



Liebe Leserinnen und liebe Leser,

in der Ausgabe 04/2022 habe ich Ihnen bereits zu den Themen „Digitalisierung, Künstliche Intelligenz, Legal Tech und Smart Contracts“ geschrieben. Diese Themen sind so aktuell wie nie und lassen mich nicht los. Über das Schlagwort „Digitalisierung“ sind wir längst hinaus. Wir stehen an der Schwelle zur Ära der Künstlichen Intelligenz (KI) in den Gerichten und in unserem Kanzleialltag. In der juristischen Fachwelt wird oft die Frage gestellt, ob der „Robo-Judge“ oder der „KI-Anwalt“ uns bald ersetzen wird. Meiner Überzeugung nach ist die Antwort ein klares Nein – aber die KI wird zum unverzichtbaren Partner in unserer täglichen Kanzleipraxis.

### **Was die KI heute schon leistet**

Im miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Alltag sind es vor allem die repetitiven, datenintensiven Aufgaben, bei denen die KI glänzt. Denken Sie an die Prüfung von Mietverträgen auf potenziell AGB-widrige Klauseln, von Betriebskostenabrechnungen oder die Analyse umfangreicher WEG-Protokolle über Jahrzehnte hinweg. Wo ein menschlicher Bearbeiter Stunden benötigt, um Unstimmigkeiten in Verteilerschlüsseln oder widersprüchliche Beschlusslagen zu identifizieren, liefert eine spezialisierte KI in Sekundenbruchteilen Ergebnisse. Auch bei der Erstellung von Standard-Schriftsätzen, etwa im Rahmen von Massenverfahren zu Mieterhöhungen oder bei Kündigungen wegen Eigenbedarfs, leistet KI wertvolle Vorarbeit. Sie kann erste Entwürfe strukturieren, relevante Rechtsprechung aus Datenbanken vorfiltern und Texte auf formale Konsistenz prüfen. Das spart nicht nur Zeit, sondern senkt auch die Fehlerquote bei Routineaufgaben.

### **Die Schwerpunkte: Effizienz und Wissensmanagement**

Der Schwerpunkt des KI-Einsatzes liegt derzeit in der Strukturierung von Unstrukturiertem. In der Rechtsanwaltskanzlei bedeutet das: Large Language Models (LLMs) können riesige Mengen an Mandantenunterlagen sichten, Zusammenfassungen erstellen und Chronologien generieren. Für uns Fachanwälte bedeutet das eine enorme Entlastung im Wissensmanagement. Die KI fungiert hier als „Super-Assistent“, der die Vorbereitung der juristischen Subsumtion übernimmt, damit wir uns auf die strategische Kernarbeit konzentrieren können.

### **Wo der Mensch unersetzlich bleibt**

Trotz aller technischer Brillanz: Die juristische Kernschmelze – die abschließende Bewertung und vor allem die strategische Weichenstellung – bleibt dem Menschen vorbehalten. KI kann Korrelationen erkennen, aber sie versteht keinen Kontext im tieferen Sinne. Sie hat kein Gespür für die Psychologie eines Verhandlungstermins vor der Zivilkammer oder die Nuancen in einem Gespräch mit einer zerstrittenen Wohnungseigentümergeinschaft. Gerade im Mietrecht, das oft von harten emotionalen Fronten geprägt ist, ist Empathie eine juristische Erfolgskategorie. Ein Vergleich wird nicht nur durch Paragraphen geschlossen, sondern durch Vertrauen und Verhandlungsgeschick. Zudem ist die KI (noch) nicht in der Lage, echte juristische Neuschöpfungen zu vollziehen oder auf völlig neue, vom Gesetzgeber noch nicht bedachte Lebenssachverhalte mit moralisch-ethischer Abwägung zu reagieren. Der Anwalt bleibt der Architekt der Strategie und der Richter der Wächter über die Einzelfallgerechtigkeit.

### **Risiken und Verantwortung**

Natürlich ist der Einsatz nicht ohne Tücken. Das größte Risiko ist die „Halluzination“ der KI – das Erfinden von Aktenzeichen oder Normen, die höchst plausibel klingen, aber schlicht nicht existieren. Wer sich blind auf die KI verlässt, verletzt seine anwaltliche Sorgfaltspflicht. Hinzu kommen massive datenschutzrechtliche Bedenken und Fragen des Berufsgeheimnisses (§ 43a Abs. 2 BRAO). Jedes Prompting mit Mandantendaten muss durch strikte Verschlüsselung und abgeschirmte Systeme abgesichert sein.

### **Fazit**

KI ist kein Ersatz für den Fachanwalt, sondern ein hocheffizientes Werkzeug. Sie nimmt uns die Last der Routine, damit wir wieder mehr Zeit für das Wesentliche haben: Die Beratung unserer Mandanten und die Lösung komplexer Rechtsfragen. Wir sollten diese Technik nicht fürchten, sondern sie aktiv mitgestalten. Denn am Ende gilt: Nicht die KI wird den Anwalt ersetzen, sondern der Anwalt, der KI nutzt, wird den Anwalt ersetzen, der dies nicht tut.

Herzlichst Ihre

Anja Dreyer

RA und FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht