



# Deutscher Bundestag

Ausschuss für Recht und  
Verbraucherschutz

## Wortprotokoll\* der 25. – öffentlichen – Sitzung

### Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Berlin, den 25. Februar 2026, 14:31 Uhr

Berlin, Paul-Löbe-Haus, Saal 2.600

Vorsitz: Carsten Müller, MdB

## Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

### Tagesordnungspunkt 1

Seite 8

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**

**Federführend:**

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

**Mitberatend:**

Finanzausschuss

Haushaltsausschuss (§ 96 GO)

**Gutachtlich:**

Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung und  
Zukunftsfragen

**Berichterstatter/in:**

Abg. Johannes Wiegmann [CDU/CSU]

Abg. Fabian Jacobi [AfD]

Abg. Mahmut Özdemir [SPD]

Abg. Dr. Till Steffen [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

Abg. Aaron Valent [Die Linke]

---

\* Dieses Wortprotokoll wurde mit Hilfe automatischer Transkription erstellt. Für den exakten Wortlaut wird auf die Videoaufzeichnung der öffentlichen Anhörung verwiesen, die in voller Länge über die Mediathek des Deutschen Bundestages unter [www.bundestag.de/mediathek/ausschusssitzungen](http://www.bundestag.de/mediathek/ausschusssitzungen) abrufbar ist. Dort sind auch die eingereichten Stellungnahmen der Sachverständigen abrufbar.



<b>Teilnehmende Abgeordnete</b>	<b>Seite 3</b>
<b>Sprechregister Abgeordnete</b>	<b>Seite 6</b>
<b>Sprechregister Sachverständige</b>	<b>Seite 7</b>



## Mitglieder des Ausschusses

	Ordentliche Mitglieder	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder	Unterschrift
CDU/CSU	Ataoğlu, Tijen Heveling, Ansgar Hierl, Susanne Dr. Körner, Konrad Moser, Christian Müller, Axel Müller, Carsten Dr. Plum, Martin Dr. Preisendanz, David Rothenberger, Johannes Sassenrath, Carl-Philipp Steineke, Sebastian Wiegelmann, Johannes	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Bouffier, Frederik Dr. Bröhr, Marlon Frieser, Michael Gutting, Olav Heil, Mechthild Krieger, Lukas Dr. Krings, Günter Lindholz, Andrea Dr. Luczak, Jan-Marco Oellers, Wilfried dos Santos-Wintz, Catarina Silberhorn, Thomas Winkelmeier-Becker, Elisabeth	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
AfD	Brandner, Stephan Fetsch, Thomas Galla, Rainer Jacobi, Fabian Kempf, Martina Rose-Marie Meyer-Soltau, Knuth Möller, Stefan Peterka, Tobias Matthias von Zons, Ulrich	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Dr. Birghan, Christoph Bohnhof, Peter Bollmann, Gereon Grimm, Christoph Haug, Jochen Lensing, Sascha Paul, Andreas Dr. Wirth, Christian N.N.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
SPD	Demir, Hakan Dr. Fechner, Johannes Heselhaus, Nadine Lindh, Helge Özdemir, Mahmut Rinkert, Daniel Wegge, Carmen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Dieren, Jan Eichwede, Sonja Faeser, Nancy Karaahmetoğlu, Macit Limbacher, Esra Dr. Scheer, Nina Schulze, Svenja	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN	Lenhard Rebecca Dr. Gunnior, Lena Limburg, Helge Dr. Steffen, Till Tesfaiesus, Awet Benner, Lukas	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Beck, Katharina Dzienus, Timon Dr. von Notz, Konstantin Schmidt, Stefan Steinmüller, Hanna	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



	<b>Ordentliche Mitglieder</b>	<b>Unter- schrift</b>	<b>Stellvertretende Mitglieder</b>	<b>Unter- schrift</b>
Die Linke	Hoß, Luke Ramelow, Bodo Valent, Aaron Willnat, Christin	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Bünger, Clara Conrad, Agnes Dr. Gysi, Gregor Lay, Caren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



### Weitere Mitglieder des Deutschen Bundestages

		<b>Unter- schrift</b>
CDU/CSU	Prof. Dr. Hiller, Matthias	<input checked="" type="checkbox"/>
SPD	Behrens, Jens	<input checked="" type="checkbox"/>



## **Sprechregister Abgeordnete**

	Seite
<b>Tijen Ataoğlu, (CDU/CSU)</b>	<b>17, 25</b>
<b>Jens Behrens (SPD)</b>	<b>18</b>
<b>Thomas Fetsch, (AfD)</b>	<b>17</b>
<b>Susanne Hierl, (CDU/CSU)</b>	
<b>Prof. Dr. Matthias Hiller, (CDU/CSU)</b>	<b>17</b>
<b>Fabian Jacobi, (AfD)</b>	
<b>Carsten Müller, (CDU/CSU)</b>	<b>8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28</b>
<b>Mahmut Özdemir, (SPD)</b>	<b>16, 25</b>
<b>Dr. David Preisendanz, (CDU/CSU)</b>	
<b>Dr. Till Steffen, (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)</b>	<b>16</b>
<b>Aaron Valent, (Die Linke)</b>	<b>17</b>
<b>Johannes Wiegelmann, (CDU/CSU)</b>	<b>16, 24</b>



## **Sprechregister Sachverständige**

	Seite
<b>Dr. Philipp Hammerich</b> Vorstandsmitglied im Legal Tech Verband Deutschland e. V.	<b>9, 23, 26</b>
<b>Dr. Dieter Mehnert</b> Präsidialmitglied der Bundessteuerberaterkammer Bundessteuerberaterkammer K.d.ö.R	<b>10, 22</b>
<b>Dr. Felix Odersky</b> Vizepräsident des Deutschen Notarvereins e. V.	<b>11, 22</b>
<b>Prof. Dr. Sebastian Omlor, LL.M. (NYU), LL.M. Eur.</b> Universität Marburg Professur für Bürgerliches Recht, Handels- und Wirtschaftsrecht, Bankrecht sowie Rechtsvergleichung Institut für das Recht der Digitalisierung (IRDi) Institut für Rechtsvergleichung	<b>13, 21, 26</b>
<b>Dr. Markus Sikora</b> Präsident der Bundesnotarkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts	<b>14, 19</b>
<b>Norbert Weide</b> Mitglied im Ausschuss Anwaltsnotariat des Deutschen Anwaltvereins (DAV)	<b>15, 18, 28</b>



Der amtierende Vorsitzende **Carsten Müller**: Meine sehr geehrten Damen und Herren, ich begrüße Sie sehr herzlich zur insgesamt 25. Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz am heutigen Mittwoch, den 25. Februar 2026. Wir haben heute die zweite Ausschusssitzung vor uns, und zwar befassen wir uns in einer öffentlichen Anhörung mit 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“ und nehmen insofern Bezug auf die Drucksache Nr. 3735 der 21. Wahlperiode. Die Sitzung habe ich nunmehr eröffnet und begrüße sehr herzlich die Kolleginnen und Kollegen Abgeordnete, insbesondere allerdings die Sachverständigen, die uns heute Rede und Antwort stehen. Von den insgesamt sechs Sachverständigen sind uns die Sachverständigen Dr. Dieter Mehnert und Prof. Dr. Omlor über die Videokonferenz zugeschaltet. Ich begrüße auch die Vertreterinnen und Vertreter des BMJV<sup>1</sup>, sowie alle Zuhörerinnen und Zuhörer in dieser öffentlichen Anhörung. Wir sind, glaube ich, auch live geschaltet, und das Ganze wird dann wahrscheinlich auch in der Mediathek des Bundestages zu verfolgen sein? Stimmt also meine Vermutung.

Meine Damen und Herren, gestatten Sie mir einige Anmerkungen zur Einführung in die Angelegenheit selbst. Gegenstand der heutigen Sitzung ist der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare – ich hatte darauf eben eingangs bereits hingewiesen. Die Bundesregierung weist in ihrem Entwurf darauf hin, dass in der Bundesrepublik Deutschland jährlich über eine Million Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie andere Arten von Grundstücksübertragungen beurkundet werden.

Während Notarinnen und Notare mit den Grundbuchämtern teilweise schon elektronisch kommunizieren, erfolgt die Kommunikation im Rahmen des Vollzugs eines Immobilienvertrags

fast ausschließlich in Papierform und auf dem Postweg. Dieses Verfahren verzögert den Vollzug von Immobilienverträgen und verursacht einen deutlichen Mehraufwand. Hinzu kommt, dass ein papiergebundener Austausch der Vollzugsdokumente im elektronischen Rechtsverkehr mit den Grundbuchämtern für Medienbrüche sorgt. Außerhalb des Anwendungsbereichs von Immobilienverträgen stellen sich die gleichen Probleme immer dann, wenn Notarinnen und Notare mit den Gerichten im Zusammenhang mit der Genehmigung von Rechtsgeschäften kommunizieren oder den Finanzämtern Dokumente und Daten zur Erfüllung steuerlicher Anzeigepflichten übermitteln.

Ziel dieses Gesetzentwurfs ist die umfassende Digitalisierung des Austauschs von Dokumenten und Informationen zwischen Notarinnen und Notaren, Gerichten und Verwaltungsstellen anlässlich des Vollzugs eines Immobilienvertrages, zur gerichtlichen Genehmigung eines notariellen Rechtsgeschäfts oder zur Erfüllung steuerlicher Anzeigepflichten.

Ein weiteres Ziel besteht darin, den Gutachterausschüssen und dem Statistischen Bundesamt vollständige Datensätze zu Immobilientransaktionen zur Verfügung zu stellen. Der Entwurf sieht insbesondere vor, Notarinnen und Notaren, Gerichten und Verwaltungsstellen den elektronischen Austausch von Daten und Bescheinigungen im Anwendungsbereich dieses Gesetzes zu ermöglichen.

Die Zeitpunkte, ab denen die Kommunikation verpflichtend elektronisch erfolgen muss, sollten weitestgehend von den Ländern durch Rechtsverordnung bestimmt werden, um eine stufenweise, an die technischen Gegebenheiten angepasste Einführung des elektronischen Austausches zu ermöglichen. Bei der Ausgestaltung dieser Verordnung sind die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) zu beachten.

Gestatten Sie mir nun abschließend noch einige Hinweise zum Verfahren: Wie üblich erhalten die Sachverständigen zunächst die Gelegenheit zu einer kurzen Eingangsstellungnahme. Wir beginnen alphabetisch aufsteigend, also bei Herrn

<sup>1</sup> Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz



Dr. Philipp Hammerich, und gehen dann die Reihe durch. Die Dauer der Eingangsstellungen soll vier Minuten nicht übersteigen, und Sie bekommen ein optisches und akustisches Hinweissignal; eine Uhr läuft in der Zeit Ihres Eingangsstatements mit.

An den Vortrag der Stellungnahmen schließt sich dann eine erste Fragerunde an. Die Fraktionen und die Kolleginnen und Kollegen sind über die Anzahl der zugelassenen Fragen und die Dauer in etwa – die wir allerdings nicht eng handhaben – informiert.

Wie gesagt: Sie halten sich bitte sehr kompakt, und die Beantwortung erfolgt dann durch die Sachverständigen in umgekehrter alphabetischer Reihenfolge, wobei Sie pro Antwort ein Zeitkontingent von zwei Minuten haben; werden also an einen Sachverständigen insgesamt drei Fragen gestellt, dann ergibt sich ein Antwortzeitkontingent von sechs Minuten, das sie nicht sklavisch dreimal zwei Minuten auf die jeweilige Frage aufteilen müssen. Das steht also in Ihrem Belieben. In der zweiten Antwortrunde wechseln wir dann wieder die Reihenfolge. Wir haben hier dafür gesorgt, dass wir alle wach und munter bleiben und nett und fair miteinander umgehen.

Die Abgeordneten – Kolleginnen und Kollegen – wissen, dass in der ersten Fragerunde drei Abgeordnete der Fraktion der CDU/CSU jeweils zwei Fragen stellen dürfen. Diese zwei Fragen dürfen an einen oder an zwei Sachverständige gestellt werden. Die Fraktionen der AfD und der SPD haben jeweils zwei Abgeordnete, die ebenfalls zwei Fragen stellen dürfen, und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke haben jeweils in der ersten Runde eine Fragemöglichkeit mit bis zu zwei Fragen und wir variieren dann nach unten abgestuft in den folgenden Fragerunden.

Noch ein Hinweis an die Zuhörerinnen und Zuhörer: Bitte verzichten Sie auf Beifalls- oder Missfallensbekundungen, das ist hier nicht statthaft. Und ich darf die Kolleginnen und Kollegen Abgeordneten bitten, Fragewünsche rechtzeitig durch Handzeichen anzuzeigen, wir notieren das hier vorne und rufen dann in der Reihenfolge auf.

Sofern ich jetzt bei niemandem Unklarheiten

erkenne – das ist nicht der Fall –, steigen wir in die Anhörung ein. Ich darf, wie eben angekündigt, das Wort zunächst an Herrn Dr. Hammerich geben. Bitte achten Sie darauf, dass Sie, wenn Sie sprechen, das Mikrofon einschalten und wenn Sie fertig sind, das Mikrofon ausschalten. Das ist wichtig für die Übertragung von Ton und Bild. Vielen Dank, Herr Dr. Hammerich, bitte.

**SV Dr. Philipp Hammerich:** Sehr geehrte Abgeordnete, meine Damen und Herren, zunächst einmal vielen Dank für die Einladung. Ich spreche hier für den Legal Tech Verband Deutschland zum heutigen Gesetzentwurf.

