

Mietrecht

Objektiver baulicher Zustand als Maßstab für
Beurteilung der Zahl der Mietobjekte

Wohnungseigentumsrecht

Vereinbarung einer abweichenden Aufteilung
der Aufwendungen

Grundbuchsrecht

Immobilientransaktionen über die Blockchain

Abgabenrecht

Zur Versagung der Option zur Steuerpflicht
bei Vermietung an Ärzte

Forum Immobilientreuhänder

Zur Ausnahme vom Rücktrittsrecht des FAGG

Immobilientransaktionen über die Blockchain

Ziel der Abhandlung ist es, eine leicht umsetzbare Idee vorzustellen und zur Diskussion zu stellen, die Österreich – aufbauend auf dem einwandfrei funktionierenden und digitalisierten Grundbuch – in puncto EDV-Anwendungen in der Justiz (wieder einmal) zu einer Vorreiterrolle verhelfen könnte.

THOMAS SEEBER / MANUEL SCHWEIGER /

MARTIN SCHACHNER

A. Einleitung

Die Blockchain wurde bisher insb iZm Bitcoins und anderen digitalen Währungen öffentlich wahrgenommen. Auch wenn vor allem die Kryptowährung Bitcoin teilweise kritisch gesehen wird, ist die dahinterliegende Technologie (soweit überblickbar weitgehend unbestritten) als zukunftsweisendes IT-Verfahren anerkannt.

In der gegenständlichen Abhandlung soll dargestellt werden, wie einfache Immobilientransaktionen unter Anwendung der Blockchain-Technologie effizienter und kostengünstiger abgewickelt werden könnten, und damit soll ein weiterer Anwendungsfall der Technologie aufgezeigt werden. Dabei wird in erster Linie der Ansatz verfolgt, intermediäre und zwischengeschaltete Stellen so weit wie möglich auszuklammern. Gleichzeitig wird auf das sehr gut funktionierende österreichische Grundbuchsystem aufgebaut. Insgesamt soll das Grundprinzip des österreichischen Immobilien- und Liegenschaftsrechts inklusive Grundbuchsrecht unangetastet beibehalten werden.

Ziel der Abhandlung ist es, eine leicht umsetzbare Idee vorzustellen und zur Diskussion zu stellen, die Österreich – aufbauend auf dem einwandfrei funktionierenden und digitalisierten Grundbuch – in puncto EDV-Anwendungen in der Justiz (wieder einmal) zu einer Vorreiterrolle verhelfen könnte.

B. Das Grundbuch und seine Möglichkeiten

Obwohl sich die Abwicklung einer Immobilientransaktion in Österreich insb aufgrund des österreichischen Grundbuchs als effizient, anwenderfreundlich, rechtssicher und rasch erweist, was insb im europäischen und im globalen Vergleich besonders deutlich wird, kann durchaus darüber nachgedacht werden, dieses bereits gut funktionierende System zu verbessern: Die Autoren sind davon überzeugt, dass das bereits digitalisierte Grundbuch idZ „intensiver“ genutzt werden kann. Das – ohnehin hohe – Ansehen des österreichischen Immobilienrechts könnte damit im internationalen Vergleich noch weiter ausgebaut werden.

Aufbauend auf den Grundprinzipien des österreichischen Immobilienrechts bestünde etwa die Möglichkeit, (anfangs sehr einfache) Immobilientransaktionen (die nicht als Verbrauchergeschäft gelten)

