

Blockchain und Immobilien

Wunsch nach Automatisierung. Die Anwendungsmöglichkeiten der Blockchain im Immobiliensektor stecken noch in den Kinderschuhen. Doch Kinder werden schnell groß und es lohnt sich, ihre Entwicklung zu beobachten.

Autor: Lisa Grüner

Eine Immobilie soll als Anlage erworben werden, Fotos, Grundriss und die Zahlen passen, gekauft wird per Mausklick. Auch alles andere wie Vertragsabschluss, Geldtransfers, Abwicklungsgeschäfte, Finanzierung etc. bis hin zur Eintragung ins Grundbuch werden, ohne den Computer verlassen und teure Intermediäre zahlen zu müssen, ebenso per Klick erledigt. Betrugssicher und zeiteffizient. Die Blockchain-Technologie verspricht das, aber kann sie das auch halten? Rein technisch wäre die Abwicklung bereits möglich, aber die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen bremsen sie aus.

Hinter Blockchain steht eine Technologie, bei der Teilnehmer Transaktionen tätigen können, ohne dass eine zentrale Zertifizierungsstelle benötigt wird. Wie der Name bereits verrät, handelt es sich bei der Blockchain um eine

„Kette“ von Blöcken, die bestimmte Informationen bzw. Daten enthalten. Eine Manipulation ist auszuschließen, da die einzelnen Blöcke aneinandergereiht werden. Ein Block baut auf dem nächsten auf, wobei die einzelnen Blöcke durch kryptografische Schlüssel verkettet sind. Nach einer Transaktion können die Daten, die innerhalb einer Blockchain aufgezeichnet wurden, nicht mehr verändert werden, da die nachgeschaltete Kette die vorgelagerten Transaktionen verifiziert. So weit, so sicher.

Erste Experimente

Betrachtet man die Immobilienwirtschaft, so gibt es einige Einsatzmöglichkeiten für die Blockchain entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette. So kann Blockchain für die Bezahlung von Immobilientransaktionen sowie die Finanzierung mithilfe von Initial Coin Offerings (Tokenization) eingesetzt wer-

den. Erste Experimente konnten bereits am Markt beobachtet werden. Mittelfristig ist die Anwendung von Smart Contracts zu erwarten. Hierbei handelt es sich um elektronische Verträge auf Basis von Computerprotokollen, die die hinterlegten Klauseln bzw. Regeln automatisch überwachen können und definierte Aktionen bei Vorliegen eines Trigger-Events selbsttätig ausführen können. Somit wird eine schriftliche Fixierung in Papierform überflüssig. Langfristig wird Blockchain helfen, transparente Bestands- und Mieterdatenbanken dezentralisiert und sicher bereitzustellen.

Smart Contracts

Bei einem Smart Contract handelt es sich um einen digital abgeschlossenen und durchgeführten Vertrag, bei dem im System hinterlegte Klauseln erfüllt werden müssen. Als Beispiel kann ein Mietvertrag als Smart Contract errichtet und die vollautomatisierte Entrichtung der Miete über die Blockchain möglich gemacht werden.

Anwendungsgebiete und Stolpersteine

In der folgenden Umfrage haben wir Blockchain-Profis, Unternehmensberater und Rechtsanwälte zum Thema Blockchain befragt. In den spannenden Statements ist rund um digitale Immobilientransaktionen, Immobilien Tokenisierung, digitale Vermögenswerte und die aktuelle Gesetzeslage bezüglich Crypto-Assets jede Menge Know-how nachzulesen. ■

Vorteile der Blockchain:

- Transparenz,
- Änderungen sind nachverfolgbar,
- Daten sind permanent abrufbar,
- Manipulation der Daten wird ausgeschlossen,
- Daten werden dezentral gespeichert und validiert,
- Zeit- und Kostenersparnis,
- Wegfall von Intermediären wie z.B. Banken oder Maklern.



Gabriele Etzl,
Deloitte Legal/Jank Weiler
Operenyi Rechtsanwälte

Das digitale Grundbuch und digitale Grundbuchsgesuche sind in Österreich bereits seit den 1990er Jahren Realität. Österreich hat hier international eine Vorreiterrolle eingenommen. Seit 2020 – nicht zuletzt ausgelöst durch die Corona-Krise – ist es in Österreich auch rechtlich möglich, mit hoher Rechtssicherheit eine Immobilientransaktion papierlos durchzuführen. Unterschriften auf den Transaktionsdokumenten können nun elektronisch vom Notar beglaubigt und beim Grundbuch eingereicht werden.

Zukünftig mag es möglich sein, einen blockchain-basierten Immobilienankauf – quasi ohne Schnittstelle von Intermediären – durchzuführen. Aufgrund der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen ist ein derartiger blockchain-basierter Immobilienkauf allerdings noch kein gangbarer Weg. Um derartige Transaktionen zu ermöglichen, bräuchte es umfassende rechtliche Änderungen. Das würde zwar eine Erleichterung in der Abwicklung bringen, nicht jedoch mehr Rechtssicherheit.

Auch die „Tokenisierung“ von Immobilien, also der blockchain-basierte Handel von ideellen Anteilen an Immobilien über eine blockchain-basierte Plattform per Mausklick, scheitert aktuell noch an der geltenden Rechtslage: Will man ideelle Anteile an Immobilien erwerben, sind eine grundbuchsfähige Urkunde sowie die Eintragung im Grundbuch erforderlich. Eine rein blockchain-basierte Transaktion scheint daher eher beim Erwerb von Aktien einer Gesellschaft, in deren Eigentum sich Immobilien befinden, möglich. Hier sind nämlich weder Änderungen im Grundbuch noch im Firmenbuch erforderlich. Dabei

handelt es sich jedoch gerade nicht um eine Immobilientransaktion, sondern um einen Aktienkauf, der schon bisher rein digital möglich war.

