

# GUG

1 ■ 2026

## Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für  
Immobilienwirtschaft  
Bodenpolitik und  
Wertermittlung

G 20858  
Januar/Februar 2026  
Art.-Nr. 21800601  
ISSN 0938-0175

Herausgeber:  
Dr. Daniela Schaper  
MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing.  
Wolfgang Kleiber

### Aus dem Inhalt

■ **Der merkantile Minderwert in der Wertermittlung – berechtigt oder überbewertet?**

Daniela Unglaube  
Seite 3

■ **Transparenz am Grundstücksmarkt durch die Sechste EU-Geldwäsche-Richtlinie (AML-RL)**

Fabian Thiel  
Seite 11

■ **Wohnraum-Commons – Rechtliche Ansätze für das Wohnen jenseits von Markt und Staat**

Noah Neitzel  
Seite 21

■ **Die Identifikation und Bereinigung von Ausreißern in Daten der Verkehrswertermittlung**

Stephan Findeisen  
Seite 26

■ **Wohnflächenermittlung im Rahmen der Gutachtererstellung unter Nutzung eines 3D-Laserscanners**

Kristina Wollbrink  
Seite 33



Werner Verlag

# Transparenz am Grundstücksmarkt durch die Sechste EU-Geldwäsche-Richtlinie (AML-RL)

Fabian Thiel,  
Frankfurt am Main

Die bis zum 10.07.2027 in nationales Recht umzusetzende Sechste EU-Geldwäscherichtlinie (EU-AML-RL) sieht in Art. 18 eine Zentrale Zugangsstelle für Informationen über Immobilien vor. Damit soll vor allem die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt verbessert werden. Nach Art. 18 I AML-RL sollen Mitgliedstaaten sicherstellen, dass die zuständigen Behörden sofortigen, direkten und kostenlosen Zugang zu Informationen haben, die die zeitnahe Ermittlung jedes Eigentums an Immobilien und aller natürlichen oder juristischen Personen, die Eigentümer von Immobilien sind, ermöglichen. Neben dem bereits existierenden Transparenzregister als Datenbestands-Vollregister werden durch die AML-RL umfangreiche und bislang nicht erprobte Datenlieferungsanforderungen auf die Grundbuchämter, Liegenschaftskatasterbehörden und Gutachterausschüsse zukommen. Es sollen u.a. auch Grundstückskaufpreise und -Merkmale sowie andere Informationen zum Grundstückseigentum erfasst und an die Zentralstelle gemeldet werden. Denn Immobilien eignen sich hervorragend dazu, Vermögenswerte wie etwa Geld zu waschen. Offen ist derzeit, wer zu welchen Zwecken in das neue Register Einsicht nehmen darf.

## 1. Einführung: Zum Regelungsbereich der Sechsten EU-Geldwäsche-Richtlinie

In dem nachfolgenden Aufsatz soll das im Geldwäschegesetz (GwG) normierte Transparenzregister (TReg), sein Datenbestand und die Verbindungen zu anderen Subjektregistern des Grundstücksmarkts erläutert werden. Es soll auch geprüft werden, inwieweit das TReg Funktionen der zukünftigen, durch die EU-AML-RL<sup>1</sup> geforderten zentralen Zugangsstelle übernehmen kann. Schließlich werden Querverbindungen zu den Datenbeständen der Liegenschaftskataster und Kaufpreissammlungen gezogen und auf datenschutzrechtliche Aspekte aufmerksam gemacht. Der Zugang zu den Grundstücksmarktinformationen soll nach Art. 18 I 2 der Sechsten EU-Geldwäscherichtlinie über eine zentrale, in jedem Mitgliedstaat einzurichtende Zugangsstelle bereitgestellt werden, die es den zuständigen Behörden ermöglicht, auf elektronischem Wege auf Informationen in digitaler Form zuzugreifen, die maschinenlesbar sein müssen.

**Der Katalog der in Art. 18 II AML-RL geforderten Angaben und Daten ist umfassend.** Benötigt werden Angaben zur Immobilie wie etwa Katasterparzelle und Katasternummer, zum Eigentum (im Einzelnen: Namen des Eigentümers und

insbesondere auch der Preis, zu dem die Immobilie erworben wurde), Angaben zu Belastungen (Hypotheken und Grundschulden), die Historie der Inhaberschaft an der Immobilie, des Preises und damit verbundener Belastungen sowie sonstiger relevanter Dokumente (nicht spezifiziert). In Ziff. 23 der RL wird ferner ausgeführt: Zentrale Register für Angaben zum wirtschaftlichen Eigentümer (im Folgenden »Zentralregister« genannt) sind von entscheidender Bedeutung für die Bekämpfung des Missbrauchs von juristischen Personen und anderen Personengesellschaften.

Gem. Art. 18 III der RL müssen die Mitgliedstaaten Verfahren implementieren, die sicherstellen, dass die über die zentrale Zugangsstelle bereitgestellten Immobiliendaten aktuell und zutreffend sind. Daher sollten die Mitgliedstaaten rechtzeitig dafür Sorge tragen, dass die Angaben zum wirtschaftlichen Eigentümer von juristischen Personen und Rechtsvereinbarun-

<sup>1</sup> Richtlinie (EU) 2024/1640 des Europäischen Parlaments und des Rates v. 31.05.2024 über die von den Mitgliedstaaten einzurichtenden Mechanismen zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung, zur Änderung der Richtlinie (EU) 2019/1937 und zur Änderung und Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/849. Die EU-AML-RL ist Teil des »vierten Geldwäschepakets« der EU (AML = Anti Money Laundering). Dazu Müller/Wilkens/Weiser, ZfIR 2025, 192.

gen, Informationen über Nominee-Vereinbarungen und Informationen über ausländische juristische Personen und ausländische Rechtsvereinbarungen im Zentralregister gespeichert werden. Um zu gewährleisten, dass diese Zentralregister leicht zugänglich sind und hochwertige Daten enthalten, sollten einheitliche Regeln für die Erhebung, Speicherung und v.a. auch Aktualisierung dieser Informationen eingeführt werden. Die AML-RL wird weitere Änderungen mit sich bringen, die die bestehende Rechtslage »dramatisch«<sup>2</sup> ändern, so etwa die Einführung neuer Faktoren zur Berechnung des wirtschaftlich Berechtigten über die Parameter »Eigentum« und »Kontrolle«.

## 2. Das bestehende Transparenzregister im Geldwäschegesetz

Immobilien gelten vor allem in Deutschland als attraktives Mittel zur Geldwäsche, da bebaute und unbebaute Grundstücke Geldmittel von hohem Wert über lange Zeit »speichern« können.<sup>3</sup> Im GwG finden sich in den §§ 18 bis 26a Regelungen zur Führung des TReg, denn Transparenz ist für die effektive und effiziente Bekämpfung illegaler Finanzströme unabdingbar. Für die am Grundstücksmarkt Beteiligten sind insbesondere **folgende Normen relevant**: § 19 GwG regelt die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten. § 19a GwG enthält die Angaben zu den Immobilien, die von den transparenzpflichtigen Rechtseinheiten nach § 20 GwG basierend auf Abt. I des Grundbuchs getragen werden.<sup>4</sup> Eingetragen werden das Eigentum an Grundstücken, zudem grundstücksgleiche Rechte wie Erbbaurechte sowie Wohnungs- und Teileigentum gem. WEG. § 19b GwG regelt die Datenquellen, aus denen die Immobilieninformationen gezogen werden können. Die gestaffelten Möglichkeiten der Einsichtnahme in das TReg ergeben sich aus § 23 GwG.

Die »Erstbefüllung« des TReg erfolgte zum 30.06.2023 durch sog. Indexdaten i.S.d. § 22 II GwG i.V.m. § 1 der Verordnung über die Übermittlung von Indexdaten der Landesjustizverwaltungen an das TReg,<sup>5</sup> die aus den sog. **Subjektregistern** (i. W. Handels-, Vereins-, Unternehmens- und Genossenschaftsregister) übermittelt wurden/werden. Indexdaten sind die Kerndaten zur Identifikation eines Rechtsträgers aus den Subjektregistern, d.h. Firma, Rechtsform, Sitz, Registerart, Registergericht, Registernummer (vgl. § 1 IDÜV). Eine fortlaufende Indexdatenübermittlung ist regelmäßig entbehrlich, weil Handels- und Unternehmensregister, elektronischer Bundesanzeiger und TReg einheitlich vom nach § 25 GwG beliehenden Unternehmen, der zur DuMont Medien-Gruppe gehörenden Bundesanzeiger Verlag GmbH als registerführenden Stelle, betrieben werden. Aufgrund der Identität der beiden Registerbetreiber wird die Datenübermittlung vermutlich ohne Probleme verlaufen.<sup>6</sup>

Auf diese Weise entsteht eine lückenlose **Historisierung und Chronologisierung der Eigentümerstruktur** an Grundstücken, die von den nach § 20 I 1 GwG relevanten transparenzpflichtigen Rechtseinheiten gehalten werden. Erfasst werden aufgrund § 19 I Nr. 3 GwG i.V.m. den nach dem GwG meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich: Wohnort

(+ Wohnsitzland) des wirtschaftlich Berechtigten der transparenzpflichtigen Vereinigungen bzw. Rechtsträger.