Wir begrüßen das Ziel dieses Entwurfs ausdrücklich: Die durchgängige Digitalisierung notarieller Immobilienverträge, gerichtlicher Genehmigungen und steuerlicher Anzeigen ist ein längst überfälliger Schritt.

Leider kann man nicht sagen, dass man mit diesem Schritt für eine zukünftige digitale Abwicklung von Immobilienverträgen vorbereitet ist. Sondern vielmehr ist es so, dass man mit diesem Schritt nicht mehr hinterherhinkt. Die bisherigen Medienbrüche waren ein echter Störfaktor im Bereich der notariellen Abwicklung von Immobilienverträgen. Umso erfreulicher ist es allerdings, dass dieser nun endlich beseitigt wird.

Dennoch sollte man sich immer vor Augen führen, dass der digitale Fortschritt der gesetzgeberischen Anpassung zur Zeit davoneilt und der Gesetzgeber schon einen Blick auf die digitale Welt von morgen richten muss, um mit diesem Fortschritt auch zukünftig mitzuhalten. Gesetzliche Regelungen müssen daher flexibel im digitalen Zeitalter gestaltet werden; nur so ist man zukunftsträchtig aufgestellt. Die künstliche Intelligenz lässt die technische Entwicklung entsprechend rasant fortschreiten. Deshalb muss der regulatorische Rahmen derart flexibel angepasst sein, dass man zukünftig für diese Entwicklung aufgestellt ist. Man kann nicht immer gesetzgeberisch nachjustieren, weil das Verfahren dafür einfach zu aufwendig ist.

Den regulatorischen Rahmen zu gestalten, ist richtig und wichtig. Allerdings wird der Erfolg dieses Gesetzes in der Praxis auch davon abhängen, ob es gelingt, diese gesetzgeberischen Vorgaben auch durch entsprechende Softwarelösungen “smart” in die Praxis



umzusetzen. Hier sollten die Akteure auf den Markt, auf die vorhandene Expertise zurückgreifen und nicht probieren, eigeninitiativ das Rad neu zu erfinden.

Gerade an dieser Stelle ist der aktuelle Gesetzentwurf deswegen verbesserungswürdig: Der aktuelle Entwurf regelt zwar die Transportinfrastruktur, lässt aber systemoffene Anbindungen externer, zertifizierter Softwaresysteme weitgehend unberücksichtigt. Wir fordern daher die Aufnahme einer Innovationsklausel. Strukturierte Datensätze entstehen heute längst nicht mehr nur in behördlichen Fachverfahren, sondern auch abseits dessen, in innovativen technischen Systemen. Hier können sich faktische Schnittstellen zu den Akteuren dieses Gesetzes ergeben.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte eine Öffnungsklausel für die Anwendung externer Softwarelösungen in den Gesetzentwurf aufgenommen werden. Ohne eine solche Öffnungsklausel riskieren wir eine faktische Systemabschottung. Wir schlagen daher vor, einen regulatorischen Rahmen abzubilden, der

- erstens die Schaffung standardisierter Programmschnittstellen ermöglicht – wie wir sie etwa vom Vorbild xJustiz<sup>2</sup> kennen –, und
- zweitens die Einrichtung eines Registers für zertifizierte Legal Tech-Dienste, auf die zurückgegriffen werden kann.

Ferner ist der Gesetzentwurf zu unbestimmt bei der Problematik der technischen Fehler. Der Entwurf sieht zwar “Fallback”-Regelungen<sup>3</sup> bei technischen Störungen vor, bleibt aber an dieser Stelle doch recht vage. Wir brauchen klare normative Definitionen: Was genau gilt als technische Störung, wie ist diese nachzuweisen und wie lange ist überhaupt ein “Fallback” zulässig? Diese Definitionen müssen zwar nicht von vornherein im Gesetzentwurf normiert werden, aber die Grundlage dafür sollte im Entwurf angelegt sein und kann dann beispielsweise durch Verordnung umgesetzt werden.

Ein weiterer kritischer Punkt ist die Schnittstelle zum Berufsrecht: Die strukturierte Erhebung von Rechtsdaten durch technische Dienstleister benötigt Rechtssicherheit. Wir empfehlen, das Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) dahingehend zu evaluieren, dass rein technische Unterstützungsleistungen bei der Datenverarbeitung ausdrücklich als erlaubnisfrei klargestellt werden. Schließlich erhöhen die automatisierten Datenübermittlungen an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen in Deutschland auch die Sensibilität der Datensätze, die Anforderungen an den Datenschutz massiv. Hier vermissen wir im Entwurf spezifische Regelungen zur Auditierbarkeit und zu Protokollierungspflichten im Übermittlungsprozess.

Unser Fazit: Der Entwurf ist technisch konsistent und seine Grundstruktur tragfähig und wird deshalb von uns unterstützt. Aber er ist teilweise zu verwaltungsintern gedacht. Wenn wir ein echtes skalierbares digitales Ökosystem im Immobilienrecht wollen, müssen wir Innovationsklauseln schaffen. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Der **amtierende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Dr. Hammerich. Ich darf das Wort nunmehr an den zugeschalteten Sachverständigen Dr. Mehnert geben. Bitte sehr.

**SV Dr. Dieter Mehnert**: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete. Ich danke zunächst für die Einladung als Sachverständiger zum vorliegenden Gesetzentwurf.

Die Bundessteuerberaterkammer begrüßt ausdrücklich das Ziel des Gesetzentwurfs, Verfahrensabläufe zu digitalisieren, Medienbrüche abzubauen und den Datenaustausch zwischen den Beteiligten effizienter zu gestalten. „ELSTER“<sup>4</sup> ist hierbei unzweifelhaft ein bewährtes und leistungsfähiges System. Es ist für standardisierte sowie für zahlreiche strukturierte Massenverfahren – insbesondere für die Übermittlung von Steuererklärungen, Umsatzsteuervoranmeldungen,

<sup>2</sup> Gemeint ist xJustiz, der bundeseinheitliche Datenaustauschstandard für den elektronischen Rechtsverkehr (ERV), der es Gerichten, Staatsanwaltschaften, Anwälten und Bürgern ermöglicht, strukturierte Daten (z. B. Klageschriften, Aktenzeichen) sicher und maschinenlesbar via [XML](#) auszutauschen.

<sup>3</sup> Gemeint ist eine Rückfalllösung.

<sup>4</sup> Gemeint ist das Online-Portal der Finanzämter ELSTER (ELEktronische STEuerERklärung), über das Steuererklärungen, Anmeldungen und Daten papierlos und medienbruchfrei über das Internet an das Finanzamt übermittelt werden.



Lohnsteuerbescheinigungen – sachgerecht konzipiert und auch in der Praxis etabliert. In diesem Bereich hat sich „ELSTER“ tatsächlich als tragende Säule der digitalen Steuerverwaltung bewährt.

Allerdings zeigt die praktische Erfahrung in unserem steuerberatenden Beruf, dass „ELSTER“ dort an seine Grenzen stößt, wo individualisierte, nicht standardisierte oder rechtlich komplexe Sachverhalte zu ermitteln sind. Außerhalb der klassischen Massenverfahren bestehen technische Limitierungen, die eine sachgerechte elektronische Kommunikation erschweren und zu Medienbrüchen führen; daran ändert auch das aktuelle „Release“ nichts, das im April kommen soll und entsprechende Ausweitungen der Limitierungen bewegen soll.

Wenn der Gesetzgeber nun weitere Verfahrensbereiche digitalisiert und neue elektronische Anzeige und Kommunikationspflichten gegenüber der Finanzverwaltung schafft, sollte zumindest sichergestellt werden, dass hierfür geeignete vollumfänglich nutzbare Kommunikationswege zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund regt die Bundessteuerberaterkammer an, ergänzend zum bislang vorgesehenen Gesetzeszweck, das in die „EGVP“-Struktur<sup>5</sup> eingebettete besondere elektronische Steuerberater-Postfach „beSt“<sup>6</sup>, als elektronischen Kommunikationsweg zur Finanzverwaltung, außerhalb der klassischen „ELSTER“-Massenverfahren– die ich bereits angesprochen habe –, nutzbar zu machen; also genau für solche Anwendungsfälle, bei denen „ELSTER“ aktuell oder in absehbarer Zeit keine digitalen „Workflows“ eröffnen kann. Gerade bei immobilienbezogenen Vorgängen, bei Einsprüchen, bei ergänzenden Sachverhaltsdarstellungen oder bei individualisierten Rückfragen ist ein freies Dokument und ein Schriftersatzformat unerlässlich. Hierfür ist das „beSt“ funktional flexibler geeignet als das auf strukturierte Datensätze ausgerichtete „ELSTER“-System.

Die Bundeskammer schlägt daher im Verhältnis Steuerberater zur Finanzverwaltung vor, das „beSt“ ausdrücklich als elektronischen Übermittlungsweg für nichtstandardisierte, steuerliche Kommunikationen mit der Finanzverwaltung gesetzlich oder zumindest untergesetzlich zu öffnen, hilfsweise eine technische Anbindung des „beSt“ an die „ELSTER“-Postfächer des Mandanten zu schaffen, verbunden mit einer Anbindung der Vollmachtsdatenbank, sodass Nachrichten medienbruchfrei über bestehende Postfachlösungen versandt und empfangen werden können.

Ziel sollte eine funktionale Differenzierung sein: „ELSTER“ für strukturierte sowie insbesondere für standardisierte Massenverfahren, „beSt“ für individualisierte, rechtlich komplexe oder verfahrensrechtlich relevante Kommunikation.

Der Vorschlag der Bundessteuerberaterkammer konkurriert auch nicht mit dem bisherigen Ziel des Gesetzes, sondern ergänzt es vielmehr. Denn Steuerberater beraten intensiv zu steuerlichen Fragen im Kontext von Immobilienverträgen und sind damit vorgelagert zum Notar Verfahrenseteiligte. Sie haben insoweit ebenfalls ein berechtigtes Interesse an der Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen. Der digitale Kommunikationsweg zwischen Steuerberater und Finanzverwaltung über das „beSt“ würde den bisherigen Regelungszweck des Gesetzesentwurfs insoweit ergänzen. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Der **amtierende Vorsitzende**: Vielen Dank Ihnen! Ich gebe das Wort weiter an Herrn Dr. Odersky.

**SV Dr. Felix Odersky**: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, herzlichen Dank für die Einladung zu dieser Anhörung, die ich gerne angenommen habe, um insbesondere die Sichtweise nicht eines Technikers, sondern eines praktischen Notars ein bisschen einzubringen.

Wenig überraschend schließe ich mich dem Gesamtbefund meiner Vorredner und – ich glaube

<sup>5</sup> Gemeint ist das Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach, das den elektronischen Rechtsverkehr (ERV) zwischen Gerichten, Behörden, Rechtsanwälten, Notaren und Bürgern ermöglicht.

<sup>6</sup> Gemeint ist das „Besonderes elektronische Steuerberaterpostfach“ (beSt).



auch nach den Stellungnahmen– meiner Nachredner an, dass das Gesetzesvorhaben als nächster Schritt zur Digitalisierung wichtig und sinnvoll ist und auch ganz überwiegend schon größtenteils sehr praktikabel gelöst ist.

Notarinnen und Notare waren im Bereich der Digitalisierung auf der Basis des „EGVP“ mit dem Handelsregister wahrscheinlich führend, zumindest in zehn Ländern; viel zu wenig ist der elektronische Grundbuchvollzug dazu gekommen, der genauso effektiv funktioniert, wo er eingeführt ist. Intern –das sieht man wenig– sind wir auch weit fortgeschritten durch die elektronische Urkunde, die ja die eigentliche Urkunde im Urkundenverzeichnis ist, die wir jetzt sowohl online als auch in der Präsenzbeurkundung ohne Medienbruch errichten können.

Gleichwohl muss man sagen, dass diese Schritte noch nicht zu einer Entlastung bei den Notaren geführt haben, sondern bisher zu erheblichen Vorleistungen. Aus meiner Praxis: Seit dem elektronischen Urkundenarchiv und dem elektronischen Grundbuchvollzug in Bayern musste ich meinen Mitarbeiterstab, der für die Ausfertigung zuständig ist, von drei auf fünf erhöhen, was in Zeiten des Fachkräftemangels erhebliche Anforderungen stellt. Ein ursächlicher Grund sind die noch immer vorhandenen Medienbrüche, insbesondere jene, die im Postverkehr in der Abwicklung entstehen. Erst wenn wir diese in den Griff bekommen, können wir von einem abflauenden Mehraufwand sprechen.

Auch hierzu ein kleines Beispiel: Ein scheinbar kleiner Scan – mich fragen viele: Was ist denn an einem Scan so aufwendig? Das machen wir doch laufend. – bedeutet im Notariat mit den Verfahren und der Online-Signierung durch den Notar einen Mehraufwand von fünf bis zehn Minuten. Wenn wir eine Million Verträge haben, bei durchschnittlich drei Genehmigungen, heißt das:

drei Millionen mal fünf Minuten. Man kann sich vorstellen, was das noch für einen Mehraufwand aktuell noch bedeutet.

Letztlich hat der Entwurf drei Komponenten: Wir liefern Daten im „Once-Only“-Prinzip<sup>7</sup> und erreichen damit hoffentlich eine Effektivierung und Entlastung der Verwaltung. Der Hauptzweck muss jedoch der Bürger sein; für den wird es hoffentlich schneller gehen. Wir sehen beim Immobilienkauf derzeit einen Versatz von vier bis acht Wochen zwischen Beurkundung und Zahlung, der an diesen Genehmigungen<sup>8</sup> hängt. In dieser Zeit fallen Zinsen an, und es entsteht toter Wohnraum, der leer steht, bis er bezogen werden kann.