optional digital abzuwickeln. Aus der Praxis ist bekannt, dass insb bei unkomplizierten Immobilientransaktionen die Beteiligung mehrerer Intermediäre (wie zB Immobilienmakler, Rechtsanwalt, Notar) die Transaktionskosten erhöht und die Abwicklungsdauer verlängert. Diese Nachteile könnte ein digitalisiertes Verfahren wettmachen, wobei vom Prinzip der Eigentumsübertragung durch Grundbucheintragung iZm Liegenschaften bewusst nicht abgewichen werden soll. Um die Parallelität des althergebrachten „analogen Systems“ und des neuen „digitalen Systems“ umsetzbar zu machen, haben sich die Autoren bemüht, hierfür einen Beispielfall zu schaffen; dies in Kenntnis des Umstands, dass etwa aus der Erfahrung mit autonomem Fahren bekannt ist, dass das Nebeneinander der digitalen Welt und der analogen Welt mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist, weil zB das autonom fahrende Auto schwer einschätzen kann, wie der Mensch im Auto nebenan (ev sinnbefreit und emotional) reagiert.

Ein besonderes Anliegen war es den Autoren dabei, die Funktion des staatlichen Grundbuchsrechtspflegers beizubehalten, um eine staatliche Kontrolle über den Liegenschaftsverkehr weiterhin zu gewährleisten; dabei soll auch das Konzept möglicher Amtshaftungsansprüche iZm Fehlern des Grundbuchsrechtspflegers erhalten bleiben.

C. Die aktuelle Form einer Immobilientransaktion in Österreich

Die aktuelle Form der Abwicklung einer Immobilientransaktion in Österreich zeichnet sich im internationalen Vergleich dadurch aus, dass im Rahmen eines Immobiliengeschäfts jeder beteiligten Partei zu jedem Zeitpunkt Rechtssicherheit gewährt werden kann und keine der Parteien (ungesichert) in Vorleistung treten muss.

Die Rechtssicherheit wird – kurz zusammengefasst – wie folgt gewährleistet:

- Ein Immobilienvertrag wird von einem Anwalt (oder Notar) vorbereitet und letztlich vom Käufer und vom Verkäufer unterzeichnet.
- Zusätzlich wird eine Treuhandvereinbarung zwischen dem Käufer, dem Verkäufer und dem Ver-

Dr. *Thomas Seeber*, MASCI, LL.M., ist Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei Kunz Schima Wallentin Rechtsanwälte GmbH in Wien; *Manuel Schweiger*, LL.M. (WU), war Rechtsanwaltsanwärter ebendort; *DI Martin Schachner* ist Projektassistent an der TU Graz.

tragserrichter (Treuhand) abgeschlossen, mit welcher sichergestellt wird, dass der Kaufpreis, der auf ein Treuhandkonto des Vertragserrichters gezahlt wird, erst nach Erfüllung der definierten Bedingungen (insb Einverleibung des Eigentumsrechts für den Käufer oder Absicherung des Rangs durch entsprechende Rangordnungen) auf das Konto des Verkäufers überwiesen wird.

