

Abschlussbericht



Pilotprojekt zur

Elektronischen Übermittlung von Immobilienkaufverträgen

durch die Notar*innen an die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg

**Stand: Dezember 2020,
mit Anpassungen zu Punkt 5.3 vom 1. September 2021**

Projektsteuerung

Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg
Referat 13
Henning-von-Tresckow-Straße 9-13
14467 Potsdam

Teilnehmer*innen

- Notarkammer Brandenburg
- vier Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg
- acht Notare*innen aus dem Land Brandenburg
- Technische Stelle der Gutachterausschüsse bei der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (Dezernat 15 - Angelegenheiten der Grundstücksbewertung)

Verantwortlich

Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg
Referat 13 (Amtliches Vermessungswesen)
Henning-von-Tresckow-Str. 9-13
14467 Potsdam
vermessungswesen@mik.brandenburg.de

Ansprechpartner

Steffen Dubiel
0331 866-2137
steffen.dubiel@mik.brandenburg.de

Copyright

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2020, www.gutachterausschuss-bb.de
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Projektziele	4
3. Technisches Verfahren zur Datenübermittlung zwischen Notar*innen und Gutachterausschuss	4
4. Ablauf des Pilotprojekts.....	5
5. Ergebnisse	6
5.1. Muster Verfahrensablauf im Gutachterausschuss.....	6
5.2. Anforderungen an den Arbeitsplatz.....	6
5.3. Anforderungen an die Datenübermittlung	6
5.4. Metadaten, Grunddaten und weitere Daten	7
5.5. Maßnahmen zum Datenschutz	8
6. Bilanz für die Gutachterausschüsse.....	8
7. Bilanz für die Notar*innen	10
8. Abschließende Bewertung des Pilotprojekts aus Sicht der Notar*innen und der Brandenburger Notarkammer	11
9. Fazit und weiteres Vorgehen	11

Anlagen

1. Handout zum besonderen Behördenpostfach (beBPo)
2. Formular für Informationen zum Kaufvertragsobjekt

1. Einleitung

Im August 2019 wurde durch das MIK eine Arbeitsgruppe für ein Pilotprojekt zur Übersendung digitaler Kaufverträge durch die Notar*innen an die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg eingerichtet, um mit einigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse die technische Machbarkeit der Übermittlung digitaler Kaufverträge (PDF) zu testen und Fragestellungen zur Art, dem Umfang und zur Verfahrensweise auf Seiten der Gutachterausschüsse und der Notar*innen zu klären.

Vier Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse haben seit März 2020 am Testbetrieb im Rahmen des Pilotprojekts teilgenommen. Für die technischen Fragen der Gutachterausschüsse wurde die technische Stelle des Landesbetriebs Landesvermessung und Geobasisinformation (LGB) beteiligt. Insgesamt acht Notarinnen und Notare haben am Testbetrieb teilgenommen und während der Testphase ihre Kaufverträge digital übermittelt.

Von den Notar*innen wird für den elektronischen Rechtsverkehr in der Regel die Software XNotar verwendet. Die Software wird von der NotarNet GmbH, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der Bundesnotarkammer, herausgegeben und derzeit vor allem für elektronische Handelsregisteranmeldungen und Grundbuchvorlagen eingesetzt. Der Versand elektronischer Nachrichten erfolgt über das besondere elektronische Notarpostfach (beN), über das jede Notarin und jeder Notar in Deutschland an die EGVP-Infrastruktur angeschlossen ist.

Für die Erstellung und Beurkundung von Kaufverträgen gibt es in den Notariaten keine einheitliche Software. Vielmehr wird auf Standardtextprogramme und Module verschiedener Softwareanbieter zurückgegriffen. Die Kaufverträge selbst werden zum Teil während der Beurkundung handschriftlich ergänzt. Eine standardisierte einheitliche digitale Ablage der Kaufverträge findet in den Notariaten noch nicht statt. Dies wird sich erst mit der Einführung des Elektronischen Urkundenarchivs zum 1. Januar 2022 ändern.

Im Hinblick auf die Digitalisierungsbestrebungen bei den Notar*innen und anderen beim Immobilienerwerb beteiligten Stellen sollten im Rahmen des Pilotprojekts Erkenntnisse gesammelt werden, die ggf. in das auf Bundesebene laufende Projekt „Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen“¹ einfließen können. Die Fragestellung, ob und welche strukturierten Grunddaten zum Kaufvertrag übermittelt werden können und sollten, sollte untersucht werden. Technisch lag ein Fokus darauf, bereits vorhandene digitale Verfahren zu nutzen. Daneben sollten mögliche Synergieeffekte bei den Notar*innen und bei den Gutachterausschüssen geprüft werden.

