



Ausschussdrucksache 21(6)60c
vom 23. Februar 2026, 15:49 Uhr

Schriftliche Stellungnahme
des Sachverständigen Prof. Dr. Sebastian Omlor

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



**Universität
Marburg**

Philipps-Universität Marburg | FB01 | Prof. Dr. Sebastian Omlor | 35032 Marburg

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Philipps-Universität Marburg

Fachbereich Rechtswissenschaften

Institut für das Recht der Digitalisierung

Professur für Bürgerliches Recht, Handels-
und Wirtschaftsrecht, Bankrecht sowie
Rechtsvergleichung

Prof. Dr. Sebastian Omlor,
LL.M. (NYU), LL.M. Eur.

E omlor@jura.uni-marburg.de

Sekr.: Frau Diana Happel-Schäfer

E sekretariat.omlor@jura.uni-marburg.de

T +49 6421 28-21724

Universitätsstr. 6

D-35032 Marburg

Marburg, den 23.02.2026

Stellungnahme

**zur öffentlichen Anhörung
am 25. Februar 2026**

**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)**

Postanschrift

Philipps-Universität Marburg

Fachbereich Rechtswissenschaften

Institut für das Recht der Digitalisierung
Ausschussdrucksache 21(0)00c
35032 Marburg

Hausanschrift

Universitätsstr. 6

D-35032 Marburg



**Institut
für das Recht der
Digitalisierung**
Seite 2 von 7

Zusammenfassung

1. Der Entwurf stellt einen begrüßenswerten Folgeschritt in der notwendigen Digitalisierung des Notariats und der vorsorgenden Rechtspflege dar. Damit leistet er einen sichtbaren Beitrag zur Staatsmodernisierung und zur digitalen Transformation von Rechtsdienstleistungen (nachfolgend **I.**).
2. Dessen ungeachtet besteht in Einzelpunkten Anpassungsbedarf:
 - a) Maschinenlesbare Strukturdatensätze sollten über behördliche Entscheidungen hinausgehend zum generellen eNoVA-Kommunikationsstandard (z.B. auch für gerichtliche Entscheidungen) werden (nachfolgend **II.1.**).
 - b) Die Unbedenklichkeitsbescheinigung sollte schon deutlich vor dem 01.01.2028 bundeseinheitlich verpflichtend digital erstellt werden (nachfolgend **II.2.**).
 - c) Die ausstehende Digitalisierung der Anzeige nach § 54 EStDV sollte dringend und kurzfristig nachgeholt werden (nachfolgend **II.2.**).
 - d) Für die Mitteilungen nach ErbStG und ErbStDV bedarf es bundeseinheitlicher und ambitionierter Höchstfristen (nachfolgend **II.2.**).
 - e) Den Notarinnen und Notaren ist ein eigenes Abrufrecht für die Steuer-ID einzuräumen (nachfolgend **II.2.**).
 - f) Die Kommunikation mit der Finanzverwaltung sollte über die einheitliche EGVP-Infrastruktur (beBPo) und nicht über ELSTER abgewickelt werden (nachfolgend **II.2.**).
 - g) Auf die BauGB-Verordnungsvorbehalte zugunsten der Länder hinsichtlich des Zeitrahmens der Umsetzung sollte verzichtet werden (nachfolgend **II.3.**).
 - h) Die Hinweis- und Vermerkplicht nach § 20b BeurkG-E sollte ersatzlos entfallen (nachfolgend **II.4.**).

I. Zielsetzung des Entwurfs

Der vorliegende Gesetzentwurf stellt einen konsequenten und sachlich gebotenen weiteren Schritt in der Digitalisierung des notariellen Verfahrensrechts dar. Er ist als Fortführung jener legislativen Entwicklung zu verstehen, die mit der Einführung digitaler Werkzeuge im Gesellschaftsrecht und zuletzt mit der elektronischen Präsenzbeurkundung entscheidende Impulse erhalten hat. Während die notarielle Errichtung von Urkunden inzwischen in weiten Bereichen elektronisch erfolgen kann, war der anschließende Vollzug bislang noch in erheblichem Umfang von Medienbrüchen geprägt. Gerade im Immobilienrecht, das in besonderem Maße auf verlässliche und effiziente Schnittstellen zwischen Notariat, Grundbuchamt, Gerichten, Finanzverwaltung und weiteren Behörden angewiesen ist, führte diese Diskrepanz zu strukturellen Inkonsistenzen.