Das Gegenstück muss eine spürbare Entlastung für die Notarinnen und Notare sein, sodass perspektivisch auch dort etwas zurückkommt. Darauf basieren drei allgemeine Anmerkungen:

- Unzufriedenstellend ist – nicht auf langfristige Sicht, aber zumindest für die nächsten zwei oder drei Jahre – der sich abzeichnende Flickenteppich, wo wir noch prüfen müssen, welche Behörden wie umgestellt haben und wo der Rücklauf weiterhin lange dauert. Es wäre wünschenswert, wenn dies zügiger umgesetzt werden könnte.
- Zweite Anmerkung: Da, wo der Entwurf zusätzliche Pflichten enthält, vor allem im § 20 b Baugesetzbuch<sup>9</sup> sollte man diese – aus meiner Sicht völlig überflüssigen – Pflichten vermeiden.
- Und der dritte, sehr sinnvolle Punkt, den der Bundesrat vorgeschlagen hat, ist, dass wir Zugriff auf die Steuer-Identifikationsnummern (Steuer-ID)<sup>10</sup> bekommen.

Auch da zeigt die Praxis: Wir rennen – auf gut Deutsch – den Leuten hinterher, drei- oder viermal. Dann bringen sie uns ihre allgemeine Steuernummer, also die mit den Schrägstrichen; wir brauchen aber die Steuer-ID. Das kann man

<sup>7</sup> Das „Once-Only“-Prinzip (OOP) ist ein Grundsatz der digitalen Verwaltung, nach dem Bürger und Unternehmen Nachweise und Daten nur noch ein einziges Mal an Behörden übermitteln müssen. Mit Zustimmung der Nutzer tauschen Behörden diese Daten intern aus, was Bürokratie abbaut, Zeit spart und die Effizienz steigert.

<sup>8</sup> Gemeint ist die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung durch das Finanzamt, die nach Zahlung der Grunderwerbssteuer ausgestellt wird.

<sup>9</sup> Gemeint ist vermutlich § 20 b Beurkundungsgesetz (BeurkG) – nach dem Gesetzentwurf; Drucksache 21/3735.

<sup>10</sup> Die Steueridentifikationsnummer (Steuer-ID oder IdNr.) ist eine dauerhafte, 11-stellige Nummer zur eindeutigen Identifikation von Personen im deutschen Steuersystem. Sie wird vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) bei der Geburt oder Anmeldung vergeben, gilt lebenslang und bleibt bei Umzug oder Heirat unverändert.



bisher noch machen. Wenn wir jedoch die Vorlagen elektronisch einreichen müssen – wo das eigentlich gar nicht mehr zulässig ist ohne die Steuer-ID –, geraten wir in Blockaden, die wir nur schwer auflösen können.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Der **amtierende Vorsitzende**: Vielen herzlichen Dank. Ich gebe das Wort weiter an Herrn Prof. Dr. Omlor.

**SV Prof. Dr. Sebastian Omlor**: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren Abgeordnete, auch ich danke ganz herzlich für die Einladung, die Gelegenheit zur Stellungnahme zum vorliegenden Gesetzesentwurf aus Sicht der Wissenschaft, genauer: der Rechtswissenschaft.

Ich möchte zu Beginn ebenfalls ausdrücklich betonen: Der Entwurf ist richtig und wichtig. Er stellt einen konsequenten und sachlich gebotenen weiteren Schritt in der Digitalisierung des notariellen Verfahrensrechts dar. In den vergangenen Jahren und Monaten – zuletzt am 29. Dezember 2025 –, ist die notarielle Beurkundung selbst zunehmend digitalisiert worden. Der anschließende Vollzug, insbesondere im Grundstücksverkehr, war jedoch weiterhin und ist weiterhin in erheblichem Umfang von Medienbrüchen – bereits viel genannt –, geprägt. Gerade im Immobilienrecht, das auf ein reibungsloses Zusammenspiel von Notariat, Grundbuchamt, Gerichten und Finanzverwaltung angewiesen ist, führt eine solche Asymmetrie zu strukturellen Ineffizienzen.

Der Entwurf begreift Digitalisierung daher nicht nur als Frage der Dokumentform, sondern als eine Infrastrukturaufgabe. Der Grundstücksverkehr ist ein neuralgischer Bereich des Rechtsverkehrs: Wenn seine Kommunikationsstrukturen modernisiert werden, betrifft das die Funktionsfähigkeit des Rechtsverkehrs insgesamt.

Besonders hervorheben möchte ich zunächst die vorgesehene Nutzung maschinenlesbarer Strukturdatensätze. Darin liegt der eigentliche qualitative Fortschritt des Entwurfs. Es geht nicht lediglich um die elektronische Übermittlung von PDF-Dokumenten – von digitalem Papier –,

sondern um Daten, die automatisiert weiterverarbeitet, plausibilisiert und medienbruchfrei in bestehende Systeme integriert werden können. Das reduziert Fehlerquellen, beschleunigt Verfahren und stärkt zugleich die Nachvollziehbarkeit staatlicher Entscheidungen. Allerdings sollte diese Logik konsequent zu Ende gedacht und eine vollständige Gleichstellung gerichtlicher Entscheidungen mit behördlichen Strukturdatensätzen vorgenommen werden.

Ein weiterer zentraler Punkt betrifft die Einbindung der Finanzverwaltung: Die verpflichtende elektronische Übermittlung der Veräußerungsanzeige ist folgerichtig. Wenn jedoch die Unbedenklichkeitsbescheinigung bis Anfang 2028 – also fast zwei Jahre noch –, weiterhin in Papierform erteilt wird, entsteht ein asymmetrisches Verfahren. Kommunikation ist keine Einbahnstraße; ein medienbruchfreier Eigentumsübergang setzt eine digitale Kommunikation in beide Richtungen voraus. Ein Vorziehen der verpflichtenden digitalen Rückübermittlung um mindestens ein Jahr wäre daher überaus wünschenswert.

Zudem sollte die bislang noch nicht digitalisierte Anzeige nach § 54 der Einkommenssteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) zeitnah ebenfalls in die neue „eNoVA“-Struktur<sup>11</sup> integriert werden. Von besonderer praktischer Bedeutung ist – wie eben schon angesprochen –, ein eigenes Abrufrecht der Notarinnen und Notare für die Steuer-ID zur Verfahrensbeschleunigung.

Schließlich möchte ich noch drei kurze systematische Gesichtspunkte ansprechen.

- Erstens: Digitale Verfahren müssen störungsfest ausgestaltet sein. Der Entwurf braucht klare Regeln für Ersatz- und Fristwahrungslösungen bei technischen Ausfällen.
- Zweitens: Digitale Infrastrukturen entfalten ihren Nutzen nur bei Einheitlichkeit. Unterschiedliche landesrechtliche Einführungszeitpunkte nach dem BauGB bergen die Gefahr eines Nebeneinanders verschiedener Einreichungsformen und damit eines Flickenteppichs.
- Und drittens halte ich die vorgesehene

<sup>11</sup> Gemeint ist der "Elektronische Notar-Verwaltungs-Austausch" (eNoVA) der Bundesnotarkammer.



zusätzliche Hinweis- und Vermerkpflcht nach § 20b BeurkG in der Entwurfsfassung für deutlich zu bürokratisch und entbehrlich.

Lassen Sie mich dennoch abschließend betonen: Die digitale Transformation des Immobilienrechts ist kein punktuelles Reformprojekt, sondern ein langfristiger Infrastrukturprozess. Der vorliegende Entwurf ist ein tragfähiger und durchaus überzeugender Baustein auf diesem Weg. Er verdient Zustimmung – verbunden aber mit der Erwartung, dass die noch bestehenden Inkonsistenzen in einem nächsten Schritt konsequent beseitigt werden. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Der **amtierende Vorsitzende**: Punktlandung! Vielen Dank und Grüße nach Marburg. Und die Tapete wurde hier umfangreich bewundert. Und ich darf das Wort weitergeben, an Herrn Dr. Sikora, bitte sehr.

**SV Dr. Markus Sikora**: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren Abgeordnete, herzlichen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Auch die Bundesnotarkammer und ich begrüßen ausdrücklich das „eNoVA“-Gesetzesvorhaben, aus unserer Sicht ein Meilenstein. Ein weiterer Meilenstein der Digitalisierung der notariellen Praxis und der Kommunikation mit der Verwaltung, mit dem mehrere Ziele des Koalitionsvertrags zwischen CDU/CSU und SPD umgesetzt werden:

Ganz vorne das „Once-Only“-Prinzip, dass Daten nur einmal erfasst werden, dass aber eben medienbruchfrei ein vollständig digitaler „Workflow“ zwischen Notaren und Verwaltung etabliert wird. Das Ganze gibt es schon – wir haben es gehört –, aber derzeit nur im Bereich des Handelsregisters, wo wir seit 2007 erfolgreich digital strukturiert kommunizieren, und jetzt fast bundesweit auch mit den Grundbuchämtern. Die fehlende Schnittstelle ist die Verwaltung, und diese Lücke wird mit dem „eNoVA“-Gesetz jetzt geschlossen. Medienbrüche fallen weg. Insbesondere – das haben wir auch bereits gehört –, weil wir seit dem 29. Dezember 2025 originär elektronische Urkunden auch in Präsenz errichten können.

Lassen Sie mich kurz auf den Stand der technischen Umsetzung eingehen, weil die Bundesnotarkammer dafür verantwortlich ist: Die

Bundesnotarkammer ist sozusagen „eNoVA“-ready, wenn Sie so wollen. Als erste Ausbaustufe wurde bereits im März 2024 die Möglichkeit eingeführt, an die Gutachterausschüsse Mitteilungen elektronisch zu übermitteln. Dann wurde die Veräußerungsanzeige an das Finanzamt nach dem Grunderwerbsteuergesetz in den Blick genommen. Letztes Jahr wurde in Nordrhein-Westfalen und Hessen erfolgreich pilotiert. Seit Anfang 2026 gibt es nunmehr einen bundesweiten „Roll-out“, der voraussichtlich im Juni 2026 abgeschlossen ist.

Etwa 10 000 Veräußerungsanzeigen wurden bereits erfolgreich an die Finanzverwaltung übermittelt.

Wir sehen in gewissem Umfang Änderungs- und Optimierungsbedarf am Gesetzentwurf. Vier Punkte möchte ich kurz ansprechen:

- § 20 b des Entwurfs für das BeurkG sieht eine besondere Hinweis- und Vermerkpflcht für Notarinnen und Notare vor, was Mitteilungspflichten der Beteiligten gegenüber dem Gutachterausschuss angeht. Das ist ein erheblicher Mehraufwand, den die Kolleginnen und Kollegen leisten müssen – der Gesetzentwurf selber beziffert ihn auf rund 3,5 Millionen Euro –, ohne dass hier ein inhaltlicher Mehrwert erkennbar ist. Das ist eine Art pauschaler Hinweis auf Vorrat. Aus meiner Praxis kann ich sagen, dass der bei den Beteiligten eher Irritationen und Kopfschütteln auslösen würde.
- Zweitens– das ist auch schon genannt worden –, wir Notare und Notarinnen sind verpflichtet, die Steuer-ID den Finanzämtern zu übermitteln. Wir laufen in der Tat den Beteiligten hinterher. Ich bin auch als Notar in der Praxis in München tätig und habe dieselben Themen wie der Kollege Odersky. Wenn wir die ID automatisiert abrufen könnten, wie es uns der Bundesrat in seiner Stellungnahme bereits mitgegeben hat, dann wäre das zu begrüßen. Es würde nicht nur die Notare, es würde auch die Bürger entlasten, weil die die Steuer-ID häufig mühsam raussuchen müssen.
- Drittens, es sollten Höchstfristen – und möglichst einheitliche Höchstfristen – für den Weg der Digitalisierung eingeführt werden, damit eben nicht der bereits angesprochene Flickenteppich entsteht und wir in den Büros



teilweise mit analoger und digitaler Übermittlung kämpfen müssen. Es sollten Lücken geschlossen werden, wie beispielsweise im § 54 Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV): Der ist wichtig, wenn wir eine Beschleunigung der Unternehmensgründungen andenken, weil wir hier auch dann strukturiert an die Finanzämter übermitteln könnten.

- Der vierte und letzte Punkt ist der Bereich, wenn technische Störungen – die sich vermutlich nie ganz vermeiden lassen –, auftreten sollten. Dann ist bereits eine gewisse Lösung im Entwurf drin: Ersatzeinreichung in Papier, Das wird begrüßt. Allerdings fehlt es noch konsequenterweise im Bereich der Veräußerungsanzeige, im Bereich der Grunderwerbsteuer. Hier gilt es nachzujustieren.

Fazit: Insgesamt hat der „eNoVA“-Entwurf das Potenzial, millionenfachen Postversand zu vermeiden, Scan-Prozesse überflüssig zu machen und mehrfache Datenerhebungen. Es ist Zeit, dass der Gesetzgeber auch hier die Digitalisierung vorantreibt, und dass er dies tut, ist gut.

