



Sachstand

Das zentrale Immobilienregister im Vereinigten Königreich Einzelfragen

Das zentrale Immobilienregister im Vereinigten Königreich
Einzelfragen

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 184/18
Abschluss der Arbeit: 14. August 2018
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Das zentrale Immobilienregister im Vereinigten Königreich – aktueller Stand und Reformvorhaben	4
2.	Wie soll das gegebenenfalls reformierte Register ausgestaltet sein und wie ist der Stand/Zeitplan der Umsetzung?	5
3.	Gäbe es technische oder rechtliche Hindernisse, die der Einführung eines zentralen Immobilienregisters in Deutschland entgegen stünden?	5
4.	Wird sich die Sachlage durch die Einführung des Datenbankgrundbuchs ändern?	6

1. Das zentrale Immobilienregister im Vereinigten Königreich – aktueller Stand und Reformvorhaben

Im Vereinigten Königreich bestehen zentrale Immobilienregister bereits seit längerem.¹ In England und Wales wird es von der „HM Land Registry“, einer 1862 geschaffenen staatlichen Behörde² geführt und besteht aus drei Abteilungen: Dem Grundbesitzregister (property register), dem Rechtsinhaberregister (proprietor register) und dem Belastungsregister (charges register).³

Offenbar neu eingeführt werden soll nunmehr ein Register, in dem die wirtschaftlich Berechtigten ausländischer Unternehmen enthalten sind, die im Vereinigten Königreich Grundstücke erwerben wollen.⁴ Grundlage hierfür ist ein Gesetzentwurf der britischen Regierung über ein „Gesetz zur Registrierung ausländischer Unternehmen“⁵. Damit wird das Ziel verfolgt, die Landnutzung durch ausländische Unternehmen im Vereinigten Königreich zum Zwecke der Geldwäsche oder der Anlage illegaler Gelder zu verhindern und zu bekämpfen, indem die Transparenz in Bezug auf ausländische Unternehmen, die im Vereinigten Königreich mit Grundbesitz Geschäfte betreiben, erhöht wird.⁶

-
- 1 In der Mehrzahl der EU-Mitgliedsstaaten wird ebenfalls ein zentrales Immobilienregister (oder Grundbuch) geführt bzw. es besteht eine zentrale Abrufmöglichkeit, vgl. Frank/Wachter (Hrsg.), Handbuch Immobilienrecht in Europa: Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien, 2. Auflage 2015; Europäisches Justizportal zu den Grundbüchern in den Mitgliedstaaten, abrufbar unter: https://beta.e-justice.europa.eu/109/DE/land_registers_in_eu_countries [Stand der Online-Quellen im vorliegenden Sachstand: 14. August 2018]; Portal der Europäischen Grundbuchvereinigung, abrufbar unter: <https://www.elra.eu/european-land-registry-network/about-us-2/>.
 - 2 Siehe Internetseite der HM Land Registry, abrufbar unter: <https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry/about>.
 - 3 Waldner/Kopp, in: Frank/Wachter (o. Fußn. 1), England Rn. 105; Sparkes u.a., Grenzüberschreitender Erwerb von Wohnimmobilien in der EU: Probleme der Bürgerinnen und Bürger, Studie im Auftrag des EU-Parlaments, März 2016, S. 62, abrufbar unter: http://www.europarl.europa.eu/thinktank/de/document.html?reference=I-POL_STU%282016%29556936. Für Nordirland und Schottland existieren jeweils eigene Register, die von dortigen Behörden geführt werden.
 - 4 Pressemitteilung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie und industrielle Strategie (Department for Business, Energy and Industrial Strategy) vom 18. Januar 2018, abrufbar unter: <https://www.gov.uk/government/news/world-first-register-to-crack-down-on-criminals-laundering-dirty-money-through-uk-property-market-to-go-live-by-early-2021>.
 - 5 Originaltitel: Draft Registration of Overseas Entities Bill, Juli 2018, abrufbar unter: https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/727915/Draft_Registration_of_Overseas_Entities.pdf.
 - 6 Übersichtsdokument zum Gesetz über die Registrierung ausländischer Unternehmen (Originaltitel: Overview Document: Draft Registration Of Overseas Entities Bill), Juli 2018, S. 6, abrufbar unter: https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/727901/2_FINAL_Overview_document_1_1.pdf.

