

Gesetzentwurf der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes

A. Zielsetzung

In Baden-Württemberg wird jährlich eine große Zahl von Kaufverträgen über landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beurkundet, die im Geltungsbereich des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes liegen.

Die Kommunikation im Rahmen des Vollzugs eines Immobilienvertrags erfolgt derzeit ausschließlich in Papierform und auf dem Postweg. Dieses Verfahren verzögert den Vollzug von Immobilienverträgen und verursacht einen deutlichen Mehraufwand dadurch, dass identische Daten, die sich aus den übersandten Anträgen beziehungsweise Anzeigen und Urkunden ergeben, mehrfach erhoben werden müssen; zum einen durch die Notare im Rahmen der Vorbereitung des Vertragsentwurfs und zum anderen durch die beteiligten Stellen. Weiter ist zu beachten, dass ein papiergebundener Austausch der Vollzugsdokumente im elektronischen Rechtsverkehr mit den Grundbuchämtern für Medienbrüche sorgt: Notare müssen die von den Behörden übersandten Dokumente digitalisieren, um sie im Grundbuchverfahren verwenden zu können. Schließlich ist ein papiergebundener Austausch von Informationen und Bescheinigungen im Hinblick auf die Zahl der jährlichen Immobilienverträge ressourcenintensiv.

Ziel dieses Änderungsgesetzes ist daher die umfassende Digitalisierung des Austauschs von Dokumenten und Informationen zwischen Notaren und Verwaltungsstellen anlässlich des Vollzugs eines Immobilienvertrags im Geltungsbereich des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes. Dies reduziert den Verwaltungsaufwand, vereinfacht das Verfahren und baut Bürokratie ab.

Am 26. Juni 2026 wurde das Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare vom 22. Juni 2026 (BGBl. I 2026, Nr. 192) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das Gesetz sieht vor, dass die Kommunikation zwischen den Notarinnen und den Notaren sowie der Verwaltung ab dem 1. Januar 2027 verpflichtend elektronisch erfolgen soll.

Durch dieses Gesetz wird auf Bundesebene unter anderem das Grundstücksverkehrsgesetz geändert. In Baden-Württemberg sind die entsprechenden Regelun-

gen des Grundstückverkehrsgesetzes im Jahr 2009 in Landesrecht überführt worden. Dort regelt das Agrarstrukturverbesserungsgesetz den Geschäftsverkehr mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Wegen dieser landesrechtlichen Regelungen haben die geplanten bundesrechtlichen Regelungen keine unmittelbare Wirkung im Rahmen des Geltungsbereichs des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes, weshalb es einer entsprechenden Übernahme in dieses bedarf.

Um zu gewährleisten, dass in Baden-Württemberg zum selben Zeitpunkt die gleichen digitalen Kommunikationsmöglichkeiten im Rahmen des Vollzugs von Immobilienverträgen im Geltungsbereich des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes bestehen, wie dies auf Bundesebene in Bezug auf das Grundstücksverkehrsgesetz vorgesehen ist, ist das vorliegende Änderungsgesetz erforderlich.

B. Wesentlicher Inhalt

Das Änderungsgesetz sieht vor, Notaren und Verwaltungsstellen den elektronischen Austausch von Daten und Bescheinigungen im Anwendungsbereich dieses Gesetzes zu ermöglichen. Die Beteiligten sollen dafür über die Struktur des elektronischen Gerichts- und Verwaltungspostfaches kommunizieren. Herkömmliche Dokumente sollen in geeigneten Fällen durch Strukturdatensätze im Dateiformat XML ergänzend ersetzt werden können. Die Kommunikation soll ab dem 1. Januar 2027 verpflichtend elektronisch erfolgen. Außerdem werden nicht erforderliche Schriftformerfordernisse abgeschafft oder die elektronische Form ergänzend aufgenommen.

C. Alternativen

Als Alternative käme die Beibehaltung der analogen Kommunikation zwischen den Landwirtschaftsbehörden und den Notaren oder die Einführung einer digitalen Kommunikation nach eigenen landesspezifischen Vorgaben in Frage. Baden-Württemberg wäre jedoch dann das einzige Bundesland, in dem der Vollzug von Immobilienverträgen nicht nach den gleichen Vorgaben, wie sie auf Bundesebene und in den anderen Ländern gelten, erfolgen würde.

D. Kosten für die öffentlichen Haushalte

Die finanziellen Auswirkungen des Gesetzes sind im Wesentlichen kostenneutral, da die für die Umsetzung des Gesetzes digitale Ausstattung bereits vorhanden ist. Etwaige Mehrkosten für digitale Signaturen und Lizenzen sind im Rahmen der vorhandenen Mittel durch die im Rahmen des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes zuständigen Landratsämter finanzierbar.

