

19.12.25

Stellungnahme

des Bundesrates

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

Der Bundesrat hat in seiner 1060. Sitzung am 19. Dezember 2025 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zum Gesetzentwurf allgemein

Die Bundesregierung wird aufgefordert, die Bagatellgrenze in § 7 Absatz 2 Satz 1 der Mitteilungsverordnung weiter zu erhöhen, damit Mitteilungen über Zahlungen bis 5.000 € im Kalenderjahr nicht zu melden sind.

Begründung:

Die Bagatellgrenze des § 7 Absatz 2 der Mitteilungsverordnung (MV) dient dazu, sowohl die mitteilungspflichtigen Stellen als auch die Finanzverwaltung von Mitteilungen über Kleinbeträge zu entlasten.

Auf Seiten der mitteilungspflichtigen Stellen sind für jede seit dem 1. Januar 2025 zu meldende Zahlung zunächst eine Vielzahl von Daten von den Zahlungsempfängern zu erheben, insbesondere die Steuer-Identifikationsnummer bzw. die Steuernummer, die teilweise speziell dafür zunächst beantragt werden müssen. Dies stellt für die mitteilungspflichtige Stelle, ggf. aber auch für den Zahlungsempfänger einen erheblichen bürokratischen Aufwand dar. Dazu kommt der Arbeitsaufwand für die Übermittlung, die Information des Zahlungsempfängers und – auf Seiten der Finanzverwaltung – die Überprüfung der Mitteilung.

Der mit der Mitteilung verbundene Aufwand besteht unabhängig von der Höhe der Zahlung. Umgekehrt steigt jedoch der Nutzen einer Mitteilung mit der Höhe. Je höher eine Zahlung, desto wichtiger ist es, deren Besteuerung sicherzu-

stellen, je niedriger die Zahlung, desto geringer ist deren steuerliche Bedeutung.

Aus diesem Grund soll die Bagatellgrenze dafür sorgen, dass nur diejenigen Zahlungen gemeldet werden müssen, bei denen der Aufwand noch in einem vertretbaren Verhältnis zu dem damit verbundenen Nutzen steht.

Dieses Verhältnis ist derzeit jedoch nicht gewahrt. Die mitteilungspflichtigen Stellen sind regelmäßig bereits stark ausgelastet. Gleiches gilt für die Finanzverwaltung, die erhebliche Kapazitäten aufwenden muss, um die Flut an Mitteilungen umfassend auszuwerten.

Eine Erhöhung der Bagatellgrenze auf 5.000 € wäre eine einfache Maßnahme, um Bürger und Verwaltung von einem unverhältnismäßigen Bürokratieaufwand zu entlasten.

2. Zu Artikel 1 Nummer 4 (§ 213b Absatz 2 Satz 4 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 4 § 213b Absatz 2 Satz 3 ist der folgende Satz einzufügen:

„Abweichend können die Landesregierungen in der Rechtsverordnung nach Satz 1 Nummer 1 bestimmen, dass die für die elektronische Übermittlung erforderlichen Empfängerbezeichnungen der in Satz 3 bezeichneten Stellen einschließlich der jeweils eindeutigen technischen Postfachbezeichnungen auf der Internetseite der jeweiligen Stelle bekanntzumachen sind.“

Begründung:

In § 213b Absatz 2 Satz 4 – neu – BauGB-E sollte zwecks Verwaltungsvereinfachung die Notwendigkeit, die Empfängerbezeichnung und technische Postfachbezeichnung in der Rechtsverordnung aufzunehmen, durch die Möglichkeit der Landesregierungen ergänzt werden, im Verordnungswege abweichend eine Bekanntmachung durch die jeweilige Stelle auf ihrer Internetseite vorzusehen. Dies dient auch deshalb der Verwaltungsvereinfachung, weil in diesem Fall Änderungen der Empfängerbezeichnung bzw. der technischen Postfachbezeichnung nicht auch immer eine Änderung der Rechtsverordnung erfordern. Jede betroffene Stelle macht in diesem Fall auch etwaige Änderungen der Bezeichnungen selbständig auf ihrer Internetseite bekannt.

