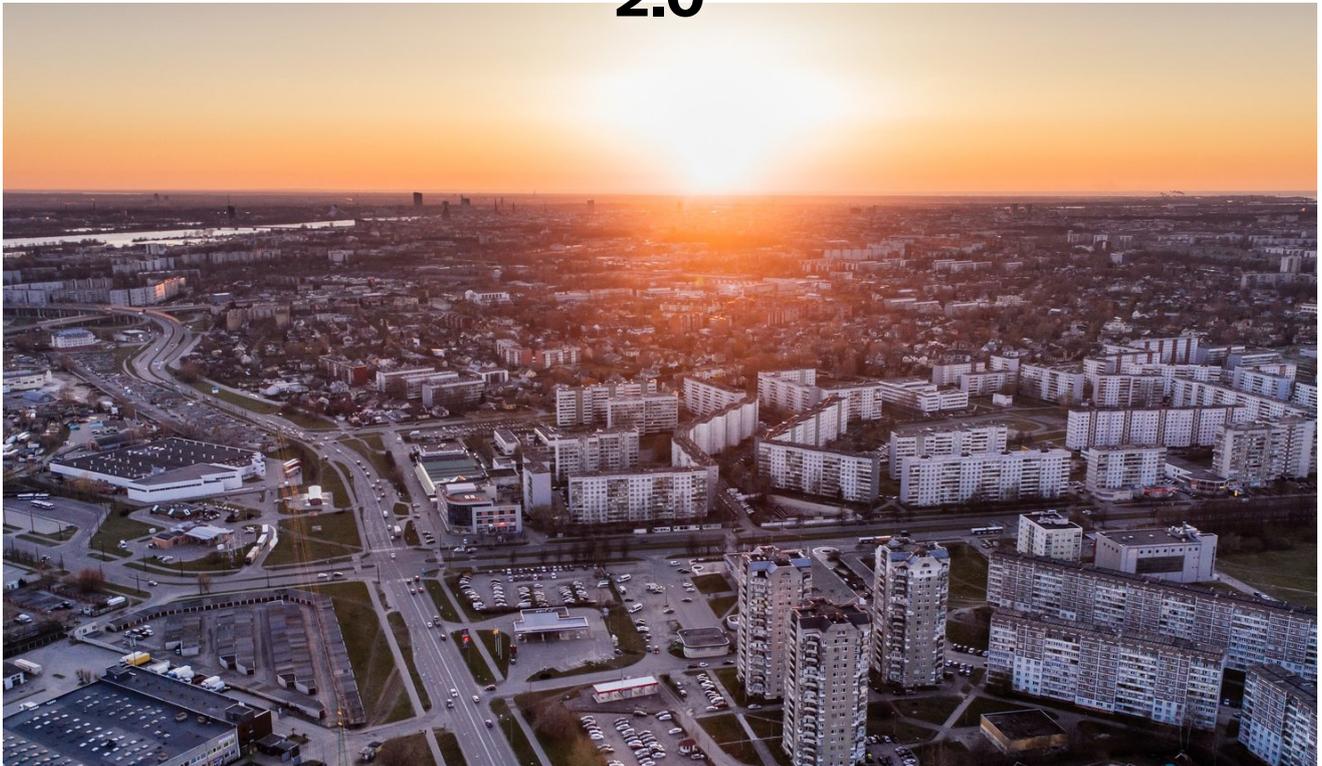


# IMMOBILIENTRANSAKTION 2.0



2. AUGUST 2019

**Neue Fintech-Technologien garantieren maximale Flexibilität und Effizienz bei den kleinen Dingen im Leben. Doch wie steht es um die großen Dinge im Leben wie dem Hauskauf?**

An advertisement for REAL Immobilien. The background is a close-up of ornate architectural details, possibly a doorway or window frame. On the right side, there is a portrait of Karin Bosch, MBA, a woman with blonde hair, wearing a dark blazer over a white shirt. In the bottom right corner of the portrait, there is a handwritten signature 'Karin Bosch' and the text 'KARIN BOSCH, MBA' and 'Leitung | REAL, Exklusiv'. On the left side, there is a blue rectangular box with white text that reads 'Mit den Werten steigen die Ansprüche.' Below this box is the REAL Immobilien logo, which consists of a red house icon followed by the text 'REAL Exklusiv Immobilien' and the website 'www.sreal.at'.

