

22.05.26**R****Gesetzesbeschluss**
des Deutschen Bundestages

**Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen,
der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechts-
geschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare**

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 77. Sitzung am 7. Mai 2026 aufgrund der Beschlussempfehlung und des Berichtes des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz – Drucksache 21/5806 – den von der Bundesregierung eingebrachten

**Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von
Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen
Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare**
– Drucksache 21/3735 –

mit beigefügten Maßgaben, im Übrigen unverändert angenommen.

Fristablauf: 12.06.26

Erster Durchgang: Drs. 644/25

1. Artikel 1 Nummer 4 wird wie folgt geändert:

a) § 213a wird wie folgt geändert:

aa) Die Absätze 2 und 3 werden durch die folgenden Absätze 2 und 3 ersetzt:

„(2) Die elektronischen Dokumente nach Absatz 1 sind wie folgt zu übermitteln:

1. Anträge nach Absatz 1 Nummer 1 an das besondere elektronische Behördenpostfach der für die Genehmigung oder das Zeugnis zuständigen Stelle oder ihres Rechtsträgers,
2. Mitteilungen nach Absatz 1 Nummer 2 an das besondere elektronische Behördenpostfach der Gemeinde,
3. Dokumente nach Absatz 1 Nummer 3 an das besondere elektronische Behördenpostfach des Gutachterausschusses.

Die für die elektronische Übermittlung erforderlichen Empfängerbezeichnungen der Baugenehmigungsbehörden, Gemeinden, Umlegungsstellen, Enteignungsbehörden und nach § 250 Absatz 2 Satz 1 bestimmten Stellen einschließlich der eindeutigen technischen Postfachbezeichnungen sind in einer als solche zu benennenden „Liste für den elektronischen Notar-Verwaltungs-Austausch“ leicht auffindbar auf der Internetseite des jeweiligen Bauministeriums des Landes zu veröffentlichen.

(3) Werden mit dem Antrag nach Absatz 1 Nummer 1 oder der Mitteilung nach Absatz 1 Nummer 2 weitere Dokumente übermittelt, so sind diese ebenfalls als elektronische Dokumente zu übermitteln. Für die Übermittlung gelten Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 2 sowie die Bestimmungen in den nach § 213b Absatz 1 und 2 Nummer 1 und 4 erlassenen Rechtsverordnungen.“

bb) Absatz 5 wird durch den folgenden Absatz 5 ersetzt:

„(5) Ein Verstoß der zuständigen Stelle gegen die Verpflichtung, die Genehmigungen und Zeugnisse als elektronische Dokumente zu übermitteln, steht der Rechtswirksamkeit der Genehmigungen und Zeugnisse nicht entgegen.“

b) § 213b wird durch den folgenden § 213b ersetzt:

„§ 213b

Verordnungsermächtigung zur elektronischen Übermittlung

(1) Die Landesregierungen können für Übermittlungen nach § 213a Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 2 durch Rechtsverordnung zusätzliche elektronische Übermittlungswege bestimmen. Die Landesregierungen können diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. Einzelheiten der Datenübermittlung und der Datenspeicherung zu regeln sowie Dateiformate und Anforderungen an die Barrierefreiheit für die zu übermittelnden Dokumente festzulegen,
2. zu bestimmen, dass Notare neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in dem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen,

3. zu bestimmen, dass die zuständigen Stellen neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in dem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen, und
4. Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen zu treffen.“
2. Artikel 2 wird gestrichen.
3. Artikel 3 wird zu Artikel 2 und Nummer 2 wird wie folgt geändert:
 - a) § 16 Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(3) Ist die Übermittlung der in den Absätzen 1 und 2 genannten Dokumente als elektronische Dokumente aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, so sind sie in Papierform zu übermitteln. Auf Anforderung sind sie als elektronische Dokumente nachzureichen.“
 - b) § 17 Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(3) Ist die Übermittlung der in Absatz 1 genannten Dokumente als elektronische Dokumente aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, so sind sie in Papierform zu übermitteln. Auf Anforderung sind sie als elektronische Dokumente nachzureichen.“
 - c) Nach § 19 Absatz 5 Satz 2 wird der folgende Satz eingefügt:

„Auf Anforderung sind sie als elektronische Dokumente nachzureichen.“
 - d) § 20 wird wie folgt geändert:
 - aa) Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Als strukturierter maschinenlesbarer Datensatz im Dateiformat XML sind zu übermitteln:

 1. aus dem Baugesetzbuch
 - a) die in § 22 Absatz 1 Satz 1, § 51 Absatz 1 Satz 1, § 109 Absatz 1, § 144 Absatz 1 und 2, § 172 Absatz 1 Satz 4 und § 250 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 6 Satz 1 genannten Genehmigungen,
 - b) die in § 22 Absatz 5 Satz 5, § 28 Absatz 1 Satz 3 und § 145 Absatz 6 Satz 2 genannten Zeugnisse,
 2. aus dem Grundstückverkehrsgesetz
 - a) die in § 2 Absatz 1 Satz 1 genannte Genehmigung,
 - b) das in § 5 Satz 1 und § 6 Absatz 3 genannte Zeugnis,
 - c) die in § 11 Absatz 2 genannte Bescheinigung,
 3. die in § 2 Absatz 1 Satz 1 der Grundstücksverkehrsordnung genannte Genehmigung.“
 - ab) Die Absätze 3 und 4 werden durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(3) Ist die Übermittlung der in Absatz 1 genannten Dokumente als elektronische Dokumente aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, so sind sie in Papierform zu übermitteln. Auf Anforderung sind sie als elektronische Dokumente nachzureichen.“
4. Die Artikel 4 und 5 werden zu den Artikeln 3 und 4.

5. Artikel 6 wird zu Artikel 5 und wird wie folgt geändert:
- a) In Nummer 1 wird in § 22a in der Angabe vor Nummer 1 die Angabe „für elektronisch zu erteilenden Bescheinigungen“ durch die Angabe „für elektronisch zu erteilende Bescheinigungen“ ersetzt.
 - b) Nummer 2 wird durch die folgende Nummer 2 ersetzt:
„2. § 23 Absatz 16 Satz 2 wird gestrichen.“
6. Artikel 7 wird zu Artikel 6 und wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„Artikel 6

Weitere Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 20 Absatz 1]“.

- b) Im Eingangssatz wird die Angabe „Artikel 6“ durch die Angabe „Artikel 5“ ersetzt.
 - c) In Nummer 2 wird in § 22a Absatz 2 in der Angabe vor Nummer 1 die Angabe „für elektronisch zu erteilenden Bescheinigungen“ durch die Angabe „für elektronisch zu erteilende Bescheinigungen“ ersetzt.
 - d) Nummer 3 wird gestrichen.
7. Artikel 8 wird zu Artikel 7 und wird wie folgt geändert:
- a) Im Eingangssatz wird die Angabe „Artikel 7“ durch die Angabe „Artikel 6“ ersetzt.
 - b) Nummer 3 wird gestrichen.
8. Nach dem neuen Artikel 7 wird der folgende Artikel 8 eingefügt:

„Artikel 8

Weitere Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes

Das Grunderwerbsteuergesetz, das zuletzt durch Artikel 7 dieses Gesetzes geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

Nach § 18 Absatz 5 wird der folgende Absatz 6 eingefügt:

„(6) Ist einem Notar eine nach § 20 Absatz 1 Nummer 1 erforderliche Identifikationsnummer nach § 139b der Abgabenordnung nicht bereits anderweitig bekannt, so hat er diese über die Bundesnotarkammer beim Bundeszentralamt für Steuern in einem maschinellen Verfahren zu erfragen. In der Anfrage dürfen nur die in § 139b Absatz 3 der Abgabenordnung genannten Daten der betroffenen Person angegeben werden. Das Bundeszentralamt für Steuern teilt dem Notar über die Bundesnotarkammer die Identifikationsnummer der betroffenen Person mit, sofern die übermittelten Daten mit den bei ihm nach § 139b Absatz 3 der Abgabenordnung gespeicherten Daten übereinstimmen. Der Datenaustausch zwischen dem Notar und dem Bundeszentralamt für Steuern erfolgt durch die Bundesnotarkammer im Auftrag des Notars. Die datenschutzrechtliche Verantwortung für den jeweiligen Datenabruf trägt der abrufende Notar.“ ‘

9. Nach Artikel 9 wird der folgende Artikel 10 eingefügt:

„Artikel 10

Weitere Änderung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes

Das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, das zuletzt durch Artikel 9 dieses Gesetzes geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

Nach § 34 Absatz 2 wird der folgende Absatz 3 eingefügt:

„(3) Ist einem Notar eine nach § 7 Absatz 2 Nummer 1 oder § 8 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit dem Vordruck nach Muster 6 der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung erforderliche Identifikationsnummer nicht bereits anderweitig bekannt, so hat er diese über die Bundesnotarkammer beim Bundeszentralamt für Steuern in einem maschinellen Verfahren zu erfragen. In der Anfrage dürfen nur die in § 139b Absatz 3 der Abgabenordnung genannten Daten der betroffenen Person angegeben werden. Das Bundeszentralamt für Steuern teilt dem Notar über die Bundesnotarkammer die Identifikationsnummer der betroffenen Person mit, sofern die übermittelten Daten mit den bei ihm nach § 139b Absatz 3 der Abgabenordnung gespeicherten Daten übereinstimmen. Der Datenaustausch zwischen dem Notar und dem Bundeszentralamt für Steuern erfolgt durch die Bundesnotarkammer im Auftrag des Notars. Die datenschutzrechtliche Verantwortung für den jeweiligen Datenabruf trägt der abrufende Notar.“

10. Die bisherigen Artikel 10 und 11 werden zu den Artikeln 11 und 12.
11. Der bisherige Artikel 12 wird zu Artikel 13 und im Eingangssatz wird die Angabe „Artikel 11“ durch die Angabe „Artikel 12“ ersetzt.
12. Der bisherige Artikel 13 wird zu Artikel 14.
13. Der bisherige Artikel 14 wird zu Artikel 15 und im Eingangssatz wird die Angabe „Artikel 13“ durch die Angabe „Artikel 14“ ersetzt.
14. Der bisherige Artikel 15 wird zu Artikel 16 und § 26 wird durch den folgenden § 26 ersetzt:

„§ 26

Elektronische Übermittlung; Verordnungsermächtigungen

(1) Anträge nach § 25 Absatz 1 sind an das besondere elektronische Behördenpostfach der Genehmigungsbehörde oder ihres Rechtsträgers zu übermitteln. Die für die elektronische Übermittlung erforderlichen Empfängerbezeichnungen der Genehmigungsbehörden oder ihrer Rechtsträger einschließlich der eindeutigen technischen Postfachbezeichnungen sind in einer als solche zu benennenden „Liste für den elektronischen Notar-Verwaltungs-Austausch“ leicht auffindbar auf der Internetseite des jeweiligen Bauministeriums des Landes zu veröffentlichen.

(2) Die in § 25 Absatz 1 genannten Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen sind an das besondere elektronische Notarpostfach zu übermitteln.

(3) Die Landesregierungen können für Übermittlungen nach den Absätzen 1 und 2 durch Rechtsverordnung zusätzliche elektronische Übermittlungswege bestimmen. Die Landesregierungen können diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

(4) Ein Verstoß der Genehmigungsbehörde gegen die Verpflichtung, die in § 2 Absatz 1 Satz 1, § 5 Satz 1, § 6 Absatz 3 und § 11 Absatz 2 genannten Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen als elektronisches Dokument zu übermitteln, steht der Rechtswirksamkeit der Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen nicht entgegen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. Einzelheiten der Datenübermittlung zu regeln sowie Dateiformate und Anforderungen an die Barrierefreiheit für die zu übermittelnden Dokumente festzulegen,
2. zu bestimmen, dass Notare neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in dem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen,
3. zu bestimmen, dass Genehmigungsbehörden neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in dem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen, und
4. Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen zu treffen.

