



Ausschussdrucksache 21(6)60a
vom 16. Februar 2026, 12:17 Uhr

Schriftliche Stellungnahme
des Sachverständigen Norbert Weide

Öffentliche Anhörung

zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung

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

BT-Drucksache 21/3735

Norbert Weide

Rechtsanwalt und Notar

Lienaustraße 1

23730 Neustadt i. H.

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeige von Notaren

Der vorliegende Entwurf ist sehr zu begrüßen und ist ein aus Sicht von uns Notaren ein längst überfälliger weiterer Schritt in der Digitalisierung des Notariats.

Mit der zwischenzeitlich bestehenden Möglichkeit der elektronischen Präsenzbeurkundung 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 erwarten, dass durch die bidirektionale Übermittlung der Dokumente in strukturierter Form auch für die Urkundsbeteiligten eine spürbar schnellere Abwicklung erfolgt und notarielle Dienstleistungen modern und zeitgemäß für den Verbraucher erbracht werden.

Ich sehe davon ab, die beabsichtigten Gesetzesänderungen in den jeweiligen Gesetzen einzeln zu kommentieren, da diese im Wesentlichen inhaltlich deckungsgleich sind.

Es gelten die nachfolgenden Anmerkungen insgesamt:

Positiv ist, dass eine Umsetzung vor dem 01. Januar 2027 (z. B. § 213 b Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch) vorgesehen ist.

Die digitale Infrastruktur basierend auf dem EGVP ist bei Behörden und juristischen Personen des öffentlichen Rechts vorhanden, da sie seit dem 1. Januar 2022 verpflichtet sind, am elektronischen Rechtsverkehr teilzunehmen. Mit dem beBPo existieren auch die erforderlichen Empfänger- bzw. Postfachbezeichnungen.

Negativ ist, dass von Bundesland zu Bundesland zu unterschiedlichen Zeiten eine Einführung erfolgen kann und innerhalb eines Bundeslandes nur einzelne und nicht sämtliche Behörden verpflichtet werden können.

Dies führt statt eines Bürokratieabbaus zu einem Mehraufwand, da eine Prüfung seitens der Notare erforderlich ist, welche Behörde schon strukturierte, digitale Dokumente empfangen kann, welche Behörde diese auch digital zurückgibt und mit wem in der Verwaltung noch analog in Papierform zu arbeiten ist.

Sehr negativ zu beurteilen ist, 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 825.000,- Euro Kosten bei der BNotK (Seite 32 der BTDrucksache), die durch eine Erhöhung des zu zahlenden Entgelts für die Fachanwendung XNP von den Notaren allein zu tragen sind.

Die zwingende Nutzung von Elster erfordert weitere Arbeitsschritte in der Abwicklung der Immobilienverträge, wahrscheinlich die Anpassung des zu übermittelnden Datensatzes sowie eine gesonderte Authentifizierung. Es ist zu befürchten, dass der vermeintliche einfachere Weg der papierernen Veräußerungsanzeige gewählt wird.

Dabei sind auch die Finanzämter an das beBPo angeschlossen und können hierüber, wie die übrigen Behörden, erreicht werden.

Anzumerken ist, dass die zwangsweise Verwendung von Elster und damit die fehlende Nutzung über das beA, das von Rechtsanwälten zu nutzen ist, auch von der Rechtsanwaltschaft stark kritisiert wird. Auch der Bundesrat weist in seiner Stellungnahme unter Ziffer 6) darauf hin, dass alle Finanzämter seit 2018 verpflichtend ein Behördenpostfach vorhalten.

Es sollte daher Abstand von ELSTER genommen werden und ein einheitlicher Kommunikationsweg für alle geschaffen werden.

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.