

1. Einführung

Vorweg ist festzuhalten, dass es sich bei dem in diesem Fachbuch zu behandelnden Inhalt um ein Thema an der Schnittstelle zu aktuellen Entwicklungen im IT-Sektor handelt. Aufgrund der Aktualität des Themas sind technische Erläuterungen, teilweise auch im Detail, für die Ausführungen dieses Buches unerlässlich. Sowohl die Blockchain-Technologie als auch Smart Contracts sind in der rechtswissenschaftlichen Betrachtung erst seit wenigen Jahren ein aufkommendes Thema. Die technische Innovation samt etwaiger Problembereiche ist eine Herausforderung für die Rechtsanwendung. Der gesteigerte Bedarf nach Lösungen, insbesondere in der Literatur, ist Jahr für Jahr mehr zu erkennen. Spätestens seit dem Covid-19-Pandemiebeginn ist das Thema Digitalisierung in den Fokus gerückt.

1.1. Keyfacts

Der Gesamtwert der verkauften Immobilien im Jahr 2017 in Österreich betrug 28,1 Milliarden Euro, wobei der Wert der Transaktionen allein in der Hauptstadt Wien bei 8,8 Milliarden Euro und 21.400 gezählten Kaufvertragsabschlüssen lag.¹ Selbst Covid-19 hat die hohe Nachfrage nicht gebremst.² Trotz der derzeitigen Krise am Immobilienmarkt ist spätestens 2025 mit einer tatsächlichen Erholung zu rechnen.³ Die Immobilienwirtschaft und sohin die Immobilientransaktion per se war, ist und wird mE ein wichtiger Bestandteil sowohl der Rechtswissenschaft als auch der Rechtsanwendung bleiben. Die Digitalisierung des 21. Jahrhunderts macht auch weder vor der Rechtswissenschaft noch vor der Rechtsanwendung halt und wird in naher Zukunft diese mehr denn je beeinflussen, insbesondere die Art und Weise der Veräußerung von Immobilien, die Immobilientransaktionen.⁴ Nach Veronesi ist „die Blockchain eine der faszinierendsten technischen Innovationen der letzten Jahre. Sie trifft mit den damit verbundenen Möglichkeiten der Digitalisierung, bei gleichzeitig erhöhtem Vertrauen in das System, den Nerv der Zeit“. Mit Hilfe der Blockchain lassen sich digitale Informationen fälschungssicher, transparent und unveränderbar dokumentieren. Diese Funktionalitäten sind in unterschiedlichsten Konstellationen gefragt und führen dementsprechend zu einem regelrechten Boom blockchainbasierter Anwendungen.⁵ Kornherr, als Geschäftsführer des Linde Verlages, dazu: „Eines der wichtigsten Anwendungsfelder

1 Putschögl, 28,1 Milliarden Euro im Jahr 2017: Immo-Markt „brummt“, derStandard 6.3.2018, <https://derstandard.at/2000075554282/Neuerlicher-Rekord-bei-Immo-Transaktionen> (zuletzt abgefragt am 22.1.2019).

2 Senk, Unterwegs auf neuen Pfaden, Die Presse 28.5.2021, <https://www.diepresse.com/5985629/unterwegs-auf-neuen-pfaden> (zuletzt abgefragt am 26.6.2024).

3 Mezler-Andelberg/Hackl, Immobilienkrise: Die Branche sucht nachhaltige Auswege, Die Presse 11.3.2024, <https://www.diepresse.com/18261588/immobilienkrise-die-branche-sucht-nachhaltige-auswege> (zuletzt abgefragt am 25.7.2024).