(6) Die Abschrift der Urkunde über das genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäft ist elektronisch zu übermitteln. Für die Übermittlung der Abschrift gelten Absatz 1 sowie die Bestimmungen in den nach den Absätzen 3 und 5 Nummer 1 und 4 erlassenen Rechtsverordnungen.“

15. Der bisherige Artikel 16 wird zu Artikel 17 und § 13 wird durch den folgenden § 13 ersetzt:

„§ 13

Elektronische Übermittlung; Verordnungsermächtigungen

(1) Anträge nach § 12 Absatz 1 sind an das besondere elektronische Behördenpostfach der nach § 8 zuständigen Stelle zu übermitteln. Die für die elektronische Übermittlung erforderlichen Empfängerbezeichnungen der zuständigen Stellen einschließlich der eindeutigen technischen Postfachbezeichnungen sind in einer als solche zu benennenden „Liste für den elektronischen Notar-Verwaltungs-Austausch“ leicht auffindbar auf der Internetseite des jeweiligen Bauministeriums des Landes zu veröffentlichen.

(2) Genehmigungen nach § 12 Absatz 2 sind an das besondere elektronische Notarpostfach zu übermitteln.

(3) Die Landesregierungen können für Übermittlungen nach den Absätzen 1 und 2 durch Rechtsverordnung zusätzliche elektronische Übermittlungswege bestimmen. Die Landesregierungen können diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

(4) Ein Verstoß der nach § 8 zuständigen Stelle gegen die Verpflichtung, die in § 2 Absatz 1 Satz 1 genannte Genehmigung als elektronisches Dokument zu übermitteln, steht der Rechtswirksamkeit der Genehmigung nicht entgegen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. Einzelheiten der Datenübermittlung zu regeln sowie Dateiformate und Anforderungen an die Barrierefreiheit für die zu übermittelnden Dokumente festzulegen,

2. zu bestimmen, dass Notare neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in dem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen,
3. zu bestimmen, dass die nach § 8 zuständigen Stellen neben dem elektronischen Dokument oder, wenn dieses in strukturierter maschinenlesbarer Form übermittelt wird, in dem elektronischen Dokument bestimmte Angaben in strukturierter maschinenlesbarer Form übermitteln müssen, und
4. Regelungen für den Fall des Auftretens technischer Störungen zu treffen.

(6) Die Abschrift der Urkunde über das genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäft ist elektronisch zu übermitteln. Für die Übermittlung der Abschrift gelten Absatz 1 sowie die Bestimmungen in den nach den Absätzen 3 und 5 Nummer 1 und 4 erlassenen Rechtsverordnungen.

(7) Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, ohne Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Bestimmungen nach Absatz 3 Satz 1 zu erlassen, soweit

1. die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben oder eines ihrer Unternehmen Verfügungsbefugt ist oder
2. eine Übertragung nach § 8 Satz 3 vorgenommen wurde oder wird.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf eine oder mehrere andere Stellen des Bundes übertragen.“

16. Die bisherigen Artikel 17 und 18 werden zu den Artikeln 18 und 19.

17. Der bisherige Artikel 19 wird durch den folgenden Artikel 20 ersetzt:

„Artikel 20

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich der Absätze 2 bis 5 am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf die Verkündung folgenden Quartals] in Kraft.

(2) Die Artikel 5, 12 und 14 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(3) Am 1. Januar 2027 treten in Kraft:

1. Artikel 1
 - a) Nummer 1,
 - b) in Nummer 2 Buchstabe a § 195 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs,
 - c) Nummer 4,
2. Artikel 2
 - a) in Nummer 1 § 1 Absatz 1 Nummer 4 der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung,
 - b) in Nummer 2 Kapitel 7 der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung,
3. die Artikel 16 und 17.

(4) Artikel 7 tritt am 1. Januar 2028 in Kraft.

(5) Die Artikel 8 bis 11, 13 und 15 treten an dem Tag in Kraft, an dem die jeweiligen technischen und organisatorischen Voraussetzungen für die jeweilige elektronische Übermittlung vorliegen. Das Bundesministerium der Finanzen gibt den jeweiligen Tag des Inkrafttretens im Bundesgesetzblatt bekannt.“