einen Vertrag im Sinne von § 195 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs oder ein Angebot oder eine Annahme im Sinne von § 195 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs, so soll er die Beteiligten auf die Mitteilungspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss nach § 195 Absatz 1a des Baugesetzbuchs hinweisen und dies in der Niederschrift vermerken.“

Artikel 3

Änderung der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung

Die Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803), die zuletzt durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 234) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Diese Verordnung gilt

1. für die Übermittlung elektronischer Dokumente an die Gerichte der Länder und des Bundes nach § 130a der Zivilprozessordnung, § 46c des Arbeitsgerichtsgesetzes, § 65a des Sozialgerichtsgesetzes, § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und § 52a der Finanzgerichtsordnung sowie für die Eignung zur Bearbeitung durch die Gerichte,
2. nach Maßgabe des Kapitels 5 für die Übermittlung elektronischer Dokumente an Strafverfolgungsbehörden und Strafgerichte der Länder und des Bundes nach § 32a der Strafprozessordnung sowie für die Eignung zur Bearbeitung durch Strafverfolgungsbehörden und Strafgerichte,
3. nach Maßgabe des Kapitels 6 für die Übermittlung elektronischer Dokumente an die Notare nach den §§ 41a und 46 Absatz 2 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit,

4. nach Maßgabe des Kapitels 7 für die Übermittlung elektronischer Dokumente an die Behörden und die Notare im Rahmen des elektronischen Notar-Verwaltungs-Austauschs.“
2. Die folgenden Kapitel 6 und 7 werden angefügt:

„Kapitel 6

Elektronischer Rechtsverkehr mit Gerichten zur Genehmigung notarieller Rechtsgeschäfte

§ 16

Übermittlung der Ersuchen an das Gericht

(1) Das elektronische Dokument, mit dem ein Notar bei einem Gericht um die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts ersucht, ist als strukturierter maschinenlesbarer Datensatz im Dateiformat XML zu übermitteln, der den nach § 5 Absatz 1 Nummer 2 und 6 bekanntgemachten Definitions- und Schemadateien und technischen Eigenschaften entspricht. Der Datensatz muss mindestens die folgenden Angaben enthalten:

1. die Angaben nach § 2 Absatz 3,
2. den Namen und den Amtssitz des Notars,
3. die Urkundenverzeichnisnummer und das Datum der Urkunde und
4. das Ersuchen um die Genehmigung.

(2) Für die Übermittlung der Abschrift einer Urkunde durch den Notar an ein Gericht im Zusammenhang mit einem Ersuchen nach Absatz 1 gelten § 2 Absatz 1 und 2 sowie die §§ 3 bis 5 entsprechend.

(3) Ist die Übermittlung der in den Absätzen 1 und 2 genannten Dokumente als elektronische Dokumente aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, so sind sie in Papierform zu übermitteln.

§ 17

Übermittlung der Genehmigungsbeschlüsse und Rechtskraftzeugnisse an den Notar

(1) Für die als elektronische Dokumente übermittelten Genehmigungsbeschlüsse und Rechtskraftzeugnisse nach den §§ 41a und 46 Absatz 2 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit gelten die §§ 2 bis 5 entsprechend.

(2) Der Datensatz nach § 2 Absatz 3 muss mindestens folgende Angaben enthalten:

1. den Namen und den Amtssitz des Notars,
2. die Urkundenverzeichnisnummer und das Datum der Urkunde,

3. das ausstellende Gericht und die ausstellenden Personen und
4. das Datum und das Aktenzeichen des Beschlusses.

(3) Ist die Übermittlung der in Absatz 1 genannten Dokumente als elektronische Dokumente aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, so sind sie in Papierform zu übermitteln.

Kapitel 7

Elektronischer Notar-Verwaltungs-Austausch

§ 18

Allgemeine Vorschriften

(1) Im Rahmen des elektronischen Notar-Verwaltungs-Austauschs übermitteln Notare und Behörden elektronische Dokumente nach

1. den §§ 23, 23a Absatz 1, 2 und Absatz 8 Satz 1, §§ 28a, 28b Absatz 1, 2 und Absatz 8 Satz 1 sowie § 195a Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs,
2. § 25 Absatz 1 und 2 sowie § 26 Absatz 1, 2 und Absatz 8 Satz 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes und
3. den §§ 12 und 13 Absatz 1, 2 und Absatz 8 Satz 1 der Grundstücksverkehrsordnung.

(2) Die §§ 3 bis 5 gelten für die Übermittlung elektronischer Dokumente im Rahmen des elektronischen Notar-Verwaltungs-Austauschs entsprechend.

§ 19

Übermittlung an die Behörde

(1) Für die Übermittlung der Abschrift einer Urkunde durch den Notar an eine Behörde im Rahmen des elektronischen Notar-Verwaltungs-Austauschs gilt § 2 Absatz 1 und 2 entsprechend.

(2) Der in § 23 Absatz 1 des Baugesetzbuchs, § 25 Absatz 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes und § 12 Absatz 1 der Grundstücksverkehrsordnung genannte Antrag ist als strukturierter maschinenlesbarer Datensatz im Dateiformat XML, der den nach § 5 Absatz 1 Nummer 2 und 6 bekanntgemachten Definitions- oder Schemadateien und technischen Eigenschaften entspricht, zu übermitteln. Der Datensatz muss mindestens die folgenden Angaben enthalten:

1. den Namen und den Amtssitz des Notars,
2. die Urkundenverzeichnisnummer und das Datum der Urkunde,
3. die Bezeichnung des Amtsgerichts des Grundbuchamtes und die Grundbuchblattnummer,

4. die Bezeichnung der Beteiligten,
5. die laufende Nummer des Bestandsverzeichnisses, die Gemarkung, die Flur, die Flurstücknummer und die Größe der betroffenen Grundstücke, sofern diese Angaben dem Notar bekannt sind, und
6. das Ersuchen um Sachentscheidung.

(3) Die Mitteilung über den Inhalt des Kaufvertrags nach § 28a Absatz 1 des Baugesetzbuchs ist als strukturierter maschinenlesbarer Datensatz im Dateiformat XML, der den nach § 5 Absatz 1 Nummer 2 und 6 bekanntgemachten Definitions- oder Schemadateien und technischen Eigenschaften entspricht, zu übermitteln. Der Datensatz muss mindestens die folgenden Angaben enthalten:

1. den Namen und den Amtssitz des Notars,
2. die Urkundenverzeichnisnummer und das Datum der Urkunde,
3. die Bezeichnung des Amtsgerichts des Grundbuchamtes und die Grundbuchblattnummer,
4. die laufende Nummer des Bestandsverzeichnisses, die Gemarkung, die Flur, die Flurstücknummer und die Größe der betroffenen Grundstücke, sofern diese Angaben dem Notar bekannt sind, und
5. das Ersuchen um Sachentscheidung.

(4) Den Abschriften der Urkunden über den Vertrag, das Angebot und die Annahme, die der Notar nach § 195a Absatz 1 des Baugesetzbuchs dem Gutachterausschuss übermittelt, ist ein strukturierter maschinenlesbarer Datensatz im Dateiformat XML, der den nach § 5 Absatz 1 Nummer 2 und 6 bekanntgemachten Definitions- oder Schemadateien und technischen Eigenschaften entspricht, beizufügen. Der Datensatz muss mindestens die folgenden Angaben enthalten:

1. den Namen und den Amtssitz des Notars,
2. die Urkundenverzeichnisnummer und das Datum der Urkunde,
3. die Bezeichnung des Amtsgerichts des Grundbuchamtes und die Grundbuchblattnummer,
4. die Bezeichnung der Beteiligten,
5. den Anteil des Erwerbers am Erwerb,
6. die Gegenleistung und
7. sofern diese Angaben dem Notar bekannt sind:
 - a) das persönliche Verhältnis des Erwerbers zum Veräußerer,
 - b) die Bezeichnung, die Größe, die Anschrift und die Art des betroffenen Grundstücks,
 - c) das Baujahr und die Wohnfläche aufstehender Gebäude und
 - d) die E-Mail-Adressen der Beteiligten.

(5) Ist die Übermittlung der in den Absätzen 1 bis 3 genannten Abschriften, Anträge und Mitteilungen als elektronische Dokumente aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, so sind sie in Papierform zu übermitteln. Ist die Übermittlung des in Absatz 4 genannten Datensatzes als elektronisches Dokument aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, so ist lediglich die Abschrift der Urkunde in Papierform zu übermitteln.

§ 20

Übermittlung an den Notar

(1) Ab dem Zeitpunkt, der in einer Rechtsverordnung nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 oder § 28b Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs, nach § 26 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes oder nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 der Grundstücksverkehrsordnung bestimmt ist, sind als strukturierter maschinenlesbarer Datensatz im Dateiformat XML zu übermitteln:

1. aus dem Baugesetzbuch
 - a) die in § 22 Absatz 1 Satz 1, § 51 Absatz 1 Satz 1, § 109 Absatz 1, § 144 Absatz 2, § 172 Absatz 1 Satz 1 und § 250 Absatz 1 Satz 1 genannten Genehmigungen,
 - b) das in § 22 Absatz 5 Satz 5 genannte Zeugnis,
 - c) das in § 28 Absatz 1 Satz 3 genannte Zeugnis,
2. aus dem Grundstücksverkehrsgesetz
 - a) die in § 2 Absatz 1 Satz 1 genannte Genehmigung,
 - b) das in § 5 Satz 1 und § 6 Absatz 3 genannte Zeugnis,
 - c) die in § 11 Absatz 2 genannte Bescheinigung,
3. die in § 2 Absatz 1 Satz 1 der Grundstücksverkehrsordnung genannte Genehmigung.

(2) Der strukturierte maschinenlesbare Datensatz muss den nach § 5 Absatz 1 Nummer 2 und 6 bekanntgemachten Definitions- oder Schemadateien und technischen Eigenschaften entsprechen. Er muss mindestens die folgenden Angaben enthalten:

1. den Namen und den Amtssitz des Notars,
2. die Urkundenverzeichnisnummer und das Datum der Urkunde,
3. die Bezeichnung des Amtsgerichts des Grundbuchamtes und die Grundbuchblattnummer,
4. die laufende Nummer des Bestandsverzeichnisses, die Gemarkung, die Flur und die Flurstücknummer der betroffenen Grundstücke, sofern diese Angaben vom Notar mitgeteilt wurden,
5. die Bezeichnung der ausstellenden Körperschaft oder Behörde und die Bezeichnung der ausstellenden Person,

6. das Datum und das Aktenzeichen des Bescheides,
7. den Adressaten des Bescheides und
8. die Sachentscheidung.

(3) Übermittelt die Behörde Genehmigungen, Zeugnisse oder Bescheinigungen nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4 als elektronische Dokumente, ohne dass sie hierzu aufgrund einer Rechtsverordnung nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 oder § 28b Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches, nach § 26 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes oder nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 der Grundstücksverkehrsordnung verpflichtet ist, so müssen die Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen

1. den Anforderungen der Absätze 1 und 2 entsprechen oder
2. im Hinblick auf technische Vorgaben zur Datenübermittlung und zum Dateiformat für die Bearbeitung durch das Grundbuchamt geeignet sein.

(4) Ist die Übermittlung der in Absatz 1 genannten Dokumente als elektronische Dokumente aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, so sind sie in Papierform zu übermitteln.“

Artikel 4

Änderung der Grundbuchordnung

Dem § 29 Absatz 3 der Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist, wird folgender Satz angefügt:

„Der Form des Satzes 1 genügt auch der beglaubigte Ausdruck oder die beglaubigte Abschrift eines elektronischen Dokuments, das den Voraussetzungen des § 137 Absatz 2 entspricht.“

Artikel 5

Änderung des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit

Das Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586, 2587), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 237) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 41 folgende Angabe eingefügt:

„§ 41a Elektronische Bekanntgabe; Übermittlung; Verordnungsermächtigungen“.

2. Nach § 41 wird folgender § 41a eingefügt:

„§ 41a

Elektronische Bekanntgabe; Übermittlung; Verordnungsermächtigungen

(1) Wird einem Notar ein Beschluss, der die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand hat, als gerichtliches elektronisches Dokument bekanntgegeben, so muss das qualifizierte Zertifikat, das einer bei der Erstellung des Dokuments verwendeten Signatur zugrunde liegt, oder ein zugehöriges qualifiziertes Attributzertifikat das Gericht erkennen lassen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung einen Zeitpunkt vor dem 1. Januar 2026 zu bestimmen, von dem an Beschlüsse, welche die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand haben, an Notare als gerichtliche elektronische Dokumente nach Absatz 1 bekannt gegeben werden müssen. In der Rechtsverordnung kann die Verpflichtung beschränkt werden

1. auf einzelne Gerichte,
2. auf einzelne Arten von Genehmigungen und
3. auf Dokumente bestimmten Inhalts.

Die Landesregierungen können die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. Einzelheiten der Datenübermittlung und -speicherung zu regeln sowie Dateiformate und Anforderungen an die Barrierefreiheit für die zu übermittelnden gerichtlichen elektronischen Dokumente festzulegen,
2. zu bestimmen, dass Gerichte neben dem gerichtlichen elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen, und
3. Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen anzuordnen.“

3. § 46 wird wie folgt geändert:

- a) Der Wortlaut wird Absatz 1.
- b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Wird einem Notar das Zeugnis über die Rechtskraft eines Beschlusses, der die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand hat, als gerichtliches elektronisches Dokument erteilt, so muss das qualifizierte Zertifikat, das einer bei der Erstellung des Dokuments verwendeten Signatur zugrunde liegt, oder ein zugehöriges qualifiziertes Attributzertifikat das Gericht erkennen lassen. § 41a Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.“

4. In § 113 Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „46 Satz 1 und 2“ durch die Wörter „46 Absatz 1 Satz 1 und 2 und Absatz 2“ ersetzt.

Artikel 6

Weitere Änderung des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit zum 1. Januar 2026

Das Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, das zuletzt durch Artikel 5 dieses Gesetzes geändert wurde, wird wie folgt geändert:

1. § 41a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Einem Notar ist ein Beschluss, der die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand hat, als gerichtliches elektronisches Dokument bekanntzugeben. Das qualifizierte Zertifikat, das einer bei der Erstellung des Dokuments verwendeten Signatur zugrunde liegt, oder ein zugehöriges qualifiziertes Attribut-zertifikat muss das Gericht erkennen lassen.“

b) Absatz 2 wird aufgehoben.

c) Absatz 3 wird Absatz 2.

2. § 46 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Einem Notar muss das Zeugnis über die Rechtskraft eines Beschlusses, der die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand hat, als gerichtliches elektronisches Dokument erteilt werden. § 41a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 gilt entsprechend.“

Artikel 7

Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes

Das Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 30 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 18 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 in dem Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „Gerichte, Behörden und Notare“ durch die Wörter „Gerichte und Behörden“ ersetzt.

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Notare haben Anzeige in den Fällen des Satzes 1 elektronisch nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle nach Maßgabe des § 22a und des § 93c der Abgabenordnung zu erstatten.“

b) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„In begründeten Ausnahmefällen kann die Frist nach Satz 1 verlängert werden.“

c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Nach den Wörtern „Die Absendung der Anzeige ist“ werden die Wörter „von den Gerichten und Behörden“ eingefügt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Notare vermerken die Absendung der Anzeige im Urkundenverzeichnis.“

2. Dem § 22 Absatz 2 werden die folgenden Sätze angefügt:

„Abweichend von den Sätzen 3 und 4 ist die Bescheinigung einem Notar elektronisch nach Maßgabe des § 22a zu erteilen. Dem Grundbuchamt kann die Bescheinigung durch einen Notar auch vorgelegt werden, indem der Notar die Bescheinigung elektronisch übermittelt oder indem er einen Ausdruck der Bescheinigung einreicht; die §§ 29 und 137 der Grundbuchordnung finden insoweit keine Anwendung. Der Notar darf dem Grundbuchamt eine elektronische Bescheinigung oder deren Ausdruck nur vorlegen, wenn sie ihm nach Maßgabe des § 22a übermittelt worden ist.“

3. § 22a wird wie folgt gefasst:

„§ 22a

Elektronisches Verfahren zur Übermittlung; Verordnungsermächtigung

(1) Die elektronische Erstattung der Anzeige durch die Notare nach § 18 Absatz 1 Satz 2 und die Übersendung der Abschrift der Urkunde nach § 18 Absatz 1 Satz 3 erfolgt über ein sicheres Verfahren nach § 87a Absatz 6 der Abgabenordnung. Die elektronische Erteilung und Übermittlung der Bescheinigungen nach § 22 Absatz 2 durch das Finanzamt erfolgt über ein sicheres Verfahren nach § 87a Absatz 8 der Abgabenordnung.

(2) Ein Verstoß des Finanzamts gegen die Verpflichtung, die Bescheinigung nach § 22 Absatz 2 als elektronisches Dokument zu übermitteln, steht der Rechtswirksamkeit der Bescheinigung nicht entgegen.

(3) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz sowie mit Zustimmung des Bundesrates für Anzeigen nach § 18 Absatz 1 Satz 2, für die Abschrift der Urkunde nach § 18 Absatz 1 Satz 3 und für die Bescheinigungen nach § 22 Absatz 2 Satz 5 durch Rechtsverordnung

1. Einzelheiten der Datenübermittlung zu regeln sowie Dateiformate und Anforderungen an die Barrierefreiheit für die zu übermittelnden Dokumente festzulegen und
2. zu bestimmen, dass Notare und Finanzämter neben dem elektronischen Dokument oder in diesem elektronischen Dokument die dort enthaltenen Angaben vollständig oder teilweise in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen.“

4. In § 23 Absatz 16 Satz 2 wird die Angabe „§ 22a Satz 1“ durch die Angabe „§22a Absatz 3“ ersetzt.

Artikel 8

Änderung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes

§ 34 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 1997 (BGBl. I S. 378), das zuletzt durch Artikel 28 des Gesetzes vom 27. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 108) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Die Wörter „Behörden, Beamten und Notare“ werden durch die Wörter „Behörden und Beamten“ ersetzt.

b) Folgende Sätze werden angefügt:

„Notare haben in den Fällen des Satzes 1 elektronisch Anzeige nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle nach Maßgabe des § 93c der Abgabenordnung zu erstatten. Die elektronische Erstattung der Anzeige durch die Notare nach Satz 2 und die Übersendung der Abschriften der in § 7 Absatz 1 der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung genannten Verfügungen und Schriftstücke sowie der in § 8 Absatz 1 der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung genannten Urkunden erfolgt über ein sicheres Verfahren nach § 87a Absatz 6 der Abgabenordnung.“

2. In Absatz 2 Nummer 2 werden die Wörter „und die Notare“ gestrichen.

Artikel 9

Änderung der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung

Die Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung vom 8. September 1998 (BGBl. I S. 2658), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2432) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 7 Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Die vorstehenden Vorschriften gelten entsprechend für:

1. Notare, soweit sie Vereinbarungen über die Abwicklung von Erbauseinandersetzungen beurkunden, mit der Maßgabe, dass die Anzeigen abweichend von Absatz 1 elektronisch nach Maßgabe des § 34 Absatz 1 Satz 2 und 3 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes zu erstatten sind;

2. sonstige Urkundspersonen, soweit ihnen Geschäfte des Nachlassgerichtes übertragen sind.

Im Fall des Satzes 1 Nummer 1 ist die Absendung der Anzeige von dem Notar im Urkundenverzeichnis anstelle des Vermerks auf der Urschrift zu vermerken.“

2. § 8 Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Die vorstehenden Vorschriften gelten entsprechend für:

1. Notare, mit der Maßgabe, dass die Anzeigen abweichend von Absatz 1 elektronisch nach Maßgabe des § 34 Absatz 1 Satz 2 und 3 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes zu erstatten sind;
2. sonstige Urkundspersonen.

Im Fall des Satzes 1 Nummer 1 ist die Absendung der Anzeige von dem Notar im Urkundenverzeichnis anstelle des Vermerks auf der Urschrift zu vermerken.“

Artikel 10

Änderung des Grundstücksverkehrsgesetzes

Die §§ 25 und 26 des Grundstücksverkehrsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586) geändert worden ist, werden wie folgt gefasst:

„§ 25

Elektronisches Verfahren

(1) Notare übermitteln den Antrag auf Erteilung folgender Dokumente nach Maßgabe des § 26 als elektronisches Dokument:

1. die in § 2 Absatz 1 Satz 1 genannte Genehmigung,
2. das in § 5 Satz 1 und § 6 Absatz 3 genannte Zeugnis und
3. die in § 11 Absatz 2 genannte Bescheinigung.

(2) Die Genehmigungsbehörde kann an den Notar nach Maßgabe des § 26 die in Absatz 1 genannten Dokumente als elektronisches Dokument übermitteln. Das elektronische Dokument muss der Form des § 137 Absatz 2 der Grundbuchordnung genügen.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, sofern die Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen nach den Vorschriften der Höfeordnung durch das Gericht erteilt werden.

§ 26

Elektronische Übermittlung; Verordnungsermächtigungen

(1) Anträge nach § 25 Absatz 1 sind an das besondere elektronische Behördenpostfach der Genehmigungsbehörde oder ihres Rechtsträgers zu übermitteln.

(2) Die in § 25 Absatz 1 genannten Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen sind an das besondere elektronische Notarpostfach zu übermitteln.

(3) Die Landesregierungen können für Übermittlungen nach den Absätzen 1 und 2 durch Rechtsverordnung zusätzliche elektronische Übermittlungswege bestimmen.

(4) Die Landesregierungen bestimmen durch Rechtsverordnung

1. einen Zeitpunkt, von dem an Notare den Antrag als elektronisches Dokument an einzelne oder sämtliche Genehmigungsbehörden übermitteln müssen, und
2. einen Zeitpunkt, von dem an Genehmigungsbehörden Genehmigungen nach § 2 Absatz 1 Satz 1, Zeugnisse nach § 5 Satz 1 und § 6 Absatz 3 sowie Bescheinigungen nach § 11 Absatz 2 an Notare als elektronisches Dokument übermitteln müssen, wobei für einzelne Genehmigungsbehörden ein abweichender früherer Zeitpunkt bestimmt werden kann.

Die Zeitpunkte nach Satz 1 dürfen nicht nach dem 1. Januar 2027 liegen. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 Nummer 1 sind die für die elektronische Übermittlung erforderlichen Empfängerbezeichnungen der von der Rechtsverordnung betroffenen Genehmigungsbehörden einschließlich der jeweils eindeutigen technischen Postfachbezeichnungen zu benennen.

(5) Die Landesregierungen können die Ermächtigungen nach Absatz 3 und Absatz 4 Satz 1 durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

(6) Ein Verstoß der Genehmigungsbehörde gegen die Verpflichtung, ab dem in der Rechtsverordnung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 bestimmten Zeitpunkt die in § 2 Absatz 1 Satz 1, § 5 Satz 1, § 6 Absatz 3 und § 11 Absatz 2 genannten Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen als elektronisches Dokument zu übermitteln, steht der Rechtswirksamkeit der Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen nicht entgegen.

(7) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. Einzelheiten der Datenübermittlung zu regeln sowie Dateiformate und Anforderungen an die Barrierefreiheit für die zu übermittelnden Dokumente festzulegen,
2. zu bestimmen, dass Notare neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in diesem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen,
3. zu bestimmen, dass Genehmigungsbehörden neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in diesem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen, und
4. Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen anzuordnen.

(8) Ab dem in der Rechtsverordnung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bestimmten Zeitpunkt ist auch die Abschrift der Urkunde über das genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäft elektronisch zu übermitteln. Für die Übermittlung der Abschrift gelten Absatz 1 sowie die Bestimmungen in nach Absatz 3 und Absatz 7 Nummer 1 und 4 erlassenen Rechtsverordnungen.“

Artikel 11

Änderung der Grundstücksverkehrsordnung

Der Grundstücksverkehrsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2221), die zuletzt durch Artikel 18 des Gesetzes

vom 21. November 2016 (BGBl. I S. 2591) geändert worden ist, werden die folgenden §§ 12 und 13 angefügt:

„§ 12

Elektronisches Verfahren

(1) Notare übermitteln den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 2 Absatz 1 Satz 1 nach Maßgabe des § 13 als elektronisches Dokument.

(2) Die nach § 8 zuständige Stelle kann an den Notar nach Maßgabe des § 13 die in § 2 Absatz 1 Satz 1 genannte Genehmigung als elektronisches Dokument übermitteln. Das elektronische Dokument muss der Form des § 137 Absatz 2 der Grundbuchordnung genügen.

§ 13

Elektronische Übermittlung; Verordnungsermächtigungen

(1) Anträge nach § 12 Absatz 1 sind an das besondere elektronische Behördenpostfach der nach § 8 zuständigen Stelle zu übermitteln.

(2) Genehmigungen nach § 12 Absatz 2 sind an das besondere elektronische Notarpostfach zu übermitteln.

(3) Die Landesregierungen können für Übermittlungen nach den Absätzen 1 und 2 durch Rechtsverordnung zusätzliche elektronische Übermittlungswege bestimmen.

(4) Die Landesregierungen bestimmen für ihren Bereich durch Rechtsverordnung

1. einen Zeitpunkt, von dem an Notare den Antrag auf Erteilung der in § 2 Absatz 1 Satz 1 genannten Genehmigung als elektronisches Dokument an einzelne oder sämtliche zuständige Stellen nach § 8 übermitteln müssen, und
2. einen Zeitpunkt, von dem an die zuständigen Stellen nach § 8 die Genehmigung nach § 2 Absatz 1 Satz 1 an Notare als elektronisches Dokument übermitteln müssen, wobei für einzelne zuständige Stellen ein abweichender früherer Zeitpunkt bestimmt werden kann.

Die Zeitpunkte nach Satz 1 dürfen nicht nach dem 1. Januar 2027 liegen. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 Nummer 1 sind die für die elektronische Übermittlung erforderlichen Empfängerbezeichnungen der von der Rechtsverordnung betroffenen zuständigen Stellen einschließlich der jeweils eindeutigen technischen Postfachbezeichnungen zu benennen.

(5) Die Landesregierungen können die Ermächtigungen nach Absatz 3 und Absatz 4 Satz 1 durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

(6) Ein Verstoß der nach § 8 zuständigen Stelle gegen die Verpflichtung, ab dem in der Rechtsverordnung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 bestimmten Zeitpunkt die in § 2 Absatz 1 Satz 1 genannte Genehmigung als elektronisches Dokument zu übermitteln, steht der Rechtswirksamkeit der Genehmigung nicht entgegen.

(7) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. Einzelheiten der Datenübermittlung zu regeln sowie Dateiformate und Anforderungen an die Barrierefreiheit für die zu übermittelnden Dokumente festzulegen,
2. zu bestimmen, dass Notare neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in diesem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen,
3. zu bestimmen, dass die nach § 8 zuständigen Stellen neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in diesem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen, und
4. Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen anzuordnen.

(8) Ab dem in der Rechtsverordnung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bestimmten Zeitpunkt ist auch die Abschrift der Urkunde über das genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäft elektronisch zu übermitteln. Für die Übermittlung der Abschrift gelten Absatz 1 sowie die Bestimmungen in nach Absatz 3 und Absatz 7 Nummer 1 und 4 erlassenen Rechtsverordnungen.

(9) Das Bundesministerium der Justiz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Bestimmungen nach Absatz 3 und Absatz 4 zu erlassen, soweit

1. die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben oder eines ihrer Unternehmen Verfügungsbefugt ist oder
2. eine Übertragung nach § 8 Satz 3 vorgenommen wurde oder wird.

Das Bundesministerium der Justiz kann diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung einer oder mehreren anderen Stellen des Bundes übertragen.“

Artikel 12

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich der Absätze 2 bis 6 am [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Quartals] in Kraft.

(2) In Artikel 7 tritt in Nummer 3 § 22a Absatz 3 des Grunderwerbsteuergesetzes am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(3) Artikel 2 tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf die Verkündung folgenden Quartals] in Kraft.

(4) Am 1. Januar 2026 treten in Kraft:

1. Artikel 6,
2. Artikel 7
 - a) Nummer 1,
 - b) in Nummer 2 § 22 Absatz 2 Satz 6 und 7 des Grunderwerbsteuergesetzes,

c) in Nummer 3 § 22a Absatz 1 Satz 1 des Grunderwerbsteuergesetzes.

(5) In Artikel 7 tritt in Nummer 2 § 22 Absatz 2 Satz 5 des Grunderwerbsteuergesetzes und in Nummer 3 § 22a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 des Grunderwerbsteuergesetzes an dem Tag in Kraft, an dem die technischen und organisatorischen Voraussetzungen für die elektronische Übermittlung der Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen, spätestens aber am 1. Januar 2028. Das Bundesministerium der Finanzen gibt den jeweiligen Tag des Inkrafttretens im Bundesgesetzblatt bekannt.

(6) Die Artikel 8 und 9 treten an dem Tag in Kraft, an dem die jeweiligen technischen und organisatorischen Voraussetzungen für die jeweilige elektronische Übermittlung vorliegen. Das Bundesministerium der Finanzen gibt den jeweiligen Tag des Inkrafttretens im Bundesgesetzblatt bekannt.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Mit diesem Entwurf soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Kommunikation zwischen Notarinnen und Notaren, Gerichten und Verwaltungsstellen, die anlässlich des Vollzugs eines Immobilienvertrags, zur gerichtlichen Genehmigung notarieller Rechtsgeschäfte oder zur Erfüllung steuerlicher Anzeigepflichten geführt wird, zu digitalisieren. Da die digitale Infrastruktur bei den betroffenen Stellen unterschiedlich weit ausgebaut ist, soll mit diesem Entwurf ein Mechanismus eingeführt werden, der eine differenzierte Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der einzelnen Beteiligten und des ihnen jeweils zumutbaren Aufwands ermöglicht. Zudem soll dazu beigetragen werden, Bürokratie abzubauen, Verwaltungsaufwand zu reduzieren und Verfahren zu vereinfachen sowie ein Impuls gesetzt werden, den elektronischen Rechtsverkehr in Grundbuchsachen weiter auszubauen. Schließlich kann eine umfassende Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigung notarieller Rechtsgeschäfte und der Erfüllung steuerlicher Anzeigepflichten zu einer effektiveren Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung beitragen. Der Entwurf leistet damit einen Beitrag zur Erreichung von Ziel 9 „Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen“ und Ziel 16 „Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen“ der Ziele für nachhaltige Entwicklung.

Ein weiteres mit diesem Entwurf verfolgtes Ziel ist es, die Datenlage bei den Gutachterausschüssen und beim Statistischen Bundesamt zu verbessern, um eine qualitativ hochwertige Datengrundlage zur Bewertung der Wertentwicklung auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung zu haben. Dazu sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden, damit das Statistische Bundesamt in der Lage ist, Immobilienpreisindizes (unter die Bezeichnung „Immobilienpreisindizes“ werden der Häuserpreisindex nach Artikel 2 Nummer 10 der Verordnung (EU) 2016/792 und der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum nach Artikel 2 Nummer 9 der Verordnung (EU) 2016/792 gefasst) zeitnah zu erstellen, und seiner Verpflichtung nach Artikel 3 Absatz 1, Artikel 6 Absatz 2 und Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b) der Verordnung (EU) 2016/792, die Immobilienpreisindizes der Europäischen Kommission (Eurostat) quartalsweise zur Verfügung zu stellen, nachkommen kann. Zudem sollen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Datenqualität bei den Gutachterausschüssen und dem Statistischen Bundesamt ergriffen werden. Zugleich soll aber gewährleistet werden, dass die Digitalisierung nicht mit Einbußen an Datenschutz und Datensicherheit einhergeht. Außerdem sollen Mechanismen geschaffen werden, die im Störfall die Handlungsfähigkeit der betroffenen Stellen sicherstellen.