Der **amtierende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Dr. Sikora. Bevor ich das Wort abschließend an den Sachverständigen Weide weitergebe, gestatten Sie mir die Bemerkung, dass ich von der Schüchternheit der Kolleginnen und Kollegen im Ausschuss etwas überrascht bin. Es liegen mir erst zwei Anzeigen für Wortmeldungen vor. Insofern fühlen sich die Kolleginnen und Kollegen – wunderbar ! – unmittelbar motiviert, weitere Wortmeldungen und Fragen anzuzeigen. Ich schaue gleich noch einmal in die Runde. Sehr geehrter Herr Weide, Sie haben das Wort. Bitte sehr.

SV **Norbert Weide**: Moin, Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren Abgeordnete. Wie Sie an der Begrüßung merken, komme ich aus Schleswig-Holstein. Ich bin einer von etwa 4 500 Rechtsanwälten und Notaren gegenüber 1.700 Nur-Notaren. In meinem Notariat in Schleswig-Holstein, das schon den elektronischen Grundbuchverkehr seit Jahren hat, machen die

Immobilienverträge etwa 60 % des Urkundsaufkommen aus. Wir begrüßen als Praktiker selbstverständlich jeden digitalen Schritt, ob es nun ein Meilenstein ist – was ich nicht so ganz sehe –, aber zumindest schon ein deutlicher Fortschritt. Jedes Blatt Papier, das wir nicht scannen müssen oder drucken müssen, das spart wirklich Zeit und auch Personal.

Von daher zwei Kritikpunkte – eigentlich kann ich nur wiederholen, was die Vorredner gesagt haben. Dieser Flickenteppich, der sich anbahnt – nicht nur innerhalb der Bundesländer, sondern auch innerhalb eines Landes, möglicherweise sogar innerhalb einer Gemeinde: Behörde A kann digital kommunizieren, Behörde B will nicht. Das ist ein bisschen misslich; aber ich denke, die Praktiker, wir Notare, werden uns darauf einstellen können. Nach einer gewissen Zeit weiß man eben, welche Gemeinde digital arbeitet und welche nicht.

Was uns sehr aufstößt – und das kommt auch noch aus dem Rechtsanwaltsbereich –, ist diese Verpflichtung zu „ELSTER“. Ich prognostiziere einmal, dass die Notariate, solange es geht, vermeiden werden, sich mit „ELSTER“ auseinanderzusetzen, auch wenn das möglicherweise schon in „XNP“<sup>12</sup> integriert ist. Aber das ist einfach – wie auch schon der Präsident der Steuerberaterkammer gesagt hat – ein völlig unzureichendes System. Warum man nicht auf das „EGVP“-System, was auch die Finanzämter als Behördenpostfach schon seit mindestens vier Jahren einbinden müssen, zurückgreift, ist für uns absolut unverständlich.

Zusammengefasst: Wir begrüßen jeden kleinen Trippelschritt in der digitalen Abwicklung von Immobilienverträgen und haben als Praktiker – so können Sie meine Stellungnahme einordnen – wenig bis gar nichts dagegen einzuwenden. Ich bin – wie Sie sehen –, in der kürzesten Zeit fertig, weil einfach alles schon gesagt wurde. Es noch einmal zu wiederholen, ist nicht so meine Art. Vielen Dank.

Der **amtierende Vorsitzende**: Vielen Dank. Sie haben zwei Minuten eingespart. Das wird Ihnen allerdings bei der Beantwortung nicht gutgeschrieben, aber trotzdem herzlichen Dank.

<sup>12</sup> Gemeint ist die Basisanwendung der Bundesnotarkammer (BNotK), die allen Notarinnen und Notaren kostenfrei zur Verfügung gestellt wird.



Der Dank des Ausschusses ist Ihnen gewiss.

Es hat sich jetzt noch ein weiterer Kollege gemeldet und wir kommen dann zur Fragerunde, und zwar in folgender Reihenfolge – ich trage einmal geschlossen vor: Zunächst Herr Dr. Steffen, dann der Kollege Özdemir, dann der Kollege Wiegelmann, es schließt sich an die Kollegin Ataoglu, der Kollege Prof. Dr. Hiller, der Kollege Fetsch, und den Abschluss in der ersten Runde macht der Kollege Valent.

Herr Dr. Steffen, bitte.

Abg. **Dr. Till Steffen** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Moin, auch von mir. Vielen Dank für Ihre Ausführungen. Insgesamt muss man ja sagen: Das Gesetz ist eine gute Sache. Gut, dass die Dinge jetzt ins Rollen kommen. Ich begrüße auch ausdrücklich, dass wir hier mehr und mehr zu Standards kommen, die dann tatsächlich bundesweit gelten.

Es sind schon ein paar wichtige Hinweise gegeben worden, wie vielleicht dieses Gesetz noch besser werden könnte. Ich habe eine Frage. Ich muss jetzt sagen, an wen ich sie richte – de facto geht sie natürlich an alle –, aber ich würde sie zwecks Zuteilung der Antwortzeit an Herrn Hammerich und Herrn Odersky richten wollen. Nämlich die Frage: „What’s next“?

Die Frage ist: Wie sorgen wir dafür, dass das, was hier an guten Verfahren etabliert wird, tatsächlich zu einem Standard wird, sodass wir nicht eine Insellösung haben? Wie verknüpft sich das mit anderen Verfahren, insbesondere auch mit den Rechtsanwendern, wenn wir es nicht nur mit professionellen Rechtsanwendern und Rechtsanwenderinnen zu tun haben – wie es hier in diesem Verfahren der Fall ist –, sondern wir vielleicht auch bei anderen Verfahren eine Schnittstelle zu Bürgerinnen und Bürgern brauchen?

Wie kompatibel ist das Ganze? Was ist die nächste Hausaufgabe für das – mittlerweile doch recht handlungsfreudige – BMJV im Hinblick auf die Frage der Setzung von Standards? Was sollte als Nächstes angegangen werden?

Der **amtierende Vorsitzende**: Das Wort liegt beim Kollegen Özdemir.

Abg. **Mahmut Özdemir** (SPD): Sehr geehrter Herr Vorsitzender, liebe Sachverständige, ich habe zwei Fragen, die ich zunächst an Herrn Rechtsanwalt und Notar Weide richten möchte und dann auch an Herrn Dr. Hammerich.

Wir haben jetzt sehr viel gehört über Digitalisierung, ungleich elektronische Verfahren. Da stimme ich zu: Es wird vermeintlich und fälschlicherweise sehr viel als Digitalisierung verkauft, was am Ende des Tages keine ist.

Ist der Vollzug der vollständigen Umsetzung des Gesetzesentwurfs aus Ihrer Sicht im Regelfall tatsächlich als eine echte digitale Standardlösung ausgestaltet, oder bleibt die Digitalisierung vielleicht am Ende – wie wir es bei vielen Bürgerprozessen mit der eID<sup>13</sup> gerade kennen – ein, ich sage jetzt mal „Add-on“, ein zusätzlicher Bypass, der, wenn er nicht medienbruchfrei und nicht unfallfrei klappt, dazu führt, dass die Leute nicht in die Fehlersuche – ins „Troubleshooting“ – gehen, sondern einfach sagen: „Weißt du was, wir machen es wieder nach dem altbewährten System“, und die gesamte Zeitersparnis, die da sein sollte, die ist dann weg, und man begnügt sich wieder mit dem Bypass. Dadurch entsteht zusätzlicher Aufwand.

Meine Frage ist also: Machen wir damit ein bisschen das Alte und das Neue nebeneinander, ohne das eine oder andere richtig zu können – und in diesem Fall das Digitale richtig umzusetzen?

Der **amtierende Vorsitzende**: Ich darf noch einmal nachfragen. Das war eine Frage, die sich an die Sachverständigen Weide und Hammerich richtet?

Abg. **Mahmut Özdemir** (SPD): Korrekt.

Der **amtierende Vorsitzende**: Alles klar. Vielen Dank. Das Wort liegt beim Kollegen Wiegelmann.

Abg. **Johannes Wiegelmann** (CDU/CSU): Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Herren Sachverständige, vielen Dank für die Einführungen und Ausführungen, die ja dann doch zu großen Teilen eine große Übereinstimmung aufweisen.

Meine ersten beiden Fragen richten sich an Herrn Sikora. Es war schon § 20 b BeurkG Thema. Der Entwurf führt nach § 20 b BeurkG eine besondere Hinweis- und Vermerkpflcht der Notare in Bezug

<sup>13</sup> Gemeint ist die elektronische Identität (eID).



auf die Mitteilungspflichten der Beteiligten gegenüber dem Gutachterausschuss ein. Dies wurde für erforderlich gehalten, um in Anbetracht der bestehenden statistischen Defizite die Beteiligten auf ihre Verpflichtungen hinzuweisen und ausreichend sicherzustellen, dass die erforderlichen Daten auch tatsächlich an den Gutachterausschuss gemeldet werden.

Jetzt meine Fragen: Warum ist die allgemeine Belehrungspflicht nach § 17 BeurkG aus Ihrer Sicht auch in diesem Fall ausreichend? Weshalb sind zusätzliche Spezialbelehrungen wie § 20 b BeurkG eher schädlich als hilfreich? Bitte beantworten Sie das auch mit Blick auf den Zweck, weshalb § 20 b BeurkG in dem Entwurf aufgenommen wurde. Das sind meine beiden Fragen.

Der **amtierende Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Es schließt sich an – die Kollegin Ataoğlu.

Abg. **Tijen Ataoğlu** (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich würde auch gerne beide Fragen an Herrn Präsidenten Dr. Sikora stellen. Zum einen haben Sie von einem drohenden Flickenteppich gesprochen. Könnten Sie uns im Hinblick auf die Einreichungsmodalitäten noch einmal genau erklären, was da Ihre Bedenken sind?

Meine zweite Frage wäre: Ist es aus Ihrer Sicht sinnvoll, anstelle einer Höchstfrist eine einheitliche Umsetzungsfrist anzusetzen?

Der **amtierende Vorsitzende**: Vielen Dank. Nunmehr ist an der Reihe Herr Prof. Dr. Hiller. Danach hält sich bereit der Kollege Fetsch.

Abg. **Prof. Dr. Matthias Hiller** (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender.

Insbesondere Sie, Herr Dr. Mehnert, haben die Vorzüge von „ELSTER“ herausgearbeitet, aber auch gleichzeitig die Grenzen dargestellt, was die individuellen Sachverhalte angeht, die bei „ELSTER“ erfasst werden sollen.

Jetzt ist es so, dass im Zusammenhang mit dem Jahressteuergesetz 2024<sup>14</sup> bereits freie Berufe, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte in die „ELSTER“-Struktur aufgenommen worden sind, ohne die Nutzung des besonderen Postfachs zu ermöglichen.

Sie hatten schon dargestellt – so hatte ich Sie

verstanden, Herr Mehnert –, dass Sie sich für die Nutzung des besonderen Notarpostfachs weiterhin aussprechen. Vielleicht könnten Sie in der Beantwortung noch einmal deutlich machen, wo Sie Probleme bei der ausschließlichen Nutzung der „ELSTER“-Struktur sehen. Das wäre Frage Nummer eins.

Und die Frage Nummer zwei, die ich ebenfalls an Sie richte, ist: Wie weit würden Sie denn die Öffnung des besonderen Notarpostfachs, das Sie hier als Gesetzentwurf einbringen wollen, fassen? Umfasst es eine komplette Nutzung oder eben nur für besondere Anträge?

Der **amtierende Vorsitzende**: Herr Kollege Fetsch, bitte.

Abg. **Thomas Fetsch** (AfD): Vielen Dank. Ich habe meine Fragen – also dieselbe Frage, die zu stellen wäre, richtet sich an Herrn Dr. Sikora und an Herrn Dr. Hammerich. Es geht um die „ELSTER“-Schnittstelle und die Kommunikation – beziehungsweise die zwingende Kommunikation mit der Finanzverwaltung ausschließlich über diese „ELSTER“-Schnittstelle. Die verschiedenen Gutachter haben hier bereits ihre Skepsis gegenüber dieser Kommunikation geäußert, da sie einfach schwierig ist und Systembrüche zur Folge hat.

Ich darf darauf hinweisen und anmerken, dass die AfD einen Gesetzentwurf vorgelegt hat, der genau diese Vorschrift, die diese zwingende Kommunikation vorschreibt, streichen möchte. Wie sehen Sie eine solche Streichung? Wäre das von Vorteil für diese Kommunikation, weil dann über das „EGVP“, also über das elektronische Behördenpostfach, kommuniziert werden könnte? Würde das die Kommunikation erleichtern?

Vielen Dank.

Der **amtierende Vorsitzende**: Herzlichen Dank für die Frage. Der Kollege Valent ist als nächster an der Reihe, bitte.

Abg. **Aaron Valent** (Die Linke): Vielen Dank. Ich hätte zunächst eine Frage an Herrn Weide. Ich bin immer sehr dankbar für praxisbezogenen „Input“, und da würde ich Sie bitten, vielleicht noch einmal detailreicher auszuführen, wo genau die Mehrkosten und die organisatorischen

<sup>14</sup> Drucksache 20/13419.



Nachteile darin liegen, wenn „ELSTER“ verwendet werden muss; und wo eine einheitliche „EGVP“-Infrastruktur aus Ihrer Sicht vielleicht rechtlich und auch technisch vorzugswürdig wäre.

Zum anderen hätte ich eine Frage an Herrn Dr. Omlor: Es geht hier darum, dass die Umsetzungsfristen bundeseinheitlich leider nicht vorliegen. Was wären aus Ihrer Sicht hier die Vorteile, oder könnten Sie noch einmal ausführen, was hier relevant wäre bezüglich der Umsetzungsfristen?

