

Herausgeber:

RA Dr. Bruno M. Kübler †
(Gründungsherausgeber)

Prof. Roland Böttcher, Berlin
RA Peter Depré, Mannheim
Notar a. D. Prof. Dr. Dr. Herbert
Grziwotz, Regensburg
Prof. Dr. Wolfgang Lücke, Leipzig
Prof. Dr. Johanna Schmidt-Rantsch,
Berlin
Notar Prof. Dr. Maximilian Zimmer,
Wernigerode

In Verbindung mit der
Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung
der AGIS Insolvenzrecht
und Sanierung im DAV

Torsten Grothmann/Kirill Erdmann

Allgemein anerkannte Regeln der Technik
im Wandel

S. 297

Fabian Thiel

Der gläserne Grundstückseigentümer:
Register zur Analyse der Eigentümerschaft
an Grund und Boden in Deutschland

S. 307

BGH, 22. 4. 2026

Bestimmung der „vollständige[n] Fertig-
stellung“ durch Auslegung der AGB-recht-
lichen Ratenzahlungsbestimmung im Bau-
trägervertrag (m. Anm. *Cramer/Hampe*)

S. 316

BGH, 20. 2. 2026

Vereinbarung des Sondereigentums für
dem gemeinschaftlichen Gebrauch der
Wohnungseigentümer dienende Anlagen
und Einrichtungen beherbergende Räume
(m. Anm. *Leidner*)

S. 331

KG, 16. 4. 2026

Grundsätzlich zulässige nachträglich
grundbuchliche Eintragung („Richtigstel-
lung“) der in Gemeinschaftsordnung verein-
barten Haftung des Sondernachfolgers nach
dem 1. 1. 2026 (m. Anm. *Baer*)

S. 336

Fabian Thiel^{*)}

Der gläserne Grundstückseigentümer: Register zur Analyse der Eigentümerschaft an Grund und Boden in Deutschland

In Deutschland wird seit Jahrzehnten nach einem Mustersystem für die Schaffung von Bodenmarkttransparenz mit dem Schwerpunkt der Grundstückseigentümertransparenz gesucht. Nun kommt eine neue Initiative für ein Zentralregister aus der Europäischen Union. Die bis zum 10. 7. 2027 umzusetzende Sechste EU-GW-RL sieht in Art. 18 eine Zentrale Zugangsstelle für Informationen über Immobilien vor. Nach Art. 18 Abs. 1 der Sechsten EU-GW-RL sollen Mitgliedstaaten bis zum 10. 7. 2029 sicherstellen, dass die abrufberechtigten Behörden einschließlich der AMLA sofortigen, direkten und kostenlosen Zugang zu Informationen haben, die die zeitnahe Ermittlung jeglichen Eigentums an Immobilien aller natürlichen oder juristischen Personen ermöglichen. Die Anforderung, den Bund kompetenzrechtlich und technisch in die Lage zu versetzen, die Strukturen der vollumfänglichen Eigentümerstellungen an Grund und Boden zu analysieren, geht allerdings weit über den zoll- und finanzkriminalitätsrechtlichen Anwendungsbereich hinaus.

Inhaltsübersicht

- I. Einführung: Zentralregister für Immobilien und Eigentümertransparenz
- II. Der Regelungsbereich der Sechsten EU-GW-RL für ein Zentralregister für Immobilien
- III. Das Transparenzregister als Vollregister im Geldwäschegesetz
 1. Transparenzregister als Subjektregister
 2. Suchmöglichkeiten und Einsichtnahme in das Transparenzregister
- IV. Datenherkunft und Grundstückseigentümerinformationen im Transparenzregister
 1. Grundbuch als Realregister
 2. Datenbankgrundbuch
 3. Liegenschaftskataster als Realregister
- V. Datenfluss Bund – Länder für ein zukünftiges „Bundes-ALKIS“
- VI. Gebäude- und Wohnungsregister
- VII. Gutachterausschüsse für Grundstückswertermittlung
 1. Kompetenzänderung für die Kaufpreissammlung
 2. Kompetenzänderung in der Bodenrichtwertermittlung
- VIII. Fazit und Handlungsbedarf

I. Einführung: Zentralregister für Immobilien und Eigentümertransparenz

In das seit Jahrzehnten¹⁾ diskutierte Bemühen um eine Modernisierung, zumindest Vereinheitlichung, der in der Bundesrepublik bestehenden Register für Grundstückseigentümerinformationen²⁾ ist in den letzten Jahren Bewegung gekommen. Eine Vernetzung der Transparenzregister (nachfolgend als „TReg“

bezeichnet) der Mitgliedstaaten auf einer EU-weiten Plattform (vgl. § 26 GwG) ist indes bis heute nicht umgesetzt.³⁾ Ein bedeutendes Vorhaben ist die Entwicklung und Implementierung der Software für das Datenbankgrundbuch (dabag),⁴⁾ die allerdings aufgrund der Kündigung des Auftragnehmers im Jahr 2024 neu ausgeschrieben werden musste. Die vollständige Datenmigration ist nun für das Jahr 2040 geplant. Zuvor muss jedoch eine automatisierte Überführung aus den analogen, papiergeführten Grundbuchblättern erfolgen, von denen deutschlandweit etwa 70 Mio. existieren. Das Finanzkriminalitätsbekämpfungsgesetz (FKBG),⁵⁾ das zum 1. 4. 2024 in Kraft treten sollte, erlitt durch den Bruch der Ampelkoalition eine Diskontinuität. Zielsetzung war die Erhöhung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt, aber auch eine verbesserte Sanktionsdurchsetzung (vgl. § 26b Abs. 3 GwG-E). Es sollte im FKBG ein Immobilientransaktionsregister geschaffen werden. Dieses Register hätte auf Daten von transparenzpflichtigen Rechtseinheiten zugreifen müssen.⁶⁾ Davon strikt zu unterscheiden ist das hier zu behandelnde Zentralregister für Immobilien, das nach Art. 18 der Sechsten EU-GW-RL bis zum Jahr 2029 zu implementieren ist. Dieses Register dient der Eigentümertransparenz, indem es auch Informationen zum Bodenwert und zu Kaufpreisen sowie u. a. Grunddienstbarkeiten enthalten soll.

Durch Zusammenführung der Daten aus den Realregistern Grundbuch und Liegenschaftskataster sollte im FKBG zuständigen Stellen ein vollständig digitaler Zugriff auf Immobilien-daten verschafft werden.⁷⁾ Abrufe aus dem Immobilientransaktionsregister zu anderen Zwecken als die durch bestimmte öffentliche Zwecke sollten unzulässig sein (vgl. § 26d Abs. 1 Satz 3 GwG-E). Notare wären zur Einsichtnahme weder verpflichtet noch berechtigt.⁸⁾ Durch die „Zulieferung“ aus dem Liegenschaftskataster hätte dieses Transaktionsregister weitaus aussagekräftigere Daten zur Grundstücksnutzung und auch zu den Eigentümern enthalten als das Grundbuch. Es sollte einen Datenkranz aus den Angaben des § 20 GrEStG enthalten,⁹⁾ also

^{*)} Prof. Dr. habil., Professor für Immobilienbewertung, Frankfurt University of Applied Sciences, Frankfurt/M. und Privatdozent an der Justus-Liebig-Universität, Gießen

1) Vgl. die grundlegende empirische Studie von Duwendag/Epping, Wem gehört der Boden in der Bundesrepublik Deutschland, 1974; Antrag der BT-Fraktion Die LINKE für die sofortige Einführung eines zentralen Immobilienregisters, vgl. BT-Drucks. 20/1513.

2) Dazu umfassend Hertwig et al., Rechtsgrundlagen für mehr Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt, Rechtsgutachten, 2021.

