



Stellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins

vorbereitet durch den Ausschuss Anwaltsnotariat

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

Stellungnahme Nr.: 43/2025

Berlin, im August 2025

Mitglieder des Ausschusses

- Rechtsanwältin und Notarin Monika Hähn, Lübbecke (Vorsitzende)
- Rechtsanwältin und Notarin Susanne Haferkamp, Duisburg
- Rechtsanwalt und Notar Andreas Janßen, LL.M.,
Braunschweig
- Rechtsanwältin und Notarin Zamirah Rabiya, Nordhorn
- Rechtsanwalt und Notar Schönenberg-Wessel, Kiel
- Rechtsanwalt und Notar Dr. Hans Christian Schüler, Duisburg
- Rechtsanwalt und Notar Norbert Weide, Neustadt in Holstein
(Berichterstatter)
- Rechtsanwältin und Notarin Dörte Zimmermann, LL.M, Berlin

Zuständig in der DAV-Geschäftsstelle

- RAin Tanja Brexl, Geschäftsführerin
- Michael Bimmler, Referent

Deutscher Anwaltverein
Littenstraße 11, 10179 Berlin
Tel.: +49 30 726152-0
Fax: +49 30 726152-190
E-Mail: dav@anwaltverein.de

Büro Brüssel
Rue Joseph II 40, Boîte 7B
1000 Brüssel, Belgien
Tel.: +32 2 28028-12
Fax: +32 2 28028-13
E-Mail: bruessel@eu.anwaltverein.de
EU-Transparenz-Registernummer:
87980341522-66

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV versammelt ca. 60.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sowie Anwaltsnotarinnen und Anwaltsnotare, die in 253 lokalen Anwaltvereinen im In- und Ausland organisiert sind. Er vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene. Der DAV ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung zur Registernummer R000952 eingetragen.

Der DAV begrüßt, dass mit dem vorliegenden Entwurf ein aus Sicht der Notare längst überfälliger weiterer Schritt in der Digitalisierung des Notariats gegangen wird.

Damit kann nun auch die Abwicklung von Immobilienverträgen ohne Medienbruch erfolgen. Dadurch werden nicht nur Ressourcen (Papier, Tinte, Energie) geschont, sondern auch Arbeitszeit und Kosten reduziert. Die Kostensparnis tritt in allen Bereichen ein, bei Verbrauchern, Notariaten, Behörden und Gerichten.

Es ist zu hoffen, dass durch die bidirektionale Übermittlung der Dokumente in strukturierter Form auch für die Urkundsbeteiligten eine spürbar schnellere Abwicklung die Folge sein wird.

Da die beabsichtigten Gesetzesänderungen im Grundstücksverkehrsgesetz (§ 25 Abs. 2), der Grundstücksverkehrsordnung (§ 12 Abs. 2) und im Baugesetzbuch (§§ 195, 213a) im Wesentlichen deckungsgleich sind, gelten die nachfolgenden Anmerkungen insgesamt:

Es wäre wünschenswert, wenn die Zeitpunkte, von denen an die elektronischen Dokumente von und insbesondere an die Notare übermittelt werden können, deutlich früher als vor dem 1. Januar 2027 festgesetzt werden würden. Die digitale Infrastruktur basierend auf dem EGVP muss bei Behörden und juristischen Personen des öffentlichen Rechts vorhanden sein, da sie seit dem 1. Januar 2022 verpflichtet sind, am elektronischen Rechtsverkehr teilzunehmen. Mit dem beBPO existieren auch die erforderlichen Empfänger- bzw. Postfachbezeichnungen. Der lange Zeitraum, der für

die Umsetzung des digitalen Vollzugs der Immobilienkaufverträge in Ansatz gebracht wird, konterkariert die Zielsetzung erheblich. Statt einer Kosten- und Zeitersparnis ist zu befürchten, dass ein erheblicher Mehraufwand betrieben werden muss, da stets eine Prüfung erforderlich ist, welche Behörde schon strukturierte, digitale Dokumente empfangen kann, welche digital antwortet und welche (noch) nicht. Dass zudem von Bundesland zu Bundesland zu unterschiedlichen Zeiten eine Einführung erfolgen kann und innerhalb eines Bundeslandes nur einzelne und nicht sämtliche Behörden verpflichtet werden können, hat statt eines Bürokratieabbaus eine Erhöhung des Verwaltungsaufwandes zur Folge.

Sehr zu begrüßen ist, dass nunmehr auch die Behörden verpflichtet sind, Genehmigungen und Zeugnisse elektronisch zu übermitteln, was zu einer beschleunigten Abwicklung führen wird.

Insoweit sind die beabsichtigten Gesetzesänderungen im Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG), die eine verpflichtende und zeitnahe Umsetzung vorsehen, zu begrüßen.

Auch hinsichtlich der Änderungen im Erbschaftsteuergesetz und in der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung gelten die gleichen Kritikpunkte wie vorstehend, insbesondere der zu lange Zeitraum der verpflichtenden Einführung ist noch einmal kritisch anzumerken.

Hinzu kommt, dass mit ELSTER eine andere Kommunikationsplattform zu nutzen ist, was nicht nur einen zusätzlichen Erfüllungsaufwand zur Folge hat. Die Implementierung der EriC/ELSTER-Schnittstelle führt zu 16,8 Millionen Euro Erfüllungsaufwand bei der BNotK, die durch eine Erhöhung des zu zahlenden Entgelts für die Fachanwendung XNotar von den Notaren allein zu tragen sind. Die zusätzlichen prognostizierten Personalkosten bei den Notaren dürften sich hingegen schnell durch die Zeitersparnis bei der zukünftigen digital durchzuführenden Abwicklung amortisieren. Dies gilt umso mehr, wenn auch die geplante elektronische Präsenzbeurkundung eingeführt wird.

Gleichwohl kann dem Entwurf insoweit zugestimmt werden, dass die Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen (EGVP, ELSTER) sinnvoller ist als die Einführung einer neuen, eigenständigen Plattform. Nur so kann zeitnah die weitere Digitalisierung bei Immobilienverträgen umgesetzt werden.

Die Änderung des Beurkundungsgesetzes (§ 20b BeurkG) ist Folge des erweiterten Anzeigeumfangs aufgrund der beabsichtigten Änderung des Baugesetzbuches. Ob diese weiteren Angaben im Lichte der DSGVO tatsächlich erforderlich sind, um die statistischen Meldungen zu erstellen, wird angezweifelt und steht dem gewünschten Bürokratieabbau entgegen.

Die Anpassungen der Grundbuchordnung und der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung sind für die Umsetzung des Gesetzesvorhabens erforderlich.

Verteiler

- Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
- Bundesministerium der Finanzen
- Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages
- Fraktionen der im Bundestag vertretenen Parteien
- Justizministerien/Justizsenatoren und Justizsenatorinnen der Bundesländer
- Bundesnotarkammer
- Notarkammern in der Bundesrepublik Deutschland
- Verein Baden-Württembergischer Anwaltsnotare e.V.
- Verband Deutscher Anwaltsnotare e.V.
- Deutscher Notarverein e.V.
- Bundesrechtsanwaltskammer
- Deutscher Richterbund
- Bundesverband der Freien Berufe
- Deutscher Steuerberaterverband
- Vorstand und Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzenden der Fach- und Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzenden der Anwaltsvereine im Gebiete des Anwaltsnotariats des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzenden der Landesverbände des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende des FORUMs Junge Anwaltschaft
- Juris GmbH