

Die Verwaltung digitaler Notarverträge oder: wie die Datenflut gebändigt wird

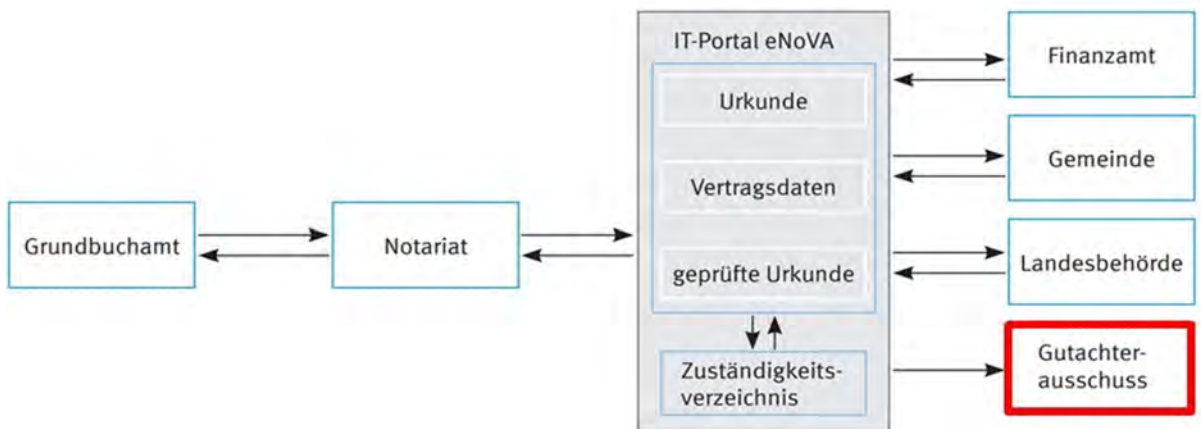
Von Mario Angermann, Halle und Birgit Nübel, Magdeburg

Zusammenfassung

Ab 01.04.2024 stellen die Notare die Kaufverträge dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte digital zur Verfügung – zunächst auf freiwilliger Basis. Bei kleinen Gutachterausschüssen mag die Menge an Dateien noch überschaubar sein. In Sachsen-Anhalt gibt es für das gesamte Landesgebiet einen Gutachterausschuss. Das LVerGeo, dem die Funktionen und die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugewiesen sind, ist an vier Standorten vertreten. Die hier vorliegende Fülle an Kaufverträgen muss bearbeitet und verwaltet werden. Die Lösung dieser Herausforderung wird im Folgenden vorgestellt.

I eNoVA und beBPO

Das Bundesministerium der Justiz hat federführend ein Projekt auf den Weg gebracht, das die Digitalisierung des Vollzugs notarieller Urkunden (insbesondere von Immobilienkaufverträgen) beinhaltet. Dieses Projekt trägt den Namen „Elektronischer Notar-Verwaltung-Austausch“ bzw. eNoVA. Ziel ist, die Datenübermittlung zu verschiedenen Stellen, unter anderem zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu realisieren.



Für die gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebene (und bisher analoge) Übermittlung der Immobilienkaufverträge von den Notaren an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist vorgesehen, dass

- ◆ eine elektronische Abschrift des Kaufvertrages im PDF-Format sowie
- ◆ ein strukturierter XML-Datensatz (mit Angaben u. a. zu Notar, Urkundenverzeichnisnummer, Beteiligten, Gegenleistung)
- ◆ an ein besonderes Behördenpostfach des Gutachterausschusses

übermittelt werden [Bundesnotarkammer 2023].

Abb. 1: Datenaustausch der Notare [Statistisches Bundesamt 2021]

Damit soll eine digitale Bearbeitung des gesamten Vorgangs erreicht werden.

Da es sich bei den übersandten Daten um sensible und zu schützende Informationen handelt, sind bei der Übermittlung besondere Vorkehrungen zu treffen. Ein Versand eines Kaufvertrages per E-Mail ist beispielsweise nicht sicher und damit ausgeschlossen.

Die Datensicherheit hat oberste Priorität.

Ein sicherer und verschlüsselter Versand ist an ein besonderes Behördenpostfach (beBPO) möglich. Um ein beBPO zu erhalten, muss eine Identifizierung des Antragstellers bei der beBPO-Prüfstelle des Landes vorgenommen werden. Bei erfolgreicher Prüfung erfolgt – neben weiteren technischen Arbeiten – die Freischaltung des beBPO sowie eine Eintragung in ein besonderes Adressbuch. Nur an Empfänger, die in diesem Adressbuch eingetragen und damit authentifiziert sind, können beBPO-Nachrichten versandt werden. Ein Versand an Externe ist hier nicht möglich.