Der Entwurf schließt diese Lücke. Er begreift die **Digitalisierung** nicht lediglich als Frage der Dokumentenform, sondern **als Infrastrukturaufgabe**. Der Grundstücksverkehr ist ein neuralgischer Bereich des Rechtsverkehrs; er verbindet privatautonome Gestaltung mit hoheitlicher Registerführung und steuerlicher Erfassung. In diesem Zusammenspiel kommt dem Notariat eine intermediäre Schlüsselrolle zu. Notarinnen und Notare sind nicht nur Urkundspersonen, sondern koordinierende Schnittstellen zwischen verschiedenen staatlichen und halbstaatlichen Akteuren. Wenn dieser Kommunikationsraum digitalisiert wird, betrifft dies die Funktionsfähigkeit des Rechtsverkehrs insgesamt.

Der Abbau von Medienbrüchen ist dabei kein bloßes Effizienzpostulat. Medienbrüche erhöhen die Fehleranfälligkeit, verlängern Verfahrensdauer, erschweren Nachvollziehbarkeit und mindern Transparenz. Ein medienbruchfreier digitaler Prozess hingegen stärkt die Integrität der Informationsübermittlung und ermöglicht zugleich eine bessere Dokumentation, Archivierung und Auswertbarkeit. Die im Entwurf vorgesehene weitgehende Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung von Anträgen, Genehmigungen, Anzeigen und Bescheinigungen ist deshalb ausdrücklich zu begrüßen.

II. Einzelpunkte

1. Strukturierte Datensätze

Besondere Bedeutung kommt der Verwendung strukturierter Datensätze zu. Die Reform beschränkt sich nicht auf die elektronische Versendung von PDF-Dokumenten, sondern setzt in zentralen Bereichen auf maschinenlesbare XML-Strukturdatensätze. Darin liegt der eigentliche qualitative Fortschritt. Strukturierte Daten ermöglichen nicht nur eine automatisierte Weiterverarbeitung durch die empfangenden Stellen, sondern auch Plausibilitätsprüfungen, standardisierte Auswertungen und eine konsequente Umsetzung des Once-Only-Prinzips. Die Bundesnotarkammer hebt in ihrer Stellungnahme zu Recht hervor, dass durch die strukturierte Datenkommunikation mehrfache Datenerfassungen vermieden und Effizienzgewinne realisiert

werden können. Dieser Gesichtspunkt ist nicht nur verwaltungsökonomisch bedeutsam, sondern auch aus rechtsstaatlicher Perspektive relevant. Je seltener Daten manuell erneut erhoben und übertragen werden müssen, desto geringer ist das Risiko von Übertragungsfehlern und desto klarer lässt sich die Herkunft und Integrität einzelner Angaben nachvollziehen.

Allerdings sollte die Logik der Strukturdatennutzung konsequent weitergedacht werden. Während der Entwurf für behördliche Entscheidungen perspektivisch eine Übermittlung reiner Strukturdatensätze vorsieht, bleibt bei gerichtlichen Genehmigungen und Beschlüssen weiterhin die parallele Übermittlung einer **PDF-Abschrift** (§ 41a Abs. 1 Satz 1 FamFG-E: „gerichtliches elektronisches Dokument“) maßgeblich. Einer PDF-Datei fehlt als „digitalem Papier“ die technische Funktionalität und Weiterverarbeitungstauglichkeit von Strukturdaten. Die Bundesnotarkammer regt in ihrer Stellungnahme insoweit ebenfalls eine stärkere Fokussierung auf strukturierte Daten an. Tatsächlich droht hier ein Effizienzverlust: Wenn strukturierte Daten übermittelt werden, deren rechtliche Verbindlichkeit faktisch erst durch Abgleich mit einer PDF-Fassung abgesichert wird, entsteht ein neuer Prüfaufwand. Systematisch vorzugswürdig wäre eine vollständige Gleichstellung gerichtlicher Entscheidungen mit den behördlichen Strukturdatensätzen, flankiert durch technische Integritätsmechanismen. Digitalisierung darf nicht in einer hybriden Parallelität von Datenformaten verharren, sondern sollte perspektivisch auf eine **einheitliche, maschinenlesbare Dokumentenarchitektur** zielen.