E. Bürokratievermeidung, Prüfung Vollzugstauglichkeit

Mit der Gesetzesänderung werden die Verwaltung und die Notare verpflichtet, ihre Kommunikation im Rahmen des Anwendungsbereichs des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes elektronisch abzuwickeln. Hierdurch werden aber weder für die Verwaltung noch für Unternehmen oder Bürgerinnen und Bürger zusätzliche Bürokratielasten geschaffen. Vielmehr wird durch die elektronische Kommunikation Bürokratie abgebaut.

F. Nachhaltigkeits-Check

Durch die Gesetzesänderung sind erhebliche Auswirkungen auf die im Leitfaden Nachhaltigkeits-Check aufgeführten Zielbereiche nicht zu erwarten, weshalb von einem Nachhaltigkeits-Check im Ganzen abgesehen wurde.

G. Digitaltauglichkeits-Check

Das Gesetz hat Auswirkungen auf die digitale und medienbruchfreie Abwicklung von Verwaltungsverfahren, die aufgrund des Gesetzes ausdrücklich bezweckt sind. Es wurde ein Digitaltauglichkeits-Check durchgeführt.

H. Sonstige Kosten für Private

Die Kosten für Private werden sich nicht erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass sowohl Bürgerinnen und Bürger als auch Unternehmen aufgrund der elektronischen Kommunikation zwischen den Notaren und Verwaltungsstellen sowie aufgrund des schnelleren Vollzugs durch geringere Finanzierungskosten aufgrund niedrigerer Bereitstellungszinsen entlastet werden.

**Staatsministerium
Baden-Württemberg
Ministerpräsident**

Stuttgart, 20. Oktober 2026

An den
Präsidenten des Landtags
von Baden-Württemberg

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

als Anlage übersende ich Ihnen gemäß Artikel 59 Absatz 1 der Verfassung des Landes Baden-Württemberg den von der Landesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (Agrarstrukturverbesserungsgesetz – ASVG). Ich bitte Sie, die Beschlussfassung des Landtags herbeizuführen. Die federführende Zuständigkeit liegt beim Ministerium für Ländlichen Raum, Landwirtschaft und Heimat, beteiligt sind das Ministerium für Finanzen, das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft und das Ministerium für Justiz und für Migration.

Mit freundlichen Grüßen

Özdemir
Ministerpräsident

Der Landtag wolle beschließen,
dem nachstehenden Gesetzentwurf seine Zustimmung zu erteilen:

Gesetz zur Änderung des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes

Artikel 1

Das Agrarstrukturverbesserungsgesetz vom 10. November 2009 (GBl. S. 645), das zuletzt durch Artikel 15 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 27 wird wie folgt gefasst:

„§ 27 Antragstellung

(1) Zur Stellung des Antrags auf Genehmigung nach § 3 sind die Vertragsparteien und derjenige berechtigt, zu dessen Gunsten der Vertrag geschlossen worden ist. Dem Antrag ist eine schriftliche oder elektronische Erklärung des Veräußerers beizufügen, ob das veräußerte Grundstück mit anderen Grundstücken des Veräußerers eine räumlich zusammenhängende Fläche im Sinne von § 1 Absatz 7 bildet oder nicht. Hat ein Notar den Vertrag beurkundet, so gilt dieser als ermächtigt, die Genehmigung zu beantragen. Liegt die Erklärung nach Satz 2 dem Notar in schriftlicher, beglaubigter oder beurkundeter Form vor, genügt es der Form, wenn diese als elektronische Abschrift von dem besonderen elektronischen Notarpostfach an das besondere elektronische Behördenpostfach übermittelt wird.

(2) Notare übermitteln nach Maßgabe des § 28a den Antrag nebst Anlagen auf Erteilung folgender Dokumente als elektronisches Dokument:

1. die in § 3 Absatz 1 Satz 1 genannte Genehmigung,
2. das in § 5 Satz 1 und § 28 Absatz 4 genannte Zeugnis sowie
3. die in § 9 Absatz 2 genannte Bescheinigung.“

2. In § 28 Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen.

3. § 28 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Die Landwirtschaftsbehörde übermittelt an den Notar nach Maßgabe des § 28a die in § 27 Absatz 2 genannten Dokumente als elektronische Dokumente. Diese elektronischen Dokumente müssen der Form des § 137 Absatz 2 der Grundbuchordnung genügen.“

4. Nach § 28 wird folgender § 28a eingefügt:

*„§ 28a Elektronische Übermittlung,
Verordnungsermächtigung*

(1) Anträge nebst Anlagen nach § 27 Absatz 2 sind an das besondere elektronische Behördenpostfach der Landwirtschaftsbehörde oder ihres Rechtsträgers zu übermitteln. Die für die elektronische Übermittlung erforderlichen Empfängerbezeichnungen der Genehmigungsbehörden oder ihrer Rechtsträger einschließlich der eindeutigen technischen Postfachbezeichnungen sind in einer als solche zu benennenden „Liste für den elektronischen Notar-Verwaltungs-Austausch“ leicht auffindbar auf der Internetseite des in Baden-Württemberg für das Bauwesen zuständigen Ministeriums zu veröffentlichen.