2 Einbeziehung der Notarkammer

Da das Projekt eNoVA seine Schatten seit mehreren Jahren vorauswarf, wurde unter Federführung des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales frühzeitig Kontakt mit der Notarkammer des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen. Nach einem intensiven Informationsaustausch

wurde ein Pilotprojekt angestoßen, bei dem zunächst acht über das Landesgebiet verteilte Notare ihre digitalen Kaufverträge an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses senden sollten. Da zu diesem Zeitpunkt noch kein eigenes beBPO des Gutachterausschusses existierte, wurden die Kaufverträge zunächst an das beim Justizariat angesiedelte beBPO des LVerMGeo gesandt.



Abb. 2: Amtsgerichtsbezirke
[Ministerium für Justiz und
Gleichstellung 2019]

Um eine Verteilung auf die vier Standorte des LVerMGeo zu gewährleisten, wurde mit der Notarkammer eine Namenskonvention vereinbart. Anhand der Betreffzeile der versandten Nachricht war eine Zuordnung zum Amtsgerichtsbezirk und damit zum Standort des LVerMGeo möglich.

Mittlerweile wurde zum 01.03.2024 in der Notar-Software (XNP) ein eNoVA-Modul freigeschaltet, über welches die Daten an das beBPO des Gutachterausschusses gesendet werden können. Da hier zentral eine andere Namenskonvention verwendet wird, wurde die Weiterverteilung in die Standorte des LVerMGeo entsprechend angepasst. Auch hier gab es eine gute und konstruktive Abstimmung mit der Notarkammer Sachsen-Anhalt, z. B. wurden im Vorfeld der Anpassung entsprechende Nachrichten zur Umsetzung in der Entwicklung erzeugt.

Aufsetzend auf oben benanntem Pilotprojekt wurde eine Anwendung entwickelt, die – zugeschnitten auf die Situation in Sachsen-Anhalt – die Verarbeitung und Verwaltung der digitalen Notarverträge ermöglicht. Insgesamt fügt sich dieses Projekt in die Weiterentwicklungsstrategie der Wertermittlung des Landes-Sachsen-Anhalt ein [AG Zukunftskonzept 2023].

3 Die Situation in Sachsen-Anhalt

In Sachsen-Anhalt gibt es für das gesamte Landesgebiet einen Gutachterausschuss. In nebenstehender Abbildung wird die besondere Situation deutlich. Während in anderen Bundesländern die Struktur der Gutachterausschüsse teilweise deutlich kleinteiliger und damit auch die Anzahl der Kaufverträge pro Gutachterausschuss in der Regel geringer ist, gibt es in Sachsen-Anhalt deutlich größere Mengengerüste (siehe auch Tabelle 1). Da jeder Gutachterausschuss ein beBPO besitzen soll, gibt es in Sachsen-Anhalt insgesamt nur ein beBPO, an das sämtliche Kaufverträge (ca. 30.000/Jahr) gesandt werden.



Abb. 3: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse [AK OGA 2023]

Die Anzahl der Kaufverträge pro Jahr ist seit langem auf einem stabilen Niveau, so dass sich hieraus die zu verarbeitenden Datenmengen ableiten ließen.

Jahr	Anzahl
2017	28.721
2018	28.743
2019	30.008
2020	29.198
2021	31.481
2022	28.468
2023	28.679

Tab. 1: Anzahl der Kaufverträge in Sachsen-Anhalt [GMB 2023]

4 Analyse der bisherigen analogen Verfahrensweise

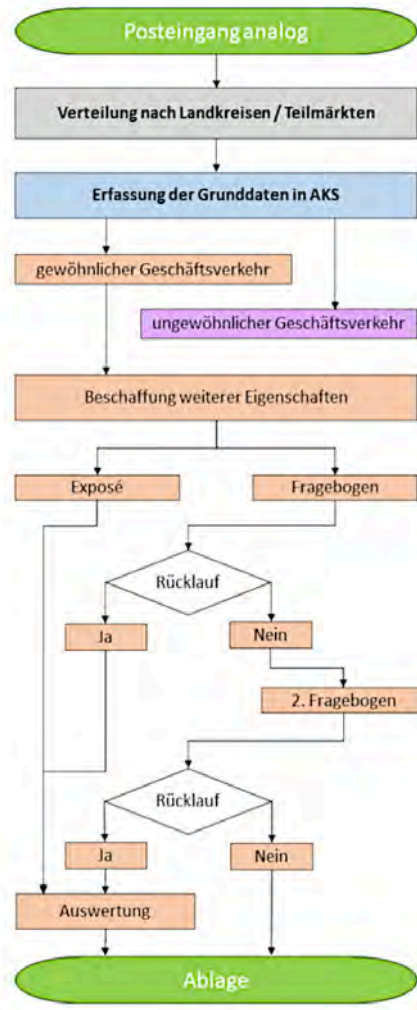


Abb. 4: Analoger Ablauf

Gemäß §195 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Bisher erfolgte diese Übermittlung in analoger Form (Abb. 4).

