

BRAINLOOP AG: Virtuelle Datenräume wahren die Vertraulichkeit bei Immobilientransaktionen

BRAINLOOP AG Informiert über Datenschutz beim Bieterverfahren für Immobilien

München, 28. Juli 2011 – Virtuelle Datenräume haben sich als Medium zur Durchführung der Due Diligence bei Immobilientransaktionen längst etabliert. Kenner der Materie haben sich zwischenzeitlich mit der Frage befasst, ob die angebotenen Lösungen den gesellschafts- und kapitalmarktrechtlichen Geheimhaltungs- und Verschwiegenheitspflichten beim Bieterverfahren für Immobilien entsprechen. Schließlich erfordert die Einrichtung und Öffnung eines virtuellen Datenraums, dass gesetzliche Auflagen zum Schutz der vertraulichen Dokumente mit der erforderlichen Offenheit im Bieterverfahren in Einklang gebracht werden.

Jan Wunschel, Experte für Immobilientransaktionen, SIBETH Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer, empfiehlt: „Vor der Einrichtung und Öffnung eines virtuellen Datenraums muss der Gesamtvorstand einer AG oder der Geschäftsführer einer GmbH folgende Aspekte abwägen: Sind Informationen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben (§ 93 Abs 1 Satz 3 AktG bzw. nach § 85 Abs.1 GmbHG) in den Datenraum eingestellt worden? Falls ja, sind die Nachteile, die sich hieraus bei einem Verkauf für die Gesellschaft ergeben, unvermeidbar (z.B. die Offenlegung von Rechtsstreitigkeiten mit Mietern)? Welche Vorteile ergeben sich bei einem Verkauf für die Gesellschaft? In jedem Falle rate ich, abgestuft vorzugehen. Nicht jeder Kaufinteressent braucht zu jedem Zeitpunkt Zugriff auf alle Informationen. Aber jeder Kaufinteressent muss auf seine Fragen nach Informationen vollständige und richtige Antworten im virtuellen Datenraum erhalten.“

Durch den weltweiten Online-Zugriff auf vertrauliche Dokumente bei einem Bieterverfahren erhält der potenzielle Käufer Einsicht in detaillierte Informationen über die baulichen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Verhältnisse der zum Verkauf stehenden Immobilie. Gerade Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse wie beispielsweise formale Probleme bei gewerblichen Mietverträgen oder der Verdacht auf Altlasten können als vertrauliche Dokumente in diesem Zusammenhang von großem Interesse sein. Der Käufer benötigt diese vertraulichen Informationen, um den genauen Wert der Immobilie zu ermitteln. Sollte der Verkäufer diese verschweigen, setzt er sich möglichen Schadensersatzansprüchen durch den Käufer aus.

Von zentraler Bedeutung für den Dokumentenschutz ist die technische Ausstattung des web-basierten Datenraums. Dieser sollte über eine Zweifach-Authentifizierung mittels Passwort und Einmal-PIN nur eingeladenen Bietern Zugriff auf die vertraulichen Informationen und Dokumente ermöglichen. Ebenfalls sollten die Dokumente je nach Vertraulichkeitsgrad mit zusätzlichen Sicherheitsfunktionalitäten ausgestattet sein, um den Datenschutz zu erhöhen. Hierzu zählen der „Nur-Lesezugriff“ sowie die Unterdrückung von Download, Ausdruck und Weiterleitung per E-Mail. Je nach erteilten Berechtigungen können Teilnehmer am Bieterverfahren vertrauliche Dokumente über die Immobilien beispielsweise nur für einen befristeten Zeitraum einsehen.

Die Plattform muss über eine Protokollfunktion verfügen, die alle Zugriffe beim Bieterverfahren erfasst und damit transparente, nachvollziehbare Prozesse ermöglicht. Auch die Speicherung, Lagerung und gegebenenfalls die Löschung der gesamten Aufzeichnungen einer Due Diligence sind mit dem Datenraumanbieter zu vereinbaren. Der Datenraumanbieter selbst darf keinesfalls Zugriff auf die relevanten vertraulichen Dokumente erhalten und muss nachweislich über ein Operator Shielding (Betreiberabschirmung) verfügen. Alle Dokumente werden auf dem Server mit einer 256-bit-Verschlüsselung abgelegt. Jede Datenübertragung zwischen Client und Server beim Bieterverfahren wird bei guten Lösungen über eine 128-bit-Verschlüsselung gesichert.

Weitere Informationen zu den Themen Bieterverfahren und Immobilientransaktionen sowie den Lösungen der Brainloop AG erhalten Sie hier: www.immobilientransaktionen-brainloop-ag.de

ÜBER DIE BRAINLOOP AG

Die Brainloop AG mit Firmensitz in München und Boston ist der führende Anbieter von Document Compliance Management-Lösungen (DCM) für den hochsicheren Umgang mit vertraulichen Dokumenten. Die Lösungen ermöglichen die lückenlose Nachvollziehbarkeit aller Zugriffe und Änderungen eines Dokumentes und somit die Einhaltung aller Compliance-Auflagen. Zu den Kunden der Brainloop AG zählen u.a. Deutsche Post, Deutsche Telekom, Deutsche Bundesbank, ERGO, ESA (European Space Agency), Landesbank Berlin, Postbank AG, Sky, T-Systems und ThyssenKrupp sowie führende Anwaltskanzleien und Investmentbanken, die den Brainloop Datenraum als Online-Service nutzen.

Die DCM-Lösungen der Brainloop AG sind web-basiert. Dadurch wird die Bearbeitung und Verteilung streng vertraulicher Dokumente auch über Unternehmensgrenzen hinweg ermöglicht. Durch eine hochsichere Verschlüsselung und eine Abschirmung aller Dokumente vor unbefugtem Zugriff interner und externer Angreifer wird die Zusammenarbeit in ein hochsicheres Umfeld verlagert. Durch vollständige Nachvollziehbarkeit und Protokollierung aller Zugriffe und Aktionen werden weitere Compliance-Voraussetzungen erfüllt. Angewandt werden die Lösungen u.a. in der Gremienkommunikation, in Personalabteilungen sowie beim Finanz- und Vertragsmanagement.

<http://www.brainloop.de>

PRESSEKONTAKT:

Brainloop AG

Franziskanerstr. 14, 81669 München

Tel.: +49 (89) 444 699 0, Fax: +49 (89) 444 699 99

E-Mail: presse@brainloop.de Internet: www.brainloop.de