Naturgemäß sind bei einem Immobilienkauf mit Makler, Notar, Bank und Anwalt verschiedenste Intermediäre eingebunden. Die entscheidende Frage ist aber, ob jemand in Vorleistung treten muss und wenn ja wer. In

Österreich wird dieses Risiko – kostenintensiv und zeitaufwändig – durch verschiedenste rechtliche Tools und durch eine mittels Versicherung und die Rechtsanwaltskammer abgesicherte Treuhandenschaft minimiert. In Ländern wie Italien besteht für Käufer und Verkäufer jedoch ein hohes wirtschaftliches Risiko, da entweder der Käufer oder der Verkäufer in Vorleistung treten muss und in diesen Fällen das Risiko eines Doppelverkauf besteht. Trotz des als rechtssicher und rasch geltenden Transaktionsprozesses, der hauptsächlich dem digitalen österreichischen Grundbuch zu verdanken ist, gibt es Luft nach oben. Eine kostengünstigere, effizientere und noch sicherere Abhandlung verspricht die Anwendung der Blockchain-Technologie. Diese wurde durch die digitale Währung Bitcoin bekannt und findet langsam in anderen Bereichen ihren Einsatz.

### **Der Status Quo in Österreich**

Ein Immobiliengeschäft in Österreich läuft derzeit folgendermaßen ab: Käufer und Verkäufer ziehen einen Anwalt oder Notar zur Vertragserrichtung bei und schließen in diesem Zuge eine Treuhandvereinbarung mit dem Vertragserrichter ab. Diese Vereinbarung garantiert, dass die Zahlung des Kaufpreises vom Treuhandkonto auf das Konto des Verkäufers erst dann erfolgt, wenn alle mit dem Kaufvertrag verknüpften Bedingungen erfüllt sind. Im Grundbuch wird nach Vertragsabschluss eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung eingetragen. Anhand dieser lässt sich die Umsetzbarkeit der zu erreichenden Eigentümerposition unter Berücksichtigung des Lastenstandes feststellen. Ein Treuhänder stellt somit beim Grundbuch den Antrag auf Verbücherung des Eigentumsrechts für den Käufer nur, wenn die mit dem Kaufpreis verbundenen Auszahlungsvoraussetzungen eingehalten wurden. Zudem muss die sogenannte Selbstberechnung für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und fallweise Immobilienertragssteuer durchgeführt worden sein. Der Treuhänder garantiert gegenüber dem Finanzamt, dass die Gebühren entsprechend abgeführt werden und bestätigt anschließend im Antrag auf Verbücherung des Eigentumsrechts durch Angabe eines eindeutigen Codes vom System „FinanzOnline“ die Begleichung dieser Gebühren. Ist das Eigentumsrecht korrekt eingetragen, wird schlussendlich der Kaufpreis ausbezahlt.