Für eine strukturierte Bearbeitung wurden die Notarverträge, im Folgenden als Kaufverträge bezeichnet, am jeweiligen Standort des LVermGeo zuerst nach Landkreisen bzw. nach verschiedenen Teilmärkten (Grundstücksarten) aufgeteilt. Danach erfolgte die händische Erfassung der Grunddaten (wie z. B. Urkundennummer, Vertragsdatum, Kaufpreis, Lageangaben) aus den Kaufverträgen in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS). Nach Vergabe des Kauffallkennzeichens durch die AKS wurde dieses handschriftlich in verkürzter Form als Kauffallnummer auf dem Kaufvertrag vermerkt und diente im weiteren Bearbeitungsablauf als Zuordnungs- und Ablagekriterium.

Grundsätzlich und allgemein sind für eine Weiterbearbeitung nur diejenigen Kauffälle heranzuziehen, deren Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

zustande gekommen sind. Liegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vor, wird der Kauffall nicht weiter ausgewertet und stattdessen abgelegt.

Zusätzlich zu den Daten im Kaufvertrag werden in der AKS Informationen zum baulichen Zustand, zur Wohnfläche oder zum Baujahr hinterlegt. Zur Erhebung dieser Daten wird ein an den Kauffall gebundener, standardisierter Fragebogen aus der AKS an den Erwerber versandt. Ergänzend dazu dienen die Exposés der Makler als weitere Informationsquelle.

Die daraus zu entnehmenden Informationen sind von großer Bedeutung für eine vertiefte Erfassung, so dass qualifizierte Daten für spätere Auswertungen und Analysen vorliegen. Sie dienen der Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Erstellung von Gutachten über Verkehrswerte und der Schaffung von Markttransparenz in Form von Bodenrichtwerten und der Veröffentlichung von Grundstücksmarktinformationen.

Bis zum Rücklauf des Fragebogens, der meistens in analoger Form und vereinzelt per E-Mail als gesanntes Dokument eingereicht wird, verblieb der Kaufvertrag in

der Ablage des zuständigen Bearbeiters. Aufgrund der Vielzahl an Kaufverträgen gestaltete sich die Überwachung der Einhaltung von Rücklauf Fristen als herausfordernd, denn erfahrungsgemäß senden etwa 65 % der angeschriebenen Erwerber den Fragebogen zurück.

5 Der neue digitale Weg

Vorab ein ökologischer Gedanke: Für das Land Sachsen-Anhalt ist die ökologische Nachhaltigkeit ein Kernthema, das darauf abzielt, die Umweltauswirkungen zu minimieren und natürliche Ressourcen zu erhalten [MWU Sachsen-Anhalt 2022]. Allein dieser Aspekt war unter anderem ein ausschlaggebender Punkt, die bisherige analoge Arbeitsweise zu überdenken.

Im analogen Verfahren wird eine beträchtliche Menge Papier verwendet. Legt man etwa 30.000 Kaufverträge pro Jahr, mit durchschnittlich 15 Seiten pro Vertrag, zugrunde, ergeben sich 450.000 Seiten. Für die Fragebögen kommen rund 23.000 Seiten zusammen. Exposés sind in rund 5 % aller Kauffälle (19.500 Seiten) vorhanden, so dass in Summe für Fragebögen und Exposés ca. 42.500 Seiten vorliegen, ohne Berücksichtigung der noch hinzukommenden Gutachten, Mietaufstellungen sowie sonstiger Anlagen (z. B. Energieausweise, Kartenauszüge). Alles in allem sind das ca. 500.000 Seiten. Pro Jahr!

Legt man diese nebeneinander, ergibt das eine Fläche von rund 31.000 qm, was ca. 4,3 Fußballfeldern entspricht (Abb. 5).

Stapelt man hingegen die Blätter übereinander, ergibt sich ein Papierstapel von rund 50 Metern Höhe. Dies entspricht in etwa dem schiefen Turm von Pisa (Abb. 6).



