



Ausschussdrucksache 21(6)60d

vom 5. März 2026, 15:00 Uhr

Schriftliche Stellungnahme

des Sachverständigen Dr. Philipp Hammerich

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

Öffentliche Anhörung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages am 27. Februar 2026

Gesetzentwurf der Bundesregierung Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeige von Notaren

(BT-Drucksache 21/3735)

Schriftliche Stellungnahme

von RA Dr. Philipp Hammerich für den Legal Tech Verband Deutschland e.V.



1. Einleitung

Der vorliegende Gesetzentwurf verfolgt ein zentrales und ausdrücklich zu begrüßendes Ziel: die durchgängige Digitalisierung des Vollzugs notarieller Immobilienverträge, gerichtlicher Genehmigungen und steuerlicher Anzeigepflichten.

Der Gesetzgeber greift damit einen seit Jahren bestehenden strukturellen Missstand auf. Während das Beurkundungsverfahren selbst und Teile des Grundbuchverkehrs bereits digitalisiert sind, erfolgt der Vollzug weiterhin überwiegend papiergebunden. Dies führt zu Medienbrüchen, Mehrfachdatenerhebung, Verzögerungen sowie erhöhten Fehleranfälligkeiten.

Die verpflichtende Nutzung strukturierter maschinenlesbarer Datensätze, die Anbindung an EGVP- und ELSTER-Infrastrukturen sowie die Verlagerung papiergebundener Prozesse in digitale Kommunikationswege stellen einen strukturellen Modernisierungsschritt dar.

Entscheidend für den Erfolg des Gesetzes wird jedoch nicht allein die rechtliche Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung sein, sondern:

- die technische Umsetzbarkeit,
- die Interoperabilität der Systeme,
- die Ausfallsicherheit,
- die klare Zuweisung von Verantwortlichkeiten in digitalisierten Prozessketten,
- sowie die belastbare Ausgestaltung von Validierungs-, Protokollierungs- und Sicherheitsmechanismen.

Es erscheint an dieser Stelle wünschenswert, dass die primär betroffenen Stellen, nämlich Notariate, Gerichte und Finanzbehörden, im Rahmen der technischen Umsetzung auf know how und Erfahrungswerte zurückgreifen, welche insbesondere am legal tech Markt schon lange vorhanden sind und nicht allein auf eigene isolierte Lösungen setzen.

Die vorgesehenen Regelungen betreffen nicht nur Notariate, Gerichte und Finanzbehörden. Sie haben erhebliche Auswirkungen auf Legal-Tech-Anbieter, digitale Transaktionsplattformen und hybride Geschäftsmodelle, die heute bereits strukturierte Daten vorbereiten, verarbeiten oder in notarielle Prozesse integrieren. Das Gesetz gestaltet faktisch die digitale Infrastruktur des Immobilienrechts neu, und damit auch die Rahmenbedingungen für datengetriebene Innovation im Rechtsmarkt.

Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich daher auf normtechnische Präzisierungen und praxisrelevante Umsetzungsanforderungen.

2. Digitalisierung des Immobilienvertragsvollzugs

Der Kern des Gesetzes liegt in der verpflichtenden Einführung eines elektronischen Notar-Verwaltungs-Austauschs über bestehende Infrastrukturen (bspw. EGVP, beN, beBPo) sowie im steuerlichen Bereich über ELSTER.

Diese Struktur war bereits im Referentenentwurf angelegt. Der Regierungsentwurf hält daran fest und konkretisiert insbesondere die technische Ausgestaltung durch strukturierte maschinenlesbare Datensätze im XML-Format, die den nach § 5 ERVV bekanntgemachten Schemadateien entsprechen müssen.

Die technische Ausgestaltung erfolgt über strukturierte maschinenlesbare Datensätze im XML-Format, die den nach § 5 ERVV bekanntgemachten Schemadateien entsprechen müssen.

Diese Vertiefung der Standardisierung ist konsequent, führt aber zu erheblichen Umsetzungsanforderungen bei:

- Notariatssoftware,
- Fachverfahren der Kommunen,
- gerichtliche IT,
- Schnittstellen zur Finanzverwaltung,
- Validierungs- und Prüfmechanismen.