2. Finanzverwaltung

Von zentraler Bedeutung ist ferner die Einbindung der Finanzverwaltung. Der Grundstücksverkehr ist ohne grunderwerbsteuerliche Anzeige und **Unbedenklichkeitsbescheinigung** nicht vollziehbar. Dass die elektronische Übermittlung der Veräußerungsanzeige verpflichtend eingeführt wird, ist daher konsequent. Gleichwohl zeigt sich hier, dass Digitalisierung nur dann ihre volle Wirkung entfalten kann, wenn sie symmetrisch ausgestaltet ist. Wird die Anzeige elektronisch übermittelt, die Unbedenklichkeitsbescheinigung aber **bis zum 1. Januar 2028** weiterhin in Papierform erteilt, entsteht ein asymmetrisches Verfahren, das **neue Medienbrüche** erzeugt. Aus systematischer Sicht wäre es vorzugswürdig, die elektronische Rückübermittlung deutlich früher zu ermöglichen; wünschenswert wäre eine Vorverlegung um mindestens ein Jahr. Eine durchgängig digitale Eigentumsumschreibung setzt eine konsistente digitale Kommunikation in beide Richtungen voraus. Zur möglichst optimalen Ausschöpfung der durch den Entwurf angestrebten Effizienzvorteile sollte zudem die **Anzeige an die Körperschaftssteuerstelle** nach § 54 EStDV möglichst zeitnah ebenfalls über eNoVA digitalisiert werden. Zudem bedarf es verpflichtender und **bundeseinheitlicher Höchstfristen** für die Mitteilungen nach ErbStG und ErbStDV.

In diesem Zusammenhang verdient auch die Frage eines **unmittelbaren Abrufrechts der Steuer-Identifikationsnummer** durch Notarinnen und Notare besondere Aufmerksamkeit. Die Anzeige nach dem Grunderwerbsteuergesetz setzt die Angabe der Steuer-ID voraus. In der Praxis

führt das Fehlen dieser Angabe zu Verzögerungen. Ein gesetzlich verankertes Abrufrecht würde das Once-Only-Prinzip konsequent umsetzen, die Datenqualität erhöhen und zugleich die Beteiligten entlasten. Schutzwürdige Interessen, die einem solchen Abruf entgegenstehen könnten, sind angesichts der bestehenden gesetzlichen Anzeigepflichten nicht ersichtlich. Digitalisierung sollte nicht an formalen Hürden scheitern, die sich mit geringem normativen Aufwand beseitigen lassen.

Ein weiterer Gesichtspunkt betrifft die Robustheit digitaler Verfahren. Digitale Infrastrukturen müssen nicht nur effizient, sondern auch störungsfest sein. Technische Ausfälle oder Überschreitungen zulässiger Datengrenzen sind selten, aber nicht auszuschließen. Der Entwurf sollte daher klarere gesetzliche Regelungen zur **Ersatzeinreichung in Papierform** oder zur fristwahrenden Übermittlung ohne beigefügte Urkundenabschrift vorsehen. Die Bundesnotarkammer hat auf diese Problematik in ihrer Stellungnahme zutreffend hingewiesen. Rechtssicherheit erfordert hier eindeutige Vorgaben. Andernfalls entstehen Haftungsrisiken und Unsicherheiten, die gerade bei zeitkritischen Immobilientransaktionen schwer wiegen können.