Abb. 5 und 6: Verdeutlichung des Papierverbrauchs

Ausgehend von diesen analogen Rahmenbedingungen wurden basierend auf dem eNoVA Projekt Anfang 2023, noch vor dem Pilotprojekt, die ersten Kaufverträge im PDF-Format beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingereicht. Seitens der übersendenden Notariate wurde also bereits der digitale Weg beschritten. Auf der Empfängerseite war dies noch nicht der Fall. Zu diesem Zeitpunkt stand kein digitaler Workflow zur Verfügung, weshalb die Kaufverträge ausgedruckt und im traditionellen analogen Verfahren verarbeitet wurden. Mit zunehmender Anzahl stellte sich dieser Ansatz als unpraktisch und ressourcenintensiv heraus, was die dringende Notwendigkeit einer digitalen Lösung zur Verwaltung der Kaufverträge verdeutlichte.

Mit eNoVA wird ein neuer digitaler Weg notwendig.

Ein erster Ansatz, die digitalen Kaufverträge in strukturierten Verzeichnissen abzulegen, erwies sich als nicht praktikabel, da der Workflow in dieser Form nicht angemessen abgebildet werden konnte. Daher reifte die Idee für ein Pilotprojekt zur Verwaltung dieser Kaufverträge. Vorbereitend wurde der analoge Prozess vom Eingang der Kaufverträge bis zur Ablage analysiert und in einem Ablaufdiagramm abgebildet (Abb. 4).

Ein Projektteam aus Mitarbeitern der Kaufpreissammlung sowie einem Entwickler pilotierten die Umsetzung des digitalen Prozesses zunächst am Standort Halle (Saale) mit dem Ziel einer landesweiten Umsetzung. Um das Projekt klar zu definieren, brauchte es einen eindeutigen Namen. Da die Bezeichnung **Verwaltung Digitaler**

VeDiNo – der neue digitale Weg

Notarverträge im täglichen Umgang etwas unhandlich erschien, entschied sich das Projektteam für die Kurzform **VeDiNo**.

Einigkeit bestand innerhalb des Projektteams grundsätzlich darin, dass sich der digitale Ablauf weitestgehend am vorhanden analogen Ablauf orientieren sollte, da dieser bereits über die Jahre optimal angepasst wurde. Um den Workflow digital abzubilden, begann die Suche nach einer geeigneten Technologie. Eine webbasierte Client-Server-Lösung erwies sich als solide Basis. Die benötigten Ressourcen waren sowohl auf Server- als auch auf Clientseite vorhanden.

Potenzielle Verbesserungsmöglichkeiten

Anschließend führte das Projektteam eine Machbarkeitsanalyse durch, welche potenzielle Verbesserungsmöglichkeiten im Vergleich zur analogen Verfahrensweise aufzeigte. Folgende Überlegungen wurden angestellt:

Der Arbeitsablauf wird standardisiert und zentralisiert. Die dezentrale Verteilung auf einzelne Mitarbeitende entfällt. Ferner ist dadurch eine effektive Datensicherung möglich. Durch Begrenzung des Zugriffs auf autorisierte Benutzer und automatische turnusmäßige Löschfunktionen nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist wird dem Datenschutz Genüge getan und die Sicherheit sensibler Daten gewährleistet. Eine Rechteverwaltung beschränkt den Zugriff, je nach Rolle des Nutzers im System, auf die für ihn festgelegten Funktionalitäten. Zusätzliche Vorteile des Systems sind die Implementierung von Suchfunktionen über Schlagworte und Filtermöglichkeiten, die eine schnelle und präzise Suche nach relevanten Informationen ermöglichen. Fehler-

quellen, wie die manuelle Übertragung von Daten, entfallen durch die automatisierte Übernahme strukturierter Daten.

Abbildung 7 zeigt die erfassten Kaufverträge auf der VeDiNo – Startseite. Eine Ableitung der controllingrelevanten Daten zu Eingängen, Erledigungen und Resten ist automatisiert möglich. (Abb. 8)

Dies alles trägt zur Effizienzsteigerung und Verbesserung der Arbeitsabläufe bei. Durch die zuvor beschriebene neue Verfahrensweise ist eine Einsparung von Bearbeitungszeiten zu erwarten. Die Organisation des Arbeitsablaufes kann flexibler an die modernen Arbeitsmodelle (Homeoffice) angepasst werden.



Abb. 7: Landesübersicht zum Controlling

Basierend auf den Vorgaben zum Ablauf des digitalen Prozesses sowie den Ergebnissen der Machbarkeitsanalyse wurde ein erster Prototyp erstellt, der die erforderlichen Kernfunktionalitäten bereitstellte. Nach eingehenden Tests durch das Projektteam folgte die Festlegung der Anwendungsstruktur, der notwendigen zu er-