2. Projektziele

Die Ziele des Pilotprojekts waren im Einzelnen:

- die technischen und organisatorischen Voraussetzungen für die elektronische Übermittlung von Kaufverträgen in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu schaffen,
- die Verfahren der Aufbewahrung des digitalen Kaufvertrags und der Zugriffsbeschränkung während der Erfassung in der Geschäftsstelle sowie der anschließenden Löschung auszuarbeiten,
- zu prüfen, ob aus den PDF-Dokumenten automatisiert bestimmte Angaben zum Kaufvertrag herausgesucht werden können,
- die erforderlichen Metadaten zum Kaufvertrag für die elektronische Übermittlung an den Gutachterausschuss festzulegen,
- zu prüfen, ob eine automatisierte Erkennung des zuständigen Gutachterausschusses für den Kaufvertrag beim elektronischen Versand im EGVP realisiert werden kann,
- den voraussichtlichen Mehr- oder Minderaufwand in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse abzuschätzen und
- zu prüfen, ob und ggf. welche Verwaltungsvorschriften für ein solches Verfahren anzupassen sind.

3. Technisches Verfahren zur Datenübermittlung zwischen Notar*innen und Gutachterausschuss

Maßgabe für die elektronische Übermittlung ist es, dass die Kaufverträge geschützt vor dem Zugriff Dritter durch entsprechende Kommunikationswege zwischen den Notar*innen und den Gutachterausschüssen übermittelt werden können.

¹ Projektbericht „Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen“ des Statistischen Bundesamtes im Auftrag der Bundesregierung, des Nationalen Normenkontrollrates und der Bundesnotarkammer vom Dezember 2019

Die Notar*innen nutzten im Pilotprojekt für die verschlüsselte elektronische Übermittlung der Kaufverträge die bereits vorhandene Software XNotar. Das darin verwendete besondere elektronische Notarpostfach (beN), das Teil der Infrastruktur des elektronischen Gerichts- und Verwaltungspostfachs (EGVP) ist, konnte so auch für die sichere elektronische Übermittlung der Kaufverträge an die Gutachterausschüsse im Pilotprojekt verwendet werden, ohne dass dadurch zusätzliche Kosten im Notariat anfallen.

Für die Gutachterausschüsse bot es sich deshalb an, auf ein EGVP-kompatibles Übermittlungssystem zurückzugreifen. Auf Seiten der Gutachterausschüsse wurde deshalb entschieden, für den Empfang der digitalen Kaufverträge das besondere elektronische Behördenpostfach (beBPo) einzurichten (**siehe Anlage 1**), das ebenfalls auf dem EGVP aufgebaut ist. Die Anmeldung und Einrichtung des beBPo erfolgte über die jeweilige Gebietskörperschaft, bei der die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angesiedelt ist. Durch die Verwendung des beBPo der Gebietskörperschaft entstanden keine zusätzlichen Anschlusskosten für die teilnehmenden Gutachterausschüsse.

4. Ablauf des Pilotprojekts

Das seit dem dritten Quartal 2019 vorbereitete Pilotverfahren begann am 15. März 2020 mit der praktischen Testphase. Die Testphase, in der von den Notar*innen die Kaufverträge in digitaler Form übermittelt wurden, dauerte sieben Monate und endete am 15. Oktober 2020. In diesem Zeitraum wurden insgesamt rd. 900 Kaufverträge von acht teilnehmenden Notar*innen übermittelt und von vier Gutachterausschüssen über das beBPo empfangen. Das Datenvolumen der jeweils zum Kaufvertrag versendeten Dateien hatte eine Größe von 0,1 bis 9,5 MB.

Die ausgedruckten beurkundeten Kaufverträge wurden von den Notar*innen eingescannt und als PDF-Datei versendet. Direkt aus einem Textverarbeitungsprogramm wurden von den Notar*innen keine PDF-Dateien der Kaufverträge erzeugt und an die Gutachterausschüsse versendet.