Der Übergang von dokumentenzentrierter Kommunikation hin zu strukturdatengestützter Übermittlung stellt einen Paradigmenwechsel dar. Die Qualität des Gesetzes wird daher maßgeblich davon abhängen, wie präzise die Schemadefinitionen ausgestaltet werden und wie transparent Versionsänderungen kommuniziert werden.

Positiv ist, dass der Entwurf bundesweite Standardisierung über Rechtsverordnungen vorsieht. Dies vermeidet fragmentierte Länderstandards. Gleichzeitig führt die föderale Aktivierungspflicht bis spätestens 1. Januar 2027 dazu, dass unterschiedliche Einführungszeitpunkte zu erwarten sind. Für bundesweit tätige IT-Anbieter entsteht hier erheblicher Koordinationsbedarf.

Der Entwurf enthält keine ausdrückliche Regelung zur Versionierung von Datenschemata oder zu Übergangsfristen bei Schemaänderungen. Ohne eine solche Regelung drohen Implementierungsunsicherheiten und divergierende Systemstände.

Interoperabilität und Innovationsklausel

Der Entwurf regelt die Transportinfrastruktur, nicht jedoch die systemoffene Anbindung externer, zertifizierter Softwaresysteme. Ein zentraler Vorschlag des Verbands ist die Ergänzung einer Innovationsklausel zur technischen Integration zertifizierter Drittanbieter über standardisierte APIs, etwa nach dem Modell von „XJustiz“.

Dies würde gewährleisten, dass strukturierte Datensätze nicht nur innerhalb behördlicher Fachverfahren entstehen, sondern auch aus zertifizierten Legal-Tech-Systemen interoperabel eingespeist werden können.

Wenn eine ausdrückliche Interoperabilitätsklausel fehlt, besteht die Gefahr einer faktischen Systemabschottung. Daher sollten technische Standards so ausgestaltet werden, dass eine interoperable Anbindung externer, zertifizierter Softwaresysteme über standardisierte Programmschnittstellen ermöglicht wird. Dies würde die technologische Neutralität stärken, ohne das System zu öffnen oder Sicherheitsanforderungen abzusenken.

Zusätzlich empfiehlt der Verband die Einrichtung eines Registers für interoperable Legal-Tech-Dienste, die definierte technische und sicherheitsrechtliche Anforderungen erfüllen und an das notarielle Umfeld angebunden werden können. Dies würde Rechtssicherheit schaffen, Innovationsanreize setzen und zugleich Qualitätsstandards sichern.

3. Gerichtliche Genehmigungen notarieller Rechtsgeschäfte

Im Bereich der gerichtlichen Genehmigungen führt der vorliegende Entwurf eine konsequente elektronische Bekanntgabe gerichtlicher Beschlüsse an Notare ein (§ 41a FamFG-E). Der Regierungsentwurf präzisiert insbesondere:

- Anforderungen an qualifizierte Zertifikate,
- Verpflichtende Datensätze,
- Mindestinhalte der übermittelten Genehmigungen.

Gegenüber dem Referentenentwurf ist hier eine klarere technische Spezifizierung erkennbar. Dies erhöht die Rechtssicherheit und Automatisierungsfähigkeit. Gleichzeitig verschiebt sich mit der verpflichtenden elektronischen Bekanntgabe die Risikolage. Fehler in strukturierten Datensätzen können unmittelbare Auswirkungen auf Vollzug und Grundbuchfähigkeit haben. Der Entwurf sieht Fallback-Regelungen bei technischen Störungen vor, definiert jedoch nicht:

- was eine technische Störung ist,
- wie sie nachzuweisen ist,
- wie lange ein Fallback zulässig bleibt.

RDG und technische Unterstützung

Die strukturierte Erhebung, Vorbereitung und Übermittlung von Rechtsdaten wirft Fragen hinsichtlich der Reichweite des Rechtsdienstleistungsgesetzes auf, insbesondere wenn vorbereitende Datenerhebung durch nichtanwaltliche technische Dienstleister erfolgt. Um Unsicherheiten zu vermeiden, sollte das RDG dahingehend evaluiert werden, die Reichweite erlaubnisfreier technischer Unterstützung bei der Vorbereitung, Übermittlung und Verwaltung

strukturierter Rechtsdaten ausdrücklich zu klären. Digitale Infrastruktur benötigt rechtliche Klarheit an den Schnittstellen zwischen technischer Assistenz und rechtlicher Prüfung.

