

No 13



DEPESCHE



**BLOCKCHAIN**

im Immobilienbereich



## Die Blockchain als Grundbuchersatz?

**Die Blockchain ist eine grundlegende Technologie für die digitale Währung „Bitcoin“. Doch diese Technologie kann noch mehr. Sie kann viele konventionelle Bereiche ersetzen, zum Beispiel auch ein Grundbuch. Was genau ist eine Blockchain?**

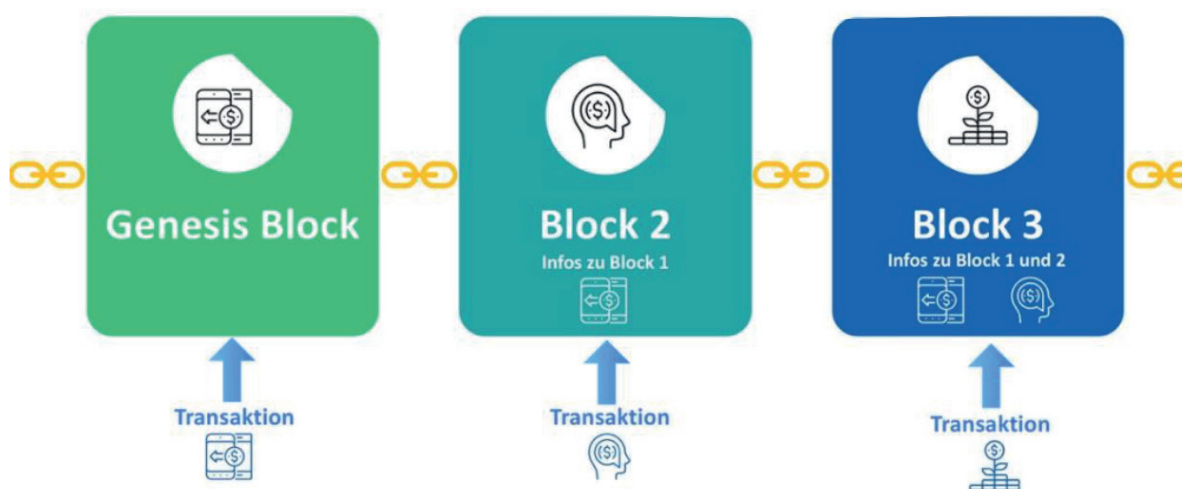
Die Masterarbeit von Frau Luana Kenga Masha, die uns mit freundlicher Genehmigung zur Verfügung gestellt wurde, wird hier in Auszügen dieses Thema abbilden.

Blockchain bedeutet aus dem Englischen übersetzt „Blockkette“ und stellt „eine dezentrale Datenbank dar, die im Netzwerk auf einer Vielzahl von Rechnern gespiegelt vorliegt. Die Authentizität der einzelnen Datenbankeinträge wird dabei durch einen aus dem Netzwerk hergestellten Konsensmechanismus sichergestellt.

Die Daten werden somit, anders als bei herkömmlichen Datenbanken, nicht zentral durch einen Administrator, sondern dezentral gespeichert. Durch die Verteilung der Datenprüfung und Datenpflege auf viele verschiedene Prüfstellen, sind die Daten fälschungssicher, transparent und unabhängig von einzelnen Teilnehmern.

Die Datenblöcke, sogenannte Blocks, sind in chronologischer Reihenfolge aufbauend miteinander verbunden. Der Anfangsblock einer Blockchain wird als Genesis Block betitelt. In den Blocks können Informationen zu Transaktionen gespeichert werden. Jeder neu geschürfte Block enthält eine Referenz, den sogenannten Hash, des Vorgängerblocks

### Funktionsweise einer Blockchain



Laut BaFin ist unter einer Blockchain eine fälschungssichere, verteilte Datenstruktur zu verstehen, dessen Integrität mittels Verschlüsselung und Verkettung sicher gestellt wird. Änderungen an einer Blockchain, beispielsweise durch Hinzufügen einer neuen Information, sind in chronologischer Reihenfolge protokolliert, für jeden nachvollziehbar, im Nachhinein unveränderlich und ohne zentrale Zustimmung einer Verwaltung möglich.