4 Samuels, Das Kapital 4.0² (2017), 40.

5 Veronesi in Anderl, #Blockchain der Rechtspraxis (2020), 1.

der Blockchain-Technologie wird die Immobilienbranche sein.⁶ Den Immobilien-erwerb per Mausklick durchzuführen, ist wunschgemäß ein Meilenstein der Auto-matisierung. Zeiteffizienz und Betrugssicherheit sind zwei Grundversprechen der Blockchain-Technologie. Die Umsetzbarkeit der technischen Abwicklung einer digitalen Immobilientransaktion wurde mit ersten Experimenten getestet.⁷ Dieses Buch untersucht die rechtsverbindliche Umsetzung einer Immobilientransaktion mit der Blockchain-Technologie und Smart Contracts. Zunächst werden die rele-vanten rechtlichen bzw technischen Themenblöcke theoretisch untersucht. Ab-schließend wird eine Gesamttransaktion de lege lata umgesetzt. Dies stellt eine rechtswissenschaftliche Untersuchung einer herkömmlichen Immobilientrans-aktion als Asset-Deal dar, unter der Maßgabe der Verwendung der Blockchain-Technologie und eines Smart Contracts. Eine Tokenisierung der Immobilie ist einer üblichen Immobilientransaktion entsprechend nicht vorgesehen und auf diese Neuerung wird lediglich als Überblick im Kapitel 11.8. eingegangen.

1.2. Erste Anwendungsfälle in Österreich

Die Begriffe Blockchain und Smart Contract sind seit dem Hype um die Krypto-währung Bitcoin in aller Munde.⁸ In Fachkreisen wird von der Welteroberung durch die Blockchain-Technologie gesprochen.⁹ Diese beiden Begriffe können aber ebenso im Rechtswesen und dabei auch im Bereich der Immobilientrans-aktion der nahen Zukunft eine entscheidende Rolle einnehmen.¹⁰ In anderen An-wendungsfällen der Rechtsanwendung im deutschsprachigen Raum sind diese Themen bereits präsent: Im Februar 2019 wickelte die Landesbank Baden-Württem-berg erstmalig eine blockchain-basierende, rechtswirksame digitale Wertpapier-transaktion ohne analogen Parallelprozess ab;¹¹ im Oktober 2018 platzierte die Asfinag mittels der Blockchain-Technologie ein Schuldscheindarlehen – die Aus-gabe dieser Schuldscheine funktionierte dabei vollständig papierlos;¹² im Septem-ber 2018 digitalisierte die erste österreichische Aktiengesellschaft ihre Aktien auf

6 Das war die Blockchain-REAL 2019 in Wien, extrajournal 2019, <https://extrajournal.net/2019/05/24/das-war-die-blockchain-real-2019-in-wien/> (zuletzt abgefragt am 10.5.2020).

7 Grüner, Blockchain und Immobilien, Immobilien Fokus (2021), 162.

8 Maurer-Kollenz, Blockchain vor den Toren der Immobilienbranche, derStandard 28.9.2018, <https://www.derstandard.at/story/2000088136740/blockchain-vor-den-toren-der-immobilienbranche> (zuletzt abgefragt am 6.6.2022).

9 Martini/Weinzierl, NVwZ 2017, 1251.

10 Moring/Maiwald/Kewitz, Bits and Bricks: Digitalisierung von Geschäftsmodellen in der Immobili-enbranche, 102 f; Grasko, Blockchain in der Immobilienwirtschaft, <https://iot.taylorwessing.com/blockchain-in-der-immobilienwirtschaft/> (zuletzt abgefragt am 21.2.2019).

11 Otto, Premiere: LBBW begibt mit Jones Day erstmals Geldmarktpapier allein via Blockchain, <https://www.juve.de/nachrichten/deals/2019/02/premiere-lbbw-begibt-mit-jones-day-erstes-geldmarktpapier-via-blockchain> (zuletzt abgefragt am 21.2.2019).

12 Arnold, Schuldschein: Asfinag und Erste platzieren mit Wolf Theiss erstmals über Blockchain, <https://www.juve.de/nachrichten/oesterreich/2018/10/schuldschein-asfinag-und-erste-group-platzieren-mit-wolf-theiss-erstmal-ueber-die-blockchain> (zuletzt abgefragt am 21.2.2019).

einer Blockchain und ermöglichte dort die Verwaltung der Namensaktien;¹³ ebenso hat sich ein Bankenconsortium mit dem Namen R3 das Ziel gesetzt, eine Plattform zu entwickeln, mit welcher Banken über die Blockchain Verträge abschließen können; auch im internationalen Vergleich arbeitet zB die Blockchain Real Estate Association an der Verknüpfung der Immobilienwirtschaft mit der Technologie der Blockchain¹⁴ – um nur einige Beispiele zu nennen.