Dieser Entwurf steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Ziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“. Der Entwurf trägt insbesondere zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 16 bei, den gleichberechtigten Zugang aller zur Justiz zu gewährleisten und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

1. Problemstellung

a) Fehlende Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen

In der Bundesrepublik Deutschland werden jährlich über eine Million Immobilienverträge, also Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie andere Arten von Grundstücksübertragungen, beurkundet. Der Vollzug eines notariell beurkundeten Immobilienvertrags macht es erforderlich, dass zwischen Notarinnen und Notaren, Gerichten und verschiedenen Verwaltungsstellen Informationen und Dokumente ausgetauscht werden. Notarinnen und Notare holen beispielsweise bei der Gemeinde die Negativbescheinigung über das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 28 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ein, beantragen die Genehmigung des Betreuungsgerichts nach § 1850 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und nehmen diese für die Beteiligten entgegen oder übermitteln nach § 195 Absatz 1 Satz 1 BauGB eine Abschrift des Immobilienkaufvertrags an den zuständigen Gutachterausschuss. In vielen Fällen ist das Vorliegen behördlicher Bescheinigungen Voraussetzung dafür, dass die erwerbende Partei des Immobilienvertrags in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen wird.

Die Vornahme des Vollzugs von Immobiliengeschäften durch Notarinnen und Notare ermöglicht eine interessensgerechte Vertragsgestaltung und eine zeitnahe Umsetzung der Vereinbarungen im Grundbuch. Um insbesondere die erwerbenden Parteien vor einer ungesicherten Vorleistung zu schützen, ist in aller Regel eine Vertragsgestaltung notwendig, die den Eintritt der Fälligkeit der Gegenleistung daran knüpft, dass sämtliche behördlichen Bescheinigungen vorliegen, die für die Eintragung im Grundbuch erforderlich sind. In diesem Rahmen kommt es regelmäßig den Notarinnen und Notaren zu, die entsprechenden Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen, so die Vollzugsfähigkeit des Immobilienvertrags herbeizuführen und die Beteiligten über die eingetretene Fälligkeit zu informieren. Daneben haben Notarinnen und Notare die fachliche Expertise in der Frage, welche Verwaltungsstellen im Rahmen des Vollzugs eines konkreten Immobiliengeschäfts einzubeziehen sind, und stehen in regelmäßigem Austausch mit diesen, sodass hierdurch eine schnelle, unproblematische und für die Vertragsparteien unbürokratische Abwicklung der Immobilienverträge gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus stellt die Konzentration der Vollzugshandlungen auf die Notarinnen und Notare eine wesentliche Erleichterung für die Beteiligten dar. Diese müssen nicht selbst die für den grundbuchlichen Vollzug erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen einholen und die vorgesehenen Anzeigen veranlassen. Vielmehr stehen die Notarinnen und Notare für die gesamte Abwicklung des Immobiliengeschäfts als einheitliche Ansprechperson zur Verfügung, die die erforderlichen Anträge stellt und Genehmigungen und Bescheinigungen entgegennimmt.

Während Notarinnen und Notare mit den Grundbuchämtern teilweise schon elektronisch kommunizieren, erfolgt die Kommunikation mit den im Rahmen des Vollzugs eines Immobilienvertrags beteiligten Behörden und Gerichten fast ausschließlich in Papierform und auf dem Postweg. Meist ist dabei auch eine Abschrift der Urkunde über den Immobilienvertrag zu übersenden. Dieses Verfahren führt zu einem erheblichen zeitlichen Verzug des Vollzugs von Immobilienverträgen und verursacht einen deutlichen Mehraufwand dadurch, dass identische Daten mehrfach erhoben werden müssen: zum einen durch die Notarinnen und Notare im Rahmen der Vorbereitung des Vertragsentwurfs und zum anderen durch die beteiligten Stellen, die die für die Weiterverarbeitung erforderlichen Daten bislang selbst aus der übermittelten Urkunde exzerpieren. Diese zusätzliche Datenerhebung durch die beteiligten Stellen stellt zudem eine Fehlerquelle dar, die im streng formalisierten Grundbuchverfahren zu weiteren Verzögerungen führen kann. Hinzu kommt, dass ein papierge-

bundener Austausch der Vollzugsdokumente für Medienbrüche sorgt, wenn der elektronische Rechtsverkehr zu den Grundbuchämtern eröffnet ist: Notarinnen und Notare müssen die in Papierform von den Gerichten und Behörden übersandten Dokumente digitalisieren, um deren Verwendbarkeit im Grundbuchverfahren zu gewährleisten. Dieses Problem wird sich durch die anstehende Ausweitung des elektronischen Rechtsverkehrs zu den Grundbuchämtern verstärken. Schließlich ist ein papiergebundener Austausch von Informationen und Bescheinigungen im Hinblick auf die Zahl der jährlichen Immobilienverträge ressourcenintensiv.

Zwar ist bereits jetzt ein digitaler Austausch zwischen Notarinnen und Notaren sowie den im Rahmen des Vollzugs von Immobilienverträgen beteiligten Stellen auf freiwilliger Basis, also nach Absprache zwischen beteiligten Stellen möglich. Von dieser Möglichkeit wird allerdings derzeit nahezu kein Gebrauch gemacht.

b) Fehlende Digitalisierung bei der gerichtlichen Genehmigung notarieller Rechtsgeschäfte

Dieselben Probleme stellen sich auch immer dann, wenn Notarinnen und Notare bei den Familien-, Betreuungs-, Nachlass- oder Landwirtschaftsgerichten um die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts, das keinen Immobilienvertrag zum Gegenstand hat, ersuchen und die Gerichte entsprechende Genehmigungsbeschlüsse an die Notarinnen und Notare übersenden.

c) Fehlende Digitalisierung steuerlicher Mitwirkungspflichten

Die steuerlichen Mitwirkungspflichten der Notarinnen und Notare sind nicht auf Immobilienverträge beschränkt. Die Anzeigepflichten nach § 34 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) gehen in ihrem sachlichen Anwendungsbereich über Immobilienverträge hinaus. Auch insoweit erfolgen die Anzeigen bislang in Papierform und auf postalischem Weg, was neben dem damit verbundenen Zeit- und Sachaufwand eine erneute Datenerhebung durch die Finanzämter aus den Urkundenabschriften und den ausgefüllten Mustern erforderlich macht.

d) Langsamer und unvollständiger Datenrücklauf an die Gutachterausschüsse

Die Übersendung von Urkundenabschriften durch die Notarinnen und Notare an die Gutachterausschüsse führt nicht dazu, dass der Datenbedarf bei den Gutachterausschüssen zur Erstellung der Kaufpreissammlung und dem Statistischen Bundesamt zur Erstellung der Immobilienpreisindizes vollständig befriedigt wird. Die Gutachterausschüsse sind vielmehr darauf angewiesen, bei den Beteiligten von Immobilienverträgen im Nachgang der Beurkundung weitere Angaben zu preisbildenden Eigenschaften der betroffenen Immobilie einzuholen, die in den notariellen Verträgen nicht enthalten sind. Dies geschieht derzeit weitestgehend dadurch, dass die Gutachterausschüsse den Beteiligten papierförmige Fragebögen postalisch zusenden und diese auffordern, die ausgefüllten Fragebögen postalisch zurückzusenden. In der Praxis hat sich aber gezeigt, dass derartige Auskunftersuchen der Gutachterausschüsse häufig unbeantwortet bleiben, sodass vollständige Datensätze häufig nicht oder nur verspätet zur Verfügung stehen. Dies hat auch Auswirkung auf die Erstellung der Preisstatistik, weil die Gutachterausschüsse hinsichtlich der von ihnen erhobenen Daten nach § 7 Absatz 2 des Preisstatistikgesetzes (PreisStatG) gegenüber dem Statistischen Bundesamt auskunftspflichtig sind. Damit kann das Statistische Bundesamt seiner Verpflichtung, Immobilienpreisindizes zu erstellen und nach Artikel 3 Absatz 1, Artikel 6 Absatz 2 und Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b) der Verordnung (EU) 2016/792 der Europäischen Kommission (Eurostat) quartalsweise zur Verfügung zu stellen, regelmäßig nicht nachkommen.

2. Lösung

a) Einführung der verbindlichen elektronischen Kommunikation

Der Entwurf eröffnet die Möglichkeit, dass Notarinnen und Notare und die beteiligten Stellen den Austausch von Informationen und Dokumenten im Rahmen des Vollzugs von Immobilienverträgen, zur gerichtlichen Genehmigung notarieller Rechtsgeschäfte und zur Erfüllung steuerlicher Anzeigepflichten rein elektronisch führen. Die Zeitpunkte, ab denen die elektronische Kommunikation möglich oder verpflichtend ist, sollen überwiegend durch Rechtsverordnung bestimmt werden können, wobei die Verordnungskompetenz hinsichtlich der Übermittlung durch Gerichte sowie hinsichtlich des Austauschs zwischen Notarinnen und Notaren und Verwaltungsbehörden den Ländern übertragen werden soll. Hinsichtlich des Austauschs zwischen Notarinnen und Notaren und den Finanzbehörden soll die Verordnungskompetenz beim Bundesministerium der Finanzen liegen. Bis zum 1. Januar 2027 soll dabei der Anwendungsbereich der jeweiligen Verordnungen auf eine Kommunikationsrichtung, auf einzelne der betroffenen Stellen oder auf einzelne Sachverhalte beschränkt werden können, um zum einen verbindliche Pilotprojekte zu ermöglichen. Zum anderen soll so die Möglichkeit einer stufenweisen Einführung der verbindlichen elektronischen Kommunikation geschaffen werden, sodass einzelne leistungsfähige Stellen bereits früher in die elektronische Kommunikation eingebunden werden können, und weniger leistungsfähigen Stellen ausreichend Zeit verschafft wird, die erforderliche digitale Infrastruktur auf Grundlage der gewonnenen Erfahrungen aufzubauen. Hinsichtlich des elektronischen Austausches mit den Finanzbehörden soll keine zeitliche Höchstgrenze gelten, soweit es Anzeigen nach ErbStG oder der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung (ErbStDV) betrifft.

Die Bestimmung der Einzelheiten zur Datenübermittlung, zu den Dateiformaten, zum Inhalt der übermittelten Dateien sowie zur Störungsvorsorge soll dagegen einer Rechtsverordnung des Bundes vorbehalten bleiben. Dies erscheint erforderlich, um einen bundesweit einheitlichen Datenstandard für den Austausch elektronischer Dokumente etablieren zu können. Insbesondere soll so die Verwendung einheitlicher Strukturdatensätze sichergestellt werden können.

Bei der Ausgestaltung dieser Verordnungen sind die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) zu beachten. Nach § 1 Absatz 1 Satz 1 BGG ist es Ziel des Gesetzes, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen zu beseitigen und zu verhindern sowie ihre gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen. Diese Ziele sind von Trägern der öffentlichen Gewalt im Sinne des § 1 Absatz 1a BGG und landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, soweit sie Bundesrecht ausführen (§ 1 Absatz 2 Satz 2 BGG), aktiv zu fördern und bei der Planung von Maßnahmen zu beachten. Für Menschen mit Behinderungen können bei digitalen Übermittlungen Barrieren bestehen, die sie an der gleichberechtigten Teilnahme behindern. So ist etwa darauf zu achten, dass die für den elektronischen Rechtsverkehr verwendete Technik Nutzenden mit Sehbeeinträchtigungen eine eigenständige Bedienung ermöglicht.

Der Entwurf soll differenzierte Bestimmungen zum elektronischen Austausch abhängig von der Kommunikationsrichtung treffen. Auf dem Kommunikationsweg von den Notarinnen und Notaren zu der jeweiligen beteiligten Stelle sollen Notarinnen und Notare Anträge, Mitteilungen und sonstige Unterlagen an die betreffenden Stellen grundsätzlich erst ab dem Zeitpunkt elektronisch übermitteln können, ab dem dies durch Rechtsverordnung für die jeweilige Stelle bestimmt wird. Ab diesem Zeitpunkt muss bei der in den Anwendungsbereich der fraglichen Rechtsverordnung fallenden Stelle die technische Infrastruktur für den Empfang und die Verarbeitung strukturierter Daten und qualifiziert elektronisch signierter Dokumente auf einem sicheren Übermittlungsweg vorhanden sein, was bis zum Inkrafttreten der in diesem Entwurf vorgesehenen Gesetzesänderungen nicht flächendeckend zu erwarten ist. Ab

diesem Zeitpunkt sollen die Notarinnen und Notare allerdings auch zur elektronischen Kommunikation verpflichtet sein. Es erscheint wenig sinnvoll, den Notarinnen und Notaren dann noch ein Wahlrecht zu belassen, ob sie wie bisher postalisch oder elektronisch kommunizieren möchten. Zudem haben die Notarinnen und Notare mittlerweile erhebliche Erfahrung auf dem Gebiet des elektronischen Rechtsverkehrs, sodass es ihnen zuzumuten ist, auch im Anwendungsbereich dieses Entwurfs ausschließlich elektronisch zu kommunizieren.

Auf dem Kommunikationsweg von der betroffenen Stelle zu den Notarinnen und Notaren soll bereits ab Inkrafttreten der in diesem Entwurf vorgesehenen Gesetzesänderungen die Möglichkeit bestehen, Bescheinigungen und Genehmigungen als elektronische Dokumente zu übersenden, da davon auszugehen ist, dass bei den Notarinnen und Notaren die technischen Voraussetzungen für den Empfang und die Verarbeitung von strukturierten Daten und qualifiziert elektronisch signierten Dokumenten gegeben sind. Durch Rechtsverordnung soll aber ein Zeitpunkt festgelegt werden können, ab dem bestimmte einzelne oder alle Stellen zur elektronischen Übermittlung verpflichtet sind. Insoweit soll beim Erlass der Rechtsverordnungen berücksichtigt werden können, dass bei einzelnen Stellen die technischen Voraussetzungen für das Erstellen und den Versand strukturierter Dateien und qualifiziert elektronisch signierter Dokumente früher vorhanden sind als bei anderen. Allerdings soll für alle erfassten Stellen die elektronische Kommunikation spätestens zum 1. Januar 2027 verpflichtend sein.

b) Nutzung der EGVP-Infrastruktur beziehungsweise ELSTER-Infrastruktur

Der Austausch zwischen Notarinnen und Notaren sowie den beteiligten Stellen außerhalb der Finanzverwaltung soll über die EGVP-Infrastruktur, also insbesondere über die besonderen elektronischen Notarpostfächer (beN) und die besonderen elektronischen Behördenpostfächer (beBPo) erfolgen. Zwischen Notarinnen und Notaren und der Finanzverwaltung soll der Austausch mittels der ELSTER-Infrastruktur erfolgen. Das hat den Vorteil, dass auf bereits bestehende Kommunikationsinfrastrukturen zurückgegriffen werden kann, die sich etwa im Rahmen des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Handelsregistern seit dem 1. Januar 2007 bewährt haben und an die sämtliche Stellen angeschlossen sind oder sich anschließen können, die von der Kommunikation nach diesem Entwurf betroffen sind. Die zeit- und kostenintensive Entwicklung einer eigenständigen Plattform zum Austausch von Daten und Dokumenten zum Vollzug von Immobilienverträgen, zur gerichtlichen Genehmigung notarieller Rechtsgeschäfte und zur Erfüllung steuerlichen Anzeigepflichten ist daher nicht erforderlich. Durch Rechtsverordnung sollen allerdings zusätzliche elektronische Übermittlungswege vorgeschrieben werden können.

c) Übermittlung strukturierter Daten

Durch eine Rechtsverordnung des Bundes soll bestimmt werden können, dass im Anwendungsbereich dieses Entwurfs bestimmte Daten in strukturierter Form zu übermitteln sind. In geeigneten Fällen, also insbesondere da, wo sich das zu übermittelnde Dokument in einer singulären oder binären Information erschöpft („Antrag gestellt“; „Genehmigung erteilt oder nicht erteilt“) soll die Kommunikation sogar vollständig auf der Basis strukturierter Datensätze erfolgen können. Auf die Übermittlung einer das Abbild der papierförmigen Anträge, Genehmigungen, Zeugnisse oder Bescheinigungen enthaltenden Bilddatei kann in solchen Fällen verzichtet werden, sodass die XML-Strukturdatei nicht nur dienend, sondern führend ist. Zu diesem Zweck werden für die einzelnen Vollzugshandlungen Schemadateien nach dem Datenstandard „XJustiz“ entwickelt, die abhängig von dem jeweiligen Vollzugsgeschäft den Umfang der zu übermittelnden Daten sachgerecht festlegen. Die Übermittlung strukturierter Daten soll eine automatisierte Bearbeitung durch die beteiligten Stellen ermöglichen und den Verwaltungsaufwand reduzieren.

d) Verhältnis zum elektronischen Grundbuchverfahren

Die Vorteile eines vollständig digitalisierten Vollzugs von Immobiliengeschäften kommen erst dann umfänglich zum Tragen, wenn auch der elektronische Rechtsverkehr mit den Grundbuchämtern zur Verfügung steht. Obwohl die entsprechende Möglichkeit bereits durch das Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2713) in § 135 der Grundbuchordnung (GBO) als Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen verankert wurde, ist der elektronische Rechtsverkehr zu den Grundbuchämtern bislang in nur sieben Bundesländern voll oder teilweise eröffnet. Insoweit kann dieser Entwurf einen Anreiz für die Länder ohne elektronischen Rechtsverkehr schaffen, diesen nunmehr zu eröffnen und die Digitalisierung auch auf diesem Gebiet voranzutreiben.

Allerdings ist die Umsetzung dieses Entwurfs auch dann sinnvoll, wenn der elektronische Rechtsverkehr zu den Grundbuchämtern noch nicht eröffnet ist. Denn das Interesse an Verfahrensbeschleunigung und Reduzierung der Fehleranfälligkeit im Verwaltungsverfahren besteht auch unabhängig von der Möglichkeit zur elektronischen Weiterleitung an das Grundbuchamt. In technischer Hinsicht können die übersandten elektronischen behördlichen Bescheinigungen auch im analogen Grundbuchverfahren verwendet werden. § 42 Absatz 4 des Beurkundungsgesetzes (BeurkG) ermöglicht es den Notarinnen und Notaren, Ausdrucke und Abschriften von elektronischen Dokumenten zu beglaubigen, sodass diese im Grundbuchverfahren verwendbar sind.

e) Digitalisierung der notariellen Datenübermittlung an die Gutachterausschüsse

Um die zeitnahe Verfügbarkeit vollständiger Datensätze zu Immobilientransaktionen bei den Gutachterausschüssen und dem Statistischen Bundesamt zu verbessern, sollen Notarinnen und Notare künftig zum einen verpflichtet sein, den Gutachterausschüssen die Abschriften der Urkunden über Verträge, Angebote und Annahmen elektronisch zu übermitteln. Dadurch erhalten die Gutachterausschüsse unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung die erforderlichen Unterlagen, ohne dass wie bisher die für den Vollzug und Postlauf erforderliche Zeit abgewartet werden muss. Zum anderen sollen Notarinnen und Notare künftig verpflichtet sein, bestimmte Informationen, die in den übermittelten Urkundensabschriften enthalten sind, zusätzlich auch in Form strukturierter Datensätze an die Gutachterausschüsse zu übermitteln. Dadurch wird eine erneute Erhebung dieser Daten aus den Urkundensabschriften durch die Gutachterausschüsse künftig überflüssig. Dies trägt zu einer Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens der Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen bei. Die strukturierten Daten können zudem automatisiert weiterverarbeitet werden, wenn weitere Informationen bei den Beteiligten des Immobilienvertrags eingeholt werden müssen.

f) Verbesserung des Datenrücklaufs an die Gutachterausschüsse

Neben der Digitalisierung der notariellen Datenübermittlung an die Gutachterausschüsse sollen weitere Maßnahmen vorgesehen werden, um eine zeitnahe Verfügbarkeit vollständiger Datensätze zu Immobilientransaktionen bei den Gutachterausschüssen und dem Statistischen Bundesamt sicherzustellen. Diese Maßnahmen zielen darauf, dass die Beteiligten eines Immobilienvertrags ihrer Auskunftspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss rechtzeitig und vollständig nachkommen. 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. Diese Auskunftspflicht soll künftig auch mit einer Frist versehen werden. Die Überschreitung der Frist, eine nur unvoll-

ständige oder eine unrichtige Auskunftserteilung bis zum Fristablauf sollen dabei den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen, zu deren Verfolgung aus Praktikabilitätsgründen die Gutachterausschüsse selbst berufen sein sollen.

Um etwaige Hürden für die Erfüllung der Auskunftspflicht durch die Beteiligten gegenüber den Gutachterausschüssen zu beseitigen, sollen die Gutachterausschüsse verpflichtet werden, eine digitale Mitteilungsmöglichkeit zur Verfügung zu stellen. Häufig dürfte es nämlich nicht Unwille der Beteiligten sein, der diese von der Erfüllung der Auskunftspflicht abhält, sondern der mit dem Ausfüllen und Absenden der papierförmigen Fragebögen verbundene Aufwand. Daher sollen die Gutachterausschüsse künftig einen digitalen Fragebogen als niederschwellige Möglichkeit zur Auskunftserteilung zur Verfügung stellen.

Um das Bewusstsein bei den Beteiligten für die Auskunftspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss und insbesondere die Folge der Ordnungswidrigkeit zu stärken, sollen Notarinnen und Notare künftig verpflichtet sein, bei der Beurkundung von Immobilienverträgen auf diese Auskunftspflicht hinzuweisen.

3. Weitere Gegenstände des Entwurfs

Ohne spezifischen Bezug zu Immobiliengeschäften sieht der Entwurf vor, dass auch weitere steuerliche Anzeigepflichten auf elektronischem Weg erfüllt werden können. Dies betrifft die Anzeigen nach § 34 ErbStG. Daneben soll die Erfüllung der steuerlichen Anzeigepflichten durch Notarinnen und Notare nicht mehr auf der Urschrift oder einer verwahrten Abschrift der Urkunde, sondern im elektronischen Urkundenverzeichnis vermerkt werden.

III. Exekutiver Fußabdruck

Wesentlich zum Inhalt dieses Gesetzesentwurfes beigetragen hat die Bundesnotarkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts (BNotK). Diese wurde bei der Entwurfserstellung laufend zur Ausgestaltung der technischen Aspekte der elektronischen Kommunikation einbezogen und gab wesentliche Hinweise, die bei Gestaltung der Regelungen berücksichtigt und eingearbeitet wurden. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass die BNotK bereits Erfahrung in der Bereitstellung der technischen Komponenten für eine Kommunikation zwischen Notarinnen beziehungsweise Notaren und Handelsregistern, Gerichten und Grundbuchämtern hat. Zudem ist die BNotK seitens der Notarinnen beziehungsweise Notare verantwortlich für die Einführung der technischen Komponenten, die zur mit diesem Gesetzesentwurf eingeführten elektronischen Kommunikation zwischen Notarinnen beziehungsweise Notaren und den Verwaltungsbehörden, Gerichten und Gemeinden erforderlich sind.

Seit dem 1. Juni 2024 hat die BNotK konkret Einfluss genommen, auf die Gestaltung von §§ 23a Absatz 4 Satz 3, 28b Absatz 4 Satz 3 BauGB-E, § 26 Absatz 4 Satz 3 GrdstVG-E und § 13 Absatz 4 Satz 3 GVO-E, hinsichtlich der Frage, welche Informationen im Rahmen der Rechtsverordnung der Länder zur genauen Empfängerbezeichnung bekannt gemacht werden müssen, und auf die Darstellung des Erfüllungsaufwandes der Verwaltung hinsichtlich der bei der BNotK anfallenden Aufwendungen. Im Bereich der Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG), ErbStG und der ErbSt-DV hat die Bundesnotarkammer umfassend unterstützt und auf die Gestaltung Einfluss genommen.

[Weitere Ergänzung des exekutiven Fußabdruckes nach erfolgter Verbändebeteiligung]

IV. Alternativen

Die technische Umsetzung der beschriebenen Ziele könnte statt über die EGVP- und ELSTER-Infrastruktur auch über eine zentrale Plattform erfolgen. Eine solche Lösung würde allerdings zahlreiche Probleme aufwerfen: die Entwicklung einer solchen Plattform ist mit

einem erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden. Die Kosten für deren Entwicklung und Betrieb müssten von den Notarinnen und Notaren beziehungsweise den beteiligten Verwaltungsstellen oder von den an der Urkunde Beteiligten getragen werden. In Anbetracht des Umstandes, dass dies die Nebenkosten für Immobilienverträge weiter erhöhen würde, erscheint diese Lösung nachrangig. Vielmehr sollte die Kommunikation über die bereits bestehende, in der Praxis bewährte EGVP- beziehungsweise ELSTER-Infrastruktur erfolgen. Hinsichtlich der ELSTER-Infrastruktur soll auf Seiten der Notarinnen und Notare die Schnittstelle zur Kommunikation auf diesem Übertragungswege geschaffen werden.

Die Umsetzung der Ziele im Rahmen der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) ist nicht angezeigt. Zwar unterfallen einige der Gegenstände dieses Entwurfs auch dem OZG. Während das OZG aber den Austausch der Bürgerinnen und Bürger mit der Verwaltung im Blick hat, trifft dieser Entwurf zum einen Regelungen zum Austausch zwischen spezialisierten Teilnehmern eines Verwaltungsverfahrens. Zum anderen gehen die Regelungen dieses Entwurfs über das reine Verwaltungsverfahren im Sinne des OZG hinaus, sodass spezifische Regelungen erforderlich sind.

V. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes folgt für die Änderungen des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG), der GBO und des BeurkG aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (GG) (gerichtliches Verfahren, Notariat). Für die Änderung des BauGB und der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) folgt die Gesetzgebungskompetenz des Bundes aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG (Städtebaulicher Grundstücksverkehr). Die Gesetzgebungskompetenz für das GrEStG, ErbStG und die ErbStDV folgt aus Artikel 108 Absatz 5 GG, soweit die Regelungen das Verwaltungsverfahren der Finanzbehörden betreffen, im Übrigen aus Artikel 105 Absatz 2 Satz 2 zweite Alternative GG.

Für das Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) haben die Länder im Bereich des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz, allerdings verbleibt beim Bund nach Artikel 125a Absatz 1 GG eine Anpassungskompetenz. Diese ist in sachlicher Hinsicht begrenzt, sodass der Bund keine grundlegende Neukonzeption des Gesetzes vornehmen darf. Lediglich schlichte Einzelanpassungen beziehungsweise die Fortschreibung geltenden Rechts sind demnach durch den Bund noch zulässig. Die mit diesem Entwurf verfolgten Änderungen im GrdstVG sollen den geänderten Umständen des Digitalisierungszeitalters dienen und entsprechen daher der Zielrichtung der dem Bund belassenen Anpassungskompetenz.

Die Kompetenz des Bundes für die Änderung der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung (ERVV) folgt aus den in §§ 23a Absatz 7, 28b Absatz 7, 195a Absatz 3 BauGB-E, § 41a Absatz 3 FamFG-E, § 26 Absatz 7 GrdstVG-E und § 13 Absatz 7 GVO-E enthaltenen Ermächtigungsgrundlagen.

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und mit den von der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossenen völkerrechtlichen Verträgen vereinbar.

VII. Gesetzesfolgen

Die Regelungen dieses Entwurfs ermöglichen die Digitalisierung des Vollzugs von Immobiliengeschäften und die Digitalisierung weiterer notarieller Anzeigepflichten.

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Der Entwurf sieht die Möglichkeit vor, die bislang papiergebundene Kommunikation zwischen Notarinnen und Notaren und den betroffenen Stellen vollständig zu digitalisieren. Dadurch werden Verwaltungsverfahren beschleunigt und vereinfacht, weil zum einen die Postlaufzeit wegfällt, und zum anderen die vorgesehene Übersendung strukturierter Daten die erneute Datenerhebung bei den betroffenen Stellen überflüssig macht.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung dient.

Indem der Entwurf Digitalisierung im Bereich des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigung notarieller Rechtsgeschäfte und der Erfüllung steuerlicher Anzeigepflichten ermöglicht, Verwaltungsaufwand reduziert und Verfahren vereinfacht, leistet er einen Beitrag zu SDG 16 „Friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zur Justiz ermöglichen und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen“, insbesondere zu den Zielvorgaben 16.3 und 16.6, den gleichberechtigten Zugang aller zur Justiz zu gewährleisten und „Leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufbauen“. Indem der Entwurf die effektive Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung erleichtert, leistet er einen Beitrag zur Erreichung von Zielvorgabe 16.4 „Bis 2030 illegale Finanz- und Waffenströme deutlich verringern, die Wiedererlangung und Rückgabe gestohlener Vermögenswerte verstärken und alle Formen der organisierten Kriminalität bekämpfen“.

Indem der Entwurf einen rein elektronischen Datenaustausch zwischen Notarinnen und Notaren und den beteiligten Stellen ermöglicht, leistet er gleichzeitig einen Beitrag zur Digitalisierung und damit zu SDG 9 „Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, inklusive und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen“. Dieses Nachhaltigkeitsziel verlangt mit seiner Zielvorgabe 9.1, eine hochwertige, verlässliche, nachhaltige und widerstandsfähige Infrastruktur aufzubauen und dabei den Schwerpunkt auf einen erschwinglichen und gleichberechtigten Zugang für alle zu legen. Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgabe, indem er insbesondere sichere und zeitnahe Eintragungen in das Grundbuch ermöglicht, die der Wahrheit und Klarheit des Grundbuchs dienen.

Der Entwurf folgt damit den Nachhaltigkeitsprinzipien der DNS „(1.) Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“, „(5.) Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“ und „(6.) Bildung, Wissenschaft und Innovation als Treiber einer nachhaltigen Entwicklung nutzen“.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Auf den Bundeshaushalt entfallen weder Ausgaben noch Einnahmen. Etwaige auf die Länder- und kommunalen Haushalte entfallende Haushaltsausgaben werden im Rahmen der Länderbeteiligung bei den Ländern abgefragt.

4. Erfüllungsaufwand

a) Erfüllungsaufwand der Bürgerinnen und Bürger

Notarinnen und Notare sind am Vollzug von Immobilienverträgen im Auftrag der Vertragsparteien beteiligt. Dabei beantragen Notarinnen und Notare bei Behörden und Gerichten verschiedene Genehmigungen und zeigen die Transaktionen bestimmten Behörden an. Die ihnen dafür entstehenden Aufwendungen stellen die Notarinnen und Notare den Bürgerinnen und Bürgern nach Teil 3 Hauptabschnitt 2 des Kostenverzeichnisses zum Gerichts- und Notarkostengesetzes (KV GNotKG) als Auslagen in Rechnung, so dass hierdurch Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger in Form von Sachkosten für die Inanspruchnahme der Dienstleistungen Dritter entsteht.

Der vorliegende Entwurf sieht unter anderem vor, dass Notarinnen und Notare künftig acht Genehmigungsanträge und vier Anzeigen elektronisch übermitteln (vergleiche Tabelle). Dies beeinflusst die Höhe der Auslagen und somit den Erfüllungsaufwand.

Vorgabe	Bezeichnung	Fallzahl* (gesamt)	Bürgerinnen und Bürger	
			Fallzahl**	Sachkosten (in Tsd. Euro)
§ 22 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 1 BauGB-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)	1 000	750	-6,6
§ 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 28a Absatz 1 BauGB-E	Mitteilung über Inhalte des Kaufvertrags (Vorkaufsrechte der Gemeinde)	640 000	480 000	-4 200,0
§ 51 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 1 BauGB-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Umlegungsgebiet - Umsetzungszeitraum)	100	75	-0,7
§ 109 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 1 BauGB-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Enteignungsverfahren)	15	11	-0,1
§ 145 Absatz 1 BauGB-E i. V. m. § 23 Absatz 1 BauGB-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Sanierungsgebiete)	110 000	82 500	-721,9
§ 173 Absatz 1 BauGB-E i. V. m. § 23 Absatz 1 BauGB-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Erhaltungssatzung)	4 500	3 375	-29,5
§ 195 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 195a BauGB-E	Übermittlung von Vertragsunterlagen und -daten (Kaufpreissammlung)	1 000 000	750 000	-6 562,5
§ 250 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 1 BauGB-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten)	5 000	3 750	-32,8
§ 18 GrEStG-E i. V. m. § 22a Absatz 1 GrEStG-E	Übermittlung der Veräußerungsanzeige	1 000 000	750 000	-6 562,5
§ 34 Absatz 1 ErbStG-E	Anzeige erbschaftsteuerrelevanter Beurkundungen, Zeugnisse und Anordnungen (Immobilienverträge)	250 000	250 000	-2 187,5
§ 3 GrdstVG i. V. m. § 25 Absatz 1 GrdstVG-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie bestimmtes Moor- und Ödland)	55 000	41 250	-360,9
§ 1 Absatz 2 GVO i. V. m. § 12 Absatz 1 GVO-E	Antrag auf Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung	127 500	95 625	-836,9
Gesamt		3 193 115	2 457 336	-21 501,7

* Die Herleitungen der Fallzahlen werden in dem Abschnitt 4c ausführlich beschrieben.

**Rund 75 Prozent aller Immobilienverträge werden für Bürgerinnen und Bürger vollzogen.

Jährlich werden rund eine Million Immobilienverträge notariell beurkundet (vergleiche Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, S. 20, Jahre 2015 bis 2022). Von den insgesamt rund 3,2 Millionen anfallenden Genehmigungs- und Anzeigeverfahren (ausführlich siehe Abschnitt 4c) werden annahmegemäß rund 2,5 Millionen (75 Prozent) im Auftrag von Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt. Einzig bei Anzeigen erbschaftsteuerrelevanter Beurkundungen, Zeugnissen und Anordnungen (Immobilienverträgen) ist davon auszugehen, dass alle Verfahren Bürgerinnen und Bürgern zuzurechnen sind.

In jedem dieser Verfahren reduzieren sich Kosten bei der Dokumentenpauschale und den Auslagen für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen. Unter der Annahme, dass die Abschrift eines Immobilienvertrags einschließlich der zum Vollzug erforderlichen Dokumente im Mittel 15 Seiten umfasst, erspart die elektronische Kommunikation Auslagen nach Nummer 32000 KV GNotKG in Höhe von 7,50 Euro pro Genehmigungs- und Anzeigeverfahren. Zudem erspart die elektronische Kommunikation Auslagen nach Nummer 32004 KV GNotKG für Postdienstleistungen in mittlerer Höhe von 2,50 Euro pro Genehmigungs- und Anzeigeverfahren, allerdings nur dann, wenn die Entgelte für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen tatsächlich in voller Höhe und nicht als Pauschale nach Nummer 32005 KV GNotKG geltend gemacht werden. Zur Berechnung der Kostenreduzierung wird angenommen, dass in jeweils der Hälfte der Fälle die Entgelte für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen in voller Höhe beziehungsweise als Pauschale abgerechnet werden. Diese Einsparung fällt auch in den Fällen an, in denen der elektronische Rechtsverkehr zum Grundbuchamt eröffnet ist. Das führt zu gesamt ersparten Auslagen in Höhe von 8,75 Euro pro Fall, so dass sich über alle acht Genehmigungs- und vier Anzeigeverfahren hinweg der Erfüllungsaufwand der Bürgerinnen und Bürger um insgesamt rund 21,5 Millionen Euro reduziert.

Darüber hinaus sind Notarinnen und Notare auch in anderen Angelegenheiten als Immobilienverträgen für Bürgerinnen und Bürger tätig. Der vorliegende Entwurf führt im Zusammenhang mit der Anzeigepflicht für erbschaftsteuerrelevante Urkunden die Möglichkeit des elektronischen Rechtsverkehrs ein. Unter den Annahmen, dass von allen solchen 20 000 Beurkundungen (ausführlich siehe Abschnitt 4c), 100 Prozent auf den Normadressat Bürgerinnen und Bürger entfallen und Auslagen in Höhe von 8,75 Euro pro Fall eingespart werden, reduziert sich der Erfüllungsaufwand aus dieser Vorgabe um rund 175 000 Euro.

Vorgabe	Bezeichnung	Fallzahl* (gesamt)	Bürgerinnen und Bürger	
			Fallzahl	Sachkosten (in Tsd. Euro)
§ 34 Absatz 1 und §§ 7, 8 ErbStDV	Bearbeitung der Anzeige erbschaftsteuerrelevanter Beurkundungen, Zeugnisse und Anordnungen (Schenkungen, Zweckzuwendungen)	20 000	20 000	-175

* Die Herleitungen der Fallzahlen werden in dem Abschnitt 4c ausführlich beschrieben.

Schließlich werden Bürgerinnen und Bürger durch das Regelungsvorhaben dadurch entlastet, dass Finanzierungskosten geringer ausfallen. Da es sich dabei um indirekte Effekte handelt (vergleiche Leitfaden, S. 6), sind diese monetären Effekte nicht dem Erfüllungsaufwand, sondern den weiteren Kosten (vergleiche Abschnitt 5) zuzurechnen.

b) Wirtschaft

Wie bei Bürgerinnen und Bürgern reduziert sich der Erfüllungsaufwand der Wirtschaft dadurch, dass durch den Regelungsentwurf die Auslagen der beauftragten Notarinnen und Notare bei dem Vollzug von Immobilienverträgen geringer ausfallen werden.

Es wird angenommen, dass 25 Prozent der Immobilienverträge im Zusammenhang mit einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit stehen. Daher werden von den insgesamt rund 2,9 Millionen relevanten Genehmigungs- und Anzeigeverfahren (vergleiche Tabelle) rund 734 000 im Auftrag der Wirtschaft durchgeführt. In jedem dieser Verfahren reduzieren sich die Auslagen im Mittel um 8,75 Euro pro Fall (vergleiche ausführlich Abschnitt 4a), so dass sich über alle Genehmigungs- und Anzeigeverfahren hinweg der Erfüllungsaufwand der Wirtschaft um insgesamt rund 6,4 Millionen Euro reduziert.

Vorgabe	Bezeichnung	Fallzahl (gesamt)	Wirtschaft	
			Fallzahl	Sachkosten (in Tsd. Euro)
§ 22 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 1 BauGB-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)	1 000	250	-2,2
§ 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 28a Absatz 1 BauGB-E	Mitteilung über Inhalte des Kaufvertrags (Vorkaufsrechte der Gemeinde)	640 000	160 000	-1 400,0
§ 51 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 1 BauGB-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Umliegungsgebiet - Umsetzungszeitraum)	100	25	-0,2
§ 109 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 1 BauGB-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Enteignungsverfahren)	15	4	-0,0
§ 145 Absatz 1 BauGB-E i. V. m. § 23 Absatz 1 BauGB-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Sanierungsgebiete)	110 000	27 500	-240,6
§ 173 Absatz 1 BauGB-E i. V. m. § 23 Absatz 1 BauGB-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Erhaltungssatzung)	4 500	1 125	-9,8
§ 195 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 195a BauGB-E	Übermittlung von Vertragsunterlagen und -daten (Kaufpreissammlung)	1 000 000	250 000	-2 187,5
§ 250 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 1 BauGB-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten)	5 000	1 250	-10,9
§ 18 GrESTG-E i. V. m. § 22a Absatz 1 GrESTG-E	Übermittlung der Veräußerungsanzeige	1 000 000	250 000	-2 187,5
§ 3 GrdstVG i. V. m. § 25 Absatz 1 GrdstVG-E	Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie bestimmtes Moor- und Ödland)	55 000	13 750	-120,3
§ 1 Absatz 2 GVO i. V. m. § 12 Absatz 1 GVO-E	Antrag auf Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung	127 500	31 875	-278,9
Gesamt		2 943 115	735 779	-6 438,1

* Die Herleitungen der Fallzahlen werden in dem Abschnitt 4c ausführlich beschrieben.

**Rund 25 Prozent aller Immobilienverträge werden für die Wirtschaft vollzogen.

Sämtliche betrachteten Vorgaben stellen Informationspflichten dar, so dass die Entlastung vollständig den Bürokratiekosten zuzuordnen ist. Die Entlastung stellt ein „Out“ im Sinne der One in, one out-Regelung der Bundesregierung dar.

Darüber hinaus wird die Wirtschaft durch das Regelungsvorhaben dadurch entlastet, dass Finanzierungskosten geringer ausfallen. Da es sich dabei um indirekte Effekte handelt (vergleiche Leitfadens, S. 6), sind diese monetären Effekte nicht dem Erfüllungsaufwand, sondern den weiteren Kosten (vergleiche Abschnitt 5) zuzurechnen.

c) Verwaltung

Durch das Regelungsvorhaben wird unter anderem der elektronische Rechtsverkehr zwischen Notarinnen und Notaren, Behörden und Gerichten im Zusammenhang mit dem Vollzug von Immobilienverträgen eingeführt beziehungsweise ausgebaut. Dadurch entstehen Aufwandsänderungen in Form des Ausbaus der IT-Infrastruktur und Fortbildungen (Vorgaben 1 und 2) sowie in Form veränderten Personal- und Sachkostenaufwands in der Sachbearbeitung von acht Genehmigungs- und vier anzeigepflichtigen Verfahren (Vorgaben 3 bis 14). Diese Veränderungen in der Sachbearbeitung sind darauf zurückzuführen, dass die beteiligten Verwaltungsstellen die erforderlichen Daten nicht mehr aus den von Notarinnen

und Notaren übermittelten Unterlagen erheben müssen und dass insbesondere bei elektronischer Aktenführung Daten ohne Medienbrüche direkt und effizienter in den Fachanwendungen bearbeitet werden können. Zusätzlich entfallen in den Genehmigungsbehörden und in den anzeigepflichtigen Behörden bei Verwaltungsakten Portokosten. Darüber hinaus sind vereinzelte Vorgänge bei Notarinnen und Notaren, Gerichten sowie Behörden und juristischen Personen des öffentlichen Rechts von dem diesem Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs betroffen (Vorgaben 15 und 16).

Im Zusammenhang mit dem Vollzug von Immobilienverträgen führt das Regelungsvorhaben weitere Vorgaben ein, durch die die Effektivität der Datenerhebung bei Nachbefragungen der Gutachterausschüsse gesteigert werden soll (Vorgaben 17 bis 21).

Schließlich ändert sich der Erfüllungsaufwand der Verwaltung durch die Einführung beziehungsweise den Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs bei anderen Angelegenheiten als den Immobilienverträgen (Vorgaben 22 bis 23).

aa) Vorgaben im Zusammenhang mit dem Vollzug von Immobilienvermögen

Vorgabe 1: Anpassungen der IT-Infrastruktur für den Vollzug von Immobilienverträgen (Notarinnen und Notare); §§ 23, 28a, 195a BauGB-E, § 22a GrEStG-E, § 34 ErbStG-E, § 25 GrdstVG-E, § 12 GVO-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands des Bundes:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
1	0	0	3 360 000	0	3 360
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)					3 360

Einmaliger Erfüllungsaufwand des Bundes:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Stunden)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
1	0	0	16 800 000	0	16 800
Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro)					16 800

Einmaliger Erfüllungsaufwand der Länder:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Stunden)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
6.534	1	65,20	0	426	0
13.068	1	33,70	0	440	0
Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro)					866

Notarinnen und Notare müssen beim Vollzug von Immobilienverträgen fallbezogen verschiedene Genehmigungen beantragen und Anzeigepflichten erfüllen. Durch die §§ 23, 28a, 195a BauGB-E, § 22a des Grunderwerbsteuergesetzes in der Entwurfsfassung (GrEStG-E), § 34 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes in der Entwurfsfassung (ErbStG-E), § 25 des Grundstücksverkehrsgesetzes in der Entwurfsfassung (GrdstVG-E) und § 12 der Grundstücksverkehrsordnung in der Entwurfsfassung (GVO-E) wird der elektronische Rechtsverkehr in den verschiedenen Genehmigungs- und Anzeigeverfahren

eingeführt. Dadurch werden Notarinnen und Notare die im Rahmen des Vollzugs eines Immobilienvertrags erforderlichen Anträge und Mitteilungen nicht mehr in Papierform per Post, sondern elektronisch unter Verwendung strukturierter XML-Dateien versenden.

Mit dem besonderen elektronischen Notarpostfach müssen beziehungsweise können Notarinnen und Notare bereits heute am elektronischen Rechtsverkehr mit Grundbuchämtern, Registergerichten oder mit anderen Notarinnen und Notaren, Anwälten und Behörden teilnehmen. Mit Unterstützung der von der Bundesnotarkammer zur Verfügung gestellten Fachanwendung XNP/XNotar werden dabei zum Teil auch schon XML-Datensätze im Fachformat XJustiz übermittelt. Die im Entwurf vorgesehene Ausweitung des elektronischen Rechtsverkehrs auf die insgesamt zwölf Genehmigungs- und Anzeigeverfahren kann umgesetzt werden, indem die Fachanwendung XNotar von der Betreibergesellschaft – eine Tochtergesellschaft der Bundesnotarkammer – entsprechend erweitert wird. In diesem Zusammenhang können auch neue Datenfelder entsprechend § 18 Absatz 4 der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung in der Entwurfsfassung (ERVV-E) angelegt werden.

Für die notwendigen Programmierarbeiten sowie die Bereitstellung und Betreuung der notwendigen Erweiterungen entsteht bei der Tochtergesellschaft der Bundesnotarkammer ein einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von geschätzt 16,8 Millionen Euro. Davon entfallen 825 000 Euro auf die Implementierung von ERiC/ELSTER zur Ermöglichung der Kommunikation mit der Finanzverwaltung. Dieser einmalige Erfüllungsaufwand setzt sich zusammen aus IT-Ausgaben in Höhe von 6,9 Millionen Euro, Personalausgaben in Höhe von 4,9 Millionen Euro, Verwaltungsausgaben in Höhe von 850 000 Euro und Finanzierungskosten in Höhe von 1,4 Millionen Euro. Der Erfüllungsaufwand verteilt sich auf die Jahre 2023 bis 2028. Zusätzlich ist mit einem Risikoaufschlag in Höhe von 20 Prozent, nominal 2,8 Millionen Euro, zu rechnen. Des Weiteren entstehen ab dem Jahr 2028 jährlich geschätzt 20 Prozent der Entwicklungskosten, mithin jährlich 3,4 Millionen Euro wiederkehrender Erfüllungsaufwand für den laufenden Unterhalt und die notwendige Weiterentwicklung der Fachanwendung. Infolgedessen musste das durch die Notarinnen und Notare zu bezahlende Entgelt für die Fachanwendung XNotar erhöht werden.

Andere Kosten zur Ertüchtigung der IT-Infrastruktur fallen nicht an, da Notarinnen und Notare bereits heute im Zusammenhang mit anderen Vorgängen am elektronischen Rechtsverkehr teilnehmen. Es fällt aber einmaliger Personalaufwand an für die Qualifikation der bei den Notarinnen und Notaren mit dem Versand der Vollzugsdokumente beschäftigten Personen, die sich mit den Änderungen der Fachanwendung vertraut machen müssen. Dazu wird angenommen, dass aufgrund des hohen Fallaufkommens im Mittel bei jeder der insgesamt 6.534 Notarinnen beziehungsweise Notare zwei Personen mit diesen Aufgaben befasst sind. Weiter wird angenommen, dass der Zeitaufwand für diese Fortbildung einen zeitlichen Umfang von einer Stunde erfasst (Ansatz nach Anhang VIII des Leitfadens; Fortbildung und Schulungen im mittleren bis hohem Komplexitätsniveau), die sowohl Notarinnen beziehungsweise Notare als auch die beiden Beschäftigten aufbringen müssen.

Bei einem Lohnsatz von 33,70 Euro beziehungsweise 65,20 Euro pro Stunde (vergleiche Anhang IX des Leitfadens für Länder, mittlerer und höherer Dienst) entstehen einmalige Personalkosten für Fortbildungen in Höhe von insgesamt 866 000 Euro.

Vorgabe 2: Anpassungen der IT-Infrastruktur für den Vollzug von Immobilienverträgen (Behörden und Gerichte); §§ 23, 28a, 195a BauGB-E, § 22a GrEStG-E, § 34 ErbStG-E, § 25 GrdstVG-E, § 12 GVO-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
----------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------

11.187	0	0	150	0	1 678
688	0	0	150	0	103
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)					1 781

Einmaliger Erfüllungsaufwand der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Stunden)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
11.687	60	64,90	0	45 509	0
980	60	65,20	0	3 834	0
11.187	120	64,90	0	87 124	0
688	120	65,20	0	5 383	0
11.187	0	0	300	0	3 356
688	0	0	300	0	206
11.687	4,1	33,40	0	1 600	0
980	4,5	33,70	0	149	0
11.187	4	33,40	0	1 495	0
688	4	33,70	0	93	0
Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro)					148 749

Durch die Einführung beziehungsweise den Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs beim Vollzug von Immobilienverträgen (vergleiche Vorgabe 1) erhalten Behörden und Gerichte von den Notarinnen und Notaren zu bearbeitende Anträge und erforderliche Daten künftig in elektronischer und strukturierter Form.

Davon sind insgesamt 11 687 Behörden der Kommunen (davon: 10 787 Gemeinden, 106 kreisfreie Städte und 294 Landkreise als Träger kommunaler Behörden sowie etwa 500 Gutachterausschüsse) sowie insgesamt 980 Landesbehörden (davon: 688 Amtsgerichte) betroffen.

Durch den Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs ist in allen vorbenannten Behörden und Gerichten für die Ertüchtigung der technischen Systeme, insbesondere für die Erstellung oder Installation von Schnittstellen zur Übernahme der strukturierten Daten, einmaliger Personalaufwand erforderlich. Dieser wird im Mittel mit 60 Stunden pro Behörde beziehungsweise Gericht angenommen. Darüber hinaus entsteht – mit Ausnahme der Gutachterausschüsse und der zuständigen Finanzämter – einmaliger Personalaufwand für die Erstellung und Installation der erforderlichen Datenverarbeitungssysteme, die es den Behörden und Gerichten (11 187 Kommunal- und 688 Landesbehörden) ermöglichen, strukturierte Daten im Dateiformat XML zu erstellen und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur zu versehen. Dieser Aufwand wird im Mittel mit 120 Stunden pro Behörde angenommen.

Unter der Annahme, dass das behördeneigene IT-Personal die notwendigen Arbeiten durchführt, entstehen bei einem Lohnsatz von 64,90 Euro beziehungsweise 65,20 Euro pro Stunde (vergleiche Anhang IX des Leitfadens für Kommunen und Länder, höherer Dienst) einmalige Personalkosten für Anpassungen an der IT-Infrastruktur in Höhe von 132,6 Millionen Euro für die Kommunen und in Höhe von 9,2 Millionen Euro für die Länder.

Für die Ermöglichung der elektronischen Übermittlung der Unbedenklichkeitsbescheinigung entsteht im Bereich IT der Finanzverwaltung der Länder einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von 741 175 Euro.

Zusätzlicher einmaliger Sachaufwand entsteht im Zusammenhang mit der Anschaffung von Kartenlesegeräten, die erforderlich sind, um mithilfe der Chipkarten die Genehmigungen und Bescheinigungen mit qualifizierten elektronischen Signaturen zu versehen. Dabei wird angenommen, dass in den dokumentenversendenden 11 187 Kommunal- und 688 Landesbehörden im Mittel drei mit dem Erstellen der Genehmigungen und Bescheinigungen in strukturierter Form befasste Personen mit einem Kartenlesegerät ausgestattet werden. Die mittleren Kosten für ein Kartenlesegerät werden mit 100 Euro veranschlagt (vergleiche <https://zertifizierungsstelle.bnotk.de/produkte/alle-produkte>), wodurch einmalige Sachkosten in Höhe von 3,4 Millionen Euro für die Kommunen und in Höhe von 206 000 Euro für die Länder entstehen.

In diesem Zusammenhang entsteht auch jährlich wiederkehrender Sachaufwand dadurch, dass den in der jeweiligen Stelle mit der Erstellung der qualifiziert elektronisch signierten Genehmigungen und Bescheinigungen beschäftigten Personen Signaturkarten zugeteilt werden müssen. Die jährlich wiederkehrenden Kosten für derartige Karten belaufen sich auf durchschnittlich 50 Euro (vergleiche <https://zertifizierungsstelle.bnotk.de/produkte/alle-produkte>), sodass bei einer angenommenen Anzahl von drei Signaturkarten pro beteiligter Stelle jährlich wiederkehrender Aufwand in Höhe von insgesamt 1,8 Millionen Euro entsteht.

Schließlich wird angenommen, dass einmalig Personen des mittleren Dienstes qualifiziert werden müssen, damit sie mit der erweiterten IT-Infrastruktur umgehen und die Entgegennahme der strukturierten Daten von den Notarinnen und Notaren durchführen können. Aufgrund des relativ hohen Fallaufkommens je Stelle werden für die Gutachterausschüsse drei Personen und aufgrund des relativ geringeren Fallaufkommens je Stelle werden für die übrigen Stellen zwei Personen angenommen. Pro Person wird ein Zeitaufwand von jeweils zwei Stunden angesetzt (Ansatz nach Anhang VIII des Leitfadens; Fortbildung und Schulungen im mittleren bis hohem Komplexitätsniveau). Somit fallen in den Landesbehörden im Mittel 4,5 Arbeitsstunden und in den Kommunalbehörden im Mittel rund 4,1 Arbeitsstunden für Fortbildungen an.

In den dokumentenversendenden 11 187 Kommunal- und 688 Landesbehörden (ohne Finanzämter und Gutachterausschüsse) müssen zudem einmalig zwei Personen des mittleren Dienstes qualifiziert werden, damit sie Genehmigungen und Bescheinigungen als strukturierte XML-Dateien erstellen können. Hierfür wird ein Zeitaufwand von zwei Stunden je Person angesetzt. Langfristig wird davon ausgegangen, dass die notwendigen IT-Kompetenzen im Rahmen der regulären Ausbildung und Einarbeitung vermittelt werden, so dass kein jährlicher Erfüllungsaufwand anfällt.

Bei einem Lohnsatz von 33,40 Euro beziehungsweise 33,70 Euro pro Stunde (vergleiche Anhang IX des Leitfadens für Kommunen und Länder, mittlerer Dienst) entstehen einmalige Personalkosten für Fortbildungen in Höhe von 3,1 Millionen Euro für die Kommunen und in Höhe von 241 000 Euro für die Länder.

Insgesamt entsteht durch die Vorgabe einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von 149,5 Millionen Euro, davon 139,1 Millionen Euro für die Kommunen und 10,4 Millionen Euro für die Länder.

Vorgabe 3: Bearbeitung eines Antrags auf Erteilung einer Genehmigung (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen); § 22 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 23 BauGB-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
----------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------

1 000	-20	33,40	0	-11	0
1 000	0	0	-2	0	-2
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				-13	

In bestimmten Fällen müssen Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen eine Genehmigung gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 BauGB bei der zuständigen Behörde der Gemeinde beantragen. Nach § 23 BauGB-E sollen solche Genehmigungen künftig elektronisch beantragt und erteilt werden.

Da keine amtlichen oder nichtamtlichen Statistiken zu der Anzahl der entsprechenden Genehmigungsverfahren vorliegen, wird die Fallzahl wie folgt geschätzt. Es wird angenommen, dass jede zehnte Gemeinde (rund 1 000) eine Fremdenverkehrssatzung hat. Genehmigungsbedürftig sind in diesen Gemeinden relativ wenige Immobilienverträge, da Immobilien außerhalb von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen und Transaktionen von Eigentumswohnungen ausgenommen sind. Es wird vereinfacht angenommen, dass pro Jahr bei den betroffenen Gemeinden je eine Genehmigung beantragt wird.

In diesen 1 000 Fällen reduziert sich in den Genehmigungsbehörden der fallbezogene Zeitaufwand für die Bearbeitung der Anträge, weil infolge des Wegfalls von Medienbrüchen die in strukturierter Form von Notarinnen und Notaren übermittelten Daten direkt weiterverarbeitet werden können, ohne dass eine erneute Erhebung anhand der postalisch übermittelten notariellen Urkunde oder dem notariellen Anschreiben bei der Behörde erforderlich wird. Es wird angenommen, dass sich die Bearbeitungszeit pro Fall um 20 Minuten reduziert (Ansatz nach Anhang VIII des Leitfadens; auf die Erfassung von Daten entfallender Anteil der Standardaktivität „Inhaltliche Prüfung, Daten erfassen“ im einfachen bis mittleren Komplexitätsniveau).

Bei einem Lohnsatz von 33,40 Euro pro Stunde (vergleiche Anhang IX des Leitfadens für Kommunen, mittlerer Dienst) reduzieren sich die gesamten jährlichen Personalkosten um insgesamt 11 000 Euro.

Zusätzliche jährliche Einsparungen ergeben sich dadurch, dass die Genehmigungen nicht mehr in Papierform erstellt und mit der Post versandt werden müssen.

Es wird angenommen, dass eine derartige Rückmeldung im Mittel zwei Seiten umfasst, was in entsprechender Anwendung der Auslagentatbestände in den Gerichts- und Verwaltungskostengesetzen einem Aufwand von jeweils 1 Euro entspricht. Für Porto und Versandmaterial wird ebenfalls ein Aufwand in Höhe von 1 Euro angenommen. Insgesamt führt das zu jährlichen Einsparungen in Höhe von 2 000 Euro.

Insgesamt reduziert sich für die Kommunen durch die Vorgabe der jährliche Erfüllungsaufwand um rund 13 000 Euro.

Vorgabe 4: Bearbeitung der Mitteilung über Inhalte des Kaufvertrags (Vorkaufsrechte der Gemeinde); § 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 28a BauGB-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
640 000	-20	33,40	-2	-7 125	-1 280
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				-8 405	

Ausgenommen der Fälle zur Begründung und Übertragung von Wohnungseigentum und Erbbaurechten erstatten Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen eine Mitteilung gemäß § 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB bei der zuständigen Behörde der Gemeinde. Nach § 28a BauGB-E sollen solche Mitteilungen und die Reaktion der Gemeinden hierauf künftig elektronisch übermittelt werden.

Jährlich werden rund 670 000 Immobilienverträge notariell beurkundet, bei denen Eigentumswohnungen nicht Vertragsgegenstand sind (vergleiche Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, S. 22 und 34). Weiterhin ist davon auszugehen, dass etwa 5 Prozent aller übrigen Transaktionen Erbbaurechte betreffen (Winkler/Schlögel, Erbbaurecht, 7. Auflage 2021, § 1 Rn. 15). Damit ist von einer Gesamtzahl von mitteilungspflichtigen Immobilienverträgen von 640 000 auszugehen.

Bei einer Verkürzung der fallbezogenen Bearbeitungszeit der Antragsbearbeitung um 20 Minuten, einem Lohnsatz von 33,40 Euro pro Stunde und bei einer Reduzierung der fallbezogenen Sachkosten in Höhe von 2 Euro pro Übermittlung (ausführlich vergleiche Vorgabe 3), reduziert sich für die Kommunen durch die Vorgabe der jährliche Erfüllungsaufwand um rund 8,4 Millionen Euro.

Vorgabe 5: Bearbeitung eines Antrags auf Erteilung einer Genehmigung (Umlageungsgebiet - Umsetzungszeitraum); § 51 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 23 BauGB-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
100	-20	33,40	0	-1,1	0
67	0	0	-2	0	-0,1
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)					-1,2

In bestimmten Fällen müssen Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen eine Genehmigung gemäß § 51 Absatz 1 BauGB bei der zuständigen Behörde der Gemeinde beantragen. Nach § 51 Absatz 3 Satz 2 in Verbindung mit § 23 BauGB-E sollen solche Genehmigungen künftig elektronisch beantragt und erteilt werden können.

Verfügungen in Umlageungsgebieten sind eher selten. Es wird angenommen, dass pro Jahr 100 Genehmigungen beantragt werden und die Ablehnungsquote bei 33 Prozent liegt, so dass in 67 Fällen Mitteilungen von Behörden an Notarinnen und Notare übermittelt werden.

Bei einer Verkürzung der fallbezogenen Bearbeitungszeit der Antragsbearbeitung um 20 Minuten, einem Lohnsatz von 33,40 Euro pro Stunde und bei einer Reduzierung der fallbezogenen Sachkosten in Höhe von 2 Euro pro Übermittlung (ausführlich vergleiche Vorgabe 3), reduziert sich für die Kommunen durch die Vorgabe der jährliche Erfüllungsaufwand um insgesamt rund 1 200 Euro.

Vorgabe 6: Bearbeitung eines Antrags auf Erteilung einer Genehmigung (Enteignungsverfahren); § 109 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 23 BauGB-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
15	-20	33,40	0	-0,2	0

10	0	0	-2	0	-0
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)					-0,2

In bestimmten Fällen müssen Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen eine Genehmigung gemäß § 109 Absatz 1 BauGB bei der zuständigen Behörde der Gemeinde beantragen. Nach § 109 Absatz 4 in Verbindung mit § 23 BauGB-E sollen solche Genehmigungen künftig elektronisch beantragt und erteilt werden können.

Verfügungen im Zusammenhang mit Enteignungsverfahren sind selten. Zwischen den Jahren 2009 und 2020 gab es in Deutschland insgesamt 1 647 Enteignungsverfahren, also durchschnittlich 150 pro Jahr. Es wird angenommen, dass pro Jahr 15 Genehmigungen beantragt werden und die Ablehnungsquote bei 33 Prozent liegt, so dass in 10 Fällen Mitteilungen von Behörden an Notarinnen und Notare übermittelt werden.

Bei einer Verkürzung der fallbezogenen Bearbeitungszeit der Antragsbearbeitung um 20 Minuten, einem Lohnsatz von 33,40 Euro pro Stunde und bei einer Reduzierung der fallbezogenen Sachkosten in Höhe von 2 Euro pro Übermittlung (ausführlich vergleiche Vorgabe 3), reduziert sich für die Kommunen durch die Vorgabe der jährliche Erfüllungsaufwand um rund 200 Euro.

Vorgabe 7: Bearbeitung eines Antrags auf Erteilung einer Genehmigung (Sanierungsgebiete); § 145 Absatz 1 BauGB-E in Verbindung mit § 23 BauGB-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
110 000	-20	33,40	0	-1 225	0
67 000	0	0	-2	0	-134
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)					-1 359

In bestimmten Fällen müssen Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen eine Genehmigung gemäß § 145 Absatz 1 BauGB-E bei der zuständigen Behörde der Gemeinde beantragen. Nach § 145 Absatz 1 Satz 4 in Verbindung mit § 23 BauGB-E sollen solche Genehmigungen künftig elektronisch beantragt und erteilt werden können.

Da keine amtlichen oder nichtamtlichen Statistiken zu der Anzahl der entsprechenden Genehmigungsverfahren vorliegen, wird die Fallzahl wie folgt geschätzt. Es wird angenommen, dass im Mittel ein Sanierungsgebiet pro Gemeinde besteht. Unter der Annahme, dass pro Sanierungsgebiet jährlich zehn Transaktionen nach § 144 Absatz 2 BauGB (Veräußerungen, Belastungen) vorgenommen werden, beträgt die Anzahl der beantragten Genehmigungen insgesamt rund 110 000. Bei einer angenommenen Ablehnungsquote von 33 Prozent, übermitteln die Genehmigungsbehörden pro Jahr in rund 67 000 Fällen Genehmigungen und Negativzeugnisse an Notarinnen und Notare.

Bei einer Verkürzung der fallbezogenen Bearbeitungszeit der Antragsbearbeitung um 20 Minuten, einem Lohnsatz von 33,40 Euro pro Stunde und bei einer Reduzierung der fallbezogenen Sachkosten in Höhe von 2 Euro pro Übermittlung (ausführlich vergleiche Vorgabe 3), reduziert sich für die Kommunen durch die Vorgabe der jährliche Erfüllungsaufwand um rund 1,4 Millionen Euro.

Vorgabe 8: Bearbeitung eines Antrags auf Erteilung einer Genehmigung (Erhaltungssatzung); § 173 Absatz 1 BauGB-E in Verbindung mit § 23 BauGB-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
4 500	-20	33,40	0	-50	0
3 000	0	0	-2	0	-6,0
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				-56	

In bestimmten Fällen müssen Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen eine Genehmigung gemäß § 173 Absatz 1 BauGB-E bei der zuständigen Behörde der Gemeinde beantragen. Nach § 173 Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 23 BauGB-E sollen solche Genehmigungen künftig elektronisch beantragt und erteilt werden können.