4. Steuerliche Anzeigen der FIU-Datenübermittlung

Die verpflichtende elektronische Anzeige bei der Grunderwerb- und Erbschaftsteuer sowie die Einbindung sicherer Verfahren nach § 87a AO stellen einen weiteren zentralen Digitalisierungsschritt dar. Die automatisierte Datenübermittlung an die FIU erhöht jedoch die Sensibilität der Datensätze erheblich.

Damit steigen die Anforderungen an:

- Zugriffsbeschränkungen,
- Protokollierung,
- Integritätssicherung,
- Datenminimierung,
- Revisions sichere Archivierung.

Der Entwurf erwähnt zwar Datenschutzbelange im Allgemeinen, enthält jedoch keine spezifischen Regelungen zu Auditierbarkeit oder Protokollierungspflichten im Übermittlungsprozess. Für eine IT-gestützte Vollzugsarchitektur dieser Größenordnung wären solche Klarstellungen empfehlenswert.

5. Digitalisierung der Kaufpreissammlung

Ein besonders praxisrelevanter Bestandteil ist die verpflichtende elektronische Übermittlung strukturierter Vertragsdaten an die Gutachterausschüsse.

Die Kombination aus:

- strukturierter Übermittlung durch Notare,
- digitalem Fragebogen für Beteiligte,
- Fristsetzung und Hinweispflicht

stellt einen erheblichen Qualitätssprung dar.

Allerdings bleibt die technische Interoperabilität mit bestehenden Marktakteuren, bspw. bei Anbietern digitaler Transaktionsplattformen, unregelt. Eine ausdrückliche Öffnung für interoperable Anbindung würde die Datenqualität weiter erhöhen, ohne das staatliche System zu schwächen. Es wird sich im Entwurf zwar auch Datenlieferungen an Eurostat bezogen, jedoch nicht die Gelegenheit genutzt, internationale Schnittstellen mitzudenken.

6. Schlussbemerkung

Der Regierungsentwurf ist ein substantieller und längst überfälliger Schritt zur Digitalisierung zentraler Vollzugsprozesse im Immobilien- und Notarbereich. Er ist technisch konsistent, standardorientiert und in seiner Grundstruktur tragfähig. Gleichzeitig appelliert der Verband an den Gesetzgeber, über die rein technische Modernisierung hinauszugehen und ein innovationsförderndes Rechtsumfeld zu schaffen, das gleichermaßen Legal-Tech-Anbieter, Plattformakteure und moderne hybride Geschäftsmodelle berücksichtigt. Denn der Entwurf

bleibt primär verwaltungsintern ausgerichtet. Die Chancen einer weitergehenden Interoperabilität und einer offenen, zertifizierungsbasierten Schnittstellenarchitektur werden bislang nicht genutzt. Ebenso fehlt eine ausdrückliche Klarstellung zur rechtlichen Einordnung rein technischer Unterstützungsleistungen im Vorfeld der strukturierten Datenübermittlung.

Aus Sicht der technischen Umsetzbarkeit ist das Gesetz belastbar. Aus Sicht eines innovationsfördernden, skalierbaren digitalen Ökosystems bleibt es jedoch zurückhaltend.

Für eine nachhaltige digitale Rechtsinfrastruktur empfiehlt es sich daher, neben der verpflichtenden elektronischen Kommunikation auch:

- Versionierungssicherheit,
- Interoperabilität,
- klare Störfallregeln,
- Validierungs- und Fehlerbehandlungsmechanismen,
- Audit- und Sicherheitsanforderungen

normativ abzusichern.

Nur so kann aus einer formalen Digitalisierung eine dauerhaft funktionsfähige digitale Vollzugsarchitektur entstehen.

ANSPRECHPARTNER
Dr. Philipp Hammerich



Mitglied des Vorstandes
Legal Tech Verband Deutschland e.V.

phammerich@rightmart.de