1.3. Literatur in Österreich

Die Immobilientransaktion mittels Blockchain und Smart Contracts ist in Österreich, sowohl im Bereich der Rechtswissenschaft als auch im Bereich der Rechtsanwendung in der Praxis, ein wenig beschriebenes Blatt. Es gibt erste Artikel über dieses Thema, etwa in Fachzeitschriften wie der *ecolex*, der *immolex* oder der *Zak*, und einzelne Ansätze in Fachlehrbüchern wie unter anderem Piska/Völkel, *Blockchain rules*, Hanzl, *Handbuch Blockchain und Smart Contract*, und Anderl, *#Blockchain in der Rechtspraxis*. Seeber/Schweiger/Schachner haben zum Thema der Immobilientransaktion über die Blockchain als erste Autoren in Österreich Thesen andiskutiert¹⁵, welche den Grundstein für dieses Buch gelegt haben. Die Rechtswissenschaft ist gefordert, sich mit diesen Neuerungen auseinanderzusetzen. In einem Leitartikel der Tageszeitung „Die Presse“ vom 15. November 2018 wurde festgestellt, dass Smart Contracts auf dem Vormarsch sind und Klarstellungen des Gesetzgebers diesbezüglich gewünscht wären. „Rechtsprechung gibt es in Österreich zu all diesen Fragen noch nicht. Deshalb wäre nach Meinung der Experten eine baldige Klarstellung seitens des Gesetzgebers wünschenswert. Zu vielen Streitigkeiten würde es dann gar nicht erst kommen.“¹⁶ Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass zu den oben genannten Themen ein rechtswissenschaftlicher Untersuchungsbedarf besteht.

1.4. Erste internationale Erfahrungsberichte von Immobilientransaktionen mit der Blockchain-Technologie

In anderen Jurisdiktionen verschiedenster Länder ist die Erprobung der Blockchain-Technologie in der Immobilienwirtschaft bereits gang und gäbe – diese Länder sind Österreich einen Schritt der Digitalisierung voraus: Das Landesvermessungsamt Schwedens hat mit verschiedenen Projektpartnern eine Plattform mit Blockchain-Technologie erstellt. Mittels dieser Transaktionsplattform

13 Otto, Premiere: Conda bringt mit Schönherr digitalisierte Aktien auf die Blockchain, <https://www.juve.de/nachrichten/oesterreich/2018/09/premiere-conda-bringt-mit-schoenherr-digitalisierte-aktien-auf-die-blockchain> (zuletzt abgefragt am 21.2.2019).

14 Eschenbruch/Gerstberger, NZBau 2018, 4; R3.com, <https://www.r3.com/> (zuletzt abgefragt am 10.1.2024); Ibtcrea.org, <https://www.ibtcrea.org/> (zuletzt abgefragt am 10.1.2024).

15 Seeber/Schweiger/Schachner, *immolex* 2018, 38.

16 Hecht, Smart Contracts auf dem Vormarsch, *Die Presse* 15.11.2018, <https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.LIdiepresse20184606> (zuletzt abgefragt am 22.1.2019).

können vertrauenswürdige und vorab bestimmte Teilnehmer Transaktionen und Blocks validieren. Teil der Plattform ist eine vorgefertigte App, die eine Smart-Contract-Lösung darstellt und Kaufvertragsabschlüsse digitalisiert abwickelbar macht. Die Dauer einer erfolgreichen Grundstücksübertragung in Schweden liegt zwischen vier und sechs Monaten. Durch die digitalisierte Transaktion der blockchain-basierten Plattform kann dieser Prozess auf wenige Tage reduziert werden. Das Grundbuchamt von England und Wales hat bereits 2017 kundgetan, dass die Erprobung der Registerführung mittels Blockchain-Technologie durchgeführt werden soll. Georgien, Ghana, Honduras und Indien sind ebenfalls bereits in solch einer Testphase, um die Sicherheit der Grundstücksverwaltung hinsichtlich Betrugsdelikten zu erhöhen bzw zu gewährleisten.¹⁷