Statistik						
Halle						
Jahr	Monat	Eingang	Erledigt			Rest
			Bebaut	Unbebaut	Eigentumswohnungen	
2024	März	1	1	0	0	0
Magdeburg						
Jahr	Monat	Eingang	Erledigt			Rest
			Bebaut	Unbebaut	Eigentumswohnungen	
2024	März	23	6	7	0	10
Dessau						
Jahr	Monat	Eingang	Erledigt			Rest
			Bebaut	Unbebaut	Eigentumswohnungen	
2024	März	10	5	2	2	1
Stendal						
Jahr	Monat	Eingang	Erledigt			Rest
			Bebaut	Unbebaut	Eigentumswohnungen	
2024	März	2	0	1	0	1

Abb. 8: Controlling-Tabelle der Kaufverträge

fassenden Daten in Anlehnung an den analogen Ablauf (Abb. 4) sowie die Aufteilung der Verantwortlichkeiten, wie im nachfolgenden Rollenkonzept beschrieben. Auf Basis der zuvor genannten Festlegungen wurde der Prototyp angepasst und standortübergreifend zum Testen freigegeben. In allen vier Standorten des LVermGeo wurden die vorhandenen Funktionalitäten auf Alltagstauglichkeit getestet sowie weitere Verbesserungsvorschläge unterbreitet. Diese Informationen und Hinweise seitens der Benutzerinnen und Benutzer wurden während der Testphase in einer Anforderungsliste als Teil des methodischen Entwicklungsprozesses geführt, wöchentlich im Entwicklerteam besprochen, priorisiert und dann Schritt für Schritt umgesetzt. Durch diesen Produktionstest hat die Anwendung noch einmal einen deutlichen Funktionalitäts- und Qualitätsschub erfahren. Die daraus entstandene Version von VeDiNo startete landesweit am 2. April 2024.

6 Die Bearbeitung im Einzelnen

Das verwendete Rollenkonzept unterscheidet zwischen Benutzer, Moderator und Administrator. Die Rolle des Benutzers ist der Standard und erlaubt die grundlegende Verwendung aller Listen und Bearbeitungsdialoge. Darüberhinausgehende Funktionen wie z. B. das Löschen von fehlgeleiteten Kaufverträgen und das Entfernen von bei der Bearbeitung gesetzten Sperrern bleibt dem jeweiligen Moderator am Standort vorbehalten. Administratoren verwalten über ein integriertes Dashboard die VeDiNo-Nutzer, die Protokolldateien der Background-Dienste und behalten die Speicherplatzverteilung für die Kaufverträge und ihre Anlagen über Statistiktabellen im Auge.

In der Festlegung zur Anwendungsstruktur ist die Untergliederung in zwei Bearbeitungsphasen vorgesehen:

- ◆ Bearbeitung des Posteingangs (Ersterfassung) – Phase I
- ◆ Erfassung weiterer Daten – Phase 2

V	Zeitstempel	Bereich	Notarverträge im Verzeichnis	Größe	KM	VK	Bearbeiten
<input type="checkbox"/>	11.03.2024 21:00:49	Halle	...	1,01M			Bearbeiten
<input type="checkbox"/>	11.03.2024 21:01:00	Halle	...	2,99M			Bearbeiten
<input type="checkbox"/>	11.03.2024 21:01:05	Halle	...	0,97M			Bearbeiten
<input type="checkbox"/>	11.03.2024 21:01:12	Halle	...	1,26M			Bearbeiten
<input type="checkbox"/>	11.03.2024 21:01:17	Halle	...	1,40M			Bearbeiten
<input type="checkbox"/>	11.03.2024 21:01:23	Halle	...	5,58M			Bearbeiten
<input type="checkbox"/>	12.03.2024 21:01:15	Halle	...	1,69M			Bearbeiten
<input type="checkbox"/>	12.03.2024 21:01:25	Halle	...	3,30M			Bearbeiten
<input type="checkbox"/>	13.03.2024 21:00:45	Halle	...	1,59M			Bearbeiten
<input type="checkbox"/>	13.03.2024 21:00:52	Halle	...	2,38M			Bearbeiten

Abb. 9: Liste des Posteingangs

Phase I beginnt mit der Darstellung der Kaufverträge in Form einer Liste (Abb. 9), sortiert nach Eingangsdatum. Es besteht die Möglichkeit, Irrläufer einem anderen Standort zuzuordnen oder noch analog eingegangene und daher gescannte Kaufverträge zum Posteingang hinzuzufügen. Kaufverträge können außerdem zum Löschen markiert werden. Um ein versehentliches Löschen zu vermeiden, wird dafür ein 4-Augen Prinzip unter Hinzuziehung des Moderators eingesetzt.

Abbildung 10 zeigt die erstmalige Erfassung der Grunddaten in der Datenbank. Bei Vorliegen eines strukturierten XML-Datensatzes, gemäß den Vorgaben zum eNOVA Projekt, erfolgt die Übernahme der Daten automatisch in die Formularfelder. Bei fehlerhaften oder nicht vorliegenden XML-Daten können die Formularfelder auch manuell mit den erforderlichen Inhalten durch den Bearbeiter ausgefüllt werden.

