eNoVA-Gesetz

Tool schließt Software-Lücke

[05.11.2026] Ab Januar 2027 gelten neue Vorgaben für den elektronischen Datenaustausch zwischen Kommunen und Notariaten. Da bislang eine geeignete Software fehlt, hat die Stadt München selbst eine Lösung entwickelt, die bundesweit als Open Source zur Verfügung steht.

Die deutschen Kommunen stehen unter Handlungsdruck: Zum 1. Januar 2027 müssen sie zum elektronischen Datenaustausch mit Notaren das Nachrichtenformat xjustiz_nachricht.xml vom Typ eNoVA 2900003 nutzen und mit qualifizierten elektronischen Signaturen versehen. Das Problem: Bislang steht keine Software zur Verfügung, die auf Behördenseite die Datensätze in einer komfortabel lesbaren Form anzeigt oder für die Weiterverarbeitung konvertiert sowie die Daten für die Antwort im entsprechenden Nachrichtenformat speichert. Existierende XML-Lesesoftware ist für die tägliche Arbeit in Behörden für diesen Zweck nicht brauchbar.

Deshalb entwickelt die bayerische Landeshauptstadt München ein eigenes Tool für Behörden, das diese Lücke schließt. Es wird als Open Source realisiert und kann daher von allen Kommunen kostenfrei nachgenutzt werden. Die Software extrahiert die für die Sachbearbeitung relevanten Daten aus der XML-Datei, zeigt sie an und macht sie für die Weiterverwendung verfügbar. Außerdem kann das Tool die in der Behörde bearbeiteten Daten in eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende XML-Datei schreiben, die an das jeweilige Notariat zurückgesendet wird. Ab Oktober 2026 wird das Tool zum Testen öffentlich bereitstehen und zum Jahreswechsel in einem stabilen Release zur Verfügung gestellt.

Rechtlicher Hintergrund: Das eNoVA-Gesetz

Rechtliche Ausgangslage für die Entwicklung ist das „Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare“, kurz eNoVA-Gesetz. Die Abkürzung steht für „elektronischer Notar-Verwaltungs-Austausch“. Ziel des Gesetzes ist die Digitalisierung des Dokumenten- und Informationsaustauschs zwischen Notariaten, Gerichten und Verwaltungsstellen anlässlich des Vollzugs eines Immobilienvertrags. Das soll Verwaltungsaufwand reduzieren, Verfahren vereinfachen und Bürokratie abbauen.

Doch der Ausbau des digitalen Vollzugs eines Immobilienvertrags ist technisch herausfordernd: Das eNoVA-Gesetz sieht die Kommunikation in maschinenlesbarer Form im Dateiformat XML vor. Es bedarf daher eines eNoVA-Editors, der die praktischen Bedürfnisse der Kommunen bei der Kommunikation im Dateiformat XML umsetzt. Viele Bescheinigungen müssen zudem auch bei digitaler Übermittlung rechtliche Formvorgaben erfüllen: Es bedarf dann nicht nur einer qualifizierten elektronischen Signatur, sondern zusätzlich einer sogenannten Organisationsvalidierung.

Notaranfragen automatisiert beantworten

Hinter dem eNoVA-Editor steckt die Idee, aus einer Anfrage des Notars „ErsuchenSachentscheidung“ möglichst automatisiert die Antwortdatei „Sachentscheidung“ zu generieren. Dabei werden Informationen

wie das Tauschen von Absender und Empfänger verschoben, Werte automatisch generiert – etwa NachrichtenID und Erstellungszeitraum – sowie ganze XML-Blöcke ausgetauscht. Denn es müssen beispielsweise die in der Antwort mitgeschickten Dokumente immer gleich heißen. Auch bei der Auswahl der Sachbearbeitenden wurde in der Konfigurationsdatei dieses Prinzip angewandt. Das Ergebnis ist ein Tool, das lediglich wenige Eingabefelder benötigt.

Bestimmte qualifizierte elektronische Signaturen müssen organisationsvalidiert sein, um rechtswirksam zu sein. Organisationsvalidierung ist generell für Verwaltungen empfehlenswert und bei vielen Vertrauensdiensteanbietern (qVDAs) im Angebot. Alle vorhandenen organisationsvalidierten Signaturen können weiter genutzt werden. Zeitstempel gemäß der eIDAS-Umsetzungsverordnung sind nach aktuellem Stand nicht notwendig. Zum Signieren wird eine Signaturanwendungskomponente (SAK) benötigt, am Markt sind zahlreiche Lösungen erhältlich. Die Anwendungen Governikus Data Boreum (für Signaturkarten oder Fernsignaturen der Bundesnotarkammer) und Data Sign (für Fernsignaturen anderer qVDAs) sind über den IT-Planungsrat je nach Bundesland kostenlos verfügbar; sie werden gegebenenfalls künftig direkt aus dem Tool aufgerufen.

Entwicklung erfolgte konsequent Open-Source-basiert

„Als öffentliche Verwaltung der Stadt München sind wir von den Vorteilen von Open-Source-Software (OSS) überzeugt. Sie ist nicht nur ein technisches Werkzeug, sondern ein Weg, um Transparenz, Innovation und Unabhängigkeit der digitalen Verwaltung zu fördern“, betont Münchens IT-Referentin Laura Dornheim. „Für die Landeshauptstadt München zählt der Grundsatz ‚Public money, public code‘. Ich freue mich daher sehr, dass der eNoVA-Editor konsequent als OSS entwickelt wird und durch den Verzicht auf Münchenspezifika deutschlandweit einsetzbar ist. Genau da wollen wir hin.“

Mit dem eNoVA-Editor wird der Ansatz „Business follows IT“ konsequent umgesetzt. Das Projekt wird in enger Zusammenarbeit von IT- und Kommunalreferat agil realisiert. Da die Anforderungen durch die Rechtssituation weitgehend festgelegt sind, haben sich die Fachbereiche auf eine genaue Problembeschreibung fokussiert, und so der IT einen großen Handlungsspielraum gelassen. „Dies war ein wesentlicher Erfolgsbaustein“, sagt Dornheim. „Das höchste Ziel des Projekts war es, innerhalb kurzer Zeit eine tragfähige Lösung zu entwickeln und dabei gleichzeitig die Kosten so gering wie möglich zu halten. In diesem Sinne danke ich dem referatsübergreifenden Projektteam für die Erstellung des Tools in Rekordzeit.“

()

http://enova-editor.oss.muenchen.de

Dieser Beitrag ist in der Ausgabe November 2026 von Kommune21 erschienen. Hier können Sie ein Exemplar bestellen oder die Zeitschrift abonnieren.

Stichwörter: Dokumenten-Management, Governikus, E-Signatur, elektronischer Rechtsverkehr, ENOVA, München, Open Source