**Interviewerin:** Luana Kenga Masha – Duale Studentin Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft

**Interviewpartner:** Klaus Kempe – Immobilienkaufmann, Immobilieninvestor und Inhaber der Kempe Immobilien GmbH

**Datum des Interviews:** 16. Juli 2020

### **Besitzen Sie Immobilien?**

Kempe: Ja, sowohl privat als auch mit meinem Unternehmen, welches am 01. August 1968 gegründet wurde. Wir sind mit der Kempe Immobilien GmbH nach mittlerweile mehr als 50 Jahren Unternehmensbestand breit in der Immobilienbranche aufgestellt. Wir bieten Dienstleistungen rund um die Tätigkeitsfelder der Hausverwaltung, des Immobilienmaklers und der Projektentwicklung an. Zudem sind wir mit drei Hotels im eigenen Bestand in der Hotellerie vertreten.

**Welche Herausforderungen sind Ihnen bislang im Immobilienerwerb begegnet?** Kempe: Einigen. Von unvollständigen oder kaputten Grundbüchern, hin zu zerstrittenen Eigentümern in einer 34-köpfigen Erbengemeinschaft. Aktuell sind besonders durch die Corona-Pandemie erhebliche Zeitverzögerungen durch die Grundbuchämter zu verspüren.

### **Haben Sie hierbei schon einmal Probleme gehabt bezüglich des Prozesses, sprich lange Wartezeiten auf Notartermine oder die Zuarbeitung durch Grundbuchämter?**

Kempe: Aufgrund meiner langen Zusammenarbeit mit meinem „Stammnotar“, habe ich mit langen Wartezeiten auf Notartermine etc. keine Probleme. Hierbei sind jedoch ganz klare Unterschiede in der Qualität und Bearbeitungszeit zwischen reinen Notaren und Rechtsanwalts-Notaren zu erkennen. Grundsätzlich sind die Qualitätsunterschiede hinsichtlich der Vorbereitung, Bearbeitungszeit und Begleitung durch den Notar von Region zu Region stark schwankend.

### **Sehen Sie bei dem aktuellen Immobilienerwerbsprozess vom Kaufvertrag bis zum Eigentumsübertrag Kritikpunkte?**

Kempe: Ja und nein. Ja, da die Grundbuchämter im 18. Jahrhundert durch Napoleon Bonaparte eingerichtet wurden und die Prozesse mittlerweile zum Teil antiquiert sind. Eine Digitalisierung und Anpassung an die heutige Zeit wäre in manchen Teilschritten sinnvoll. Nein, da mir grundsätzlich wichtig ist, dass der Käufer oder Verkäufer, welcher den Prozess im Gegensatz zu uns vielleicht nur ein bis zwei Mal in seinem Leben durchläuft, genügend Zeit und Informationen zur Verfügung hat, um sich mit dem Kaufvertrag und einzelnen Prozessschritten auseinander setzen zu können. Ich bin daher froh, dass es nun eine neue



Diese Immoilie steht unter Denkmalschutz und wird sicherlich noch viele Einträge ins Grundbuch bzw. in der Blockchain erhalten, falls diese kommen sollte.

Regelung gibt, welche voraussetzt, dass der Kaufvertrag mindestens 14 Tage vor der notariellen Beurkundung bei den Vertragspartnern vorliegen muss. Es finden somit immer wieder kleine Anpassungen zur Weiterentwicklung statt.

**Halten Sie die anfallenden Transaktionskosten (Notarkosten, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr in das Grundbuch) für angemessen?**

Kempe: Die Eintragungsgebühr im Grundbuch erachte ich als angemessen. Die Notarkosten und die Grunderwerbssteuer sind meines Erachtens nach schlichtweg zu hoch. Zudem steigen die Kosten immer weiter. Zu Beginn meiner Karriere lag die Grunderwerbssteuer beispielsweise bei ca. 2 %. Aktuell liegt diese bei 6,5 %.

**Sehen Sie eine fehlende Transparenz hinsichtlich der Meldungen des Bearbeitungsstands?**

Kempe: Nein. Ein Notar ist nicht nur für die notarielle Beurkundung da, sondern besitzt die Funktion des Ansprechpartners bei Fragen. Im Idealfall sollte das Notariat zu jedem Zeitpunkt Auskunft über die Akte und den aktuellen Bearbeitungsstand geben können. Leider entspricht eine solche sorgfältige Betreuung über den gesamten Kaufprozess nicht dem Standard, wodurch vor allem unerfahrene Marktteilnehmer eine zu hohe Komplexität und mangelnde Transparenz des Eigentumserwerbsprozesses signalisieren.