LVNr: 00001 / 2024 2400384 In

Verhandelt zu Zeit, den 08. März 2024

Vor mir,

Notar

mit Amtssitz in Zeit, erschienen heute in meiner Geschäftsstelle in

1. Max Mustermann
geboren am: 29.02.1977
wohnhaft in: Musterstadt

- im folgenden auch **Veräußerer** genannt -

Ersterfassung

Vertragsdatum: TT.MM.JJJJ

Notar: ...

Urkundensummer: ...

Gemäßung: ...

Teilmarkt: keine Festlegung

zusätzlicher Duplikate: 0

ungewöhnlicher Kauffall: ...

Aufbewahren: ...

Zurück Speichern

Abb. 10: Bearbeitungsfenster mit Kaufvertrag und Formularfeldern der Ersterfassung

In Phase 2 werden die Grunddaten zu den Kaufverträgen in einer erweiterten Liste (Abb. 11) angezeigt. Diese gibt einen Überblick über die wichtigsten Elemente für die weitere Erfassung und Auswertung. Durch umfangreiche Filterfunktionen können gezielt Informationen zum Status der Elemente abgerufen werden, was den Arbeitsablauf erleichtert. Außerdem sind alle gefilterten Listen im Format csv exportierbar.

Kauffälle - Erfassung (Stand: 27.03.2024 14:49:21)				Anzahl Gefiltert: 13 Gesamt: 36										Zeilen von: 1 bis: 13																						
Vertrag				Gemeinde				Kauffall				Fragebogen		M		N		AD		SW		EW		BRW		Anhänge		Bemerkung		u. KR		Bearbeiten				
V-Datum	Notar	U	D	T	Gemarkung	Nummer	GRUA	GEBA	Kaufpreis €	Baujahr	versickt	F	P	F	A	E	G	M	S	F	E	G	M	S												
07.03.24		273 /2024	0	1u		uf24.0130	310								A																		Bearb.	Mark./Notiz		
07.03.24		274 /2024	0	1u		uf24.0129	310								A																				Bearb.	Mark./Notiz
07.03.24		278 /2024	0	1u		uf24.0181	320				25.03.24																FB							Bearb.	Mark./Notiz	
08.03.24		285 /2024	0	bb		bb24.0265	114	107			25.03.24																FB							Bearb.	Mark./Notiz	
12.03.24		296 /2024	0	1u		uf24.0182	300								A																			Bearb.	Mark./Notiz	
12.03.24		297 /2024	0	1u		uf24.0134	310								A																			Bearb.	Mark./Notiz	
14.03.24		310 /2024	0	ub		uf22.0575	110								A																			Bearb.	Mark./Notiz	
15.03.24		333 /2024	0	bb		bb24.0247	111	106																											Bearb.	Mark./Notiz
19.03.24		344 /2024	0	bb		bb24.0266	118	101																			FB							Bearb.	Mark./Notiz	
19.03.24		345 /2024	0	ub		uf24.0183	110								A																			Bearb.	Mark./Notiz	
19.03.24		346 /2024	0	bb		bb24.0267	111	101																			FB, EX							Bearb.	Mark./Notiz	
20.03.24		348 /2024	0	bb		bb24.0268	111	101																			FB, EX							Bearb.	Mark./Notiz	
20.03.24		352 /2024	0	bb		bb24.0269	111	101																			FB, EX							Bearb.	Mark./Notiz	

Abb. 11: Erweiterte Liste

Die nun folgende Bearbeitung untergliedert sich in zwei Teilbereiche:

Der erste Teilbereich beginnt mit der Erfassung des Kauffallkennzeichens, welches aus der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) übernommen wird und im Weiteren als eindeutiges Kennzeichen Verwendung findet. Das vergebene Kauffallkennzeichen dient ebenfalls als Basis für den Dateinamen des Kaufvertrages in der Verzeichnisablage. Die im Pilotierungsprozess festgelegten Elemente wie Grundstücksart, Gebäudeart, Kaufpreis und Baujahr dienen einer weiteren Aufgabenverteilung im Arbeitsbereich. Das Element Fragebogen ist von besonderer Bedeutung und hat Einfluss auf die weitere Bearbeitung des Kaufvertrages. Der Rücklauf des Fragebogens wird überwacht und bei Erreichen der vorgegebenen Frist in der erweiterten Liste (Abb. 11) farblich markiert. Die Belegung festgelegter Elemente, wie das Vorhandensein von Fotos oder Angaben zur Miete, führen zu einer besseren Übersicht und erleichtern die weitere Planung zum Beispiel hinsichtlich der Entscheidung, ob ein Außendienst notwendig ist, um den Sach- oder Ertragswert berechnen zu können. Außerdem können hier Anhänge wie Fragebögen, Exposés oder Mietaufstellungen hochgeladen und damit an den Kaufvertrag gebunden werden (Abb.12). Zusätzlich ist das Speichern von markierten Textpassagen und das Hinzufügen von Notizen im Bearbeitungsfenster möglich.