3. Zu Artikel 4 Nummer 2 – neu – (§ 73 Absatz 2 Satz 2 GBO)

Artikel 4 ist durch den folgenden Artikel 4 zu ersetzen:

„Artikel 4

Änderung der Grundbuchordnung

Die Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 29 Absatz 3 wird der folgende Absatz 4 eingefügt:

<<... weiter wie Vorlage ...>>

2. In § 73 Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe „gilt § 14 Absatz 1 bis 3 und 5“ durch die Angabe „gelten § 14 Absatz 1 bis 3 und 5 und § 14b“ ersetzt.

Begründung:

Seit dem 01.01.2022 sind Rechtsanwälte, Notare bzw. Behörden oder juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse verpflichtet, ihre schriftlich einzureichenden Anträge und Erklärung bei Gericht als elektronisches Dokument einzureichen (§ 14b FamFG). In Folge dessen verfügen die genannten Personen und Institutionen über die notwendige Ausstattung. Durch diesen Entwurf werden die Kommunikationspflichten ausgeweitet. Im Sinne dieser weiteren Digitalisierung des Vollzuges ist es nur folgerichtig, dass diese auch Beschwerden nach der Grundbuchordnung als elektronisches Dokument einreichen müssen. Dementsprechend wird die bisherige Änderung zu Nummer 1 und die weitere Änderung zu Nummer 2.

4. Zu Artikel 4 Nummer 2 – neu – (§ 135 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 GBO)

Artikel 4 ist durch den folgenden Artikel 4 zu ersetzen:

„Artikel 4

Änderung der Grundbuchordnung

Die Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 29 Absatz 3 wird der folgende Absatz 4 eingefügt:
<<... weiter wie Vorlage ...>>
2. In § 135 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 wird nach der Angabe „Notare“ die Angabe „beziehungsweise Behörden oder juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse“ eingefügt.‘

Begründung:

Die Entscheidung, ob der elektronische Rechtsverkehr (ERV) in Grundbuchsachen eröffnet wird, treffen die Länder durch Rechtsverordnung. Im Rahmen dessen können sie bisher nur die verpflichtende Nutzung des ERV für Notare anordnen. Im Hinblick auf die durch diesen Entwurf angeordneten Pflichten von Behörden, elektronisch zu kommunizieren, ist es nur folgerichtig, wenn die Länder durch Rechtsverordnung auch die Behörden verpflichten könnten, im Übrigen mit dem Grundbuchamt elektronisch zu kommunizieren. Dies würde dem Anliegen des Gesetzesentwurfs entsprechen und in den Grundbuchämtern, die an den ERV angeschlossen sind, erhebliche Scanaufwände bei der elektronischen Aktenführung reduzieren.

Die dafür notwendige technische Kommunikationseinrichtung müssen die Behörden seit 2018 gesetzlich vorhalten.

Infolge der Änderung wird die bisherige Regelung zu Nummer 1 und die neue Regelung zu Nummer 2.

5. Zu Artikel 5 Nummer 2 (§ 41a Absatz 1 Satz 2 FamFG), 3 (§ 46 Absatz 2 Satz 2 FamFG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob es sowohl in § 41a Absatz 1 Satz 2 FamFG-E und § 46 Absatz 2 Satz 2 FamFG-E als auch in § 137 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO für das qualifizierte Zertifikat ausreichend sein kann, dass aus dem Zertifikat nur die Zugehörigkeit zur Justiz erkennbar ist.

Begründung:

§ 41 a Absatz 1 FamFG-E sieht vor, dass für den Fall, dass einem Notar ein Beschluss, der die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts zum Gegenstand hat, als gerichtliches elektronisches Dokument bekannt gegeben werden soll, das qualifizierte Zertifikat, das einer der Erstellung des Dokuments verwendeten Signatur zugrunde liegt, zwingend das konkrete Gericht erkennen lassen muss. Eine entsprechende Regelung soll in § 46 Absatz 2 Satz 2 FamFG-E für das Rechtskraftzeugnis aufgenommen werden. Ausweislich der Entwurfsbegründung soll das elektronische Dokument dadurch auch zur Nachweisführung gegenüber dem Grundbuchamt verwendet werden können, § 137 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO (vgl. Gesetzentwurf S. 77).