(2) Die in § 27 Absatz 2 genannten Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen sind an das besondere elektronische Notarpostfach zu übermitteln.

(3) Ein Verstoß der Landwirtschaftsbehörde gegen die Verpflichtung ab dem 1. Januar 2027 die in § 3 Absatz 1 Satz 1, § 5 Satz 1, § 9 Absatz 2 und § 28 Absatz 4 genannten Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen als elektronische Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen zu übermitteln, steht der Rechtswirksamkeit dieser Dokumente nicht entgegen.

(4) Die Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. zusätzliche elektronische Übermittlungswege für Übermittlungen nach den Absätzen 1 und 2 zu bestimmen,
 2. die Einzelheiten der Datenübermittlung sowie Dateiformate und Anforderungen an die Barrierefreiheit für die zu übermittelnden Dokumente festzulegen,
 3. die Verpflichtung für die Notare, neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in diesem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form zu übermitteln, zu bestimmen,
 4. die Verpflichtung für die Landwirtschaftsbehörden, neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in diesem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form zu übermitteln, zu bestimmen und
 5. Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen zu treffen.“
5. In § 31 Absatz 1 und 2 wird jeweils das Wort „schriftlich“ gestrichen.
6. Die Inhaltsübersicht ist entsprechend anzupassen.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2027 in Kraft. Der § 28a
Absatz 4 tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

1. Zielsetzung

Am 26. Juni 2026 wurde das Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare, das am 22. Juni 2026 vom Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen wurde, im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl. I 2026, Nr. 192). Ziel dieses Bundesgesetzes 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. Daher wurden entsprechende Änderungen unter anderem im Grundstücksverkehrsgesetz, das den Geschäftsverkehr mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken regelt, umgesetzt, um in diesem Bereich die digitale Kommunikation zwischen den Notarinnen und den Notaren sowie der Verwaltung zu ermöglichen.

Die auf Bundesebene im Grundstücksverkehrsgesetz enthaltenen Regelungen sind in Baden-Württemberg im Jahr 2009 in Landesrecht überführt worden. Dort regelt das Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) den Geschäftsverkehr mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Ziel des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes war, in Umsetzung der Föderalismusreform I die zur Verbesserung der Agrarstruktur weiterhin benötigten Instrumentarien und Verfahrensvorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes und des Landpachtverkehrsgesetzes des Bundes sowie des als Bundesrecht fortgeltenden Reichssiedlungsgesetzes in baden-württembergisches Landesrecht zu überführen und mit den bestehenden landesrechtlichen Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen in einem Landesgesetz zusammenzufassen. Wegen dieser landesrechtlichen Regelungen haben die bundesrechtlichen Regelungen im Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare keine unmittelbare Wirkung im Rahmen des Geltungsbereichs des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes, weshalb es einer entsprechenden Übernahme in dieses und somit einer Änderung des vorliegenden Gesetzes bedarf.

Das vorliegende Änderungsgesetz dient der Sicherstellung, dass auf Landesebene die vom Bund eingeführten rechtlichen Voraussetzungen für die digitale Kommunikation zwischen Notarinnen und Notaren sowie der Verwaltung auch im Anwendungsbereich des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes entsprechend gelten.

2. Inhalt

Mit der Gesetzesänderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Kommunikation zwischen Notarinnen und Notaren und Verwaltungsstellen, die anlässlich des Vollzugs eines Immobilienvertrags geführt wird, im Anwendungsbereich des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes zu digitalisieren. Dabei sollen die vom Bund in dem oben genannten Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare enthaltenen Regelungsinhalte im Wesentlichen übernommen werden, damit für die Notarinnen und Notare in Baden-Württemberg keine abweichenden Vorgaben in Bezug auf die digitale Kommunikation im Vergleich zum restlichen Bundesgebiet bestehen.

Zudem soll dazu beigetragen werden, Bürokratie abzubauen, Verwaltungsaufwand zu reduzieren und Verfahren zu vereinfachen. In diesem Zusammenhang werden auch Schriftformerfordernisse, die das Agrarstrukturverbesserungsgesetz bislang vorsieht, durch die elektronische Form ersetzt bzw. ganz abgeschafft.