Schließlich begegnet der gesonderte Übermittlungsweg **ELSTER** spezifisch für die Finanzverwaltung konzeptionellen Bedenken. Dadurch werden nicht nur vermeidbare Zusatzkosten auf Seiten der Bundesnotarkammer (bzw. deren Tochtergesellschaft) für die Errichtung von Schnittstellen in XNP generiert, sondern die Chance zu einer technologischen Einheitlichkeit verpasst. Alternativ wäre es vorzugswürdig gewesen, die besonderen elektronischen Behördenpostfächer (**beBPO**) der Finanzbehörden zu nutzen und damit in der etablierten EGVP-Infrastruktur zu verbleiben. Daran ändert sich durch die anwenderfreundliche Integration in XNP nichts.

3. Einheitlichkeit im föderalen Bundesstaat

Auch die föderale Umsetzung bedarf einer kritischen Betrachtung. Die Möglichkeit, die Einführung der elektronischen Kommunikation durch Landesverordnungen zeitlich zu staffeln (vgl. § 213b Abs. 2 BauGB-E), ist föderal nachvollziehbar. Gleichwohl birgt sie die Gefahr eines Nebeneinanders unterschiedlicher Einreichungsformen. Gerade für Notariate mit länderübergreifender Tätigkeit führt dies zu zusätzlichem Prüfaufwand und Rechtsunsicherheit. Digitale Infrastrukturen entfalten ihren Nutzen jedoch nur bei Interoperabilität und einheitlicher Anwendung. Eine koordinierte, möglichst **bundeseinheitliche Umsetzungsfrist** würde Effizienz und Planungssicherheit deutlich erhöhen. Etwaige Pilotprojekte rechtfertigen angesichts der bisherigen Vorlaufzeiten von eNoVA keine weiteren Verzögerungen.

4. Hinweis- und Vermerkpflicht

Schließlich wirft die im Entwurf vorgesehene zusätzliche Hinweis- und Vermerkpflicht Fragen nach ihrem normativen Mehrwert neben der allgemeinen Regel aus § 17 Abs. 1 BeurkG auf. Soweit

Mitteilungspflichten der Beteiligten erst durch gesonderte behördliche Aufforderung und damit nach Abschluss der Beurkundung konkretisiert werden (vgl. § 195 Abs. 3 BauGB-E), erscheint ein pauschaler Hinweis im Zeitpunkt der Beurkundung systematisch fragwürdig. Zu kritisieren ist insoweit das Missverhältnis zwischen zusätzlichem Aufwand und erkennbarem Nutzen. Daher sollte die **Hinweis- und Vermerkplicht nach § 20b BeurkG-E ersatzlos entfallen**. Digitalisierung sollte nicht mit zusätzlichen formalen Dokumentationspflichten einhergehen, die keinen eigenständigen materiellen Beitrag zur Rechtssicherheit leisten. Moderne Gesetzgebung zeichnet sich nicht nur durch technische Innovation, sondern auch durch normative Verschlankung aus.

III. Gesamtbewertung

Zusammenfassend ist der **Gesetzentwurf richtig und wichtig**. Er führt die Digitalisierung des Notariats und des Immobilienvollzugs konsequent fort und stärkt die elektronische Präsenzbeurkundung mittelbar erheblich. Er begreift den Vollzug nicht mehr als analogen Nachlauf, sondern als integralen Bestandteil einer digitalen Verfahrensarchitektur. Zugleich sollte er als Etappe verstanden werden. Strukturdatensätze sollten konsequent auch im gerichtlichen Bereich genutzt, steuerliche Schnittstellen symmetrisch digitalisiert, bundeseinheitliche Standards angestrebt und störungsfeste Regelungen normiert werden.

Die digitale Transformation des Immobilienrechts ist kein punktuell Reformprojekt, sondern ein langfristiger Infrastrukturprozess. Der vorliegende Entwurf ist ein tragfähiger Baustein auf diesem Weg. Er verdient Zustimmung, die mit der Erwartung verbunden ist, dass der Gesetzgeber die eingeschlagene Richtung mit gleicher Konsequenz weiterverfolgt und die **noch bestehenden Inkonsistenzen beseitigt**.