3) Vgl. Gesetz zur europäischen Vernetzung der Transparenzregister und zur Umsetzung der Richtlinie 2019/1153 des Europäischen Parlaments u. des Rates v. 20. 6. 2019 zur Nutzung von Finanzinformationen für die Bekämpfung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstigen schweren Straftaten (Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz) v. 25. 6. 2021, BGBl I 2021, 2083.

4) Siehe dazu IV 2.

5) Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Bekämpfung von Finanzkriminalität (Finanzkriminalitätsbekämpfungsgesetz – FKBG-Entwurf). Offen ist derzeit, ob die aktuelle Bundesregierung das Gesetzesvorhaben erneut aufnehmen wird.

6) Vgl. BT-Drucks. 20/9648, S. 3.

7) Vgl. BT-Drucks. 20/9648, S. 4.

8) Thelen, Geldwäscherecht in der Notarpraxis, 2. Aufl., 2025, Rz. 752p.

9) Der daraus entstehende Datenkranz wäre umfangreicher gewesen als die Informationen aus den notariellen grunderwerbsteuerlichen Anzeigen.

Geburtsort des Veräußerers und Erwerbers, ferner u. a. Name (allerdings keine Alias-Daten), Vorname, Geburtsdatum, die Staatsangehörigkeit einer für den Veräußerer und Erwerber auftretenden natürlichen Person sowie die EKR¹⁰. Auch Share-Deals sollten u. a. durch die Wirtschafts-Identifikationsnummer der Gesellschaft nach § 139c AO und der Gesellschaftsanteile erfasst werden. Ob die Sechste EU-GW-RL¹¹ das Immobilientransaktionsregister des FKBE in Deutschland vollständig ersetzt, kann derzeit nicht beurteilt werden. Der Entwurf für ein Zollfinanzierungsgesetz (ZFG)¹² sieht in § 4 Abs. 1a die Erfassung von Eigentums- und Besitzverhältnissen durch Datenabruf u. a. aus TReg und Grundbuch vor. Das Gesetzgebungsverfahren ist derzeit (Stand: 6/2026) nicht abgeschlossen.

II. Der Regelungsbereich der Sechsten EU-GW-RL für ein Zentralregister für Immobilien

In dem nachfolgenden Aufsatz soll das im Geldwäschegesetz (GwG) normierte TReg, sein Datenbestand und die Verbindungen zu anderen Realregistern des Grundstücksmarkts erläutert werden. Es soll auch geprüft werden, inwieweit das TReg Funktionen der zukünftigen, durch die Sechste EU-GW-RL 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 Abs. 1 Satz 2 Sechste EU-GW-RL 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 sollten. Entscheidend wird sein, die Bildung eines digitalen Persönlichkeitsprofils der Grundstückseigentümer zu verhindern. Hierfür ist die Sicherung der Datenabfrage aus den Subjekt- und Realregistern entscheidend und nicht etwa das Verbot der Erteilung einer Identifikationsnummer.

Der Katalog der in Art. 18 Abs. 2 Sechste EU-GW-RL geforderten Angaben und Daten ist umfassend. Benötigt werden Angaben zur Immobilie wie etwa Katasterparzelle und Katasternummer als Flurstückskennzeichen, zum Eigentum (Name des Eigentümers und insbesondere auch der Preis, zu dem die Immobilie erworben wurde, d. h. echte Eigentümertransparenz), Angaben zu Belastungen, zur Historie der Inhaberschaft an der Immobilie, zum Kaufpreis und damit verbundenen Belastungen sowie „sonstige relevante Dokumente“. Es wird nicht präzisiert, welche dies sind.¹³ Umfasst sind sämtliche Immobiliarsachenrechte zur Offenlegung der Eigentümerschaft. Gem. Art. 18 Abs. 3 der Sechsten EU-GW-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 Rechtsvereinigungen, Informationen über Nominee-Vereinbarungen und Informationen über ausländische juristische Per-

sonen und ausländische Rechtsvereinigungen im Zentralregister gespeichert werden.

Um zu gewährleisten, dass diese Zentralregister für Immobilien in allen EU-Mitgliedstaaten leicht zugänglich sind und hochwertige Daten enthalten, sollten einheitliche Regeln für die Erhebung, Speicherung und vor allem auch Aktualisierung dieser Informationen eingeführt werden. Die RL wird weitere Änderungen mit sich bringen, die die bestehende Rechtslage „dramatisch“¹⁴ ändern, so etwa die Einführung neuer Faktoren zur Berechnung des wirtschaftlich Berechtigten über die Parameter Eigentum und Kontrolle (weitergehend als die bisherige Regelung in § 3 Abs. 2 Satz 1 GwG).

Die Sechste EU-GW-RL enthält zudem Regelungen zum Schutz personenbezogener Daten. Es muss ein hinreichend gewichteter Zweck vorliegen, um den Zugriff der Behörden auf das Eigentümerzentralregister gem. Art. 18 der RL zu rechtfertigen. In Betracht kommt das Aufspüren von Straftaten (und die Vortatenermittlung)¹⁵ wie Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, Sanktionsdurchsetzung und Ermittlung von Vermögen sanktionierter Personen, Finanzkriminalitätsbekämpfung, aber auch die Gewährleistung der äußeren und inneren Sicherheit, die in der Rechtsgüterabwägung regelmäßig gegenüber den Interessen der betroffenen Eigentümer, etwa auch aus Art. 2 Abs. 1 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG als Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung,¹⁶ als hinreichend gewichteter Zweck vorgehen. Die RL sieht daher Schutzmechanismen für berechnete Interessen der Grundstückseigentümer vor. So wird in Art. 11 Abs. 1 der RL klargestellt, dass zuständige – d. h. abrufberechtigte Behörden einschließlich der AMLA¹⁷ – „sofort, ungefiltert, direkt, frei und ohne Inkennzeichnung der betroffenen juristischen Person oder der betroffenen Rechtsvereinigung“ Zugang zu allen in den vernetzten Zentralregistern gespeicherten Angaben haben müssen. Des Weiteren heißt es in Art. 11 Abs. 1 der RL, dass die Einsichtnahme durch abrufberechtigte Behörden automatisiert erfolgen kann. Art. 12 enthält besondere Vorschriften für den Zugang von Personen mit

10) Die einheitliche und kontinuierliche Rechtseinheitsnummer (EKR^N) wird jeder im TReg eintragungspflichtigen Rechtseinheit vergeben, um eine Verbindung des TReg mit dem bislang nicht realisierten Immobilientransaktionsregister herzustellen (vgl. BT-Drucks. 20/9468, S. 144).

11) Richtlinie (EU) 2024/1640 des Europäischen Parlaments u. des Rates v. 31. 5. 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 u. zur Änderung u. Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/849. Die Sechste EU-GW-RL ist Teil des „Vierten Geldwäschepakets“ der EU; ausführlich zum Sachstand Sommer, ZfR 2025, 477; Müller/Wilkens/Weiser, ZfR 2025, 192; Achelik, BKR 2024, 353.

12) Gesetz für mehr Gerechtigkeit durch die Stärkung der Zollverwaltung und die Bekämpfung der Finanzkriminalität, Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen (Bearbeitungsstand: 25. 2. 2026).

13) Auch in den Erwägungsgründen für diese RL findet sich keine weiterführende Information hierzu.

14) Zutreffend Kaetzler, in: Zentes/Glaab, GwG, 4. Aufl., 2025, § 3 Rz. 28 ff.

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

16) BVerfGE 65, 1 = NJW 1984, 419, Personenkennzeichen („Datenkranz“) dienen als Grundlage für eine umfassende Profilbildung.

17) Die durch die AMLA-VO neu geschaffene Anti-Money Laundering Authority (AMLA) in Frankfurt/M. soll ab Januar 2028 vollständig arbeitsfähig sein, mithin rechtzeitig zum Inkrafttreten der Sechsten EU-GW-RL.

