

15.01.21

R - Fz - Wo

**Antrag
des Landes Berlin**

**Entschließung des Bundesrates zur Einrichtung eines
bundesweiten zentralen Immobilienregisters**

Der Regierende Bürgermeister von Berlin

Berlin, 13. Januar 2021

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Dr. Reiner Haseloff

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Senat von Berlin hat beschlossen, dem Bundesrat die als Anlage beigefügte

Entschließung des Bundesrates zur Einrichtung eines bundesweiten
zentralen Immobilienregisters

zuzuleiten.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 1 der Geschäftsordnung des Bundesrates den zuständigen Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Michael Müller

Entscheidung des Bundesrates zur Einrichtung eines bundesweiten zentralen Immobilienregisters

Der Bundesrat möge beschließen:

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf zur Änderung der Grundbuchordnung sowie ggf. weiterer Gesetze vorzulegen mit dem Ziel, ein bundesweites zentrales Immobilienregister einzurichten. Dieses Register soll folgende Informationen über alle Grundstücke enthalten:

- a) die Eigentümerschaft sowie sonstige Nutzungsrechte unter Nennung der Nutzungsberechtigten (Erbbaurechte, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte sowie beschränkte persönliche Rechte),
- b) Übersicht über Erwerbsrechte einschließlich der Nennung der Rechtsinhaber (dingliche Vorkaufsrechte und Aneignungsrechte),
- c) Übersicht über Verwertungsrechte einschließlich der Nennung der Rechtsinhaber (Reallasten, Hypotheken, Grundschulden, Sicherungsgrundschulden, Rentenschulden) sowie über Mobiliarpfandrechte (Verpfändungen und Pfändungspfandrechte),
- d) Übersicht über die wirtschaftliche Berechtigung in- und ausländischer natürlicher und juristischer Personen über die genannten Rechte.

Solange und soweit es sich bei den genannten Rechtsinhabern um Privatpersonen handelt, sind deren personenbezogene Daten nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses analog § 12 GBO zugänglich. Bei juristischen Personen ist hingegen vollständige Transparenz zu gewährleisten. Die Nichteinhaltung der gesetzlichen Eintragungspflichten wird mit Bußgeldern bestraft.

Die Errichtung des Immobilienregisters ist mit dem aktuellen Prozess der Einführung des Datenbankgrundbuches in geeigneter Weise zu harmonisieren.

Weiterhin wird die Bundesregierung aufgefordert zu prüfen, ob der Verschleierung der Rechtsverhältnisse auf dem Immobilienmarkt auch durch die Einrichtung eines bundesweiten zentralen Online-Portals, das kostenfrei und öffentlich zugänglich ist, entgegengewirkt werden kann. Das Online-Portal soll bundesweit die Daten sämtlicher elektronisch geführter Register, die Auskunft über die wirtschaftlichen Verhältnisse von natürlichen und juristischen Personen geben, zugänglich machen. Das schließt den Zugang zu den Daten aus Abteilung I der Grundbücher für Personen mit berechtigtem Interesse ein. Die Durchsuchung nach den wirtschaftlich berechtigten Personen soll über die Schaffung einer Identifikationsnummer im Transparenzregister, die im Grundbuch einzutragen wäre, datenschutzkonform ausgestaltet werden.

Begründung:

Den Verschleierungen der Rechtsverhältnisse auf dem Immobilienmarkt soll entgegengewirkt werden.

Die zum 1. Juli 2017 in Kraft getretenen Änderungen u. a. des Strafgesetzbuches und der Strafprozessordnung zur Neuregelung des Rechts der Vermögensabschöpfung stellen sich gegenüber der alten Rechtslage als deutlich wirksameres Mittel zur Entziehung der durch Straftaten unrechtmäßig erlangten Vermögenswerte bei den Tätern dar und haben zu einer deutlichen Steigerung der Möglichkeiten zur Vermögensabschöpfung geführt. Es wurden Abschöpfungslücken geschlossen, die Opferentschädigung verbessert, die Vermögensfahndung nach Urteil und die selbständige Einziehung von Vermögen unklarer Herkunft ermöglicht.

Die Möglichkeiten, die das neue Recht bietet, sollen zukünftig noch stärker für den Bereich der Immobiliengeldwäsche genutzt werden. Hier gibt es nach Einschätzung der Bundesregierung aber ein aktuell hohes Verschleierungsrisiko: „Aufgrund der Vielzahl rechtlicher Gestaltungsoptionen für in- und ausländische juristische Personen ist die Möglichkeit zur Verschleierung von Mittelherkunft und zugehöriger Eigentumsverhältnisse im Immobiliensektor grundsätzlich als hoch zu bewerten“ (Quelle: BT-Drs.: 19/1956 Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen). Auch das Bundeskriminalamt wies im Zuge seiner Studie „Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland“ im Jahr 2012 auf die besondere Rolle des Immobiliensektors hin: „In dem zweitgrößten Wirtschaftszweig der Bundesrepublik werden jährlich riesige Geldsummen bewegt; es ist ein Leichtes, den tatsächlichen Wert einer Immobilie zu verschleiern; Eigentümer können gut im Dickicht von Strohmännern und verschachtelten, den Globus umspannenden Firmengeflechten abtauchen. Das BKA attestierte schon damals den Akteuren im Immobiliensektor – allen voran Notaren und Immobilienmaklern – eine mangelnde Sensibilität und unzureichende Präventionsmechanismen zur Bekämpfung von Geldwäsche (vgl. BKA 2012 – Geldwäsche im Immobiliensektor Deutschland).

Das bundesweite zentrale Immobilienregister soll einen Beitrag dazu leisten, den Verschleierungen auf dem Immobilienmarkt entgegenzuwirken und damit Immobiliengeldwäsche in einem größeren Ausmaß zu verhindern.

Einen weiteren Beitrag soll das zentrale Online-Portal leisten, das bundesweit, kostenfrei und öffentlich zugänglich die Daten sämtlicher elektronisch geführter Register, die Auskunft über die wirtschaftlichen Verhältnisse von natürlichen und juristischen Personen geben, einsehbar macht. Im Sinne eines wirkungsvollen Vorgehens gegen Immobiliengeldwäsche ist dabei von zentraler Bedeutung, dass die Immobiliendaten der Grundbücher mit den Informationen über die wirtschaftlich berechtigten Personen des Transparenzregisters miteinander verknüpft werden.