Das österreichische BKA erörtert in einer Präsentation vom 22. Juni 2017 das Thema „Blockchain im öffentlichen Sektor – Internationale Anwendungsbeispiele und Pilotprojekte“. Laut dieser BKA-Präsentation gehört das Grundstücks- und Immobilienmanagement zu den Bereichen im öffentlichen Sektor, die mittels Blockchain-Technologie effizienter gestaltet werden könnten. Mithilfe von Smart Contracts könnten viele Prozesse automatisiert werden. Das BKA schlägt als Möglichkeit zum Einsatz folgende Kategorien vor: Verifizierung, Übertragung von Vermögen, Eigentumsrecht, Identitäten. Weiters wird in der BKA-Präsentation auf die Use Cases („Erprobungsfälle“) Schweden und Estland eingegangen bzw werden weitere Blockchain-Projekte vorgestellt, unter anderem auch die Grundstücksübertragung in Georgien, Honduras und Ghana.¹⁸

1.5. Die Immobilientransaktion von heute

Die heutige Immobilientransaktion besteht aus einer Verkettung verschiedener rechtlicher Vorgänge. In der einfachsten Form, der Kaufabwicklung einer Liegenschaft, ist von den Parteien ein Kaufvertrag mit den entsprechenden Mindestanforderungen (Vereinbarung über die Liegenschaft und den entsprechenden Kaufpreis) abzuschließen.¹⁹ Dieser Kaufvertrag muss in weiterer Folge jedoch nicht nur den Anforderungen des ABGB entsprechen, sondern auch den Regelungen des GBG im Hinblick auf die Verbücherungsfähigkeit des Liegenschafts-kaufvertrages genügen.²⁰ Der Vertragserrichter übernimmt auch die Aufgaben des Treuhänders und hat die treuhändige Verwahrung des Kaufpreises zu garantieren. Bei Erfüllung der Bedingungen des Kaufvertrages hat der Treuhänder

17 Graske, Blockchain in der Immobilienwirtschaft, <https://iot.taylorwessing.com/blockchain-in-der-immobilienwirtschaft/> (zuletzt abgefragt am 21.2.2019).

18 Banfried-Mumb, Blockchain im öffentlichen Sektor, https://www.digitales.oesterreich.gv.at/documents/22124/403400/20170622-Blockchain-Village_BKA-Praesentation.pdf/6087cc17-4461-4b1b-a527-5bfd53703888 (zuletzt abgefragt am 23.2.2019).

19 Artner in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht² (2017), 51; Apathy/Perner in Koziol/Bydliński/Bollenberger, Kurzkommentar zum ABGB⁶ (2020), § 1053 ABGB, Rz 1.

20 Artner in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht² (2017), 52; Hagleitner in Kodek, Grundbuchsrecht² (2016), § 26 GBG, Rz 1.

sowohl die Selbstberechnung der Grunderwerb- bzw. Immobilienertragsteuer als auch die Einverleibung des Eigentumsrechtes durchführen zu lassen. Der Kaufpreis ist an den Verkäufer nach Erfüllung sämtlicher Bedingungen des Kaufvertrages auszubezahlen. Weitere Zwischenschritte, wie beispielsweise die Einverleibung von Rangordnungen für die beabsichtigte Veräußerung, sind ebenfalls vom Treuhänder zu erfüllen, wenn dies in den Bedingungen des von den Parteien geschlossenen Liegenschafts Kaufvertrages so bestimmt wurde.²¹

1.6. Die Immobilientransaktion der Zukunft

Die Digitalisierung wird den in Kapitel 1.5. grob beschriebenen Verfahrensablauf der Immobilientransaktion in der Zukunft verändern.

Über eine Blockchain kann jede beliebige Art einer Transaktion ohne zwischengeschaltete Stellen in vorab definierten und geschlossenen Gruppen oder auch für jedermann nachverfolgbar und absolut sicher, beinahe in Echtzeit, abgewickelt werden.²² Damit eine Immobilientransaktion mittels Blockchain durchgeführt werden kann, muss der Parteienwille mittels eines Smart Contracts dargelegt werden.²³ Über die Blockchain wird der Smart Contract als Programmcode bzw. Anwendungsschicht gelegt. Tritt eine von den Parteien vorab ausgewählte Bedingung ein, wird ein Prozess ausgelöst. Diese Tatsache wird im Smart Contract fälschungssicher und in weiterer Folge unveränderbar festgehalten. Dazu bedarf es keiner zwischengeschalteten Stelle.²⁴ Über die Blockchain kann somit zB bei einer Emission eines Wertpapierses sowohl die Eigentümerstellung dargelegt als auch die Ausschüttung der Dividende automatisiert durchgeführt werden.²⁵