weitere Daten

XJustiz XML Download

Kauffallkennzeichen 014-

Grundstücksart

Gebäudeart

Kaufpreis (Euro)

Baujahr

Fragebogen versickt

Foto Ja Nein

Miete / Pacht

Zur Nachbewertung Ablage

Außendienst Ja Nein

Sachwert berechnet Ja Nein

Ertragswert berechnet Ja Nein

für BRW geeignet Ja Nein

Dateien zum Vorgang Kaufvertrag Fragebogen Exposé

Dateien hochladen

Bemerkung

Abb. 12: Formularfelder für erweiterte Erfassung

7 Im Hintergrund

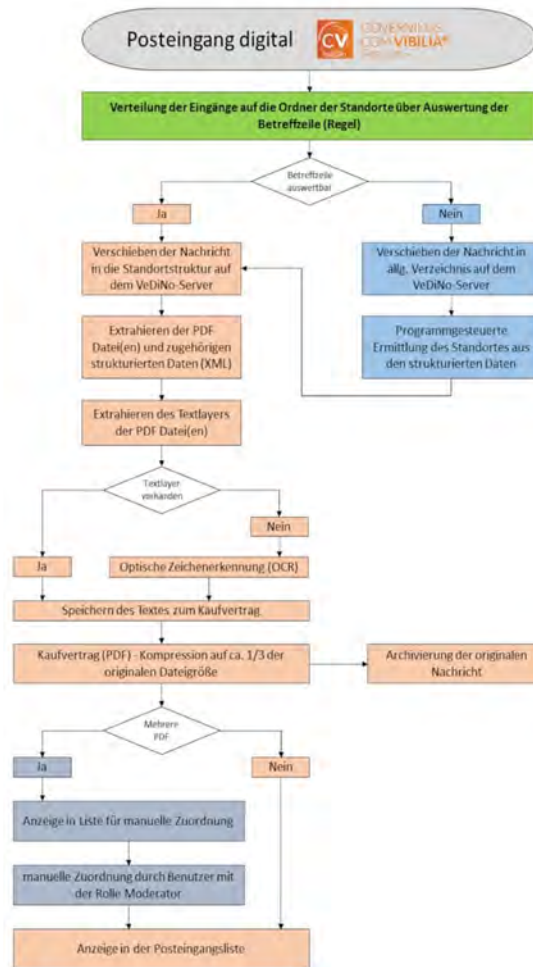


Abb. 13: Ablauf der Verarbeitung nach dem Eingang im beBPO

strukturierten Daten gelesen werden, um die Nachricht in den richtigen Standort zu verschieben.

Aus den Nachrichten werden jetzt automatisiert alle PDF-Dateien und die zugehörigen strukturierten Daten in Form einer XML-Datei extrahiert.

Die extrahierten Daten durchlaufen dann verschiedene Prozesse um u. a. die Textlayer zu speichern, die PDF-Dateien zu komprimieren bzw. die Original-Nachricht zu archivieren.

Im Ergebnis werden die PDF-Dateien als Kaufverträge im VeDiNo in der Posteingangsliste (Abb. 9) angezeigt.

Dieser Prozess (Abb. 13) stellt einen systematischen Ansatz zur effizienten Handhabung und Organisation der digitalen Kommunikation dar. Er ermöglicht eine schnelle und genaue Verarbeitung der eingehenden Nachrichten und sorgt für eine ordnungsgemäße Zuordnung und Archivierung.

Nachdem die Nachricht vom Notar das beBPO des Gutachterausschusses erreicht hat, wird per Regel die Betreffzeile ausgewertet. Die Software (Governikus Com Vibilia) versucht eine Standortinformation zu extrahieren, da zwei Wege zur Datenverschiebung möglich sind.

Kann die Standortinformation aus der Betreffzeile entnommen werden, wird die Nachricht direkt in den richtigen Standort verschoben.

Mittlerweile werden auch Dateien gesendet, die automatisiert über das seit 01.03.2024 bei den Notaren freigeschaltete eNoVA-Modul erzeugt wurden. Hier wird eine eigene Namenskonvention verwendet, die keinen Rückschluss auf das Amtsgericht mehr zulässt. Damit ist die Information aus der Betreffzeile der Nachricht nicht mehr auswertbar.