Entsprechende Verordnungen – landesrechtliche oder nach § 250 Absatz 7 BauGB – gibt es nur in vier Bundesländern. Laut dem Deutschen Notarinstitut haben rund 90 Gemeinden Erhaltungssatzungen erlassen (vergleiche https://www.dnoti.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/Immobilienrecht/Uebersicht_Erhaltungssatzung.pdf). Es wird angenommen, dass in jeder dieser Gemeinden pro Jahr 50 Umwandlungen nach § 172 BauGB vorgenommen werden und die Ablehnungsquote bei 33 Prozent liegt, so dass insgesamt 4 500 Genehmigungsanträge bearbeitet und rund 3 000 Mitteilungen von Behörden an Notarinnen und Notare übermittelt werden.

Bei einer Verkürzung der fallbezogenen Bearbeitungszeit der Antragsbearbeitung um 20 Minuten, einem Lohnsatz von 33,40 Euro pro Stunde und bei einer Reduzierung der fallbezogenen Sachkosten in Höhe von 2 Euro pro Übermittlung (ausführlich vergleiche Vorgabe 3), reduziert sich für die Kommunen durch die Vorgabe der jährliche Erfüllungsaufwand um insgesamt rund 56 000 Euro.

Vorgabe 9: Bearbeitung der übermittelten Vertragsunterlagen und -daten (Kaufpreissammlung); § 195 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 195a Absatz 1 BauGB-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
1 000 000	-20	33,70	0	-11 233	0
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				-11 233	

Notarinnen und Notare müssen beim Vollzug von Immobilienverträgen gemäß § 195 Absatz 1 BauGB-E Gutachterausschüssen Vertragsunterlagen und -daten übermitteln. Nach § 195a Absatz 1 BauGB-E sollen solche Übermittlungen künftig elektronisch erfolgen können.

Jährlich werden rund eine Million Immobilienverträge notariell beurkundet (vergleiche Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, S. 22). In diesen Fällen reduziert sich bei den Gutachterausschüssen der Zeitaufwand für die Bearbeitung der Mitteilungen annahmegemäß um 20 Minuten pro Fall (vergleiche Vorgabe 3). Bei einem Lohnsatz von 33,70 Euro pro Stunde reduzieren sich die gesamten jährlichen Personalkosten um insgesamt 11,2 Millionen Euro.

Vorgabe 10: Bearbeitung eines Antrags auf Erteilung einer Genehmigung (Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten); § 250 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 23 BauGB-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
5 000	-20	33,40	0	-56	0
3 300	0	0	-2	0	-7
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				-62	

In bestimmten Fällen müssen Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen eine Genehmigung gemäß § 250 Absatz 1 BauGB bei der zuständigen Behörde der Gemeinde beantragen. Nach § 250 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit § 23 BauGB-E sollen solche Genehmigungen künftig elektronisch beantragt und erteilt werden können.

Zu der Anzahl der Genehmigungsverfahren zu Immobilientransaktionen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten liegen keine amtlichen oder nichtamtlichen Statistiken vor. Sie sind nicht der Regelfall und kommen in begrenztem Umfang in Großstädten vor. Es kann angenommen werden, dass pro Jahr nicht mehr als 5 000 Genehmigungsanträge gestellt werden und bei einer angenommenen Ablehnungsquote von 33 Prozent rund 3 300 Genehmigungen und Negativzeugnisse erteilt und von Behörden an Notarinnen und Notare übermittelt werden.

Bei einer Verkürzung der fallbezogenen Bearbeitungszeit der Antragsbearbeitung um 20 Minuten, einem Lohnsatz von 33,40 Euro pro Stunde und bei einer Reduzierung der fallbezogenen Sachkosten in Höhe von 2 Euro pro Übermittlung (ausführlich vergleiche Vorgabe 3), reduziert sich für die Kommunen durch die Vorgabe der jährliche Erfüllungsaufwand um insgesamt rund 62 000 Euro.

Vorgabe 11: Bearbeitung Unbedenklichkeitsbescheinigung; §§ 22 Absatz 2, 18 Absatz 1 und 2 GrESTG-E in Verbindung mit § 22a GrESTG-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
1 051 500	-2	37,78	0	-1 324	0
1 000 000	0	0	-1	0	-1 000
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				-2 324	

Notarinnen und Notare übermitteln den zuständigen Finanzämtern beim Vollzug von Immobilienverträgen gemäß § 18 Absatz 1 GrESTG-E eine sogenannte Veräußerungsanzeige, auf deren Grundlage diese bei Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeit eine Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 22 Absatz 2 GrESTG ausstellen. § 22a GrESTG-E sieht vor, dass durch eine Rechtsverordnung des Bundesministeriums der Finanzen insbesondere Einzelheiten zur elektronischen Übermittlung der Veräußerungsanzeige und der Unbedenklichkeitsbescheinigung bestimmt werden können.

Zusätzlich zu den eine Million Immobilienverträgen sind Anteilsabtretungen von GmbHs zu berücksichtigen, die mindestens eine Immobilie halten. Da hierzu keine Statistiken vorliegen wird vereinfachend angenommen, dass die Anzahl der notariell beurkundeten Anteilsabtretungen von GmbHs und anderer Gesellschaften der Anzahl der jährlichen Neugründungen von GmbHs entspricht (rund 103 000, Statistisches Bundesamt, Statistik zu Unternehmen und Arbeitsstätten – Gewerbeanzeigen, 2023) und dass in rund der Hälfte der Fälle Immobilien gehalten werden. Es wird zudem angenommen, dass die Anzahl der entgeltlichen Veräußerungen nach § 3 Nummer 3 bis 7 GrESTG statistisch unbedeutend sind und die Unbedenklichkeitsbescheinigung in den zustimmungsbedürftigen Fällen erteilt werden,

so dass insgesamt 1 051 500 Veräußerungsanzeigen bearbeitet und – da bei Anteilsabtretungen keine ausgestellt werden – 1 000 000 Unbedenklichkeitsbescheinigungen von den Finanzämtern an Notarinnen und Notare übermittelt werden.

Unter der Annahme, dass die Daten der elektronischen Veräußerungsanzeige (wie Kontrollmitteilungen) dem zuständigen Arbeitsbereich in der Auftragsübersicht angezeigt werden und nicht durch die Poststelle erst dem Arbeitsgebiet zugeordnet werden müssen, ist von einer Zeitersparnis von zwei Minuten auszugehen. An der fachlichen Bearbeitung ändert sich nichts. Der personelle Erfüllungsaufwand mindert sich durch die medienbruchfreie Bearbeitung in 1 051 500 Fällen um jeweils zwei Minuten bei einem durchschnittlichen Personalkostensatz von 37,78 Euro je Stunde. Dabei wird in den Grunderwerbsteuerstellen mit einer Aufgabenerledigung von 60 Prozent durch den mittleren Dienst und zu 40 Prozent durch den gehobenen Dienst ausgegangen. Die jährlichen Personalkosten reduzieren sich um 1 324 189 Euro.

Bei einer ausschließlich elektronischen Versendung der Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 22 Absatz 2 GrEStG und § 22a GrEStG-E und Verzicht auf die Papierbescheinigung können sich außerdem die jährlichen Sachkosten um eine Million Euro reduzieren.

Insgesamt reduziert sich für die Länder durch die Vorgabe der jährliche Erfüllungsaufwand um rund 2,3 Millionen Euro.

Vorgabe 12: Bearbeitung der Anzeige erbschaft- und schenkungsteuerrelevanter Beurkundungen, Zeugnisse und Anordnungen (Immobilienverträge); § 34 Absatz 1 ErbStG-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
250 000	-6	36,76	0	-919	0
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)					-919

In bestimmten Fällen müssen Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen eine Anzeige gemäß § 34 Absatz 1 ErbStG bei dem zuständigen Finanzamt machen. Künftig können solche Anzeigen elektronisch erfolgen.

Laut dem Statistischen Bundesamt erfolgen pro Jahr rund 33 000 steuerpflichtige Schenkungen mit einem Erwerb größer als Null Euro (vergleiche Statistisches Bundesamt, Statistik zu Finanzen und Steuern – Erbschaft- und Schenkungsteuer, Mittel der Jahre 2015 bis 2023). Diese Statistik umfasst nicht alle Vermögensübergänge, da unter anderem Schenkungen innerhalb der steuerlichen Freibeträge nicht enthalten sind. Unter der Annahme, dass nur jede zehnte Schenkung zum Ansatz einer Schenkungsteuer führt und Immobilien in drei von vier Fällen betroffen sind, ist von rund 250 000 notariell zu beurkundenden Schenkungen mit entsprechenden Anzeigen bei den für die Erbschaftsteuer zuständigen Finanzämtern auszugehen.

Da durch die elektronische Übermittlung die personelle, händische Erfassung der papiergebundenen Daten entfällt, reduziert sich im Finanzamt pro Fall die Bearbeitungszeit voraussichtlich um insgesamt sechs Minuten. An der fachlichen Bearbeitung ändert sich nichts.

Die Aufgaben werden in den Erbschaft- und Schenkungsteuerstellen zu 70 Prozent vom mittleren Dienst und zu 30 Prozent vom gehobenen Dienst erledigt, sodass sich ein durchschnittlicher Personalkostensatz von 36,76 Euro je Stunde ergibt. Der personelle jährliche

Erfüllungsaufwand mindert sich insgesamt um 919 000 Euro (250 000 x 6 min/60 min x 36,76 Euro je Stunde).

Vorgabe 13: Bearbeitung eines Antrags auf Erteilung einer Genehmigung (Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie bestimmtes Moor- und Ödland); § 3 GrdstVG in Verbindung mit § 25 GrdstVG-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
55 000	-20	33,40	0	-612	0
37 000	0	0	-2	0	-74
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				-686	

In bestimmten Fällen müssen Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen eine Genehmigung gemäß § 3 GrdstVG bei der zuständigen Behörde der Länder beantragen. Nach § 25 GrdstVG-E sollen solche Genehmigungen künftig elektronisch beantragt und erteilt werden können.

Jährlich werden rund 110 000 Immobilienverträge notariell beurkundet, bei denen eine Agrar- oder Forstimmobilie Vertragsgegenstand ist (vergleiche Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, S. 34). Allerdings sind nur bestimmte Transaktionen (zum Beispiel Flächen, Hofstellen) von der Genehmigungspflicht erfasst. Es wird angenommen, dass in 50 Prozent der Fälle eine Genehmigung erforderlich ist und dass die Ablehnungsquote bei 33 Prozent liegt, so dass insgesamt rund 55 000 Genehmigungsanträge bearbeitet und 37 000 Genehmigungen und Negativzeugnisse an Notarinnen und Notare übermittelt werden.

In diesen Fällen reduziert sich in den Genehmigungsbehörden der Zeitaufwand für die Bearbeitung der Anzeigen annahmefgemäß um 20 Minuten pro Fall (vergleiche Vorgabe 3). Bei einem Lohnsatz von 33,40 Euro pro Stunde reduziert sich der gesamte jährliche Erfüllungsaufwand um rund 686 000 Euro.

Vorgabe 14: Bearbeitung eines Antrags auf Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung; § 1 Absatz 2 GVO in Verbindung mit § 12 GVO-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
127 500	-20	33,40	-2	-1 420	-255
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				-1 675	

In bestimmten Fällen müssen Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen eine Grundstücksverkehrsgenehmigung gemäß § 1 Absatz 2 GVO bei der zuständigen Behörde beantragen. Nach § 12 GVO-E sollen solche Genehmigungen künftig elektronisch beantragt und erteilt werden können.

Es liegen keine amtlichen oder nichtamtlichen Statistiken zu der Anzahl der Fälle vor, in denen tatbestandsbefreiende Voraussetzungen im Sinne des § 2 Absatz 1 Satz 2 GVO nicht vorliegen und folglich eine Genehmigung zu beantragen ist. Berücksichtigt man, dass in den letzten 30 Jahren in den neuen Bundesländern schätzungsweise rund 3,5 Millionen Transaktionen von Wohnimmobilien stattgefunden haben – im Jahr 2020 gab es rund

110 000 solcher Transaktionen (vergleiche Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, S. 35) –, und dass im Jahr 2020 in den neuen Bundesländern rund 9 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden existierten (Statistisches Bundesamt, Statistiken zum Wohnungsbestand), beträgt der Anteil der seit dem Jahr 1990 mindestens einmal gehandelten Immobilien höchstens 31 Prozent. Aufgrund möglicher Mehrfachveräußerungen derselben Immobilie und aufgrund der weiteren tatbestandsbefreienden Voraussetzungen des § 2 Absatz 1 Satz 2 GVO wird angenommen, dass in nur rund 25 Prozent aller Transaktionen von Immobilien in den neuen Bundesländern keine Genehmigung beantragt werden muss. Da jährlich rund 170 000 Immobilienverträge notariell beurkundet werden, bei denen eine Immobilie in den neuen Bundesländern Vertragsgegenstand ist (vergleiche Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, S. 24), wird mittelfristig von rund 127 500 Anträgen pro Jahr ausgegangen.

Bei einer Verkürzung der fallbezogenen Bearbeitungszeit der Antragsbearbeitung um 20 Minuten, einem Lohnsatz von 33,40 Euro pro Stunde und bei einer Reduzierung der fallbezogenen Sachkosten in Höhe von 2 Euro pro Übermittlung (ausführlich vergleiche Vorgabe 3), reduziert sich für die Kommunen durch die Vorgabe der jährliche Erfüllungsaufwand um insgesamt rund 1,7 Millionen Euro.

Vorgabe 15: Notarinnen und Notare vermerken die Erfüllung steuerlicher Mitteilungspflichten im Urkundenverzeichnis; 18 Absatz 4 GrEStG-E

Einmaliger Erfüllungsaufwand der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
6 534	30	65,20	0	213	0
13 068	30	33,70	0	220	0
Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro)				433	

Durch die vorgesehenen Änderungen in § 18 Absatz 4 GrEStG-E sollen Notarinnen und Notare die Erfüllung steuerlicher Mitteilungspflichten und die Absendung entsprechender Abschriften nicht mehr auf der Urschrift der Urkunde vermerken, sondern einen entsprechenden Eintrag im Urkundenverzeichnis vornehmen.

Einmaliger Personalaufwand fällt im Zusammenhang mit der Umstellung und der hierfür erforderlichen Qualifikation der mit dieser Aufgabe beschäftigten Personen (vergleiche ausführlich Vorgabe 1) – alle 6 534 Notarinnen und Notare sowie je zwei Angestellte je Notariat. Bei einem angenommenen personenbezogenen Zeitaufwand von 30 Minuten und einem Lohnsatz von 33,70 beziehungsweise 65,20 Euro entsteht aus dieser Vorgabe ein einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von 433 000 Euro.

Jährlicher Personalaufwand fällt für diese Vorgabe nicht an. Es wird angenommen, dass der zeitliche Aufwand für das Vermerken auf der Urschrift dem Aufwand entspricht, der für einen entsprechenden Eintrag im Urkundenverzeichnis anfällt.

Vorgabe 16: Übermittlung eines Beschlusses über die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes durch ein Familien-, Betreuungs-, Nachlass- oder Landwirtschaftsgericht; §§ 1643 Absatz 1, 1799 Absatz 1, jeweils in Verbindung mit § 1850 Nummer 1, 2, 4 und 5, § 1833 Absatz 3 Nummer 4 und § 1962 BGB in Verbindung mit § 41a FamFG-E beziehungsweise § 2 Absatz 1 GrdstVG in Verbindung mit § 17 Absatz 3 HöfeO in Verbindung mit § 9 des Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in Verbindung mit § 41a FamFG-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
21 000	0	0	-2	0	-42
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				-42	

In bestimmten familienrechtlichen Fällen müssen Notarinnen und Notare beim Vollzug von Immobilienverträgen eine Genehmigung gemäß den §§ 1643 Absatz 1, 1799 Absatz 1, jeweils in Verbindung mit § 1850 Nummer 1, 2, 4 und 5, § 1833 Absatz 3 Nummer 4 und 1962 BGB bei dem zuständigen Familien-, Betreuungs- oder Nachlassgericht beantragen. Beim Vollzug von Immobilienverträgen über landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie gegebenenfalls bei Moor- und Ödland müssen Notarinnen und Notare im Anwendungsbereich der HöfeO gemäß § 2 Absatz 1 GrdstVG in Verbindung mit § 17 Absatz 3 die landwirtschaftsgerichtliche Genehmigung einholen. Durch § 41a des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit in der Entwurfsfassung (FamFG-E) kann der Beschluss den Notarinnen und Notaren als gerichtliches elektronisches Dokument bekannt gegeben werden.

Es liegen keine amtlichen Statistiken zu der Anzahl der entsprechenden Genehmigungsverfahren vor. Unter der Annahme, dass jede Notarin und jeder Notar im Schnitt pro Jahr drei Genehmigungen beantragt, ist von jährlich rund 14 000 zu bearbeitenden Anträgen auszugehen.

Bei einer Reduzierung der fallbezogenen Sachkosten in Höhe von 2 Euro pro Übermittlung (ausführlich vergleiche Vorgabe 3), reduziert sich für die Gerichte durch die Vorgabe der jährliche Erfüllungsaufwand um insgesamt rund 42 000 Euro.

Vorgabe 17: Gutachterausschüsse verfolgen Ordnungswidrigkeiten; § 213 Absatz 2 Nummer 2 BauGB-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
11 000	30	33,70	4,5	185	49,5
110	30	33,70	4,5	2	0,5
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)					237

Einmaliger Erfüllungsaufwand der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
1 000	120	33,70	0	67	0
Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro)					67

Der Entwurf sieht die Aufnahme eines neuen Bußgeldtatbestands in § 213 Absatz 2 Nummer 2 BauGB-E vor, für deren Verfolgung und Ahndung die Gutachterausschüsse zuständig sein sollen.

In diesem Zusammenhang wird angenommen, dass aufgrund dieser Vorschrift jährlich in 11 000 Fällen ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet wird. Weiterhin wird angenommen, dass in der überwiegenden Anzahl dieser Fälle (99 Prozent) die Beteiligten eines Immobilienvertrags ihrer Auskunftspflicht schließlich nachkommen.

Zur Ermittlung des jährlichen Personalaufwandes wird angenommen, dass in den 11 000 Ordnungswidrigkeitenverfahren auf einfachem Komplexitätsniveau zunächst die Standardmaßnahmen Nummer 1 (Einarbeiten in die Vorgabe), Nummer 5 (Inhaltliche Prüfung, Daten erfassen, Nummer 11 (Bescheid erstellen), Nummer 13 (Rückfragen nach Bescheidert halt) und Nummer 14 (Archivieren) anfallen. Dies führt zu einem zeitlichen Aufwand von rund 30 Minuten. In rund 110 Fällen entsteht für die Festsetzung und Betreibung von Bußgeldern weiterer jährlicher Personalaufwand. Dabei erhöht sich zum Teil der Bearbeitungsaufwand der zuvor genannten Maßnahmen und die Standardmaßnahmen Nummer 6 (Berechnungen Durchführen, hier insbesondere Bewertung der Höhe des Bußgeldes), Nummer 7 (Ergebnisse/Berechnungen überprüfen) und Nummer 12 (Zahlung überwachen) werden ebenfalls durchgeführt. Dies führt im Mittel zu einem zusätzlichen zeitlichen Aufwand von angenommen rund 30 Minuten pro Fall. Bei einem Lohnsatz von 33,70 Euro pro Stunde erhöhen sich die jährlichen Personalkosten um insgesamt rund 187 000 Euro.

Zusätzlich entsteht jährlicher Sachaufwand für 11 000 Anhörungsschreiben und 110 Bußgeldbescheide, deren Umfang im Mittel mit fünf Seiten angenommen wird, sowie für deren Versand mittels Standard-Einschreiben (4,5 Euro pro Fall). Das führt zu jährlichen Sachkosten in Höhe von rund 50 000 Euro.

Einmaliger Personalaufwand entsteht dadurch, dass die Personen an der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für die durch die Ordnungswidrigkeit neu entstandenen Aufgaben qualifiziert werden müssen. Dabei wird davon ausgegangen, dass aufgrund der relativ geringen Anzahl an Ordnungswidrigkeitenverfahren im Mittel zwei Personen im mittleren

Dienst pro Geschäftsstelle mit dieser Frage befasst sein werden. Bei einer Zahl von 500 Gutachterausschüssen entsteht Qualifikationsaufwand bei rund 1 000 Beschäftigten. Wird für die Qualifikation ein zeitlicher Aufwand von 120 Minuten pro befasster Person angenommen (Ansatz nach Anhang VIII des Leitfadens; Fortbildung und Schulungen im mittleren bis hohem Komplexitätsniveau), lässt sich der einmalige Personalaufwand bei einem Lohnsatz von 33,70 Euro pro Stunde auf rund 67 000 Euro schätzen.

Vorgabe 18: Gutachterausschüsse weisen auf die Rechtsfolge der Ordnungswidrigkeit hin; § 197 Absatz 1 Satz 3 BauGB-E

Einmaliger Erfüllungsaufwand der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
1	120	65,20	0	0,1	0
500	10	33,70	0	3	0
Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro)				3,1	

§ 197 Absatz 1 Satz 3 BauGB-E sieht vor, dass die Gutachterausschüsse die Beteiligten eines Immobilienvertrags darauf hinweisen müssen, dass die Nichterfüllung der Auskunftspflicht eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 Absatz 2 Nummer 2 BauGB-E darstellt.

Praktisch kann diese Vorgabe effizient umgesetzt werden, indem der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse beziehungsweise ein anderes zentrales Organ der Gutachterausschüsse einmalig einen Textbaustein für die Anschreiben an die Beteiligten erarbeitet und allen Gutachterausschüssen elektronisch zur Verfügung stellt, die den Textbaustein in Ihre Anschreiben übernehmen. Für die Erarbeitung des Textbausteins wird einmaliger Personalaufwand in Höhe von rund zwei Stunden und für das Einfügen des Textbausteins in die Vorlagen der Anschreiben der Gutachterausschüsse wird einmaliger Personalaufwand in Höhe von zehn Minuten pro Gutachterausschuss angesetzt.

Bei einem Lohnsatz in Höhe von 65,20 Euro pro Stunde (Erstellung des Textbausteins) beziehungsweise in Höhe von 33,70 Euro pro Stunde (Anpassung der Anschreiben) entstehen insgesamt einmalige Personalkosten in Höhe von rund 3.100 Euro.

Vorgabe 19: Gutachterausschüsse erstellen digitale Fragebögen; § 197 Absatz 1 Satz 5 BauGB-E

Einmaliger Erfüllungsaufwand der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Stunden)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
1	250	65,20	0	16	0
16	8	65,20	0	8	0
Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro)				24	

Nach § 197 Absatz 1 Satz 5 BauGB-E sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, den Beteiligten eines Immobilienvertrags die Erfüllung der Auskunftspflicht über einen digitalen Fragebogen zu ermöglichen.

Die technische Lösung wird vom Oberen Gutachterausschuss Bayern erstellt und Bundesweit zur Verfügung gestellt. Für verschiedene Arten von Immobilientransaktionen existieren

bereits analoge Fragebögen; diese unterscheiden sich zum Teil je nach Bundesland beziehungsweise Kommune. Die Umsetzung dieser Vorgabe geht daher über eine reine 1:1-Umsetzung bestehender Fragebögen hinaus und erfordert eine inhaltlich abgestimmte Konsolidierung existierender Unterlagen. Aus diesem Grund fällt Aufwand für Programmierarbeiten und inhaltliche Arbeiten bei dem Oberen Gutachterausschuss Bayern an. Es wird vereinfacht angenommen, dass dieser rund zwei Personenmonate (250 Stunden, vergleiche Leitfaden, S. 47) umfasst. Durch eine mögliche inhaltliche Beteiligung von Gutachterausschüssen der Länder kann zusätzlicher Aufwand in Höhe von einem Arbeitstag je Bundesland anfallen.

Bei einem Lohnsatz von 65,20 Euro pro Stunde (vergleiche Anhang IX des Leitfadens, Länder, höherer Dienst) entsteht aus dieser Vorgabe einmaliger Erfüllungsaufwand von insgesamt rund 24 000 Euro.

Vorgabe 20: Nachbefragung der Beteiligten an Immobilienkaufverträgen durch die Gutachterausschüsse in elektronischer Form; § 197 Absatz 1 Satz 1 und 2 in Verbindung mit § 197 Absatz 1 Satz 5 BauGB-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
500 000	0	0	-2	0	-1 000
250 000	-10	33,70	0	1.404	0
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)					-2 404

Die in § 197 Absatz 1 Satz 5 BauGB-E vorgesehene Verpflichtung der Gutachterausschüsse die Auskunftspflicht gemäß § 197 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB über einen digitalen Fragebogen zu ermöglichen, hat eine Reduzierung der jährlichen Sachkosten zur Folge. Es wird davon ausgegangen, dass die Gutachterausschüsse Informationen von Beteiligten von jährlich rund eine Million Immobilienverträgen (vergleiche Vorgabe 22) einholen. Es wird angenommen, dass den Gutachterausschüssen in der Hälfte der Fälle die E-Mail-Adresse der an den Immobilienverträgen Beteiligten vorliegt (vergleiche § 18 Absatz 4 Nummer 9 ERVV-E) und der Fragebogen dann elektronisch versendet wird. Dadurch werden pro Fall Portokosten in Höhe von 2 Euro eingespart, wodurch sich die jährlichen Sachkosten um eine Million Euro reduzieren.

Zudem verringert sich der Zeitaufwand der Gutachterausschüsse bei der Erfassung der Daten der Nachbefragten, wenn Befragte das elektronische Formular über das Internet nutzen und diese Daten medienbruchfrei übernommen werden können. Es wird angenommen, dass in der Hälfte der Fälle, in denen die Nachbefragung per E-Mail angestoßen wird, die Daten elektronisch bereitgestellt werden – also in 250 000 Fällen. Außerdem wird eine Zeitersparnis von 10 Minuten pro Fall angesetzt. Bei einem Lohnsatz von 33,70 Euro pro Stunde (vergleiche Anhang IX des Leitfadens, Länder, mittlerer Dienst) verringert sich der Personalaufwand um 1,4 Millionen Euro.

Insgesamt verringert sich der Erfüllungsaufwand aus der Nachbefragung um 2,4 Millionen Euro.

Vorgabe 21: Notarinnen und Notare weisen auf die Auskunftspflicht gegenüber den Gutachterausschüssen hin; § 20b BeurkG-E

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
1 000 000	3	65,20	0	3 260	0
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				3 260	

§ 20b BeurkG-E sieht eine Verpflichtung der Notarinnen und Notare vor, die Beteiligten im Rahmen der Beurkundung eines Immobilienvertrags auf ihre Auskunftspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss hinzuweisen. Zur Ermittlung des jährlichen Personalaufwands wird angenommen, dass die Hinweispflicht in einer Million Immobilienverträgen jährlich entsteht. Weiter wird angenommen, dass das Erfüllen der Hinweispflicht einschließlich der Erläuterungen gegenüber den Beteiligten sowie der Aufnahme eines Vermerks in die Urkunde, dass die Belehrung erfolgt ist, einen Zeitaufwand von drei Minuten verursacht. Bei einem Lohnsatz von 65,20 Euro ergibt sich daraus ein jährlicher Personalaufwand in Höhe von knapp 3,26 Millionen Euro.

bb) Vorgaben im Zusammenhang mit anderen Angelegenheiten

Vorgabe 22: Anpassungen der IT-Infrastruktur für die Entgegennahme über andere Vorgänge als Immobilienverträge; § 34 Absatz 1 ErbStG-E und §§ 7, 8 ErbStDV-E

Der Entwurf sieht vor, dass Notarinnen und Notare, Gerichte und Behörden den Finanzämtern auch in anderen Angelegenheiten als den Immobilienverträgen Mitteilungen nicht mehr in Papierform, sondern auf elektronischem Weg übermitteln. Dies betrifft im Einzelnen die Anzeigepflichten nach § 34 ErbStG in Verbindung mit §§ 7 und 8 der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung in der Entwurfsfassung (ErbStDV-E).

Für die Ermöglichung der Entgegennahme dieser elektronisch übermittelten Anzeigen entsteht im Bereich IT der Finanzverwaltungen der Länder einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von 716 699 Euro.

Vorgabe 23: Bearbeitung der Anzeige erbschaftsteuerrelevanter Beurkundungen, Zeugnisse und Anordnungen (Schenkungen, Zweckzuwendungen); § 34 Absatz 1 ErbStG-E und §§ 7, 8 ErbStDV

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder und Kommunen:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
20 000	-6	36,76	0	-73,5	0
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				-73,5	

In bestimmten Fällen müssen Anzeigen gemäß § 34 Absatz 1 ErbStG-E bei dem zuständigen Finanzamt erstattet werden. Diese Anzeigen gehen künftig elektronisch bei dem zuständigen Finanzamt ein, was dort eine Zeitersparnis von sechs Minuten je zu bearbeitender Anzeige zur Folge hat.

Laut dem Statistischen Bundesamt erfolgen pro Jahr rund 33 000 steuerpflichtige Schenkungen mit einem Erwerb größer als Null Euro (vergleiche Statistisches Bundesamt, Statistik zu Finanzen und Steuern – Erbschaft- und Schenkungsteuer). Diese Statistik umfasst nicht alle Vermögensübergänge, da unter anderem Schenkungen innerhalb der steuerlichen Freibeträge nicht enthalten sind. Unter der Annahme, dass nur jede zehnte Schenkung zum Ansatz einer Schenkungsteuer führt und Immobilien in einem von vier Fällen nicht betroffen sind, ist von rund 80 000 relevanten Schenkungen auszugehen (vergleiche Vorgabe 12). Es wird weiterhin angenommen, dass 25 Prozent derartiger Schenkungen

notariell beurkundet werden mit entsprechenden Anzeigen bei den für die Erbschaftsteuer zuständigen Finanzämtern.

In diesen 20 000 Fällen reduziert sich in den Finanzämtern der Zeitaufwand für die händische Erfassung der Anzeigen annahmegemäß um insgesamt sechs Minuten pro Fall. Bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 36,76 Euro je Stunde in den Erbschaft- und Schenkungsteuerstellen reduzieren sich die gesamten jährlichen Personalkosten um 73 520 Euro.

5. Weitere Kosten

a) Weitere Kosten für Bürgerinnen und Bürger

Grundsätzlich können weitere Kosten dadurch entstehen, dass Notarinnen und Notare die Vollzugsdokumente nicht wie bisher in Papierform, sondern wie in diesem Entwurf vorgesehen unter Verwendung strukturierter Daten übermitteln – hierfür können Gebühren bis zu 125 Euro erhoben werden (vergleiche Nummer 22115 KV GNotKG). Diese Gebühr entsteht zusätzlich allerdings nur, wenn der elektronische Rechtsverkehr zum Grundbuchamt noch nicht eröffnet ist, weil für die elektronische Einreichung ebenfalls ein XML-Strukturdatensatz erstellt werden muss. Der elektronische Grundbuchverkehr ist bereits heute in weiten Teilen Deutschlands ausgebaut. Es kann angenommen werden, dass dieser flächendeckend in Deutschland implementiert ist, bis die Landesregierungen durch Rechtsverordnung den Austausch elektronischer Dokumente im Rahmen des Vollzugs von Immobilienverträgen zulassen und die neuen Regelungen in der Vollzugspraxis umgesetzt sind. Folglich sind keine zusätzlichen XML-Gebühren zu erwarten. Diese entstehen dann bereits ohnehin aufgrund der elektronischen Übermittlung an das Grundbuchamt (Sowieso-Kosten) und die entsprechenden Kosten sind bereits im Erfüllungsaufwand des Gesetzes zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2713) enthalten.

