



Stellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins

vorbereitet durch den Ausschuss Anwaltsnotariat

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

Stellungnahme Nr.: 88/2024

Berlin, im November 2024

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
- Rechtsanwältin und Notarin Scherwitzki, LL.M., Berlin
- Rechtsanwalt und Notar Ulf 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

- Rechtsanwältin Tanja Brexl, Geschäftsführerin

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

Wie schon mit der Einführung der elektronischen Präsenzbeurkundung vorbereitet, 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 Kostenersparnis 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, 26), der Grundstücksverkehrsordnung (§§ 12, 13) und im Baugesetzbuch (§ 23a, 28a, § 28b) im Wesentlichen deckungsgleich sind, gelten die nachfolgenden Anmerkungen insgesamt:

Es wäre wünschenswert, wenn die Zeitpunkte, von dem 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 ist bei Behörden und juristischen Personen des öffentlichen Rechts schon vorhanden, da diese 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 immer eine Prüfung erforderlich ist, welche Behörde schon strukturierte, digitale Dokumente empfangen kann, welche davon auch digital antwortet und welche (noch) nicht. Das zudem von Bundesland zu Bundesland zu unterschiedlichen Zeiten eine Einführung erfolgen kann und auch noch innerhalb eines Bundeslandes nur einzelne und nicht sämtliche Behörden verpflichtet werden können, ist statt eines Bürokratieabbaus ein Mehr an Verwaltungsaufwand die Folge.

Auch die fehlende Verpflichtung (z. B. § 28 a Absatz 2 BauGB ...die Gemeinde **kann** ... das Zeugnis als elektronisches Dokument übermitteln) der Behörden, insbesondere der Kommunen, wird noch für lange Zeit eine hybride Aktenführung bei den Notaren und Notarinnen erforderlich machen und die Papierakte und das Scannen der Behördenpost somit immer noch prägend sein.

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. Die Ausnahmen in Ehesachen sind selbstredend.

Auch hinsichtlich der Änderungen im Erbschaftssteuer-Schenkungssteuergesetz und in der Erbschaftssteuer-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, der im Entwurf nicht berücksichtigt ist, zur Folge hat. Die ELSTER-Schnittstelle muss in bestehende Softwareprodukte, wie z. B. XNP, implementiert werden. Zudem müssen doppelte Zertifikate und Signaturen verwaltet und eingesetzt werden. Hinsichtlich des letzten Kritikpunktes wird erwartet, dass der ELSTER-Authenticator auch die notarielle Signaturkarte als Authentifizierung akzeptieren wird.

Die Änderung des Beurkundungsgesetzes (§ 20b BeurkG) ist Folge des erweiterten Anzeigumfangs 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, insbesondere weil ein Verstoß durch § 213 Absatz 3 Ziffer 2 BauGB nunmehr auch noch Bußgeld bewehrte Ordnungswidrigkeit darstellt.

Dass die Grundbuchordnung und die Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung anzupassen sind, ist erforderlich für die Umsetzung des Gesetzesvorhabens.

Verteiler

- Bundesministerium der Justiz
- 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