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. Art. 12 Abs. 2 lit. a – j Sechste EU-GW-RL).

III. Das Transparenzregister als Vollregister im Geldwäschegesetz

Zwar wurde durch das Zweite Gesetz zur effektiveren Durchsetzung von Sanktionen¹⁸⁾ das Barzahlungsverbot einschließlich des Verbots der Bezahlung durch Kryptowerte¹⁹⁾ und bestimmte Rohstoffe, Gold, Platin und Edelsteine²⁰⁾ beim Immobilienerwerb für Asset Deals und Share Deals eingeführt.²¹⁾ Dennoch gelten Immobilien vor allem in Deutschland unverändert als attraktives Mittel zur Geldwäsche, da bebaute und unbebaute Grundstücke Geldmittel von hohem Wert über lange Zeit „speichern“ können. Für den deutschen Immobilienmarkt wird das Geldwäscherisiko daher nach wie vor als hoch eingestuft.²²⁾ Eingeführt wurde das TReg, um eine Plattform für Daten der wirtschaftlich Berechtigten (ultimate beneficial owners, „UBO“) nach § 3 GwG für „transparenzpflichtige Rechtseinheiten“ nach den §§ 20 und 21 GwG zu schaffen.²³⁾ Es basiert auf dem Gesetz zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscher-RL, zur Ausführung der EU-Geldtransferverordnung und zur Neuorganisation der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen vom 23. 6. 2017.²⁴⁾

Das TReg als Subjektregister ist seit der Reform des Jahres 2021 ein Vollregister.²⁵⁾ Es mag durchaus strittig sein, ob das TReg für die Geldwäschebekämpfung operativ und rechtlich effektiv und effizient ausgestaltet ist.²⁶⁾ Für die am Grundstücksmarkt Beteiligten ist durch das Register aber ein gewisser Druck zur Registrierung der von den Rechtseinheiten „gehaltenen“ Immobilien eingetreten. Auch ist es nicht zutreffend, dass das TReg generell nicht mit anderen Registern verbunden sei. Freilich ist die Verzögerung beim Datenbankgrundbuch mittlerweile ärgerlich; von einer vollständigen digitalen oder automatisierten „Verknüpfung“ kann noch immer keine Rede sein, weil die Daten von den Grundbuchämtern und Katasterämtern mangels digital vorstrukturierter Daten oftmals noch manuell übermittelt werden müssen, bis ein Digitalisat entsteht.²⁷⁾ Vielmehr werden die Daten aus den „zuliefernden“ Realregistern durch eine beim TReg eingerichtete und von den Technikern der Bundesanzeiger Verlag GmbH betreute IT-Schnittstelle übermittelt. Lediglich beim eingetragenen Verein werden die Daten automatisiert aus dem Vereinsregister entnommen (§ 20a GwG).

1. Transparenzregister als Subjektregister

§ 19 GwG regelt die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten. § 19a GwG enthält die Angaben zu den Immobilien, die von den transparenzpflichtigen Rechtseinheiten nach § 20 GwG nach Abt. I des Grundbuchs getragen werden.²⁸⁾ Eingetragen werden das Eigentum an Grundstücken, grundstücksgleiche Rechte wie Erbbaurechte sowie Wohnungs- und Teileigentum. § 19b GwG regelt die Datenquellen, aus denen die Immobilien-

informationen gezogen werden können. Die gestaffelten Möglichkeiten der Einsichtnahme in das TReg ergeben sich detailliert aus § 23 GwG.

Die „Erstbefüllung“ des TReg erfolgte durch Indexdaten i. S. d. § 22 Abs. 2 GwG i. V. m. § 1 IDÜV²⁹⁾ an das TReg, die aus den Subjektregistern (i. W. Handels-, Vereins-, Unternehmens- und Genossenschaftsregister) und den Realregistern Grundbuch, Liegenschaftskataster und Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) übermittelt werden. Diese Daten wurden einmalig spätestens zum 31. 7. 2023 mit Stand des 30. 6. 2023 nach § 19b Abs. 1 Satz 2 GwG übermittelt und laufend nach Überprüfung einer Meldung und Registrierung gem. § 19b Abs. 3 Satz 2 GwG gelöscht. Betroffen hiervon waren nach der „Erstbefüllung“ gemäß IDÜV mit Daten aus den Grundbüchern ca. 46,5 Mio. Datensätze, die nicht den eingetragenen Rechtseinheiten und wirtschaftlich Berechtigten in der Vorwärtssuche³⁰⁾ zugeordnet werden konnten (§ 19b Abs. 3 Satz 1 GwG). Grundbuchämter und Katasterbehörden müssen kontinuierlich Veränderungen mitteilen (§ 19b Abs. 2 Satz 2 GwG).

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 erforderlich, 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 registerführende Stelle,³¹⁾ betrieben werden.³²⁾ Auf diese Weise entsteht eine

18) Sanktionsdurchsetzungsgesetz II v. 19. 12. 2022, BGBl I 2022, 2606.

19) Vgl. die notarielle Meldepflicht durch § 6 Abs. 1 Nr. 1 lit c GwGMeldV-Immobilien als eigener Tatbestand.

20) Vgl. § 16a GwG.

21) BT-Drucks. 20/4326, 66; Eicher, DNotZ 2023, 165; Wächter, ZNotP 2023, 41, der mit Recht die fehlenden empirischen Daten zur Häufigkeit von Barzahlungen im Geldwäschekontext bemängelt.

22) Jahresbericht Financial Intelligence Unit 2019, S. 34 ff.; Erste Nationale Risikoanalyse 2019, S. 103; Müller/Wilkens/Weiser, ZfR 2025, 192, 199, dort Fußn. 75.

23) Grundlegend Jurawitz, Das Transparenzregister. Mittel und Grenzen der registerbasierten Geldwäschebekämpfung, 2021, S. 1 ff.

24) BGBl I 2017, 1822.

25) Gesetz zur europäischen Vernetzung der Transparenzregister u. zur Umsetzung der Richtlinie 2019/1153 des Europäischen Parlaments u. des Rates v. 20. 6. 2019 zur Nutzung von Finanzinformationen für die Bekämpfung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung u. sonstigen schweren Straftaten (Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz) v. 25. 6. 2021, BGBl I 2021, 2083.

26) Krit. Craiss, CCZ 2017, 98, 107; Friese/Brehm, GWR 2017, 271, 273.

27) Vgl. auch die Regelungen im Sanktionsdurchsetzungsgesetz II zur „Unstimmigkeitsmeldung“ (sog. „Unstimmigkeitsmeldung II“) nach § 23b GwG, die auf eine „Verknüpfung“ des TReg mit den Immobiliendaten der Grundbuchämter abstellen. Es sind Unstimmigkeiten bei der Zuordnung von Immobilien an die registerführende Stelle zu melden. Der Terminus „Verknüpfung“ ist in diesem Zusammenhang irreführend, da diese digitale Verbindung ohne zusätzliche Schnittstellen nicht einheitlich in Deutschland gegeben ist. Vor dem Jahr 2040 wird keine vollständige Migration der Papiergrundbücher in rein digitale Datenbankgrundbücher erfolgt sein.

28) Transparenzregisterdatenübermittlungsverordnung (TrDüV) v. 30. 6. 2017, BGBl I 2017, 2090.

29) Indexdatenübermittlungsverordnung (IDÜV) v. 12. 7. 2017, BGBl I 2017, 2372.

30) Zutreffender Begriff geprägt von Sechauer, in: Herzog et al., Geldwäscherecht, 6. Aufl., 2026, § 19 Rz. 5 u. § 23 Rz. 74.

31) Das Bundesverwaltungsamt (BVA) ist Rechts- und Fachaufsichtsbehörde.