Einsparungen entstehen dadurch, dass die elektronische Übermittlung der zum Vollzug von Immobilienverträgen erforderlichen Dokumente zwischen Notarinnen und Notaren und den am Vollzug eines Immobilienvertrags beteiligten Stellen zu einer beschleunigten Abwicklung der Immobilienverträge führt. Es wird angenommen, dass die Vollzugsvoraussetzungen infolge der elektronischen Kommunikation im Mittel eine Woche früher eintreten werden, als das unter Verwendung der bisherigen Kommunikationswege der Fall ist. Dabei wird berücksichtigt, dass die Postlaufzeiten wegfallen und dass die Bearbeitung bei den beteiligten Stellen infolge des Austausches strukturierter Daten beschleunigt werden kann. Es wird angenommen, dass von einer Million Immobilienverträgen 75 Prozent auf private Veräußerungsgeschäfte entfallen. Unter der Annahme eines mittleren Zinssatzes für Bereitstellungszinsen und einer mittleren Finanzierungssumme von 300 000 Euro, sowie unter der weiteren Annahme, dass in 20 Prozent der beurkundeten Immobilienverträge die frühere Vollzugsreife zu einer entsprechenden Einsparung im Zusammenhang mit den Bereitstellungszinsen führt, ergibt sich eine Einsparung von jährlich 25,96 Millionen Euro.

Mit § 213 Absatz 2 Nummer 2 BauGB-E wird ein Ordnungswidrigkeitstatbestand eingeführt, der die nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Auskunftspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss sanktionieren soll. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Absatz 3 BauGB-E mit einer Geldbuße bis zu 1 000 Euro geahndet werden. Es wird angenommen, dass jährlich in 100 Fällen eine Geldbuße angeordnet wird, und dass sich die Höhe der Geldbuße im Mittel auf 200 Euro beläuft. Daraus ergeben sich jährlich weitere Kosten in Höhe von 20 000 Euro. Allerdings entstehen diese Kosten nur im Falle eines nicht normkonformen Verhaltens der Bürgerinnen und Bürger.

b) Weitere Kosten für die Wirtschaft

Es sind Einsparungen durch die kürzere Zeitspanne bis zum Eintritt der Vollzugsvoraussetzungen und die damit ersparten Bereitstellungszinsen zu erwarten. Auch insoweit wird ein mittlerer Geschäftswert von Immobilientransaktionen von 300 000 Euro, ein mittlerer Bereitstellungszinssatz in Höhe von 3 Prozent und eine Finanzierungsquote von 20 Prozent angenommen. Dies führt zu jährlichen Einsparungen in Höhe von 8,65 Millionen Euro.

Hinsichtlich der Ordnungswidrigkeiten nach § 213 Absatz 2 Nummer 2 BauGB-E wird angenommen, dass Parteien eines Grundstücksgeschäfts aus dem Bereich der Wirtschaft ihren Auskunftspflichten gegenüber dem Gutachterausschuss aufgrund der höheren Geschäftserfahrung eher nachkommen werden. Daher wird von jährlich zehn Fällen der Anordnung einer Geldbuße mit einer mittleren Höhe von 200 Euro ausgegangen. Daraus ergibt sich jährlich weitere Kosten in Höhe von 2 000 Euro. Allerdings entstehen diese Kosten nur im Falle eines nicht normkonformen Verhaltens.

c) Weitere Kosten für die Verwaltung

Die Bußgelder für die Ordnungswidrigkeiten nach § 213 Absatz 2 Nummer 2 BauGB-E stehen den Gutachterausschüssen zu. Insoweit kommt es aufgrund der Maßnahmen dieses Entwurfs zu Einnahmen in Höhe von jährlich 22 000 Euro.

d) Sonstige weitere Kosten

Weitere Kosten oder Auswirkungen auf die Einzelpreise und das Preisniveau sind nicht zu erwarten.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Sonstige Auswirkungen auf die Verbraucherinnen und Verbraucher oder gleichstellungspolitisch relevante oder demografische Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Insbesondere betrifft der Entwurf die Belange von Notarinnen und Notaren in gleichem Maße. Soweit in dem vorliegenden Entwurf die Bezeichnung „Notar“ in der männlichen Form verwendet werden, sind hiermit Männer und Frauen gleichermaßen angesprochen. Von einer Doppelung insbesondere der Bezeichnungen „Notarin“ und „Notar“ wurde abgesehen, da anderenfalls die Verständlichkeit der Vorschriften erheblich beeinträchtigt würde. Demografische Auswirkungen stehen nicht zu erwarten. Im Übrigen sind die Regelungen inhaltlich geschlechtsneutral und betreffen Frauen und Männer in gleicher Weise.

VIII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung ist nicht vorgesehen. Das mit diesem Entwurf verfolgte Ziel der Digitalisierung soll sich dauerhaft einstellen.

Eine Evaluierung soll spätestens nach Ablauf von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten erfolgen.

Mit der Evaluierung soll die Erreichung der folgenden gesetzgeberischen Ziele untersucht werden:

1. Bürokratieabbau, Verfahrensvereinfachung und Reduzierung des Verwaltungsaufwands;
2. Impulsgebung für den weiteren Ausbau elektronischen Grundbuchverkehrs;
3. Verbesserung der Datenlage bei den Gutachterausschüssen.

Als Indikatoren für das Erreichen der Zielsetzung sollen die folgenden Kriterien gewählt werden:

- Verkürzung der durchschnittlichen Bearbeitungszeit im Rahmen des Vollzugs notarieller Immobilienrechtsgeschäfte;
- Anzahl der auf elektronischen Rechtsverkehr umgestellten Grundbuchämter;
- Eingang von Meldungen durch Beteiligte an Grundstückskaufverträgen bei den Gutachterausschüssen.
- Datengrundlage für die Evaluierung sollen die nachfolgenden Daten sein, die bei den zuständigen Berufsverbänden und Kammern erhoben werden: Befragung der zuständigen Kammern zu Umsetzungserfolg, Arbeitszeiterparnis durch den Einsatz strukturierter Datensätze und Anwendungsschwierigkeiten;
- Befragung der Verbände zu Umsetzungserfolg, Arbeitszeiterparnis durch den Einsatz strukturierter Datensätze und Anwendungsschwierigkeiten;
- Anzahl der auf elektronischen Rechtsverkehr umgestellten Grundbuchämter;
- Meldeverhalten von Beteiligten an Grundstückskaufverträgen.

Zudem soll ein Jahr, nachdem im ersten Bundesland eine Rechtsverordnung zum In-gangsetzen des elektronischen Notar-Verwaltungs-Austausches in Kraft getreten ist, zum Zwecke des Erfahrungsaustausches eine Bund-Länder-Runde abgehalten werden, in welcher die bisher in Kraft getretenen Regelungen und deren Auswirkungen dargestellt werden.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Zu Nummer 1 (Änderung der Inhaltsübersicht)

Die Inhaltsübersicht soll an die mit Nummer 2, 3 und 8 beabsichtigten Neufassungen beziehungsweise Einfügungen der §§ 23, 23a, 28a, 28b und 195a BauGB-E angepasst werden.

Zu Nummer 2 (Neufassung von § 23 BauGB, Einfügung von § 23a BauGB)

Nach § 22 Absatz 1 BauGB kann eine Gemeinde durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen bestimmte Verfügungen über Grundstücke der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde unterliegen. Die Genehmigung kann entweder ausdrücklich erteilt werden (§ 22 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 5 Satz 1 BauGB) oder sie gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist nach § 22 Absatz 5 Satz 2 und 3 BauGB versagt wird (§ 22 Absatz 5 Satz 4 BauGB). Nach § 22 Absatz 6 Satz 1 BauGB darf das Grundbuchamt die Eintragung im Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid oder das Zeugnis über das Eintreten der Genehmigungsfiktion infolge Fristablaufs (§ 22 Absatz 5 Satz 5 BauGB) vorgelegt wird.

Die §§ 23 und 23a BauGB-E sehen vor, dass der Datenaustausch in Bezug auf Genehmigungsanträge, Genehmigungen und Zeugnisse nach § 22 Absatz 5 Satz 5 BauGB zwischen Notarinnen und Notaren sowie den Baugenehmigungsbehörden spätestens nach

dem 1. Januar 2027 auf elektronischem Wege erfolgen soll. Dabei ist die Möglichkeit einer früheren schrittweisen Einführung vorgesehen.

Zu § 23 (Elektronisches Verfahren)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt den Kommunikationsweg von den Notarinnen und Notaren zu den Baugenehmigungsbehörden im Rahmen der Beantragung einer Genehmigung nach § 22 BauGB. Er bestimmt, dass Notarinnen und Notare Anträge auf Erteilung einer Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 BauGB als elektronisches Dokument übermitteln, unabhängig davon, ob es sich um einen eigenen Antrag der Notarin oder des Notars aufgrund einer Vollmacht handelt oder ob die Notarin oder der Notar den Antrag der Beteiligten lediglich als Botin beziehungsweise Bote weitergibt. Das elektronische Dokument soll keiner qualifizierten elektronischen Signatur bedürfen, da auch bislang der Antrag keinem besonderen Formerfordernis unterliegt.

Die Übermittlung soll nach Maßgabe der Bestimmungen von § 23a BauGB-E erfolgen müssen, womit insbesondere auf § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB-E Bezug genommen ist, der die Befugnis und zugleich die Verpflichtung der Notarinnen und Notare zur Übermittlung des Antrags als elektronisches Dokument von einer entsprechenden Landesrechtsverordnung abhängig macht. Erst in diesem Zeitpunkt entsteht die dementsprechende Pflicht der Baugenehmigungsbehörden, elektronische Anträge entgegenzunehmen und zu bearbeiten. Vor Erlass einer Verordnung nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB-E sollen die Notarinnen und Notare von den Baugenehmigungsbehörden die Entgegennahme und Bearbeitung elektronischer Anträge nicht verlangen können, weil davon ausgegangen wird, dass die hierfür erforderliche digitale Infrastruktur noch nicht in allen Baugenehmigungsbehörden vollständig vorhanden ist.

Allerdings können einzelne Baugenehmigungsbehörden auch vor Inkrafttreten von Absatz 1 und einer Rechtsverordnung nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB-E eine elektronische Übermittlung notarieller Anträge auf eine Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 BauGB auf freiwilliger Basis ermöglichen, indem sie einen entsprechenden Zugang eröffnen. § 22 BauGB trifft keine Bestimmung zur Form des Genehmigungsantrags und steht somit einer Antragstellung durch ein elektronisches Dokument nach § 23a BauGB-E auf freiwilliger Basis nicht entgegen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 trifft nähere Bestimmungen zur Übermittlung der Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 BauGB und des Zeugnisses nach § 22 Absatz 5 Satz 5 BauGB als elektronische Dokumente von den Baugenehmigungsbehörden an die Notarinnen und Notare. Er trifft keine Aussage zur Übermittlung des behördlichen Bescheides an die Beteiligten.

Satz 1 stellt fest, dass die Baugenehmigungsbehörden die Genehmigungen und Zeugnisse nach § 22 Absatz 1 und Absatz 5 BauGB als elektronisches Dokument an den Notar übermitteln können. Dies ist insoweit deklaratorisch, als die Baugenehmigungsbehörde in der Wahl der Form ihres Verwaltungshandelns grundsätzlich frei ist und § 22 Absatz 5 BauGB in formeller Hinsicht keine besonderen Anforderungen an die Genehmigungen und Zeugnisse aufstellt, die der Erteilung als elektronisches Dokument entgegenstehen. In Abweichung zu Absatz 1 soll die Befugnis der Baugenehmigungsbehörden zur Übermittlung der Genehmigungen und Negativzeugnisse als elektronische Dokumente nicht von einer Landesrechtsverordnung nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB-E abhängig gemacht werden, weil bei den Notarinnen und Notaren bereits jetzt die digitale Infrastruktur vorhanden ist, die es ihnen ermöglicht, elektronische Genehmigungen und Zeugnisse nach § 22 Absatz 1 und Absatz 5 BauGB zu empfangen und zu verarbeiten.

Nach Satz 2 müssen Genehmigungen und Zeugnisse nach § 22 Absatz 1 und Absatz 5 BauGB der Form des § 137 Absatz 2 GBO genügen, wenn sie als elektronische Dokumente an Notarinnen und Notare übermittelt werden. § 137 Absatz 2 GBO sieht vor, dass die Genehmigungen und Zeugnisse nach § 22 Absatz 1 und Absatz 5 BauGB als elektronische Dokumente nur dann im Grundbuchverkehr berücksichtigt werden können, wenn sie den Namen der ausstellenden Person enthalten, die Behörde erkennen lassen und von der ausstellenden Person mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sind. Zudem muss das der Signatur zugrunde liegende qualifizierte Zertifikat oder ein zugehöriges qualifiziertes Attributzertifikat die Behörde erkennen lassen. So soll die Verwendbarkeit der als elektronische Dokumente erteilten Genehmigungen und Zeugnisse nach § 22 Absatz 1 und Absatz 5 BauGB im elektronischen Rechtsverkehr mit den Grundbuchämtern sichergestellt werden.

Die Vorschrift enthält keine Bestimmungen zum Dateiformat des elektronischen Dokuments der Baugenehmigungsbehörde. Solange noch keine Verordnung nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB-E bestimmt, dass die Baugenehmigungsbehörde zur Übermittlung der Genehmigungen und Negativzeugnisse als elektronische Dokumente verpflichtet ist, muss das von der Baugenehmigungsbehörde übermittelte elektronische Dokument nach § 20 Absatz 3 ERVV-E im Hinblick auf technische Vorgaben zur Datenübermittlung und zum Dateiformat für die Bearbeitung durch das Grundbuchamt geeignet sein. Das elektronische Dokument muss daher aufgrund seiner antragsgemäßen Verwendung im elektronischen Grundbuchverkehr den landesrechtlichen Regelungen entsprechen, die nach § 135 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO im Wege der Rechtsverordnung erlassen wurden und die für die Übermittlung elektronischer Dokumente an das Grundbuchamt durch Rechtsverordnung die Einzelheiten der Datenübermittlung und -speicherung regeln sowie Dateiformate für die zu übermittelnden elektronischen Dokumente festlegen, um die Eignung für die Bearbeitung durch das Grundbuchamt sicherzustellen. Da sich der räumliche Zuständigkeitsbereich einer Baugenehmigungsbehörde nicht über die Grenzen eines Bundeslandes hinaus erstreckt, steht nicht zu befürchten, dass die Baugenehmigungsbehörden beim Erlass der Genehmigungen verschiedene Landesrechtsverordnungen nach § 135 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO zu den technischen Spezifikationen der einzureichenden Dokumente zu berücksichtigen haben.

Ist in dem betreffenden Land der elektronische Rechtsverkehr zu den Grundbuchämtern noch nicht eröffnet und muss daher die Genehmigung oder das Negativzeugnis in Papierform eingereicht werden, muss das elektronische Dokument hinsichtlich seines Formats lediglich so beschaffen sein, dass Notarinnen und Notare in der Lage sind, dieses nach § 42 Absatz 4 BeurkG in ein öffentlich beglaubigtes Papierdokument umzuwandeln.

Soweit eine Landesregierung die Rechtsverordnung nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB-E erlassen hat, soll sich das Dateiformat der Genehmigungen und Zeugnisse als elektronische Dokumente nach § 20 Absatz 1 ERVV-E richten müssen. Die betreffende Landesregierung sollte daher vor Erlass der Rechtsverordnung nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB-E in die nach § 135 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO erlassenen Vorschriften zu den bei den Grundbuchämtern einreichungsfähigen Dateiformaten das Dateiformat nach § 20 Absatz 1 ERVV-E aufnehmen. So wird vermieden, dass die Notarinnen und Notare von dem elektronischen Dokument zunächst nach § 42 Absatz 4 BeurkG einen beglaubigten Ausdruck erstellen und diesen dann mit einem Vermerk nach § 39a BeurkG wieder digitalisieren müssen, also einen doppelten Medientransfer durchführen müssen, um die grundbuchliche Verwendbarkeit des elektronischen Dokuments sicherzustellen.

Der Möglichkeit beziehungsweise Verpflichtung zur Übermittlung als elektronisches Dokument sollen nur die antragsgemäßen Bescheide unterfallen, also die Erteilung der Genehmigung und des Negativzeugnisses. Nur solche Bescheide, nicht aber der die Genehmigung ablehnende Bescheid können im elektronischen Grundbuchverkehr Verwendung finden, daher besteht nur für diese Bescheide ein Bedürfnis, die Übermittlung als elektronisches Dokument zu ermöglichen oder verpflichtend auszugestalten. Hiervon unberührt

bleibt die Möglichkeit der Baugenehmigungsbehörde, auch die ablehnende Entscheidung der Notarin oder dem Notar formlos auf elektronischem Weg mitzuteilen.

Zu § 23a (Elektronische Übermittlung; Verordnungsermächtigungen)

Zu Absätze 1 und 2

Absatz 1 und 2 regelt den Kommunikationsweg, auf dem Notarinnen und Notare und Baugenehmigungsbehörden Anträge, Genehmigungen und Zeugnisse austauschen können. Die notariellen Anträge sollen dabei an das besondere elektronische Behördenpostfach nach Kapitel 3 ERVV der Baugenehmigungsbehörde oder, falls für diese kein eigenständiges Postfach eingerichtet ist, des Rechtsträgers der Baugenehmigungsbehörde übermittelt werden. Die Baugenehmigungsbehörden sollen die Genehmigungen und Zeugnisse an das besondere elektronische Notarpostfach nach § 78n der Bundesnotarordnung (BNotO) einer Notarin oder eines Notars übermitteln. Das muss nicht zwingend das Postfach der Notarin oder des Notars sein, die oder der den Antrag gestellt hat. Vielmehr lässt die Regelung auch zu, dass die Genehmigung antragsgemäß an die Notarin oder den Notar übermittelt wird, die oder der nur den grundbuchlichen Vollzug der Urkunde vornimmt, nicht aber die Genehmigung nach § 22 Absatz 1 BauGB beantragt hat.

Die Kommunikation zwischen den beteiligten Stellen soll unter Verwendung der Kommunikationsinfrastruktur des Elektronischen Gerichts- und Verwaltungspostfachs erfolgen. Diese Kommunikationsinfrastruktur hat sich im Bereich der Justiz als Möglichkeit der sicheren und vertraulichen Kommunikation zwischen identifizierten Teilnehmern bewährt. Notarinnen und Notare sind an diese Kommunikationsstruktur über das besondere elektronische Notarpostfach angeschlossen, da die Bundesnotarkammer nach § 78n BNotO für alle Notarinnen und Notare ein derartiges Postfach eingerichtet hat. Für Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts, die nach § 173 Absatz 2 Nummer 2 der Zivilprozessordnung verpflichtet sind, einen sicheren Übermittlungsweg für die Zustellung elektronischer Dokumente zu eröffnen, besteht die Möglichkeit, sich über das besondere elektronische Behördenpostfach nach Kapitel 3 ERVV einen Zugang zu dieser Infrastruktur zu verschaffen.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 sollen die Landesregierungen zusätzliche elektronische Kommunikationswege bestimmen können. Dadurch soll ermöglicht werden, dass ein Land ein einheitliches Portal einrichtet, über das auch die Beantragung und Erteilung von Genehmigungen nach § 22 Absatz 1 BauGB elektronisch abgewickelt werden kann. Diese zusätzlichen Kommunikationswege sollen aber keinen verdrängenden Charakter besitzen, sodass die Kommunikation über die besonderen elektronischen Behörden- beziehungsweise Notarpostfächer stets zulässig bleiben soll.

Zu Absatz 4

Absatz 4 Satz 1 regelt, dass die Landesregierungen durch Rechtsverordnung die Zeitpunkte bestimmen können sollen, von denen an die Kommunikation zwischen Notarinnen und Notaren und Baugenehmigungsbehörden im Zusammenhang mit der Erteilung von Genehmigungen und Zeugnissen nach § 22 Absatz 1 und Absatz 5 BauGB unter Verwendung elektronischer Dokumente erfolgen muss. Dabei sollen die Landesregierungen unterschiedliche Zeitpunkte für die verpflichtende elektronische Übermittlung durch Notarinnen und Notare einerseits und durch die Baugenehmigungsbehörden andererseits festlegen können.

Die Landesregierungen sollen allerdings verpflichtet sein, die Verpflichtungen der Notarinnen und Notare sowie der Baugenehmigungsbehörden zur elektronischen Kommunikation spätestens bis zum 1. Januar 2027 umzusetzen. Der Zeitpunkt ist so gewählt, dass den

Verwaltungsbehörden ein ausreichender Zeitraum verbleibt, die für die elektronische Kommunikation erforderliche Infrastruktur bereitzustellen. Den Landesregierungen verbleibt die Möglichkeit für einzelne Baugenehmigungsbehörden einen abweichenden früheren Zeitpunkt zur elektronischen Kommunikation festzusetzen.

Um sicherzustellen, dass die elektronischen Eingänge bei den Baugenehmigungsbehörden automatisiert verarbeitet werden können, sollen die Landesregierungen in der Landesrechtsverordnung bekanntmachen, unter welcher Empfängerbezeichnung das besondere elektronische Behördenpostfach der jeweiligen Behörde adressiert werden kann und wie die jeweils eindeutige technische Postfachbezeichnung hierzu lautet. Unter letzterer eindeutiger technischer Postfachbezeichnung versteht sich die EGVP-ID der jeweiligen Behörde, die damit im Rahmen der Landesrechtsverordnung ebenfalls bekanntzumachen ist.

Zu Nummer 1

Ab dem Zeitpunkt, den die jeweilige Landesregierung nach Nummer 1 festlegt, sind Notarinnen und Notare verpflichtet, Anträge auf Erteilung einer Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 BauGB als elektronisches Dokument zu übermitteln. Eine Antragstellung in herkömmlicher Papierform kommt dann nur noch in Betracht, wenn dies für den Fall technischer Störungen in der Rechtsverordnung nach § 23a Absatz 7 Nummer 4 BauGB-E vorgesehen ist. Die Landesregierungen sollen differenziert bestimmen können, dass Notarinnen und Notaren nur an bestimmte Baugenehmigungsbehörden Genehmigungsanträge als elektronische Dokumente übersenden müssen. Das ermöglicht es den Landesregierungen, die elektronische Kommunikation von den Notarinnen und Notaren zu den Baugenehmigungsbehörden schrittweise einzuführen und dabei die Leistungsfähigkeit und den Organisationsgrad der einzelnen Behörden angemessen zu berücksichtigen. Vor Erlass einer entsprechenden Landesrechtsverordnung sollen Notarinnen und Notare nur dann zur Übermittlung von Anträgen auf Erteilung einer Genehmigung nach § 22 Absatz 1 BauGB als elektronisches Dokument befugt sein, wenn die jeweilige Baugenehmigungsbehörde einer derartigen Übermittlung zugestimmt hat. Dagegen können Notarinnen und Notare von den Baugenehmigungsbehörden nicht verlangen, dass diese vor Erlass der entsprechenden Landesrechtsverordnung elektronisch übermittelte Anträge entgegennehmen. Mit Erlass der Rechtsverordnung nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB-E entsteht damit sowohl die Befugnis als auch die Pflicht der Notarinnen und Notare, Genehmigungsanträge als elektronische Dokumente zu übermitteln. Spiegelbildlich entsteht in diesem Zeitpunkt die Pflicht der jeweiligen Baugenehmigungsbehörde, die Genehmigungsanträge als elektronische Dokumente entgegenzunehmen.

Zu Nummer 2

Die Verordnungsermächtigung in Nummer 2 soll den Landesregierungen ermöglichen, differenziert festzulegen, ab wann bestimmte einzelne oder sämtliche Baugenehmigungsbehörden eines Landes die Genehmigungen und Zeugnisse nach § 22 Absatz 1 und Absatz 5 BauGB als elektronische Dokumente an die Notarinnen und Notare übermitteln müssen. Die Verordnungsermächtigung betrifft allein den Zeitpunkt, in dem die in § 23 Absatz 2 Satz 1 BauGB-E normierte Möglichkeit zur Verpflichtung wird. Die Einführung der Verpflichtung muss dabei spätestens zum 1. Januar 2027 erfolgen. Eine frühere schrittweise Einführung ist jedoch möglich. Dies ermöglicht eine Erprobung in Pilotprojekten. Dagegen stehen insbesondere die Regelungen betreffend die Form in § 23 Absatz 2 Satz 2 BauGB-E nicht zur Verordnungsdisposition der Landesregierungen, sodass also auch solche Genehmigungen und Zeugnisse nach § 22 Absatz 1 und Absatz 5 BauGB, die aufgrund einer Rechtsverordnung nach dieser Nummer 2 verpflichtend als elektronische Dokumente übermittelt werden, der Form des § 137 Absatz 2 GBO genügen müssen. Ab diesem Zeitpunkt müssen alle betroffenen Baugenehmigungsbehörden die digitale Infrastruktur vorhalten, die es ihnen ermöglicht, elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur mit Behördenattribut zu erstellen und über die Kommunikationsstruktur des Elektronischen Gerichts- und Verwaltungspostfachs zu übermitteln.

Zu Absatz 5

Die Landesregierungen werden ermächtigt, die ihnen nach § 23a Absatz 3 und Absatz 4 Satz 1 zustehenden Befugnisse zum Erlass von Rechtsverordnungen jeweils auf eine oder mehrere oberste Landesbehörden zu übertragen. Diese Subdelegationsmöglichkeit erscheint angezeigt, um den Ländern eine Regelung durch das oder die sach nächsten Ressorts zu ermöglichen.

Zu Absatz 6

Absatz 6 soll klarstellen, dass ein Verstoß gegen die nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB-E in Verbindung mit der Landesrechtsverordnung angeordnete Pflicht, eine Genehmigung oder ein Zeugnis nach § 22 Absatz 1 und Absatz 5 BauGB als elektronisches Dokument zu übermitteln, nicht die Unwirksamkeit der Genehmigung oder des Zeugnisses zur Folge hat. So soll das Grundbuchamt von der Prüfung entbunden werden, ob die Übermittlung in Papierform erfolgen durfte oder ob sie in elektronischer Form hätte erfolgen müssen.

Zu Absatz 7

Nach Absatz 7 soll die Bundesregierung ermächtigt werden, mit Zustimmung des Bundesrates bestimmte technische Fragen im Ordnungswege zu regeln. Die Vorschrift orientiert sich an § 130a Absatz 2 ZPO, der ebenfalls eine Verordnungsermächtigung der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates für Belange des elektronischen Rechtsverkehrs vorsieht. Die Vorschrift führt dazu, dass die technischen Rahmenbedingungen der notariellen Beantragung von Genehmigungen nach § 22 Absatz 1 Satz 1 BauGB und der Übersendung von Genehmigungen und Zeugnissen nach § 22 Absatz 1 und Absatz 5 BauGB an die Notarinnen und Notare bundeseinheitlich geregelt werden können. Dies erscheint erforderlich, um die Chancen der Digitalisierung bestmöglich auszunutzen, die Teilhabe von Menschen mit Behinderungen zu ermöglichen und einer weiteren Rechtszersplitterung auf dem Gebiet des elektronischen Rechtsverkehrs entgegenzuwirken. Zudem besteht so die Möglichkeit, die technischen Regelungen im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Ausprägungen des elektronischen Rechtsverkehrs weitestgehend in der ERVV zusammenzufassen.

Zu Nummer 1

Die Regelung in Nummer 1 orientiert sich an § 135 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO und ermöglicht es der Bundesregierung, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung die Einzelheiten der Datenübermittlung und -speicherung sowie die zu verwendenden Dateiformate festzulegen. Dabei bietet es sich an, auf bundesweit einheitliche Standards zurückzugreifen, um zu gewährleisten, dass Dokumente bundesweit ausgetauscht werden können. Zur Umsetzung dieser Ermächtigung dienen die Regelungen in Kapitel 7 ERVV-E.

Zu Nummer 2

Nach Nummer 2 soll die Bundesregierung den Notarinnen und Notaren durch Rechtsverordnung vorschreiben können, zusätzlich zu dem Antrag auf Erteilung einer Genehmigung bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form zu übermitteln, oder auch den Antrag selbst als reines XML-Datum zu stellen. Die Vorschrift orientiert sich an § 135 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 Buchstabe b GBO und soll zum Zweck der Effizienzsteigerung die unmittelbare und gegebenenfalls automatisierte Weiterverarbeitung bestimmter Daten des jeweiligen Vorgangs durch die Baugenehmigungsbehörde ermöglichen. Um sicherzustellen, dass eine derartige Verpflichtung nur dort besteht, wo die digitale Infrastruktur der Baugenehmigungsbehörden die Verarbeitung strukturierter Daten ermöglicht, dürfen Notarinnen und Notare elektronische Dokumente nur nach Erlass einer Rechtsverordnung nach

§ 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB-E an die Baugenehmigungsbehörden übermitteln, soweit nicht die jeweilige Baugenehmigungsbehörde bereits vorher einer elektronischen Übermittlung zugestimmt hat.

Soweit die XML-Strukturdatei neben dem Antrag als eigenständiges elektronisches Dokument übermittelt werden soll, stellt die XML-Datei eine bloße Hilfsdatei zur Vereinfachung der Verwaltungsabläufe bei der Baugenehmigungsbehörde dar. Führend ist in diesem Fall weiterhin das elektronische Dokument, das den Antrag enthält. Daneben ist aber auch denkbar, dass die Verordnung vorschreibt, dass auch der Antrag selbst als reines XML-Datum zu übermitteln ist. In diesem Fall sollen der Antrag und die weiteren Angaben in einem einheitlichen elektronischen Dokument im Format XML übermittelt werden und diese Datei damit die führende sein.

Die Bundesrechtsverordnung soll weiterhin den Umfang der strukturiert zu übermittelnden Daten bestimmen. Dieser Ermächtigung wird durch die Regelungen in § 19 ERVV-E nachgekommen. Darüber hinaus hat die Arbeitsgruppe IT-Standards der Bund-Länder-Kommission für Informationstechnik in der Justiz bereits XML-Strukturdatensätze auf dem Softwarestandard XJustiz entwickelt, die für diese Zwecke verwendet werden können.

Für die Übermittlung der strukturierten maschinenlesbaren Daten nach dieser Nummer 2 sollen die gleichen Anforderungen zur Form und zum Übermittlungsweg gelten wie für den Antrag.

Zu Nummer 3

Mit der Verordnungsermächtigung in Nummer 3 soll die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates auch für die Übermittlung der Genehmigung oder des Zeugnisses nach § 22 Absatz 1 und Absatz 5 BauGB die Verwendung strukturierter Daten im Dateiformat XML vorsehen können. Dabei lässt die Vorschrift zum einen zu, dass die Genehmigung als eigenständige Bilddatei übersandt wird und die strukturierten Daten lediglich in Form eines dienenden Datensatzes mitübermittelt werden. Die Vorschrift ermöglicht aber auch, dass die Genehmigung oder das Zeugnis selbst als reines XML-Datum übermittelt wird und somit der XML-Datensatz zur führenden Datei bestimmt wird. Eine Bilddatei, die die behördliche Verfügung abbildet, wäre dann lediglich eine dienende Datei beziehungsweise könnte auf sie völlig verzichtet werden. Die Vorschrift ermöglicht auch die Festlegung, welche Daten der XML-Strukturdatensatz zu enthalten hat. Zur Umsetzung dieser Verordnungsermächtigung dient § 20 Absatz 1 ERVV-E. Auch hierfür hat die Arbeitsgruppe IT-Standards der Bund-Länder-Kommission für Informationstechnik in der Justiz XML-Strukturdatensätze auf dem Softwarestandard XJustiz entwickelt.

Zu Nummer 4

Nach Nummer 4 kann die Bundesregierung Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen anordnen. Bedeutung erlangen solche Maßnahmen insbesondere dann, wenn nach § 23a Absatz 4 Satz 1 BauGB-E bestimmt ist, dass der Austausch zwischen Notarinnen und Notaren und den Baugenehmigungsbehörden zwingend elektronisch zu erfolgen hat. Hier kann für Störungsfälle beispielsweise die Übermittlung elektronischer Dokumente auf einem Datenträger oder in Papierform zugelassen werden. Dieser Ermächtigung soll durch die Regelungen in § 19 Absatz 5 und § 20 Absatz 4 ERVV-E nachgekommen werden.