Es bestand während der Testphase die Möglichkeit, auf freiwilliger Basis in einem ergänzenden Text zur E-Mail zusätzlich Informationen zum Kaufvertragsobjekt an den Gutachterausschuss zu übermitteln. Im Vorfeld der Testphase waren dafür von den Gutachterausschüssen bestimmte Informationen als für die Auswertung des Kauffalls bedeutsam benannt worden. Auf dieser Basis wurde auf Initiative des MIK in Abstimmung mit der Notarkammer Brandenburg ein Formular entwickelt, das zur Abfrage von Daten zum Kaufvertrag verwendet werden konnte (**siehe Anlage 2**). Auslöser für diese Initiative war der Projektbericht „Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen“ des Statistischen Bundesamtes im Auftrag der Bundesregierung, des Nationalen Normenkontrollrates und der Bundesnotarkammer, der sich unter der Nummer 7.3 mit der Übermittlung von sogenannten „Ergänzungsdaten“ auseinandersetzt. Hieran anknüpfend wurden im Pilotprojekt Brandenburg einige wesentliche Angaben zum Kaufvertragsobjekt, die für die Auswertung in den Geschäftsstellen relevant sind, in dem Formular zusammengestellt. Die Notarkammer Brandenburg wies im Rahmen der Abstimmung darauf hin, dass die Übermittlung weiterer Angaben, die nicht in der Kaufvertragsurkunde enthalten sind, auf rechtliche Bedenken stoße, da die Verschwiegenheitspflicht der Notar*innen einer Übermittlung ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage entgegenstehe. Zudem verfügten die Notar*innen in der Regel nicht über die gewünschten Angaben, da diese für die Urkundengestaltung keine Rolle spielten. Dies verdeutlicht, dass hierzu auf der gesetzgeberischen Seite noch ein genereller Abstimmungs- bzw. Anpassungsbedarf besteht. Im Pilotverfahren Brandenburg war die Verwendung des Formulars deshalb nur optional angedacht, wodurch sich solche freiwilligen Angaben seitens der Notar*innen nur auf einige wenige Fälle beschränkte.

5. Ergebnisse

5.1. *Muster Verfahrensablauf im Gutachterausschuss*

Eines der Projektziele war es, das Ablaufverfahren, die Aufbewahrung des digitalen Kaufvertrags, die Zugriffsbeschränkung während der Erfassung und die anschließende Löschung in den vier Geschäftsstellen zu testen. Die interne Auswertung der Einzelbetrachtungen nach der Praxisphase zeigten, dass in den vier Gutachterausschüssen bei den einzelnen Schritten teilweise unterschiedlich vorgegangen wurde. Daraus abgeleitet können die einzelnen Schritte im Verfahrensablauf vereinfacht nach folgendem Muster dargestellt werden:

1. Eingang der Kaufverträge in digitaler Form im beBPo
2. tägliches Prüfen des Verzeichnisses
3. Registrierung der Kaufverträge
4. Erstprüfung des Kaufvertrags für die weitere Erfassung
5. Lesen des Kaufvertrags einschließlich ihrer Prüfung auf Vollständigkeit am Bildschirm:
6. Erfassen des Kaufvertrags als Kauffall in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS)
7. Ablage des digitalen Kaufvertrags
8. Kauffallauswertung
9. Vernichtung/Löschen der Kaufverträge und dazugehörige Dateien

5.2. *Anforderungen an den Arbeitsplatz*

Um die durchgehend digitale Bearbeitung der Kaufverträge in der Geschäftsstelle vornehmen zu können, sind insbesondere mehrere Bildschirme zum Lesen der Kaufverträge und für die Erfassung sinnvoll und erforderlich. Den Einschätzungen in der Testphase nach ist die Ausstattung der Erfassungsarbeitsplätze in der Geschäftsstelle mit 3 Monitoren und einem Tablet optimal. Mindestens sind jedoch drei Monitore (24-Zoll) erforderlich; alternativ sind ein 34-Zoll-Monitor (mit Splitscreen) und ein 24-Zoll-Monitor (ein Bildschirm für das Lesen des Kaufvertrags, ein Bildschirm für die AKS, ein Bildschirm für GIS- und Kartenanwendungen) für das medienbruchfreie effiziente Bearbeiten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses notwendig.

In welcher Größenordnung in den gesicherten Laufwerken der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Speicherkapazitäten freizuhalten sind, ergibt sich aus der durchschnittlichen Dateigröße (siehe Nummer 4) und der Anzahl der jährlichen Kaufvertragseingänge beim jeweiligen Gutachterausschuss. Grundsätzlich kann mit einer Bearbeitungszeit von ca. 4 Monaten gerechnet werden, wenn zum Kauffall eine Auswertung des Fragebogens zum Verkaufsobjekt vom Erwerber erfolgen soll. Die Anzahl der Kaufverträge in den Gutachterausschüssen bewegt sich zwischen 600 und bis zu 3500 eingehenden Kaufverträgen pro Jahr.