Die zeitnahe Schaffung der entsprechenden Gesetzeslage wird wohl daran scheitern, dass sehr viele Stakeholder, beispielsweise die Justiz, FMA, Finanz- und Grundverkehrsbehörden, zusammenarbeiten und dies als gemeinsames Anliegen verfolgen müssten.

Eine rein blockchain-basierte Immobilientransaktion ohne Intermediäre ist derzeit Zukunftsmusik. Dennoch ist es durchaus denkbar, dass – nach entsprechenden gesetzlichen Änderungen – Immobilientransaktionen zukünftig ausschließlich via Blockchain abgewickelt werden. Die Distributed-Ledger-Technologie wäre jedenfalls prädestiniert dafür, die bisher komplexe Umsetzung einer Immobilientransaktion weiterhin unter Einbeziehung von unerlässlichen Beteiligten (Behörden, Banken und Kaufvertragsparteien), jedoch ohne zusätzliche Intermediäre (Makler, Treuhänder und Notare) zu gewährleisten.

Es ist jedoch zu bedenken, dass insbesondere hochpreisige Immobilientransaktionen durchaus komplexe Fragen aufwerfen, die von Fall zu Fall – aufgrund faktischer und rechtlicher Gegebenheiten – unterschiedlich sein können. Dabei geht es oft um Themen, die ohne fachkundige Experten weder erkannt noch gelöst werden können. Dementsprechend ist es schwer vorstellbar, dass in absehbarer Zukunft sämtliche Themen, die eine Liegenschaftstransaktion mit sich bringt, umfassend und vollständig digital abgebildet werden.



Christoph Urbank,
DLA Piper

Blockchain-gesteuerte Wertschöpfung in der Immobilienwirtschaft ist in aller Munde. Eine dezentralisierte, transparente, unverfälschbare und vor allem kostengünstige Datenbank. Abgesehen von Kryptowährungen gibt es für die Blockchain-Technologie noch zahlreiche weitere Anwendungsbereiche. Vor allem für die Immobilienbranche und deren gesamte Wertschöpfungskette bestehen besondere – bei weitem noch nicht ausgeschöpfte – Möglichkeiten und Einsatzbereiche. Durch das transparente und beinahe manipulationssichere Peer-to-Peer Blockchain-Netzwerk ergeben sich durch den Ausschluss von einigen bis dato mitwirkenden Intermediären zahlreiche Vorteile.

Blockchain-Technologie hat die Chance, den langsamen und illiquiden Immobilienmarkt dynamischer und liquider zu gestalten. Verschiedene Rechte an Immobilien können in Form von Immo-Token verbrieft werden. Diese könnten in Zukunft ähnlich wie Aktien am Sekundärmarkt gehandelt werden. Diese als Security Token ausgestalteten Immobilienanteile unterliegen denselben Regeln wie Finanzinstrumente im Sinne der MiFID. Immobilien können somit in sehr kleine Teile geteilt werden, womit auch Kleinanleger in Immobilien

investieren können. Dies kann dem Immobilienmarkt einen großen Aufschwung geben.

Der Handel von Eigentum an Grundstücken ist nur bei gleichzeitiger Eintragung in das Grundbuch möglich. Obwohl Österreich schon ein Vorreiter in der Digitalisierung des Grundbuchs ist, würde der Einsatz der Blockchain-Technologie der Übertragung noch einmal einen enormen Vorteil verschaffen. Möglich wären demnach vollkommen digitalisierte und automatisierte Eigentumsübertragungen von Immobilien durch sogenannte „Smart Contracts“, also auf der Blockchain gespeicherte Verträge, welche beim Eintritt von bestimmten Bedingungen automatisch exekutiert werden. Beispielsweise startete Schweden bereits 2016 ein Pilotprojekt, womit ein Blockchain-basiertes Grundbuch geschaffen werden soll. Die zwingenden Formvorschriften bei der Eigentumsübertragung einer Immobilie stehen diesem Digitalisierungsschritt in Österreich noch entgegen.

Dennoch gibt es viele andere Möglichkeiten, um durch Token indirekt mit Immobilien zu handeln. Dazu gehören Genussrechte, Aktien, Anleihen oder Fonds. Möglich ist auch

die Immobilienprojektfinanzierung mittels eines Token Offerings. Bei diesen können Unternehmen ein Projekt finanzieren, indem sie Anlegern Token verkaufen, welche dann bestimmte Rechte verleihen. Die konkrete Ausgestaltung ist sehr variabel und kann nicht nur klassische Auszahlungen in Form von Genussrechten, sondern auch eine Mischform mit einem Utility Token vorsehen. Letzterer könnte zum Beispiel im Tourismusbereich interessant sein, womit die Token-Inhaber auch Übernachtungsgutscheine zu ihrem Investment erhalten. Vergleichbar ist in einem Neubauprojekt auch die Vergabe von Vorkaufsrechten an bestimmten Wohnungen denkbar. In der Ausgestaltung sind der Fantasie im Rahmen des rechtlich Möglichen kaum Grenzen gesetzt.