Zu Absatz 8

Die §§ 23 und 23a BauGB-E treffen zum Umfang des Antrags keine eigenständige Regelung. Vielmehr sollen die Grundsätze Anwendung finden, die für den herkömmlichen, papiergebundenen Antrag nach § 22 Absatz 5 BauGB entwickelt wurden. Demnach soll auch

bei einem Genehmigungsantrag als elektronischem Dokument der Gegenstand des Genehmigungsverfahrens von vornherein zweifelsfrei bestimmt werden können. Das dürfte in aller Regel die Übersendung einer Abschrift der Urkunde über das genehmigungspflichtige Rechtsgeschäft nach § 22 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfordern. Absatz 8 Satz 1 bestimmt in diesem Zusammenhang, dass Notarinnen und Notare ab dem Zeitpunkt und in dem Umfang, in dem nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB-E die Übermittlung elektronischer Anträge verpflichtend ist, auch etwa erforderliche Abschriften der Urkunde elektronisch zu übermitteln haben, um einen Medienbruch zu vermeiden. Nach Satz 2 sollen für die Übermittlung der Abschrift mit § 23a Absatz 1 BauGB-E und den Bestimmungen der Rechtsverordnungen nach § 23a Absatz 3 und Absatz 7 Nummer 1 und 4 BauGB-E dieselben Vorschriften zu Datenübermittlung und technischen Spezifikationen gelten wie für die Übermittlung des Antrags selbst. Auf die dortige Begründung wird verwiesen.

Zu Nummer 3 (Einfügung von §§ 28a und 28b BauGB)

Nach § 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB haben die Beteiligten eines Grundstückskaufvertrags der Gemeinde den Inhalt dieses Vertrags unverzüglich mitzuteilen, damit die Gemeinde prüfen kann, ob ihr ein städtebauliches Vorkaufsrecht nach §§ 24 oder 25 BauGB zusteht und ob sie ein etwaiges Vorkaufsrecht ausüben möchte. Nach § 28 Absatz 1 Satz 2 BauGB darf das Grundbuchamt die erwerbende Partei nur dann als neue Eigentümerin oder als neuen Eigentümer ins Grundbuch eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts durch ein Negativzeugnis der Gemeinde nachgewiesen ist. In der Praxis nehmen in aller Regel Notarinnen und Notare die Mitteilung vom Inhalt des Kaufvertrags für die Beteiligten vor und holen das Negativzeugnis über das gemeindliche Vorkaufsrecht ein, weil dessen Vorliegen in aller Regel eine von der Notarin oder dem Notar zu prüfende Fälligkeit voraussetzung darstellt. Zudem wird so eine Beschleunigung des Verfahrens sowie eine Verfahrenserleichterung für die Beteiligten erreicht.

Zu § 28a (Elektronisches Verfahren)

§ 28a BauGB-E soll die Grundlage dafür schaffen, dass die Notarinnen und Notare die Mitteilung vom Inhalt des Kaufvertrags nach § 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB und die Gemeinden das Negativzeugnisse nach § 28 Absatz 1 Satz 2 BauGB als elektronische Dokumente austauschen können. Die Vorschrift entspricht dem mit Nummer 2 neugefassten § 23 BauGB-E, auf die dortige Begründung wird verwiesen.

Zu § 28b (Elektronische Übermittlung; Verordnungsermächtigungen)

§ 28b BauGB-E entspricht dem ebenfalls mit Nummer 2 eingefügten § 23a BauGB. Auf die dortige Begründung wird verwiesen. Insbesondere gilt auch hier, dass die Vorschrift und insbesondere Absatz 8 zum Umfang der Mitteilung keine Bestimmung trifft, sodass die Grundsätze Anwendung finden, die für die herkömmliche, weitestgehend papiergebundene Mitteilung nach § 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB entwickelt wurden. Auch für die Mitteilung vom Inhalt des Kaufvertrags als elektronisches Dokument gilt somit, dass nicht zwingend eine Abschrift des notariellen Vertrags übermittelt werden muss. Vielmehr wird nur die Übertragungsmodalität geregelt, sodass im Ergebnis sowohl das einstufige als auch das zweistufige Verfahren weiterhin Anwendung finden können. Während im zweistufigen Verfahren Notarinnen und Notare der Gemeinde in einem ersten Schritt aus Gründen der Datensparsamkeit zunächst lediglich das betroffene Grundstück anzeigen und erst nach Mitteilung der Gemeinde, dass ein Vorkaufsrecht nicht ausgeschlossen sei, weitere Informationen sowie die Abschrift des Kaufvertrags übersenden, wird beim einstufigen Verfahren von vornherein die Abschrift des Kaufvertrags einschließlich aller Informationen zu dem geschlossenen Immobilienvertrag an die Gemeinde übermittelt.

Zu Nummer 4 (Änderung von § 51 BauGB)

§ 51 Absatz 1 BauGB bestimmt, dass in einem Umlegungsgebiet Verfügungen über ein Grundstück und Rechte an einem Grundstück und entsprechende schuldrechtliche Geschäfte der schriftlichen Genehmigung der Umlegungsstelle bedürfen. Nach § 54 Absatz 2 Satz 2, § 22 Absatz 6 BauGB führt die Verfügungs- und Veränderungssperre des § 51 BauGB auch zu einer Grundbuchssperre. Daher setzt der grundbuchmäßige Vollzug eines Immobilienvertrags, der ein im sachlichen Anwendungsbereich von § 51 Absatz 1 BauGB liegendes Grundstück betrifft, das Vorliegen einer entsprechenden Genehmigung voraus. Mit der Änderung von § 51 Absatz 3 Satz 2 BauGB sollen auch die §§ 23 und 23a BauGB-E auf die Umlegungsgenehmigung entsprechende Anwendung finden, so dass diese unter den in den §§ 23 und 23a BauGB-E geregelten Bedingungen als elektronisches Dokument beantragt und erteilt werden kann. Auf die Begründung zu den §§ 23 und 23a BauGB-E wird verwiesen.

Zu Nummer 5 (Änderung von § 109 BauGB)

§ 109 Absatz 1 BauGB normiert eine Genehmigungspflicht für die in § 51 BauGB bezeichneten Rechtsvorgänge, wenn sie sich auf ein von einem Enteignungsverfahren betroffenes Grundstück beziehen und die Einleitung des Enteignungsverfahrens bekannt gemacht wurde. Die Einleitung des Enteignungsverfahrens führt nach § 109 Absatz 1 BauGB zu einer Verfügungs- und Veränderungssperre, die nach § 108 Absatz 6 BauGB im Grundbuch eingetragen wird. Daher setzt der grundbuchmäßige Vollzug eines Immobilienvertrags, der ein im sachlichen Anwendungsbereich von § 109 Absatz 1 BauGB liegendes Grundstück betrifft, das Vorliegen einer entsprechenden Genehmigung voraus. Durch die geplante Änderung in § 109 Absatz 4 BauGB sollen die §§ 23 und 23a BauGB-E auf die Genehmigung nach § 109 BauGB Anwendung finden, so dass diese unter den in den §§ 23 und 23a BauGB-E geregelten Bedingungen als elektronisches Dokument beantragt und erteilt werden kann. Auf die dortige Begründung wird verwiesen.

Zu Nummer 6 (Änderung von § 145 und § 173 BauGB)

§ 144 Absatz 2 BauGB normiert eine Genehmigungspflicht für bestimmte Grundstücksgeschäfte in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten. Die Genehmigung wird entweder durch die Gemeinde oder durch die Baugenehmigungsbehörde erteilt, § 145 Absatz 1 BauGB. Die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde ist allerdings im hier fraglichen Anwendungsbereich ausgeschlossen, da diese nur bei Vorhaben erforderlich wird, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben. Das sind aber gerade keine Gegenstände eines notariellen Vollzugsgeschäfts, so dass es im Rahmen von § 145 BauGB nur auf den Austausch elektronischer Dokumente zwischen den Notarinnen und Notaren und den Gemeinden ankommt.

Nach § 145 Absatz 6 Satz 1 und § 22 Absatz 6 BauGB führt die Verfügungssperre des § 144 Absatz 2 BauGB zu einer Grundbuchssperre. Daher setzt der grundbuchmäßige Vollzug eines Immobilienvertrags, der ein in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet belegenes Grundstück betrifft, das Vorliegen einer entsprechenden Genehmigung voraus. Nach § 145 Absatz 1 BauGB-E sollen die §§ 23 und 23a BauGB-E auf die Sanierungsgenehmigung entsprechende Anwendung finden, so dass diese unter den in den §§ 23 und 23a BauGB-E geregelten Bedingungen unter Verwendung elektronischer Dokumente beantragt und erteilt werden kann. Auf die Begründung zu den §§ 23 und 23a BauGB-E wird verwiesen.

Über die Verweisung in § 169 Absatz 1 Nummer 3 BauGB entfaltet die Änderung in § 145 Absatz 1 BauGB-E auch im städtebaulichen Entwicklungsbereich Wirkung.

Für Grundstücke in Gebieten, für die eine Gemeinde die Geltung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB bestimmt hat, sind die Landesregierungen

ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf, § 172 Absatz 1 Satz 3 BauGB. Die Genehmigung wird nach § 173 Absatz 1 BauGB entweder durch die Gemeinde oder die Baugenehmigungsbehörde erteilt. Da jedoch im hier maßgeblichen Bereich der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung nicht erforderlich sind, kommt es im Rahmen von § 173 BauGB für die Zwecke dieses Entwurfs nur auf den Austausch elektronischer Dokumente zwischen den Notarinnen und Notaren und den Gemeinden an.

Nach § 172 Absatz 1 Satz 5 und § 22 Absatz 6 BauGB führt das Verfügungsverbot des § 172 Absatz 1 BauGB zu einer Grundbuchsperrung. Daher setzt der grundbuchmäßige Vollzug eines Immobilienvertrags, der ein im sachlichen Anwendungsbereich von § 172 Absatz 1 BauGB liegendes Grundstück betrifft, das Vorliegen einer entsprechenden Genehmigung voraus. Durch den neuen § 173 Absatz 1 BauGB-E sollen die §§ 23 und 23a BauGB-E auf diese Genehmigung entsprechende Anwendung finden, so dass diese unter den in den §§ 23 und 23a BauGB-E geregelten Bedingungen unter Verwendung elektronischer Dokumente beantragt und erteilt werden kann. Auf die Begründung zu den §§ 23 und 23a BauGB-E wird verwiesen.

Zu Nummer 7 (Änderung von § 195 BauGB)

§ 195 Absatz 1a Satz 1 BauGB-E bestimmt, dass die Personen, die einen Vertrag im Sinne von § 195 Absatz 1 Satz 1 BauGB schließen oder ein Angebot oder eine Annahme im Sinne von § 195 Absatz 1 Satz 2 BauGB erklären (mithin die materiellen Vertragsparteien eines in § 195 Absatz 1 BauGB genannten notariellen Geschäfts) dem Gutachterausschuss bestimmte Daten zur Verfügung stellen müssen. Die Vorschrift führt eine eindeutige, fristgebundene Verpflichtung der Beteiligten zur Mitteilung bestimmter Daten ein, deren Verletzung mittels der ebenfalls neu eingeführten Bußgeldtatbestände des § 213 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 3 BauGB-E bußgeldbewehrt ist. Gleichzeitig sollen allerdings die Befugnisse der Gutachterausschüsse, nach § 197 BauGB weitere Informationen und Unterlagen anzufordern, durch die spezielle Mitteilungspflicht unberührt bleiben.

§ 195 Absatz 1a Satz 1 BauGB-E führt die von den Vertragsparteien zu übermittelnden Daten im Einzelnen auf. Es handelt sich dabei um diejenigen Daten, die in Anhang 1 zum Projektbericht „Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen“ als Datenbedarf der Gutachterausschüsse aufgeführt sind, bereinigt jedoch um diejenigen Daten, die die Notarin oder der Notar nach § 195a BauGB-E in strukturierter Form an die Gutachterausschüsse übermitteln sollen.

Demzufolge soll unter Vertragsart nach Nummer 1 die Angabe gefasst werden, ob es sich um einen Neubau beziehungsweise Erstverkauf oder um eine Gebrauchtimmoblie handelt. Die Lage des Grundstücks nach Nummer 2 erfasst die Bezeichnung des Grundstücks nach Grundbuch (Flur, Flurstück, Gemarkung) oder die Straße und Hausnummer. Mit der Grundstücksart nach Nummer 3 kann eine Unterscheidung zwischen bebauten Grundstücken, unbebauten Grundstücken mit Entwicklungsstufen, Grundstücken für Agrarwirtschaft (Ackerland und Grünland) sowie Forstwirtschaft oder Mischnutzung und sonstigen landwirtschaftliche Flächen (zum Beispiel Brachland) vorgenommen werden. Die Art der Bebauung nach Nummer 4 stellt ab auf die Unterscheidung zwischen Wohnimmoblie, Grundstücken mit anderer Bebauung und unbebauten Grundstücken. Als ergänzende Merkmale fallen hierunter bei Wohnimmobilien etwa Eigenheime (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser/Doppelhaushälften, übrige Eigenheime) und Eigentumswohnungen (Gebrauchte Wohnung, Neue Wohnung, Umwandlungen, Mehrfamilienhäuser) und bei Wirtschaftsimmobilien Handelsgebäude, Beherbergungs- und Gastronomiegebäude, Büro- und Praxisgebäude, Gebäude für Industrie, Produktion und Logistik sowie Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Wertbeeinflussende Umstände und Zubehör nach Nummer 5 kön-

nen folgende Umstände umfassen: Zwangsversteigerung, Enteignung, Erbbaurecht, Nachlassenteilung, Tod des bisherigen Besitzers (oder ähnliche Formen der Eigentumsübertragungen), Abfindungen, unentgeltliche Zuteilung von Land, Flurbereinigungsverfahren, beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren, Landtauschverfahren, Schenkung, Auflösung eines Treuhandverhältnisses, Dienstverhältnis, ungewöhnliche Zuschnitte des Grundstücks (beispielsweise Hanglage), Dienstbarkeiten, Bodenlasten, Nießbrauch, Wohnrecht, Vorkaufsrecht, Leitungsrechte, Kauffälle unter Familienangehörigen, Objekte mit herausgehobenen Ausstattungsmerkmalen (beispielsweise Swimmingpool), sonstige Einrichtungsgegenstände. Bei bebauten Grundstücken sind nach Nummer 6 Angaben zu dem Gebäude, Baujahr, der Wohn- und Nutzfläche und der Energieeffizienz, soweit hierzu Daten bekannt sind, zu machen. Bei gemischt genutzten Gebäuden soll die Wohn- und die Nutzfläche jeweils getrennt angegeben werden. Nach Nummer 7 sollen bei Baulandgrundstücken folgende Angaben erfasst werden: die Art der Baufläche, diese ist zu unterteilen in Wohnbaufläche (geschlossene und offene Bauweise), gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche, und die Art der beabsichtigten Nutzung (Wohnbebauung, wirtschaftlich genutztes Bauland (=Industriebauland) oder sonstiges Bauland). Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind nach Nummer 8 Angaben zu machen zu der Grundstücksfläche nach Arten landwirtschaftlicher Grundstücke (Größe von Teilflächen eines Gesamtveräußerungsfalles mit mehreren Flurstücken mit unterschiedlicher landwirtschaftlicher Nutzung) und dazu, ob die Beteiligten Landwirte sind. Nummer 9 erfasst bei wirtschaftlich genutzten Grundstücken Angaben zu den Mieterträgen, dieser Angabe unterfällt auch die generelle Mitteilung, dass ein Grundstück vermietet ist, und zu der Rendite.

Die Vertragsparteien müssen nicht von sich aus proaktiv die erforderlichen Daten dem Gutachterausschuss mitteilen, sondern sollen nur unter Verwendung der von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellten Erklärungsmöglichkeiten zur Mitteilung der fraglichen Daten verpflichtet sein. Bislang bestand diese Erklärungsmöglichkeit in einem in Papierform übersandten Fragebogen, den die Beteiligten auszufüllen und zurückzuschicken hatten. Daneben soll nunmehr nach § 197 Absatz 1 Satz 5 BauGB-E die Möglichkeit treten, die erforderlichen Erklärungen unmittelbar in einem elektronischen Formular über das Internet abzugeben. Die den Beteiligten zur Verfügung gestellten Erklärungsmöglichkeiten sollen dabei auch besonderen Wert darauf legen, dass die von § 195 Absatz 1a BauGB-E geforderten Informationen (beispielsweise durch weiterführende Erläuterungen oder Beispiele im Fragebogen) für den Urkundsbeteiligten verständlich abgefragt werden und Verständnis- oder Anlegungsproblemen vorgebeugt wird.

Nach § 195 Absatz 1a Satz 3 BauGB-E soll die Frist zur Erfüllung der Mitteilungspflicht zwei Monate gerechnet ab dem Zeitpunkt des Zustandekommens des Vertrags betragen. Mit dem Abstellen auf das Zustandekommen des Vertrags soll sichergestellt werden, dass den Gutachterausschüssen nur solche Daten zur Verfügung gestellt werden, die eine tatsächlich erzielte Einigung über einen Immobilienvertrag widerspiegeln. Die Frist soll einerseits den Vertragsparteien ausreichend Zeit einräumen, die erforderlichen Daten zu ermitteln und an den Gutachterausschuss zu übermitteln, und dabei auch berücksichtigen, dass der Gutachterausschuss diese Daten gegebenenfalls erst schriftlich anfordern muss. Andererseits soll die Frist sicherstellen, dass das Statistische Bundesamt seine Verpflichtung nach Artikel 3 Absatz 1, Artikel 6 Absatz 2 und Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2016/792 erfüllen kann, wonach es der Europäischen Kommission (Eurostat) die Immobilienpreisindizes quartalsweise zur Verfügung stellen muss, und zwar spätestens 85 Kalendertage nach dem Ende des Quartals, für das die Indizes errechnet werden. Das Statistische Bundesamt greift dabei auf Daten zurück, die es von den Gutachterausschüssen erhält, und ist somit darauf angewiesen, dass bei den Gutachterausschüssen die Grundstücksdaten rechtzeitig und vollständig vorliegen.

Nach § 195 Absatz 1a Satz 4 BauGB-E soll die Erfüllung der Verpflichtung nach Satz 1 durch eine Vertragspartei als Erfüllung auch für die übrigen Vertragsparteien gelten. Die Vorschrift ist damit Ausdruck der Verhältnismäßigkeit. Um zu erreichen, dass die erforderlichen Daten bei den Gutachterausschüssen rechtzeitig und vollständig vorliegen, ist es

nicht erforderlich, dass die Daten nach § 195 Absatz 1a Satz 1 BauGB-E von allen Vertragsparteien zur Verfügung gestellt werden müssen. Vielmehr reicht es aus, wenn die Daten dem Gutachterausschuss einmal mitgeteilt werden. Daher soll die Verpflichtung aller Vertragsparteien, die entsprechenden Daten zur Verfügung zu stellen, als erfüllt gelten und erlöschen, sobald eine Vertragspartei dieser Verpflichtung nachgekommen ist.

Zu Nummer 8 (Einfügung von § 195a BauGB)

§ 195a BauGB-E regelt die Übermittlung von Abschriften notarieller Urkunden im Sinne von § 195 Absatz 1 BauGB und weiterer Daten an die Gutachterausschüsse als elektronische Dokumente.

Zu § 195a (Elektronische Übermittlung durch Notare; Verordnungsermächtigung)

Zu Absatz 1

Nach § 195a Absatz 1 BauGB-E sollen Notarinnen und Notare den Gutachterausschüssen die Abschrift der Urkunde über das notarielle Geschäft nach § 195 Absatz 1 BauGB als elektronisches Dokument übersenden. Derzeit kommen Notarinnen und Notare ihrer Verpflichtung nach § 195 Absatz 1 BauGB überwiegend dadurch nach, dass sie Abschriften der jeweiligen Verträge, Angebote und Annahmen postalisch und in Papierform an den Gutachterausschuss übersenden.

Im Unterschied zu den elektronischen Übermittlungen beispielsweise nach § 23 Absatz 1 und § 28a Absatz 1 BauGB-E soll diese Verpflichtung bereits zu dem in diesem Entwurf bestimmten Zeitpunkt wirksam werden. Dies beruht darauf, dass zum einen mit der notariellen Mitteilung an die Gutachterausschüsse ein thematisch eng umgrenztes Feld erfasst ist und auch keine Kommunikation von den Gutachterausschüssen zurück zu den Notarinnen und Notaren erforderlich ist. Zum anderen wurde der Bedarf an einer zeitnahen Umsetzung der elektronischen Kommunikation zwischen den Notarinnen und Notaren und dem Gutachterausschuss in der Vorbereitung dieses Entwurfs deutlich, sodass eine weitere zeitliche Streckung durch eine Verordnungsermächtigung entsprechend etwa § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB-E nicht angebracht erscheint. In der Praxis erfolgt bereits zum jetzigen Zeitpunkt teilweise eine elektronische Übermittlung der Abschrift der Urkunde auf freiwilliger Basis. Die hierfür erforderliche technische Infrastruktur wurde bereits geschaffen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 regelt den Übermittlungsweg von den Notarinnen und Notaren zu den Gutachterausschüssen. Wenn Notarinnen und Notare Urkunden im Sinne von § 195a Absatz 1 BauGB-E als elektronische Dokumente an die Gutachterausschüsse übermitteln, sollen diese lediglich an das besondere elektronische Behördenpostfach des Gutachterausschusses adressiert werden können. Die Gutachterausschüsse sind als eigenständige Behörden (*Federwisch*, in BeckOK BauGB, 62. Edition Stand 1.5.2024, § 192 Rn. 5 f.) verpflichtet, ein eigenes Postfach einzurichten (unter anderem nach § 173 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 ZPO). Die meisten Gutachterausschüsse im Bundesgebiet verfügen bereits über ein eigenes Behördenpostfach. Lediglich in den Ländern Baden-Württemberg, Brandenburg, Niedersachsen, Sachsen und Schleswig-Holstein sind vereinzelte Gutachterausschüsse noch nicht mit einem eigenen Behördenpostfach ausgestattet. Damit soll verhindert werden, dass aufgrund der unterschiedlichen Verortung der Rechtsträgerschaft von Gutachterausschüssen in den Ländern eine unübersichtliche Sachlage hinsichtlich der notwendigen Adressierung entsteht.

Auch für diese Übermittlungen soll also auf die bewährte Kommunikationsstruktur des Elektronischen Gerichts- und Verwaltungspostfachs zurückgegriffen werden. Nach Satz 2

sollen die Landesregierungen durch Rechtsverordnung zusätzliche elektronische Übermittlungswege bestimmen können. Wie bereits in der Begründung zu § 23a Absatz 3 BauGB-E entsprechend ausgeführt, soll die Regelung die Einrichtung etwa eines landesweiten Portals zur Übermittlung von Urkundenabschriften an die Gutachterausschüsse ermöglichen. Nach Satz 3 sollen die Landesregierungen die Möglichkeit erhalten, diese Befugnis an ein bestimmtes Landesressort zu delegieren.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 soll die Bundesregierung ermächtigt werden, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die technischen Rahmenbedingungen für die Übermittlung der Urkundenabschriften als elektronische Dokumente an die Gutachterausschüsse zu bestimmen. Die Verordnungsermächtigung soll sich dabei auch auf die Festlegung erstrecken, dass neben der Abschrift der Urkunde auch bestimmte Daten in strukturierter Form zu übermitteln sind. Von dieser Verordnungsermächtigung soll durch § 18 Absatz 2 und § 19 Absätze 1, 4 und 5 ERVV-E Gebrauch gemacht werden.

Zu Nummer 9 (Änderung von § 197 BauGB)

Zu Buchstabe a

Nach dem neu eingefügten Satz 3 in § 197 Absatz 1 BauGB sollen die Gutachterausschüsse immer dann, wenn sie bei in der Vorschrift genannten Personen Auskünfte einholen oder die Vorlage von Unterlagen verlangen, diese Personen darauf hinweisen müssen, dass sie nach § 195 Absatz 1a BauGB-E zur Mitteilung bestimmter Angaben verpflichtet sind und dass die vorsätzliche oder fahrlässige Verletzung dieser Pflicht nach § 213 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 3 BauGB-E eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Damit soll erreicht werden, dass die Auskunftersuchen der Gutachterausschüsse in größerem Umfang beantwortet werden, als das bislang der Fall ist. Es ist nämlich davon auszugehen, dass sich die adressierten Personen bereits dann in größerem Umfang normkonform verhalten, wenn ihnen einerseits der genaue Umfang ihrer Verpflichtung, andererseits die Konsequenz des nicht normkonformen Verhaltens aufgezeigt wird.

Zu Buchstabe b

Die Gutachterausschüsse erheben die erforderlichen Daten bei den Vertragsparteien bislang unter Verwendung von papiergebundenen Fragebögen, die postalisch an die Beteiligten übersandt und von diesen wiederum postalisch zurückgesandt werden müssen. Nach § 197 Absatz 1 Satz 5 BauGB-E sollen die Gutachterausschüsse künftig verpflichtet sein, diese Fragebögen digital zur Verfügung zu stellen, sodass den Parteien eine Mitteilung der erforderlichen Angaben papierlos und ohne postalische Übersendung ermöglicht wird. Die Beantwortung dieser digitalen Fragebögen soll über das Internet möglich sein, sodass die Parteien ihrer Auskunftspflicht auf eigenen, internetfähigen Geräten nachkommen können. Durch die Schaffung eines solchen niederschweligen Angebots soll ebenfalls erreicht werden, dass in weiterem Umfang als bisher Daten zu Immobilienverträgen bei den Gutachterausschüssen eingehen und bei den Gutachterausschüssen und dem Statistischen Bundesamt vollständige Datensätze zum Immobilientransaktionen vorhanden sind.

Zu Nummer 10 (Änderung von § 213 BauGB)

Zu Buchstabe a

Durch die Ersetzung von § 213 Absatz 2 BauGB durch § 213 Absatz 2 und 3 BauGB-E sollen zwei Bußgeldtatbestände geschaffen werden, die einen Verstoß gegen die Verpflichtung nach § 195 Absatz 1a Satz 1 und Satz 3 BauGB-E zur fristgerechten Mitteilung bestimmter Angaben an den Gutachterausschuss sanktioniert. Der bisherige Inhalt von § 213 Absatz 2 BauGB soll künftig in § 213 Absatz 3 Nummer 1 BauGB-E enthalten sein.

Zur Berechnung der Immobilienpreisindizes sind die Gutachterausschüsse und das Statistische Bundesamt auf aktuelle und vollständige Datensätze zum Immobilientransaktionen angewiesen. Die Berechnung der Immobilienpreisindizes dient der Ermittlung der Wertentwicklung auf dem wirtschaftlich bedeutsamen Immobiliensektor und der Bewertung der Finanzstabilität in Deutschland. Immobilienpreisindizes von hoher Qualität sind für die politischen Entscheidungsträger, für Wissenschaftler und für alle Bürger von wesentlicher Bedeutung. Darüber hinaus ist das Statistische Bundesamt nach Artikel 3 Absatz 1, Artikel 6 Absatz 2 und Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2016/792 verpflichtet, der Europäischen Kommission (Eurostat) die Immobilienpreisindizes quartalsweise zur Verfügung zu stellen, und zwar spätestens 85 Kalendertage nach dem Ende des Quartals, für das die Indizes errechnet werden.

Derzeit ist das Statistische Bundesamt nicht in der Lage, die Immobilienpreisindizes auf der Grundlage aktueller und vollständiger Daten zu erstellen. Zwar sind die Beteiligten eines Immobilienvertrags nach § 197 Absatz 1 BauGB verpflichtet, dem Gutachterausschuss gegenüber Auskunft zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, und die Gutachterausschüsse sind ihrerseits nach § 7 Absatz 2 PreisStatG verpflichtet, diese Daten an das Statistische Bundesamt weiterzugeben. Allerdings kommen die Beteiligten ihrer Auskunftspflicht gegenüber den Gutachterausschüssen häufig nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nach. Nach Auskunft des Statistischen Bundesamts sind aufgrund fehlender Merkmale derzeit lediglich etwa die Hälfte aller von den Beteiligten erhobenen Datensätze verwendbar. Zudem erfolgt zwar die erste regelmäßige Veröffentlichung der Immobilienpreisindizes 85 Tage nach dem Ende eines Quartals, diese bedarf allerdings aufgrund von Nachmeldungen stets der Revision.

Aus diesen Gründen soll durch die Einführung des neuen Bußgeldtatbestands erreicht werden, dass die erforderlichen Daten bei den Gutachterausschüssen und dem Statistischen Bundesamt rechtzeitig und vollständig vorliegen. Für die Verpflichteten dürfte die Erfüllung der Mitteilungspflicht nach § 195 Absatz 1a Satz 1 BauGB-E in der Regel keine übermäßige Belastung darstellen, da sich diese Verpflichtung nur auf solche Informationen bezieht, die den Vertragsparteien eines Immobilienvertrags in der Regel ohnehin präsent sein dürften oder mit geringem Aufwand ermittelt werden können, weil diese Angaben regelmäßig auch von anderen Stellen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks abgefragt werden. So haben häufig auch finanzierende Kreditinstitute die für den Gutachterausschuss erheblichen Daten mindestens teilweise von den Vertragsparteien bereits angefordert (zum Beispiel Baujahr, Objektzustand).

Weil anzunehmen ist, dass die Erfüllung der Mitteilungspflicht gegenüber den Gutachterausschüssen in nicht wenigen Fällen aus Nachlässigkeit unterblieb und nicht vorsätzlich unterlassen wurde, ist zum Erreichen des beschriebenen Ziels erforderlich, dass auch fahrlässiges Verhalten die Ordnungswidrigkeit verwirklicht. Dies gilt jedoch lediglich für Fälle, in denen die Mitteilung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfolgt. In Fällen, in denen zwar eine vollständige und rechtzeitige Mitteilung erfolgt, die darin enthaltenen Angaben jedoch unrichtig sind, ist davon auszugehen, dass die Mitteilungsverpflichteten grundsätzlich um eine ordnungsgemäße Mitteilung bemüht sind. Für diese Fälle wird durch § 213 Absatz 2 BauGB-E lediglich die wissentliche unrichtige Mitteilung durch unrichtige Angaben dem Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit unterworfen.

Die Verwirklichung des Bußgeldtatbestands ist darüber hinaus dann ausgeschlossen, wenn die Verpflichtung zur Mitteilung von Angaben nach § 195 Absatz 1a BauGB-E bereits erloschen ist, weil eine andere Vertragspartei dieser Verpflichtung in vollem Umfang und fristgerecht nachgekommen ist.

Zu Buchstabe b

Durch die Einfügung des § 213 Absatz 2 und 3 BauGB-E wird der bisherige § 213 Absatz 3 BauGB zu Absatz 4.

Die neu eingeführten Ordnungswidrigkeitstatbestände nach § 213 Absatz 2 und Absatz 3 Nummer 2 sollen jeweils mit einer Geldbuße bis zu tausend Euro geahndet werden können. Die Änderung in Absatz 4 dient insoweit der Klarstellung.

Zu Buchstabe c

§ 213 Absatz 5 BauGB-E dient der Bestimmung der für die Verfolgung und Ahndung der mit Buchstaben a und b eingeführten Ordnungswidrigkeiten zuständigen Behörde. Sachlich zuständig im Sinne von § 36 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) sollen die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse als sachnächste Behörden sein. Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach der allgemeinen Vorschrift des § 37 OWiG. Demnach kann der oder die Vorsitzende desjenigen Gutachterausschusses, dessen Auskunftersuchen entgegen der Verpflichtung nach § 195 Absatz 1a BauGB-E unbeantwortet blieb, im Rahmen der Entdeckungszuständigkeit nach § 37 Absatz 1 Nummer 1 Fall 2 OWiG die Ordnungswidrigkeit verfolgen und ahnden.