5.3. *Anforderungen an die Datenübermittlung*

Für die elektronische Übermittlung der Kaufverträge bedurfte es einer Abstimmung der Anforderungen an die digital zu versendenden Dokumente. Dafür waren von den Notar*innen die folgenden Punkte zu beachten:

- 1) Jeder Kaufvertrag wurde separat, d. h. als einzelnes Dokument ausschließlich mit dem EGVP von der Notar*in an die beBPo-Adresse des Gutachterausschusses (der Gebietskörperschaft) gesendet.
- 2) Für die Identifikation beim Empfänger (der Gebietskörperschaft) als Kaufvertrag und die Zuordnung im Posteingang des beBPo mussten der Betreff der E-Mail und die versandte Datei vom Notar eindeutig

bezeichnet werden. Vor dem Start der Testphase wurde vereinbart, sich dafür auf einheitliche Vorgaben zum Betreff der E-Mail und für den Dateinamen des elektronisch zu versendenden Kaufvertrags zu verständigen. Folgende Angaben sollten dafür von der Notar*in angegeben werden:²

Betreff zur E-Mail	GAA_Kaufvertrag_UR-Nummer_Name des Notars
Musterbeispiel	GAA_Kaufvertrag_0017-2022_Mueller
Bezeichnung der PDF-Datei	Datum_UR-Nummer_Name des Notars
Musterbeispiel	20220128_0017-2022_Mueller

3) Wie unter dem Gliederungspunkt 3 bereits beschrieben, wurde festgelegt, dass die elektronische Kommunikation seitens der Notar*innen über das EGVP und seitens des Gutachterausschusses nur über das beBPo erfolgen sollte. Eine vorher mitgeteilte E-Mail-Adresse (beBPo) der Gebietskörperschaft der beteiligten Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stellte sicher, dass jeder Kaufvertrag an die richtige Empfängeradresse gesendet wurde. Andere sichere elektronische Übermittlungsverfahren, wie z.B. DE-Mail wurden im Rahmen des Pilotprojektes nicht getestet.

5.4. Metadaten, Grunddaten und weitere Daten

Die unter dem Gliederungspunkt 4 beschriebene Arbeitsweise des Einscannens zur Erzeugung der digitalen Kaufverträge führte dazu, dass von den Gutachterausschüssen aus den PDF-Dokumenten keine Angaben zum Kaufvertrag automatisiert herausgesucht werden konnten. Eine mit zusätzlichen Kosten verbundene OCR-Software wurde nicht verwendet. Ein Suchen nach Schlagworten war so nicht möglich. Die Angaben zum Kaufvertrag mussten daher wie im analogen Verfahren durch „Herauslesen“ und manuelle Eingabe in die AKS erfasst werden. Damit konnte eines der im Pilotprojekt gesetzten Ziele (siehe Nummer 2) nicht erreicht werden.

Welche Angaben als Metadaten bzw. Grunddaten geeignet (keine Ergänzungsdaten) wären, wurde von den Gutachterausschüssen unterschiedlich angegeben:

GA 1:	Datum KV Gemarkung persönliche Verhältnisse zwischen Veräußerer und Erwerber	UR-Nr. Flur	Notarname Flurstück	Kaufpreis Straße	Fläche Hausnummer
GA 2:	Datum KV	UR-Nr.	Notarname	Ort (PLZ)	
GA 3:	Datum KV	UR-Nr.	Notarname		
GA 4:	Datum KV	UR-Nr.	Notarname	Amtssitz	

Ob solche von den Notar*innen übermittelten Meta- bzw. Grunddaten für die Kaufallerfassung eine Hilfe sein würden, wurde von den vier teilnehmenden Gutachterausschüssen differenziert bewertet:

Der Nutzen der Übermittlung von Metadaten bzw. Grunddaten von den Notar*innen an die Gutachterausschüsse wird nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Dafür sollte jedoch Folgendes beachtet werden: Es sollten Daten ermittelt werden, die Seitens der Notar*innen ohnehin in eigenen Programmsystemen erfasst werden. Die Daten müssen möglichst über eine Schnittstelle ausgegeben werden können. Es ist wichtig, dass es hinsichtlich der zu übermittelnden Daten keinen Interpretationsspielraum gibt, welcher u. U. zu fehlerhaften Annahmen/Daten führen könnte. Der Prüfaufwand wäre dann höher, als das Ein-

² Der Betreff wurde in Abstimmung mit der Notarkammer Brandenburg am 25.08.2021 angepasst, um ein Schlagwort zu verwenden, welches die im beBPo empfangene E-Mail eindeutig dem Gutachterausschuss zuordnen lässt. Mit dem im Betreff festgelegten Schlagwort "GAA" ist ein automatisierter Export der Kaufverträge in die GS GA möglich.