Diese Regelung kann zu einem erheblichen organisatorischen Mehraufwand in der Justiz führen. Denn durch die Notwendigkeit eines Zertifikats, das das ausstellende Gericht erkennen lässt, bedarf es etwa in Niedersachsen einer vollständigen Neubeantragung von derzeit im Einsatz befindlichen Signaturkarten in den betroffenen familiengerichtlichen Abteilungen, wenn diese lediglich die Zugehörigkeit zur Justiz eines Landes, nicht aber das Gericht erkennen lassen. Hinzu kommen Mehraufwände bei Dienststellenwechsel, bei denen eine Neubeantragung der Signaturkarte mit dem Zertifikat der neuen Dienststelle notwendig ist. Für die Dauer des Ausstellungsprozesses wäre zwingend ein Workaround nötig, wenn eine qualifizierte elektronische Signatur mit dem geforderten Zertifikat, welches das Gericht erkennen lässt, noch nicht erstellt werden kann. Gleiches gilt im Fall von Teilabordnungen, zum Beispiel zum Zwecke kurzfristiger Personalverstärkungen. Bei Teilabordnungen besteht sogar die Notwendigkeit, zwei unterschiedliche Signaturzertifikate zu nutzen, was zu doppelten Kosten führte.

Anstelle der Übernahme des aus § 137 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO folgenden Erfordernisses zur Angabe des qualifizierten Zertifikats, das das ausstellende Gericht erkennen lässt, empfiehlt sich daher umgekehrt in diesem Gesetzgebungsvorhaben eine Anpassung des § 137 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 GBO dahingehend, dass nicht mehr das ausstellende Gericht, sondern nur die Zugehörigkeit zur Justiz aus dem Zertifikat ersichtlich ist.

Mit § 137 Absatz 2 GBO sollten die Regelungen des § 29 Absatz 3 GBO auf das Gebiet des elektronischen Rechtsverkehrs übertragen werden (BT-Drs.

16/12319, S. 30). Es sollte dabei das Dienstsiegel oder der Stempel der Behörde durch das qualifizierte Zertifikat oder ein zugehöriges qualifiziertes Attributzertifikat ersetzt werden, aus dem sich die Zugehörigkeit der signierenden Person zu der Behörde ergibt. Aus der Zugehörigkeit zur Justiz ergäbe sich hier aber mittelbar auch die Zugehörigkeit der ausstellenden Person zu dem bereits aufgrund von § 137 Absatz 2 Nummer 1 GBO erkennbaren Gericht.

6. Zu Artikel 7 Nummer 1 Buchstabe a (§ 18 Absatz 1 Satz 1 GrEStG), Artikel 9 Nummer 1 (§ 34 Absatz 1 Satz 1 ErbStG)

- a) In Artikel 7 Nummer 1 Buchstabe a § 18 Absatz 1 Satz 1 ist nach der Angabe „schriftlich“ die Angabe „oder elektronisch“ einzufügen.
- b) In Artikel 9 Nummer 1 § 34 Absatz 1 Satz 1 ist nach der Angabe „schriftlich“ die Angabe „oder elektronisch“ einzufügen.

Begründung:

In den Änderungen zum Grunderwerbssteuergesetz (Artikel 7) und zum Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (Artikel 9) wird die schriftliche Kommunikation zwischen Justiz und Finanzverwaltung zementiert. Dies steht im klaren Widerspruch zum Gesetzesziel der Digitalisierung. Eine Erweiterung auf die elektronische Übermittlung ist auch ohne großen Aufwand möglich, da alle Finanzämter seit 2018 verpflichtet sind, ein besonderes elektronisches Behördenpostfach zu unterhalten, über das diese Mitteilungen ohne Probleme abgewickelt werden können. Daher ist die elektronische Kommunikation durch die Änderung zu ermöglichen. Dies dient auch der Finanzverwaltung, da Daten so leichter in elektronische Systeme überführt werden können, ohne sie aufwändig zu scannen.