### **Wie Blockchain die Immobilientransaktion verändert**

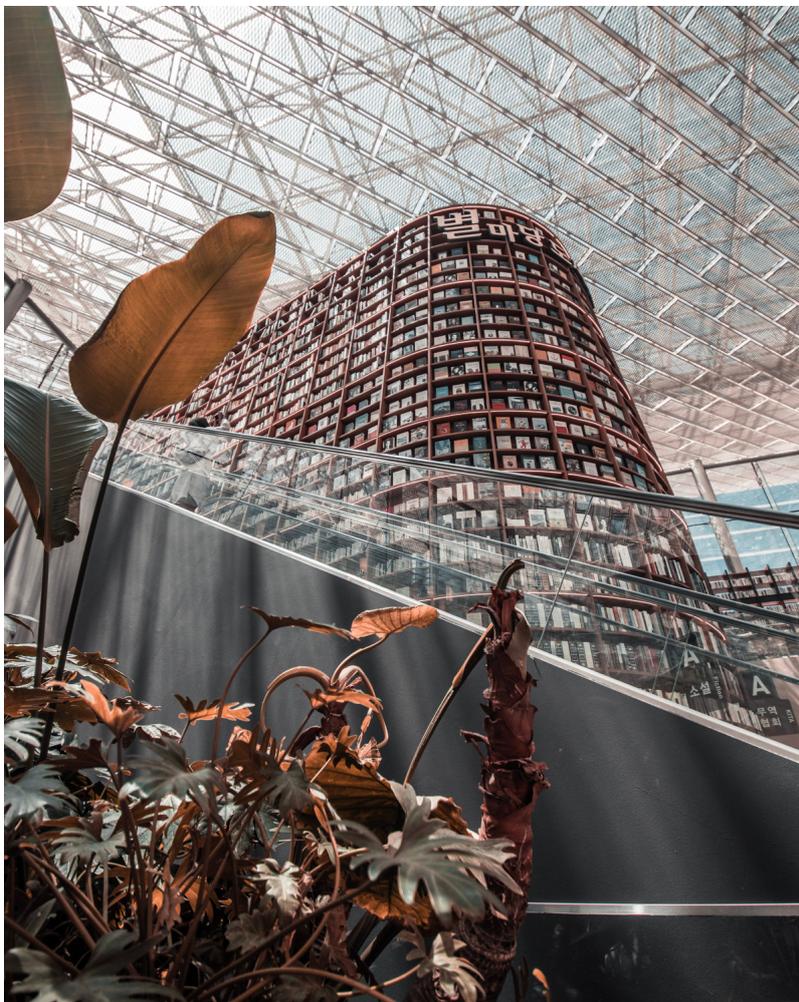
Bei der Distributed-Ledger-Technologie (DLT, eine Technik, bei der Transaktionen nicht nur in einem zentralen Register/Instanz, sondern in alle Kopien des Registers – sogenannten Ledgers – bei allen beteiligten Parteien „verteilt“ erfasst werden, Anm.) werden die Einträge einer Datenbank durch alle teilnehmenden Parteien mittels deren Rechnersysteme verifiziert und überwacht. Im Fall der Immobilientransaktion kann sie so eingesetzt werden, dass sich Immobilieneigentümer künftig über eine digitale Plattform eindeutig identifizieren und ihre Liegenschaften dort angezeigt bekommen, wobei die Daten authentisch aus dem Grundbuch übernommen werden. Per Mausklick kann eine Liegenschaft auf der Plattform zum Verkauf angeboten werden und ist somit für alle potenziellen Käufer ersichtlich. Interessierte können ein digitales Angebot für die Liegenschaft abgeben. Vertragsbedingungen werden in sogenannten Smart Contracts zwischen den Parteien abgeschlossen und auch in einer Datenstruktur festgelegt. Relevante Parteien erhalten Zugriff auf die jeweiligen Smart Contracts und können diese verifizieren. Nachdem alle Parteien zugestimmt haben, wird ein digitaler Vertrag erstellt und dieses Event mittels Blockstempel bestätigt, der wiederum als Grundlage für die Verbücherung im Grundbuch dient. Grundsätzlich wäre es denkbar, Transaktionen ohne einen Anwalt oder einen Notar durchzuführen. Der Makler wird ebenfalls obsolet, da jede Partei die zu verkaufende Liegenschaft selbst innerhalb der Netzwerkteilnehmenden anbieten kann. Durch die Einbindung der Digital Wallet in die Plattform können Daten für die Finanzierung der Liegenschaft integriert werden.

Das Resultat ist ein schneller, sicherer und weitaus kostengünstigerer Prozess mit Vorteilen für alle beteiligten Parteien. Der Liegenschaftserwerb wird mit dieser Technologie transparenter und effizienter. Der Einsatz von Audioelementen und andere barrierefreie Techniken ermöglicht auch sehbeeinträchtigten Menschen einen einfachen und unabhängigen Zugang zum Immobilienmarkt. Das bereits digitalisierte Österreichische Grundbuch bietet eine hoffnungreiche Grundlage für die Immobilientransaktion 2.0. In gesetzlicher Hinsicht sind in Österreich kleinere Änderungen nötig, um den digitalen Erwerb oder Verkauf einer Immobilie zu ermöglichen.

### **Ein Blick über Österreichs Grenzen hinaus**

Zum Umstand, dass in Österreich das Register digital geführt wird kommt hinzu, dass auch die Titulurkunden digital gespeichert und für jedermann abrufbar sind. Für die Immobilientransaktion bedeutet das bereits jetzt, dass es ein hohes Maß an Transparenz auf dem Immobilienmarkt gibt. Datenschutzrechtliche Bedenken müssen hintangehalten werden, weil der Transparenz des Immobiliensektors der Vorzug zu geben ist.