Darüber hinaus sind keine weiteren inhaltlichen Änderungen des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes enthalten. Die Gesetzesänderung dient allein der Angleichung der landesrechtlichen Vorschriften an die bundesrechtlichen Vorschriften

im Bereich der digitalen Kommunikation zwischen den Notarinnen und Notaren und der Landwirtschaftsverwaltung.

3. Alternativen

Für den Fall, dass von einem Änderungsgesetz abgesehen wird, käme als Alternative die Beibehaltung der analogen Kommunikation zwischen den Landwirtschaftsbehörden und den Notarinnen und Notaren oder die Einführung einer digitalen Kommunikation nach eigenen landesspezifischen Vorgaben in Frage. Baden-Württemberg wäre jedoch dann das einzige Bundesland, in dem der Vollzug von Immobilienverträgen nicht nach den gleichen Vorgaben, wie sie auf Bundesebene und in den anderen Ländern gelten werden, erfolgen würde.

4. Angaben zu den aufgrund dieses Änderungsgesetzes entbehrlich gewordenen oder vereinfachten Vorschriften

Aufgrund dieses Änderungsgesetzes wird in § 28 Absatz 1 Satz 1 das für die Landwirtschaftsbehörden bislang bestehende Schriftformerfordernis abgeschafft. Entsprechend wurden auch die Schriftformerfordernisse in § 31 Absätze 1 und 2 im Rahmen der jeweiligen Begründung und Bekanntgabe der Entscheidungen der Landwirtschaftsbehörden beseitigt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen des Gesetzes sind im Wesentlichen kostenneutral, da die für die Umsetzung des Gesetzes digitale Ausstattung bereits vorhanden ist. Etwaige Mehrkosten für digitale Signaturen und Lizenzen sind im Rahmen der vorhandenen Mittel durch die zuständigen Landratsämter finanzierbar.

6. Bürokratievermeidung

Durch die der Verwaltung und Notaren mit der Gesetzesänderung erwachsende Verpflichtung, ihre Kommunikation im Rahmen des Anwendungsbereichs des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes elektronisch abzuwickeln, werden weder für die Verwaltung noch für Unternehmen oder Bürgerinnen und Bürger zusätzliche Bürokratielasten geschaffen; vielmehr wird durch die elektronische Kommunikation Bürokratie abgebaut.

Da die Gesetzesänderung damit weder erhebliche Auswirkungen für Unternehmen, Verwaltung sowie Bürgerinnen und Bürgern hat und auch zudem die Verwaltungsverfahren vereinfachen wird, wurde ein Praxis-Check gemäß Nummer 4.3.3 der VwV Regelungen nicht durchgeführt. Aus denselben Gründen wurde auch davon abgesehen, die Bürokratielasten durch die Stabstelle für Bürokratieentlastung beim Statistischen Landesamt gemäß Nummer 4.3.4 der VwV Regelungen abschätzen zu lassen.

7. Wesentliche Ergebnisse des Nachhaltigkeits-Checks

Durch die Gesetzesänderung sind erhebliche Auswirkungen auf die im Leitfa- den Nachhaltigkeits-Check aufgeführten Zielbereiche nicht zu erwarten, weshalb von einem Nachhaltigkeits-Check gemäß Nummer 4.4.4 der VwV Regelungen im Ganzen abgesehen wurde.

8. Wesentliche Ergebnisse des Digitaltauglichkeits-Checks

Das Gesetz hat Auswirkungen auf die digitale und medienbruchfreie Abwicklung von Verwaltungsverfahren, die aufgrund des Gesetzes ausdrücklich bezweckt sind. Es wurde ein Digitaltauglichkeits-Check durchgeführt.

9. Sonstige Kosten für Private

Aus den Regelungen entsteht kein finanzieller Mehraufwand für die Wirtschaft, insbesondere auch nicht für Bürgerinnen und Bürger.

10. Einbeziehung von Verbänden, Organisationen sowie Sachverständigen

Der Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes wurde durch Beschluss des Ministerrats am 16. September 2026 zur Anhörung freigegeben. Die Anhörung wurde bis 25. September 2026 durchgeführt.

Es wurde folgenden Verbänden und Organisationen die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt:

- Gemeindetag Stuttgart
- Landkreistag Stuttgart
- Städtetag Baden-Württemberg
- Notarkammer Baden-Württemberg
- Notarverein Baden-Württemberg

Der Notarverein Baden-Württemberg hat keine Stellungnahme abgegeben. Die Notarkammer Baden-Württemberg hat eine Stellungnahme abgegeben und die kommunalen Landesverbände haben eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben.

