

Code is Law?

Written by Manuela Maurer-Kollenz

Published in [Wirtschaft & Politik](#)

[Print](#)

[Email](#)



Foto: Dr. Manuela Maurer-Kollenz, Müller Partner Rechtsanwälte GmbH, ist spezialisiert auf Immobilienrecht.

Blockchain und Smart Contracts können zahlreiche Prozesse in der Bau- und Immobilienwirtschaft nachhaltig verändern, automatisieren und vereinfachen und ermöglichen eine völlig neue Form der Vertragsgestaltung.

Die Blockchain-Technologie wird heute von allen Branchen als faszinierend und sogar revolutionär wahrgenommen. Sie ist eine neue Technologie, mit der Daten dezentral verteilt und gesichert werden. Auf vielen Computern werden sämtliche Transaktionen aller Teilnehmer unveränderbar gepflegt, in Blöcken verschlüsselt und miteinander verkettet. Jeder Teilnehmer kann zweifelsfrei und anonymisiert feststellen, wer gerade im Besitz eines Wertes ist und die Transaktionskette zurückverfolgen. Mittelsmänner werden überflüssig, was zählt, ist der Code.

Dokumentation von Bauprozessen

Wenn Informationen verifiziert, authentifiziert oder lizenziert werden (wie etwa bei Banken, Versicherungen, Gebäudeverwaltungen oder auch Behörden), bietet sich die Blockchain an. Aber auch traditionelle wirtschaftliche Transaktionen lassen sich mit dieser Technologie aufstellen.

Report

Im Immobilienbereich agiert man damit derzeit vor allem bei Crowdinvestings. Etliche andere Abwicklungsprozesse könnten mit Blockchain automatisiert werden, Immobilien könnten ohne Makler vermittelt, Mietverträge über Blockchain errichtet und Mieten inkassiert, Bauprozesse gemeinsam und übereinstimmend dokumentiert werden.

Blockchain-basierte Verfahren haben im Bereich der Sharing Economy Potenzial und Geschäfte, die heute über Plattformen wie Airbnb abgewickelt werden, könnten in Zukunft ohne diese auskommen.

Frage des Rechts

Smart Contracts sind – wie ein herkömmlicher Vertrag auch – zu entwickeln, in diesem Fall zu programmieren und zwar so, dass Leistungen anhand einer Programmlogik erfolgen. Algorithmen erkennen, wann eine Bedingung erfüllt ist, und setzen unmittelbar die verbundene Leistung um (»Wenn-dann-Verknüpfung«). Smart Contracts sind keine Verträge in Form von Texten, die von Menschen interpretiert werden, sondern Programme, die von Maschinen verstanden, kontrolliert und ausgeführt werden müssen. Einmal programmiert, sind sie zwar unveränderbar festgelegt, aber das Dogma »Code is Law«, wonach ein Smart Contract alleine durch den Code rechtlich bindend ist, lässt sich nicht so einfach mit unserem Recht vereinbaren. Auch für einen Smart Contract ist das bestehende Recht maßgebend. Große Herausforderung für Softwareentwickler und Juristen gemeinsam ist, wie ein Smart Contract rechtssicher und rechtskonform erstellt werden kann. Grundlegend sind die Fragen, welches nationale Recht in einem dezentralen Netzwerk, ohne Server, mit einer Vielzahl auf der ganzen Welt verteilten Netzwerkteilnehmern zur Anwendung kommt, und ob in abgeschlossene Transaktionen eingegriffen werden kann, z.B. bei notwendigen Vertragsanpassungen. Die Systematik der Blockchain will gerade keine nachträgliche Änderung oder Löschung von Transaktionen zulassen. Viele Eventualitäten, aber nicht alle, lassen sich vorab programmieren, woraus sich Probleme ergeben können, die dann doch das Eingreifen einer Person bzw einer dritten Instanz erforderlich machen. Eine Schiedsstelle, deren Entscheidung vom Smart Contract aufgegriffen und ausgeführt wird, wäre eine Lösung.

Geduld gefragt

Allenfalls wird der Gesetzgeber in Zukunft den Smart Contract als eigenen Vertragstyp regeln. Hierzulande ist man weit davon entfernt, sodass Smart Contracts vorerst als Tools zu verstehen sind. Erfahrungen beim Programmieren und Umsetzen von Smart Contracts fehlen noch, aber alle Anzeichen deuten darauf hin, dass sich diese Technologie in vielen Bereichen durchsetzen wird. Bis man den Vertrag in Textform gegen einen digitalen Code zu tauschen bereit ist, wird es noch dauern.

Dieser Artikel ist online auf www.report.at erschienen.