2. Wie soll das gegebenenfalls reformierte Register ausgestaltet sein und wie ist der Stand/Zeitplan der Umsetzung?

Nach dem o.g. Gesetzentwurf haben ausländische Unternehmen, die im Vereinigten Königreich Land erwerben wollen, Maßnahmen zu ergreifen, um ihre wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln und zu registrieren. Diese Informationen müssen der registerführenden Behörde („Companies House“) übermittelt und jährlich aktualisiert werden. Ohne Registrierung kann ein Unternehmen weder Eigentümer eines Grundstücks werden noch bestimmte Eintragungen im Immobilienregister vornehmen lassen. Das Register ausländischer Unternehmen soll nach den Plänen der britischen Regierung im Jahre 2021 einsatzbereit sein.⁷

Im Gegensatz dazu müssen Unternehmen mit Sitz im Vereinigten Königreich bereits seit Juni 2016 Informationen über ihre wirtschaftlich Berechtigten an Companies House übermitteln, die in einem hierfür eingerichteten Register erfasst werden.⁸

Beide Register werden jedoch von unterschiedlichen Behörden (HM Land Registry oder Companies House) geführt bzw. geführt werden. Insofern ist es nicht ersichtlich, dass etwa die Angabe des Rechtsinhabers im Immobilienregister direkt auch darüber Auskunft zu geben vermag, wer die wirtschaftlich Berechtigten einer juristischen Person sind. Dazu dürfte Einsicht in das jeweils andere Register genommen werden müssen.

3. Gäbe es technische oder rechtliche Hindernisse, die der Einführung eines zentralen Immobilienregisters in Deutschland entgegen stünden?

In technischer Hinsicht könnte die Einführung eines zentralen Immobilienregisters in Deutschland dadurch erschwert werden, dass zwar mittlerweile in jedem Bundesland grundsätzlich die Möglichkeit besteht, elektronisch auf das Grundbuch zuzugreifen,⁹ die elektronischen Grundbücher jedoch mit zwei verschiedenen Softwaresystemen (SolumSTAR und FOLIA/EGB) bearbeitet werden¹⁰.

In rechtlicher Hinsicht weist § 1 Abs. 1 der Grundbuchordnung (GBO)¹¹ den Amtsgerichten (den Grundbuchämtern) die Aufgabe der Grundbuchführung zu. Das dürfte der Einführung eines zentralen Immobilienregisters in Deutschland bzw. der Einrichtung einer zentralen Abrufmöglichkeit zwar nicht per se entgegenstehen, jedoch ist die sachliche Zuständigkeit für die Führung der

7 Übersichtsdocument zum Gesetz über die Registrierung ausländischer Unternehmen (o. Fußn. 6), S. 6 f.

8 Originalbezeichnung des Registers: People with Significant Control (PSC) register, Übersichtsdocument zum Gesetz über die Registrierung ausländischer Unternehmen (o. Fußn. 6), S. 5.

9 Siehe Justizportal des Bundes und der Länder zur Internet-Grundbucheinsicht, abrufbar unter: <http://www.grundbuch-portal.de/stufe1-th.htm>.

10 Internetportal des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz (Bayerisches Justizministerium) zur Entwicklung eines bundeseinheitlichen Datenbankgrundbuchs, abrufbar unter: <http://www.grundbuch.eu/einfuehrung/>.

11 Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 18 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745).