Der Wohnort nach § 19 I Nr. 3 GwG ist stets und ausschließlich der Hauptwohnsitz. Überprüft wird dies durch die Mitarbeiter des TReg durch Einsichtnahme/Übermittlung des Reisepasses oder Personalausweises nach online-Registrierung durch den wirtschaftlich Berechtigten.

Der Terminus der »Ansässigkeit« wird nicht im GwG und auch nicht in der GwGMeldV-Immobilien<sup>7</sup> definiert. Gem. § 8 AO hat eine natürliche Person einen Wohnsitz dort, wo sie eine Wohnung unter Umständen innehat, die darauf schließen lassen, dass sie die Wohnung beibehalten oder benutzen wird. Hat jemand an verschiedenen Orten seinen Wohnsitz, so bestimmt sich die Ansässigkeit nach der objektiven Betrachtung des Lebensmittelpunkts. Eine juristische Person oder Personengesellschaft hat ihren Sitz (d.h. Ansässigkeit) an dem Ort, der durch Gesetz, gesellschaftsvertragliche Regelung, Satzung oder Stiftungsgeschäft bestimmt wird (vgl. § 11 AO).

§ 20 GwG definiert den Anwendungsbereich für das inländische Immobilieneigentum (Inlandsbeschränkung des Anwendungsbereichs des TReg). Der Anwendungsbereich ergibt sich aus § 19b GwG: alle im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eingetragenen Grundstücke, jeweils mit a) Gemarkung, b) Flur und c) Flurstück.

§ 20 I 1–3 GwG normiert zudem die transparenzpflichtigen Rechtsträger, denen das **inländische Immobilieneigentum** zugeordnet werden kann. Ein Rechtsträger ist dann transparenzpflichtig, wenn er eine transparenzpflichtige Rechtsform aufweist und in den internationalen Anwendungsbereich fällt. Transparenzpflichtige Rechtsformen sind juristische Personen des Privatrechts – nicht solche des öffentlichen Rechts – sowie eingetragene Personengesellschaften, die das GwG einheitlich als »Vereinigungen« zusammenfasst.

§ 20 I 2–3 GwG weiten die Eintragungspflicht auf Vereinigungen mit Auslandssitz im Falle des Immobilieneigentums im Inland aus. Umfasst sind »Erwerb« und »Halten« von unmittelbarem und mittelbarem Immobilieneigentum. Sinn der Regelung ist, dass sich jede Vereinigung, die Eigentümer einer **inländischen Immobilie** ist oder wird, im deutschen TReg oder zumindest einem EU-ausländischen TReg finden lässt.<sup>8</sup> Die Steuer-ID des wirtschaftlich Berechtigten wird nicht erfasst. Jedoch müssen nach § 19 I Nr. 5 GwG alle **Staatsange-**

2 So wörtlich und zutreffend Kaetzler, in: Zentes/Glaab, GwG-Kommentar, 4. Aufl. 2025, § 3 GwG Rn. 28 ff.

3 Jahresbericht der Financial Intelligence Unit 2019, S. 34 ff.

4 Vgl. auch Transparenzregisterdatenübermittlungsverordnung – TrDüV v. 30.06.2017, BGBl. I 2017, S. 2090.

5 Indexdatenübermittlungsverordnung – IDÜV v. 12.07.2017, BGBl. I 2017, S. 2372.

6 Vgl. § 25 GwG i.V.m. der Transparenzregisterbeleihungsverordnung – TBelV. Zur Entstehungsgeschichte des Transparenzregisters nach § 18 GwG instruktiv Becker/v. Schweinitz, in: Zentes/Glaab, GwG-Kommentar, 4. Aufl. 2025, § 18 GwG Rn. 1 ff.

7 Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien.

8 Seehafer, in: Herzog, GwG-Kommentar, 5. Aufl. 2023, § 20 Rn. 15.

**hörigkeiten** gemeldet werden, auch die Staatsangehörigkeiten von Unionsbürgern und Drittstaatsangehörigen. Es dürfen keine Daten über Grundstückseigentümer erfasst werden, die **natürliche Personen** sind<sup>9</sup> und auch keine Daten zu immobilienhaltenden Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR), die noch nicht die Eintragung als eGbR beantragt haben. Diese Daten wurden nach der Initialdatenübermittlung gemäß IDÜV zum 30.06.2023 bzw. laufend nach Überprüfung einer Meldung/Registrierung gem. § 19b III 2 GwG gelöscht. Betroffen hiervon waren nach Erstbefüllung mit Daten aus den Grundbüchern und Liegenschaftskatastern ca. 46,5 Mio. Datensätze.

Weitere Möglichkeiten der Datenerhebung ergeben sich aus § 6 I 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien. Verpflichtete – etwa Notare oder Immobilienmakler – haben zu melden, wenn die Gegenleistung (der zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarte Kaufpreis) erheblich von dem tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstands abweicht. »Erheblich« meint hierbei eine Abweichung von +/- 25 % des Verkehrswerts.

### 3. Suchmöglichkeiten und Einsichtnahme in das Transparenzregister

Das Ziel der Erfassung des Datenbestands ist die Identifizierung einer transparenzpflichtigen Rechtseinheit. **Zu** einem Rechtsträger (auch bezeichnet als Vereinigung) wird jeweils der wirtschaftlich Berechtigte eingetragen, **nicht umgekehrt**. Es ist daher i. W. nur eine **Vorwärtssuche** realisierbar. § 23 V GwG hat die Suchrichtung eindeutig auf die »Vorwärtssuche« beschränkt.<sup>10</sup> Das Gegenteil – die weitaus effektivere Rückwärtssuche – ist im gegenwärtigen System nicht generell für alle abfragenden Personen oder Institutionen möglich. Rückwärts durchsuchbar ist das TReg (bislang) nur in den Fällen des § 26a I, insb. Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 9 GwG.

Der Ablauf der Rückwärtssuche für die in § 26a GwG genannten privilegierten Stellen/Behörden bei Immobilien und unbebauten Grundstücken gestaltet sich wie folgt: Die Rückwärtssuche nach Immobilien (§ 26a II 2 Nr. 2 GwG) erfolgt in allen Daten nach § 19a GwG. Sie bedeutet, dass **ausgehend**

**von einer konkreten Immobilie oder einem Grundstück** nach dem Eigentümer (der wohl oft identisch mit dem wirtschaftlich Berechtigten der Vereinigung ist) gesucht werden kann. Die Suche liefert dann ein aussagekräftiges Ergebnis, wenn der Eigentümer eine in- oder ausländische transparenzpflichtige Vereinigung i.S.d. § 20 GwG ist. Liefert die Suche demnach einen Treffer, so kann aus dem TReg entnommen werden, ob und wenn ja welche(n) wirtschaftlich Berechtigten die Vereinigung hat.

Fraglich ist, ob schon im Vorhinein Kenntnisse über den Immobilien-/Grundstücksbestand im Eigentum von Vereinigungen i.S.d. § 20 GwG bestehen müssen, etwa im Verdachtsfall der Geldwäsche oder bei Sanktionsrelevanten Tatbeständen nach dem Sanktionsdurchsetzungsgesetz, z.B. bei Terrorismusfinanzierung. Hier kommt es auf die Qualität der zugewiesenen Daten an. § 26a II GwG ist dahingehend auszuinterpretieren, dass eine **Rückwärtssuche** durch die »privilegierten Behörden« bereits durch die Angaben nach § 19a Nr. 1–4 GwG möglich ist. Die Einsichtnahme, also der Zugang zu Informationen, ist in § 23 GwG i.V.m. der Transparenzregistereinsichtnahmeverordnung (TrEinV) geregelt und in Abb. 1 dargestellt.

