

Potsdam, den 29.01.2021

## **Pilotprojekt zur elektronischen Übermittlung von Immobilienkaufverträgen im Land Brandenburg erfolgreich abgeschlossen**

Eine schnelle und sichere elektronische Kommunikationsform zwischen Notar\*innen und Gutachterausschüssen zur Übermittlung der Kaufverträge – dieses Thema steht nicht erst seit der Befassung durch das Statistische Bundesamt auf der Agenda! Im Rahmen eines Pilotprojekts wurden nun für das Land Brandenburg Erkenntnisse gewonnen, wie zukünftig die Immobilienkaufverträge von den Notar\*innen rechtssicher und damit in verschlüsselter Form elektronisch an die Gutachterausschüsse übermittelt werden können. Technisch lag der Fokus darauf, bereits vorhandene digitale Verfahren bei den Notar\*innen und Gutachterausschüssen zu verwenden. Weiterhin sollte geprüft werden, ob durch die elektronische Übermittlung der Kaufverträge bei den Notar\*innen und Gutachterausschüssen Arbeitsprozesse beschleunigt werden können und Synergieeffekte erzielbar sind.

### **Ablauf des Pilotprojekts**

Im August 2019 wurde durch das Ministerium des Innern und für Kommunales (MIK) des Landes Brandenburg eine Arbeitsgruppe gebildet, in der die Brandenburgische Notarkammer, acht Notar\*innen und vier Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse vertreten waren. Das Pilotprojekt wurde von einem Vertreter der Bundesnotarkammer begleitet. Nach Abschluss der technischen Vorbereitungsarbeiten für das Pilotverfahren begann am 15. März 2020 die Testphase, die über sieben Monate dauerte und am 15. Oktober 2020 endete. In diesem Zeitraum wurden insgesamt rund 900 Kaufverträge mit einem Datenvolumen von 0,1 bis 9,5 MB erfolgreich übermittelt.

### **Kommunikationssysteme**

Maßgabe für eine sichere elektronische Übermittlung ist es, dass die Kaufverträge geschützt vor dem Zugriff Dritter durch entsprechende Kommunikationswege versendet und empfangen werden können. Die Notar\*innen nutzten im Pilotprojekt für die verschlüsselte elektronische Übermittlung der Kaufverträge die Software XNotar, speziell das besondere elektronische Notarpostfach (beN), das Teil der Infrastruktur des elektronischen Gerichts- und Verwaltungspostfachs (EGVP) ist. Für die Gutachterausschüsse bot es sich an, ebenfalls auf ein EGVP-kompatibles Übermittlungssystem zurückzugreifen. Für den Empfang der digitalen Kaufverträge wurde daher das besondere elektronische Behördenpostfach (beBPo) eingerichtet, das ebenfalls auf dem EGVP aufgebaut ist. Die Anmeldung und Einrichtung des beBPo für die Gutachterausschüsse erfolgte über die jeweilige Gebietskörperschaft (hier die Landkreise), bei der die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angesiedelt ist.

### **Ergebnisse**

Aus Sicht der Notar\*innen und der Notarkammer Brandenburg ist das Pilotprojekt erfolgreich verlaufen. Die elektronische Übermittlung in der getesteten Form kann ohne erheblichen Arbeitsmehraufwand in die aktuellen Büroabläufe der Notar\*innen integriert werden. Die aufgetretenen Schwierigkeiten technischer Natur können nach Einschätzung der Notarkammer mit wenigen Änderungen verbessert werden. Ein digitales Massenverfahren setzt die entsprechende technische Ausstattung der Notariate mit Hardware (insbesondere Scanner) sowie eine Vereinfachung/Verbesserung der Software X-Notar voraus.

Das Pilotprojekt hat aus Sicht der Gutachterausschüsse gezeigt, dass eine standardisierte Dateibezeichnung für die Kaufverträge und eine automatisierte Weiterleitung der Kaufverträge vom beBPo in die Systemumgebung der Geschäftsstelle zwingend erforderlich sind. Vorteile ergeben sich hinsichtlich der Aktualität und hinsichtlich einer durchgehenden digitalen Bearbeitung der Kaufverträge (auch ein Vorteil für das Homeoffice!). Der mittelfristig weiterzuführende Parallelbetrieb von traditionellem Postversand und elektronischem Übermittlungsweg reduziert jedoch die Synergieeffekte im Arbeitsablauf

der Gutachterausschüsse. Für einen Dauerbetrieb ist neben einer OCR-Software auch ein weiterer Bildschirm bzw. Tablet für die Geschäftsstellen notwendig.

Die Programmsysteme XNotar/beN und beBPo werden von allen Beteiligten grundsätzlich in rechtlicher und technischer Hinsicht als geeignet angesehen. Im Rahmen des Pilotprojekts wurde auch die Übermittlung von strukturierten Basisdaten und von Ergänzungsdaten zum Kaufvertrag behandelt. Für beide Themen konnte noch keine Lösung gefunden werden, da sowohl rechtliche als auch technische Fragen einer länderübergreifenden Befassung bedürfen.

### **Fazit**

Auf Grund der positiven Erfahrungen aus dem Pilotprojekt wird im Land Brandenburg angestrebt, die elektronische Übermittlung von Immobilienkaufverträgen durch die Notar\*innen an die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte mit den vorhandenen Kommunikationsplattformen XNotar und beBPo fortzusetzen und die Voraussetzungen hierfür in allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu schaffen. Die landesweite Einführung des elektronischen Übermittlungsverfahrens würde sich zum 1.1.2022 anbieten, da ab diesem Datum die Nutzung des elektronischen Urkundenarchivs und damit auch die Erzeugung digitaler Kaufverträge für die Notare verpflichtend ist.

Eine ausführliche Dokumentation der Ergebnisse finden Sie im Abschlussbericht zum Pilotprojekt, der auf der Homepage der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg unter den Rubriken „Neues“ und „Kaufpreissammlung“ zur Verfügung steht.

Link: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/kps.htm>

### **Ansprechpartner**

Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg  
Referat 13 (Amtliches Vermessungswesen)  
Herr Dubiel  
0331 866-2137  
[steffen.dubiel@mik.brandenburg.de](mailto:steffen.dubiel@mik.brandenburg.de)

Notarkammer Brandenburg  
Frau Dr. Voitge  
0331 2803702  
[info@notarkammer-brandenburg.de](mailto:info@notarkammer-brandenburg.de)