EUROPÄISCHE
KOMMISSION

Brüssel, den 9.3.2022
COM(2022) 87 final

BERICHT DER KOMMISSION AN DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DEN RAT

über die Beurteilung der Notwendigkeit und Verhältnismäßigkeit der Vereinheitlichung von in Immobilienregistern enthaltenen Informationen und die Beurteilung der Notwendigkeit der Vernetzung dieser Register

BERICHT DER KOMMISSION AN DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DEN RAT

über die Beurteilung der Notwendigkeit und Verhältnismäßigkeit der Vereinheitlichung von in Immobilienregistern enthaltenen Informationen und die Beurteilung der Notwendigkeit der Vernetzung dieser Register

1. EINLEITUNG

Gemäß Artikel 32b Absatz 2 der Richtlinie (EU) 2015/849[1] (im Folgenden „Geldwäscherichtlinie“) in der durch die Richtlinie (EU) 2018/843[2] (im Folgenden „fünfte Geldwäscherichtlinie“) geänderten Fassung muss die Kommission dem Europäischen Parlament und dem Rat einen Bericht vorlegen, in dem beurteilt wird, inwiefern es notwendig und verhältnismäßig ist, die in nationalen Immobilienregistern der Mitgliedstaaten enthaltenen Informationen zu vereinheitlichen, und inwiefern es erforderlich ist, diese Register zu vernetzen. Obwohl die Frist für die Vorlage dieses Berichts auf den 31. Dezember 2020 festgesetzt war, beschloss die Kommission, seine Annahme auszusetzen, sodass die Beurteilung bei der Ausarbeitung des am 20. Juli 2021 verabschiedeten Pakets von Legislativvorschlägen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung[3] berücksichtigt werden konnte.

Die Geldwäscherichtlinie enthält eine Reihe von Maßnahmen, mit denen die Risiken im Zusammenhang mit Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung im Immobiliensektor angegangen und gemindert werden sollen. Diese Maßnahmen umfassen die Einbeziehung von Notaren und anderen Angehörigen von rechtsberatenden Berufen, die an Immobilientransaktionen beteiligt sind, sowie von Immobilienmaklern in den Kreis der Unternehmen, die den Verpflichtungen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung unterliegen, und – nach den mit der fünften Geldwäscherichtlinie eingeführten Änderungen – die Bereitstellung von Informationen über die Eigentümer von Immobilien für die für Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zuständigen Behörden. Nach Artikel 32b Absatz 1 der Geldwäscherichtlinie müssen die Mitgliedstaaten den zentralen Meldestellen und den zuständigen Behörden Zugang zu Informationen geben, die die zeitnahe Identifizierung aller natürlichen oder juristischen Personen ermöglichen, die in ihrem Hoheitsgebiet Eigentümer von Immobilien sind, unter anderem über Register oder elektronische Datenabrufsysteme, soweit solche Register oder Systeme zur Verfügung stehen.

---

[1] Richtlinie (EU) 2015/849 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Mai 2015 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung, zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Richtlinie 2005/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und der Richtlinie 2006/70/EG der Kommission (Text von Bedeutung für den EWR) (ABl. L 141 vom 5.6.2015, S. 73), in der durch die Richtlinie (EU) 2018/843 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 geänderten Fassung.

[2] Richtlinie (EU) 2018/843 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2015/849 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung und zur Änderung der Richtlinien 2009/138/EG und 2013/36/EU (ABl. L 156 vom 19.6.2018, S. 43).

[3] https://ec.europa.eu/info/publications/210720-anti-money-laundering-countering-financing-terrorism_de

Um die Anforderungen des Artikels 32b Absatz 2 zu erfüllen, enthält dieser Bericht i) eine Analyse des derzeitigen Stands in Bezug auf Grundbücher, ii) eine Beschreibung dessen, wie zentrale Meldestellen und zuständige Behörden durch den Zugang zu Immobilienregistern unterstützt werden können, sowie iii) eine Beurteilung der Vorteile, Schwachstellen und Anforderungen sowohl im Zusammenhang mit der Vereinheitlichung der in den Registern enthaltenen Informationen als auch im Zusammenhang mit der Vernetzung dieser Register. Auf der Grundlage dieser Elemente erfolgt eine erste Beurteilung dessen, inwieweit eine Harmonisierung und Vernetzung verhältnismäßig und notwendig sind.

Die Erstellung dieses Berichts erfolgte mit Unterstützung durch eine unabhängige Studie eines externen Auftragnehmers, die im Jahr 2020 in Auftrag gegeben worden war.[4] Darin wurden Informationen zu den Immobilienregistern der Mitgliedstaaten erfasst und frühere sowie aktuelle Initiativen zur Vernetzung der Register und zur Vereinheitlichung der darin enthaltenen Informationen analysiert. Darüber hinaus stützt sich dieser Bericht auf Informationen aus einer von der Kommission im Jahr 2014 in Auftrag gegebenen Studie[5], in der die Ergebnisse einer wirtschaftlichen Studie sowie einer technischen Studie vorgestellt wurden, die die Vorarbeiten für eine Vernetzung der Grundbücher im Europäischen Justizportal bildeten.

Für die Zwecke dieses Berichts umfasst der Begriff „Immobilienregister“ sowohl Grundbücher[6] als auch Kataster[7], die beide Informationen enthalten können, die die Identifizierung einer natürlichen oder juristischen Person als Eigentümer einer Immobilie ermöglichen. In der Regel ergänzen diese Register einander, wobei Grundbücher der amtlichen Eintragung von Rechten in Form von Urkunden oder Eigentumstiteln dienen und Kataster ein öffentliches Verzeichnis von Immobilien enthalten. In der Praxis sollten die Mitgliedstaaten bei jedem potenziellen Vorhaben zur Vereinheitlichung und/oder Vernetzung von Fall zu Fall die einschlägigen nationalen Register ermitteln und sowohl Grundbücher als auch Kataster berücksichtigen, wenn es sich dabei gemäß ihrem nationalen Recht um unterschiedliche Register handelt.