**Halten Sie die Dauer von der notariellen Beurkundung bis zum eigentlichen Eigentumsübergang durch die Eintragung im Grundbuch für angemessen?**

Kempe: Ja. Überdurchschnittlich lange Bearbeitungszeiten entstehen oftmals nicht durch einen trödelnden Notar oder Grundbuchamt, sondern durch andere Zusammenhänge. Wenn das Grundbuch blockiert ist durch beispielsweise falsch eingetragene oder veraltete Informationen, dauert es durchaus ziemlich lang bis die Probleme beseitigt und der Eigentumsübergang abgeschlossen ist.



### **Wo sehen Sie Anwendungsbereiche der Blockchaintechologie im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb in Deutschland?**

Kempe: Ich sehe die Blockchaintechologie als unterstützende Technologie der aktuellen Prozesse. Konkret würde für mich eine Anwendung im Rahmen der Beleihung von Immobilien Sinn ergeben. Ähnlich wie bei den Kryptowährungen, ließen sich Immobilien auf einer Blockchain abbilden, welche dann im Rahmen einer Tokenisierung wesentlich einfacher gehandelt werden könnten.

Ebenfalls kann ich mir vorstellen, dass Immobilienbewertungen und grundlegende Informationen wie beispielsweise Größe, Lage, Baujahr etc. einer Immobilie auf der Blockchain gespeichert werden könnten. Die Blockchain würde hierbei als Datenbank fungieren, die immer weiter fortgeschrieben werden könnte. Im Rahmen der Datenspeicherung könnte beispielsweise auch das Grundbuch auf die Blockchain gebracht werden.

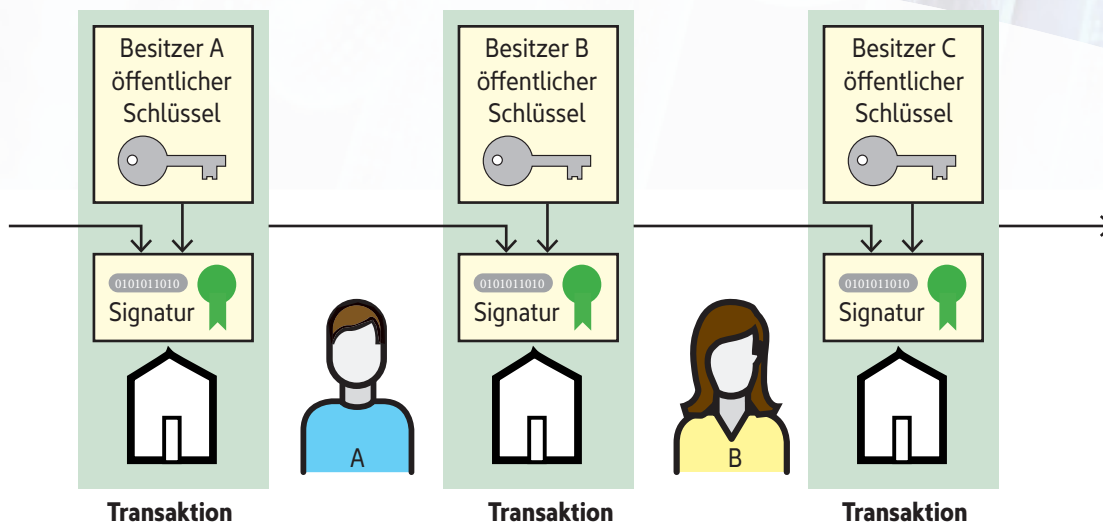
### **Welche Vorteile und Chancen sehen Sie in der Nutzung von Smart Contracts und Blockchaintechologie zum Erwerb von Immobilien?**

Kempe: Eine gewisse Automatisierung und Unterstützung des aktuellen Immobilienerwerbsprozesses, welcher je nach Gestaltung kostengünstiger durchgeführt werden könnte als das aktuell der Fall ist.

### **Welche Nachteile und Risiken sehen Sie in der Nutzung von Smart Contracts und Blockchaintechologie zum Erwerb von Immobilien?**

Kempe: Durch die Automatisierung und Dezentralisierung entsteht meines Erachtens nach ein Sicherheitsrisiko. Im Vorfeld müsste genauestens geprüft werden wer Zugriff auf die Blockchain hat und wer Informationen hineingeben darf, damit Sicherheitslücken geschlossen werden können. Ebenfalls besteht das Risiko, dass die Blockchaintechologie durch Hacker angegriffen und die Informationen aus dem Grundbuch verändert werden könnten.