Der **amtierende Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Und abschließend in der ersten Runde ist der Kollege Behrens dran.

Abg. **Jens Behrens** (SPD): Herr Vorsitzender, herzlichen Dank. Meine erste Frage geht an Rechtsanwalt und Notar Norbert Weide: Wie bewerten Sie die Potenziale einer digitalen Übermittlung von Veräußerungsanzeigen im Bereich der Gewerbesteuer zwischen der Rechtspflege und der Finanzverwaltung hinsichtlich der Verwaltungsmodernisierung, des Bürokratieabbaus und der Beschleunigung von Besteuerungsverfahren? Und welche Akteure werden aus Ihrer Sicht von dieser Digitalisierungsmaßnahme profitieren und in welcher Hinsicht?

Die zweite Frage würde ich an Herrn Notar Dr. Markus Sikora richten: Ist es aus Ihrer Sicht – der Bundesnotarkammer – möglich, die technischen Voraussetzungen, die der Gesetzentwurf den Notarinnen und Notaren für die Kommunikation mit der Finanzverwaltung vorgibt, zu erfüllen, beziehungsweise wurden bereits technische Entwicklungen eingeleitet? Herzlichen Dank dafür.

Der **amtierende Vorsitzende**: Ich danke Ihnen. Wir sind dann am Abschluss der ersten Fragerunde und steigen in die Beantwortung ein. Ich gebe die Fragen einmal wieder; Sie haben sie sich wahrscheinlich mitnotiert.

Wir starten jetzt, wie gesagt, in alphabetischer Reihenfolge und beginnen mit Herrn Sachverständigen Weide. Es liegen an Herrn Sachverständigen Weide eine Frage des Kollegen

Özdemir, eine des Kollegen Valent und eine des Kollegen Behrens vor.

Es folgt Herr Dr. Sikora mit Antworten auf zwei Fragen des Kollegen Wiegelmann und zwei Fragen der Kollegin Ataoğlu sowie jeweils einer Frage des Kollegen Fetsch und des Kollegen Behrens.

An Herrn Prof. Dr. Omlor hat Herr Kollege Valent eine Frage gerichtet. An Herrn Dr. Odersky hat Herr Dr. Steffen eine Frage gerichtet. Herr Dr. Mehnert hat zwei Fragen des Kollegen Prof. Hiller.

Abschließend beantwortet Herr Dr. Hammerich jeweils eine Frage des Kollegen Dr. Steffen, des Kollegen Özdemir und des Kollegen Fetsch.

Wir steigen ein, und ich darf Herrn Sachverständigen Weide zunächst das Wort erteilen. Insgesamt sechs Minuten Zeit. Bitte sehr.

**SV Norbert Weide**: Werde ich nicht brauchen. Ich bin ein Freund knapper Worte. Ich kann auch die Fragen insgesamt beantworten.

Es wird kein „Add-on“ sein, sondern tatsächlich ein weiterer Schritt in die Digitalisierung. Sicherlich wird es am Anfang paralleles Arbeiten geben müssen, weil es eben noch nicht bidirektional überall funktioniert. Aber ich sehe das ja in meinem Rechtsanwaltsbüro: Bei uns gibt es nur noch die Vollmacht und den Mandantenbogen als Papier. Alles andere ist digital. Und wir waren auch einer der Ersten, die gleich die elektronische Präsenzbeurkundung umgesetzt haben, um einfach ...– wie ich schon vorhin sagte – jeder Gang zum Kopierer, zum Drucker, zum Scanner, der wegfällt, ist wirklich reine Arbeitersparnis.

Es werden sich Routinen entwickeln, wo wir dann sehen, wo wir digital und wo wir analog kommunizieren. Wir werden natürlich von uns Notaren aus immer mehr versuchen, digital zu kommunizieren, weil das dann auch – und dann auch die Frage – für den Bürger genau das ist: Je schneller die Rückläufe sind, umso schneller ist der Immobilienkaufvertrag abgewickelt. Wir warten in fast 80 % der Fälle auf die Unbedenklichkeitsbescheinigung; das ist die letzte, die per Post kommt.<sup>15</sup> Von daher auch mein Widerstreben gegen „ELSTER“.

<sup>15</sup> Gemeint ist der Eingang der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt bei den Notarinnen und Notaren. Diese ist erforderlich, um die weitere

Eigentumsübertragung – insbesondere die Eintragung im Grundbuch – vornehmen zu können.



Wir haben einen strukturierten Datensatz, den wir mit „beN“, mit dem besonderen elektronischen Notarpostfach<sup>16</sup>, an alle versenden können. Unsere Gutachterausschüsse, zum Beispiel Kreis Ostholstein oder Lübeck, haben jetzt schon mitgeteilt, wie sie die Daten haben wollen, was da drin sein muss. Das ist uns vor allen im vorausseilenden Gehorsam von den Gutachterausschüssen mitgeteilt worden.

Zur Veräußerungsanzeige: Ja, es mag in 80 bis 90 % einfach nur eine einfache Anzeige sein – aber es gibt eben auch gerade bei uns das Problem Ferienwohnungen, wo Inventar mitverkauft wird, wo Nachfragen kommen: Wie ist das Inventar bewertet worden? Gibt es dazu Anschaffungsbelege? Wie übermitteln wir die? Dafür ist „ELSTER“ der völlig falsche Weg. Da würde ich eher sagen: Da gehen die Notare alle auf den Postweg und machen dann daraus weiter.

Deswegen, auch wenn „ELSTER“ – glaube ich –, schon in „XNP“ integriert ist – wie vorhin schon prognostiziert –, werden wir Notare das weitgehend vermeiden zu benutzen, wenn es nicht gerade standardisierte Fälle sind.

Zum Gewerbesteuerrecht kann ich nichts sagen. Im Immobilienkaufvertrag habe ich wenig Erfahrung. Ich bin auch bei uns im Notariat derjenige, der die wenigsten Immobilienkaufverträge macht; ich bin eher im Familienrecht und Erbrecht tätig. Aber alles, was tatsächlich mit einem strukturierten Datensatz aus einem System an alle Beteiligten übermittelt werden kann, erleichtert für jedes Notariat – und eben auch gerade in der Beschleunigung für den Bürger – am Ende die Abwicklung eines Immobilienkaufvertrages.

Das war es.

Der **amtierende Vorsitzende**: Vielen herzlichen Dank, Herr Weide. Sie sorgen für außerordentliche Beschleunigung. Herr Dr. Sikora ist dran.

**SV Dr. Markus Sikora**: Ich hoffe, ich kann denselben Beitrag leisten. Ich habe in Summe so viele Minuten Zeit, dass ich glaube, dass ich netto trotzdem schneller fertig sein werde, ob der vielen Fragen. Herzlichen Dank.

Auf die Frage im Zusammenhang mit dem § 20 b

BeurkG und der Hinweis- und Vermerkpflcht für Notare mit der Nachfrage des Gutachterausschusses; die Struktur ist so: Wir haben den § 17 BeurkG, das ist die zentrale Norm, was die Belehrung der Beteiligten angeht, auf die rechtliche Tragweite des Rechtsgeschäfts hinweisen, unerfahrene Beteiligte schützen – und das nehmen wir ernst. Das ist eigentlich unsere Hauptaufgabe. Das ist nämlich echter Verbraucherschutz, insbesondere für Menschen, die vielleicht nur einmal im Leben eine Immobilie kaufen. Das dreht sich alles um den § 17 BeurkG. Darauf sollte die Zeit bei der Beurkundung verwendet werden.

Daneben gibt es vereinzelt im Beurkundungsgesetz noch Pflichten, beispielsweise auf mögliche Vorkaufsrechte oder auf Steuerpflichten hinzuweisen. In diese Fallgruppe würde sich ein Stück weit § 20 b BeurkG einordnen, sozusagen als eine Art „Red Flag“, dass man dem Bürger sagt: „Da könnte noch etwas auf dich zukommen“. Aber Sie sehen schon bei der Abstufung – Vorkaufsrechte einerseits, Steuerpflichten andererseits –, dass die Geschichte mit den Gutachterausschüssen sozusagen darunter hängt. Ich habe vollstes Verständnis dafür, dass vollständige Daten gebraucht werden. Hier geht es aber vom System her darum, dass wir auf Vorrat belehren würden. Für den Fall, dass der Gutachterausschuss eine Nachfrage nach der Beurkundung an die Beteiligten hat, sollen wir bereits in der Urkunde auf diesen Umstand hinweisen. Das halte ich persönlich für überzogen. Das würde den Fokus von dem wegnehmen, wo er eigentlich liegen sollte: bei der Beurkundung nämlich, auf dem Verbraucherschutz.

Es ist auch nicht so, dass die Gutachterausschüsse heute noch nicht in den Urkunden auftauchen. Wir haben die Abschriften hinten – es ist völlig transparent, an welche staatlichen Stellen wir Abschriften übermitteln. Da steht bei mir in der Urkunde beim Kaufvertrag: „Abschrift an den Gutachterausschuss.“ Ich spreche das durchaus an. Wenn eine Nachfrage kommt: „Was ist das?“, dann erläutere ich das. Wenn einer sagt: „Kommt da noch etwas nach?“, dann sage ich: „Da kann noch etwas nachkommen“.

<sup>16</sup> Gemeint ist das „Besondere Elektronische Notarpostfach“ (beN), der Bundesnotarkammer.



Wenn wir aber pauschal einen Standardsatz einer Belehrung aufnehmen, dann geht es bei den meisten am Thema vorbei. Sie sind eher irritiert, würden eher Kopfschütteln zeigen und fragen: „Was müsste hier alles aufgenommen werden?“. Nach meinem Verständnis nehmen wir die Dinge ernst. Wenn jemand Nachfragen hat, kann man es bei den Abschriften ansprechen. Diese pauschalisierte Belehrungspflicht schießt wohl übers Ziel hinaus.

Vielleicht noch ein Nachsatz dazu: Die Gutachterausschüsse müssen natürlich an die Daten kommen. Aber wir übermitteln die Urkunde. Wenn sie Nachfragen haben, dann ist es aus meiner Sicht Aufgabe der Gutachterausschüsse, durch entsprechende Online-Portale dem Bürger zu ermöglichen, die fehlenden Daten zur Wohnungsgröße, zur Nutzungsart bei Grundstücken oder ähnlichen Dingen nachzuliefern.

Der zweite Fragenteil bezog sich auf das Thema „Flickenteppich“ und einheitliche Umsetzungsfristen. Der Kollege Odersky hat es auch schon ein Stück weit angesprochen. Wir Notare sind zwar örtlich tätig – im Sinne von: wir reisen nicht durch die Republik, wir haben unseren Amtssitz –, aber wir können Grundstückskaufverträge für ganz Deutschland beurkunden. Und die Mitarbeiter müssten, wenn keine einheitlichen Umsetzungsfristen vorhanden sind, jeweils schauen: Wie ist in der jeweiligen Gemeinde der Stand? Ist es digital oder analog? Das macht es wahnsinnig schwierig und fehleranfällig. Deswegen setzen wir uns sehr dafür ein, dass insgesamt einheitliche Fristen in den Gesetzentwurf aufgenommen werden. Die Einheitlichkeit bezieht sich auf mehrere Themen: Das Erste ist beispielsweise der Hin- und Rückweg bei den Grunderwerbsteuerrechtlichen Anzeigen. Der Hinweg ist die Übermittlung der Urkunde mit den Formularen des Finanzamts, der Rückweg ist dann, wenn die Steuer bezahlt wurde oder nicht angefallen ist, die Unbedenklichkeitsbescheinigung. Im Entwurf klafft hier derzeit noch eine Lücke von einem Jahr: 2027 der Hinweg, erst 2028 der Rückweg.<sup>17</sup> Bei der

Erbschaftsteuer ist überhaupt kein Termin vorgesehen – und „kein Termin“, das wissen wir schon, wie Mark Twain das mal gesagt hat: „Gäbe es die letzte Minute nicht, dann würde ja nie etwas fertig werden“. Wenn es gar keinen Endtermin gibt, ist die Frage: Kommt es, und wann kommt es? Es gibt Urkunden wie Schenkungen, die gehen an die Grunderwerbsteuerstelle und an die Schenkungssteuerstelle, sodass es in Summe schön wäre, wenn wir hier idealerweise eine einheitliche Frist hätten.

Dann gibt es noch § 54 EStDV, der sich auf die Gründung von Gesellschaften und auf Anteilsabtretungen und Kapitalerhöhungen bezieht, die wir dem Finanzamt melden müssen. Dieser Aspekt fehlt völlig im Entwurf. Das papiergebunden zu machen, ist aus meiner Sicht nicht mehr zeitgemäß. An mich war zwar nicht die Frage vom Kollegen Steffen gerichtet – mit dem „What’s next?“ –, aber Unternehmensgründungen zu beschleunigen und die digitale Straße weiterzuführen, ist aus meiner Sicht „next“. Das „eNoVA“-Gesetz ist aus meiner Sicht die ideale Blaupause für andere Bereiche, weil wir erstmals technisch Bundesbehörden, Landesbehörden und Gemeinden ansprechen. Dieselben Themen gibt es beispielsweise auch bei Unternehmensgründungen, wo man an die Gewerbeämter muss, aber auch steuerliche Anzeigepflichten hat.

Wenn am Ende – und das ist noch ein Nachsatz – bestimmte Umsetzungsthemen von Landesverordnungen abhängig sind, dann ist die Gefahr groß, dass dies sehr unterschiedlich gehandhabt wird, sodass die Kolleginnen und Kollegen erheblichen Mehraufwand haben, zu sehen, was kann digital raus und was nicht.