Kommunale Landesverbände

Die kommunalen Landesverbände begrüßen das Verfahren grundsätzlich. Durch die elektronische Übermittlung können perspektivisch die Bearbeitungszeiten – insbesondere durch kürzere Übermittlungswege sowie eine effizientere Bearbeitung der Anträge – reduziert werden.

Es wurde kritisch angemerkt, dass eine Kostenneutralität des Gesetzesentwurfs nicht gegeben sei, da neben den Kosten für digitale Signaturen insbesondere Aufwände für die Anpassung bzw. Neuprogrammierung der eingesetzten Fachverfahren zur Verarbeitung der vorgesehenen XML-Daten entstünden.

Die Kosten für die erforderlichen technischen Anpassungen im Fachprogramm „Grundstückverkehrsprogramm“ des Ministeriums Ländlicher Raum, mit dem die zuständigen unteren Landwirtschaftsbehörden die Anträge nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz bearbeiten, trägt das Land. Die Kosten für digitale Signaturen sind von den Landratsämtern in eigener Zuständigkeit zu tragen und fallen ohnehin – schon aufgrund anderer verwaltungsrechtlicher Erfordernisse – an.

Ebenfalls wurde das Inkrafttreten zum 1. Januar 2027 kritisch gesehen und um Einführung einer Übergangsregelung bis Ende des Jahres 2027 gebeten, da ansonsten die Gefahr bestünde, dass die vorgesehenen digitalen Verfahren zum 1. Januar 2027 nicht flächendeckend technisch und organisatorisch funktionsfähig zur Verfügung stünden.

Dies ist nicht umsetzbar, da die Bundesregelungen zum 1. Januar 2027 in Kraft treten und keine derartige Übergangsregelungen vorsehen. Es ist infolgedessen sicherzustellen, dass die bundesrechtlichen Vorgaben ab dem 1. Januar 2027 gelten.

Im Weiteren enthielt die Stellungnahme Anpassungswünsche, die inhaltlich nicht mit dem vorliegenden Änderungsgesetz in Zusammenhang stehen, sondern andere Bereiche des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes betreffen. Diese Anpassungswünsche konnten nicht berücksichtigt werden, da das Gesetz ausschließlich der Umsetzung des Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare dient und in diesem Änderungsgesetz keine darüber hinausgehenden inhaltlichen Anpassungen des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes erfolgen sollen.

Notarkammer Baden-Württemberg

Die Notarkammer Baden-Württemberg begrüßt das Gesetz außerordentlich.

Im Hinblick auf eine Verkündung des Änderungsgesetzes vor dem 1. Januar 2027 wurde sich für ein Inkrafttreten der Pflicht zur elektronischen Übermittlung erst zum 1. Januar 2027 ausgesprochen, um hinsichtlich der zu schaffenden infrastrukturellen Voraussetzungen einen bundesweiten Gleichlauf zu erreichen. Die parallelen bundesgesetzlichen Regelungen sehen den 1. Januar 2027 als einheitliches Datum des Inkrafttretens der Pflicht zu elektronischen Übermittlungen zwischen Behörden und Notaren vor. Die im Anhörungsentwurf vorgesehene Inkrafttretensregelung in § 28a Absatz 5 solle aus Sicht der Notarkammer Baden-Württemberg daher in Gänze entfallen, Artikel 2 des Gesetzes zum Inkrafttreten dafür modifiziert werden.

Diesen Anpassungswünschen wurde vorliegend vollumfänglich entsprochen, das Inkrafttreten wurde konkret auf den 1. Januar 2027 datiert und die bisherige Regelung in § 28 Absatz 5 gestrichen und entsprechende Folgeänderungen vorgenommen.

B. Einzelbegründung

Zu Artikel 1

Soweit Vorschriften des Bundesgesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare ohne wesentliche inhaltliche Änderungen in dieses Gesetz übernommen wurden, wird wegen ihrer Begründung im Einzelnen auf die Drucksachen BT-Drs. 21/3735 und BT-Drs. 21/5806 (Änderungsempfehlung des Rechtsausschusses) verwiesen. Die dortigen Begründungen gelten hier entsprechend.

Zu § 27 – Antragsberechtigung

Die für die Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen im Rahmen des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes erforderlichen Vorschriften werden unter Beibehaltung der bisherigen Gliederung des Gesetzes eingefügt. Die Notarinnen und Notare betreffenden Regelungen werden daher in § 27, der die Antragsberechtigung regelt, aufgenommen. § 27 wird infolgedessen durch einzelne Absätze gegliedert. In Absatz 1 sind die bisherigen Antragsvoraussetzungen geregelt. In den neuen Absatz 2 wurden die entsprechenden bundesrechtlichen Regelungen eingefügt, die ausschließlich für Notarinnen und Notare gelten.