Während die Voraussetzungen für eine vollkommen digitale Immobilientransaktion in Österreich optimal sind, ist das Bild in den Nachbarländern Schweiz und Deutschland etwas differenzierter. Die Schweiz hat kein gesamtschweizerisches zentrales Grundbuch, vielmehr obliegt die Verantwortung den Kantonen. Innerhalb der Kantone gibt es nicht immer ein einziges zuständiges Grundbuchamt, so existieren beispielsweise in der Stadt Zürich mehrere davon. Damit eine digitale Immobilientransaktion landesweit möglich ist, müsste in einem ersten Schritt das Grundbuch zentralisiert werden. Die unterschiedlichen kantonalen Gesetzgebungen könnten ebenfalls eine Hürde in der Umstellung zur digitalen Immobilientransaktion darstellen.



Auch in Deutschland werden die Grundbücher nicht zentral, sondern von den einzelnen Bundesländern verwaltet. Ein weiteres Thema ist, dass in Deutschland nur auf das Grundbuch zugegriffen werden darf, wenn ein rechtliches Interesse nachgewiesen wird.

Ein wahrer Vorreiter im Zusammenhang mit dem digitalen Immobiliengeschäft ist Schweden. Gemeinsam mit Banken, Start-ups und Beratungen hat das schwedische Grundbuch bereits 2016 eine Projektgruppe zum Thema Immobilientransaktionen mit Blockchain ins Leben gerufen. Letzten Sommer wurde bereits eine Livetransaktion durchgeführt.

### **Zukunftsentwicklungen**

Vor allem Länder mit weniger ausgereiften Grundbuchsystemen könnten von der Blockchain Technologie profitieren. In Ländern, in denen für den Erwerb einer Liegenschaft keine Registereintragung zwingend nötig ist, kann der Immobilienerwerb leichter digitalisiert werden. Solche Länder bieten allerdings auch weniger Rechtssicherheit. Auch Länder in denen aufgrund Korruption ein hohes Misstrauen gegenüber Grundbüchern vorherrscht, bietet die Blockchain mit ihrer unveränderbaren Eintragungshistorie großes Potential zur Erhöhung der Transparenz. Besonders spannend ist aber die Entwicklung in Österreich, weil es dort die Chance gibt ein System digital zu machen, in dem auch die Eintragung im Grundbuch digital erfolgt. Aus Gründen der Akzeptanz in der Bevölkerung ist davon auszugehen, dass sich ein System durchsetzen wird bei dem digital abgeschlossene und mittels Blockstempel verifizierte Verträge digital durch einen Notar beglaubigt werden und als Eintragungsgrundlage im Grundbuch dienen. Im digitalen Prozess können Beraterleistungen (z.B. von Anwälten und Maklern) zugekauft

werden.

Gastkommentar

Kontributoren: Lena Brunner, Thomas Seeber, Matthias Lichtenthaler

Lena Brunner und Thomas Seeber sind Co-Founder von [Realest8 Technologies](#), einem Wiener Start-up, das an einer digitalen Lösung für Immobilientransaktionen arbeitet. Thomas Seeber ist zudem Rechtsanwalt bei Kunz Wallentin Rechtsanwälte und ist für den Bereich Immobilien und Finanzierungen zuständig.

Matthias Lichtenthaler ist Head of Digital Government & Innovation beim Bundesrechenzentrum und arbeitet mit Realest8 Technologies in Punkto Schnittstellen und Digital Wallet eng zusammen.

Opinions expressed by Forbes Contributors are their own.

Alle Forbes-Ausgaben finden Sie in unserem [Abo-Shop](#).

Forbes Editors

# MEHR

UP

TO

DATE

MIT DEM FORBES-NEWSLETTER  
BEKOMMEN SIE REGELMÄSSIG DIE  
SPANNENDSTEN ARTIKEL SOWIE  
EVENTANKÜNDIGUNGEN DIREKT IN IHR E-  
MAIL-POSTFACH GELIEFERT.

**E-MAIL**

---

FORBES,  
DEUTSCHSPRACHIGE AUSGABE

Media  
Kontakt  
Datenschutzerklärung  
Jobs  
Offenlegung  
AGB

FOLLOW US

POWERED BY

**anexia**

SOCIAL MEDIA MANAGEMENT MIT