- Um diese Rechtssicherheit zu erreichen, wird vorab (üblicherweise) eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung im Grundbuch eingetragen. Aufgrund dieser Rangordnung kann der Treuhänder abklären, in welchem Rang die tatsächliche Verbücherung des Eigentumsrechts möglich ist, und sohin abschätzen, ob die vereinbarte Lastensituation umgesetzt werden kann oder nicht. Das versetzt den Treuhänder in die Lage, einen Grundbuchsbeitrag auf Verbücherung des Eigentumsrechts für den Käufer erst stellen zu müssen, wenn gesichert ist, dass mit der damit zu erreichenden Eigentümerposition und dem Bezug habenden Lastenstand die Auszahlungsvoraussetzungen betreffend den Kaufpreis erfüllt sind. Aufgrund dieser Vorgehensweise kann vermieden werden, dass eine bereits erfolgte und grundsätzlich Gebühren und Kosten auslösende Eintragung im Grundbuch (die Drittwirkung auslösen würde) später allenfalls wieder rückgängig gemacht werden müsste (was zB unmöglich wäre, wenn weitere Belastungen eingetragen wurden).
- In weiterer Folge wird der auf dem Treuhandkonto erliegende Kaufpreis samt den ebenfalls beim Treuhänder erliegenden Beträgen für Nebengebühren vom Treuhänder überprüft und kontrolliert.
- Im Anschluss berechnet der Treuhänder die Grunderwerbsteuer, die Eintragungsgebühr und eine allfällige Immobilienertragsteuer. Dies erfolgt im Rahmen der sog Selbstberechnung. Danach kann der Treuhänder einen Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts stellen und gleichzeitig gegenüber dem Finanzamt dafür einstehen, dass die entsprechenden Beträge für Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Immobilienertragsteuer tatsächlich abgeführt werden. Dazu wird im Rahmen der zu erstattenden Selbstberechnung vom System „FinanzOnline“ ein eindeutiger Code vergeben, der im Rahmen des Grundbuchsbeitrags angegeben wird und gegenüber dem Grundbuch bestätigt, dass die entsprechenden Steuern und Gebühren abgeführt wurden. Mit dieser Vorgehensweise wird eine gesonderte Unbedenklichkeitsbestätigung des Finanzamts ersetzt und sichergestellt, dass eine Grundbucheintragung nur erfolgt, wenn die Republik dahingehend abgesichert ist, dass die Gebühren und Steuern ordnungsgemäß abgeführt werden.
- Letztlich stellt der Treuhänder den Antrag auf Verbücherung des Eigentumsrechts für den Käufer und kann (je nach Vorgaben im Treuhandvertrag) danach die Auszahlung des Kaufpreises vornehmen, wenn die Eigentümerposition des Käu-

fers – wie im Kaufvertrag vereinbart – im Grundbuch hergestellt wurde.

Im Rahmen der Abwicklung durch einen Treuhänder gibt es die Möglichkeit, einen allenfalls abweisenden Beschluss des Grundbuchsgerichts betreffend die Einverleibung des Eigentumsrechts für den Käufer zu bekämpfen. Als Vertragserrichter hat der Treuhänder außerdem sehr häufig eine Vollmacht, mit welcher technische „Fehler“ im Vertrag, die die Eintragung des Eigentumsrechts für den Käufer verhindern, korrigiert werden können.

D. Die neue digitale Immobilientransaktion

1. „Smart Contract“ und notwendige Adaptierungen

Unter Zuhilfenahme der Blockchain, einer verteilten, digitalen Datenbank (distributed ledger), deren Einträge (im vorliegenden Fall Transaktionen) durch alle Teilnehmer dieser Datenbank (peer-to-peer) mittels deren Rechnersystemen (nodes) in transparenter und sicherer Art und Weise verifiziert und überwacht werden, ist – nach Meinung der Autoren – eine Digitalisierung der Immobilientransaktion aufbauend auf dem österreichischen Grundbuchssystem möglich. Zentraler Gegenstand der Blockchain sind dabei Smart Contracts, die zwischen einzelnen Teilnehmern geschlossen werden. Dabei handelt es sich grundsätzlich um ein variables Stück Software, in welcher die jeweiligen Vertragsbedingungen niedergeschrieben sind. In weiterer Folge können (autorisierte) Teilnehmer die Vertragserfüllung überprüfen. Sind alle Bedingungen erfüllt, wird als Ergebnis ein (anstatt durch den Notar durch die autorisierten Blockchain-Teilnehmer beglaubigter) Vertrag transparent und nachvollziehbar in die Blockchain angehängt. Dieser Vertrag kann wiederum als grundbuchsfähige Urkunde akzeptiert werden, auf deren Basis eine Eintragung und Verbücherung des Eigentumsrechts möglich wäre. Dieses Vorgehen würde insb die Involvierung eines Notars in weiterer Folge überflüssig machen.

