

Vorwort

Die rasante Entwicklung von Blockchain-Technologien und Smart Contracts verändert zunehmend auch traditionelle Rechts- und Wirtschaftsbereiche. Gerade im Immobiliensektor eröffnen sich dadurch völlig neue Perspektiven für Transparenz, Automatisierung und Effizienz in Transaktionsprozessen. Dieses Buch widmet sich der Frage, wie sich diese technologischen Innovationen in den bestehenden rechtlichen Rahmen Österreichs einfügen – und wo in eventu Anpassungen erforderlich sind, um die Potenziale dieser Technologien zu nutzen.

Der Inhalt dieses Buches gliedert sich in mehrere aufeinander aufbauende Abschnitte:

Zunächst werden die Grundzüge der Technologie erläutert, gefolgt von einer rechtlichen Analyse der Blockchain. Daran schließt die detaillierte rechtliche Prüfung von Smart Contracts an. Die zentralen rechtlichen Herausforderungen bei der Technologien werden jeweils gesondert herausgearbeitet, bevor eine Gesamtdarstellung der rechtlichen Problemfelder erfolgt. Abschließend wird eine komplette Immobilientransaktion unter Anwendung von Blockchain und Smart Contracts rechtswissenschaftlich aufgearbeitet – als Beitrag zu einer bislang in Österreich fehlenden Gesamtdarstellung.

Folgende Kernfragen stehen dabei im Mittelpunkt:

1. Wie kann die datenschutzrechtlich konforme Anwendung der Blockchain-Technologie nach geltendem Recht sichergestellt werden?
2. Ist der Smart Contract als Vertrag im Sinne des ABGB einzuordnen bzw wie kann dieser rechtsgültig automatisiert abgeschlossen werden?
3. Mit welcher Vertragssprache werden Smart Contracts eingeordnet und wie ist der darin festgehaltene Vertragsinhalt auszulegen?
4. Wie können bei einer automatisierten Transaktionsabwicklung mittels eines Smart Contracts die Rechtsinstrumente Leistungsstörung, Wurzelmangel oder Rückabwicklung angewendet werden?
5. Wie ist ein Kaufvertrag von Immobilienanteilen mit der Blockchain-Technologie rechtsgültig abschließbar?
6. Wie kann eine Immobilientransaktion mit der Blockchain-Technologie den steuer- und gebührenrechtlichen Bestimmungen gerecht werden?
7. Wie sind die geltenden Geldwäschebestimmungen auf der Blockchain-Technologie implementier- und kontrollierbar?
8. Wie können die geltenden Grundverkehrsbestimmungen bei einer Immobilien-transaktion mit der Blockchain-Technologie eingehalten werden?

Der Inhalt dieses Buches ist die Fortführung meiner Dissertation mit dem Titel „Die Immobilientransaktion mit Blockchain und Smart Contracts“ (UFL Liechten-

stein, 2025). Ein Artikel ua von Dr. Thomas Seeber hat in mir die Neugier für die Assoziation zwischen den technischen Novationen Blockchain, Smart Contract und der starren Immobilientransaktion hervorgerufen.

Im Fokus steht als klassischer Anwendungsfall der Eigentumserwerb natürlicher Personen mittels Asset Deal. Ein Share Deal, eine Schenkung oder eine unentgeltliche Übertragung zwischen Familienangehörigen unter Lebenden oder gar eine erbrechtliche Übertragung zB als Legat spielt in dieser Untersuchung keine Rolle. Es wird von dem Anwendungsfall der klassischen Eigentumsübertragung mit dem Rechtsgrund des Liegenschafts Kaufvertrages ausgegangen. Ebenso finden sich keine Ausführungen zum Konsumentenschutzgesetz, da weder der Käufer noch der Verkäufer in Bezug auf das konkrete Rechtsgeschäft in dieser Lektüre unternehmerisch handelt.

Mein besonderer Dank gilt Prof. Prof. (FH) Mag. Dr. Christian Fritz, LL.M. LL.M. MBA., der mich bei der Umsetzung dieses Buches mit Rat und Tat begleitet hat.

Die Faszination für Immobilientransaktionen wurde bei mir durch die ausgewiesene fachliche Expertise von Dr. Michael Lagler und Mag. Arabella Eichinger geweckt. In den Folgejahren haben insbesondere im Kontext von Bauträgerprojekten das herausragende Fachwissen meines Vaters Dr. Harald Kronberger sowie Mag. Stephan Gappmaier meine Sichtweise nachhaltig geprägt.

Salzburg, im November 2025

Fabian Kronberger