

PropTech – Die Immobilienbranche wird digital

TIEFGREIFENDE VERÄNDERUNGEN STEHEN BEVOR — Seit einigen Jahren klopfen Digitalisierung und digitale Vernetzung mit Macht auch an die Türen der Immobilienbranche. PropTech-Unternehmen versprechen, die Branche, die traditionell langfristig denkt und in der Transaktionen lange dauern, schneller, effizienter und transparenter zu machen. Einem internationalen Trend folgend haben sich auch in Deutschland PropTech-Startups gegründet, die Informationen und Prozesse digital zusammenführen. Peter Junghänel, Partner der Kanzlei Goodwin in Frankfurt, gibt einen Überblick.

Bereits lange etabliert und ein selbstverständlicher Teil des Marktes geworden sind Onlineportale wie **ImmobilienScout24** und **Immowelt**. Sie haben die Transparenz und Vergleichbarkeit besonders des privaten Immobilienmarktes sowie den Zugang dazu dramatisch verbessert. Ebenfalls Zuwächse verzeichnen Lösungen rund um Big Data, der Verknüpfung und Vernetzung verschiedenster Daten über Immobilien, Standorte und Nutzer, wie sie z. B. **RealXData** oder **Evana** bieten. Bis heute müssen die relevanten Daten und Unterlagen über eine Immobilie aus vielen verschiedenen Quellen beschafft und geprüft werden, darunter Grundbuch- und Bauämter, Immobilienverwalter, Eigentümer, Finanzierer sowie sonstige Datenbanken. Ziel der PropTech-Anbieter ist die automatisierte Erhebung, Zentralisierung, Aktualisierung, Verknüpfung und Auswertung dieser Informationen. Dies wird in Zukunft die Bewirtschaftung, aber auch die Bewertung von Immobilien wesentlich vereinfachen und zu gesteigerter Professionalisierung, Transparenz und damit zu besseren Erträgen beitragen.

Verbindung von PropTech und Legal Tech

Aus rechtlicher bzw. rechtsberatender Sicht ist interessant, dass sich einige Unternehmen dem Aspekt der papierlosen und automatisierten Transaktion widmen. Sie bieten zum einen Online-Datenräume (z. B. **Architrave** oder **Drooms**) und -Datensammlungen, zum anderen bereits die Auswertung bestimmter Dokumente im Rahmen einer teil-automatisierten Legal Due Diligence (z. B. **Leverton**) an. Daten, die früher händisch aus einer großen Menge an oft ähnlichen Dokumenten extrahiert wurden, können so technisch-automatisiert aufbereitet werden. Hier verbinden sich PropTech und Legal Tech. Die verwendeten Algorithmen und die Künstliche Intelligenz (KI) werden besser und liefern auch in Teilbereichen wie der Mietvertragsauswertung bereits sehr brauchbare Ergebnisse.

Auswirkungen auf Immobilientransaktionen

Bislang sind die Auswirkungen von PropTech auf die rechtliche Seite von Immobilientransaktionen überschaubar. Das liegt vor allem an den strengen Formerfordernissen, denen Kauf- und sonstige rechtsändernde Immobilienverträge, Mietverträge ebenso wie die Verwertung von Immobilien in der Zwangsversteigerung unterliegen (nur beispielhaft: § 311b BGB, § 550 BGB, § 29 GBO, das ZVG usw.). Zwar können alle möglichen Informationen digital gesammelt, gespeichert, zusammengeführt und ausgewertet werden. Die Transaktion selbst bedarf aber derselben Form wie im vordigitalen Zeitalter. Ein gutes Beispiel hierfür sind auch die in den vergangenen

Jahren entstandenen Immobilienauktionsplattformen im Internet, die gerade keine echten Immobilienauktionen (wie im ZVG vorgesehen) durchführen können, sondern im Zweifel nur ein Marktplatz sind.

Kurz- und mittelfristig wird sich dies kaum ändern. Zwar könnte insbesondere die Blockchaintechnologie die Ziele erreichen, die der Gesetzgeber mit dem Formerfordernis von langfristigen Mietverträgen oder bestimmten digitalen Signaturen verfolgt. Der deutsche Gesetzgeber und die Rechtspflege insgesamt reagieren auf solche Neuerungen jedoch nur sehr langsam.

So ist durch PropTech noch keine umfassende Standardisierung von Transaktionen im Markt erkennbar. Teilbereiche verändern sich aber durchaus: Vor allem die Due Diligence ist durch Digitalisierung und PropTech-Ansätze erheblich einfacher, schneller und genauer geworden. Zwar werden noch immer Juristen benötigt, um eine umfassende rechtliche Due Diligence durchzuführen und die verschiedenen Informationen gedanklich auszuwerten. Es ist aber nur eine Frage der Zeit, bis Künstliche Intelligenz das auch sehr gut können wird. Bisher scheuen sich die Anbieter trotz der für automatisierte Prozesse immer noch sehr hohen Entgelte, auch die rechtliche Haftung für diese Leistungen zu übernehmen, so dass auch hier am Ende noch immer ein Anwalt die finale Prüfung unternimmt. Einige Kanzleien investieren aber bereits selbst massiv in Unternehmen, die PropTech und Legal Tech verbinden.

Abhängigkeit von Big-Data-Anbietern

Momentan steckt PropTech noch in den Kinderschuhen, zumindest was die Marktdurchdringung betrifft. Wie bei anderen Datensammlern und -auswertern auch, ist aber eine Konzentration der Anbieter bei gleichzeitiger exponentieller Ausweitung von Datenbestand und Wissen in kurzer Zeit zu erwarten. Neben den bekannten Datenschutz- und Datenverarbeitungsproblemen wird dies dazu führen, dass diese Anbieter für institutionelle Investoren und professionelle Marktteilnehmer in Zukunft unumgänglich werden. Diese Anbieter werden aktiv den Wettbewerb der übrigen Marktteilnehmer beeinflussen und wahrscheinlich auch steuern. Das Werkzeug wird eine Akkreditierung sein. Nicht akkreditierte Marktteilnehmer werden sich dann an bestimmten Transaktionen oder Ausschreibungen, die über den Big-Data-Anbieter geführt werden, nicht mehr beteiligen können. ■



Peter Junghänel
Goodwin