Der Ablauf würde moderate Änderungen der aktuellen Rechtslage erfordern. Als erster Schritt müsste die Bezug habende Einlagezahl im Grundbuch (betreffend die zu veräußernde Liegenschaft) mittels notariell beglaubigten Antrags umgestellt werden, um diese Liegenschaft in weiterer Folge digital veräußern zu können. Die neu zu schaffenden gesetzlichen Voraussetzungen müssten dem Eigentümer einer Liegenschaft das Recht einräumen, mittels notariell beglaubigten Antrags eine Anmerkung im Grundbuch mit dem Inhalt zu erwirken, dass (i) die Immobilie digital veräußert werden kann und (ii) eine Rangordnung vergeben wird, die sich auf eine konkrete Transaktion bezieht.

Konkret würde – dem Beispiel der Veräußerungsrangordnung folgend – im Grundbuch eine Rangordnung für die Veräußerung der Immobilie mittels digitalen Vertrags verbüchert werden, welche gewährleistet, dass die in der Blockchain hinterlegte

Transaktion tatsächlich im Rang der im Grundbuch angeführten Rangordnung abgewickelt werden kann.

Dies könnte so umgesetzt werden, dass eine Liegenschaft auf „digital“ umgestellt werden kann, was bedeuten würde, dass der Eigentümer, der sich bei einer digital verfügbaren Plattform eindeutig (bspw mittels Bürgerkarte) verifiziert, seine nunmehr digital handelbare Liegenschaft ab diesem Zeitpunkt dort angezeigt bekommt. Im Grundbuch fände sich ab diesem Zeitpunkt ein Verweis, dass die betreffende Liegenschaft „digital“ gehandelt werden kann.

2. Digitales Anbot zum Verkauf

In weiterer Folge könnte der Eigentümer entscheiden, die Liegenschaft tatsächlich in der Blockchain zum Kauf anzubieten. Auch dieser Schritt würde über die bereits beschriebene digital verfügbare Plattform erledigt werden. Dazu wäre es erforderlich, eine Nummer zu vergeben, die – nach Genehmigung durch den Grundbuchsrechtspfleger – im Grundbuch als Rangordnung hinterlegt werden würde. Das Angebot des Eigentümers der Liegenschaft würde freigeschaltet werden, nachdem die „digitale Rangordnung“ im Grundbuch eingetragen wurde. Zumal die Rangordnung in diesem Fall eine konkrete Transaktion betrifft, könnte diese sowohl für einen beschränkten als auch für einen unbeschränkten Zeitraum vergeben werden.

Das Angebot für die Liegenschaft würde ebenfalls digital erfolgen und könnte von den „Teilnehmern“ der Blockchain über die vorbeschriebene Plattform eingesehen werden. Die Anwendungsoberfläche dieser Plattform müsste zahlreiche obligatorische Eingabefelder wie etwa Preis, Betrag der Immobilienertragsteuer, Betrag der Grunderwerbsteuer, Betrag der Eintragungsgebühr etc vorsehen. Zusätzlich könnte in dieser Plattform die Möglichkeit vorgesehen werden, Überprüfungen iZm Geldwäschetatbeständen bzw der Abführung der Steuern und Gebühren von einem Parteienvertreter vornehmen zu lassen. Ein Parteienvertreter (als Teilnehmer im Netzwerk) würde dafür Gewähr leisten, dass – bspw – kein Geldwäscheverdacht vorliegt oder die Steuern und Gebühren im Wege der Selbstberechnung abgeführt wurden. Durch diese Funktion der Blockchain könnten die Parteien die Transaktion zusätzlich beschleunigen, weil eine vor Einverleibung des Eigentumsrechts verpflichtend vorzunehmende Prüfung des Verdachts der Geldwäsche und die Kontrolle der Steuerabfuhr nicht von der Behörde durchgeführt werden müssten: Statt diesbezüglich eine Freigabe abwarten zu müssen, würde der involvierte Parteienvertreter dafür garantieren. Alternativ könnte vorgesehen werden, dass die betreffenden Behörden die Überprüfung, ob ein Geldwäscheverdacht vorliegt oder ob die Gebühren und Steuern abgeführt wurden, als Teilnehmer im Netzwerk selbst durchführen.