- Abschlussbericht des Pilotprojekts zur elektronischen Übermittlung von Immobilienkaufverträgen -

sparpotential in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Aus diesem Grunde wird z. B. die Zuordnung zum Teilmarkt (bb, ub, usw.) als für die durch ein Notariat zu übermittelnden Grunddaten ungeeignet angesehen. Die vorgeschlagenen Grunddaten finden sich im Regelfall in jedem Kaufvertrag wieder und könnten in die Kaufpreissammlung übernommen werden.

Ob von den Notar*innen übermittelte Meta- bzw. Grunddaten für die Kaufallerfassung eine Hilfe sind, wird eher in Frage gestellt. Die Gründe dafür sind:

- Unterschiedliche Festlegung/Definition, bzw. auch Verständnis über die Teilmärkte. Dazu das Beispiel 1: Der Käufer ist bereits im Besitz der Immobilie und kauft „nur“ Grund und Boden = unbebaut (ub) für die AKS. Im Vertrag würde ggf. bebaut (bb) deklariert sein. Das Beispiel 2: Abrissobjekt = bb oder ub; Ist es wirklich ein Abrissobjekt?
- Flur und Flurstück: z.B. ist ggf. die Angabe falsch, wenn es nur Teilflächen betrifft oder auch wenn Vermessungen (Teilungen) bereits stattgefunden haben oder es im Flurneuordnungsverfahren liegt oder wenn es mehrere Flurstücke betrifft (Der GA erfasst das werthaltigste oder größte Flurstück)
- Keine Angaben oder fehlende Angaben in den Verträgen, Beispiele: Lagebezeichnungen und Verwandtschaftsverhältnisse
- Nutzungsart der Gebäude ist oft fraglich (Beispiel: Wohn- und Geschäftshaus ist eher ein Mehrfamilienhaus, ggf. fehlt auch der gewerbliche Anteil)

Als Grunddaten die Gemarkung, Flur, Flurstück zu verwenden, funktioniert nur dann, wenn es sich um ein einzelnes Flurstück handelt. Oft werden mehrere Flurstücke oder nur Teilflächen verkauft. Es kommen in Verträgen auch Zahlendreher oder fehlerhafte Angaben vor. Dann sind diese Angaben nicht hilfreich bzw. fehlerhafte Angaben werden ggf. ungeprüft übernommen. Insgesamt sind es zu wenige Elemente, um eine wirkliche Effizienzsteigerung im Massenverfahren damit zu erreichen.

5.5. Maßnahmen zum Datenschutz

Der Datenschutz für die personenbezogenen Daten in den Kaufverträgen wurde durch das gewählte verschlüsselte Kommunikationsverfahren zwischen Notar*innen und Gutachterausschüssen sichergestellt. Im Anschluss wurde durch die Geschäftsstellen der beteiligten Gutachterausschüsse sichergestellt, dass die elektronischen Dokumente temporär so gespeichert wurden, dass nur die Mitarbeiter/-innen der Geschäftsstelle einen Zugriff auf die elektronischen Kaufverträge hatten. Entsprechend § 9 Absatz 2 Satz 2 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung wurden die digitalen Kaufverträge, sowie die ergänzenden Angaben und Unterlagen, die personenbezogene Daten enthalten, nach vollständiger Erfassung der Kauffälle gelöscht.

6. Bilanz für die Gutachterausschüsse

Um für die Arbeitsprozesse in den Gutachterausschüssen eine Bilanz aus dem Pilotprojekt ziehen zu können, wurden die teilnehmenden Gutachterausschüsse gebeten, die folgenden Fragen zu beantworten.

Welche zusätzlichen Kosten entstehen durch die elektronische Übermittlung bei den GS GA?

- Kosten für zwei weitere Monitore in der GS
- Keine Zusatzkosten für das Postfach (beBPO), da das beBPo beim Landkreis angesiedelt ist
- Beschaffung von Tablets: z.B. Kosten für ein Notebook-Convertible mit Stift,

Welche Arbeitsmehrbelastung oder Arbeitserleichterung entsteht in der GS?