Zu Nummer 11 (Änderung von § 250 BauGB)

§ 250 BauGB normiert in Absatz 1 Satz 1 eine Genehmigungspflicht für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 WEG und ermöglicht der für die Genehmigung zuständigen Stelle in Absatz 3 Satz 2, auch für die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum ein Genehmigungserfordernis vorzusehen. Die Genehmigungen werden durch die von der Landesregierung bestimmte Stelle erteilt, § 250 Absatz 2 Satz 1 BauGB. Nach § 250 Absatz 5 Satz 1 BauGB führen die Verfügungssperre des § 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB und aufgrund des § 250 Absatz 3 Satz 2 BauGB zu einer Grundbuchsperrung. Daher setzt der grundbuchmäßige Vollzug einer Teilungserklärung oder eines Immobilienvertrags, der ein Grundstück betrifft, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB belegen ist, das Vorliegen einer entsprechenden Genehmigung voraus. Durch den neu gefassten § 250 Absatz 2 Satz 2 BauGB-E sollen die §§ 23 und 23a BauGB-E auf die Genehmigungen nach § 250 BauGB entsprechende Anwendung finden, so dass diese unter den in den §§ 23 und 23a BauGB-E geregelten Bedingungen elektronisch beantragt und erteilt werden kann. Im Übrigen wird auf die Begründung zu den §§ 23 und 23a BauGB-E verwiesen.

Zu Artikel 2 (Änderung des Beurkundungsgesetzes)

Zu Nummer 1 (Änderung der Inhaltsübersicht)

Die Inhaltsübersicht soll an die Einfügung von § 20b des Beurkundungsgesetzes in der Entwurfsfassung (BeurkG-E) gemäß Nummer 2 angepasst werden.

Zu Nummer 2 (Einfügung von § 20b BeurkG)

Nach § 20b BeurkG-E sollen Notarinnen und Notare auf die Mitteilungspflicht nach § 195 Absatz 1a BauGB-E hinweisen und dies in der Niederschrift vermerken. Die Vorschrift erfasst in ihrem sachlichen Anwendungsbereich alle Geschäfte, auf die sich § 195 Absatz 1 BauGB erstreckt, der für diese Fälle die Pflicht der beurkundenden Stelle anordnet, Abschriften des Vertrags, des Angebots und der Annahme dem Gutachterausschuss zu übersenden. In der Rechtsfolge soll die Vorschrift eine Amtspflicht der Notarinnen und Notare vorsehen, die Beteiligten auf ihre Mitteilungspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss hinzuweisen. So soll erreicht werden, dass den Gutachterausschüssen in weiterem Umfang als bisher von den Beteiligten Angaben im Nachgang zu der Beurkundung eines Immobilienvertrags mitgeteilt werden.

Zusammen mit den Änderungen in Artikel 1 Nummer 7 bis 10 soll durch den neu eingefügten § 20b BeurkG-E eine Verbesserung der Datenlage bei den Gutachterausschüssen und

wegen der Auskunftspflicht der Gutachterausschüsse gegenüber dem Statistischen Bundesamt nach § 7 Absatz 2 PreisStatG auch bei diesem erreicht werden. Die Praxis hat gezeigt, dass Auskunftersuchen, die die Gutachterausschüsse im Nachgang zu Beurkundungen über die Veräußerung eines Grundstücks an die Beteiligten übersenden, häufig unbeantwortet bleiben. Die Belehrungspflicht der Notarinnen und Notare soll daher um diesen Aspekt erweitert werden. Charakteristisch für die Beurkundungsverhandlung ist, dass hier neben dem Verlesen des Vertrags von der Urkundsperson Hinweise und Erläuterungen gegeben werden. In einem daraus entstehenden Dialogprozess werden regelmäßig Fragen gestellt, und Hinweise der Notarin oder des Notars werden zu diesem Zeitpunkt von den Beteiligten besonders aufmerksam wahrgenommen. Insbesondere erkundigen sich die Beteiligten regelmäßig über ihre Mitteilungspflichten gegenüber Dritten (wie etwa Gebäudeversicherer, Grundsteuerstelle der Gemeinde, Energieversorger). Wenn der Hinweis auf die Mitteilungspflicht nach § 195 Absatz 1a BauGB-E die Beteiligten im richtigen Moment erreicht, dürften sie diesen leichter nachkommen können, weil sie mit den betroffenen Sachverhalten ohnehin intensiv befasst sind und die notwendigen Informationen bereits für andere Zwecke beschafft haben.

Zu Artikel 3 (Änderung der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung)

Soweit dieser Entwurf die Bundesregierung ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates die Einzelheiten der Datenübermittlung und -speicherung zu regeln sowie Dateiformate für die zu übermittelnden Dokumente festzulegen, sollen die entsprechenden Regelungen in der ERVV umgesetzt werden. Dafür soll die ERVV um zwei Kapitel erweitert werden, die den elektronischen Rechtsverkehr mit den Gerichten zur Genehmigung notarieller Rechtsgeschäfte sowie den Austausch elektronischer Dokumente zwischen den Notarinnen und Notaren und bestimmten Verwaltungsbehörden betreffen.

Zu Nummer 1 (Neufassung von § 1 Absatz 1 ERVV)

Um dem vorgesehenen erweiterten Anwendungsbereich der ERVV Rechnung zu tragen, soll § 1 Absatz 1 ERVV, der den Anwendungsbereich der Verordnung bestimmt, neu gefasst werden. Der bisherige Regelungsgehalt ist künftig in § 1 Absatz 1 Nummer 1 und 2 enthalten. Der bisherige Wortlaut des § 1 Absatz 1 ERVV wird hierbei im Satzbau umgestellt und gleichzeitig durch die Verwendung der Formulierung „Eignung zur Bearbeitung“ anstatt „Bearbeitung“ konkretisiert. Dies hat den Hintergrund, dass im Rahmen der ERVV keine Regelungen zur Bearbeitung elektronischer Dokumente getroffen, sondern lediglich die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs festgesetzt werden, damit sich die elektronischen Dokumente wiederum zu einer weiteren Bearbeitung durch die Gerichte beziehungsweise Strafverfolgungsbehörden und Strafgerichte eignen. Zum anderen entspricht die Formulierung „Eignung zur Bearbeitung“ dem Wortlaut der in § 130a Absatz 2 Satz 2 ZPO, § 46c Absatz 2 Satz 2 ArbGG, § 65a Absatz 2 Satz 2 SGG, § 55a Absatz 2 Satz 2 VwGO, § 52a Absatz 2 Satz 2 FGO und § 32a Absatz 2 Satz 2 StPO enthaltenen Ermächtigungsgrundlagen zum Erlass der Verordnung. Die Nummern 3 und 4 bilden die in den Kapiteln 6 und 7 neu aufzunehmenden Regelungsbereiche ab. Sie erklären die bisherigen Regelungen der ERVV auch für die neu hinzugekommenen Bereiche für grundsätzlich anwendbar, soweit sich nicht aus den Kapiteln 6 und 7 ERVV-E etwas Abweichendes ergibt. Soweit § 1 Absatz 1 ERVV-E nunmehr bestimmt, dass die ERVV nach Maßgabe der Kapitel 6 und 7 ERVV-E gelten soll, soll damit klargestellt werden, dass das elektronische Dokument im Sinne von Kapitel 2 ERVV auch eine reine XML-Strukturdatei sein kann, sodass derartige Dateien künftig nicht mehr als rein dienende Dateien verstanden werden können, sondern auch als führende Dateien auftreten können.

Zu Nummer 2 (Anfügen der Kapitel 6 und 7)

Zu Kapitel 6 (Elektronischer Rechtsverkehr mit Gerichten zur Genehmigung notarieller Rechtsgeschäfte)

Die ERVV regelt bislang nur die Übermittlung von elektronischen Dokumenten an das Gericht, nicht allerdings die Übermittlung von elektronischen Dokumenten durch das Gericht. Da gerichtliche Genehmigungen von Rechtsgeschäften nach § 41a FamFG-E künftig als elektronische Dokumente in einer Form an die Notarinnen und Notare übermittelt werden sollen, die eine automatische Weiterleitung an die betroffenen Grundbuchämter oder Register ermöglicht, wird es erforderlich, auch für diesen Kommunikationsweg die technischen Anforderungen an diese elektronischen Dokumente zu bestimmen. Zudem sollen in diesem Kapitel die Vorschriften, die die Übermittlungen der Notarinnen und Notare an die Gerichte im Zusammenhang mit dem Ersuchen um gerichtliche Genehmigung eines notariellen Rechtsgeschäfts betreffen, aufgenommen werden, die insoweit insbesondere dem § 2 Absatz 3 ERVV als Sonderregeln vorgehen.

Zu § 16 (Übermittlung der Ersuchen an das Gericht)

Zu Absatz 1

§ 14b FamFG sieht bereits vor, dass Notarinnen und Notare Anträge und Erklärungen als elektronische Dokumente bei Gericht einreichen. In § 16 Absatz 1 ERVV-E sollen die spezifischen Anforderungen an elektronische Dokumente berücksichtigt werden, die sich aus der Kommunikation zwischen Notarinnen und Notaren und dem Gericht im Zusammenhang mit der Genehmigung von Rechtsgeschäften ergeben. Die Vorschrift soll in ihrem Anwendungsbereich hinsichtlich der elektronischen Dokumente, die das Ersuchen der Notarin oder des Notars enthalten, als speziellere Norm dem § 2 Absatz 3 ERVV vorgehen.

Absatz 1 soll eine Regelung für diejenigen elektronischen Dokumente treffen, mit denen die Notarin oder der Notar um eine gerichtliche Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nachsucht. Sind an einem Grundstücksgeschäft Minderjährige oder Personen beteiligt, für die eine rechtliche Betreuerin oder ein rechtlicher Betreuer bestellt ist, oder unterfällt das Geschäft einer Nachlasspflegschaft, kann die Wirksamkeit des Geschäfts nach § 1643 Absatz 1, § 1799 Absatz 1, jeweils in Verbindung mit § 1850 Nummer 1, 2, 4 und 5, § 1833 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4, § 1888 Absatz 1, § 1962 BGB von einer Genehmigung des Familien-, Betreuungs- oder Nachlassgerichts abhängen. Darüber hinaus ist nach § 17 Absatz 3 der Höfeordnung (HöfeO) nicht die Genehmigungsbehörde, sondern das Landwirtschaftsgericht zur Erteilung der Genehmigung nach § 2 Absatz 1 GrdstVG zuständig ist.

Ein solches Ersuchen ist nicht formgebunden und soll daher nach § 14b Absatz 2 Satz 1 FamFG nur als elektronisches Dokument übermittelt werden. Da allerdings Notarinnen und Notare ohnehin mit den Registergerichten ausschließlich elektronisch kommunizieren und auf diesem Gebiet bereits erhebliche Erfahrung haben, dürfte von dem intendierten Ermessen in § 14b Absatz 2 Satz 1 FamFG kaum abgewichen werden können. Zudem kann das Gericht nach § 14b Absatz 2 Satz 1 FamFG ein elektronisches Dokument bei ursprünglicher Übermittlung in Papierform nachfordern.

Absatz 1 sieht vor, dass ein Ersuchen nach einer gerichtlichen Genehmigung selbst als bloßes XML-Datum eines Strukturdatensatzes zu übermitteln ist. Damit soll nicht mehr erforderlich sein, dass an der Notarstelle ein elektronisches Abbild des bisher erforderlichen Antragschreibens erstellt und übermittelt wird. Vielmehr soll es genügen, wenn der zu übermittelnde, nach § 5 Absatz 1 Nummer 2 ERVV bekanntgemachte Strukturdatensatz das Ersuchen enthält. Dies dürfte mittelfristig zu einer Reduzierung des Aufwands und zu einer Beschleunigung des Vollzugs von Immobilienverträgen führen, da nach § 2 Absatz 3 ERVV in diesen Fällen ohnehin ein begleitender XML-Datensatz zu erstellen wäre und auf die Erstellung eines gesonderten elektronischen Dokuments verzichtet werden kann. Zudem

sollen so die Möglichkeiten der Digitalisierung besser ausgeschöpft werden. Daneben bestimmt Absatz 1 diejenigen Daten, die der Strukturdatensatz zum Ersuchen nach einer Genehmigung enthalten muss. Diese bestehen zum einen aus den Angaben, die für die Zuordnung eines elektronischen Dokuments zu einem Gerichtsverfahren und die weitere Verarbeitung durch das Gericht sinnvoll sind und deshalb bereits in § 2 Absatz 3 ERVV geregelt wurden. Zum anderen soll der Datensatz nach Absatz 1 Nummer 2 und 3 auch solche Angaben enthalten, die eine eindeutige Zuordnung des gerichtlichen Genehmigungsverfahrens zu einer bestimmten notariellen Urkunde ermöglichen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 betrifft die Übermittlung der Urkunde, die das Rechtsgeschäft enthält, um dessen Genehmigung die Notarin oder der Notar ersucht. Dabei wird nicht die Erforderlichkeit der Übermittlung der Urkunde geregelt, für die das materielle Recht und das Verfahrensrecht maßgeblich bleiben sollen, sondern bestimmt, dass in technischer Hinsicht die allgemeinen technischen Rahmenbestimmungen des elektronischen Rechtsverkehrs aus Kapitel 2 ERVV maßgeblich sein sollen.

Zu Absatz 3

Durch Absatz 3 soll von der Ermächtigung Gebrauch gemacht werden, Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen anzuordnen. Sollte die Übermittlung der elektronischen Dokumente durch die Notarin oder den Notar im Einzelfall vorübergehend nicht möglich sein, sollen die Dokumente wie bisher in Papierform übermittelt werden.

Zu § 17 (Übermittlung der Genehmigungsbeschlüsse und Rechtskraftzeugnisse an den Notar)

Zu Absatz 1

§ 17 Absatz 1 ERVV-E regelt den sachlichen Anwendungsbereich der Vorschrift, wonach diese auf die Übermittlung gerichtlicher Genehmigungsbeschlüsse und Rechtskraftzeugnisse nach den §§ 41a und 46 Absatz 2 FamFG-E als elektronische Dokumente Anwendung finden soll. Damit deckt die Vorschrift alle gerichtlichen Genehmigungserfordernisse im Zusammenhang mit notariell beurkundeten Rechtsgeschäften ab. Daneben erklärt Absatz 1 für die Übermittlung dieser elektronischen Dokumente die §§ 2 bis 5 ERVV für entsprechend anwendbar. Das gerichtliche elektronische Dokument, das die Genehmigung, das Rechtskraftzeugnis, das Zeugnis oder die Bescheinigung enthält, muss also grundsätzlich im Dateiformat PDF übermittelt werden und soll den nach § 5 Absatz 1 Nummer 1 und 6 ERVV bekanntgemachten Versionen und technischen Eigenschaften entsprechen. Abweichend von den entsprechenden Anträgen sollen die elektronischen Dokumente, die das Gericht an die Notarinnen und Notare zurücksendet, ein elektronisches Abbild der Urschrift der gerichtlichen Entscheidung darstellen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass das Gericht ohnehin verpflichtet ist, diese Entscheidung in einer über einen reinen XML-Strukturdatensatz hinausgehenden Fassung zu erstellen. Zudem ist die räumliche Verwendbarkeit einer gerichtlichen Genehmigung nicht zwingend auf ein einziges Bundesland beschränkt, weshalb es Verwerfungen zu vermeiden gilt, die daraus resultieren können, dass das Bundesland, in dem die Genehmigung zum Grundbuchamt oder zum Handelsregister eingereicht werden soll, die Einreichung als XML-Strukturdatei noch nicht zugelassen hat.

Zu Absatz 2

Absatz 2 passt die Anforderungen an den nach Absatz 1 in Verbindung mit § 2 Absatz 3 ERVV zu übermittelnden XML-Strukturdatensatz den Erfordernissen der konkreten Kommunikation zwischen dem Gericht und den Notarinnen und Notaren an. Zu übermitteln sind mindestens die in Absatz 2 genannten Angaben. Eine Übermittlung weiterer Angaben, etwa

der in § 2 Absatz 3 ERVV genannten, ist darüber hinaus nicht erforderlich jedoch unschädlich. Diese Strukturdaten können von den Notarinnen und Notaren in die Fachanwendungssoftware übernommen und direkt weiterverarbeitet werden, ohne dass sie aus der gerichtlichen Entscheidung manuell extrahiert werden müssten.

Zu Absatz 3

Durch Absatz 3 soll von der Ermächtigung Gebrauch gemacht werden, Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen anzuordnen. Sollte die Übermittlung der gerichtlichen elektronischen Dokumente im Einzelfall vorübergehend nicht möglich sein, etwa weil eine technische Störung den Versand durch das Gericht oder den Eingang bei der Notarin oder dem Notar verhindert, so sollen die Dokumente wie bisher in Papierform übermittelt werden. Eine Bestimmung zur Form der übermittelten Dokumente ist damit nicht verbunden, sodass auch in diesen Fällen die gerichtliche Entscheidung in Ausfertigung oder als beglaubigte Abschrift zu übermitteln sein wird.

Zu Kapitel 7 (Elektronischer Notar-Verwaltungs-Austausch)

Zu § 18 (Allgemeine Vorschriften)

Zu Absatz 1

§ 18 Absatz 1 ERVV-E definiert den Anwendungsbereich des elektronischen Notar-Verwaltungs-Austauschs, dahingehend, dass unter die in Kapitel 7 festgelegten technischen Anforderungen alle elektronischen Dokumente fallen, die zwischen Notarinnen und Notaren und Verwaltungsbehörden im Zusammenhang mit dem Vollzug von Immobilienverträgen übermittelt werden. In den Anwendungsbereich fallen neben den aufgrund der in Absatz 1 ausdrücklich genannten Vorschriften übermittelten Dokumenten auch solche elektronischen Dokumente, die im Zusammenhang mit den Genehmigungen nach § 51 Absatz 1, § 109 Absatz 1, § 144 Absatz 2, § 172 Absatz 1 Satz 3 und § 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB übermittelt werden, weil auf diese Genehmigungen die §§ 23 und 23a BauGB-E entsprechend anzuwenden sind.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 sollen für die im Rahmen des elektronischen Notar-Verwaltungs-Austauschs übermittelten elektronischen Dokumente die §§ 3 bis 5 ERVV zur Überschreitung der Höchstgrenzen, zur Übermittlung elektronischer Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur und zur Bekanntmachung technischer Standards entsprechend gelten.

Zu § 19 (Übermittlung an die Behörde)

§ 19 ERVV-E regelt den Kommunikationsweg von den Notarinnen und Notaren zur Behörde.

Zu Absatz 1

Übermittelt eine Notarin oder ein Notar die Abschrift einer Urkunde im Rahmen des elektronischen Notar-Verwaltungs-Austauschs an eine Behörde, so gilt für die übermittelte Abschrift § 2 Absatz 1 und 2 ERVV entsprechend. Die Abschrift muss demnach grundsätzlich im Dateiformat PDF übermittelt werden und soll den nach § 5 Absatz 1 Nummer 1 und 6 ERVV bekanntgemachten technischen Standards entsprechen. Ob die Übermittlung einer Abschrift erforderlich ist und ob die übermittelte Abschrift mit einer qualifizierten elektronischen Signatur zu versehen ist, richtet sich nach dem materiellen Recht.

Zu Absatz 2

§ 19 Absatz 2 Satz 1 ERVV-E beschreibt die technische Anforderungen an den Antrag auf Genehmigung, die die Notarinnen und Notare nach § 23 Absatz 1 BauGB-E (auch in Verbindung mit § 51 Absatz 3 Satz 2, § 109 Absatz 4, § 145 Absatz 1 Satz 4, § 173 Absatz 1 Satz 3 und § 250 Absatz 2 Satz 2 BauGB-E), § 25 Absatz 1 GrdstVG-E und § 12 Absatz 1 GVO-E als elektronische Dokumente stellen. Dieser Antrag soll wie in § 16 Absatz 1 ERVV-E in einem einzelnen Datum eines XML-Strukturdatensatzes bestehen, sodass ein elektronisches Abbild des bisherigen papierförmigen Antrags nicht erforderlich ist. Auf die dortige Begründung wird verwiesen. Daneben bestimmt Absatz 2 Satz 2 weitere Informationen, die der XML-Strukturdatensatz neben dem Antrag enthalten muss. Diese sollen der Genehmigungsbehörde die automatisierte Verarbeitung dieser Daten ermöglichen, ohne dass sie erneut aus der übermittelten Urkunde extrahiert werden müssten. Außerdem können so Übertragungsfehler bei der Erstellung des behördlichen Bescheids vermieden werden.

Die in Absatz 2 Satz 2 Nummer 4 enthaltenen Daten zu dem betroffenen Grundstück sollen Notarinnen und Notare nur übermitteln müssen, wenn sie ihnen bekannt sind. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass in den Bundesländern unterschiedliche grundbuchliche Bezeichnungen der Grundstücke üblich sind und etwa nicht alle Bundesländer die Flur eines Grundstücks im Grundbuch vermerken.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 soll auch das elektronische Dokument zur Mitteilung an die Gemeinde über den Inhalt des Kaufvertrags nach § 28a Absatz 1 BauGB-E als XML-Strukturdatei erfolgen, wobei Daten zu den Beteiligten nicht zwingend in dem Datensatz enthalten sein müssen. Dadurch soll ermöglicht werden, dass die Mitteilung über den Inhalt des Kaufvertrags nach § 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB weiterhin im zweistufigen Verfahren erfolgen kann, wonach aus Gründen der Datensparsamkeit in einem ersten Schritt zunächst nur die Daten zum Grundstück übermittelt werden. Sollte die Gemeinde daraufhin zurückmelden, dass ein Vorkaufsrecht in Betracht kommt, werden erst die vollständigen Daten des Immobilienvertrags übermittelt.

Zu Absatz 4

Absatz 4 bestimmt, dass der Abschrift der Urkunde, die die Notarin oder der Notar nach § 195a Absatz 1 BauGB-E dem Gutachterausschuss übermittelt, ein XML-Strukturdatensatz beizufügen ist, um die Bearbeitung bei den Gutachterausschüssen zu erleichtern und zu verhindern, dass dieselben Daten, die bereits bei den Notarstellen idealerweise in strukturierter Form vorliegen, nochmals bei den Gutachterausschüssen aus der Abschrift der Urkunde erhoben werden müssen. Die Notarinnen und Notare sind in diesem Rahmen nach den Nummern 1 bis 6 verpflichtet, bestimmte Basisdaten stets zu übermitteln. Diese Daten dürften jedenfalls bei einem nicht unerheblichen Teil der Notarstellen in strukturierter Form vorliegen und könnten daher auch in dieser Form weitergegeben werden.

Die in der Nummer 7 genannten Daten müssen dagegen nur übermittelt werden, wenn sie der Notarin oder dem Notar bekannt sind. Eine Ermittlungspflicht wird für diese Daten also gerade nicht begründet. Zum einen wäre es mit der neutralen Rolle der Notarinnen und Notare nicht vereinbar, wenn diese die Offenlegung preisbildender Umstände wie der Ergänzungsdaten von den Beteiligten verlangen könnten und so den Eindruck erwecken, auf der Seite der Partei zu stehen, der die Offenlegung dieses Umstands zugutekommt. Die Rolle des Notars ist vielmehr die eines unparteiischen rechtlichen Beraters und einer öffentlichen Urkundsperson. Zum anderen stünde eine solche Offenlegungsverpflichtung im Konflikt mit der Vertragsfreiheit der Beteiligten. Es muss diesen überlassen bleiben, welche Umstände sie im Rahmen der Ermittlung der Gegenleistung als maßgeblich erachten und der Vertragsbeziehung zugrunde legen. Die Daten nach der Nummer 7 stellen zum Teil Ergänzungsdaten dar, die nicht typischerweise bei jedem Immobilienvertrag im Notariat

vorliegen. Es sind jedoch Konstellationen denkbar, in denen diese Daten den Notarinnen und Notaren gegenüber offengelegt und zum Gegenstand des Immobilienvertrags gemacht werden. In diesen Fällen sollen die Notarinnen und Notare auch zur Übermittlung an die Gutachterausschüsse verpflichtet sein.

Zu Absatz 5

Durch Absatz 5 soll von der Ermächtigung Gebrauch gemacht werden, Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen anzuordnen. Sollte die Übermittlung der elektronischen Dokumente durch die Notarin oder den Notar im Einzelfall vorübergehend nicht möglich sein, weil etwa eine technische Störung den Versand durch die Notarin oder den Notar oder den Eingang bei der Behörde verhindert, so sind die Dokumente in Papierform zu übermitteln. Hinsichtlich der Datenübermittlung an die Gutachterausschüsse wird die Übermittlungspflicht im Fall eines Auftretens technischer Störungen dahingehend eingeschränkt, dass lediglich eine Abschrift der Urkunde in Papierform zu übermitteln ist. Auch durch die Übermittlung einer Abschrift der Urkunde ist bereits sichergestellt, dass die Gutachterausschüsse die gemäß Absatz 4 Nummer 1 bis 6 zu übermittelnden Daten erhalten, da diese aus der notariellen Urkunde ersichtlich sind.

Zu § 20 (Übermittlung an den Notar)

§ 20 ERVV-E regelt den Kommunikationsweg von der Behörde zu den Notarinnen und Notaren. Neben dem Inhalt der Datensätze und den Regelungen zu alternativen Übermittlungswegen bei technischen Störungen enthält § 20 ERVV-E Bestimmungen zum Dateiformat, das die Behörde bei der Übermittlung elektronischer Dokumente im Rahmen des Notar-Verwaltungs-Austauschs zu beachten hat.

Dabei ist hinsichtlich der grundbuchlichen Verwendbarkeit der von der Behörde als elektronisches Dokument übersandten Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen wie folgt zu differenzieren: Ist in dem betroffenen Bundesland der elektronische Rechtsverkehr zu den Grundbuchämtern noch nicht eröffnet, so muss die Notarin oder der Notar das elektronische Dokument durch Erstellen eines beglaubigten Ausdrucks oder einer beglaubigten Abschrift nach § 42 Absatz 4 BeurkG einreichungsfähig machen (vergleiche § 29 Absatz 3 Satz 3 GBO-E). In diesem Zusammenhang ist nachrangig, in welchem Dateiformat das elektronische Dokument an die Notarin oder den Notar übermittelt wird, solange es möglich ist, hiervon einen den Anforderungen der Grundbuchordnung entsprechenden Ausdruck oder eine entsprechende Abschrift zu erstellen. Dieser einfache Medientransfer ist zwar grundsätzlich unerwünscht, als Folge der nur langsam fortschreitenden Eröffnung des elektronischen Rechtsverkehrs zu den Grundbuchämtern allerdings hinzunehmen. Ist dagegen der elektronische Rechtsverkehr zu den Grundbuchämtern bereits eröffnet, so soll § 20 Absatz 3 ERVV-E sicherstellen, dass die gleichwohl von der Behörde freiwillig übermittelten elektronischen Dokumente beim Grundbuchamt im Hinblick auf die Einzelheiten der Datenübermittlung und das Dateiformat einreichungsfähig sind.

Zu Absatz 1

§ 20 Absatz 1 ERVV-E regelt die technischen Anforderungen an die dort näher aufgeführten Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen, wenn diese als elektronische Dokumente übermittelt werden und bestimmt, dass sie als XML-Strukturdatensätze zu übermitteln sein sollen, die mindestens die Angaben nach § 20 Absatz 2 ERVV-E enthalten. Die Übermittlung eines elektronischen Abbildes der bisher in Papierform erteilten Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen ist damit nicht mehr erforderlich. Da die für die Zwecke des Grundbuchvollzugs erforderliche Sachentscheidung der Behörde klar gefasst werden kann (Genehmigung erteilt, erteilt unter einer Bedingung oder nicht erteilt, Zeugnis erteilt oder nicht erteilt, Bescheinigung ausgestellt oder nicht ausgestellt), lässt sie sich auch ohne weiteres als bloßes Datum eines Strukturdatensatzes darstellen. Im Sinne einer echten Digitalisierung soll es damit künftig nicht mehr erforderlich sein, dass die Behörden aus

den ihnen vorliegenden Daten einen optisch wahrnehmbaren Bescheid erstellen, der dann in elektronischer Form von den Notarinnen und Notaren an das Grundbuchamt weitergeleitet wird, wo diese Daten aus dem optisch wahrnehmbaren Bescheid wiederum ausgelesen werden müssen. Vielmehr soll die Verwendung von XML-Strukturdatensätzen die Maschinenlesbarkeit der übermittelten Daten sicherstellen.

Nach § 23 Absatz 2 Satz 2 BauGB-E, § 28a Absatz 2 Satz 2 BauGB-E, § 25 Absatz 2 Satz 2 GrdstVG-E und § 12 Absatz 2 Satz 2 GVO-E müssen die als XML-Strukturdatensätze ausgestellten Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen den Voraussetzungen des § 137 Absatz 2 GBO entsprechen.

Die Verpflichtung zur Übermittlung der Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen als elektronische Dokumente im Dateiformat XML soll allerdings nur insoweit gelten, als die Behörde durch Landesrechtsverordnung nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und § 28b Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB-E, § 26 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 GrdstVG-E und § 13 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 GVO-E zur Übermittlung als elektronisches Dokument verpflichtet ist. Das soll den Ländern die Möglichkeit geben, die aufgrund einer Regelung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO einreichungsfähigen Dateiformate beim Erlass einer zur elektronischen Übermittlung verpflichtenden Rechtsverordnung nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2, § 28b Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB, § 26 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 GrdstVG oder § 13 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 GVO an die Vorgaben des § 20 Absatz 1 und 2 ERVV-E anzupassen. Dadurch kann der oben beschriebene doppelte Medientransfer vermieden werden.

Zu Absatz 2

Die in § 20 Absatz 2 ERVV-E aufgeführten Daten, die den Mindestinhalt des Genehmigungs-, Zeugnis- oder Bescheinigungsdatensatzes darstellen, sollen sicherstellen, dass die Genehmigung, das Zeugnis oder die Bescheinigung beim Grundbuchamt einem konkreten Vorgang beziehungsweise Grundstück zugeordnet werden kann und gewährleisten, dass die Voraussetzungen für elektronische Dokumente nach § 137 Absatz 2 GBO eingehalten werden. Sie setzen damit das Postulat aus § 23 Absatz 2 Satz 2 und § 28a Absatz 2 Satz 2 BauGB-E, § 25 Absatz 2 Satz 2 GrdstVG-E und § 12 Absatz 2 Satz 2 GVO-E um.

Zu Absatz 3

Solange noch keine Rechtsverordnung nach § 23a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2, § 28b Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB, § 26 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 GrdstVG oder § 13 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 GVO die Behörde verpflichtet, die Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen als elektronische Dokumente zu übermitteln, soll § 20 Absatz 3 ERVV-E sicherstellen, dass die gleichwohl von der Behörde freiwillig übermittelten elektronischen Dokumente beim Grundbuchamt im Hinblick auf die Einzelheiten der Datenübermittlung und das Dateiformat einreichungsfähig sind. Die Behörde soll demzufolge zwei Möglichkeiten haben. Entweder sie orientiert sich bei der Erstellung der elektronischen Dokumente an dem künftigen Standard, wie er in § 20 Absatz 1 und 2 ERVV-E niedergelegt ist. Für diese Fälle stellt § 135 Absatz 1 Satz 3 GBO klar, dass solche Dokumente auch dann einreichungsfähig sind, wenn eigentlich die Landesrechtsverordnung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO entgegenstünde. Alternativ kann sich die Behörde auch an dem alten Standard orientieren, den die Landesrechtsverordnung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO aufstellt.

Zu Absatz 4

Durch Absatz 4 soll von der Ermächtigung Gebrauch gemacht werden, Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen anzuordnen. Die Vorschrift entspricht § 17 Absatz 3 ERVV-E; auf die dortige Begründung wird verwiesen.