Autorisierte Teilnehmer der durchzuführenden Transaktion überprüfen die Einhaltung der Bedingungen des Vertrages. Sind diese Bedingungen erfüllt, wird die Software, der Smart Contract, an die Blockchain angehängt. Der angehängte Vertrag ist in weiterer Folge die grundbuchsfähige Urkunde, beglaubigt durch die autorisierten Blockchain-Teilnehmer. Auf dieser Basis wird das Eigentumsrecht verbüchert bzw. eingetragen. Vorab müsste im Grundbuch zB mittels eines Antrages des Liegenschaftseigentümers, notariell beglaubigt, der Grundbuchsauszug bzw. die entsprechende Einlagenzahl auf eine digitale Veräußerung umgestellt werden. Außerdem muss der Eigentümer mit dem Antrag die Möglichkeit haben, eine Anmerkung im Grundbuch über die eventuelle digitale Veräußerung dieser Liegenschaft einverleiben bzw. eine entsprechende Rangordnung für die geplante Transaktion anmerken zu lassen.²⁶

21 Artner in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht² (2017), 81.

22 Knoll, ZIIR 2016, 408.

23 Seeber/Schweiger/Schachner, immolex 2018, 39.

24 Knoll, ZIIR 2016, 409.

25 ESMA/2016/773, Rz 13 ff; Knoll, ZIIR 2016, 409.

26 Seeber/Schweiger/Schachner, immolex 2018, 39.

Entscheidet sich ein Eigentümer einer Liegenschaft tatsächlich zur (Teil-)Veräußerung dieser, so kann er dies über eine auf Blockchain-Technologie basierende Plattform ohne weiteres Zutun abwickeln. Zunächst wird die Nummer der oben beschriebenen digitalen Rangordnung benötigt und nach grundbücherlicher Anmerkung dieser das Angebot auf der Plattform freigeschaltet. Die Teilnehmer der beschriebenen Gruppe können in weiterer Folge auf das Angebot zugreifen und auf der Plattform Veränderungen bzw. Adaptierungen der verschiedensten Felder zur Willensbildung vornehmen. Auch die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer oder die notwendige Prüfung des Geldwäschetatbestandes ist in diesem Schritt zu vollziehen. Dieser Teilbereich der Transaktion kann von einem Parteienvertreter als Blockchain-Teilnehmer durchgeführt und gewährleistet werden.

Sobald das Angebot des Verkäufers von einem Gruppenteilnehmer bzw. das adaptierte Angebot des Gruppenteilnehmers vom Verkäufer angenommen wird, ist der digitale Vertrag abgeschlossen und wird dieser elektronisch signiert. Abschließend besteht die Möglichkeit, in der Blockchain selbst die Kontrolle hinsichtlich des abgeschlossenen Vertrages durchführen zu lassen. Zunächst gilt zu prüfen, ob sich die Summe des Kaufpreises auf dem vom Käufer angegebenen Konto befindet. Ist dieser Prüfschritt zu bejahen, so kann diese Summe auf dem Konto des Käufers durch die Blockchain eingefroren werden. Die positive Abwicklung der Transaktion wird sohin sichergestellt, sollten alle Bedingungen des Kaufvertrages erfüllt werden. Die Blockchain stellt, sofern alle Kaufvertragsbedingungen erfüllt worden sind, einen Grundbuchs Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers. Der mittels Blockchain-Technologie und Smart Contract geschlossene Vertrag ist aus der Blockchain zu extrahieren und beispielsweise in die Urkundensammlung bei Gericht zu hinterlegen, damit sowohl die digitale als auch die analoge Transaktionsform von Immobilien parallel durchgeführt werden kann.²⁷