32) Vgl. § 25 GwG i. V. m. § 1 der Transparenzregisterbeleihungsverordnung (TBeIV); zur Entstehungsgeschichte des Transparenzregisters innerhalb des GwG instruktiv Becker/v. Schweinitz, in: Zentes/Glaab, GwG-Kommentar, 4. Aufl., 2025, § 18 GwG Rz. 1 ff.

lückenlose Historisierung der Eigentümerstruktur an Grundstücken, die von den nach § 20 Abs. 1 Satz 1 GwG relevanten transparentpflichtigen Rechtseinheiten gehalten werden. Erfasst wird nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 GwG in Verbindung mit den nach dem GwG meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich der Wohnort (+ Wohnsitzland) des wirtschaftlich Berechtigten der transparentpflichtigen Vereinigungen bzw. des Rechtsträgers. Der Wohnort gem. § 19 Abs. 1 Nr. 3 GwG ist der Hauptwohnsitz. Der Terminus der „Ansässigkeit“ wird weder im GwG noch in der GwGMeldV-Immobilien³³⁾ definiert. Gem. § 8 AO hat eine natürliche Person einen Wohnsitz dort, wo sie eine Wohnung unter denjenigen Umständen innehat, die darauf schließen lassen, dass sie diese 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 festgelegt 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 Grundbuchblatts eingetragenen Grundstücke,³⁴⁾ jeweils mit a) Gemarkung, b) Flur und c) Flurstück.

§ 20 Abs. 1 Satz 1 – 3 GwG normiert zudem die transparentpflichtigen Rechtsträger, denen das inländische Immobilieneigentum zugeordnet werden kann. Ein Rechtsträger ist dann transparentpflichtig, wenn er eine transparentpflichtige Rechtsform aufweist und in den internationalen Anwendungsbereich fällt.

§ 20 Abs. 1 Satz 2, 3 GwG weitet 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 oder alternativ in einem TReg eines Mitgliedstaats der EU finden lässt.³⁵⁾ Die steuerliche Identifikationsnummer des wirtschaftlich Berechtigten nach § 139b AO wird nicht erfasst. Jedoch müssen nach § 19 Abs. 1 Nr. 5 GwG alle Staatsangehörigkeiten gemeldet werden, auch diejenigen von Unionsbürgern und Drittstaatsangehörigen. Es dürfen keine Daten über Grundstückseigentümer erfasst werden, die natürliche Personen sind,³⁶⁾ und auch keine Daten zu immobilienhaltenden Gesellschaften bürgerlichen Rechts, die noch nicht die Eintragung als eGmbH im zum 1. 1. 2024 eingeführten Gesellschaftsregister beantragt haben. Allerdings muss auch bei einer nicht eingetragenen GbR der wirtschaftlich Berechtigte eindeutig benannt werden und es muss gem. § 1 GrEStG eine Dokumentation der Eigentums-, Beteiligungs- und Kontrollstruktur beigebracht werden.³⁷⁾

Weitere Möglichkeiten der Datenerhebung ergeben sich aus § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien.³⁸⁾ Verpflichtete – etwa Notare, Steuerberater 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 nach § 194 BauGB.³⁹⁾ Die Nennung der Verpflichteten dient zudem der Vorbereitung für die Immobilien-Unstimmigkeitsmeldung nach § 23b GwG.⁴⁰⁾ Die Vorschrift weist strukturelle Parallelen zur Unstimmigkeitsmeldung nach § 23a Abs. 1 Satz 4 GwG auf.

2. Suchmöglichkeiten und Einsichtnahme in das Transparenzregister

Das Ziel der Erfassung des Datenbestands ist die Identifizierung einer transparentpflichtigen Rechtseinheit. Zu einem Rechtsträger (auch bezeichnet als Vereinigung) wird jeweils der wirtschaftlich Berechtigte eingetragen, nicht umgekehrt. Es ist daher bislang bedauerlicherweise im Wesentlichen nur eine Vorwärtssuche realisierbar. § 23 Abs. 5 GwG hat die Suchrichtung eindeutig auf diese Vorwärtssuche beschränkt.⁴¹⁾ Das Gegenteil – die weitaus effizientere und 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 Abs. 1, insbesondere Nr. 1, 2 und 9 GwG.

Der Ablauf der Rückwärtssuche für die in § 26a GwG genannten privilegierten Behörden bei Immobilien und unbebauten Grundstücken gestaltet sich wie folgt: Die Rückwärtssuche nach Immobilien nach § 26a Abs. 2 Satz 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 gesucht werden kann. Die Suche ergibt dann ein aussagekräftiges Ergebnis, wenn der Eigentümer eine in- oder ausländische transparentpflichtige Vereinigung i. S. d. § 20 GwG ist. Liefert die Suche einen Treffer, so kann aus dem TReg zudem entnommen werden, ob und wenn ja welche(n) wirtschaftlich Berechtigte(n) die Vereinigung hat.

Fraglich ist, ob bereits vor Beginn der Rückwärtssuche Kenntnisse über den Immobilien-/Grundstücksbestand im Eigentum von Vereinigungen i. S. d. § 20 GwG bestehen müssen. Hier

33) Vgl. Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien), eingefügt durch Art. 1 Nr. 33 Buchst. d des Gesetzes v. 12. 12. 2019, BGBl I 2019, 2602.

34) Maßgebend ist der Terminus in § 3 GBO (vgl. auch § 890 BGB), vgl. § 1 Abs. 7 GwG.

35) Seehafer (Fußn. 30), § 20 Rz. 15.

36) Der Wortlaut des § 19b Abs. 1 Satz 1 GwG („alle in Abteilung I geführten Eigentümer“) ist daher unpräzise und könnte missverstanden bzw. als zu weitgehend missinterpretiert werden. Der Begriff der Eigentümer, die in Abt. I des Grundbuchs eingetragen sind, dürfte sich lediglich auf Vereinigungen nach § 20 Abs. 1 GwG beziehen. Zutreffend *Safadi/v. Schweinitz*, in: Zentes/Glaab, GwG-Kommentar, 4. Aufl., 2025, § 19b Rz. 7.

37) Vgl. Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG), BGBl I 2021, 3436; Die Eintragung in dieses Register ist fakultativ. Ist eine GbR im Gesellschaftsregister eingetragen, so ist auch eine Eintragung im TReg verpflichtend.

38) Umfassende Darstellung bei *Thelen* (Fußn. 8), Rz. 437 ff.

39) Ein „erhebliches Abweichen“ kann allerdings auch bereits unterhalb der 25 %-Schwelle vorliegen.

40) In Kraft getreten am 1. 1. 2026.

41) § 23 Abs. 5 GwG: „Das Transparenzregister erlaubt die Suche nach Vereinigungen (...) über alle eingestellten Daten sowie über sämtliche Indexdaten.“

kommt es auf die Qualität der zugelieferten Daten an. § 26a Abs. 2 GwG ist dahingehend auszulegen, dass eine Rückwärtsuche 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 in Verbindung mit der Transparenzregistereinsichtnahmeverordnung (TrEinV) geregelt. Für Notare wurde nach § 23 Abs. 3 GwG ein automatisierter Zugang zum TReg geschaffen, sodass sie über eine von der BNotK in XNP entwickelte Schnittstelle Daten direkt abrufen können.⁴²⁾ Die Einsichtnahme ist eindeutig auf geldwäscherelevante Sachverhalte reduziert. Mit Urteil vom 22. 11. 2022⁴³⁾ 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 8 der EU-Grundrechtecharta für ungültig erklärt, soweit er bei Einsichtnahme durch Mitglieder der Öffentlichkeit den Nachweis eines berechtigten Interesses für entbehrlich erachtet hat. Die Mitglieder der Öffentlichkeit erhalten gem. § 23 Abs. 1 Satz 5 GwG keine Einsicht in die Angaben zum Immobilienvermögen nach § 19a GwG.

IV. Datenherkunft und Grundstückseigentümerinformationen im Transparenzregister

1. Grundbuch als Realregister

Mit Ausnahme der buchungsfreien Grundstücke öffentlicher Träger (vgl. § 3 Abs. 2, 3 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 GBO und GBV. Wenn Vereinigungen nach § 20 GwG über Grundstückseigentum der Abteilung I des Grundbuchs verfügen, sind nach Maßgabe der Einsichtsregelung des § 23 GwG zu dem zuordenbaren inländischen Immobilieneigentum folgende Daten vorhanden: Neben dem zuständigen Amtsgericht, dem Grundbuchbezirk, der Nummer des Grundbuchblatts sind dies alle im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts eingetragenen Grundstücke, jeweils mit a) Gemarkung, b) Flur, c) Flurstück und d) Art und Umfang der Berechtigung sowie Beginn und Ende der Berechtigung, ferner alle in Abteilung I geführten Eigentümer, jeweils (soweit vorhanden) mit a) Name oder Firma, b) Sitz, c) Registergericht, d) Registerart, e) Registernummer und f) Datum der Eintragung. Diese Informationen sind sehr wertvoll, denn sie ermöglichen eine präzise Zuordnung der immobilienbezogenen Daten auch im Falle einer nach Eintragung späteren Umfirmierung einer Vereinigung im Grundbuch⁴⁴⁾ (Beispiel: Aus X-GmbH wird Y-GmbH). Zu den Abteilungen II und III des Grundbuchs werden keine immobilienbezogenen Daten erhoben, was für die Zwecke des TReg zunächst unproblematisch ist, aber für ein Bundesregister zur Schaffung von Eigentümertransparenz bei Weitem nicht ausreicht.

Stand der Datensätze der Bestandsdaten (Flurstücke) am 30. 6. 2023 waren 75 – 80 Mio. Datensätze. Erfasst durch die IDÜV wurden bis 31. 7. 2023 nur 65 Mio. Flurstücke. Seit 1. 7. 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 Abs. 2, 4 GwG), sodass die registerführende Stelle die Eintragungen aktualisieren kann und historisch-chronologisch 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 die zuverlässigere und vor allem aktuellere Datenquelle ist.

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 als Sorgfaltspflichten der Notare können nur umgesetzt werden, wenn eine Erfassung im Grundbuch erfolgt. Die primäre Datenquelle ist daher – derzeit noch – das Grundbuch (vgl. § 19b Abs. 1 GwG: „Die Grundbuchämter übermitteln ...“). Die Formate zu den Grundbuchgrundstücken ergeben sich aus der Software SolumSTAR, die 14 Bundesländer als IT-Fachverfahren verwenden und der Software FOLIA, die in Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg als digitalisierter Abruf bereits vorstrukturierter Daten der Grundbuchämter verwendet wird. Das Fachverfahren FOLIA ist das modernere Verfahren. Ob sich Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein dazu entschließen, FOLIA zu einem Datenbankgrundbuch fortzuentwickeln, bleibt abzuwarten. Von den Grundbuchämtern übermittelte Datenformate sind TIFF- und PDF-Dateien, die von der registerführenden Stelle mit weiteren Daten angereichert werden.

2. Datenbankgrundbuch

Das (damalige) BMJ hat mit dem Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG) vom 1. 10. 2013⁴⁵⁾ dafür gesorgt, dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Einführung von Datenbankgrundbüchern in Deutschland geschaffen werden. Die Länder, die SolumSTAR einsetzen, arbeiten seit ca. 2015 an dem Projekt der Entwicklung eines bundeseinheitlichen Datenbankgrundbuchs (dabag). Hinzuweisen ist darauf, dass die Einführung des IT-Fachverfahrens dabag nicht zu einem bundesweiten Datenbankgrundbuch führen wird, sondern dass in den Ländern, die das Fachverfahren einsetzen, die Grundbücher jeweils als Datenbankgrundbücher geführt werden. Damit wird in jedem Bundesland eine Recherche über den gesamten Grundbuchdatenbestand dieses Bundeslandes möglich sein. Für eine bundesweite Recherche werden – sofern alle Bundesländer dereinst flächendeckend Datenbankgrundbücher einführen – grundsätzlich 16 Recherchevorgänge erforderlich sein.

Soll zu zulässigen Zwecken ermittelt werden, ob eine Person oder Rechtseinheit in Deutschland unmittelbar über Grundbesitz verfügt (z. B. im Bereich der Sanktionsdurchsetzung,

42) Thelen (Fußn. 8), Rz. 34a.

43) EuGH v. 22. 11. 2022 – C-37/20 u. C-601/20 (Sovim), NJW 2023, 199.

44) Seehafer (Fußn. 30), § 19b Rz. 1.

45) Vgl. BGBl I 2013, 3719.

Personen oder Rechtseinheiten, die in der FiSaLis⁴⁶⁾ gelistet sind), können auch im automatisierten Abrufverfahren sehr viele Einzelabfragen erforderlich sein, weil derzeit noch nicht in allen Bundesländern eine Recherche über den gesamten Datenbestand des Landes möglich ist, sondern für jedes Grundbuchamt eine gesonderte Abfrage durchgeführt werden muss. Genaue Zahlen hierzu sind nicht bekannt. Bei einer Gesamtzahl von ca. 530 Grundbuchämtern in Deutschland sind schätzungsweise 100 Abfragen erforderlich, um über den gesamten Datenbestand nach Grundstückseigentümern zu recherchieren.

3. Liegenschaftskataster als Realregister

Bislang „nur ergänzend“ können die Länder eine Übermittlung der Daten durch die Liegenschaftskataster an die registerführende Stelle vorsehen (§ 19b Abs. 4 Satz 1 GwG).⁴⁷⁾ Das Flurstück als Katastergrundstück ist die buchungstechnische Einheit der Vermessung der Grundstücke als Teil der Erdoberfläche; es hat keinen Bezug zum Grundstück im Sinne von BGB und GBO und ist damit ohne unmittelbar rechtliche Wirkung.⁴⁸⁾ Die einzelnen Flurstücke als Buchungseinheiten werden in das Liegenschaftskataster aufgenommen, das als Produkt ALKIS⁴⁹⁾ zukünftig verstärkt automatisiert ohne menschliches Zutun und von KI unterstützt als Digitales Liegenschaftskataster 4.0 von den Landesvermessungsbehörden geführt wird.⁵⁰⁾ Das Identifikationskennzeichen für einen Datensatz ist das eindeutige Flurstückskennzeichen. Das Flurstückskennzeichen ermöglicht die präzise Identifizierung und Zuordnung eines Flurstücks.⁵¹⁾ Es gibt in Deutschland keine Grundstücks-ID, vergleichbar einer vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt.) zugeteilten, lebenslanglich gültigen Steuer-ID nach § 139b AO.

ALKIS enthält unter der „Objektart AX_Anschrift“ die Anschrift zum Zeitpunkt der Eintragung eines Eigentümers im Grundbuch, also Ort, PLZ, Postfach, Land, Straße, Hausnummer. Adressen werden künftig wahrscheinlich nicht mehr in ALKIS geführt. Auch jetzt schon führen nicht alle Länder Eigentümeradressen in ALKIS. Adressen stammen zukünftig ausschließlich aus dem „Wohnungsblatt“, das im Grundbuch getrennt zu den Grundbuchblättern geführt wird. Hier werden zusätzlich Adressdaten erfasst, die indes nicht immer aktuell sind. Gem. § 229 BewG müssen Adressen bislang zum Zwecke der Hauptfeststellung aus ALKIS an die Finanzverwaltung übergeben werden. Die Primärdatenerhebung erfolgt auf der Grundlage der Vermessungs-, Kataster- und Geoinformationsgesetze der Bundesländer, der Liegenschaftsdaterhebungsanweisung (LEA) und der Liegenschaftskatasterfortführungsanweisung (LFA). Diese Regelungen erfassen anhand bestehender ALKIS-Unterlagen Katasterpunkte und erstellen eine Fortführungsdatei.