§ 23 GwG bildet zugleich die Abwägung der mit dem TReg intendierten Regelungsziele ab. Hierzu wurde von den zuständigen Technikern der Bundesanzeiger Verlag GmbH eine »Kontrollstruktur« entworfen, um die Anträge auf Einsicht effizient bearbeiten zu können. Es besteht eine Einzelfallprüfung, vor allem was die Eigentümerbezogenen Immobiliendaten betrifft. Insbesondere die Nutzergruppe »Mitglied der Öffentlichkeit« (rechte Spalte der Abb. 1) ist näher zu betrachten. Denn die Er-

<sup>9</sup> Der Wortlaut des § 19b I 1 GwG ist daher unpräzise und könnte missverstanden bzw. als zu weit gehend missinterpretiert werden (»alle in Abteilung I geführten Eigentümer«). Der Begriff der Eigentümer, die in Abt. I des Grundbuchs eingetragen sind, dürfte sich bei § 19b I 1 GwG lediglich auf Vereinigungen nach § 20 I GwG beziehen. Zutreffend Safadi/v. Schweinitz, in: Zentes/Glaab, GwG-Kommentar, 4. Aufl. 2025, § 19b Rn. 7.

<sup>10</sup> § 23 V GwG lautet: »Das Transparenzregister erlaubt die Suche nach Vereinigungen (...) über alle eingestellten Daten sowie über sämtliche Indexdaten«.

Behörden (§ 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GwG)	Priv. Verpflichtete (§ 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 iVm. Abs. 2 S. 4 GwG)	Verpflichtete (§ 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GwG)	Mitglied der Öffentlichkeit (§ 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GwG)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Voraussetzungen:</b></li> <li>• Behörde iSv. § 23 GwG</li> <li>• Einsichtnahme zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgabe erforderlich</li> <li>• <b>Datenumfang:</b></li> <li>• Voller Datensatz</li> <li>• Beschränkung nach § 23 Abs. 2 GwG wirkt nicht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Voraussetzungen:</b></li> <li>• Verpflichteter nach § 2 Abs. 1 Nr. 1-3, 7 oder Notar</li> <li>• Einsichtnahme zur Erfüllung einer Sorgfaltspflicht in einem der in § 10 Abs. 3 genannten Fälle</li> <li>• <b>Datenumfang:</b></li> <li>• Voller Datensatz</li> <li>• Beschränkung nach § 23 Abs. 2 GwG wirkt nicht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Voraussetzungen:</b></li> <li>• Verpflichteter nach § 2 Abs. 1 GwG (mit Ausnahme der priv. Verpflichteten)</li> <li>• Einsichtnahme zur Erfüllung einer Sorgfaltspflicht in einem der in § 10 Abs. 3 und 3a genannten Fälle.</li> <li>• <b>Datenumfang:</b></li> <li>• Voller Datensatz</li> <li>• Beschränkung nach § 23 Abs. 2 GwG wirkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Voraussetzungen:</b></li> <li>• Aufgrund der Entscheidung des EuGH nunmehr berechtigtes Interesse wieder erforderlich.</li> <li>• <b>Datenumfang:</b></li> <li>• Reduzierter Datensatz (kein Tag der Geburt und kein Wohnort)</li> <li>• Beschränkung nach § 23 Abs. 2 GwG wirkt</li> </ul>

Abb. 1: Abstufung der gesetzlich geregelten Einsichtnahme in das TReg

richtung eines generellen und für jedermann einsichtsfähigen Immobilieneigentümer(transparenz)registers ist nicht nach § 23 I 1 Nr. 1 GwG möglich, nach herrschender Meinung auch nicht nach der AML-RL. Die Einsichtnahme ist eindeutig auf Geldwäsche-relevante Sachverhalte reduziert.

Mit Urteil vom 22.11.2022<sup>11</sup> hat der EuGH die Regelung des Art. 1 Nr. 15 lit. C RL (EU) 2018/843 wegen Unvereinbarkeit mit dem Datenschutzgrundrecht gem. Art. 7 und Art. 8 der EU-Grundrechtecharta (GRCh) für ungültig erklärt, soweit er bei Einsichtnahme durch Mitglieder der Öffentlichkeit den Nachweis eines berechtigten Interesses für entbehrlich erachtet hat. Nunmehr ist – in der Folge des Urteils – die Einsichtnahme durch Mitglieder der Öffentlichkeit (Journalisten; NGOs) wieder an den Nachweis eines berechtigten Interesses geknüpft. Die **Mitglieder der Öffentlichkeit erhalten gem. § 23 I 5 GwG keine Einsicht in die Angaben zum Immobilienvermögen nach § 19a GwG.**

Gegen das Urteil wurde deutliche Kritik laut: Ob mit einem derart **kupierten Einsichtsrecht** das berechtigte Interesse der Identifikation des wahren wirtschaftlichen Inhabers eines Unternehmens, mit dem eine Person eine Geschäftsbeziehung eingehen will, erreicht wird, erscheine ausgesprochen zweifelhaft. Zu Recht wird darauf verwiesen, dass rechtspolitisch zu erwägen ist, ob die Einschränkung des Beauskunftungsumfanges noch in der Weise gerechtfertigt und funktionsadäquat ist, weil der EuGH unterstellt, dass es sich bei den Daten einer natürlichen Person über die Kontrollverhältnisse an transparenzpflichtigen Rechtseinheiten nach §§ 20 und 21 GwG um »sensible Daten« handeln solle.<sup>12</sup>

Das Datenschutzgrundrecht genießt einen hohen Rang in der Rechtsprechung des EuGH (vgl. RS: Digital Rights Ireland Ltd). Personen bezogene Daten sind ausschließlich der »Sozialsphäre« zuzuordnen. Gemeint ist die wirtschaftliche Betätigung von Personen. Im TReg begrenzt die Beschränkung auf die Vorwärtssuche die Personenbezogene Zusammenführung von Daten zu den wirtschaftlichen Berechtigungen der Person und ist damit zulässig. Indes werden besonders sensible Daten i.S.d. Art. 9 DSGVO von der Transparenzpflicht nur in sehr seltenen Fällen erfasst. Daher ist trotz der Tatsache, dass die Datenverarbeitung im Rahmen der Regelungen zum TReg sämtliche Transparenzpflichtigen und deren wB erfasst, nur eine geringe Eingriffstiefe im Sinne der DSGVO festzustellen. Insgesamt wird man feststellen müssen, dass das Erfordernis des Nachweises eines berechtigten Interesses seit dem EuGH-Urteil v. 22.11.2022 in die Norm des § 19a GwG hineinzuinterpretieren ist.

## 4. Datenherkunft und Grundstückseigentümerinformationen im TReg

### 4.1 Grundbuch

Mit Ausnahme der buchungsfreien Grundstücke öffentlicher Träger (vgl. § 3 II, III GBO) ist das Grundbuchgrundstück die maßgebliche Einheit des Grundbuchs. Die Datenerhebung erfolgt als Rechtspflegeakt über die Amtsgerichte im Zuge der

freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Grundlage der **Grundbuchordnung und der Grundbuchverfügung**, in der Regel durch Notare. Wenn Vereinigungen nach § 20 GwG über Grundstückseigentum der Abteilung I des Grundbuchs verfügen, sind nach Maßgabe der Einsichtsregelung des § 23 GwG zu dem zuordnungsbaaren inländischen Immobilieneigentum folgende Daten vorhanden: Neben dem zuständigen Amtsgericht, dem Grundbuchbezirk, der Nummer des Grundbuchblattes sind dies alle im **Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eingetragenen Grundstücke**, jeweils mit a) Gemarkung, b) Flur und c) Flurstück, außerdem Art und Umfang der Berechtigung sowie Beginn und Ende der Berechtigung, d.h. alle in Abteilung I geführten Eigentümer, jeweils, soweit vorhanden, mit a) Name oder Firma, b) Sitz, c) Registergericht, d) Registerart, e) Registernummer, f) Datum der Eintragung. Diese Informationen sind sehr wertvoll, denn sie ermöglichen eine präzise Zuordnung der immobilienbezogenen Daten auch im Falle einer nach Grundbucheintragung späteren Umfirmierung einer Vereinigung im Handelsregister (Beispiel: Aus X-GmbH wird Y-GmbH).<sup>13</sup> Zu den Abteilungen II und III des Grundbuchs werden keine Immobilien bezogenen Daten erhoben, was für die Zwecke des TReg unproblematisch ist.

Stand der Datensätze der Bestandsdaten am 30.06.2023: 75–80 Mio. Datensätze. Erfasst durch die IDÜV wurden nur 65 Mio. Flurstücke. Ab 01.07.2023 sind Veränderungen der grundbuchmäßigen Bezeichnung des Grundstücks und die Eintragung eines Eigentümers dem TReg in regelmäßigen Abständen »in einem automatisierten Verfahren« zu übermitteln (§ 19b II, IV GwG), sodass die registerführende Stelle die Eintragungen aktualisieren kann und **chronologisch und historisch** Veränderungen der Rechtspositionen am inländischen Immobilienvermögen der transparenzpflichtigen Rechtseinheiten nachvollzogen werden können. Allerdings liegen nicht in allen Grundbuchämtern digital (vor-)strukturierte Daten vor, weshalb das Liegenschaftskataster hier die zuverlässigere und aktuellere Datenquelle ist, siehe dazu unten 4.2.

Im Rahmen der notariellen Beurkundung wird das Geburtsdatum gem. § 10 BeurkG und nach § 11 IV GwG regelmäßig erhoben, um die Beteiligten eindeutig zu identifizieren.

Laut § 3 GwGMeldV-Immobilien dürfen Notare nur beurkunden, wenn sie die Eintragung bzw. die Mitteilungspflicht der wirtschaftlich Berechtigten im TReg geprüft haben. Diese gesetzlichen Anforderungen können nur umgesetzt werden, wenn eine Erfassung im Grundbuch erfolgt. **Die primäre Datenquelle ist daher das Grundbuch** (vgl. § 19b I GwG: »Die Grundbuchämter übermitteln...«). Die Formate der Daten ergeben sich aus der Software SolumStar (14 Bundesländer) und FOLIA (Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg) als digitalisierter Abruf bereits vorstrukturierter Daten der Grundbuchämter. Das Bundesland Bayern fungiert als zentrale Schnittstelle für die Datenzulieferungen der Grundbuchämter

11 EuGH, Urt. v. 22.11.2022 – C-37/20 und C-601/20 (*Sovim*), NJW 2023, 199.

12 Seehafer, in: Herzog, GwG-Kommentar, 5. Aufl. 2023, § 23 Rn. 4 und 25.

13 Seehafer, in: Herzog, GwG-Kommentar, 5. Aufl. 2023, § 19b Rn. 1.

aller 16 Bundesländer. Von den Grundbuchämtern übermittelte Datenformate sind tiff- und PDF-Dateien, die vom TReg mit weiteren Daten angereichert werden.

**Adressänderungen müssen dem Grundbuch nicht mitgeteilt werden.** Dies hat zur Konsequenz, dass das Grundbuch nicht aktuell ist und auch in bestimmten Fällen dort Eigentümer verzeichnet sind, die 150 Jahre alt sind. Die Informationen zu Registergericht und bspw. zur Gesellschafterliste (bei juristischen Personen) werden aus dem Handelsregister gespeist. Da das Handelsregister nach § 8 HGB bereits durchgängig digital geführt wird, besteht eine Datenverbindung (sog. »Metadatenstrom«) zwischen Handelsregister und TReg, die beide durch den Bundesanzeiger Verlag geführt werden. Kosten pro Abruf: 8 €.

## 4.2 Liegenschaftskataster

Nur ergänzend können die Länder eine Übermittlung der Daten an das TReg durch die für die Führung der **Liegenschaftskataster** zuständigen Behörden vorsehen (§ 19b IV 1 GwG).<sup>14</sup> Das Flurstück ist die buchungstechnische Einheit der Vermessung der Grundstücke als Teil der Erdoberfläche. Die einzelnen Flurstücke werden in das Liegenschaftskataster aufgenommen, das als Produkt ALKIS zukünftig automatisiert ohne menschliches Zutun und ggf. von KI unterstützt als Digitales Liegenschaftskataster 4.0 von den Landesvermessungsbehörden geführt wird. Das Identifikationskennzeichen für einen Datensatz ist das eindeutige **Flurstückskennzeichen**. Es gibt in Deutschland keine Grundstücks-ID, vergleichbar einer vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt.) zugeteilten, lebenslanglich gültigen Steuer-ID. Diese Nummer ermöglicht die präzise Identifizierung und Zuordnung eines Flurstücks und dient als zentrales Element für die Verknüpfung von Informationen innerhalb des deutschlandweiten Standards.

ALKIS: Objektart AX\_Anschrift enthält die Anschrift zum Zeitpunkt der Eintragung eines Eigentümers im Grundbuch, also Ort, PLZ, Postfach, Land, Straße, Hausnummer, vgl. Abb. 2. Adressen werden künftig wahrscheinlich nicht mehr in ALKIS geführt. Auch jetzt schon führen nicht alle Länder Eigentümer-Adressen in ALKIS. Laut § 229 BewG müssen Adressen bislang zum Zwecke der Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte aus ALKIS an die FinV übergeben werden. Die Primärdatenerhebung erfolgt auf der Grundlage der Vermessungs-, Kataster- und Geoinformationsgesetze (HVG) der Bundesländer, der Liegenschaftsdaterhebungsanwei-

sung (LEA) sowie der Liegenschaftskatasterfortführungsanweisung (LFA). Diese Gesetze und Verwaltungsanweisungen erfassen anhand bestehender ALKIS-Unterlagen Katasterpunkte und erstellen eine Fortführungsdatei, die dann durch die Vermessungsverwaltung bzw. Behörden für das Bodenmanagement in die ALKIS-Datenhaltung übernommen werden.

Bei der ALKIS-Objektart AX\_Gebaeude beschränkt sich die AdV auf die Attribute »Gebäudefunktion« und »Qualitätsangaben«. Baden-Württemberg und Hamburg differenzieren diese jedoch nicht nach Werten. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an fakultativen Attributen, die jedoch von der Mehrheit der Länder nicht mit Werten befüllt werden. Hier sind die LoD-Daten (3D-Gebäudedaten) der Vermessungsverwaltungen hilfreich, denn sie geben Auskunft über Dachform, Gesamthöhe und Traufhöhe, sodass mit Hilfe des Gebäude-Umrings aus ALKIS auch das Gebäudevolumen und die Vollgeschosse ermittelbar sind.

Der ALKIS-Objektartenbereich »Tatsächliche Nutzung« bezieht sich auf die Nutzung der Grundflächen, außerdem wird bei der Objektart »AX\_Gebaeude« flächendeckend das Attribut »Gebäudefunktion« geführt. Die tatsächliche Nutzung der Grundflächen wird in allen Ländern obligatorisch geführt, die Gebäudefunktion ist die zum Zeitpunkt der Erhebung vorherrschend funktionale Bedeutung des Gebäudes (Dominanzprinzip) und wird von allen Bundesländern geführt, jedoch in unterschiedlicher Differenzierung. Grunddatenbestand sind die Wertarten (codiert) »Wohngebäude«, »Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe« und »Gebäude für öffentliche Zwecke« (diese allerdings nicht von Baden-Württemberg und Hamburg umgesetzt).

Der AAA-Objektartenkatalog sieht neben der Gebäudefunktion »Wohngebäude« auch noch diverse Untertypen, wie »Wohnhaus«, »Wohnheim« usw. vor. Alle Länder erfassen hier Nutzungen, aber nicht alle verwenden den Oberbegriff »Wohngebäude« hierfür. Prüffrage lautet: Wäre es technisch möglich, alle Objekte, die in den Landesliegenschaftskatastern unter »Wohngebäude« oder einer Unterkategorie davon gespeichert sind, beim Transfer in eine **Datenbank des Bundes** automatisch der Grundstücksart »Wohngebäude« zuzuordnen?

<sup>14</sup> § 19 IV GwG sollte dahingehend geändert werden, dass eine Übermittlung der Daten aus den Liegenschaftskatastern nicht nur »abweichende« von der Regelung des § 19b II GwG – wie bisher vorrangige Meldung der Daten durch die Grundbuchämter – sondern als Normalfall und gleichwertig erfolgen kann.

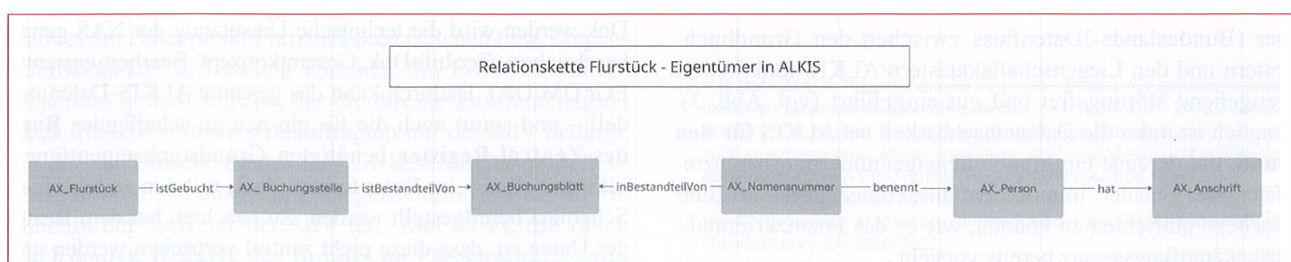


Abb. 2: Verbindung Flurstück-Eigentümer in ALKIS

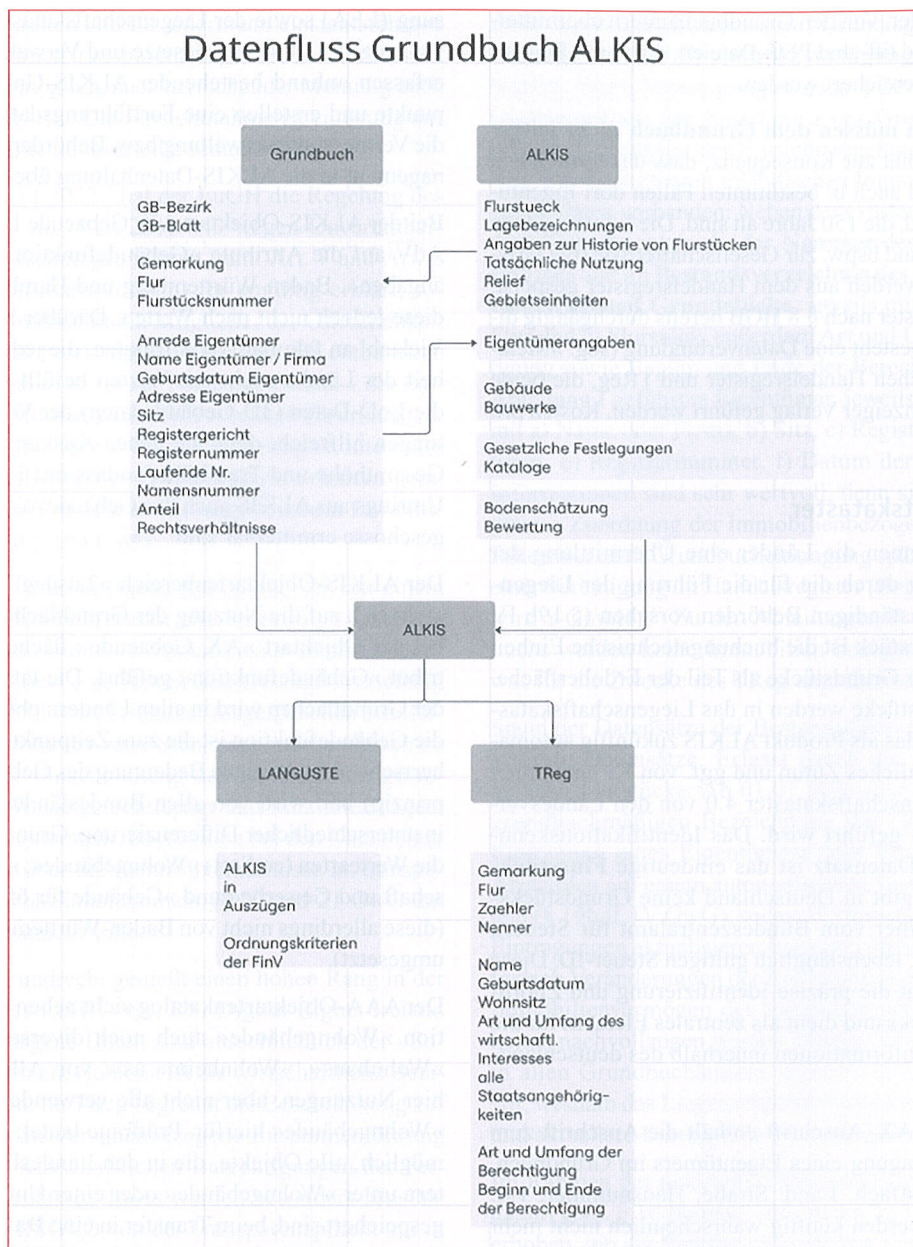


Abb. 3: Datenfluss ALKIS-Grundbuch

Die Antwort lautet: Ja, dieses ist aufgrund der Codierung möglich, da Wertarten derselben Gebäudefunktion in Code-Gruppen sortiert sind, also z.B. alle Gebäude mit Wohnfunktion in 1000er-Codes, z. B. Wohngebäude (1000), Kinderheim (1021), Forsthaus (1223) etc.

Der (Bundeslands-)Datenfluss zwischen den Grundbuchämtern und den Liegenschaftskatastern/ALKIS funktioniert weitgehend störungsfrei und gut eingeführt (vgl. Abb. 3). Fraglich ist indes die Dateneinsehbarkeit bei ALKIS für den **Bund**, um dereinst ein Immobilieneigentümertransparenzregister oder genauer: Immoilientransaktionsregister auf Bundesebene einrichten zu können, wie es das Finanzkriminalitätsbekämpfungsgesetz bereits vorsieht.

### 4.3 Datenfluss Bund-Länder für ein perspektivisches »Bundes-ALKIS« durch IMAGI

Die ALKIS-Daten werden über die Normbasierte Austauschschnittstelle (NAS) bereits jetzt abgegeben. In der GeoInfoDok werden die technische Umsetzung der NAS genau beschrieben (GeoInfoDok, Gesamtkonzept, Bearbeitungsanteil EGr.DM/DA). Dadurch kann das gesamte ALKIS-Datenmodell – und somit auch die für ein neu zu schaffendes **Bundes-Zentral-Register** benötigten Grundstückseigentümerinformationen – im Datenformat XML mit den zugehörigen Schemata bereitgestellt werden. Zu beachten bei dem Bezug der Daten ist, dass diese nicht zentral vertrieben werden und daher von jedem Bundesland selbst bezogen werden müssten.

Allerdings werden bereits die Folgeprodukte wie etwa amtliche Hauskoordinaten, amtliche Hausumringe und amtliche Flurstücksinformationen für ganz Deutschland in der Zentralen Stelle für Hauskoordinaten und Hausumringe (ZHHK) gebündelt, die beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern bereitgehalten werden. Die Daten werden aus ALKIS abgeleitet. In den amtlichen Flurstücksinformationen zu Deutschland sind allerdings weder Informationen zur Nutzung noch zu den Eigentümern enthalten. **Zwingend wäre es daher, einen solchen Datensatz um Nutzungs- und Eigentümerdaten erweitert für ein Zentral-Register dem Bund bereitzustellen.** Der Bund (z. B. durch das BMF) könnte diese Informationen um die Steuer-ID ergänzen, gleichsam »veredeln« und hätte damit u. a. auch eine aktuelle IBAN der Grundstückseigentümer.

Der Bund hat (bislang) durch die verzichtete Gesetzgebungskompetenz keine Weisungsbefugnis bezüglich des amtlichen Vermessungswesens und der zugehörigen Daten und Dokumente. Es entstehen dadurch zwangsläufig Überlappungsbereiche und Differenzen hinsichtlich der Zuständigkeiten und Kompetenzen wie auch ein wesentlich erhöhter Abstimmungs- und Koordinationsbedarf. Der **Interministerielle Ausschuss für Geoinformationswesen (IMAGI)** ist das Netzwerk des Bundes für Geoinformationen. Ziel des IMAGI ist es, die Rahmenbedingungen für den Zugang zu Geoinformationen des Bundes sowie für die Entwicklung neuer Dienste und Technologien zu verbessern. Eine seiner wichtigsten Aufgaben ist es, die Bundesverwaltung bei der Bereitstellung und Nutzung von Geodaten zu unterstützen.<sup>15</sup>

Fraglich ist, ob auch der Bund selbst IMAGI nutzen kann, um seinen Zugang zu den Geoinformationen der Bundesländer zu verbessern. Hier liegt bislang keine Fachliteratur vor, sodass diese Frage derzeit abschließend nicht geklärt werden kann. Nach Art. 72 I 1 GG könnte ein Gesetz unter Beteiligung fachlich relevanter Institutionen und Gremien auf nationaler Ebene erarbeitet werden. In Frage kommt vorrangig die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen (AdV). Die Kooperation der AdV/Arbeitsgruppe Liegenschaftskataster mit IMAGI ist eine unabdingbare Voraussetzung dafür, dass die zeitnahe, zentrale sowie national flächendeckende Bereitstellung der notwendigen Daten durch die Länder an den Bund gewährleistet werden kann und dass auch ein Vorschlag für organisatorische Rahmenbedingungen zur Vereinbarung inkl. Konditionen und Kosten der Datenbereitstellung sowie laufende Aktualisierung erarbeitet wird.<sup>16</sup>

Ferner könnte perspektivisch die Beteiligung des IMAGI am Prozess einer Gesetzgebung für die Einsichtnahme des Bundes am Datenpunkt Flurstückskennzeichen bzw. Liegenschaftskataster in Betracht kommen. Im IMAGI kann ein Beschluss gefasst werden, der die direkte Zusammenarbeit eines IMAGI-Vertreters/Beauftragten mit der AdV bedingt. An der zur Umsetzung des IMAGI-Beschlusses eingerichteten IMAGI Arbeitsgruppe Liegenschaftskataster nimmt ohnehin ein Vertreter der AdV teil. **Ziel ist es, die rasch wachsenden Bedarfe des Bundes an Liegenschafts- und Eigentümerdaten zu decken.**

## 5. Transparenzverbesserung in der Grundstückswertermittlung

### 5.1 Zeitnaher Handlungsbedarf, ausgelöst durch die AML-RL

Ebenso wie für das Liegenschaftskataster sind auch die Länder – im Rahmen der nach § 199 I BauGB möglichen Regelungen für den Bund – für das Gutachterausschusswesen zuständig. Dies führt zu deutlichen Unterschieden in der Interpretation und Ausführung der bundesgesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben. Diese Situation führt dazu, dass die Kaufpreissammlungen nicht – bzw. nur mit einem erheblichen technischen Aufwand – zusammengeführt werden können. In jüngerer Zeit wird kritisch diskutiert, ob die Gutachterausschüsse ihrer Aufgabe zur Schaffung von Markttransparenz hinreichend nachkommen (können). Zu verweisen ist auf § 198 II 1 BauGB. Hier wird im Zusammenhang mit der Aufgabe der GAA, überregionale Analysen zu erstellen, auch der Zweck der GAA formuliert: »(...) um zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen«.

Der DVW verweist in einem aktuellen Standpunkt Papier auf die Wichtigkeit der verbesserten Transparenz durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Vorgeschlagen wird eine »Mietpreissammlung« nach einheitlichen Standards vor allem in kaufpreisarmen Lagen und Gebieten, in denen ein Mietspiegel fehlt, ferner eine zentrale Kaufpreissammlung etwa für Wirtschaftsimmobilen, das Erfordernis einer Aufgabepriorisierung der GAA nach § 193 BauGB sowie eine erleichterte Beschaffung der in Kaufverträgen nicht erfassten Grundstücksmerkmale nach den §§ 2 III und 5 ImmoWertV.<sup>17</sup>

Wie aus Art. 18 II b) Ziff. iv. AML-RL hervorgeht, soll die Zentrale Zugangsstelle unter der Kategorie der »Angaben zum Eigentum« auch Informationen zu dem »Preis, zu dem die Immobilie erworben wurde«, erhalten. Nach Art. 18 II d) AML-RL sollen Daten zur »**Historie der Inhaberschaft an der Immobilie, des Preises und damit verbundener Belastungen**« im Zentralregister bereitgehalten werden. Betroffen ist daher auch § 10 I GBV, denn die Norm regelt, was in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen ist. Die Lasten und Beschränkungen, die auf einem Grundstück liegen, werden hier aufgeführt. Auch die Abteilung III des Grundbuchs wird als Datenlieferant in Frage kommen, denn gem. der §§ 11 I, 12 I Buchst. b) GBV werden in Abt. III Grundpfandrechte eingetragen einschließlich deren Vormerkungen und Widersprüche.<sup>18</sup> Dies ist eine wesentliche Verbesserung

<sup>15</sup> Vgl. BMI/IMAGI, Thema »Zentraler Zugang des Bundes zu Eigentümerinformationen des Liegenschaftskatasters«, Beschl. v. 21.11.2024, 47. IMAGI-Sitzung, TOP 3.3, Ziff. 5: »Der IMAGI bittet die AdV eine Mitwirkung auf Seiten der AdV sicherzustellen«; [https://www.imagi.de/Webs/IMAGI/DE/beschluesse/\\_documents/2024/47-Top-3-3.html](https://www.imagi.de/Webs/IMAGI/DE/beschluesse/_documents/2024/47-Top-3-3.html) (letzter Zugriff am 28.08.2025).

<sup>16</sup> Vgl. 47. IMAGI-Sitzung, TOP 3.3, Ziff. 2. i. und ii.

<sup>17</sup> Vgl. DVW-Standpunkt »Verbesserte Transparenz durch Gutachterausschüsse für Grundstückswerte«, März 2025.

<sup>18</sup> Wilsch, in: Heckschen/Herrler/Münch, Beck'sches Notar-Handbuch, GBV, Rn. 26.

gegenüber der Regelung des § 19a GwG, wonach nur die Daten der Abteilung I erfasst werden.

Berührt ist auch der Regelungsbereich des § 195 BauGB i.V.m. den (Landes-)DVOen für die GAA sowie der Ausführungsverordnung zum BauGB. Daher ist die Einrichtung einer zentralen Kaufpreissammlung auf Bundesebene in Zukunft nicht nur – zur Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt – zu erwägen, sondern durch die AML-RL auch gefordert. Es steht zu vermuten, dass die Mitgliedstaaten auf diese Anforderungen nur unzureichend vorbereitet sind. Gem. § 195 BauGB werden Kaufpreissammlungen automatisiert geführt, wobei die Inhalte und die verwendete Anwendungssoftware als internes Arbeitsmittel bzw. das Programm zur Führung der Kaufpreissammlung je nach Bundesland, aber auch je nach GAA, variieren.

Eine Herausforderung liegt nicht zuletzt in der einheitlichen Definition und Zuordnung der sog. »Preisbestimmenden Grundstücksart«, die grundsätzlich nach Nutzungen gegliedert ist z.B.: Reihenhäuser, Reiheneinzelhäuser, Mietwohnhäuser sowie Wirtschaftsimmobilien und Gewerbebauten als »Musterobjekte«. Hierauf wird es bei Art. 18 II b) und d) AML-RL indessen besonders ankommen. Wichtig sind ferner die Preisbeeinflussenden Umstände wie Lärm oder Erschütterungen. Die Informationen hierzu müssen in einem Zentralregister zur Verfügung gestellt werden und für die zugreifenden Behörden jederzeit und ohne Barrieren lesbar und auswertbar sein. Eine Definition dieser Grundstücksarten ist nicht durch Bundesrecht oder bundesweite Bestimmungen vorgegeben. Bestimmte Grundstücksarten sind im Bewertungsgesetz (§ 75 BewG) definiert. Diese sind aber nicht für die GAA verbindlich. Schwierigkeiten können auch die Abgrenzung von Eigentümerkategorien, bspw. zwischen Landwirt und Nichtlandwirt, bereiten. Die Erfassung der Kauffälle bedarf eines Erfahrungswissens der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Sie basieren nicht auf verbindlichen Standards.

Problematisch und seit langem kritisch diskutiert ist die Zusammenführung von Daten der Kaufpreissammlungen der GAA auf einer über die Zuständigkeitsbereiche der GAA hinausgehenden regionalen Ebene. Dies hängt mit der Zuständigkeit der Länder für die Organisation der GAA zusammen (vgl. § 199 BauGB) und führt zu einem – bundesweit gesehen – uneinheitlichen Bild der Datenhaltung. Bundesweite Standards für die Führung der Datenbanken der Kaufpreissammlung liegen nicht vor. Weiteres Beispiel: Einheitliche Führung, Darstellung und Ermittlung der BRW. Der Bodenrichtwert kann wegen Unzulänglichkeiten bei der Sachverhaltsermittlung, methodischer Fehler und Ungenauigkeiten im Rahmen von § 15 I 2 ImmoWertV durchaus als »black box« bezeichnet werden. Ein Eigentümer bzw. Steuerpflichtiger hat regelmäßig keine Möglichkeit, das Zustandekommen eines Bodenrichtwerts zu verstehen und methodisch nachvollziehen zu können.<sup>19</sup>

Daher wird eine Änderung der **Kompetenz für die Bodenrichtwertermittlung** erwogen, hochgezogen von den kommunalen GAA hin zur Landes- oder gar Bundesebene. Dies soll

zur Verbesserung der Begründungs- und Transparenzpflichten und bezogen auf den BRW-Ableitungsvorgang den verbesserten Dokumentationspflichten dienen.<sup>20</sup> Zu verweisen ist zudem auf § 15 II ImmoWertV. Diese etwa bei der Grundsteuerwertfestsetzung höchst problematische Regelung schließt die Verbindlichkeit eines Bodenrichtwerts für solche Grundstücke aus, die in Ansehung von Nutzung und Qualität vom Bodenrichtwertgrundstück abweichen (z.B. bei Grünflächen, Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen).

Dabei kann die entsprechende **Weiterentwicklung der Anwendungsschemata** »AAA\_Objektartenkatalog« und »BR\_Bodenrichtwerte« eine bedeutende Rolle bei der Implementation der AML-RL spielen. Die Diskussion hierzu ist erst am Anfang. Die nahe Zukunft wird zeigen, welche Regelungsbereiche für die Schaffung des Zentralregisters noch hinzuzuziehen sind, etwa die Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (betreffend Aufgaben der GAA und der BRW Ermittlung, -Führung und -Aktualisierung) sowie die Regelungen in VBO-RIS zur möglichen Zentralisierung der BRW-Erfassung und -Ableitung. Auch an eine Erweiterung der Kompetenzen der OGA bzw. ZGGH wäre *de lege ferenda* zu denken.

Um bundesweit vergleichbare Aussagen ableiten zu können, sollte das »was« für die Gutachterausschüsse einheitlich definiert werden. Hierfür ist eine Taxonomie der Immobilienarten zu erarbeiten und in den Kaufpreissammlungen zu implementieren. Die ZIA-Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien bietet hierfür eine gute erste Grundlage. Es ist auch anzustreben, die Frage nach dem »wer«, d.h. nach den Akteuren am Immobilienmarkt differenziert und bundesweit einheitlich zu beantworten. Hierfür wären Kategorien für die Veräußerer und Erwerber zu bilden und bundesweit anzuwenden. Allerdings kann die Zuordnung zu einer Kategorie durch die Geschäftsstellen anhand des Kaufvertrags nicht oder nicht rechtssicher genug erfolgen. Zusätzliche dahingehende Recherchen wären sehr aufwändig und würden in vielen Fällen nicht zu belastbaren Ergebnissen führen. Insofern wären die Informationen zur Kategorie von Veräußerer und Erwerber durch die Notariate nach einem vorgegebenen Schema zu liefern, etwa durch den elektronischen Notar-Verwaltungs-Austausch (eNOVA).

## 5.2 Liegenschafts- und Grundstücksdatenbank LANGUSTE

LANGUSTE ist eine Datenbank, in welcher zukünftig ein Teil der ALKIS-Daten, die BRW und Informationen zu Grundstücksmerkmalen von allen Ländern und GAA zentralisiert in einer »Dropbox« abrufbar gehalten werden sollen. Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB sollen perspektivisch, spätestens zur nächsten Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte zum 01.01.2029, von den Gutachterausschüssen elektronisch zentral an die Datenbank übermittelt werden. Das Beispiel zeigt, wie eine finanzverwaltungsinterne **Datenzentralisierung** von Grundstückseigentümerinformationen zumindest in

<sup>19</sup> Treffend und pointiert Krumm/Paeßens, GrStG, Kommentar, 1. Aufl. 2022, Grundlagen, Rn. 134.

<sup>20</sup> Krumm/Paeßens, a.a.O., mit Verweis auf § 247 BewG.

einem ersten Schritt auf Bundesländerebene gelingen könnte. Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Oktober 2025) ist das Verfahren nur im Bundesland Hessen in Einsatz; die OFD Frankfurt am Main fungiert als Projektleitungsbehörde. Die anderen Länder werden sukzessive bis voraussichtlich **Mitte 2027** LANGUSTE einsetzen. Die Daten werden regelmäßig aktualisiert, jedoch wird die Aktualität der Daten der einzelnen Länder (zunächst) unterschiedlich sein. Die Daten stammen aus ALKIS (und damit auch teilweise indirekt aus dem Grundbuch; vgl. Abb. 3) und können somit nicht aktueller als die ALKIS-Daten sein.

Dies gilt insbesondere für die Eigentümerdaten, da es sich dabei um die in Abteilung I des Grundbuchs geführten Eigentümer handelt und auf Seiten der Finanzverwaltung keine weitere Aktualisierung erfolgt. **Hierdurch entsprechen insbesondere die Adressdaten der Eigentümer nicht in jedem Fall dem aktuellen Stand.** Ein Zugriff auf LANGUSTE ist indes nur für die Finanzämter der Länder vorgesehen. Perspektivisch sollen auch die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse in LANGUSTE Eingang finden. In LANGUSTE werden die Daten nur mit dem Ordnungskriterium der Finanzverwaltung entsprechend der wirtschaftlichen Einheiten im Sinne des § 2 BewG verknüpft. Dieses Ordnungskriterium wird mit der Flurstückskennzeichen-/Grundbuchblattkennzeichen-Kombination verbunden.

## 6. Datenschutzrechtliche Aspekte eines zentralisierten Zugriffs

Auf die datenschutzrechtlichen Aspekte bei der Einsicht in das TReg wurde bereits unter Punkt 3. Bezug genommen. Die AML-RL selbst enthält Regelungen zum Schutz personenbezogener Daten. Es muss ein hinreichend gewichteter Zweck vorliegen, um den Zugriff der Behörden auf das Eigentümerzentralregister gem. Art. 18 AML-RL zu rechtfertigen. In Betracht käme das Aufspüren von Straftaten (und die Vortatenermittlung)<sup>21</sup> wie Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, Sanktionsdurchsetzung,<sup>22</sup> Finanzkriminalitätsbekämpfung,<sup>23</sup> aber auch die Gewährleistung der äußeren und inneren Sicherheit, die in der Rechtsgüterabwägung gegenüber den Interessen der betroffenen Eigentümer, etwa auch aus Art. 2 I i. V. m. Art. 1 I GG als Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung, als hinreichend gewichteter Zweck geht.

Die RL sieht daher Schutzmechanismen für berechnete Interessen der Grundstückseigentümer vor. So wird in Art. 11 I AML-RL klargestellt, dass zuständige – d. h. abrufberechtigte Behörden – »sofort, ungefiltert, direkt, frei und ohne Inkenntnissetzung der betroffenen juristischen Person oder der betroffenen Rechtsvereinbarung« Zugang zu allen in den vernetzten Zentralregistern gespeicherten Angaben haben müssen. Des Weiteren heißt es in Art. 11 I AML-RL, dass die Einsichtnahme durch Behörden automatisiert erfolgen kann. Art. 12 AML-RL enthält besondere Vorschriften für den Zugang von Personen mit berechtigtem Interesse zu den Registern wirtschaftlicher Eigentümer. Es wird (wie bisher auch in

§ 23 GwG) geregelt, dass der Zugang auf Personen beschränkt werden kann, die ein berechtigtes Interesse nachweisen können (vgl. auch Art. 12 II Buchst. a) – j AML-RL). Zugangsrechte sollten flexibel bleiben und gegebenenfalls sollten Beschränkungen verhängt werden können.

§ 29 GwG regelt die Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (§ 27 GwG), die in der Praxis als Financial Intelligence Unit (FIU) bezeichnet wird.<sup>24</sup> Die FIU unterfällt dem Regime des BDSG und der RL (EU) 2016/680. Der Begriff der personenbezogenen Daten wird in § 46 Nr. 1 BDSG legal definiert als: »alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person (betroffene Person) beziehen. Als identifizierbar wird dabei eine natürliche Person angesehen, die direkt oder indirekt, insbesondere mittels Zuordnung zu einer Kennung wie einem Namen, zu einer Kennnummer, zu Standortdaten, zu einer Online-Kennung oder zu einem oder mehreren besonderen Merkmalen, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser Person sind, identifiziert werden kann«. Hierzu zählen bspw. Daten wie Name, Geburtsdatum, Adresse, Familienstand, Telefonnummer, IBAN, Fotos usw. Diese Definition unterwirft jede Art von Kennnummer dem Datenschutzrecht. Dies könnte auch das Flurstückskennzeichen aus ALKIS sein, mit dem ein Eigentümer zuverlässig identifizierbar ist.

§ 31 Va GwG erlaubt auch bislang schon den automatisierten Abruf der FIU bei **Landesfinanzbehörden** zu Grundstücksveräußerungsanzeigen. Aus den Daten der Grundstücksveräußerungsanzeigen nach § 18 I 1 GrEStG lassen sich aktuelle und frühere Eigentumsverhältnisse an Grundstücken feststellen, ebenso wie die Höhe des Kaufpreises, die Belegenheit der Immobilie und der Zeitpunkt der Veräußerung. Die hohe Zahl an Abruffällen macht eine möglichst effiziente Abfrage von Daten zu diesen Geschäften erforderlich, was zur Schaffung des automatisierten Abrufs durch § 31 Va GwG geführt hat. Die nach dem Doppeltürmodell des BVerfG<sup>25</sup> erforderliche erste Tür für die Datenübermittlung der Landesfinanzbehörden an die FIU findet sich in § 31b IIb AO. § 31 Va GwG ist die korrespondierende zweite Tür. Gem. § 18 I 1 GrEStG haben Gerichte, Behörden und Notare dem zuständigen Finanzamt schriftlich Anzeige zu erstatten über Rechtsvorgänge, die relevante Grundstückstransaktionen betreffen.

21 Vgl. § 261 StGB (Geldwäsche). Taugliche Vortat ist jede rechtswidrige Tat, d. h. alle Straftaten des StGB und des Nebenstrafrechts. Dazu instruktiv Böhme/Busch, wistra 2021, S. 169 (171).

22 Vgl. Gesetz zur Durchsetzung von wirtschaftlichen Sanktionsmaßnahmen (Sanktionsdurchsetzungsgesetz – SanktDG II) v. 19.12.2022, BGBl. I S. 2606.

23 Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Bekämpfung von Finanzkriminalität (Finanzkriminalitätsbekämpfungsgesetz – FKBG-Entwurf), das durch den Bruch der Ampelkoalition Ende 2024 jedoch nicht weiterverfolgt wurde. Offen ist derzeit, ob die neue Bundesregierung eine Initiative zum Abschluss des weit fortgeschrittenen Gesetzgebungsverfahrens für das FKBG starten wird.

24 Zusätzlich wird die Anti Money Laundering Authority (AMLA) mit Sitz in Frankfurt am Main geschaffen. Ein neues, EU-weites Aufsichtsregime mit umfassenden Kompetenzen der AMLA entsteht.

25 BVerfG, Beschl. v. 27.05.2020 – 1 BvR 1873/13, 1 BvR 2618/13, BeckRS 2020, 16236 – Bestandsdatenauskunft II.

§ 31 VII erlaubt den automatisierten Abruf der FIU bei den **Meldebehörden**. Die erste Tür für den Datenabgleich im Sinne des Doppeltürmodells findet sich in den §§ 34a, 38 Bundesmeldegesetz (BMG). § 31 VII GwG ist die erforderliche zweite Tür.

Die FIU darf im automatisierten Abrufverfahren über die in § 34 I 1 BMG aufgeführten Daten hinaus Ausstellungsbehörde, Ausstellungsdatum, Gültigkeitsdauer, Seriennummer des Personalausweises, vorläufigen Personalausweises oder Ersatzpersonalausweises, des anerkannten und gültigen Passes oder Passersatzpapiers abrufen. Schließlich können die Daten zum Wohnungsgeber aus § 3 II Nr. 10 BMG (d.h. Name und Anschrift des Eigentümers der Wohnung und, wenn dieser nicht selbst Wohnungsgeber ist, der Name des Eigentümers der Wohnung sowie der Name und die Anschrift des Wohnungsgebers) abgerufen werden.

Auch die Vermessungsgesetze der Bundesländer nehmen auf die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) Bezug. Nach Art. 14 DSGVO sind Art und Umfang der behördlichen Informationspflicht für diejenigen Fälle geregelt, in denen die Personen bezogenen Informationen (Daten) nicht – direkt – bei der betroffenen Person erhoben werden. Dies ist bei Informationen zum Grundstückseigentum, die nachrichtlich vom Grundbuch in das Liegenschaftskataster übernommen werden, der Fall. Das Unionsrecht sieht allerdings Ausnahmen von dieser Informationspflicht gegenüber der betroffenen Person (d. h. vorrangig der Eigentümer) nach Art. 14 V Buchst. c) DSGVO dann vor, wenn die Erlangung der personenbezogenen Daten durch Rechtsvorschriften der Union oder der Mitgliedstaaten, denen die datenhaltende Behörde untersteht und in denen auch geeignete Maßnahmen zum Schutz des berechtigten Interesses der betroffenen Person vorgesehen sind, ausdrücklich geregelt ist. Da die Weitergabe der personenbezogenen Daten aus dem Grundbuch an das Liegenschaftskataster gesetzlich entsprechend Art. 14 V Buchst. c) DSGVO angeordnet ist, bedarf es dafür keiner gesonderten datenschutzrechtlichen Regelung bzw. Information an die betroffene Person.

Beispiel Hessen: Nach § 16 II 2 des hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (HVGG) müssen Behörden und kommunale Gebietskörperschaften »in Erfüllung ihrer Aufgaben« das berechnete Interesse zum Zugang zu den Namen, Geburtsdaten und Anschriften der Eigentümer und ihrer Bevollmächtigten nicht darlegen. Zudem ist nach § 17 II HVGG die Teilnahme an einem automatisierten Abrufverfahren über Namen, Geburtsdaten und Anschriften der Eigentümer möglich, bedarf aber stets der Genehmigung der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde. Die Genehmigung wird »auf Antrag« der Behörden erteilt, wenn diese ein berechtigtes Inter-

esse haben (Nr. 1) und wenn diese zusichern, die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Datenverarbeitung gem. DSGVO und das Datenschutzrecht einzuhalten (Nr. 2).<sup>26</sup>

## 7. Zusammenfassung und Ausblick

Durch die 6. EU-Geldwäsche-Richtlinie (AML-RL) werden – gleichsam durch die »geldwäscherechtliche Hintertür« – umfangreiche und tiefgreifende Maßnahmen zur Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt in sämtlichen Mitgliedstaaten ergriffen. Die Konsequenzen dieser Maßnahmen sind rechtlicher und geoinformationeller Natur. Am Grundstücksmarkt Beteiligte sollten sich frühzeitig mit den durchaus dramatischen Änderungen und Neuerungen beschäftigen. Bodenmarkttransparenz ist die Grundlage jeder Ordnung, weil es Informationen bedarf, wo politisches Agieren erforderlich ist. Betroffene Politikfelder, die ein öffentliches Interesse begründen, sind insbesondere die Finanz- und Sicherheitspolitik. Das schließt die Gefahr von Bodenmarktkartellen, Finanzmarktdestabilisierung und Fremdbestimmung, etwa für kritische Infrastruktur und militärische Anlagen/Liegenschaften, mit ein. Die Ausgangslage zeigt unzählige Datengrundlagen, insbesondere die Grundbücher und Liegenschaftskataster, aber ebenso Handels-, Transparenz- und Unternehmensregister.

Die in Art. 18 AML-RL geforderte Zentralstelle kann das TReg in der jetzigen Form nur eingeschränkt ersetzen. Nötig sind für ein Bundes-Immobilien-eigentümertransparenzregister vor allem die Daten aus Grundbüchern, Liegenschaftskatastern und von Gutachterausschüssen, ergänzt durch die Steuer-ID, alle Staatsangehörigkeiten und Alias-Namen. Mit der AML-RL ist nunmehr die gesetzliche Grundlage geschaffen, welche die Bundesverwaltung zum direkten, digitalen und kostenlosen Zugriff auf Informationen zu Grundstückseigentum berechtigt, die bei einer (Melde-)Stelle zentralisiert verwaltet werden. Allerdings sieht auch der Entwurf des Finanzkriminalitätsbekämpfungsgesetzes die Einrichtung eines Eigentümerregisters vor. Es ist daher gut möglich, dass es zeitnah zu nationalen und europäischen Parallel-Aktivitäten kommt.

*Prof. Dr. habil. Fabian Thiel, Frankfurt am Main*  
Frankfurt University of Applied Sciences  
Professur für Immobilienbewertung  
E-Mail: fabian.thiel@fra-uas.de

<sup>26</sup> Dazu ausführlich Köhler, Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz, Kommentar, 12. Aufl. 2024, § 17 HVGG, S. 249 f.