Arbeitsmehrbelastung

- Abschlussbericht des Pilotprojekts zur elektronischen Übermittlung von Immobilienkaufverträgen -

- Personalmehraufwand (in der Poststelle) für die Betreuung des beBPo
- Personalmehraufwand für die Übernahme der Kaufvertragseingänge in die Bearbeitungsumgebung der Geschäftsstelle
- zusätzlicher Organisationsaufwand innerhalb der Geschäftsstelle durch das Nebeneinander von digitalen Kaufverträgen und Kaufverträgen in Papierform
- Mehrbelastung für den Fall, dass die Ansiedelung des beBPo mit der Zuständigkeit für den Landkreis direkt in der GS erfolgt

Arbeitserleichterung

- „schlankere“ Aktenablage
- deutlich einfachere Vernichtung der Kaufverträge (keine Entsorgungskosten)
- schneller Zugriff auf die Kaufverträge
- mobiles Arbeiten (Homeoffice) wird erleichtert
- Es gibt keinen Medienbruch bei einer durchgehenden digitalen Bearbeitung der Kaufverträge. Alle weiteren Dokumente können ebenfalls in digitaler Form zum KF gespeichert werden. Schon heute senden viele Erwerber den Fragebogen und Fotos zum Objekt digital zu.
- schnellerer Posteingang
- zusätzliche Arbeitserleichterung würde entstehen, wenn die Angaben aus den Verträgen kopiert werden könnten (Voraussetzung: durchsuchbare PDF-Daten)
- Kaufverträge können auf Tablet oder Reader gespeichert und mit zur Ortsbesichtigung genommen werden.

Gibt es eine Verbesserung der Aktualität der Kaufpreissammlung?

- Ja. Die Kaufverträge werden im Regelfall kurz nach der Beurkundung übermittelt (durch die Vorgabe, dass jeder Vertrag einzeln zu übermitteln ist) und der Postweg entfällt. Vereinzelt wurden die Verträge jedoch bei den Notar*innen zunächst gesammelt.

Gibt es eine Verbesserung der Qualität der Kaufpreissammlung?

- Nein – es sind aber Verbesserungen hinsichtlich der Aktualität der AKS erkennbar.

Was sind die Voraussetzungen für ein digitales Massenverfahren?

- effizientere Anbindung des beBPo, z.B. automatisierte Weiterleitung der Kaufverträge nach dem Eingang im beBPo in ein geschütztes Postfach der Geschäftsstelle oder bestenfalls ein beBPo für die GS
- OCR-Software für die Suche und Übertragung von Angaben aus dem Kaufverträgen oder Erzeugung der Verträge beim Notar in einem bearbeitbaren PDF-Format
- automatisierte Überführung von Meta- bzw. Grunddaten in die AKS
- kein Nebeneinander von digitalen und analogen Verträgen
- Beschaffung von Lesegeräten (Tablet / Reader) mit Schreibfunktion inklusive Schnittstelle zum Rechner und Bearbeitungsprogramm zum Umwandeln nicht markierbarer Formate

Welche Anforderungen haben die GA an das beBPo?

- Automatisierter Export aus dem beBPo und Posteingang in der Geschäftsstelle
- schnellerer Download der digitalen Kaufverträge,
- eindeutige Zuordenbarkeit der Dokumente durch einheitliche Metadaten zum Kaufvertrag im Betreff der E-Mail von den Notar*innen
- internes geschütztes Postfach für Geschäftsstelle

Schwächen und Stärken des Verfahrens?

Schwächen

- die nichtautomatisierte Anbindung des beBPo an die Geschäftsstelle und der damit verbundene händische Aufwand beim Transfer der Posteingänge
- die fehlende OCR-Software zur Digitalisierung der eingehenden KV, die keine Suche in den PDF-Dokumenten ermöglicht
- fehlender Eingang oder auch fehlerhafter Export durch das beBPo erkennen und gegensteuern
- Es wird lange Zeit ein Nebeneinander von digitalen und analogen Kaufverträgen geben, was zu erhöhtem Organisationsaufwand in den Geschäftsstellen führt.
- zu lange Ladezeiten der Kaufverträge aus dem beBPo
- Bei der Nutzung des beBPo auch durch andere Fachbereiche wird der Posteingang unübersichtlich, wenn der Betreff von den Notar*innen nicht entsprechend den vereinbarten Metadaten bezeichnet worden ist.