Bei der ALKIS-Objektart AX_Gebaeude beschränkt sich die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltung (AdV) auf die Attribute „Gebäudefunktion“ und „Qualitätsangaben“. Die Länder Baden-Württemberg und Hamburg differenzieren diese jedoch nicht nach Werten. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an fakultativen Attributen. 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 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 Gebäudefunktion ist die zum Zeitpunkt der Erhebung vorherrschend funktionale Bedeutung des Gebäudes (Dominanzprinzip) und wird von allen Bundesländern erfasst, jedoch in unterschiedlicher Differenzierung. Grunddatenbestand sind die codierten Wertearten „Wohngebäude“, „Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe“ und „Gebäude für öffentliche Zwecke“. Diese Kategorie ist allerdings von Baden-Württemberg und Hamburg nicht umgesetzt worden. Das AFIS-ALKIS-ATKIS-Modell („AAA-Modell“) ist das konzeptionelle Anwendungsschema u. a. für ALKIS. Der AAA-Objektartenkatalog sieht neben der Gebäudefunktion „Wohngebäude“ auch noch diverse Untertypen, wie „Wohnhaus“, „Wohnheim“ usw. vor. Die Länder erfassen hier Nutzungen, aber nicht alle verwenden den Oberbegriff „Wohngebäude“, sortieren aber Wertearten derselben Gebäudefunktion in Code-Gruppen, z. B. alle Gebäude mit Wohnfunktion in 1000er-Codes, untergliedert in Wohngebäude (1000), Kinderheim (1021), Forsthaus (1223) etc. In ALKIS nicht enthalten sind folgende Eigentümerinformationen: früherer Name, Alias-Name, Staatsangehörigkeit(en) und frühere Anschrift(en), die Steuer-ID und die Wirtschafts-ID nach § 139c AO.

V. Datenfluss Bund – Länder für ein zukünftiges „Bundes-ALKIS“

Die ALKIS-Daten werden über die Normbasierte Austauschschnittstelle (NAS) abgegeben, die auf dem internationalen ISO-19100 Standard für Geoinformationen basiert. In der Richtlinie GeoInfoDok⁵²⁾ wird die technische Umsetzung der NAS beschrieben. Dadurch kann das gesamte ALKIS-Datenmodell 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

46) Die Finanzsanktionsliste kann unter <https://www.finanz-sanktionsliste.de/fisalis/> eingesehen und überprüft werden (Abruf: 29. 5. 2026).

47) § 19b Abs. 4 Satz 1 GwG sollte dahingehend geändert werden, dass eine Übermittlung der Daten aus den Liegenschaftskatastern nicht nur „abweichend“ von der Regelung des § 19b Abs. 2 GwG – vorrangige Meldung der Daten durch die Grundbuchämter – sondern als Normalfall und gleichwertig erfolgen muss.

48) OLG München v. 9. 3. 2015 – 34 Wx 39/14, Rpfleger 2015, 530, 532.

49) Der deutschlandweite Standard des Liegenschaftskatasters wird als Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) bezeichnet.

50) Beispielsweise ist das Land Baden-Württemberg auf dem Weg zu einem Digitalen Liegenschaftskataster 4.0 durch Vernetzung von Geodaten der Vermessungs-, Geodaten- und Finanzverwaltung über interoperable Schnittstellen im Workflow weit vorangeschritten. Instrukтив Baier et al., zfv 2024, 242, 243.

51) Bereits in der Studie von *Duwendag/Epping* (Fußn. 1), S. 67 ff., wurden beispielhaft die hessischen und nordrhein-westfälischen Katasterämter als vorrangige Quelle für eine Grundstückseigentumsanalyse identifiziert.

52) Zum aktuellen Stand der Referenzrichtlinie GeoInfoDok 6.0 vgl. <https://www.adv-online.de/GeoInfoDok/GeoInfoDok-6.0/index.html> (Abruf: 29. 5. 2026).

jedem Bundesland selbst bezogen werden müssten. Zwingend wäre es daher, einen solchen Datensatz um Nutzungs- und Eigentümerdaten erweitert für ein Zentralregister dem Bund bereitzustellen. Das Bundesministerium der Finanzen könnte diese Informationen um die Steuer-ID ergänzen und hätte damit u. a. auch eine aktuelle IBAN der Grundstückseigentümer. Eine wesentliche derzeit bestehende Informationslücke, nicht nur im TReg, wäre damit geschlossen.

Der Bund hat bislang durch den Verzicht auf die Gesetzgebungskompetenz grundsätzlich keine Weisungsbefugnis bezüglich des amtlichen Vermessungswesens und der zugehörigen Daten und Dokumente.

Der Interministerielle Ausschuss für Geoinformationswesen (IMAGI) ist das Netzwerk des Bundes für Geoinformationen, um die Entwicklung neuer Dienste und Technologien zu verbessern.⁵³⁾ Fraglich ist, ob der Bund selbst IMAGI nutzen kann, um seinen Zugang zu den Geoinformationen der Bundesländer zu verbessern. In Frage kommt vorrangig die AdV. Die Kooperation der AdV 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 inklusive Konditionen und Kosten der Datenbereitstellung sowie laufende Aktualisierung erarbeitet wird.⁵⁴⁾

Nach einer überschlägigen Recherche des Verfassers verlangen die Bundesländer unterschiedliche Kosten für die ALKIS-Datenbereitstellung: Beispielsweise würden in Berlin Kosten von 445.000 € bezogen auf 403.000 Flurstücke anfallen, in Bayern 600.000 € für den Gesamtdatenbestand, in Mecklenburg-Vorpommern 211.000 € für den Gesamtdatenbestand, in Niedersachsen 440.000 € bezogen auf 6,25 Mio. Flurstücke, in Rheinland-Pfalz 1.500.000 € bezogen auf 6 Mio. Eigentumsobjekte und im Saarland 99.500 € für die Daten von 1,3 Mio. Flurstücke. Diese Datenlage zeigt, wie unterschiedlich die Kostenstrukturen der Vermessungsverwaltungen in den Ländern sind.

Teilweise bieten die geodatenrechtlichen Gesetze auch heute schon bislang wenig beachtete Hinweise auf einen verbesserten Datentransfer und Datenaustausch auf Bundesebene. So hat das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) nach § 3 Abs. 1 des Bundesgeoreferenzdatengesetzes (BGeoRG⁵⁵⁾) die Aufgabe, die Aufbereitung, Aktualisierung und Bereitstellung von orts- und raumbezogenen Daten zur Beschreibung der Objekte der Erdoberfläche sowie die Fortentwicklung der dafür erforderlichen Verfahren und Methoden durchzuführen. Das BKG verarbeitet bereits heute Länderdaten zu einem bundeseinheitlichen Datensatz und stellt diesen den Bundesverwaltungen im Dienstleistungszentrum zur Verfügung. Das sind zum Beispiel Flurstückdaten, Hauskoordinaten sowie Gebäudemodelle. Durch Novellierung der §§ 3 und 5 BGeoRG könnte das BKG eine Kompetenzerweiterung für eine stärkere Standardisierung oder für einen verbesserten zentralen Zugriff erfahren und dem Bund die erforderlichen Liegenschaftsdaten bereitstellen.