Grundbücher damit nach geltendem Recht gerade nicht dem Bund, einer Behörde des Bundes oder einer ähnlichen Stelle zugewiesen.

4. Wird sich die Sachlage durch die Einführung des Datenbankgrundbuchs ändern?

Die Sachlage wird sich durch die Einführung des Datenbankgrundbuchs¹² insofern ändern, als es in technischer Hinsicht von den Bundesländern geplant ist, ein bundeseinheitliches System einzuführen. Dieses soll die bisherigen Systeme ablösen und u.a. ein bundeseinheitliches Abrufverfahren sowie eine bundesweite Vereinheitlichung des Zugangs für Externe ermöglichen.¹³

Nach Angaben der Bundesregierung soll das Datenbankgrundbuch voraussichtlich im Jahr 2020 zur Einführung in den Ländern bereitstehen.¹⁴ Mit dessen Einführung soll u.a. eine zentrale Abfrage von Daten ermöglicht werden, wodurch z.B. nach Eigentümern und Inhabern von dinglichen Rechten an Grundstücken recherchiert und gesucht werden kann.¹⁵ Allerdings betrifft diese Gesetzesänderung nur das Grundbuch und hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf andere Register. So kann es nach Auskunft der Bundesregierung derzeit nicht beurteilt werden, ob und inwiefern die Daten des Datenbankgrundbuchs mit denen aus anderen Registern, etwa dem Transparenzregister, verknüpft werden können bzw. ob dies vorgesehen und möglich ist.¹⁶

Die Rechtsgrundlage für die Einführung des Transparenzregisters wurde durch die Umsetzung der vierten EU-Geldwäscherichtlinie in das Geldwäschegesetz (GwG)¹⁷ eingefügt.¹⁸ Das Transparenzregister dient nach § 18 Abs. 1 GwG der Erfassung und Zugänglichmachung von Angaben über die wirtschaftlich Berechtigten, welche in § 3 GwG definiert werden¹⁹. Das Register wird gemäß § 18 Abs. 2 GwG in bundeseigener Verwaltung geführt, um sicherzustellen, dass alle Daten

12 Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG) vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719).

13 Bayerisches Justizministerium (o. Fußn. 10), abrufbar unter: <http://www.grundbuch.eu/beschreibung/>.

14 Antwort der Bundesregierung vom 4. Juni 2018 auf die kleine Anfrage der Abgeordneten Lisa Paus, Christian Kühn (Tübingen), Irene Mihalic, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 2. Mai 2018 – Drucksache 19/1956 –, BT-Drs. 19/2449, S. 12.

15 Siehe o. Fußn. 14.

16 Siehe o. Fußn. 14.

17 Geldwäschegesetz vom 23. Juni 2017 (BGBl. I S. 1822), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGBl. I S. 1102).

18 Gesetz zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie, zur Ausführung der EU-Geldtransferverordnung und zur Neuordnung der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen vom 23. Juni 2017 (BGBl. I S. 1822).

19 Vgl. dazu Kunz, Umsetzung der 4. EU-Geldwäscherichtlinie in Deutschland, in: Wohlschlägl-Aschberger (Hrsg.), Geldwäscheprevention: Recht, Produkte, Branchen, 2018, S. 59.

zentral an einer Stelle abgerufen werden können.²⁰ Mit der Aufgabe der Registerführung wurde die Bundesanzeiger Verlag GmbH als Beliehene gemäß § 25 Abs. 1 GwG und § 1 der Transparenzregisterbeleihungsverordnung (TBelV)²¹ betraut. Das Transparenzregister kann auf einer hierfür eingerichteten Internetseite abgerufen werden.²²

* * *

20 Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie, zur Ausführung der EU-Geldtransferverordnung und zur Neuorganisation der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen vom 17. März 2017, BT-Drs. 18/11555, S. 125.

21 Verordnung über die Übertragung der Führung des Transparenzregisters vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1938).

22 <https://www.transparenzregister.de>.