Die Definition der Liegenschaft als Verkaufsobjekt würde hingegen automatisch dadurch erfolgen, dass die für den digitalen Liegenschaftsverkehr freigeschaltete Immobilie über die graphische Benutzerschnittstelle ausgewählt und sohin in die Maske übernommen wird.

3. Exkurs: Zusätzliche digitale Vertragsinhalte

Als weiteres (fakultativ) auszufüllendes Eingabefeld könnte es einen Eingabebereich geben, der einen Gewährleistungskatalog enthält. Die im fakultativen Feld „Gewährleistung“ enthaltenen Positionen, wie zB vertragliche Zusagen, Gewährleistungen und Garantien, sollen nicht durch den Smart Contract überprüft, sondern erst in weiterer Folge auf dem Gerichtsweg durchgesetzt werden. Zu denken ist bspw an den Fall, dass der Verkäufer einer Liegenschaft dafür Gewähr leistet, dass sein Objekt auf einer Seite der Fassade vier Fenster hat, diese Garantie/Zusage aber falsch ist. In einem solchen Fall könnte ein allfälliger daraus resultierender Anspruch bei Gericht durchgesetzt werden. Die Erfüllung dieser Bedingung würde nicht vom Smart Contract überprüft werden.

4. Digitaler Vertragsabschluss und automatisierter Bedingungsabgleich

Nach Vorliegen eines digitalen Angebots kann eine ebenfalls im Netzwerk eindeutig identifizierte Person das so erstellte Angebot annehmen oder dieses modifizieren und damit ein eigenes Gegenangebot an den Eigentümer der Liegenschaft rücksenden. Die aktuelle Überlegung sieht vor, dass im Zuge der Erstellung eines Gegenangebots alle Parameter geändert werden können.

Sobald ein Angebot von beiden Parteien, sohin Käufer und Verkäufer, angenommen und digital bestätigt (signiert) ist, gilt der digitale Vertrag als abgeschlossen.

Eine solche Vorgehensweise ließe auch die Einschaltung eines Maklers obsolet werden, zumal jeder Verkäufer dann sehr einfach eine Liegenschaft – beschränkt auf den Personenkreis der Netzwerkteilnehmer – anbieten könnte. Nach abgeschlossenem Smart Contract würde die Kontrolle der im Smart Contract definierten Bedingungen durch autorisierte Teilnehmer automatisch erfolgen:

- Als erster Schritt würde überprüft werden, ob auf dem vom Käufer angegebenen Konto der Kaufpreis tatsächlich verfügbar ist. Trifft dies zu, könnte die Blockchain die entsprechende Summe auf dem Konto des Käufers „einfrieren“ und damit sicherstellen, dass die Abwicklung des Kaufvertrags nach Erfüllung der restlichen Bedingungen möglich ist.
- Im Anschluss würde die Blockchain die weiteren vereinbarten Bedingungen überprüfen und bei positivem Ausgang einen Antrag an das Grundbuch auf Einverleibung des Eigentumsrechts für den Käufer stellen. Dazu müsste – um die Parallelität von digitalen und analogen Immobilientransaktionen gewährleisten zu können – folgender Vorgang gewählt werden:
 - Aus den in der Blockchain abgespeicherten, vereinbarten Bedingungen und Vertragsklauseln könnte ein digitales Dokument extrahiert werden, das den Vertrag charakterisiert. Dieses Dokument würde im Anschluss von der Blockchain in der Urkundendatenbank hinterlegt werden. Die Blockchain würde in diesem Fall

dafür Gewähr leisten, dass sowohl der Käufer als auch der Verkäufer jedenfalls diejenigen Personen sind, für welche sie sich ausgeben. An dieser Stelle würde sie die Aufgabe des Notars, nämlich die Authentifizierung der Parteien, übernehmen.