VI. Gebäude- und Wohnungsregister

Mit der Errichtung des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) beim Statistischen Bundesamt waren hohe, auch politische, Erwartungen verknüpft. Es sollte als Verwaltungsregister eine Lücke in der Registerlandschaft in Deutschland schließen und für zahlreiche Zwecke sowohl durch die Statistik, z. B. den Zensus und die Bautätigkeitsstatistik, als auch durch die gesamte Verwaltung genutzt werden. Jede Statistik wird durch ein separates Gesetz geregelt, so z. B. das Gesetz zur Durchführung einer Gebäude- und Wohnungszählung⁵⁶⁾ oder das Hochbaustatistikgesetz. Erste Überlegungen zum Aufbau („Erstbefüllung“) der zu berücksichtigenden Datenquellen und den zu speichernden Merkmalen lagen seit ca. 10 Jahren vor. Auch weitergehende Ideen zur Pflege und zu Nutzungsmöglichkeiten des GWR waren bereits umfangreich ausgearbeitet.⁵⁷⁾ Es war geplant, im GWR Informationen zu den Eigentümern, Gebäuden, Wohnungen sowie zu den Bautätigkeiten zu erfassen. Die im Rahmen der nächsten Zensusrunde 2031 durchzuführende Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) als eigenständige Vollerhebung wurde benötigt, um Informationen zu Gebäuden und Wohnungen sowie Haushalten in den Wohnungen zu erhalten und aufzubereiten. Da es in der vorigen Bundesregierung keine politische Einigung zur Implementation des GWR gegeben hat, wurde das Vorhaben Ende Mai 2024 eingestellt. Das zuständige Referat im Statistischen Bundesamt wurde aufgelöst.

VII. Gutachterausschüsse für Grundstückswertermittlung

1. Kompetenzänderung für die Kaufpreissammlung

Ebenso wie für das Liegenschaftskataster sind auch die Länder – im Rahmen der nach § 199 Abs. 1 BauGB möglichen Regelungen für den Bund – für das Gutachterausschusswesen zuständig. Dies führt zu deutlichen Unterschieden in der Interpretation und Ausführung der bundesgesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben. Die Grundlage für die Arbeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswertermittlungen (GAA) ist die Kaufpreissammlung. Sie enthält Daten zu allen Rechtsgeschäften nach § 195 Abs. 1 BauGB („Kauffall“). Zu den Daten gehören bezogen auf Grundstücke oder Grundstücksteile die Ordnungsmerkmale, der Kaufpreis und weitere Vertragsmerkmale und die dazugehörigen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale. Es werden alle Kaufverträge erfasst, auch diejenigen, an denen der Bund, das Land oder die Kommune als Veräußerin oder Erwerberin beteiligt ist.

53) 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/beschlusse/_documents/2024/47-Top-3-3.html (Abruf: 29. 5. 2026).

54) Vgl. 47. IMAGI-Sitzung, TOP 3.3, Ziff. 2. i. und ii.

55) Gesetz über die geodätischen Referenzsysteme, -netze und geotopographischen Referenzdaten des Bundes (Bundesgeoreferenzdatengesetz), BGBl I 2012, 1081.

56) Am 3. 3. 2017 wurde das Gesetz zur Vorbereitung eines registrierten Zensus einschließlich einer Gebäude- und Wohnungszählung 2022 (Zensusvorbereitungsgesetz 2022 – ZensVorbG2021) beschlossen, BGBl I 2017, 388.

57) Vgl. Krause/Zimmermann/Herda, Überlegungen zu einem Gebäude- und Wohnungsregister: Aufbau, Pflege und Nutzung, Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts, WISTA, Heft 4/2022, S. 25 – 38.

Diese Situation führt dazu, dass die Kaufpreissammlungen nicht – bzw. nur mit einem erheblichen technischen Aufwand – zusammengeführt werden können. In jüngster Zeit wird kritisch diskutiert, ob die GAA ihrer Aufgabe zur Schaffung von Markttransparenz hinreichend nachkommen (können). Zu verweisen ist auf § 198 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Hier wird im Zusammenhang mit der Aufgabe der GAA, überregionale Analysen zu erstellen, auch der Zweck formuliert: „(...) um zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen“. Transparenz wird im gegenwärtigen System durch die Erhebung und Auswertung der für die Bewertung relevanten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB erreicht. Dies ist jedoch für die Umsetzung der Sechsten EU-GW-RL nicht ausreichend. Die Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (DVW e. V.) verweist in einem aktuellen Standpunkt paper auf die Wichtigkeit der verbesserten Transparenz durch die GAA. Vorgesprochen wird eine „Mietensammlung“ bzw. ein „Mietenkataster“ nach einheitlichen Standards vor allem in kaufpreisarmlen Lagen und Gebieten, in denen ein Mietspiegel fehlt, ferner eine zentrale Kaufpreissammlung etwa für Wirtschaftsimmobilien, das Erfordernis einer Aufgabenpriorisierung der GAA nach § 193 BauGB sowie eine erleichterte Beschaffung der in übermittelten Kaufverträgen nicht erfassten Grundstücksmerkmale.⁵⁸⁾

Wie aus Art. 18 Abs. 2 b) Ziff. iv. Sechste EU-GW-RL hervorgeht, soll die Zentrale Zugangsstelle unter der Kategorie der „Angaben zum Eigentum“ auch Informationen zu dem „Preis, zu dem die Immobilie erworben wurde,“ enthalten. Nach Art. 18 Abs. 2 d) Sechste EU-GW-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 Abs. 1 GBV. Die Norm regelt, was in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen ist. Auch die Abteilung III des Grundbuchs wird als Datenlieferant in Frage kommen, denn gem. § 11 Abs. 1, § 12 Abs. 1 lit. b GBV werden in Abt. III Grundpfandrechte eingetragen einschließlich deren Vormerkungen und Widersprüche.⁵⁹⁾ Dies ist eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Regelung des § 19a GwG, wonach nur die Daten der Abteilung I erfasst werden.

Berührt ist aber auch der Regelungsbereich des § 195 BauGB in Verbindung mit den Landes-Durchführungsverordnungen für die GAA sowie die Ausführungsverordnung zum BauGB. Daher ist die Einrichtung einer zentralen Kaufpreissammlung auf Bundesebene in Zukunft nicht nur zu erwägen, sondern durch die Sechste EU-GW-RL geradezu gefordert. 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 selbst auch je nach GAA in demselben Bundesland, variieren. Dies hängt mit der Zuständigkeit der Länder für die Organisation der GAA nach § 199 BauGB zusammen und führt zu einem uneinheitlichen Bild der Datenhaltung.

Die Kaufpreissammlung ist kein vollständiges Grundstücksregister und liefert keine Informationen zu den Eigentumsverhältnissen an Immobilien. Sie liefert jedoch ein vollständiges

Abbild – bis auf die Grundstücksübertragungen im Rahmen von sog. Share Deals – der Transaktionen am Immobilienmarkt. Insofern kann die Kaufpreissammlung folgende Frage deutschlandweit flächendeckend beantworten: Was wurde wann und wo zu welchem Preis verkauft? 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. Mit der ZIA-Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien ist bereits ein erster Schritt hierfür erfolgt. Für die anderen Immobilienarten ist eine Taxonomie allerdings noch zu erstellen.

Eine Herausforderung liegt nicht zuletzt in der einheitlichen Bestimmung und Zuordnung der „Preisbestimmenden Grundstücksart“, die grundsätzlich nach Nutzungen gegliedert ist z. B. Reihenhaushaus, Reiheneinzelhaus, Mietwohnhäuser sowie Wirtschaftsimmobilien und Gewerbebauten als „Musterobjekte“. Hierauf wird es bei Art. 18 Abs. 2 b) und d) der Sechsten EU-GW-RL indessen besonders ankommen. Eine Definition dieser Grundstücksarten ist nicht durch Bundesrecht oder bundesweite Bestimmungen vorgegeben. Acht Grundstücksarten sind in § 249 BewG definiert. Diese sind aber nicht für die GAA verbindlich, sondern nur für die Finanzverwaltung.