Zu Absatz 1

In Absatz 1 wird das bisherige Erfordernis, dem Antrag eine schriftliche Erklärung des Veräußerers beizufügen, ob das veräußerte Grundstück mit anderen Grundstücken des Veräußerers eine räumlich zusammenhängende Fläche im Sinne von § 1 Absatz 7 bildet oder nicht, dahingehend ergänzt, dass nun auch alternativ eine entsprechende elektronische Erklärung beigelegt werden kann. Für den Fall einer analogen Erklärung des Veräußerers, die dem Notar vorliegt, wird klargestellt, dass insofern die Übermittlung einer einfachen elektronischen Abschrift über die EGVP-Infrastruktur zulässig ist. Für alle Antragsberechtigten, die keine Notarinnen oder Notare sind, bleibt die Möglichkeit der Einreichung einer schriftlichen Erklärung unverändert bestehen. Diese Änderung dient der Vereinfachung der Antragstellung, die nun vollständig digital erfolgen kann, und dem Bürokratieabbau.

Zu Absatz 2

In Absatz 2 findet sich die Verpflichtung für Notarinnen und Notare, die Anträge betreffend die in dieser Vorschrift genannten Dokumente elektronisch zu versen-

den. Weitere Anforderungen an diesen elektronischen Versand sind in dem neu eingefügten § 28a geregelt.

Bei den in Absatz 2 genannten Dokumenten handelt es sich um die Genehmigungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1, die Zeugnisse nach § 5 Satz 1 und § 28 Absatz 4 sowie die Bescheinigungen nach § 9 Absatz 2, die regelmäßig auch von Notarinnen und Notaren im Rahmen ihrer Tätigkeit beantragt werden. Um diesen Vorgang zu erleichtern, zu entbürokratisieren und zu beschleunigen, sollen diese Anträge von Notarinnen und Notaren nunmehr ausschließlich digital gestellt werden können.

Zu § 28 – Behördliches Verfahren

Zu Absatz 1

In Satz 1 wird das Erfordernis für die Landwirtschaftsbehörden, zwingend durch schriftlichen Bescheid entscheiden zu müssen, gestrichen. Damit ist es der jeweiligen Landwirtschaftsbehörde überlassen, welche Form sie für ihre Entscheidung nach Absatz 1 wählt. Durch die Streichung des Erfordernisses eines schriftlichen Bescheids soll die Verwaltungstätigkeit vereinfacht und nicht erforderliche bürokratische Hindernisse abgebaut werden.

Zu Absatz 6

Absatz 6 beinhaltet die Verpflichtung für die Landwirtschaftsbehörden, ihre Entscheidungen an die Notarinnen und Notare bezüglich der in § 27 Absatz 2 genannten Dokumente ebenfalls ausschließlich elektronisch nach Maßgabe des neu eingefügten § 28a zu übermitteln. Hierdurch wird gewährleistet, dass nach Eingang des jeweiligen elektronischen Antrags einer Notarin oder eines Notars nach § 27 Absatz 2 auch die Landwirtschaftsbehörden die Dokumente entsprechend an die antragstellenden Notarinnen und Notare elektronisch übermitteln. Nähere Bestimmungen hinsichtlich der Anforderungen an diesen elektronischen Versand sind in § 28a geregelt. Außerdem wird sichergestellt, dass diese Übertragungen der Form des § 137 Absatz 2 der Grundbuchordnung genügen. Damit soll sichergestellt werden, dass die für entsprechende Eintragung ins Grundbuch erforderliche Form erfüllt ist und die Notarinnen und Notare die jeweilige behördliche Entscheidung ohne weitere Zwischenschritte gegenüber dem Grundbuchamt verwenden können.

Die Digitalisierung der Übermittlung der behördlichen Entscheidungen soll deren Übermittlung entbürokratisieren und beschleunigen.

Zu § 28a – Elektronische Übermittlung, Verordnungsermächtigung

Zu Absatz 1

Die Anträge nach § 27 Absatz 2, die von den Notarinnen oder Notaren an die jeweilige Landwirtschaftsbehörde gestellt werden, sind an das besondere elektronische Behördenpostfach der Landwirtschaftsbehörde oder ihres Rechtsträgers zu übermitteln. Hierdurch wird sichergestellt, dass die bereits verwendete digitale Infrastruktur einheitlich auch im Anwendungsbereich des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes verwendet wird. Eine Antragstellung per einfacher E-Mail ist daher nicht ausreichend.

Zu Absatz 2

Durch diesen Absatz wird gewährleistet, dass auch die Landwirtschaftsbehörden ihre Entscheidungen gegenüber den beantragenden Notarinnen oder Notaren elektronisch an das besondere elektronische Notarpostfach übermitteln. Zur weiteren Begründung wird auf die Ausführungen zu Absatz 1 verwiesen.

