

EVA
Elektronische Vorkaufsrechtsanzeige
Strukturierte Kommunikation zwischen Notaren
und Kommunen mit der virtuellen Poststelle
Ein Projektbericht

44. Erfahrungsaustausch KoopA ADV
Dresden, 26. und 27. März 2007



Ausgangslage

- Vorkaufsrecht der Gemeinde für Grundstücke gem. §§ 24-28 BauGB
- Werkzeug für die Raumplanung und -Entwicklung in Städten und Gemeinden
- Verfahren:
 - ▶ Grundstücksverkauf mit schriftlicher Anzeige durch den Notar
 - ▶ Kommune prüft Ausübung des Vorkaufsrechts
 - ▶ Ausstellung des Negativzeugnisses mit Siegel und Unterschrift durch Kommune
 - ▶ In der Regel keine Ausübung des Vorkaufsrechts.
 - ▶ Negativzeugnis für Grundbucheintrag erforderlich



Die Idee

- Rund 1.000 Vorkaufsrechtsanzeigen pro Jahr bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg.
- Elektronischen Bauakte ist im Einsatz, Beteiligung der Fachstellen im Online-Verfahren.
- Virtuelle Poststelle als Infrastruktur für sichere Übertragung mit Signatur vorhanden.
- Einführung der elektronischen Kommunikation auch im Justizbereich einschl. Signatur
- Auch die Notare sind mit Hard- und Software ausgestattet.



Beteiligte

- **Projektsteuerung:**
 - ▶ Landesnotarkammer Bayern,
Fachhochschule Deggendorf - Wirtschaftsinformatik
Prof. Dr.-Ing. Herbert Fischer,
Stadt Nürnberg.
- **Pilotkommunen:**
 - ▶ Stadt Altdorf, Stadt Erlangen, Stadt Freising, Stadt Neumarkt i.
d. OPf., Stadt Nürnberg, Gemeinde Schwarzenbruck.
- **Notariate:**
 - ▶ aus den teilnehmenden Städten und Gemeinden.
- **Software Hersteller:**
 - ▶ Andreas Krauß GmbH, Igeno Software GmbH, J. Julius Stumpf
r+e+g GmbH, IPP Informatik GmbH, Pseudo Scheininger
GmbH, SIGMA GmbH, OTS Informationstechnologie AG



Unterschiedliche kommunale Praxis

- Verwaltungen fordern zur Prüfung des Vorkaufsrechts beglaubigte Abschriften der Kaufverträge.
- Andere Kommunen verzichten auf Abschrift des Kaufvertrags.
- Einige Beschränken sich auf wenige Angabe zum Grundstück



Aufwand beim Grundstücks(ver)kauf

- Erhöhter Zeit- und Kostenaufwand durch Fertigung von beglaubigten Abschriften.
- Die Kaufverträge enthalten Abreden der Vertragsparteien, die für die behördliche Entscheidung über das Vorkaufsrecht nicht relevant sind.



Rechtliche Rahmenbedingungen

- Rechtsgutachten des Deutschen Notarinstitut (DNotI) zu den formalen Anforderungen an die Vorkaufsrechtsanzeige:
 - ▶ Die Anzeige ist nicht formgebunden,
 - ▶ kann elektronisch übermittelt werden,
 - ▶ beglaubigte Abschriften von Kaufverträgen sind nicht notwendig, Nebenabreden der Vertragspartner sind nicht relevant.
 - ▶ wenige Angaben zu Käufer, Verkäufer und zum Grundstück reichen aus, um das Vorkaufsrecht zu prüfen.



Vorteile

- Bürokratieabbau und Datenschutz durch Datenminimierung und formfreie elektronische Anzeige.
- Verbesserung und Beschleunigung der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und öffentlich Notariaten.
- Medienbruchfreie Arbeitsprozesse in der Bauverwaltung:
 - ▶ Datenübernahme in die elektronische Bauakte,
 - ▶ alternativ Visualisierung der XML-Daten im Browser (XML-Transformation, XSLT).