In weiterer Folge kann der zuständige Grundbuchsrechtspfleger und eventuell eine zwischengeschaltete staatliche Stelle das Ergebnis kontrollieren, um im Anschluss an das Kontrollverfahren das Eigentumsrecht im Rang der Rangordnung einzuverleiben. Auch die Sicherstellung zu entrichtender Steuern und Gebühren kann in diesem Abwicklungsschritt erfolgen. Selbiges gilt für das Vorliegen grundverkehrsrechtlicher Voraussetzungen bzw. sonstiger behördlicher Erklärungen. Die Blockchain wird, sobald sämtliche Vertragsbedingungen erfüllt sind, den zuvor eingefrorenen Kaufpreis auf dem Konto des Käufers freigeben und auf das Konto des Verkäufers transferieren. Die Transaktion ist mit der Kaufpreiszahlung abgeschlossen. Sollte ein Grundbuchantrag mittels Beschluss abgewiesen werden, so ist die Folge daraus vorab im Smart Contract abzubilden. Hier sind verschiedene Varianten denkbar, das Setzen einer Frist der Gesamttransaktionsdauer die praktikabelste. Bei Überschreiten dieser Frist gilt die Transaktion als

²⁷ Seeber/Schweiger/Schachner, immolex 2018, 40.

gescheitert, mit der daraus resultierenden Rechtsfolge der Vertragsrückabwicklung.²⁸ Bei der Schlechterfüllung eines Vertrages ist das Leistungsstörungenrecht, in concreto das Institut der Gewährleistung, anzuwenden.²⁹ Ein dem Leistungsstörungenrecht entsprechender Gewährleistungskatalog mit auszufüllenden Eingabefeldern kann in der Blockchain hinterlegt werden. Der Unterschied zu den sonstigen Vertragsbedingungen ist hier die Überprüfbarkeit. Die Einhaltung von Garantien und Gewährleistungen ist durch ein staatliches Gericht zu überprüfen, nicht durch den Smart Contract. Ebenso muss der daraus resultierende Anspruch durch die Gerichtsbarkeit festgestellt werden.³⁰

1.7. Unterscheidung Status quo und Zukunft in Österreich

Das Startup Realest8 hat Ende 2019 in der Rechtsanwalts- und Immobilienbranche für Furore gesorgt. Wird ein Immobilienkauf über die Online-Plattform von Realest8 abgewickelt, wird die gesamte Transaktion digital durchgeführt. Das Ziel des Startups zu diesem Zeitpunkt war es, eine gesamte Immobilientransaktion von Anfang bis Ende rein digital zu realisieren.^{31, 32} Herkömmlich erfolgt eine Immobilientransaktion, wie bereits im Vorkapitel kurz beschrieben, durch die Einbindung verschiedenster Berater bzw. Intermediäre, wie etwa Notare oder Rechtsanwälte, als Vertragserrichter und Treuhänder. Dies ist teilweise den gesetzlichen Bestimmungen geschuldet. Ebenso spielen grundsätzlich Banken bzw. Makler hierbei eine gewichtige Rolle.³³

Durch die Untersuchung des Praxisfalles einer Immobilientransaktion mit der Blockchain-Technologie in Kapitel 11. wird aufgezeigt, dass auf Intermediäre teilweise verzichtet oder diese nur in geringerer bzw. modifizierter Form benötigt werden. Diese Transaktionsform wird naturgemäß unter Wahrung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Grundsätzlich setzt bei einer herkömmlichen Immobilientransaktion der Rechtsanwalt einen Kaufvertrag über die zu kaufenden Liegenschaftsanteile oder das zu kaufende Wohnungseigentumsobjekt auf. Gleichzeitig fungiert der Rechtsanwalt nicht nur als Vertragserrichter, sondern auch als Treuhänder der gesamten Ab-

²⁸ Seeber/Schweiger/Schachner, immoLex 2018, 41.

²⁹ Santangelo-Reif, Gewährleistung (Stand Oktober 2023, Lexis Briefings in lexis360.at); Bydliński in Bydliński/Perner/Spitzer, KBB – Kurzkomentar zum ABGB⁷ (2023), § 922 ABGB, Rz 1.

³⁰ Seeber/Schweiger/Schachner, immoLex 2018, 40.

³¹ Frey, Immobilienkauf wird zum rein digitalen Erlebnis, derStandard, 6.11.2019, <https://www.derstandard.at/story/2000110702554/immobilienkauf-wird-zum-rein-digitalen-erlebnis> (zuletzt abgefragt am 1.6.2020).