Die letzten zwei Fragen haben sich auf den Komplex „ELSTER“ bezogen. Zu „ELSTER“ kann ich sagen, dass man unterscheiden muss: Wir Notare sind „ELSTER“ tatsächlich nicht gewöhnt. Ich selbst bin am 1. August 2007 Notar geworden, da ist gerade der elektronische Rechtsverkehr mit den Handelsregistern eingeführt worden. Ich bin also ein Kind von „EGVP“ und XJustiz – XJustiz ist

<sup>17</sup> Gemeint ist die zeitliche Diskrepanz zwischen der Verpflichtung der Notarinnen und Notare zur elektronischen Übermittlung der Grunderwerbsteuerlichen Anzeige, die bereits ab Inkrafttreten des Gesetzes voraussichtlich im Laufe des Jahres

2026 umgesetzt werden soll, und der elektronischen Übermittlung der Unbedenklichkeitsbescheinigung durch die Finanzämter an die Notarinnen und Notare, die nach dem Gesetzentwurf erst ab 2028 verbindlich vorgesehen ist.



der Kommunikationsstandard, „EGVP“ der Übermittlungsweg. Demgegenüber steht „ELSTER“ als Übermittlungsweg und das Konsensmitteilungsverfahren<sup>18</sup>. Uns Notaren ist das völlig fremd, während uns andere System in die Wiege gelegt wurde, weil wir seit 12–13 Jahren damit arbeiten.

Die Bundesnotarkammer hat in der Vergangenheit Anstrengungen unternommen, für das besondere Notarpostfach (beN) oder andere Postfächer der Anwaltskollegen. Die Finanzverwaltung hat sich aber nicht offen gezeigt, sodass am Ende des Tages die Bundesnotarkammer gesagt hat: Wir übernehmen die Aufgabe für die Kollegen, technisch diesen Switch zu machen. Die Dinge in unseren Systemen gehen – was Verwaltung angeht, was Justiz angeht – in einem Format raus, und was die Finanzverwaltung angeht, in einem anderen Format. Das ist sicher nicht ideal und hat zu gewissem Aufwand, auch finanzieller Art, bei der Bundesnotarkammer geführt, den letztlich der Berufsstand zu tragen hat. Aber er ist bereit, dies zu tragen, damit am Ende das Gesetz insoweit ein Erfolg wird. Denn Sie wissen: Die Finanzamtsgeschichte ist für uns eine Art Massenverfahren insoweit, dass jeder Grundstückskaufvertrag mindestens an die Grunderwerbsteuerstelle geht. Schenkungen und manchmal teilentgeltliche Schenkungen gehen auch an die Erbschaft- und Schenkungsteuerstelle. Es sind ganz viele Daten, die übermittelt werden müssen und wenn dies aus unserer Sicht aus einer einheitlichen Software heraus geschieht, die die Kolleginnen haben – das „XNP“- , eine Softwarekomponente der Bundesnotarkammer –, die jeder Notar, jede Notarin hat, dann ist im Hintergrund „ELSTER“, vordergründig aber nicht.

Die Frage war noch, sind wir technisch „ELSTER-ready“? Ich hatte schon ausgeführt, dass wir das Ganze pilotiert haben, unter anderem in Hessen und Nordrhein-Westfalen, und jetzt sukzessiv einen „Rollout“ über das Jahr 2026 hinaus umsetzen. Die Rückmeldungen sind sehr positiv, und das Ganze funktioniert technisch dank der Verteilungsfunktion, die die Bundesnotarkammer übernimmt.

Die Steuer-ID – keine Frage an mich, aber an dieser Stelle wirklich wichtig: Wenn Sie Papier übermitteln, ist es lästig, den Beteiligten nachzulaufen. Bei der strukturierten Datenübermittlung, ist die Steuer-ID das zentrale Element, der „Unique Identifier“, wenn man so will. Wenn wir sie abrufen könnten, wäre dies nicht nur für die Verwaltung entlastend, für Notare sondern auch für die Bürger.

Herzlichen Dank.

Der **amtierende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Dr. Sikora. Herr Prof. Dr. Omlor hat eine Frage von Herrn Valent bekommen.

**SV Prof. Dr. Sebastian Omlor**: Vielen herzlichen Dank, Herr Vorsitzender.

Die geschaffene Einführung mit dem Flickenteppich war eben schon kurz Thema. Ich möchte vielleicht noch einmal aus anderer Perspektive, etwas wissenschaftlich durchtränkt – zumindest im Ansatz – darauf eingehen.

Die geschaffene Einführung durch Landesverordnungen ist föderalpolitisch und vielleicht auch staatsrechtlich nachvollziehbar – Stichwort: Zustimmungsgesetz –, aber sie bringt in der Praxis und auch in der Struktur der Digitalisierungsprozesse erhebliche Nachteile mit sich.

Die zentralen Probleme liegen darin, dass wir ein Nebeneinander unterschiedlicher Einreichungsformen für einen nicht unerheblichen Zeitraum haben. Man nehme als Beispiel eine Notarstelle, die zwischen verschiedenen Bundesländern liegt. Man kann an Potsdam-Berlin denken, man kann an die Region Mannheim-Heidelberg-Ludwigshafen-Südhessen denken. Da wird also sehr viel auch im länderübergreifenden Kontext beurkundet. Dann hat Bundesland A Lösung 1 für diesen Zeitraum, Bundesland B eine andere Lösung und so weiter. Das überschneidet sich, das ist fehleranfällig. Hier muss jedes Mal aufwendig und sehr bürokratisch geprüft werden: Ist die elektronische Übermittlung verpflichtend? Gilt hier noch die Papierform? Gibt es Übergangsregelungen, und wie sehen sie aus? Das ist ziemlich viel Zusatzaufwand – und das unter

<sup>18</sup> Im Konsens-Mitteilungsverfahren werden elektronische Mitteilungen von Dritter Seite zu einem Steuerfall an die Finanzverwaltung übermittelt.



dem Gesichtspunkt, dass „eNoVA“ kein Projekt ist, das erst vor wenigen Tagen neu entwickelt wurde und von dem die Bundesländer erstmals hören, sondern das schon pilotiert wurde, das schon länger in der Gesetzgebungspipeline liegt –, sodass aus meiner Sicht eigentlich kein ernsthafter Bedarf für Pilotierungsprojekte auf Länderebene mehr bestehen sollte.

Man sollte also jetzt schon „eNoVA-ready“ sein und seine Hausaufgaben an dieser Stelle umfassend gemacht haben. Dann bräuchten wir diesen Flickenteppich nicht, sondern könnten einheitlich, bundesweit den Standort Deutschland im Vollzug von Immobilienverträgen digitaler erscheinen lassen.

Der **amtierende Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Es geht weiter mit Herrn Dr. Odersky und eine Antwort auf eine Frage des Kollegen Dr. Steffen.

**SV Dr. Felix Odersky**: Die Frage war, „What’s next“? Ich schließe mich dem Kollegen Dr. Sikora an. Unmittelbar auf die Stellungnahmen bezogen: Hier fehlt der § 54 EStDV. Der sollte geschaffen werden, und der führt uns zum Bereich der Körperschaften – es sind die Anzeigepflichten der Körperschaften. Ein wichtiges politisches Ziel, das wir kennen, ist die 24-Stunden-Gründung.

Wir können hier anbieten: Wir haben alle Daten, wir verwalten die Daten, wir strukturieren sie und wir könnten genau mit diesen technischen Mitteln, die wir jetzt etablieren, „EGVP“, „ELSTER“ bei den Finanzverwaltungen, anbieten, diese Daten genauso schnell anderen „Playern“ bei Gründungen – den Banken für die Kontoeröffnung, den Gemeinden für die Gewerbebeanmeldungen – im Sinne eines „Once-Only“-Prinzips zur Verfügung zu stellen – bei den Banken, einschließlich unserer Unterlagen für die Geldwäscheprüfung, die wir alle haben und bei denen derzeit doppelte Prozesse laufen, einmal bei uns, einmal bei den Banken. Aus meiner Sicht wäre dies im Bereich der Digitalisierung der nächste Schritt, über den im politischen Prozess diskutiert werden sollte; was wir von diesen Daten auf strukturierten Wegen anderweitig zur Verfügung stellen können.

Ganz kurz angesprochen: die Bürger. Wir in Bayern sind z. B., glaube ich, die Ersten, die sowohl mit unserer Raiffeisenbank als auch mit unserer Sparkasse aufs Bürgerpostfach umgestellt haben. Wir kommunizieren seit zwei Monaten nur noch wechselseitig über „EGVP“, was auch mit der Präsenzbeurkundung<sup>19</sup> ermöglicht wurde, weil man die Ausfertigung, die es nur schriftlich gab, abgeschafft hat.<sup>20</sup> Wir können elektronisch beglaubigte Abschriften übermitteln, die die Banken sehr begrüßen. Auch da können wir den Kontakt ohne gesetzliche Regelung, aber durch die „EGVP“-Struktur, mit den Bürgern weiter ausbauen.

Der **amtierende Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Herr Dr. Mehnert, Sie haben zwei Fragen von Herrn Prof. Hiller bekommen.

**SV Dr. Dieter Mehnert**: Danke. Einmal zu den konkreten Fragestellungen zu den Problemen mit „ELSTER“: „ELSTER“ ist natürlich unzweifelhaft bewährt, wenn wir strukturierte Daten vorliegen haben. Das ist in die Prozesse der Steuerkanzleien integriert, in die Prozesse der Softwarehersteller, die die entsprechenden Programme anbieten, integriert und es funktioniert reibungsfrei.

Wo ich allerdings ein strukturelles, ein systematisches Problem sehe, ist im gesamten Bereich des Einspruchsverfahrens, weil Einsprüche sich auf die konkreten Lebenssachverhalte richten. Und da die Leistungsfähigkeit der Bürger besteuert werden soll, kommt es auf die konkrete Leistungsfähigkeit an, und diese lässt sich nicht strukturiert in Kennziffern zuordnen, sondern sie ist zum Teil ausführlich zu begründen. Sie ist durch Anlagen, Gesellschaftsverträge, Grundstückskaufverträge, Vereinbarungen, E-Verträge zu belegen. Hier haben wir in der Tat ein Problem, dass wir das mit den klassischen „ELSTER“-Einspruchsverfahren nicht abbilden können. Schon gar nicht mit den sonstigen Nachrichten:

Zum einen gibt es eine Zeichenbeschränkung, und da hilft es auch nicht, dass diese von 2 000 auf 15 000 Zeichen erweitert wurde. 15 000 Zeichen

<sup>19</sup> Gemeint ist das Gesetz zur Einführung der elektronischen Präsenzbeurkundung, BGBl. 2025 I Nr. 320 vom 12.12.2025.

<sup>20</sup> Gemeint ist der Wegfall der zwingenden Übersendung von papiergebundenen Ausfertigungen von Grundschuldurkunden an

Banken aufgrund der Änderungen in §§ 130 Abs. 2 und 873 Abs. 2, 875 Abs. 2 BGB durch das Gesetz zur Einführung der elektronischen Präsenzbeurkundung, BGBl. 2025 I Nr. 320 vom 12.12.2025.



sind bei einer Schriftgröße von zwölf ungefähr sieben bis acht Seiten – das ist nett, aber keine Lösung.

Das zweite ist, dass wir hinsichtlich der Dateigröße von 20 MB nicht wirklich vorwärtskommen, bei den Umfängen der Dateien, die uns vorliegen. Wenn wir sehen, dass die besonderen Postfächer der Notare, der Rechtsanwälte und der Steuerberater solche technischen Limitierungen – zumindest nicht so kleinteilig –, nicht vorliegen haben – dort liegen wir bei 200 MB –, lassen sich natürlich diese Dateien problemlos über die besonderen elektronischen Postfächer an die Finanzverwaltung übertragen.

So könnte man natürlich sagen: Wären die Entwicklungen gleichgelaufen von „ELSTER“ und den „EGVP“-Postfächern, gäbe es wahrscheinlich nicht zwei, sondern nur ein digitales Kommunikationsverfahren. Das ist aber nun einmal nicht der Fall. Natürlich können die besonderen elektronischen Postfächer auch strukturierte Daten übertragen. Realistisch betrachtet lässt sich dies jedoch nicht vollständig realisieren. Allerdings, wenn wir schon zwei elektronisch sichere Kommunikationswege haben, sollten wir diese nicht autark nebeneinander laufen lassen, sondern ihre Stärken miteinander verbinden. Eine Stärke der besonderen elektronischen Postfächer, insbesondere des „beSt“, ist, dass wir unstrukturierte Daten in großen Größenordnungen sicher übertragen können.

Natürlich ist immer das Argument, wie diese Daten dann automatisch in der Finanzverwaltung verarbeitet werden, so wie es bei „ELSTER“ der Fall ist. Aus meiner Sicht lässt sich das allein dadurch lösen, dass die Identifikationsnummer – die Steuernummer beziehungsweise die Steuer-ID – in Kombination mit einer Vollmachtsdatenbank ausreichend die Berechtigung erteilt, dass der Steuerberater diese Daten im Einspruchsverfahren über das Mail-Postfach des „ELSTER“-Steuerpflichtigen an die Finanzverwaltung übermittelt. Dann läuft es genauso automatisiert in den Verfahrensablauf der Finanzverwaltung.