2. Kompetenzänderung in der Bodenrichtwertermittlung

Ein bundesweiter Datenstandard liegt lediglich für die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks vor (vgl. Anl. 5 zu § 16 Abs. 3 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert (BRW) kann indes gerade wegen Unzulänglichkeiten bei der Sachverhaltsermittlung, methodischer Fehler und Ungenauigkeiten im Rahmen von § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV durchaus als „Blackbox“ bezeichnet werden.⁶⁰⁾ Daher wird eine Änderung der Kompetenz für die BRW-Ermittlung erwogen, hochgezogen von den kommunalen GAA hin zur Landes- oder Bundesebene. Dies soll zur Verbesserung der Begründungs- und Transparenzpflichten und bezogen auf den BRW-Ableitungsvorgang den verbesserten Dokumentationspflichten dienen.⁶¹⁾

Dabei kann die entsprechende Weiterentwicklung der Anwendungsschemata „AAA_Objektartenkatalog“ und „BR_Bodenrichtwerte“ eine bedeutende Rolle bei der Implementation eines Zentralregisters spielen. Die nahe Zukunft wird zeigen, welche Regelungsbereiche für die Schaffung des Zentralregisters noch hinzuzuziehen sind, etwa die Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch sowie die Regelungen in VBORIS 2.0⁶²⁾ zur möglichen Zentralisierung der BRW-Erfassung und -Ableitung. Auch an eine Erweiterung der Kompetenzen der

58) Vgl. DVW-Standpunkt „Verbesserte Transparenz durch Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“, Stand: 5/2025.

59) BeckNotar-HdB/Wilsch, GBV, 8. Aufl., 2024, Rz. 26.

60) Pointiert Krumm/Paeßens, GrStG, Kommentar, 2022, Grundlagen Rz. 134. An diesem Befund ändert auch die Anlage 5 zur ImmoWertV nichts, weder für den betroffenen Grundstückseigentümer/Bürger noch für die Finanzverwaltung oder andere fachverwandte Behörden.

61) Krumm/Paeßens (Fußn. 61), mit Verweis auf § 247 BewG.

62) Das Vernetzte Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS) ist die zentrale bundesweite Anlaufstelle für Bodenrichtwertauskünfte.

Oberen Gutachterausschüsse bzw. der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen wäre *de lege ferenda* zu denken. Es ist auch anzustreben, die Frage nach dem „Wer?“, d. h. nach den Akteuren am Immobilienmarkt differenziert und bundesweit einheitlich zu beantworten. Allerdings kann die Zuordnung zu einer Kategorie „Veräußerer“ und „Erwerber“ durch die Geschäftsstellen anhand eines Kaufvertrags (derzeit) nicht oder nicht sicher erfolgen. Insofern wären die vorgegebenen Schemata digital zu liefern, etwa über den elektronischen Notar-Verwaltungs-Austausch eNOVA. Das Gleiche wäre für digitale Erhebungsbögen und die Führung einer zentralen Kaufpreissammlung zunächst auf Länderebene und dann bundesweit anzustreben. Dies sei eine „Wunschvorstellung vieler, aber nicht aller GAA“.⁶³⁾

VIII. Fazit und Handlungsbedarf

Eine vollständige digitalisierte Datenübernahme des TReg aus anderen bestehenden Realregistern ist bis zum heutigen Tag nicht erfolgt; es gibt auch keine Übersicht über die TReg in den Mitgliedstaaten. Insbesondere gibt es keine Verknüpfung mit den Daten der Finanz- und Meldebehörden. Die vormalige Ampelkoalition wehrte sich mit „Händen und Füßen gegen eine solche Verknüpfung“.⁶⁴⁾ Von daher ist es zu begrüßen, wenn aus der EU nun eine – geldwäscherechtlich motivierte – Initiative für die Entwicklung und Implementierung eines Zentralregisters für Immobilien ergriffen wird, das einen weit umfassenderen Datenkranz vorzuhalten hat als ein Immobilienentransaktionsregister im FKBE-G oder im Zollfinanzergleichungsgesetz-E.

Das in Art. 18 Sechste EU-GW-RL geforderte Zentralregister für Immobilien kann auch das TReg in der jetzigen Form nur eingeschränkt ablösen. Nur ein Datentransfer ist anzuraten, aber keine Datenverknüpfung. Den Daten im Transparenzregister mangelt es hierfür an Qualität, denn auch Banken und Versicherungen melden Immobiliendaten, die in einem Massenmeldeverfahren wie beim TReg nicht immer hinreichend gründlich validiert werden können; folgerichtig leidet die Datenqualität. Ferner muss der Nachweis bestimmter Nutzungszwecke bei der Auswertung des Zentralregisters und erforderlicher Rechtsänderungen geführt werden. Ebenfalls eine derzeit offene Frage ist, ob das einzurichtende Zentralregister für Immobilien die Mitgliedstaaten durch Zusammenführung und/

oder Erweiterung vorhandener Datensysteme in die Lage versetzen wird, Strukturen der Eigentümerschaft an Grund und Boden unabhängig von geldwäscherechtlichen Kontrollen zu analysieren.

Nötig sind für ein Zentralregister vor allem die Daten aus Grundbüchern, Liegenschaftskatastern und den Kaufpreissammlungen der gemeindlichen Gutachterausschüsse zum Grundstückswert und zu wesentlichen Objektdaten, insbesondere zur Art der Grundstücksnutzung, ergänzt durch die Steuer-ID und Wirtschafts-ID sowie alle Staatsangehörigkeiten, Identitäten und Alias-Daten (bei juristischen Personen Sitz und Eigentümerstruktur). Nur wenn diese Datenzulieferungen gewährleistet sind, kann man bei einem Zentralregister für Immobilien von einem umfassenden Register zur Schaffung von Bodenmarkttransparenz mit Schwerpunkt Eigentümertransparenz sprechen. ALKIS ist hierbei die „Quelle der Datenwahrheit“ und nicht, wie oft angenommen wird, das Grundbuch. Die Daten zum Grundbuchgrundstück tragen zur Transparenz am Grundstücksmarkt nur eingeschränkt bei, denn nicht alle Immobiliarsachenrechte sind im Grundbuch erfasst, was sich etwa an der fehlenden Eintragung der öffentlichen Lasten und öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen zeigt.⁶⁵⁾ Daher sollte das Projekt „Bundes-ALKIS“ konsequent weiterverfolgt werden, möglicherweise mit Unterstützung von IMAGI und dem Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit dem Ziel, den Bund durch Zusammenführung und/oder Erweiterung vorhandener Datensysteme in die Lage zu versetzen, Eigentümerdaten auch jenseits von Geldwäscheverdacht und Strafverfolgung zu analysieren. Die Zentralstelle für Immobilien wäre weiterzuentwickeln. Die Daten-Verschneidung ist hierbei essenziell. Die Frage nach einer notwendigen und sinnvollen Abstufung von Auswertungs- und Einsichtsrechten bezüglich einzelner Daten durch öffentliche und/oder private Stellen ist zunächst noch nicht zu klären, wird aber Gegenstand weiterer, auch rechtspolitischer Erörterungen sein.

63) Schaper/Moll-Amrein, Basiswissen Wertermittlungsverfahren, 2. Aufl., 2025, S. 280.

64) Zutreffend Thelen (Fußn. 8), Rz. 621, unter Verweis auf BT-Drucks. 19/28164, S. 3 ff.

65) Weirich/Ivo, Grundstücksrecht, 4. Aufl., 2015, Rz. 39 f., sprechen gar von einer „Entwertung des Grundbuchs“ durch die fehlende Eintragung von Belastungen und Verfügungsbeschränkungen.