³² Es ist festzustellen, dass diese Transaktionsform insbesondere in Rechtsanwaltskreisen mit Argwohn betrachtet und nicht positiv aufgenommen wird, da die Rolle des Rechtsanwalts als Vertragserrichter und Treuhänder dadurch nicht nur infrage gestellt, sondern auch künftig voraussichtlich verändert wird.

³³ Brunner/Seeber/Lichtenthaler, Immobilientransaktion 2.0, Forbes 2.8.2019, https://www.realest8.at/downloads/2019_08_02_Forbes.pdf (zuletzt abgefragt am 2.6.2020).

wicklung der Immobilientransaktion. Dies bedeutet, dass der Treuhänder sicherstellt, dass die Kaufsumme grundsätzlich erst bei grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechtes, welche ebenfalls durch den Treuhänder bei dem Grundbuchgericht beantragt wird, auf ein Konto des Verkäufers ausgezahlt wird. Haben sich die Vertragsparteien über den Kaufvertrag geeinigt, werden die Unterschriften der beiden Vertragsparteien bei Unterfertigung des Kaufvertrages durch einen Notar beglaubigt.³⁴ Dieser beglaubigte Kaufvertrag wird als Urkunde für die grundbücherliche Durchführung mittels Archivium verwendet, da sowohl Rechtsanwälte als auch Notare verpflichtend am ERV teilzunehmen haben.³⁵ Bei dem für die Transaktion zuständigen Finanzamt werden die Grunderwerbsteuer und die durch den Treuhänder abgeführt, nachdem diese Beträge vom Treuhänder im Wege der Selbstberechnung ermittelt wurden. Ebenso hat der Treuhänder die Eintragsgebühr zu berechnen und abzuführen.³⁶ Sind all diese Punkte durch den Treuhänder abgearbeitet, entlassen diesen die Vertragsparteien aus der Treuhandvereinbarung. Gemäß Punkt 9 des eThB hat der Treuhänder einer Immobilientransaktion exakte Aufzeichnungs- und Meldepflichten. Sowohl der Beginn einer unter dieses Statut fallenden Treuhandenschaft ist mittels Erstmeldung der Rechtsanwaltskammer zu melden als auch eine Änderungsmeldung durchzuführen³⁷ und zum Abschluss ist das Ende der Durchführung der Treuhandenschaft der Rechtsanwaltskammer mittels Abschlusserklärung bekannt zu geben.³⁸

Wie unterscheidet sich nun der Status quo in Österreich zu der sogenannten Immobilientransaktion 2.0?³⁹

Hintergrund hinter diesen technologischen Überlegungen ist die DLT-Technologie. DLT steht für die Distributed-Ledger-Technologie⁴⁰, auch als MDL – Mutual Distributed Ledger bezeichnet⁴¹, eine dezentrale Register- bzw Geschäftsbuchtechnologie, welche mit der Speicherung von Daten an den verschiedensten Servern des Netzwerkes arbeitet.⁴² Grundsätzlich wird hierfür keine zentrale Stelle

34 Klement, Immobilien Anwälte Wien, <https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/immobilien-anwalt.html> (zuletzt abgefragt am 2.6.2020).

35 Frauenberger-Pfeiler in Frauenberger-Pfeiler/Raschauer/Sander/Wessely, Österreichisches Zustellrecht² (2011), § 89c GOG, Rz 3.

36 Seeber/Schweiger/Schachner, immolex 2018, 39.

37 Statut elektronisches Treuhandbuch der Salzburger Rechtsanwaltskammer 2021, 11, <https://srak.at/website2021/wp-content/uploads/2020/12/srak-statut-fassung-01012021.pdf> (zuletzt abgefragt am 13.5.2021).

38 Statut elektronisches Treuhandbuch der Salzburger Rechtsanwaltskammer 2021, 12, <https://srak.at/website2021/wp-content/uploads/2020/12/srak-statut-fassung-01012021.pdf> (zuletzt abgefragt am 13.5.2021).

39 Frey, Immobilienkauf wird zum rein digitalen Erlebnis, derStandard, 6.11.2019, <https://www.der-standard.at/story/2000110702554/immobilienkauf-wird-zum-rein-digitalen-erlebnis> (zuletzt abgefragt am 1.6.2020).