Ziele des Pilotprojektes sind erreicht

- Vorkaufsrechtsanzeige als medienbruchfreier Prozess möglich
 - ▶ das Negativzeugnis darf (noch) nicht ausschließlich elektronisch erstellt und übersandt werden.
- Sowohl bei den Notariaten als auch in den Kommunen kann der Prozess der Vorkaufsrechtsanzeige nun umgebaut werden:
 - ▶ Der Umfang notwendiger Daten und damit verbundene Arbeitsschritte können wesentlich reduziert werden.
 - ▶ In Notariaten wird ein medienbruchfreier Prozess realisiert.
 - ▶ Auf Seiten der Verwaltung werden notwendige Arbeitsschritte (Sachbearbeitung und Archivierung) beschleunigt, minimiert und virtualisiert.



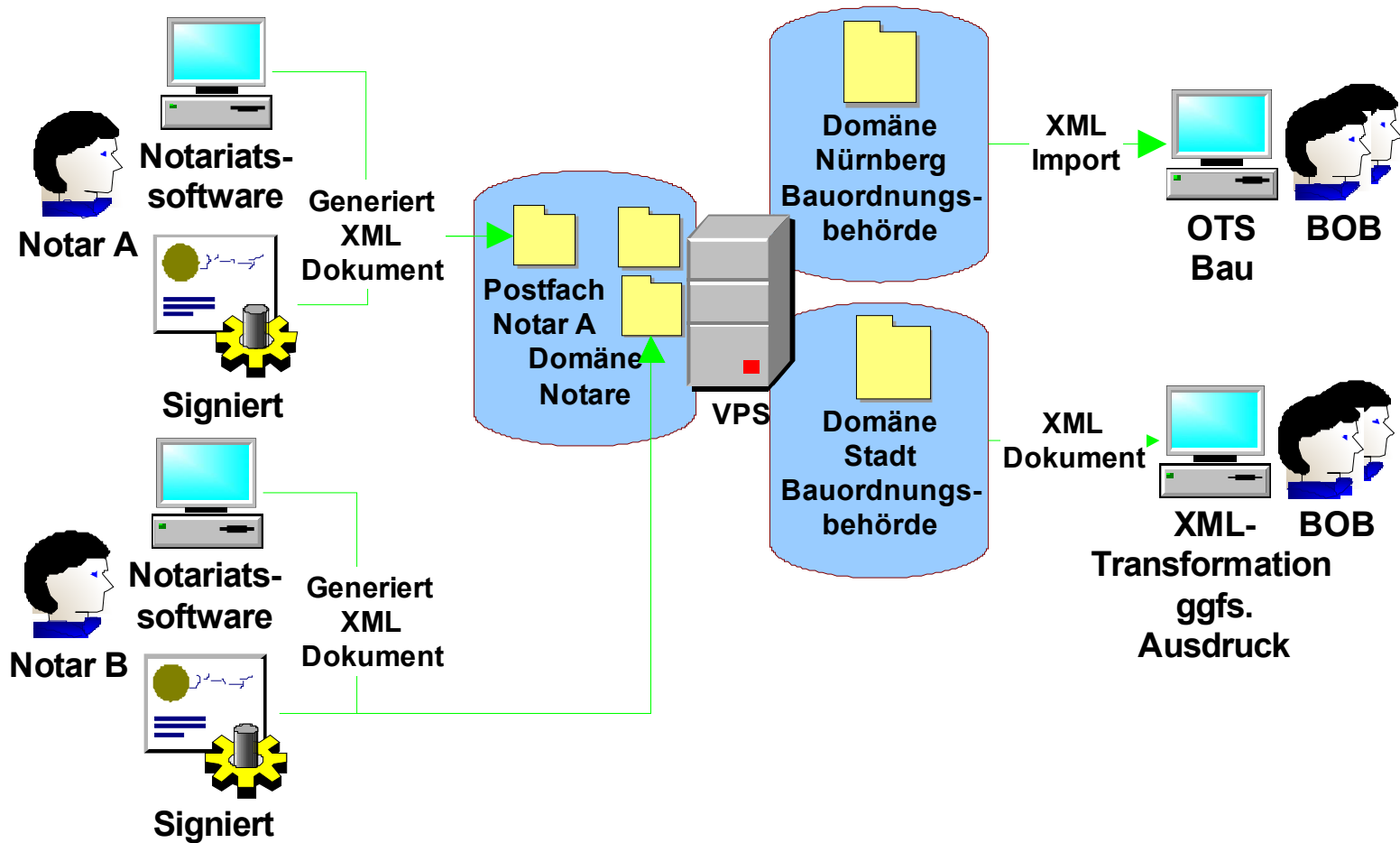
Standards



- Fachverfahren generieren Vorkaufsrechtsanzeige im XML-Format.
- Basis: Standards der öffentlichen Verwaltungen wie XJustiz, Fachmodul Register.
- Schemadatei „XGrundbuch“ im Projekt entwickelt
- Wurde an XJustiz weitergegeben.



Prozessablauf über Virtuelle Poststelle



Zwischenergebnis

- Zwischenergebnisse aus dem Pilotprojekt nach vier Monaten:
 - ▶ Fünf Hersteller von Notariatssoftware haben ihre Produkte für die elektronische Vorkaufsrechtsanzeige angepasst.
 - ▶ Verzicht auf Einsatz der Signatur und OSCl. Sicherheitsfunktionen VPS sind ausreichend.
 - ▶ Der Empfänger kann die erhaltenen Informationen nun entweder als XML-Daten ins Bauverfahren (Nürnberg: OTS-Bau) übernehmen oder diese mit herkömmlichen Mitteln bearbeiten.