Die zweite Frage betraf die Öffnung: Ich habe dies quasi schon beantwortet, wobei ich es für das besondere Notarpostfach nicht beantworten kann – dafür bin ich nicht zuständig –, sondern ich kann

es nur ganz allgemein für die „EGVP“-Postfächer benennen und speziell für das „beSt“ – das besondere Steuerberater-Postfach. Ich meine, ich habe es angedeutet: Die beiden Wege sollte man nicht autark nebeneinander laufen lassen, sondern miteinander verbinden, dort, wo sie stark sind – und die gesamten „EGVP“-Postfächer sind stark in den unstrukturierten Daten –, um diese zu übertragen.

Vielen Dank.

Der **amtierende Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Ich sehe, Herr Dr. Hammerich ist schon für die Beantwortung von insgesamt drei Fragen vorbereitet. Sie haben das Wort, bitte sehr.

**SV Dr. Philipp Hammerich**: Vielen Dank. Zunächst einmal zur Frage „What’s next?“ – das ist natürlich eine Frage, die uns immer sehr stark beschäftigt, deswegen bin ich dafür besonders dankbar. Ich versuche, das mal ein bisschen größer aufzumachen.

Man muss auf jeden Fall den Bürger einbinden, über ein rechtssicheres elektronisches Bürgerpostfach. Wir haben die Kommunikation in den letzten Jahren bereits zwischen Anwälten, Gerichten und Notaren sowie den entsprechenden Stellen angeglichen. Aber die Bürgeranbindung ist noch ein Stück weit unzureichend. Man ist damit gestartet, mit der Bund-ID, hat dies dann meines Erachtens doch in der Praxis nicht genug verfolgt. Es wäre wünschenswert, dass man den Bürger rechtssicher in das gesamte elektronische Kommunikationsleben einbindet.

Der andere Punkt – jetzt etwas übergreifend im Sinne von „What’s next“ –, sind die strukturiert aufbereiteten Daten. Wir wissen alle: Wir brauchen strukturiert aufbereitete Daten, um zukünftig künstliche Intelligenz und dergleichen einzusetzen zu können. Grundlage werden immer strukturiert aufbereitete Daten sein und hierfür muss man sich – egal wo man sich auch bewegt – quer auf Formate einigen, die funktionieren – nicht nur auf Insellösungen, denn am Ende ist die Welt digital verknüpft. Und dort hat man wahnsinniges Potenzial, das man entsprechend heben kann, wenn man die Daten entsprechend von vornherein in Formaten so aufbereitet, dass man diese später nutzen kann. Auch wenn die gesetzlichen Grundlagen dafür gegebenenfalls noch nicht bestehen, wird kein Weg daran vorbeiführen, dies



zukünftig entsprechend zu nutzen, weil dies ein ungemeines Potenzial in sich trägt und sich die Entwicklung in der Künstlichen Intelligenz nicht aufhalten lassen wird.

An dieser Stelle kann ich nur an den Staat appellieren, der auf einem wahnsinnigen Datenschatz sitzt, sei es bei Gerichten, Behörden und dergleichen. Diese Daten sind wahnsinnig wichtig, wenn man sie entsprechend strukturiert aufbereitet und sammelt, für zukünftige Fragen, die man entsprechend evaluieren muss. Dass kann man natürlich derart machen, dass man das anonymisiert macht – oder wie auch immer –, aber die Daten, die dort auflaufen, müssen strukturiert gesammelt werden, um die Zukunft digital gestalten zu können. Die strukturiert aufbereiteten Daten lassen sich für viele Fragen nutzen, die man beantworten und evaluieren muss. Das ist meines Erachtens der nächste Schritt, dass man dabei eine Einheitlichkeit gewährleistet, aufgrund einer rechtsicheren Gestaltung.

Zum Fragekomplex „Ist der Entwurf wirklich digital?": Ja, es ist wirklich ein digitaler Schritt. Das ist aus Sicht unseres Legal Tech Verbandes immer etwas, das uns ein bisschen umtreibt. Da bin ich eigentlich in der Brücke zum Thema von eben: Das Ganze ist zukunftsfruchtig zu gestalten. Die digitale Zukunft ist schwer prognostizierbar. Es verändert sich wahnsinnig viel, gerade zurzeit, durch den Einsatz von künstlicher Intelligenz, wird das fortlaufend fortschreiten. Da brauchen wir einen gesetzlichen Rahmen, der so aufgestellt ist, dass wir ihn nicht ständig anpassen müssen, sondern er muss flexibel sein. Wir sind hier in einem Bereich von Regelungen, der nicht so stark durch Grundrechte gebunden ist wie etwa im Fall der Strafverteidiger, für die der Wortlaut des Art. 103 Abs. 2 Grundgesetz verbindlich gilt. Das heißt, wir können in dieser Konstellation flexible gestalterische Regelungen aufnehmen. Das Gesetz sollte – und da wären wir bei diesem Gesetzentwurf sehr dafür – dementsprechend Innovationsklausel aufnehmen, insbesondere was Schnittstellen zu anderen Softwarelösungen angeht.

Das ist auch ein ganz schöner Brückenschlag zu der Frage der „ELSTER“-Software: Fachlich bin ich hier nicht so nah dran wie Sie, ich habe aber zur Kenntnis genommen, was zu Nachteilen und Vorteilen gesagt wurde. Wir kennen natürlich

„ELSTER“ und ich habe da auch gewisse Erfahrungen, kann es in der täglichen Notararbeit jedoch nicht beurteilen.

Ich wäre dafür, sich systemoffen zu bewegen. Das heißt, auch da Schnittstellen zu ermöglichen, sodass man nicht an einzelne Systeme gebunden ist, und Systeme bevorzugt, die ihrerseits systemoffen sind, sodass wir den Austausch zwischen Systemen in der Zukunft zu gewährleisten können. Auch dazu ist es wichtig, dass wir einerseits entsprechende Schnittstellen vorsehen und andererseits vielleicht ein Register – wie wir das vorgeschlagen haben – für zertifizierter Dienste, mit denen man Schwächen in den einzelnen Softwares auffangen kann. Diese Lösungen wird es am Markt immer geben, wo Softwaresysteme integriert werden in bessere Lösungen und bessere Verarbeitungsprogramme. Man muss dies auf Grund einer vernünftigen gesetzlichen Grundlage gewährleisten. Vielen Dank.

Der **amtierende Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Wir sind am Ende der ersten Antwortrunde und starten mit der zweiten Fragerunde. Es haben sich bisher gemeldet die Kollegen, und zwar in folgender Reihenfolge: Wiegelmann, Ataoğlu und Özdemir. Gibt es weitere Frageanzeigen? Das ist nicht der Fall. Dann hat der Kollege Wiegelmann zunächst das Wort, bitte sehr.

Abg. **Johannes Wiegelmann** (CDU/CSU): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Das Thema Steuer-ID ist schon mehrfach hier angeklungen. Unisono wurde ein unmittelbares Abrufrecht für Notare befürwortet, da die Steuer-ID in der Praxis häufig nicht mitgeteilt wird und Notare daher oftmals unvollständige Veräußerungsanzeigen ohne die Steuer-ID übermitteln.

Meine beiden Fragen richten sich an Herrn Prof. Dr. Omlor: Welche konkreten Fehlerfolgen drohen in der Praxis hierdurch und wie häufig tritt das auf? Und jetzt vielleicht mal anders gewendet, Advocatus Diaboli: Was spricht denn aus Ihrer Sicht dagegen, diesen Abruf zu implementieren?

Der **amtierende Vorsitzende**: Das war nur eine Frage, oder zwei?

Abg. **Johannes Wiegelmann** (CDU/CSU): Zwei!

Der **amtierende Vorsitzende**: Wunderbar. Dann hat die Kollegin Ataoğlu das Wort.



Abg. **Tijen Ataoğlu** (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Meine beiden Fragen richten sich auch an Sie, Herr Prof. Omlor. Die erste wäre: Glauben Sie, dass ausreichende Maßnahmen zur Verfügung stehen für den Fall der Störungsvorsorge, also wenn die IT-Systeme vorübergehend nicht funktionieren? Und meine zweite Frage lautet: Enthält der Entwurf aus Ihrer Sicht ausreichende Maßnahmen für den Fall, dass bei sehr umfangreichen Vertragswerken, Aktenbeständen tatsächlich die zulässige Datengrenze überschritten werden kann? Vielen Dank.

Der **amtierende Vorsitzende**: Herzlichen Dank dafür. Und abschließend der Kollege Özdemir.

Abg. **Mahmut Özdemir** (SPD): Herr Vorsitzender, liebe Kolleginnen und Kollegen, verehrte Sachverständige! Ich habe gerade beim Herausgehen aus dem Büro zu einer Person gesagt: So in zehn Jahren werdet ihr uns hier alle danken, wenn ihr mit eurer eID von zu Hause aus einen Notar beauftragen könnt.

Der **amtierende Vorsitzende**: Das wollen wir alle mal schwer hoffen!

Abg. **Mahmut Özdemir** (SPD): ...und einen Immobilienvertrag digital abschließen könnt. Zur Kategorisierung des Herrn Vorsitzenden: Je eine Frage an Herrn Weide – die erste – und dann an Herrn Dr. Hammerich noch einmal die zweite.

Herr Weide, ganz kurz, Stichwort Verordnungsermächtigung, Bundesländer und Flickenteppich. Also, wenn man jetzt nicht differenziert weiß, welche Behörde in welchem Bundesland welchen Kommunikationsweg wann und wie nutzt, wie können wir diesen Flickenteppich vermeiden?

Ich weiß um die föderale Ordnung und die grundgesetzlichen Zuständigkeiten, aber kann man da nicht auch – sage ich mal – auf politischer Ebene, aber auch wir als „Stakeholder“, ein bisschen mehr Druck ausüben, um zu sagen: „Okay, lasst uns zu einer gemeinsamen Einigung kommen, einer technischen Lösung, die wir dann gemeinsam mit einem Stichtag implementieren“

und irgendwann dann nur noch sagen: „Okay, die analoge Welt legen wir ad acta“ – im wahrsten Sinne des Wortes – und machen es dann nur noch mit der e-acta?

Die Frage an Herrn Dr. Hammerich: Sie haben eingangs gesagt, wir müssen die Systeme von morgen eigentlich schon heute denken. Ich bin sehr bei Ihnen, füge allerdings hinzu, dass wir die Systeme von übermorgen schon heute denken sollten, wenn wir daran denken, welche Länder was anschaffen. Bis vor kurzem hatten wir bei der i-Kfz-Nutzung<sup>21</sup> die Bund-ID, und damit man sich bei der Bund-ID in NRW anmelden konnte, brauchte man noch ein NRW-Konto<sup>22</sup>. Das heißt, wenn ich ein Auto anmelden wollte, brauchte ich ein NRW-Konto, um mich bei der Bund-ID anzumelden. Und die Bund-ID brauchte ich, um mich bei der i-Kfz anzumelden. Sie ahnen, worauf ich hinauswill: Was sind die Standards der Interoperabilität und der Systemoffenheit von übermorgen?

Und sind wir als Staat bei technischen Störungen, wenn es zu vage bleibt, eigentlich immer auf dieses „Fallback“ angewiesen, wenn irgendeine Schnittstelle wieder nicht funktioniert, man aber im Zweifel nicht einmal herausfinden kann, wo gerade der Fehler liegt? Das betrifft die Bürgerinnen und Bürger, die wir gerade angesprochen haben.

Ich habe mir letztens die Mühe gemacht, bei dieser i-Kfz-Nutzung herauszufinden, wo denn das Problem gelegen hat, dass ich nicht gemütlich sonntags nachmittags mein Auto anmelden konnte. Aber das macht sich ja keiner. Die sagen dann im Zweifel einfach: „Ist mir völlig egal, ich brauche diese Dienstleistung jetzt“ und melden dann einfach wieder die analoge Dienstleistung an. Das sind alles Fragen. Und sind wir als Staat darauf vorbereitet – ohne Dienstleister –, was ja auch die Zertifizierungsfrage und so weiter angeht? Ich will vielleicht das große Rad spinnen und sagen: Brauchen wir nicht eigentlich eine Stiftung oder Organisation, die die ganzen Systeme, die Verwaltungsmitarbeiterinnen und Verwaltungsmitarbeiter durchführen, unsere eigenen Systeme sowie die gesamten

<sup>21</sup> Gemeint ist die Internetbasierte Kraftfahrzeugzulassung (i-Kfz).

<sup>22</sup> Das ehemalige Servicekonto.NRW ist das offizielle, digitale Nutzerkonto für Behördendienste in Nordrhein-Westfalen, das mittlerweile durch die BundID abgelöst wurde. Seit dem

31.05.2024 ist keine Anmeldung mehr mit dem alten Servicekonto möglich, da die BundID als einheitliches Konto für digitale Anträge in NRW und deutschlandweit fungiert.



Verarbeitungsprozesse, als staatliche Stelle digitalisiert, sodass wir sie auch selbst schreiben, selbst entwickeln, administrieren und updaten? Danke.

Der **amtierende Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Wir steigen jetzt in die zweite Antwortrunde ein, und zwar alphabetisch absteigend, beginnend mit Herrn Dr. Hammrich und einer Antwort auf eine Frage des Kollegen Özdemir. Es schließt sich dann Herr Prof. Dr. Omlor mit einem Kontingent von insgesamt acht Minuten zur Beantwortung zweier Fragen des Kollegen Wiegelmann und zweier Fragen der Kollegin Ataoğlu an. Und den Abschluss macht der Sachverständige Weide mit einer Antwort auf ebenfalls eine Frage des Kollegen Özdemir. Bitte sehr, Herr Dr. Hammerich.