Stärken

- Das Pilotprojekt hat gezeigt, dass die Kolleginnen und Kollegen bereit sind, sich den avisierten Änderungen zu stellen. Die papierlose Abarbeitung der Kauffälle wird inzwischen als vorteilhafter angesehen. Es gibt jedoch Einzelfälle bei denen das ausgedruckte Exemplar für die Abarbeitung hilfreicher ist.
- Die Laufzeiten vom Kaufvertragsabschluss bis zur Erfassung in die AKS werden kürzer => Aktualität der AKS wird verbessert.
- Entwicklungsfortschritt (Digitalisierung)
- ressourcenschonend für die Umwelt: bei konsequenter Durchsetzung der digitalen Bearbeitung entstehen positive ökologische Effekte.
- mobiles Arbeiten (Heimarbeit) möglich
- Datenschutzerfordernisse können eingehalten werden

7. Bilanz für die Notar*innen

Aufgrund der Nutzung vorhandener Hard- und Software sind keine zusätzlichen Kosten in den Notariaten durch die elektronische Übermittlung entstanden.

Nach Einschätzung der Notar*innen ist eine geringfügige Arbeitsmehrbelastung durch das (bisher nicht standardmäßig praktizierte) Einscannen, Abspeichern und den Einzelversand über X-Notar (jeweils separate Erstellung einer Nachricht mit manuellem Eintragen von Betreff und Beifügen der Anlage notwendig) entstanden. Nach überwiegender Auffassung stellt dies derzeit einen geringfügig erhöhten Arbeitsaufwand gegenüber der bisherigen Verfahrensweise (Kopieren sowie Versand an die Gutachterausschüsse unter automatisierter Erstellung eines Anschreibens durch die Notarprogramme) dar. Nach Einschätzung der beteiligten Notar*innen würde die Möglichkeit des Versands mehrerer Kaufverträge in einer Nachricht die Arbeitsbelastung reduzieren.

Ein digitales Massenverfahren setzt nach Einschätzung der beteiligten Notar*innen die entsprechende technische Ausstattung der Notariate mit Hardware (insbesondere Scanner) sowie eine Vereinfachung/Verbesserung der Software X-Notar voraus. Hier wurden ausdrücklich die zahlreichen Arbeitsschritte, um eine Nachricht zu erstellen, sowie die Fehleranfälligkeit von X-Notar (Nachrichten wurden als nicht versandt angezeigt und mussten erneut versandt werden) als Hindernis genannt. Die Ausfüllung eines gesonderten Formulars, das nicht in bereits genutzte Software integriert ist, wurde ausdrücklich als hinderlich für ein digitales Massenverfahren genannt.

Insgesamt wurde als Stärke des Verfahrens die Schnelligkeit der Übermittlung gesehen. Schwächen sind die bislang zusätzlich notwendigen Arbeitsschritte sowie technische Schwierigkeiten. Insgesamt

kann die digitale Übersendung nach Einschätzung der beteiligten Notar*innen bereits jetzt entsprechend in den Büroablauf integriert werden.

8. Abschließende Bewertung des Pilotprojekts aus Sicht der Notar*innen und der Brandenburger Notarkammer

Aus Sicht der Notar*innen sowie der Notarkammer Brandenburg ist das Pilotprojekt erfolgreich verlaufen. Die elektronische Übermittlung in der aktuellen Form kann ohne erheblichen Arbeitsmehraufwand in die aktuellen Büroabläufe integriert werden. Aufgetretene Schwierigkeiten technischer Natur können nach unserer Einschätzung mit wenigen Änderungen verbessert werden.

Problematisch bzw. im Rahmen des Pilotprojekts nur begrenzt zu klären ist sowohl die Übermittlung von strukturierten Basisdaten als auch von Ergänzungsdaten. Für ersteres wäre nach Ansicht der Notar*innen die Erarbeitung eines einheitlichen Systems (eNova) erforderlich, damit solche Daten nicht jeweils mehrfach eingegeben werden müssen (z.B. bei Veräußerungsanzeigen an Finanzämter). Alternativ ist auch denkbar, dass bestimmte Basisdaten im Rahmen des elektronischen Grundbuchverkehrs einmal erfasst und neben dem Grundbuchamt als Empfänger auch an die Gutachterausschüsse übermittelt werden. Für Ergänzungsdaten müsste ebenfalls eine einheitliche Handhabung überlegt werden, wobei hier aus Sicht der Notarkammer Brandenburg zunächst ein weiterer Austausch auf Expertenebene notwendig ist, um zu überlegen, welche Angaben dem Notar, die für die Gutachterausschüsse hilfreich sind, überhaupt vorliegen.