- ▣ In weiterer Folge wäre es die Aufgabe des Grundbuchsrechtspflegers, zu überprüfen, ob das von der Blockchain hinterlegte Dokument den tatsächlich digital abgeschlossenen Vertrag abbildet. Dies ist notwendig, um das Grundbuch samt Urkundensammlung gemeinsam mit dem System der Blockchain authentisch nebeneinander führen zu können.

5. Verbleibende staatliche Kontrollkompetenz

Das Ergebnis dieser Prüfung wäre in letzter Konsequenz, dass eine staatliche Stelle dafür garantiert, dass das Dokument, welches in der Urkundensammlung hinterlegt wird, identisch mit jenem ist, das auf digitalem Wege vereinbart wurde. Überdies müsste der Grundbuchsrechtspfleger sicherstellen, dass die Verkehrssteuern und Gebühren abgeführt wurden (und zB prüfen, ob ein Anwalt dafür garantiert hat) bzw dass eventuelle Vorgaben eines Grundverkehrsgesetzes eingehalten worden sind und keine offenen Bedingungen (die vertraglich vereinbart worden sein könnten) vorliegen, welche die Eintragung des Eigentumsrechts hindern würden.

Aus grundverkehrsrechtlichen Gesichtspunkten wäre in Wien bspw die digital abgegebene Erklärung an Eides statt hinreichend, dass der Käufer EU-Bürger ist. In Tirol hingegen müsste die Behörde darauf aufbauend die Möglichkeit haben, ihre Bestätigung in das System einzugeben (um zB die Geschäftszahl der Negativbestätigung und den Bescheid einzustellen); wobei die Anträge zur Erlassung der entsprechenden Bescheide von der Blockchain erstellt werden würden.

Gegebenenfalls würde der Grundbuchspfleger dann, wenn keine rechtlichen Hindernisse vorliegen (zB ein bereits verbüchertes und im Rang vorgehendes Belastungs- und Veräußerungsverbot oder ein bereits verbüchertes und im Rang vorgehendes im gegenständlichen Vertrag widerstreitendes Vorkaufsrecht), den digitalen Vertrag für eintragungsfähig befinden und die Eintragung des Eigentumsrechts wie im Vertrag vereinbart im Grundbuch vornehmen. Wenn die Voraussetzungen für die Einverleibung des Eigentumsrechts nicht vorlägen, wäre mit einem abweisenden Grundbuchsbeschluss zu reagieren.

Dazu könnte im Smart Contract geregelt werden, wie in einem solchen Fall vorzugehen ist:

Einerseits wäre es denkbar, dass erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen abweisenden Beschlusses die Transaktion als gescheitert anzusehen ist und in weiterer Folge der eingefrorene Kaufpreis auf dem Konto des Käufers wieder freizugeben wäre. Wird diese Variante gewählt, wäre jedenfalls so lange abzuwarten, bis feststeht, ob das Grundbuchsgesuch bewilligt wird oder nicht und die Bezug habende Ent-

scheidung in Rechtskraft erwachsen ist. In diesem Fall könnte die an der positiven oder negativen Erledigung des Antrags im Grundbuch interessierte Partei allfällige Rechtsmittel gegen den Beschluss erheben.

Die andere Möglichkeit wäre, in der Implementierung der Blockchain generell die Möglichkeit einer Fristsetzung für die Transaktion vorzusehen. Somit könnte eine Frist festgelegt werden, innerhalb derer die Abwicklung der gegenständlichen Transaktion jedenfalls erledigt sein muss, widrigenfalls die Transaktion als gescheitert anzusehen wäre und eine Rückabwicklung erfolgen müsste.

Nach Erfüllung der Bedingungen und Eintragung des Käufers im Grundbuch wäre schließlich der auf dem Konto des Käufers eingefrorene Kaufpreis an den Verkäufer zu überweisen und die Transaktion als abgeschlossen anzusehen.

