



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das erste Halbjahr 2022 war geopolitisch geprägt von militärischen Konflikten zwischen Russland und der Ukraine als Machtkampf um Landesgrenzen und wirtschaftlichen Einfluss. China und Russland könnten evtl. den Preis für die fossilen Energieträger, insbesondere für Öl weiter beeinflussen. Wir haben eine „europäische Solidarität“ erfahren, dennoch sind Inflation, Lieferengpässe, wirtschaftliche Abkühlung, Angst vor Rezession, steigende Energiepreise deutlich im „Geldbeutel“ spürbar. Die Immobilienbranche konnte sich bislang am Wirtschaftsmarkt noch relativ stabil halten. Es wäre jedoch durchaus denkbar, dass auch die „stabile Immobilie“ in Zukunft eine Korrektur erfahren würde. Das bleibt abzuwarten.

Der Klimawandel nimmt auf diese Umstände keine Rücksicht und schreitet voran. Daher sind wir gefordert, gegenzusteuern und die CO₂-Emissionen zu neutralisieren. Der Verkehrssektor und der Immobiliensektor sind statistisch betrachtet die Sektoren, die den umfangreichsten CO₂-Ausstoß und damit den größten Anteil an Emissionen verursachen. Die Politik arbeitet an Konzepten, die „energetische Sanierung“ von Bestandsimmobilien attraktiver zu machen. Steuerrechtliche Anreize und Förderprogramme sind zwar weiterhin im Gespräch, dennoch müssen die energetischen Modernisierungen wirtschaftlich tragbar sein. Die Befugnis von Mieterhöhungen durch diese Modernisierungen sollten bislang wirtschaftliche Ausgewogenheit bringen. Aber die aktuell gleichzeitige überproportionale Energiepreisteigerung kann die Kalkulation für Mieter und Vermieter durcheinanderbringen. Wirtschaftliche Einbußen auf Mieter- und Vermieterseite könnten die Folge sein, was wiederum die Statistik von Insolvenz- oder Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren erhöhen könnte.

Die Digitalisierung hat die Justiz in der Immobilien-Zwangsvollstreckung erreicht. Die Folgen sind Automatisierungen, die die technische Kommunikation zwischen der Anwaltschaft und der Justiz derzeit noch vor Herausforderungen stellt, da nicht alle Gerichte in Deutschland digital auf dem gleichen Stand sind. Auf den juristischen Entwicklungsweg ist seit 2021 das so genannte „Online-Klage-Tool“ gebracht worden, das auch mögliche Legal-Tech-Angebote der Justiz betreffen würde (→Digitalpakt der Justiz mit Anwaltschaft, DAV-Pressemitteilung, PM 43/21 – Rechtspolitik vom 25.10.2021, abrufbar unter: <https://anwaltverein.de/de/newsroom/pm-43-21-dav-fordert-digitalpakt-der-justiz-mit-anwaltschaft>). Denkbar wäre ein solches Online-Tool-Verfahren auch in der Immobilien-Zwangsvollstreckung. Für einfach gelagerte Sachverhalte wären die Verfahren dann anhand von vorstrukturierten, digital vorgegebenen Formulierungs-Masken durchzuführen. Denkbar wäre auch in der Immobilien-Zwangsvollstreckung der Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) mit selbst lernenden Algorithmen, die das Erfassen von Sachverhalten, Bewertungen und schlussendlich auch Beurteilungen ermöglichen. Die KI-Algorithmen funktionieren bei Sachverhalten in Wort und Schrift mit In- und Output. Der Anwender liefert den Input und die KI liefert den Output. Die Fehlerquote ist aktuell in beide Richtungen noch sehr hoch. Menschliche und fachliche Intelligenz ist in solchen Prozessen nicht abkömmlich, insbesondere dann, wenn der Sachverhalt die einfache Ebene verlässt.

In diesem Sinne, liebe Kolleg:innen, lassen Sie uns gemeinsam weiterhin auf unseren gesunden und spezialisierten Menschenverstand vertrauen.

Mit herzlichen Grüßen
Ihre Kollegin

Tanja Lültsdorf-Bresges
Rechtsanwältin