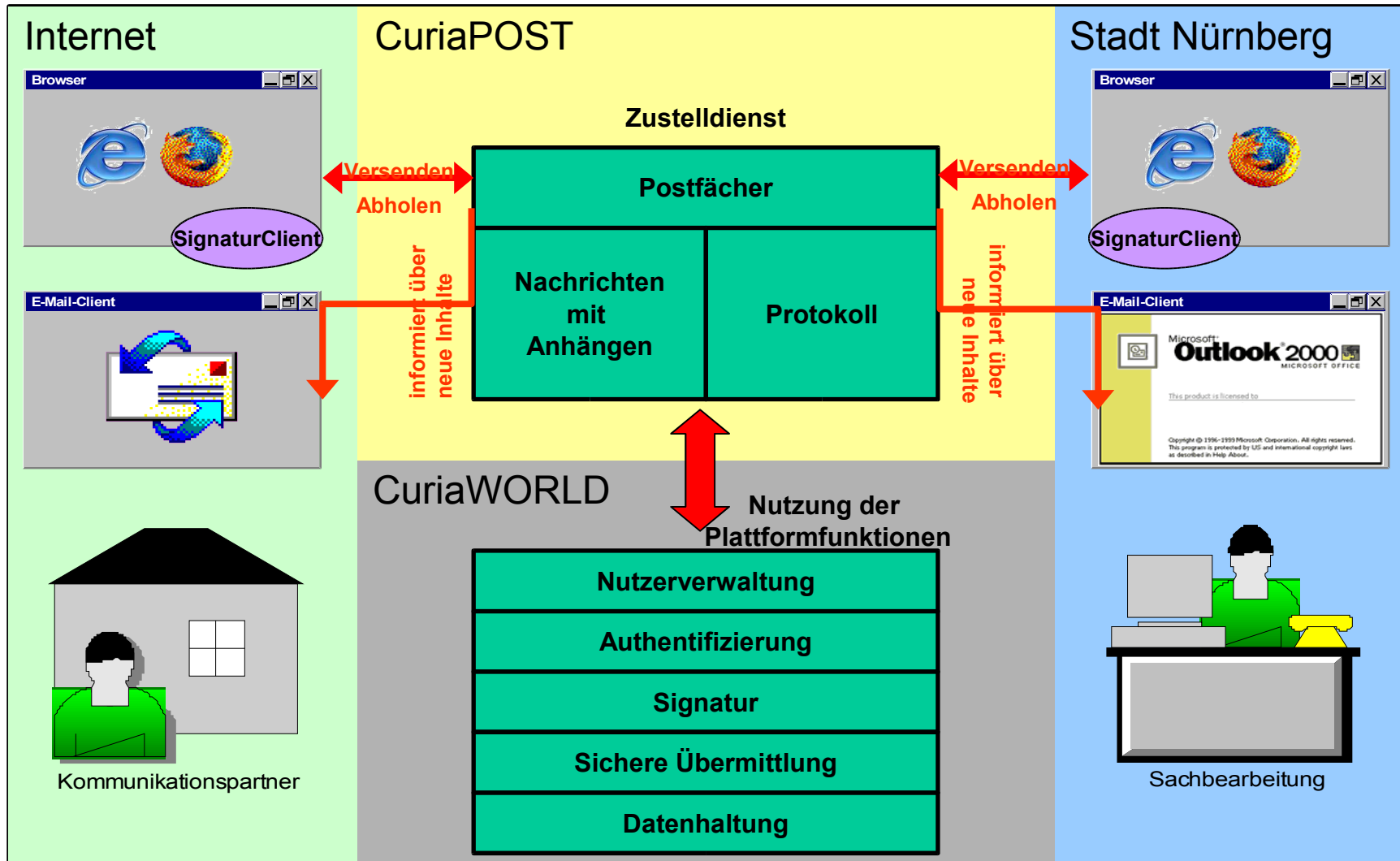


Warum ist eine VPS erforderlich ?

- Kommunikationspartner benötigen die Sicherheit einer geschützten Verbindung.
- Elektronische Kommunikation soll:
 - ▶ auf jeden Fall verschlüsselt werden,
 - ▶ bei Bedarf signiert werden können,
 - ▶ soll über Posteingangs- und –Ausgangsbuch dokumentiert werden.
- Die VPS muss je nach Anforderungen individuell konfigurierbar sein.



Die Virtuelle Poststelle in der Praxis



CuriaPOST eingesetzte Funktionen 1

- Einstellen, Bearbeiten und Speichern von Nachrichten (inklusive Anhänge)
- Ver- und Entschlüsselung (bei Transport mit SSL und bei Speicherung in der Datenbank)
- Empfangsbestätigung
- Posteingangsbuch / Postausgangsbuch



CuriaPOST eingesetzte Funktionen 2

- Authentifizierung mittels Benutzername / Passwort,
- Domänen, Benutzer- und Rechteverwaltung
 - ▶ Benutzerdaten werden in der Benutzerdatenbank von CuriaWORLD gehalten
 - ▶ Registrierung und Freischaltung von Benutzern innerhalb „VPS-Domäne“ erfolgt über separate Web-Anwendungen
- Revisionsfähigkeit, Protokollierung
- Weiterleitung von Nachrichten



Projektergebnisse

- Wirtschaftlichkeit
- Notare
- Softwarehersteller
- Kommunen



Wirtschaftlichkeit

- **Einsparungen für teilnehmende Stellen:**
 - ▶ bei Kopie, Beglaubigung, Postversand von Unterlagen
 - ▶ bei Datenerfassung der (vielen) zu beteiligenden Stellen
 - ▶ durch parallele Bearbeitung bei zu beteiligenden Stellen
 - ▶ durch gemeinsame Nutzung einer elektronische Bauakte
 - ▶ steigen mit der Zahl der Nutzer und Fälle
 - ▶ von zwei Pilotnotariaten sind in 10 Monaten insgesamt 232 elektronische Vorkaufsrechtsanzeigen bei der Stadt Nürnberg eingegangen (23% der Fallzahlen)
- **Kosten für teilnehmende Stellen**
 - ▶ einmalig für Einrichtung des Postfaches: € 87,00
 - ▶ laufend für Betrieb je Postfach monatlich: € 13,00



Projektergebnisse Notare

- ✓ Kosten und Zeitersparnis bei intensiver Nutzung.
- ✓ Notare müssen Anforderungen an Softwarehersteller formulieren.
- ✓ Einsatz elektronischer Kommunikation ist möglich.
- ✓ Wirtschaftlichkeit gegeben, aber vom Einsatz moderner Software und Anzahl der Geschäftsfälle abhängig
- ✓ Favorisieren eine Kommunikationssoftware für verschiedene Geschäftsprozesse



Ergebnisse Software-Hersteller

- ✓ Einige Hersteller konnten Anforderungen erfolgreich umsetzen.
- ! „Warten“ auf Standards für die Kommunikationsschnittstellen (XGrundbuch)
- ! Es gab Schwierigkeiten, XML-Lösungen umzusetzen



Ergebnis VPS

- ✓ Kommunikationsprinzip auf Basis einer Virtuellen Poststelle für verschiedene Teilnehmer ist geeignet.
- ? Denkbar auch Kommunikation einer VPS der Notare mit einer/ mehreren VPS der Kommunen



Ergebnisse Kommunen

- ✓ Abstimmung standardisierter Datensätze (XJustiz)
- ✓ Voraussetzung für wirtschaftliche Verfahren sind
 - ✓ abgestimmte Prozesse
 - ✓ und entsprechende Fallzahlen
- ✓ Höhere Akzeptanz in größeren Kommunen mit Beteiligung unterschiedlicher Fachstellen
- ! Weniger Akzeptanz bei kleineren Kommunen mit wenigen Fallzahlen und „papiergestützten“ Fachverfahren
- ! Angebote auf Landesebene notwendig, um für kleine Kommunen wirtschaftliche Lösungen bereitzustellen.



Ausblick

- Fortsetzung der elektronischen Vorkaufsrechtsanzeige im Städteverbund Nürnberg
- Betrieb der VPS bei der Stadt Nürnberg für Notare und Verwaltungen im Städteverbund
- Kommunikation auf Basis der VPS ist auch in weiteren Fällen realisiert:
 - ▶ Sitzungsdienst Stadtrat – Druckerei (für Sitzungsunterlagen)
 - ▶ Amt für Statistik Nürnberg – Landesamt für Statistik (für regelmäßige Meldungen)
 - ▶ Stadt Nürnberg – Versorgungskasse (für Personaldaten)
 - ▶ Amt für Geoinformation – Staatliches Vermessungsamt (für Geodaten)



Weiterführende Informationen

- www.elektronische-vorkaufsrechtsanzeige.de
 - ▶ Abschlussdokumentation
 - ▶ XML-Schemata
 - ▶ Programm EvaPrint
 - ▶ Newsletter
- Verwandte Projekte:
 - ▶ Freistaat Sachsen, eGovernment Förderprojekt
 - Kontakt:
Stadt Plauen
Geschäftsbereich I
Fachbereich Zentrale Dienste
Frau Fischer



Kontakt

Stadt Nürnberg
E-Government-Beauftragter
Herr Eisele
Tel. (0911) 231- 5175
E-Mail:
e-gov@stadt.nuernberg.de

Amt für Organisation und
Informationsverarbeitung
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
www.nuernberg.de

Landesnotarkammer
Bayern
Notar Martin Walter,
Neumarkt i. d. OPf.
Tel.: 09181 2934-0
E-Mail: [edv@notar-walter-
neumarkt.de](mailto:edv@notar-walter-neumarkt.de)

Notar M. Walter
Ringstraße 1
92318 Neumarkt i. d. OPf.



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**

