

Digitalisierung beim Grundstückskaufvertrag

11.11.2024

Änderungen und Auswirkungen des Gesetzesentwurfs zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare

1. Aktueller Stand und Inhalt des geplanten Gesetzes

Jährlich gibt es rund 1 Million notarielle Beurkundungen von Immobilienkaufverträgen in Deutschland. Dafür braucht es in vielen Fällen behördliche Bescheinigungen sowie einen Austausch von Informationen und Dokumenten zwischen Notaren, den Gerichten und Verwaltungsstellen.

Bisher ist es so, dass der digitale Austausch zwischen den Notaren und den am Immobilienkaufvertrag beteiligten Stellen freiwillig ist und zumeist postalisch Informationen und Dokumente nach der Beurkundung zwischen Notaren, Gerichten und den verschiedenen Verwaltungsstellen in Papierform ausgetauscht werden. Das ist teuer, bürokratisch und aufwendig. Eine Ausnahme hiervon bildet der elektronische Rechtsverkehr in Grundbuchsachen in einigen Bundesländern, zu denen auch Sachsen gehört.

Aus diesem Grund soll mit dem von der (noch derzeitigen) Bundesregierung geplanten „Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare“, bei dessen Gestaltung die Bundesnotarkammer wesentlich einbezogen wurde, der digitale Austausch verbindlich geregelt werden, sodass künftig Informationen und Dokumente nach der Beurkundung ausschließlich elektronisch übermittelt werden.

Die Zeitpunkte der verpflichtenden digitalen Kommunikation sollen durch Rechtsverordnung bestimmt werden können, spätestens aber zum 01. Januar 2027 erfolgen. Die Verordnungskompetenz hinsichtlich der Übermittlung an das Gericht sowie hinsichtlich des Austausches zwischen Notaren und Verwaltungsbehörden soll den Ländern übertragen werden. Bezüglich des Austausches zwischen Notaren und den Finanzbehörden soll die Verordnungskompetenz beim Bundesfinanzministerium liegen. Eine Regelung durch Rechtsverordnung des Bundes soll es bei der Bestimmung der Einzelheiten der Datenübermittlung, zu den Dateiformaten, zum Inhalt der übermittelten Daten sowie zur Störungsvorsorge geben.

2. Ziele der neuen Regelungen

Ziel dieser neuen Regelungen ist im Wesentlichen der Ausbau der Digitalisierung und des elektronischen Rechtsverkehrs in Grundbuchsachen, eine Verfahrensvereinheitlichung sowie Bürokratieabbau und Reduzierung des Verwaltungsaufwands.

Um das zu erreichen, soll zum einen der Vollzug von Immobilienverträgen, gerichtlichen Genehmigungen eines notariellen Rechtsgeschäfts und die Erfüllung steuerlicher Anzeigepflichten vollständig digital erfolgen. Dadurch können Grundstückskaufverträge schneller und ressourcenschonender vollzogen werden, da unter anderem Postlaufzeiten und der Aufwand der mehrfachen Datenerhebung wegfallen.

Zum anderen soll dadurch bezweckt werden, dass den Gutachterausschüssen und dem Statistischen Bundesamt vollständige Datensätze zu Immobilientransaktionen gebündelt zur Verfügung gestellt werden können. Das soll zu einer Verbesserung der Datenlage beim Statistischen Bundesamt führen, damit eine optimale Bewertung der Weiterentwicklung auf dem Immobilienmarkt erfolgen kann. Diese vollständige Erhebung der preisbildenden Daten ist relevant für die Erstellung der Immobilienpreisindizes durch das Statistische Bundesamt sowie die zeitnahe Bereitstellung der Daten an die Europäische Kommission.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

3. Praktische Bedeutung des geplanten Gesetzes

a. Praktische Umsetzung des geplanten Gesetzes durch die Notare

Anzumerken ist, dass die Bundesnotarkammer für die technische Einführung der digitalen Kommunikation verantwortlich ist.

Außerdem ist zu beachten, dass die Finanzverwaltung ein zusätzliches Jahr erhält, um die Digitalisierung umzusetzen und die Notare außerdem verpflichtet werden, mit den Finanzämtern über ELSTER zu kommunizieren, während mit allen anderen Stellen über das elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach EGVP, den besonderen elektronischen Notarpostfächern (beN) und den besonderen elektronischen Behördenpostfächern (beBPO) kommuniziert werden kann. Auch wenn man sagen kann, dass sich die Verwendung von ELSTER in der Vergangenheit bewährt hat und man somit auf bestehende Strukturen zurückgreifen kann, so führt dies aber doch dazu, dass die Umsetzung der Digitalisierung nicht einheitlich erfolgt. Für die notarielle Praxis bedeutet dies einen Mehraufwand, wenn bei der digitalen Kommunikation wieder unterschiedliche Systeme verwendet werden müssen.

Positiv zu berücksichtigen ist aber, dass Immobilienkäufe künftig schneller und effizienter und weiterhin genauso rechtssicher abgewickelt werden können.

b. Auswirkungen für Bürger, Wirtschaft und Verwaltung

Die Einführung der digitalen Kommunikation beim Vollzug von Grundstückskaufverträgen führt insgesamt zu einer Kostenreduzierung. Sowohl bei privaten als auch gewerblichen Immobilienkaufverträgen reduziert sich der Erfüllungsaufwand für Bürger und Wirtschaft, da durch digitale Genehmigungsbeantragungen und Transaktionsanzeigen bei Behörden und Gerichten die Auslagen der Notare geringer ausfallen werden.

Für die Verwaltung entstehen zunächst Kosten im Zusammenhang mit dem Bürokratieabbau und der Umsetzung der technischen Anforderungen, bevor es zur Arbeitserleichterung und Steigerung der Effizienz kommt.

Kosten generieren kann die Verwaltung aber wieder bei einem Verstoß gegen den neu geplanten Ordnungswidrigkeitentatbestand. Dieser beinhaltet, dass alle Beteiligten eines Immobilienkaufvertrages ihrer Auskunftspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss vollständig und rechtzeitig nachkommen müssen. Bei Überschreitung der Frist, unvollständiger oder unrichtiger Auskunftserteilung, dürfen die Gutachterausschüsse die Ordnungswidrigkeit aus Praktikabilitätsgründen selbst verfolgen und Kosten erheben.

» Zum Fachgebiet "Grundstückskauf"

» Zur Startseite