Zu Artikel 4 (Änderung der Grundbuchordnung)

§ 29 Absatz 3 Satz 3 GBO-E soll die Formvorschriften der GBO für die Fälle ergänzen, dass eine behördliche oder gerichtliche Erklärung, aufgrund derer eine Eintragung vorgenommen werden soll, in elektronischer Form erteilt wird, jedoch in Papierform an das Grundbuchamt weitergeleitet werden muss, weil in dem betreffenden Land der elektronische Rechtsverkehr zu den Grundbuchämtern nicht eröffnet ist. In diesen Fällen soll eine beglaubigte Abschrift oder ein beglaubigter Ausdruck des elektronischen Dokuments im Sinne von § 42 Absatz 4 BeurkG zur Formwahrung ausreichen. Voraussetzung ist allerdings, dass das elektronische Dokument die Voraussetzungen von § 137 Absatz 2 GBO einhält, der die Formerfordernisse für beim Grundbuchamt einzureichende Erklärungen und Ersuchen von Behörden regelt. Dazu muss das elektronische Dokument den Namen der ausstellenden Person enthalten, die Behörde erkennen lassen und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein. Um dem Grundbuchamt die Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 137 Absatz 2 GBO zu ermöglichen, muss das nach § 42 Absatz 4 Satz 1 BeurkG erforderliche dokumentierte Ergebnis der Signaturprüfung zudem bestätigen, dass das der Signatur zugrunde liegende qualifizierte Zertifikat oder ein zugehöriges qualifiziertes Attributzertifikat die Behörde erkennen lässt. Liegt das elektronische Dokument lediglich im Dateiformat XML vor, so dürfte unter Abschrift jede in Papierform verkörperte, für menschliche Betrachterinnen und Betrachter wahrnehmbare Wiedergabe des Inhalts der XML-Datei fallen.

Zu Artikel 5 (Änderung des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit)

Sind an einem Grundstücksgeschäft Minderjährige oder Personen beteiligt, für die eine rechtliche Betreuerin oder ein rechtlicher Betreuer bestellt wurde, oder unterfällt das Geschäft einer Nachlasspflegschaft, kann die Wirksamkeit des Geschäfts nach § 1643 Absatz 1, § 1799 Absatz 1, jeweils in Verbindung mit § 1850 Nummer 1, 2, 4 und 5, § 1833 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4, § 1888 Absatz 1, § 1962 BGB von einer Genehmigung des Familien-, Betreuungs- oder Nachlassgerichts abhängen. Daneben ist nach § 17 Absatz 3 HöfeO für die Genehmigung eines Übergabevertrags im Anwendungsbereich der HöfeO das Landwirtschaftsgericht zuständig. Das gerichtliche Verfahren zur Erteilung der Genehmigung richtet sich jeweils nach dem FamFG.

Regelungsbedarf im FamFG entsteht allerdings nur hinsichtlich der elektronischen Übermittlung von gerichtlichen Entscheidungen an die Notarin oder den Notar. Was die Einreichung von Anträgen und Erklärungen betrifft, bestimmt § 14b Absatz 2 Satz 1 FamFG unter anderem für Notarinnen und Notare, dass diese als elektronisches Dokument übermittelt werden sollen. Besondere Umstände, die gleichwohl eine Einreichung in Papierform rechtfertigen, dürften bei Notarinnen und Notaren kaum vorstellbar sein, da für diese seit dem 1. Januar 2007 eine aktive Nutzungspflicht der EGVP-Kommunikationsstruktur bei Handelsregisteranmeldungen besteht und damit sowohl die Expertise als auch die technische Infrastruktur für die elektronische Kommunikation vorhanden ist. Zudem kann das Gericht nach § 14b Absatz 2 Satz 2 FamFG gegebenenfalls anfordern, dass ein elektronisches Dokument nachgereicht wird. Nach § 14 Absatz 2 Satz 2 FamFG, § 130a Absatz 2 Satz 2 ZPO und § 16 ERVV-E ist das elektronische Dokument, mit dem eine Notarin oder ein Notar um eine gerichtliche Genehmigung nachsucht, als strukturierter maschinenlesbarer Datensatz im Dateiformat XML zu übermitteln, der den nach § 5 Absatz 1 Nummer 2 ERVV bekanntgemachten Definitions- oder Schemadateien entspricht und mindestens die Bezeichnung des Gerichts, das Aktenzeichen des Verfahrens sofern bekannt, die Bezeichnung der Verfahrensbeteiligten, die Angabe des Verfahrensgegenstandes sowie sofern bekannt, das Aktenzeichen eines denselben Verfahrensgegenstand betreffenden Verfahrens und die Bezeichnung der die Akten führenden Stelle enthält.

Zu Nummer 1 (Änderung der Inhaltsübersicht)

Mit der Änderung der Inhaltsübersicht wird der Einfügung von § 41a des Entwurfs des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG-E) durch Nummer 2 Rechnung getragen.

Zu Nummer 2 (Einfügung von § 41a FamFG)

Die Vorschrift regelt die besonderen Anforderungen für die elektronische Übermittlung von Beschlüssen, die die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand haben, an Notarinnen und Notare als gerichtliche elektronische Dokumente.

Zu § 41a (Elektronische Bekanntgabe; Übermittlung; Verordnungsermächtigungen)

Zu Absatz 1

Bereits nach geltendem Recht kann ein Beschluss als gerichtliches elektronisches Dokument aufgezeichnet werden. Dabei werden nach § 38 Absatz 3 Satz 2 FamFG erforderliche Unterschriften dadurch ersetzt, dass die verantwortenden Personen am Ende des Dokuments ihren Namen hinzufügen und das Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen (§ 14 Absatz 3 FamFG, § 130b Satz 1 ZPO). Dieser Form genügt auch ein elektronisches Dokument, in welches ein handschriftlich unterzeichnetes Schriftstück gemäß § 298 Absatz 2 FamFG übertragen worden ist (§ 14 Absatz 3 FamFG, § 130b Satz 2 ZPO). Die Bekanntgabe eines Beschlusses als elektronisches Dokument setzt auch den Lauf der Rechtsmittelfristen (§ 63 Absatz 3 Satz 1, § 71 Absatz 1 Satz 1 FamFG) in Gang, da auch ein elektronisches Dokument der Textform genügt und erfüllt somit die Anforderungen an die schriftliche Bekanntgabe im Sinne des § 41 Absatz 2 Satz 4 FamFG (vergleiche *Obermann* in: BeckOK, FamFG, 50. Edition, Stand: 1.5.2024, § 41 FamFG Rn. 8a).

Nicht vorgeschrieben ist bislang, dass die zur Erstellung von gerichtlichen elektronischen Dokumenten verwendeten qualifizierten elektronischen Signaturen das Gericht erkennen lassen müssen. Dies ist allerdings erforderlich, damit das Dokument auch zur Nachweisführung gegenüber dem Grundbuchamt verwendet werden kann (§ 137 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO). Daher bestimmt § 41a Absatz 1 FamFG-E, dass ein qualifiziertes Zertifikat, dass der bei Erstellung eines gerichtlichen elektronischen Dokuments verwendeten Signatur zugrunde liegt, oder ein zugehöriges qualifiziertes Attributzertifikat das Gericht erkennen lassen muss. Diese Vorgabe wird beschränkt auf die Bekanntgabe solcher Beschlüsse an Notarinnen und Notare, welche die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand haben, weil nur solche Beschlüsse für die Nachweisführung gegenüber dem Grundbuchamt verwendet werden. Da das zu genehmigende Rechtsgeschäft sowohl für eine Eintragung im Grundbuch als auch für eine Eintragung in einem Register relevant sein kann und um dem genehmigenden Gericht im Einzelfall die Ermittlung zu ersparen, ob der Beschluss zur Genehmigung des Rechtsgeschäfts beim Grundbuchamt oder bei einem Register Verwendung finden soll, sollen beide Arten von Genehmigungen als elektronisches Dokument der strengeren Form des § 137 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO genügen.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 Satz 1 werden die Landesregierungen ermächtigt, einen Zeitpunkt vor dem 1. Januar 2026 festzulegen, von dem an die Gerichte Beschlüsse, die die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand haben, an Notarinnen und Notare elektronisch nach Maßgabe des Absatzes 1 übermitteln müssen. Damit können die Länder bestimmen, dass die elektronische Übermittlung schon vor dem in Artikel 6 und Artikel 13 Absatz 3 dieses Entwurfs bezeichneten Zeitpunkt für die betroffenen Gerichte verpflichtend wird. Unabhängig von einem etwaigen Erlass von Rechtsverordnungen nach Absatz 2 Satz 1 durch die Landesregierungen wird die entsprechende Verpflichtung durch Artikel 6

und Artikel 13 Absatz 3 dieses Gesetzes spätestens zum 1. Januar 2026 gesetzlich eingeführt. Absatz 2 Satz 2 ermöglicht es den Ländern, abhängig von der jeweils vorhandenen technischen Infrastruktur, die elektronische Übermittlung von Genehmigungen schrittweise verpflichtend auszugestalten. Nach Absatz 2 Satz 3 sollen die Landesregierungen die Verordnungsermächtigung nach Absatz 2 Satz 1 auf die Landesjustizverwaltungen delegieren können.

Zu Absatz 3

§ 41a Absatz 3 FamFG-E soll der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates die Ausgestaltung der technischen Fragen zur elektronischen Übermittlung gerichtlicher Genehmigungen von Rechtsgeschäften an Notarinnen und Notare ermöglichen und entspricht § 23a Absatz 7 Nummer 1, 3 und 4 BauGB-E. Auf die dortige Begründung wird verwiesen. Diese Ermächtigung wird in § 17 ERVV-E umgesetzt. Anders als § 23a Absatz 7 Nummer 3 BauGB-E enthält § 41a Absatz 4 Nummer 2 FamFG-E keine Regelung für den Fall, dass das elektronische Dokument ausschließlich in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird. Dies beruht darauf, dass der Beschluss in Form eines gerichtlichen elektronischen Dokuments stets als Bilddatei zu übermitteln ist und die strukturierten Daten lediglich in Form eines dienenden Datensatzes mitübermittelt werden.

Zu Nummer 3 (Änderung von § 46 FamFG)

Dem Grundbuchamt gegenüber muss nicht nur der Beschluss über die Genehmigung des Rechtsgeschäfts, sondern auch dessen Rechtskraft nachgewiesen werden, wozu das Rechtskraftzeugnis nach § 46 FamFG dient. Nach § 46 Absatz 2 FamFG-E hat daher das Notarinnen und Notaren als gerichtliches elektronisches Dokument erteilte Rechtskraftzeugnis zu einem Beschluss, der die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand hat, denselben Anforderungen zu genügen, wie sie § 41a FamFG für den Beschluss selbst vorschreibt. Danach muss auch bei der Erteilung des Rechtskraftzeugnisses als gerichtliches elektronisches Dokument das einer bei der Erstellung verwendeten Signatur zugrunde liegende qualifizierte Zertifikat oder ein zugehöriges qualifiziertes Attributzertifikat das Gericht erkennen lassen. Durch die Ergänzung in § 46 FamFG wird eine elektronische Übermittlung gerichtlicher Genehmigungen samt Rechtskraftbescheinigungen durch Notarinnen und Notare an das Grundbuchamt in der Form des § 137 Absatz 2 GBO ermöglicht.

Zu Nummer 4 (Änderung von § 113 FamFG)

Die Anpassung stellt eine Folgeänderung zu der Anfügung eines neuen Absatzes 2 an § 46 FamFG dar. In Ehesachen und Familienstreitsachen soll die Verpflichtung des Gerichts zur Übermittlung eines elektronischen Rechtskraftzeugnisses an Notarinnen und Notare nicht gelten, weil dem Grundbuchamt oder einem Register nachzuweisende Genehmigungen lediglich in Kindschafts-, Betreuungs- und Nachlasssachen sowie in Landwirtschaftssachen erteilt werden.

Zu Artikel 6 (Weitere Änderung des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit zum 1. Januar 2026)

Nach Artikel 13 Absatz 3 dieses Entwurfs sollen die Änderungen dieses Artikels am 1. Januar 2026 in Kraft treten. Infolge der Änderung des § 14 FamFG durch das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2208) werden die Gerichtsakten ab dem 1. Januar 2026 elektronisch geführt. Ab diesem Zeitpunkt sollen die gerichtlichen Genehmigungsentscheidungen, die im Rahmen des Grundbuchvollzugs erforderlich werden, als gerichtlich elektronische Dokumente übermittelt werden müssen.

Zu Nummer 1 (Änderung von § 41a FamFG-E)

Zu Buchstabe a

Mit der Einführung der elektronischen Akte am 1. Januar 2026 werden die Gerichte verpflichtet, Notarinnen und Notaren Beschlüsse, welche die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand haben, stets als gerichtliches elektronisches Dokument bekannt zu geben, das für die Nachweisführung gegenüber dem Grundbuchamt geeignet ist.

Zu Buchstabe b

Mit der verpflichtenden elektronischen Übermittlung von Beschlüssen im Anwendungsbereich des § 41a FamFG-E besteht kein Bedarf mehr für die in § 41a Absatz 2 FamFG-E enthaltene Verordnungsbefugnis der Länder.

Zu Buchstabe c

Nummer 3 enthält eine Folgeänderung zur Streichung von § 41a Absatz 2 FamFG-E durch Nummer 2.

Zu Nummer 2

Mit der Einführung der elektronischen Akte am 1. Januar 2026 werden die Gerichte verpflichtet, Notarinnen und Notaren Rechtskraftzeugnisse zu Beschlüssen, welche die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand haben, stets als gerichtliches elektronisches Dokument zu erteilen, das für die Nachweisführung gegenüber dem Grundbuchamt geeignet ist.

Zu Artikel 7 (Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes)

Zu Nummer 1 (Änderung von § 18 GrEStG)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Die Vorgabe, dass Veräußerungsanzeigen nach § 18 Absatz 1 Satz 1 GrEStG schriftlich und nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erfolgen haben, soll nur noch für Gerichte und Behörden gelten. Aus Satz 1 sollen deshalb die Notarinnen und Notare ausgenommen werden.

Zu Doppelbuchstabe bb

Notarinnen und Notare sollen künftig die Veräußerungsanzeigen elektronisch nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz und über die amtlich bestimmte Schnittstelle erstatten. Die Übermittlung soll nach Maßstab des § 22a GrEStG-E und des § 93c AO erfolgen.

Zu Buchstabe b

Die Anzeigen der Gerichte, Behörden und Notarinnen und Notare nach Absatz 1 sind nach Absatz 3 innerhalb von zwei Wochen nach der Beurkundung oder der Unterschriftsbeglaubigung oder der Bekanntgabe der Entscheidung zu erstatten und zwar auch dann, wenn die Wirksamkeit des Rechtsvorgangs vom Eintritt einer Bedingung, vom Ablauf einer Frist oder von einer Genehmigung abhängig ist. Sie sind auch dann zu erstatten, wenn der Rechtsvorgang von der Besteuerung ausgenommen ist. Bei der Zwei-Wochenfrist handelt es sich um eine gesetzliche Frist, die daher durch das zuständige Finanzamt nicht verlängerbar ist, anders als die Frist nach § 19 Absatz 3 GrEStG für die Anzeigen der Beteiligten

nach § 19 Absatz 1 und 2 GrEStG. Die Möglichkeit der Fristverlängerung ergibt sich für die Beteiligten unmittelbar aus § 109 AO, weil Anzeigen der Beteiligten nach § 19 Absatz 5 GrEStG Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung sind. Mit dem neu eingefügten Satz 3 in § 18 Absatz 3 GrEStG wird die Ungleichbehandlung der Gerichte, Behörden und Notarinnen und Notare gegenüber den Beteiligten im Wesentlichen beseitigt. Dem für die Entscheidung über die Fristverlängerung zuständigen Finanzamt wird ein Beurteilungsspielraum eingeräumt, der es ihm ermöglicht, die Frist in begründeten Ausnahmefällen zu verlängern. So kann beispielsweise Notarinnen und Notaren im Falle einer eventuellen technischen Störung bei der Finanzverwaltung, die zeitweise die elektronische Übermittlung der Veräußerungsanzeige unmöglich macht, unbürokratisch Fristverlängerung erteilt werden. Durch das einschränkende Tatbestandsmerkmal wird den im Vergleich zu den Beteiligten erhöhten Sorgfaltspflichten der Gerichte, Behörden und Notarinnen und Notare Rechnung getragen.

Zu Buchstabe c

Nach § 18 Absatz 4 GrEStG-E sollen nur noch Gerichte und Behörden auf der Urschrift oder der zurückbehaltenen beglaubigten Abschrift der Urkunde vermerken, wann und an welches Finanzamt die Veräußerungsanzeige übersandt wurde. In Zwangsversteigerungsverfahren sollen die Informationen weiterhin auf der Urschrift des Beschlusses vermerkt werden. Notarinnen und Notare sollen dagegen diese Informationen künftig im Urkundenverzeichnis vermerken, sodass bislang erforderlich notarielle Nachträge zu den Urkunden wegen des Vermerks nach § 18 Absatz 4 GrEStG überflüssig werden. Es erfolgt somit eine Angleichung an die Verfahrensweise bei der Erteilung von Ausfertigungen nach § 49 Absatz 4 BeurkG.

Zu Nummer 2 (Änderung von § 22 GrEStG)

In den dem Absatz 2 neu angefügten Sätzen wird eine Sonderregelung für die elektronische Erteilung und Übermittlung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung an Notarinnen und Notare sowie die Vorlage der so übermittelten Unbedenklichkeitsbescheinigung durch Notarinnen und Notare bei den Grundbuchämtern geschaffen.

Durch die Regelung in dem neuen Satz 5 sollen die Finanzämter verpflichtet werden, die Unbedenklichkeitsbescheinigung einer Notarin oder einem Notar elektronisch nach Maßgabe des § 22a GrEStG-E zu erteilen und zu übermitteln. Diese Pflicht gilt entsprechend der Regelung zu deren Inkrafttreten in Artikel 13 Absatz 4 an dem Tag, an dem die technischen und organisatorischen Voraussetzungen hierfür vorliegen, spätestens ab dem 1. Januar 2028. Hierdurch werden die Voraussetzungen für die medienbruchfreie Weiterverwendung geschaffen.

Durch die Regelung in Satz 6 entfällt die Vollzugssperre nach § 22 GrEStG, wenn dem Grundbuchamt von einer Notarin oder einem Notar elektronisch die Unbedenklichkeitsbescheinigung oder ein Ausdruck hiervon vorgelegt wird. Letztere Möglichkeit ist erforderlich, weil der elektronische Rechtsverkehr mit den Grundbuchämtern noch nicht flächendeckend eröffnet ist. Künftig ist es bei Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung durch eine Notarin oder einen Notar daher nicht mehr erforderlich, dass diese in der Form einer öffentlichen Urkunde vorgelegt wird. Satz 6 GrEStG-E stellt insofern klar, dass für die von einer Notarin oder einem Notar elektronisch übermittelte oder als Ausdruck eingereichte Unbedenklichkeitsbescheinigung die Anforderungen der §§ 29 und 137 GBO nicht gelten. Diese Formerleichterung greift nur dann ein, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung von einer Notarin oder einem Notar eingereicht wird.

Das Schutzniveau des elektronischen Übermittlungsweges nach § 22a GrEStG-E ist geringer als das Schutzniveau, das durch den § 137 GBO vermittelt wird, da dieser unter anderem qualifiziert elektronische Signaturen voraussetzt. Der Verzicht auf die Form der §§ 29

und 137 GBO für die Unbedenklichkeitsbescheinigung als bloße verfahrensbezogene Erklärung ist allein deswegen zu rechtfertigen, weil die Vollzugssperre ausschließlich der Sicherung des Grunderwerbsteueraufkommens dient und für die Wirksamkeit des Eigentumserwerbs und die Richtigkeit des Grundbuchs keine Bedeutung hat. Wo die Richtigkeit des Grundbuchs berührt ist, ist an der strengen Form der §§ 29 und 137 GBO hingegen zwingend festzuhalten. Weil die Unbedenklichkeitsbescheinigung dem Grundbuchamt durch eine Notarin oder einen Notar nicht mehr in Form einer öffentlichen Urkunde, sondern als einfaches (unsigneds) elektronisches Dokument oder als einfacher Ausdruck vorlegt wird, ist das Grundbuchamt zur Prüfung der Echtheit der vorgelegten Unbedenklichkeitsbescheinigung weder verpflichtet noch in der Lage. Anders als für Erklärungen, die den materiellen Rechtserwerb betreffen und für welche an der Form des §§ 29 beziehungsweise 137 GBO zwingend festgehalten werden muss, um die Richtigkeit des Grundbuchs zu gewährleisten, kann die verfahrensrechtliche Sicherung des Grunderwerbsteueraufkommens durch den Übermittlungsweg nach § 22a GrEStG-E zwischen den Finanzämtern und den Notarinnen und Notaren als Träger eines öffentlichen Amtes und die Einreichung durch die Notarinnen und Notare nach Maßgabe des § 22 Absatz 2 Satz 6 und 7 GrEStG-E beim Grundbuchamt erfolgen.

Notarinnen und Notare dürfen dem Grundbuchamt nach Satz 7 nur solche Unbedenklichkeitsbescheinigungen elektronisch übermitteln oder deren Ausdrücke einreichen, die sie nach § 22a GrEStG-E erhalten haben. Nach § 22a GrEStG-E in Verbindung mit der nach § 22a Absatz 3 noch zu erlassenden Verordnung erhalten die Notarinnen und Notare Unbedenklichkeitsbescheinigungen über das geschlossene Übermittlungssystem der Finanzverwaltung. Ebenso wie die Grundbuchämter sind auch die Notarinnen und Notare darüber hinaus jedoch zur Prüfung der Echtheit der vorgelegten Unbedenklichkeitsbescheinigung weder verpflichtet noch in der Lage. Zum Schutz des Steueraufkommens wird durch den Übermittlungsweg an die Notarinnen und Notare und die elektronische Übermittlung der Unbedenklichkeitsbescheinigung beziehungsweise die Einreichung des Ausdrucks der Unbedenklichkeitsbescheinigung durch die Notarinnen und Notare an die Grundbuchämter hinreichend sichergestellt, dass die Unbedenklichkeitsbescheinigungen von der Finanzverwaltung erteilt wurden.

Zu Nummer 3 (Neufassung von § 22a GrEStG)

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Grunderwerbsteuerfinanzamts ist nach § 22 Absatz 1 Satz 1 GrEStG Voraussetzung für die Eintragung der Erwerberin oder des Erwerbers im Grundbuch und damit Vollzugsvoraussetzung im Rahmen eines notariellen Immobilienvertrags. Um einen umfassenden elektronischen Vollzug des notariellen Immobilienvertrages zu ermöglichen, soll durch § 22a GrEStG-E die elektronische Erstattung der Veräußerungsanzeige durch die Notarinnen und Notare an die Finanzämter, die Übersendung der Urkunde im Zuge der Veräußerungsanzeige und auf der spiegelbildlichen Seite die Erteilung und Übermittlung der Unbedenklichkeitsbescheinigung auf elektronischem Wege ermöglicht werden.

Absatz 1 regelt hierzu, dass für die Erstattung der Anzeige beziehungsweise Übermittlung der Abschrift der Urkunde und der Unbedenklichkeitsbescheinigung das sichere Verfahren nach § 87a Absatz 6 beziehungsweise 8 AO gilt.

Absatz 2 soll klarstellen, dass ein Verstoß gegen die Pflicht, die Bescheinigung nach § 22 Absatz 2 als elektronisches Dokument zu übermitteln, nicht die Unwirksamkeit der Bescheinigung zur Folge hat.

Absatz 3 wird das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz sowie mit Zustimmung des Bundesrates ermächtigt, Einzelheiten der

Datenübermittlung zu regeln sowie die Dateiformate und die Anforderungen an die Barrierefreiheit für die zu übermittelnden Dokumente festzulegen und zu bestimmen, dass Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt werden müssen.

Zu Nummer 4 (Änderung von § 23 GrEStG)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Nummer 3.

Zu Artikel 8 (Änderung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes)

Zu Nummer 1 (Änderung von § 34 ErbStG)

Zu Buchstabe a

Die Vorgabe, dass Anzeigen nach § 34 Absatz 1 Satz 1 ErbStG schriftlich zu erfolgen haben, soll nur noch für Gerichte, Behörden und Beamte gelten. Aus Satz 1 sollen deshalb die Notarinnen und Notare ausgenommen werden.

Zu Buchstabe b

Satz 2 verpflichtet Notarinnen und Notare künftig eine Anzeige elektronisch nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle nach Maßgabe des § 93c der Abgabenordnung zu erstatten. Nach Satz 3 hat die elektronische Erstattung der Anzeige durch die Notare nach Satz 2 und die Übersendung der Abschriften der in § 7 Absatz 1 der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung genannten Verfügungen und Schriftstücke sowie der in § 8 Absatz 1 der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung genannten Urkunden über ein sicheres Verfahren nach § 87a Absatz 6 der Abgabenordnung zu erfolgen.

Zu Nummer 2

Soweit § 34 Absatz 2 Nummer 2 ErbStG eine Anzeigepflicht der Notarinnen und Notare hinsichtlich der Erteilung von Erbscheinen, Europäischen Nachlasszeugnissen, Testamentsvollstreckerzeugnissen und Zeugnissen über die Fortsetzung der Gütergemeinschaft, der Beschlüsse über Todeserklärungen sowie der Anordnung von Nachlasspflegschaften und Nachlassverwaltungen anordnet, waren hiervon nur die Staatsnotare in Baden-Württemberg betroffen (*Küperkoch*, RNotZ 2002, 298, 304; *Klöckner*, ZEV 2011, 299, 300). Mit der Notariatsreform in Baden-Württemberg zum 1. Januar 2018 wurde das staatliche Notariat abgeschafft, sodass die Vorschrift insoweit keinen Anwendungsbereich mehr hat.

Zu Artikel 9 (Änderung der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung)

Zu Nummer 1 (Änderung von § 7 Absatz 5 ErbStDV)

Durch die Änderungen in § 7 Absatz 5 ErbStDV-E soll bestimmt werden, dass die Anzeige elektronisch nach Maßgabe des § 34 Absatz 1 Satz 2 ErbStG-E durch Notarinnen und Notare erfolgt.

Nach der Neufassung soll nicht mehr auf der Urschrift der Urkunde vermerkt werden, an welchem Tag die Anzeige an welches Finanzamt übersandt wurde. Diese Informationen sollen nunmehr im Urkundenverzeichnis vermerkt werden, sodass die bislang erforderlichen Nachträge zu den Urkunden wegen des Vermerks überflüssig werden. Auf die Begründung zu Artikel 7 Nummer 1 Buchstabe c) Doppelbuchstabe bb) wird verwiesen.

Zu Nummer 2 (Änderung von § 8 ErbStDV)

Die Änderungen in § 8 Absatz 4 ErbStDV entsprechen den Änderungen in § 7 Absatz 5 ErbStDV-E. Auf die dortige Begründung wird verwiesen.

Zu Artikel 10 (Änderung des Grundstücksverkehrsgesetzes)

Nach § 2 Absatz 1 GrdstVG bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber der Genehmigung, sofern die Veräußerung ein landwirtschaftliches oder forstwirtschaftliches Grundstück beziehungsweise Moor- oder Ödland, das in landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann, betrifft. Gleiches gilt für diejenigen Geschäfte, die nach § 2 Absatz 2 GrdstVG der Veräußerung eines Grundstücks gleichstehen. Nach § 7 Absatz 1 GrdstVG darf das Grundbuchamt die Rechtsänderung erst eintragen, wenn ihm die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird.

Damit stellen die Genehmigungen, Zeugnisse nach § 5 Satz 1 und § 6 Absatz 3 GrdstVG und Bescheinigungen nach § 11 Absatz 2 GrdstVG Vollzugsvoraussetzungen eines Immobilienvertrags dar. Die Beantragung und Erteilung der Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen sollen daher durch Übermittlung elektronischer Dokumente erfolgen können, wie dies auch in den §§ 23 und 23a BauGB-E vorgesehen ist, denen die §§ 25 und 26 GrdstVG-E entsprechen. Auf die dortige Begründung wird verwiesen.

Zu Artikel 11 (Änderung der Grundstücksverkehrsordnung)

Nach § 2 Absatz 1 GrdstVG bedürfen die dort genannten Immobilienverträge der Genehmigung, sofern das betroffene Grundstück in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrags bezeichneten Gebiet belegen ist und keine Ausnahmetatbestände eingreifen. Nach § 2 Absatz 2 Satz 1 GVO darf das Grundbuchamt die Rechtsänderung nur eintragen, wenn ihm der Genehmigungsbescheid vorgelegt wird.

Damit stellt die Genehmigung nach § 2 Absatz 1 GVO eine Vollzugsvoraussetzung eines Immobilienvertrags dar. Die Beantragung und Erteilung der Genehmigungen sollen daher durch Übermittlung elektronischer Dokumente erfolgen können, wie dies auch in den §§ 23 und 23a BauGB-E vorgesehen ist, denen die §§ 12 und 13 GVO-E entsprechen. Auf die dortige Begründung wird verwiesen.

Zu Artikel 12 (Inkrafttreten)

Zu Absatz 1

Dieser Entwurf soll am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Quartals in Kraft treten. Die technischen Voraussetzungen zur Umsetzung der elektronischen Kommunikation zwischen Notarinnen und Notaren und Gerichten beziehungsweise Verwaltungsbehörden sind zumindest teilweise bereits vorhanden. So findet etwa zwischen Notarinnen und Notaren und Gutachterausschüssen teilweise bereits jetzt eine elektronische Kommunikation auf freiwilliger Basis statt. Nachteile ergeben sich für diejenigen Verwaltungsbehörden, bei denen eine elektronische Kommunikation noch nicht ohne weiteres möglich ist, deshalb nicht, da eine Befugnis der Notarinnen und Notar beziehungsweise eine Pflicht der Verwaltungsbehörden zur elektronischen Kommunikation erst durch Erlass einer Landesrechtsverordnung geschaffen werden muss. Die Gutachterausschüsse sind bereits an das elektronische Kommunikationssystem angeschlossen, sodass ohne Weiteres die elektronische Kommunikation flächendeckend stattfinden kann.

Zu Absatz 2

Hinsichtlich der in § 22a Absatz 3 GrEStG-E enthaltenen Verordnungsermächtigung soll dieser Entwurf am Tag nach seiner Verkündung in Kraft treten. Erforderlich ist dies, damit das Bundesministerium der Finanzen möglichst zeitnah das Erlassverfahren hinsichtlich der entsprechenden Rechtsverordnung beginnen kann.

Zu Absatz 3

Den Notarinnen und Notaren soll durch eine Übergangsfrist ausreichend Zeit gelassen werden, sich auf die neu eingeführte Amtspflicht einzustellen und die Vermerke über die Belehrung in künftigen Urkundsentwürfe auch entsprechend aufzunehmen. Ein Zeitraum bis zum ersten Tag des auf die Verkündung folgenden zweiten Quartals ist hierfür angemessen aber auch ausreichend, insbesondere zur Verbreitung von Hinweisen auf die neue Amtspflicht innerhalb der Berufsstandsorganisationen und der Anpassung der Urkundsentwürfe auch in laufenden Verfahren durch die einzelnen Notarinnen und Notare.

Zu Absatz 4

Mit der Einführung der elektronischen Akte bei den Gerichten zum 1. Januar 2026 sollen Beschlüsse, die die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand haben, Notarinnen und Notaren elektronisch übermittelt werden müssen.

Ebenfalls ab dem 1. Januar 2026 sollen Notarinnen und Notare verpflichtet sein, die Veräußerungsanzeige bei Immobilienkaufverträgen sowie die entsprechende Abschrift der Urkunde an das Finanzamt elektronisch zu übermitteln.

Zu Absatz 5

§ 22 Absatz 2 Satz 5 GrEStG und damit die Pflicht zur elektronischen Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung durch die Finanzämter an die Notarinnen und Notare gilt erst ab dem Tag, an dem die technischen und organisatorischen Voraussetzungen für die elektronische Übermittlung der Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen, spätestens aber ab dem 1. Januar 2028. Die entsprechenden technischen Regelungen hierzu in § 22a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 GrEStG sollen dementsprechend ebenfalls ab diesem Tag in Kraft treten.

Zu Absatz 6

Die Artikel 8 und 9 treten jeweils erst ab dem Tag, an dem die jeweiligen technischen und organisatorischen Voraussetzungen für die jeweilige elektronische Übermittlung vorliegen in Kraft. Insoweit gilt anders als beim Vollzug von Immobilienkaufverträgen hinsichtlich der Anzeige und der Übermittlung der Abschrift der Urkunde kein fester Zeitpunkt zu dem unabhängig vom Vorliegen der genannten Voraussetzungen die Verpflichtung zur elektronischen Kommunikation zwischen Notarinnen und Notaren und den Finanzämtern wirkt.