Der Inhalt der Nachricht wird in diesem Fall in ein allgemeines Verzeichnis auf dem Server verschoben. Programmgesteuert müssen dann die enthaltenen

8 Fazit

Die Entwicklung der Software markiert einen bedeutenden Schritt in Richtung moderne digitale Verwaltung. Durch eine Digitalisierung der Übermittlung von Informationen der Notare wird eine zeitnahe Verfügbarkeit der Datensätze zu Immobilientransaktionen gewährleistet und die Weiterverarbeitung der übermittelten Informationen ohne Mehraufwand gegenüber der analogen Arbeitsweise gesichert. Die Effizienz wird gesteigert und die Verfügbarkeit in der AKS beschleunigt. Enorme Ressourcen werden eingespart, da auf den Ausdruck der Dokumente verzichtet wird. Zusätzlich gibt VeDiNo durch die neue Verarbeitungsweise dem Bearbeitenden planerische Möglichkeiten an die Hand. Beispielsweise können für den Außendienst, der Bestandteil der vertieften Erfassung ist, alle relevanten Daten zu den Kaufverträgen in einer Liste zusammengefasst und ausgegeben werden.

Erste Rückmeldungen nach Einführung von VeDiNo in den Standorten des LVermGeo sind sehr positiv. Insbesondere werden die übersichtliche Fristüberwachung beim Fragebogenversand, die zentrale Verfügbarkeit der Informationen, die komfortablen Suchfunktionen und das unkomplizierte Ableiten controllingrelevanter Daten als Erleichterung, Entlastung und Arbeitersparnis gesehen.

9 Ausblick

Die jetzige Anwendung ist für den Einsatz am (Büro-)Arbeitsplatz konzipiert. Um die vorhandenen Daten auch im Außendienst verfügbar zu haben und VeDiNo zu bedienen, wurde im Rahmen der Standort-Beteiligung eine Bearbeitungsmöglichkeit per Tablet angeregt. Hier sind weitere Arbeitserleichterungen zu erwarten.

Da dem Fragebogen eine besondere Bedeutung in Bezug auf die vertiefte Kauffallerfassung und erweiterte Erhebung der Grundstücksmerkmale zukommt, ist die derzeitige (analoge) Verfahrensweise mit Blick auf den heutigen Stand der Digitalisierung nicht mehr zeitgemäß. VeDiNo ist in der Lage, nicht nur Fristen zum Fragebogenrücklauf zu überwachen, sondern kann perspektivisch, bei Vorliegen der strukturierten Daten zum Kaufvertrag (insbesondere betrifft dies Daten zu den Beteiligten), den E-Mail-Versand abwickeln sowie die Rückläufe verwalten.

Hierzu muss jedoch noch das geplante „eNoVA-Gesetz“ beschlossen werden. Dann kann die Fragebogenverwaltung in einem gesonderten Projekt realisiert werden.

Mario Angermann

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Neustädter Passage 15
06122 Halle (Saale)
E-Mail: Mario.Angermann@sachsen-anhalt.de

Birgit Nübel

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Otto-von-Guericke-Str. 15
39104 Magdeburg
E-Mail: Birgit.Nuebel@sachsen-anhalt.de

Anschriften

Literaturverzeichnis

AG Zukunftskonzept 2023:

Zukunftskonzept für die Weiterentwicklung der amtlichen Immobilienwertermittlung in Sachsen-Anhalt, Stand 17.07.2023, nicht veröffentlicht

AK OGA 2023:

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland Immobilienmarktbericht 2023
<https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/berichte/download-berichte-201849.html>

Bundesnotarkammer 2023:

Informationsblatt zur elektronischen Übermittlung der Kaufverträge an die Gutachterausschüsse, über AK OGA

GMB 2023:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, Grundstücksmarktbericht 2023
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstuecksmarktbericht.html>

GOVERNIKUS

Austausch elektronischer Dokumente mit der Justiz
<https://www.governikus.de/loesungen/produkte/com-vibilia-bebpo-edition/>

Ministerium für Justiz und Gleichstellung des Landes Sachsen-Anhalt 2019:

Die Justiz in Sachsen-Anhalt
<https://mj.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek>

Statistisches Bundesamt 2021:

Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen
www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2021

Ministerium für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt:

Nachhaltigkeitsstrategie
https://mwu.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MWU/Umwelt/Nachhaltigkeit/00_Startseite_Nachhaltigkeit/230220_Nachhaltigkeitsstrategie_Sachsen-Anhalt.pdf

Bildquellen:

Abb. 5 und 6:
Fußballfeld - <https://de.freepik.com/autor/dgim-studio>
Turm(Pisa) - <https://de.freepik.com/autor/studioogstock>