Zu Absatz 3

Durch diesen Absatz wird klargestellt, dass ein Verstoß der Landwirtschaftsbehörden gegen die Verpflichtung, ab dem in Absatz 5 bestimmten Zeitpunkt die genannten Dokumente elektronisch zu versenden, deren Rechtswirksamkeit nicht entgegensteht. Diese Klarstellung dient dem Rechtsschutz der Bürgerinnen und Bürger, die insoweit bei Vorliegen eines solchen behördlichen formalen Verstoßes keine rechtlichen Nachteile hinsichtlich der Wirksamkeit einer Entscheidung erleiden sollen.

Zu Absatz 4

Damit auf etwaige technische oder sonstige Änderungen in Bezug auf die in Absatz 4 genannten Regelungspunkte zeitnah reagiert werden kann, werden diese nicht bereits im Gesetz, sondern in einer auf Grundlage des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes erlassenen Rechtsverordnung geregelt. Gleiches gilt für etwaige technische oder sonstige Änderungen in Bezug auf die in Absatz 4 genannten Regelungspunkte.

Zu § 31 – Begründung und Bekanntgabe der Entscheidungen, Rechtsmittelbelehrung

Zu Absatz 1 und 2

Bislang mussten Entscheidungen, gegen die nach § 32 ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung zulässig ist, nach den Vorschriften des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes begründet und schriftlich bekannt gegeben werden. Da aufgrund dieses Gesetzes die Landwirtschaftsbehörden ihre Entscheidungen nach § 28 Absatz 1 nicht mehr durch schriftlichen Bescheid erlassen müssen, wird in Folge auch das Erfordernis der schriftlichen Bekanntgabe gestrichen. Damit ist es der jeweiligen Landwirtschaftsbehörde überlassen, welche Form sie für ihre Entscheidung wählt. Durch die Streichung des Erfordernisses der schriftlichen Bekanntgabe soll die Verwaltungstätigkeit vereinfacht und nicht erforderliche bürokratische Hindernisse abgebaut werden.

Gleiches gilt für Absatz 2 und die dort vorgenommene Streichung des Worts „schriftlich“. Damit kann die jeweilige Landwirtschaftsbehörde selbst entscheiden, in welcher Form sie die Beteiligten, im Falle eines Landpachtvertrags alle Vertragsteile, über die Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung, über das Gericht, bei dem der Antrag zu stellen ist, sowie über Form und Frist des Antrags auf gerichtliche Entscheidung belehrt. Das Erfordernis dieser Belehrung bleibt im Einklang mit den prozessualen Vorschriften unverändert bestehen. Durch die Streichung des Erfordernisses der schriftlichen Bekanntgabe soll die Verwaltungstätigkeit vereinfacht und nicht erforderliche bürokratische Hindernisse abgebaut werden.

Die Anpassung der Inhaltsübersicht ist aus redaktionellen Gründen erforderlich.

Zu Artikel 2

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.



Stellungnahme des Normenkontrollrates Baden-Württemberg gem. Nr. 4.1 VwV NKR BW

18.08.2026

Gesetz zur Änderung des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes

NKR-Nummer 69/2026, Ministerium für Ländlichen Raum, Landwirtschaft und Heimat Baden-Württemberg

Der Normenkontrollrat (NKR) Baden-Württemberg hat sich mit dem Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens befasst.

I. Im Einzelnen

Durch die Föderalismusreform I im Jahr 2006 ging die Gesetzgebungskompetenz für das landwirtschaftliche Bodenrecht vom Bund auf die Länder über. In Baden-Württemberg sind die entsprechenden Regelungen des Grundstücksverkehrsgesetzes des Bundes (GrstdVG) im Jahr 2009 in Landesrecht überführt worden. Das Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) regelt den Geschäftsverkehr mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. In den anderen Ländern gilt weiterhin das GrstdVG.

Mit dem ASVG soll die Landwirtschaft vor dem Ausverkauf von Agrarflächen und vor Grundstücksspekulationen geschützt werden. Dafür werden Vorkaufsrechte für landwirtschaftliche Flächen durch das gemeinnützige Landessiedlungsunternehmen geregelt. Der Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen ist ab einer Größe von einem Hektar genehmigungspflichtig; Grundstücke, auf denen sich eine aktive Hofstelle oder ein Wirtschaftsgebäude befindet, unabhängig von ihrer Größe. Ausnahmen gelten u. a. für Bund und Land sowie Religionsgemeinschaften. Gemeinden dürfen landwirtschaftliche Flächen hingegen unter erschwerten Bedingungen erwerben. Voraussetzung ist Bauleitplan. Zuständig für die Genehmigung sind die unteren Landwirtschaftsbehörden in den Landkreisen.