40 Seeber/Schweiger/Schachner, immolex, 39.

41 Knoll, ZIIR 2016, 406.

42 Veronesi in Anderl, #Blockchain in der Rechtspraxis (2020), 2.

benötigt.⁴³ Wie wird diese Technologie nun in der Immobilientransaktion, also dem Kauf bzw Verkauf von Liegenschaften mitsamt Zins-/Häuser oder Wohnungseigentumsobjekte bzw Miteigentum, verwendet?

Ein Eigentümer einer Liegenschaft identifiziert sich über eine Plattform und bietet sodann seine Liegenschaft zum Verkauf an. Hierzu könnte diese vorab im Grundbuch auf die Möglichkeit der digitalen Veräußerung umgestellt werden.⁴⁴ Die Daten der Liegenschaft werden aus dem Grundbuch, welches in Österreich grundsätzlich voll digital ist,⁴⁵ in der Plattform eingespeist. Ein Interessent als potenzieller Käufer hat somit die Möglichkeit, sich über diese Plattform im Detail über die Liegenschaft zu informieren. Ist der Interessent überzeugt, so kann er ein digitales Angebot zum Kauf der Liegenschaft an den Verkäufer stellen. Mit einem Smart Contract, welcher auch auf der Online-Plattform hinterlegt ist, kann der übereinstimmende Wille und die essentialia negotii zwischen den Parteien festgehalten werden.⁴⁶ Bei übereinstimmendem Willen wird der Vertrag digital signiert und mittels eines Blockstempels (in Kooperation mit dem „BNZ“, dem Bundesrechnungszentrum)⁴⁷ auch technisch von der Plattform bestätigt, damit in weiterer Folge die Einverleibung des Kaufvertrages im Grundbuch ermöglicht werden kann.⁴⁸ Dies wäre ein möglicher Ansatz für die Zwischenschaltung einer staatlichen Stelle, wie in Kapitel 1.6. kurz angeschnitten. Erst durch diese Eintragung, den Modus, ist der Kauf einer Liegenschaft gegenüber gutgläubigen Dritten rechtswirksam⁴⁹. Das Ergebnis dieser Transaktionsart ist somit nicht nur kostengünstiger für alle Beteiligten, sondern schneller in der Transaktionsgeschwindigkeit und absolut sicher.⁵⁰

In Österreich sind aufgrund des Vorhandenseins des digitalen Grundbuches die Voraussetzungen für eine Immobilientransaktion 2.0 hervorragend.

Im Juni 2020 haben die BUWOG und Realest8 die erste digitale Immobilientransaktion in Österreich realisiert und abgewickelt. Im Detail wurde in dieser Transaktion ein Motorradabstellplatz von Verkäufer A an Käufer B transferiert und der Eigentumswechsel im Grundbuch einverleibt. Die Besicherung der Finanzierung des

43 Knoll, ZIIR 2016, 407.

44 Seeber/Schweiger/Schachner, immolex, 40.

45 Grundbuchumstellungsgesetz idF vom 27.11.1980.

46 Seeber/Schweiger/Schachner, immolex, 40.

47 Frey, Immobilienkauf wird zum rein digitalen Erlebnis, derStandard, 6.11.2019, <https://www.derstandard.at/story/2000110702554/immobilienkauf-wird-zum-rein-digitalen-erlebnis> (zuletzt abgefragt am 1.6.2020)

48 Brunner/Seeber/Lichtenthaler, Immobilientransaktion 2.0, Forbes 2.8.2019, https://www.realest8.at/downloads/2019_08_02_Forbes.pdf (zuletzt abgefragt am 2.6.2020).

49 Illedits in Schwimann/Neumayr, ABGB Taschenkomentar⁵ (2020), § 431 ABGB, Rz 1; Hinteregger in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar⁵ (2019), § 431 ABGB, Rz 1.

50 Brunner/Seeber/Lichtenthaler, Immobilientransaktion 2.0, Forbes 2.8.2019, https://www.realest8.at/downloads/2019_08_02_Forbes.pdf (zuletzt abgefragt am 2.6.2020).