**SV Dr. Philipp Hammerich**: Vielen Dank. Das ist natürlich die völlig richtige Frage, die Sie stellen. Einerseits muss bundesübergreifend für den Bürger ein Kommunikationsweg offengelegt werden, der entsprechend funktioniert und sowohl funktioniert als elektronischer Kommunikationsweg, als auch eben entsprechend zur Registrierung.

Wo man sich immer fragt: Warum muss ich mich eigentlich mit meinem Personalausweis mit allen Daten immer wieder registrieren? Reicht es nicht aus, dass ich mich einmal in einem elektronischen Postfach registriere und dann sind die Daten vorhanden? Das kann ich dann dem Bürger überlassen, ob er die Daten freigeben möchte oder nicht, also dass er Herr seiner Daten ist. Das würden wir uns auch sehr wünschen, dass so etwas geschaffen wird. Da ist die Problematik in dem Bund-Länder-Vergleich, wie man das entsprechend auf die Ebene kriegt.

Aus Sicht des Bürgers sollte das möglich sein, da eine Regulierung zu schaffen, dass man ein elektrisches Postfach hat, was der Bürger natürlich auch freiwillig nutzen kann und wo dann seine Daten vorhanden sind, die er dann zur Verfügung stellen kann oder auch nicht, wenn er es nicht möchte. Aber wenn er es möchte, muss die Möglichkeit da sein. Das würde in dem Bereich halt einfach wahnsinnig vieles vereinfachen.

Zur Frage des „Fallbacks“, was wir auch hier in diesem Gesetzentwurf haben. Da hatte ich vorhin gesagt, das bleibt hier relativ vage. Meines Erachtens ist immer ein wesentlicher Punkt: In Fällen von Systemstörungen muss das möglich sein. Man sollte aber erst einmal definieren, was

eine Systemstörung ist, also beispielsweise, wenn es länger als zwei Stunden andauert – beziehungsweise, wenn es nicht zwei Stunden überschreitet, dann könnte man auch die zwei Stunden warten. Dann wäre meines Erachtens immer wichtig, dass man eine Regelung schafft, dass das auch digital nachzuholen ist. Dass die Leute sich nicht darauf ausruhen, zu sagen: „das System funktioniert nicht. Wir haben ja noch entsprechend den analogen Weg. Dann gehen wir einfach den analogen Weg“. Dann müssten die entsprechenden „Stakeholder“ verpflichtet werden, es immer digital nachzuholen, sodass eine große Bereitschaft da ist, es so zu gestalten, dass der digitale Weg funktioniert. Vielen Dank.

Der **amtierende Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Herr Prof. Dr. Omlor.

**SV Prof. Dr. Sebastian Omlor**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich würde mit dem Komplex Steuer-ID beginnen. Das sind zwei dies betreffende und zwei voneinander zu trennende Fragen. Zunächst: Welche konkreten Fehlerfolgen drohen, wenn die Steuer-ID fehlt in diesem neuen „eNoVA“-Verfahren? Und ist das praktisch ein relevanter Punkt?

Also, praktisch relevanter Punkt: Ich vertrete die Wissenschaft und kann insofern nur aus zweiter Hand berichten, was mir in Gesprächen zugetragen wird. Mein Eindruck ist, dass es sich hier nicht um seltene Einzelfälle handelt, die man lediglich mitbedenken müsste, sondern, dass es sich um eine relevante Größe – numerisch und quantitativ – handelt, die durchaus häufig auftritt. Nicht jeder weiß unmittelbar, was eine Steuer-ID ist, verwechselt sie in der Tat mit der klassischen Steuernummer und muss sie ausfindig machen.

Diese Steuer-ID ist aber nach § 20 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) zwingender Bestandteil der Veräußerungsanzeige. Wenn sie zwingender Bestandteil ist und über den strukturierten Datensatz mit eingereicht werden muss, aber fehlt, entstehen in der Praxis mehrere Probleme: Es gibt erstens Rückfragen der Finanzämter. Die steuerliche Erfassung und letztlich auch die Steuerzahlung verzögern sich zweitens. Drittens kann sich mittelbar die Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung verzögern und damit letztlich auch die Transaktion, also der wirtschaftliche Vollzug und der rechtliche Vollzug durch die



Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Gerade bei zeitkritischen Transaktionen, etwa bei Projektentwicklungen zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums oder bei größeren Immobilieninvestitionen – Stichwort: Attraktivität des Immobilienstandorts Deutschland, auch für ausländische Investoren –, können solche Verzögerungen wirtschaftlich erheblich sein. Dementsprechend haben wir hier einen echten praktischen Bedarf mit wirtschaftlichen Auswirkungen. Es handelt sich um ein reales und strukturell angelegtes Problem, das nicht nur theoretisch vorkommt.

Zweite Frage, zur Steuer-ID: Wenn ich einmal als *Advocatus Diaboli* – also für die Gegenansicht – sprechen würde, was könnte dagegen sprechen, Notaren einen solchen Abruf zu ermöglichen? Im Ergebnis, um es vorwegzuschicken: aus meiner Sicht wenig.

Das Abrufrecht könnte datenschutzrechtliche Komplikationen mit sich bringen. Aber hier muss man sehen, dass Notare bereits jetzt gesetzlich verpflichtet sind, die Steuer-ID zu übermitteln. Sie handeln dabei nicht als Private, sondern als Träger eines öffentlichen Amtes in der vorsorgenden Rechtspflege. Sie unterliegen sehr strengen Verschwiegenheits- und Datenschutzpflichten, auch im notariellen Standesrecht, zusätzlich zu den datenschutzrechtlichen Vorgaben, etwa aus der DSGVO. Ein Abruf würde keine neue Datenerhebung schaffen, sondern lediglich eine bereits bestehende gesetzliche Pflicht effizient erfüllbar machen.

Datenschutzrechtlich ist entscheidend: Die Übermittlung erfolgt ohnehin an das Finanzamt. Es gibt keinen zusätzlichen Eingriff. Das bereits erwähnte „Once-Only“-Prinzip, das bürgerfreundlich ist, würde lediglich vertieft und umgesetzt. Daten würden nicht mehrfach bei Bürgern erhoben, sondern staatlich bereits vorhandene Daten würden rechtssicher genutzt. Ein Abrufrecht würde Rückfragen reduzieren, Datentransfers verringern, das Verfahren beschleunigen, die Bürgerinnen und Bürger entlasten und die Qualität der Daten erhöhen, weil ein unmittelbarer Abruf möglich wäre und daher Tippfehler oder Ähnliches – die passieren können in der Kommunikation zwischen den Beteiligten und der Notarin, dem Notar – entfallen würden.

Schutzwürdige Interessen, etwa aus dem Datenschutzrecht, bestehen hier nicht. Im Gegenteil: Verwaltung und Beteiligte würden gleichermaßen entlastet.

Die dritte Frage betraf den Aspekt, ob der Entwurf ausreichende Maßnahmen zur Störungsvorsorge bei IT-Ausfällen trifft. Hier sehe ich in der Tat ebenfalls Nachbesserungsbedarf: Es geht vor allem um Rechtsklarheit und Rechtssicherheit oder eine umfassende Vorsorge im Gesetzestext. Digitale Verfahren müssen nicht nur effizient, sondern auch störungsfest sein. Technische Ausfälle kommen vor, sie sind nicht ausgeschlossen, aber hoffentlich selten.

Der Entwurf sieht für die Veräußerungsanzeige lediglich die Möglichkeit einer Fristverlängerung durch das Finanzamt vor. Das schafft aber noch keine echte umfassende Rechtssicherheit, weil es keinen Anspruch auf eine Verlängerung gibt. Für eine solche Verlängerung bedarf es einer Abstimmung zwischen Notariat und Finanzverwaltung. Wie vorhin schon erwähnt: Gerade im Immobilienbereich sind Verfahren häufig zeitkritisch. Zeit ist auch hier Geld. Unklare Fristenregelungen können zudem Haftungsrisiken erzeugen, weil unklar ist, wer die Verzögerung letztlich zu verantworten hat.

Von daher wäre eine ausdrücklich normierte Möglichkeit der Ersatzeinreichung in Papierform in klar definierten Fällen oder eine gesetzlich abgesicherte, fristwahrende Übermittlung bei technischen Störungen wünschenswert; etwa vergleichbar mit bestehenden Regelungsmodellen, wie wir sie aus dem elektronischen Rechtsverkehr kennen. Kurzum: Auch Digitalisierung braucht ein belastbares „Fallback“-System; Rechtssicherheit darf nicht von der Server-Verfügbarkeit abhängen.

Die vierte und letzte Frage betrifft die Regelungen bei der Überschreitung von Datengrenzen. Auch hier sehe ich zumindest Präzisionsbedarf: Bei sehr umfangreichen Vertragswerken – gerade im Immobilienbereich mit Anlagen, in Bezug auf Verweiskunden, auf Pläne oder ähnliches – kann es, trotz Verbesserungen durch die elektronische Präsenzbeurkundung gerade bei großvolumigen Immobilien- und Infrastrukturprojekten in Ausnahmefällen vorkommen, dass die zulässige Datengrenze des jeweiligen Übermittlungswegs überschritten wird. Da haben wir derzeit im



Entwurf keine ausdrückliche klarstellende Regelung, dass in solchen Fällen die fristgerechte Übermittlung der strukturierten Veräußerungsanzeige auch ohne beigefügte Urkundenabschrift als ordnungsgemäß – also als rechtskonform – gilt.

Ohne eine solche Klarstellung besteht das Risiko, dass formale Übermittlungsprobleme zu Fristversäumnissen führen, obwohl die inhaltlichen Daten eigentlich rechtzeitig vorliegen. Daher wäre eine präzisierende Regelung sachgerecht, wonach die strukturierte Anzeige fristwährend übermittelt werden kann und die umfangreiche Urkundenabschrift, die zu große Datei, gesondert nachgereicht werden kann. Das schützt die staatlichen Steuerinteressen ebenso wie die Rechtssicherheit der Beteiligten, denn Digitalisierung sollte nicht an Dateigrößen scheitern.

Der **amtierende Vorsitzende**: Herzlichen Dank Ihnen, sehr geehrter Herr Prof. Dr. Omlor. Und abschließend in der heutigen Anhörung hat das Wort der Sachverständige Weide, bitte sehr, mit einer Antwort auf eine Frage des Kollegen Özdemir.

SV **Norbert Weide**: Die bezog sich auf den „Flickenteppich“. Wir würden es sehr begrüßen, wenn es tatsächlich einen Stichtag gibt, der für alle verbindlich ist. Man hat es schon einmal geschafft: Als das „beA“<sup>23</sup> eingeführt wurde, gab es für Anwälte einen Stichtag, wo es zwingend erforderlich war, dass wir unser „beA“ einrichten und wo es zwingend erforderlich war, dass wir unsere Schriftsätze ausschließlich über das „beA“ beim Gericht einreichen. Das klappte hervorragend.

Auch technische Störungen können kompensiert werden. Der BGH hat mit mehreren Rechtsprechungsentscheidungen darauf

hingewiesen, wie es zu geschehen hat, wenn es tatsächlich zu Störungen kommt. Er hat uns ein bisschen die „Fallback“-Lösung genommen und uns wirklich auf diesen Weg gezwungen.

Wenn wir das tatsächlich hier auch im Notariat schaffen, dass wir sagen. Ab einem gewissen Zeitpunkt müssen das alle – nicht nur die Notare, die das sowieso schon können, sondern auch alle anderen Behörden und auch die Steuerbehörden – schaffen, das würde außerordentlich helfen. Es würde dieses lange doppelt Arbeiten – wer kann schon digital und wer muss noch analog – schlagartig beenden. Das würde zu erheblichem Zeitenergieersparnissen führen.

Der Mitarbeiter muss nicht mehr aufstehen, zum Scanner laufen, zum Drucker laufen, sondern er kann aus dem PC heraus wirklich strukturiert arbeiten. Gerade beim zukünftigen Fachpersonalmangel, den wir hier auch merken, ist das wirklich bares Geld, wenn meine Mitarbeiterin am Arbeitsplatz sitzt und nicht darauf wartet, dass 35 Seiten durchgescannt werden. Wenn das tatsächlich einheitlich ist, bidirektional, für Notare wie auch für Land und Kommune, dann wäre das wirklich – das wäre wie Weihnachten, Ostern, an einem Tag, mit Kirsche auf der Sahne obendrauf.

Der **amtierende Vorsitzende**: Sehr geehrter Herr Sachverständige Weide, Sie gestatten mir die Anmerkung: Eis mit Sahne und Kirsche obendrauf und „beA“ und Stichtag und technische Störung, das habe ich das erste Mal gehört, obwohl uns das Thema hier früher intensiv beschäftigt hat – wir gucken mal. Jedenfalls Ihr Petitum für einen festen Stichtag haben wir verstanden. Ich darf mich bei Ihnen als Sachverständigen ganz herzlich hier im Saal und an den Endgeräten bedanken, bei den Kolleginnen und Kollegen ohnehin und schließe nunmehr diese Anhörung. Vielen herzlichen Dank. Einen weiterhin erfolgreichen Tag.

Schluss der Sitzung: 15:55 Uhr

Carsten Müller, MdB  
**Vorsitzender**

<sup>23</sup> Gemeint ist das „Besondere elektronische Anwaltspostfach“ (beA), der Bundesrechtsanwaltskammer.