Betreffend die Rolle der Blockchain gehen die Autoren davon aus, dass es technisch möglich ist, den Käufer und den Verkäufer eindeutig zu identifizieren. Daneben ist sichergestellt, dass die Blockchain überprüfen kann, ob der Verkäufer Eigentümer der Liegenschaft ist. Dieser Umstand würde zusätzlich im Zuge der „Freischaltung“ der Liegenschaft für den „digitalen“ Liegenschaftsverkehr dadurch überprüft werden, dass der Eigentümer der Liegenschaft dafür einen notariell beglaubigten Antrag einzubringen hätte.

Letztlich würde die Bestätigung der Blockchain gegenüber dem Grundbuchsrechtspfleger die Beglaubigung des Notars ersetzen.

6. Vorteile der digitalen Abwicklung einer Immobilientransaktion

Neben der unkomplizierten und nicht an örtliche Gegebenheiten gebundenen Abwicklungsmöglichkeit würde eine digital ablaufende Immobilientransaktion die damit verbundenen Kosten erheblich reduzieren.

Zudem ermöglicht es die Blockchain, bestimmten Personen bzw Behörden Informationen über die Transaktion bekannt zu geben. Aufgrund der transparenten Abwicklung einer solchen Immobilientransaktion könnte bspw die Prüfung der Frage, ob ein Geldwäscheverdacht vorliegt, direkt von der Finanzbehörde vorgenommen werden, die die Transaktion samt den angegebenen Kontoverbindungen prüfen könnte.

Darüber hinaus bliebe den Parteien – etwa betreffend die Abwicklung von Streitigkeiten aus einer digitalen Immobilientransaktion – der Weg zum Gericht und damit weiterführende Rechtshilfe selbstverständlich offen. Die im Smart Contract abgegebenen Gewährleistungen, Zusagen und Garantien sind schließlich in Form eines PDF in der Urkundensammlung hinterlegt und damit dokumentiert, sodass diese Punkte weiterhin einer gerichtlichen Überprüfung zugänglich wären.

Die Abwicklung von Immobiliengeschäften über die von den Autoren vorgesehene digitale Transaktion via Blockchain würde die Involvierung eines Notars im Zuge der Abwicklung einer Immobilien-

transaktion obsolet machen. Dies ist dann möglich, wenn das Vertrauen der Transaktionsteilnehmer (und damit der Rechtsanwender) in die Blockchain so groß ist wie das Vertrauen in einen Notar. Dazu ist festzuhalten, dass die Identifizierung im Netzwerk sicher ist und auch sichergestellt werden kann, dass eine Manipulation des Ergebnisses unmöglich ist. Demgegenüber ist in der klassischen Form keine völlige Fehlerfreiheit garantiert: Ist ein Betrug geplant und wirken insb mehrere Personen kollusiv zusammen (insb mehrere Personen mit einem Notar), wäre – im aktuellen System – eine nachträgliche Verfälschung von Verträgen denkbar. Diese bloß theoretische Bedrohung ist jedoch kein Grund dafür, an der Tauglichkeit des arrivierten analogen Systems zur Abwicklung von Immobilientransaktionen zu zweifeln. Dennoch muss betont werden, dass ein Betrugsszenario im Rahmen der Abwicklung über die

Blockchain sehr unwahrscheinlich ist, weil dieses technisch (nahezu) ausgeschlossen ist.

Der gegenständliche Beitrag ist als Überblick einer letztendlich aus juristischer sowie technischer Perspektive detaillierteren und umfangreicheren Prozessbeschreibung zu verstehen, die von den Autoren in einer späteren Ausgaben der immolex veröffentlicht wird.

SCHLUSSTRICH

Mittels Blockchain könnten Immobilientransaktionen digital abgeschlossen und – aufbauend auf dem bestehenden Grundbuchsystem – digital verbüchert werden. Immobilientransaktionen könnten – ohne Einbußen im Hinblick auf die Rechtssicherheit – noch einfacher und schneller abgewickelt werden.