7. Zu Artikel 9 Nummer 1 (§ 34 Absatz 1 Satz 4 – neu –, 5 – neu –, 6 – neu –, 7 – neu – ErbStG)

Nach Artikel 9 Nummer 1 § 34 Absatz 1 Satz 3 sind die folgenden Sätze einzufügen:

„Die Beteiligten haben dem mitteilungsverpflichteten Notar ihre Identifikationsnummer sowie den Tag ihrer Geburt zu übermitteln. Kommen die Beteiligten dieser Mitwirkungspflicht trotz Aufforderung nicht oder nur unvollständig nach, hat der mitteilungsverpflichtete Notar die Möglichkeit, die Identifikationsnummer der Beteiligten nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz beim

Bundeszentralamt für Steuern abzufragen. In der Abfrage dürfen nur die in § 139b Absatz 3 der Abgabenordnung genannten Daten der Beteiligten angegeben werden. Das Bundeszentralamt für Steuern entspricht dem Ersuchen, wenn die übermittelten Daten den beim Bundeszentralamt für Steuern hinterlegten Daten entsprechen.“

Begründung:

Der neu gefasste § 34 Absatz 1 Satz 2 ErbStG sieht für Notare vor, dass sie die Anzeigen nach § 34 Absatz 1 Satz 1 ErbStG nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle nach Maßgabe des § 93c AO zu erstatten haben. Gemäß § 93c Absatz 1 Nummer 2c AO zählt die Identifikationsnummer nach § 139b AO zu den verpflichtenden Angaben. Zur eindeutigen Identifizierung der betroffenen Personen durch die Finanzbehörden ist die Angabe der Identifikationsnummer unerlässlich. Die Möglichkeit zur maschinellen Anfrage nach der Identifikationsnummer der Beteiligten beim Bundeszentralamt für Steuern entspricht der Vorgehensweise bei anderen Mitteilungsarten wie zum Beispiel den Mitteilungen nach der Mitteilungsverordnung (§ 93a Absatz 4 AO) oder den Rentenbezugsmitteilungen (§ 22a Absatz 2 Satz 2 und 4 EStG).

8. Zu Artikel 19 Absatz 3a – neu – (Inkrafttreten)

Nach Artikel 19 Absatz 3 ist der folgende Absatz 3a einzufügen:

„(3a) Die Artikel 3 und 7 treten am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Quartals] in Kraft.“

Begründung:

Artikel 19 wird um einen weiteren Absatz ergänzt, demzufolge das Inkrafttreten von Artikel 3 und 7 um weitere sechs Monate verschoben wird.

Hierdurch soll die technische Umsetzbarkeit der in Artikel 3 und Artikel 7 geregelten Übermittlung und des Empfangs von strukturierten Datensätzen durch Notarinnen und Notare sowie Gerichte gesichert werden. Die Funktionalität in der von den Gerichten genutzten eAkte, um die nach § 16 Absatz 1 der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung (Artikel 3 des Regierungsentwurfs) als strukturierte Datensätze zu übermittelnden Anträge auf Genehmigung eines Rechtsgeschäfts verarbeiten zu können, ist noch nicht final bereitgestellt. Die in § 17 Absatz 1 der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung (Artikel 3 des Regierungsentwurfs) aufgeführten Dokumente können von den Gerichten zwar als Schriftgutobjekte elektronisch an die Notare übermittelt werden. Jedoch ist

es den Gerichten derzeit nicht möglich, einen strukturierten maschinenlesbaren Datensatz mit den in § 17 Absatz 2 der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung (Artikel 3 des Regierungsentwurfs) aufgeführten Daten beizufügen. Zudem fehlt es bislang an Schnittstellen zwischen den in den Notarbüros eingesetzten Notarsoftwares und der für deren Kommunikation mit den Gerichten und Behörden genutzten Software. Für die strukturierten Datensätze, welche nach § 19 Absatz 4 der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung (Artikel 3 des Regierungsentwurfs) den an die Gutachterausschüsse zu übermittelnden Abschriften beizufügen sind, sowie für die Anzeigen an die Finanzämter, welche nach § 18 des Grunderwerbsteuergesetzes (Artikel 7 des Regierungsentwurfs) als strukturierter Datensatz zu übermitteln sind, müssten daher nach aktuellem Stand sämtliche Daten händisch eingegeben werden. Dies würde zu einem erheblichen Mehraufwand für die Notarinnen und Notare führen. Da die Entwicklung und Erprobung der Schnittstellen voraussichtlich jedenfalls am 1. Januar 2027 abgeschlossen sein wird, sollen Artikel 3 und 7 nicht vorher in Kraft treten.