9. Fazit und weiteres Vorgehen

Als elektronische Kommunikationsplattformen für die sichere Übermittlung von Kaufverträgen werden die Programmsysteme XNotar (Versand von den Notar*innen) und beBPo (Empfang bei den Gutachterausschüssen) grundsätzlich in rechtlicher und technischer Hinsicht als geeignet angesehen. Es ist daher anzustreben, die elektronische Übermittlung von Immobilienkaufverträgen durch die Notar*innen an die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg mit den vorhandenen Kommunikationsplattformen XNotar und beBPo fortzusetzen und flächendeckend einzuführen.

Vor der Einführung einer regelmäßigen elektronischen Übermittlung von Immobilienkaufverträgen sollen die kommunalen Spitzenverbände in den Vorbereitungsprozess eingebunden werden. So kann sichergestellt werden, dass sich die Gebietskörperschaften rechtzeitig auf die digitale Transformation der Kommunikation zwischen Notar*innen und Gutachterausschüssen vorbereiten können, um eine funktionsfähige und möglichst einheitliche technische Einbindung des beBPo und innerhalb der Gebietskörperschaft die sichere und automatisierte Weiterleitung der digitalen Kaufverträge an den Gutachterausschuss erreichen zu können.

Aus den XML-Schemadateien des Pilotverfahrens der Justiz für den elektronischen Rechtsverkehr zwischen den Notaren und den Grundbuchämtern sollen die sog. Grunddaten/Basisdaten der KV für die GA abgeleitet werden. Die Spezifikation XJustiz 2.6 „Elektronische Datenübermittlung in der Justiz“³ steht auf den Homepageseiten der Justiz unter www.XJustiz.de zur Verfügung. Es ist zu prüfen, ob einige dieser Grunddaten perspektivisch als XML-Daten übermittelt werden können, um automatisiert von den GS GA weiterverarbeitet werden zu können.

³ in der Fassung vom 31.10.2019, Herausgeber: Bund-Länder-Kommission für Informationstechnik in der Justiz (BLK)

- Abschlussbericht des Pilotprojekts zur elektronischen Übermittlung von Immobilienkaufverträgen -

Auf die Übermittlung von Ergänzungsdaten durch die Notare an die Gutachterausschüsse soll mit Blick auf die bestehende Rechtslage und dem noch vertieft zu diskutierenden Nutzen derzeit verzichtet werden. Eine Erhebung von Grund- und Ergänzungsdaten in Form der im Pilotprojekt verwendeten Formulare wird daher nicht weiterverfolgt.

Für die Akzeptanz der elektronischen Übermittlung der Kaufverträge bei den Notaren ist der 1. Januar 2022 von Bedeutung, da ab diesem Termin die Pflicht zur Befüllung des elektronischen Urkundenarchivs besteht (<https://urkundenarchiv.bnotk.de/>). Ab diesem Datum sind die Nutzung des elektronischen Urkundenarchivs und damit auch die Erzeugung digitaler Kaufverträge für die Notare verpflichtend. Für das elektronische Urkundenarchiv muss die Dateibezeichnung einheitlich geregelt sein. Eine Identität der Dateibezeichnung für das elektronische Urkundenarchiv und die Übermittlung an die Gutachterausschüsse ist anzustreben. Zusammengefasst würde sich die flächendeckende Einführung des elektronischen Übermittlungsverfahrens zum 1.1.2022 anbieten, um bis dahin die erforderlichen Voraussetzungen in allen Gutachterausschüssen und allen Notariaten des Landes Brandenburg zu schaffen.

Die im Pilotprojekt festgelegten Metadaten für die Bezeichnung der digitalen Kaufverträge sollen für einen möglichen Regelbetrieb im Land Brandenburg übernommen werden. Außerdem könnten diese Metadaten über die Bundesnotarkammer allen Notaren bekanntgegeben werden, um langfristig bundesweit zu einer digitalen Übermittlung unter einheitlichen Bezeichnung der elektronischen Kaufverträge zu kommen.

Des Weiteren wird angestrebt, dass in den Gutachterausschüssen mit dem Regelbetrieb auch OCR-Software zur Anwendung kommen kann, die ein elektronisches Durchsuchen der digitalen Kaufvertragsdokumente ermöglichen würde.

Potsdam, Dezember 2020