

# **Blockchain – Einsatzperspektiven im Bereich Notariat und öffentliche Register**

**Dr. Dominik Gassen  
Notar in Bonn**

# **1. NOTARE UND FGG IM FOKUS DER DISKUSSION**

Registergericht,  
Notare,  
Grundbuch...

macht die Blockchain alles obsolet?

# Blockchain – Versprechen und Realität

- „Die Blockchain macht Intermediäre überflüssig.“
- Gedanklicher Ursprung aus dem Immobilienrecht im angloamerikanischen-Rechtsraum („Deed System“)
- Grundstücksrechte werden durch eine Kette von (ggf. registrierten) Verfügungen begründet.
- Unterschiede zum Grundbuchsystem werden aus Perspektive verkürzt und übersehen.

# Blockchain – Versprechen und Realität

- „Grundbuch auf die Blockchain!“ – Eine gute Idee?
- Probleme bei
  - Änderungsresistenz,
  - Komplexität der Eintragungen,
  - Berechtigungen,
  - Public/Private Blockchain,
  - Datenschutz/Sicherheit...
- demgegenüber Vorteile?

# Blockchain – Versprechen und Realität

- „Smart Contracts“ im Grundbuch?
- Automatisierte Abwicklung in heterogenen und nicht digitalen Umfeld?
- Ist die Automatisierung von Transaktionen ein Wert an sich?
- „Oracle“ als Intermediär durch die Hintertür
- Anwendungsfälle eher im Bereich von Kleintransaktionen im bereits digitalen Umfeld

## **2. WANN IST EINE BLOCKCHAIN EINE BLOCKCHAIN?**

# Kernelemente eines Blockchain-Systems

- Blockchain im engeren Sinne  
(=kryptographische Verknüpfung von Blöcken und Berechtigungsschlüssel)
- Distributed Public Ledger
- „Proof of Work“ als Schreibberechtigung
- Was bleibt bei konkreten Projekten von den Säulen übrig?

# Ledger: Public vs. Private Blockchain

- Sinn des Ledger-Systems: Erhöhte Manipulationsresistenz
- Probleme:
  - Datenschutz
  - 50%-Attacke
  - Schreibberechtigungen
- Konsequenz: Private Blockchain
- Was bleibt von der erhöhten Sicherheit verteilter Systeme?

# Wer schreibt die Blöcke?

- Was ist „Proof of Work“ und warum wird er eingesetzt?
- Probleme bei Kryptowährungen, Energieverbrauch(!)
- Alternative „Proof of Stake“?
- Konzepte für die öffentliche Registerführung fremd, da keine fachliche Prüfung
- Dann eben doch Intermediär?

# Was bleibt?

## Sichere Datenbanksysteme vs. Flexibilität

- Welchen Vorteil hätte eine Umstellung der GB-Datenbank auf Blockchain?
- Manipulationsresistenz?
  - Welches Problem wird gelöst?
  - Misstrauensvotum der öffentlichen Verwaltung gegen sich selbst?

# Was bleibt?

## Sichere Datenbanksysteme vs. Flexibilität

- Demgegenüber Probleme:
  - Rechtsänderungen außerhalb der Blockchain (Gerichtliche Entscheidung, Erbe, Betreuung)
  - Wallet-Problem: Wie werden Schlüssel verwaltet?
  - Verteilte und Mehrfachberechtigungen
  - Komplexitätsanforderungen im Grundbuch

# **3. NEUE ANWENDUNGSBEREICHE: DAS PRAKTISCHE PROBLEM DER UNIKATSFUNKTION IM DEUTSCHEN RECHT**

# Problemstellung

- Rechtsscheinwirkung nach § 172 BGB nur durch Vorlage einer (körperlichen) Vollmachtsurkunde (Urschrift / Ausfertigung), Nachweis u.a. im Grundbuchverfahren daher nur durch Vorlage oder durch Vorlage beim Notar + Bescheinigung
- Parallel im Vollstreckungsrecht: Voraussetzung für die Zwangsvollstreckung ist die Vorlage einer vollstreckbaren Ausfertigung des Titels, die ebenfalls in Papierform erfolgen muss. Diese hat gleichfalls Unikatsfunktion und wird von der zuständigen Stelle grundsätzlich nur einmal im Rahmen klarer gesetzlicher Vorgaben erteilt.
- Verallgemeinertes Problem: (körperliche) Vorlage von Urkunden bei Beurkundung, beim Register oder im Vollstreckungsverfahren erforderlich, um Rechtsscheinwirkung oder Nachweis zu erbringen (z.B. Vorlage der Erbscheinsausfertigung weist nach, dass Erbschein nicht eingezogen)
- **Kein technisches Unikat im digitalen Medium.**

# Lösungsansatz: Registersystem

- Vollmachts-, Urkunden- oder Titelregister
- Rechtliche Umsetzung teilweise mit wenig Eingriffen in Systematik möglich  
(Bekanntgabe der Vollmacht § 171 BGB)
- Neuer Rechtsscheinsträger  
„Registereintragung“

# Einsatzgebiet für Blockchain?

- Öffentlicher Zugang
- verteilte Schreibberechtigungen (Notare, Gerichte, Behörden, Gerichtsvollzieher, private Vollmachtgeber)
- Pflege durch Berechtigten ohne „Gatekeeper“?

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

Dr. Dominik Gassen  
Notar in Bonn  
Willy-Brandt-Allee 16  
53113 Bonn  
d.gassen@notarnet.de  
0228-98394-0