Das Bundesgesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare regelt, dass die Kommunikation zwischen Notaren und Behörden ab dem 1. Januar 2027 elektronisch zu erfolgen hat. Dazu wird u. a. das GrstdVG geändert. Die bundesrechtlichen Regelungen haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf landwirtschaftliche Flächen in Baden-Württemberg. Durch das Regelungsvorhaben sollen die bundesrechtlichen Regelungen in Landesrecht überführt werden, damit sie im Gleichlauf zum 01.01.2027 eingeführt werden. Im Einzelnen wird dazu geregelt:

- Notare und Behörden müssen Unterlagen elektronisch austauschen. Dazu müssen sie über das Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) kommunizieren. Sowohl die Notare als auch die Behörden sind über besondere elektronische Postfächer angebunden.

- Notarielle Dokumente können durch Strukturdatensätze im XML-Format ersetzt werden.
- Nicht erforderliche Schriftformerfordernisse werden abgeschafft bzw. durch die elektronische Form ersetzt. Genehmigungen bedürfen der qualifizierten elektronischen Signatur.
- Auf der Homepage des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen wird eine Liste für den elektronischen Notar-Verwaltungs-Austausch veröffentlicht. Dort sind Empfängerbezeichnungen der Genehmigungsbehörden, inkl. Postfachbezeichnungen, hinterlegt.
- Die Landesregierung wird ermächtigt durch eine Rechtsverordnung, u. a. zusätzliche elektronische Übermittlungswege und die Einzelheiten der Datenübermittlung sowie Dateiformate, zu regeln. Dem Gesetzentwurf ist der Entwurf einer Verordnung der Landesregierung zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen für Notare im Rahmen des Anwendungsbereichs des ASVG beigefügt.

II. Votum

Der NKR stellt grundsätzlich fest, dass Baden-Württemberg seit 2009 das einzige Land ist, das ein umfassendes Landesgesetz zum landwirtschaftlichen Bodenrecht verabschiedet hat. Begründet wurde dies seinerzeit auch damit, dass durch das ASVG Bürokratie abgebaut werden sollte. Dem NKR liegen keine Erkenntnisse vor, inwieweit dieses Ziel erreicht wurde. Der NKR nimmt wahr, dass das ASVG regelmäßig Anlass für Kritik bietet. So fordern die Kommunalen Landesverbände, dass sie dem Bund und dem Land durch ein uneingeschränktes Vorverkaufsrecht gleichgestellt werden.

Erleichterungen im ASVG sind daher grundsätzlich zu begrüßen. Das betrifft die elektronische Kommunikation zwischen Notaren und Behörden und die Streichung unnötiger Schriftformerfordernisse. Damit können Bescheide künftig auch elektronisch zugehen. Das Ressort führt in der Begründung aus, dass durch die elektronische Kommunikation Bürokratie abgebaut wird. In welchem Umfang das erfolgt, bleibt unklar. Es werden auch keine Angaben gemacht, wie viele Grundstückskaufverträge in Baden-Württemberg im Jahr genehmigungspflichtig nach dem ASVG sind. Der Gesetzesentwurf der Bundesregierung enthält detaillierte Berechnungen des Erfüllungsaufwandes (siehe Deutscher Bundestag, Drucksache 21/3735). Der NKR kann nicht beurteilen, inwieweit die Berechnungen auf das Land übertragbar sind. Immerhin wird hier eine Zeitersparnis von 20 Minuten pro Antrag durch die Genehmigungsbehörde veranschlagt.

Laut der Bundesregierung fällt Erfüllungsaufwand für die technische Umstellung in den Behörden an, außerdem für die Anschaffung von Kartenlesegeräten und qualifizierten elektronischen Signaturen. Den NKR überzeugt daher nicht die Ausführung des Ressorts, dass die finanziellen Auswirkungen „im Wesentlichen kostenneutral“ und aus vorhandenen Mitteln der Landratsämter finanzierbar seien. Aus Sicht des NKR sollten die finanziellen Belastungen transparent dargestellt werden.

Der NKR ist der Ansicht, dass den Normadressaten ein angemessener Umsetzungszeitraum gewährt werden sollte. Es ist fraglich, ob die technische Umstellung bis zum 01.01.2027 umsetzbar ist.

Da der beigefügte Verordnungsentwurf ebenfalls die bundesrechtlichen Regelungen übernimmt, sieht der NKR dazu von einer Stellungnahme ab.

gez. Dr. Dieter Salomon
Vorsitzender

gez. Adrian Probst
Berichterstatte