Zudem sehe ich ganz klar eine Grenze bei der Abwicklung von Fällen, die nicht dem Standard entsprechen. Spätestens bei Komplikationen durch beispielsweise falsch eingetragene oder hinfällige Lasteneinträge kommt ein Smart Contract mit seiner „Wenn-dann-Philosophie“ nicht weiter und es wird eine menschliche Prüfung benötigt.



### Welche Voraussetzungen müssen Ihrer Meinung nach erfüllt sein, um Smart Contracts in den Immobilienerwerbsprozess einzubinden?

Kempe: Die rechtliche Hoheit muss meiner Meinung nach bei dem Staat bleiben, da wir sonst keine allgemein rechtsgültige Hoheit haben. Diese muss entsprechend abgesichert sein. Der gesamte Prozess muss zunächst detailliert erfasst und zu Ende gedacht sein bevor über eine Implementierung sachgerecht geredet wird. Hier spielen auch Überlegungen einer zentralen Kontrollinstanz mit ein.

### Was denken Sie müsste aus rechtlicher Sicht für eine Implementierung ändern?

Kempe: Aktuell ist das Grundbuchamt das einzige Amt in Deutschland, welches Hoheitsrechte hat und ausüben kann. Sollte eine Blockchain oder Smart Contracts zukünftig dazu in der Lage sein Grundbücher zu verändern bzw. Eigentumsübertragungen durchzuführen, müssten die Gesetze natürlich überarbeitet werden.

### Denken Sie, dass die technischen Ressourcen für eine Implementierung von Smart Contracts in Deutschland gegeben sind?

Kempe: Grundsätzlich ja. Ein solches Projekt benötigt jedoch in seiner Umsetzung eine gewisse Zeit.

### Halten Sie den Ersatz des Grundbuchamtes durch Smart Contracts für realisierbar?

Kempe: Nein, da es meiner Meinung nach definitiv eine zentrale Instanz geben muss, welche die Informationen überprüft. Dementsprechend ist das Aushebeln des Grundbuch-



amtes und Notars nicht gewünscht und auch nicht sinnvoll. Das Grundbuchamt sollte zumindest als Kontrollamt bestehen bleiben. Für mich würde ein Ersatz des Grundbuchamts durch die Blockchaintechnologie bzw. durch Smart Contracts ein Aufgeben der bestehenden Sicherheit im Immobilienerwerbsprozesses darstellen.

**Wie würde sich Ihrer Meinung nach die Implementierung der Blockchaintechnologie auf die deutsche Immobilienwirtschaft auswirken?**

Kempe: Die Immobilienwirtschaft weist sehr komplexe, rechtlich geprägte und eng miteinander verbundene Prozesse auf. Durch die Blockchaintechnologie könnten gewisse Prozesse automatisiert und dadurch die Immobilienwirtschaft schnelllebiger werden. Ob dies als positiv oder negativ aufgefasst würde, kann ich aktuell noch nicht abschätzen.

**Welche Auswirkung hätte Ihrer Meinung nach die Implementierung der Blockchaintechnologie auf den deutschen Immobilienmarkt?**

Kempe: Wenn Immobilien ohne Hoheitsrechte und ohne kontrollierende Instanz an die breite Bevölkerung übertragen werden kann, ist der betrügerischen Absicht im Markt Tür und Tor geöffnet. Zudem würde das bedeuten, dass unerfahrene Marktteilnehmer im Zweifelsfall wesentlich schnellere Verbindlichkeiten und Risiken eingehen können, die sie vorab nicht einschätzen können.

Sollte jedoch das Thema Tokenisierung weiter ausgebaut werden, läge hierin ganz klar eine neue Möglichkeit der vereinfachten Investition in Immobilien.

Vielen Dank für das Interview an Frau Masha.

Herzlichst Ihr  
Klaus Kempe

DEPESCHE

No 13



Gerne können Sie uns zum Thema anrufen oder eine E-Mail schreiben, wir freuen uns auf Ihre Mitteilungen.



**KEMPE Immobilien GmbH**

**Tel. 0211 / 914666-0**  
**[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)**

Herausgeber:  
Kempe Immobilien GmbH  
Achenbachstraße 23  
40237 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 91466-60  
Fax: 0211 / 678918  
E-Mail: [info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com)  
**[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)**