2. AKTUELLER STAND

2.1. Register mit Informationen über Immobilieneigentümer in den Mitgliedstaaten

[4] Europäische Kommission, Generaldirektion Finanzstabilität, Finanzdienstleistungen und Kapitalmarktunion, *Study on the harmonisation and interconnection of real estate registers: final report* (Studie zur Vereinheitlichung und Vernetzung von Immobilienregistern: Abschlussbericht), Amt für Veröffentlichungen, 2021, https://data.europa.eu/doi/10.2874/068191; im Folgenden „Europäische Kommission (2021)“.

[5] Europäische Kommission, Generaldirektion Justiz, Schmitz, P., Athanasiou, P., Torrinha, P., et al., *Land Registers Interconnection feasibility and implementation analysis* (Vernetzung der Grundbücher – Analyse der Durchführbarkeit und Umsetzung), Amt für Veröffentlichungen, 2015, https://data.europa.eu/doi/10.2838; im Folgenden „Europäische Kommission (2015)“.

[6] Unter einem Grundbuch versteht man ein öffentliches Register von Urkunden oder Rechten in Bezug auf Immobilien.

[7] Ein Kataster ist eine systematische Beschreibung der Grundstückseinheiten in einem Gebiet. Die Beschreibung erfolgt anhand von Karten, auf denen die Lage und die Grenzen jeder Einheit verzeichnet sind, sowie anhand von Aufzeichnungen. Die wichtigsten Informationen in diesen Aufzeichnungen sind die Identifikationsnummer und die Fläche der Einheit, die in der Regel nach Flächennutzungsklassen differenziert ist.

Die Immobilienregister der Mitgliedstaaten weisen in Bezug auf ihre Organisation, ihren Grad der Zentralisierung, ihren Grad der Digitalisierung und ihren jeweiligen Inhalt erhebliche Unterschiede auf.

Die meisten Mitgliedstaaten erfassen Daten über Immobilieneigentum in zwei Registern – einem Grundbuch und einem Kataster. In acht Mitgliedstaaten werden die Grundbücher zusammen mit dem Kataster geführt.[8] Einige Mitgliedstaaten haben sich zudem dafür entschieden, gesonderte Datenbanken für besondere Zwecke einzurichten, beispielsweise für die steuerliche Identifizierung von Immobilien[9] oder für Angaben zu Kaufpreisen und/oder Transaktionen[10].

Im Laufe der langen Geschichte der Erfassung von Informationen über Immobilien, die bis ins 19. Jahrhundert zurückreicht, haben sich zwei gängige Registrierungssysteme herausgebildet: ein System zur Erfassung von Urkunden und ein System zur Eintragung von Eigentumstiteln. Eine Urkunde ist eine Aufzeichnung einer bestimmten Transaktion. Sie dient als Beleg für eine bestimmte Vereinbarung (z. B. den Verkauf einer Immobilie), ist aber selbst kein Nachweis für einen Rechtsanspruch der Vertragsparteien, die Vereinbarung zu schließen und zu vollziehen.[11] Bei dem alternativen System, bei dem die Eigentumstitel eingetragen werden, stellt die Eintragung eines Eigentumstitels einen Eigentumsnachweis dar. Derzeit verfügen 23 Mitgliedstaaten über ein System zur Eintragung von Eigentumstiteln oder über beide Systeme, während vier Mitgliedstaaten nur ein System zur Erfassung von Urkunden haben.[12] In einigen Mitgliedstaaten werden Systeme zur Erfassung von Urkunden allmählich in Systeme zur Eintragung von Eigentumstiteln überführt; Entwicklungen in die entgegengesetzte Richtung sind hingegen nicht zu verzeichnen.[13]

In vielen Mitgliedstaaten sind die verschiedenen vorstehend beschriebenen Arten von Registern auf nationaler Ebene zentralisiert – das heißt, sie decken das gesamte Gebiet eines Landes ab. Dies ist jedoch nicht der Fall in Frankreich,[14] Deutschland und Italien[15]. In Spanien herrscht ein gemischtes System: Das Land verfügt zwar über mehr als 1000 Grundbücher mit ausschließlichen Zuständigkeiten und Datenbanken, besitzt jedoch auch eine auf nationaler Ebene vernetzte Plattform.[16] In Griechenland herrscht ein ähnliches

[8] Zypern, Dänemark, Ungarn, Litauen, Rumänien, Slowakei, Slowenien und Estland.
[9] Portugal und Frankreich.
[10] Deutschland und Finnland.
[11] Europäische Kommission (2015), S. 273.
[12] Ebd., S. 145–146, ohne das Vereinigte Königreich. Die Mitgliedstaaten mit einem System zur Eintragung von Eigentumstiteln oder beiden Systemen sind Österreich, Bulgarien, Zypern, die Tschechische Republik, Deutschland, Dänemark, Estland, Griechenland, Spanien, Finnland, Frankreich, Kroatien, Ungarn, Irland, Italien, Litauen, Lettland, Malta, Polen, Portugal, Schweden, Slowenien und die Slowakei. Die Mitgliedstaaten, die ausschließlich über ein System zur Erfassung von Urkunden verfügen, sind Belgien, Luxemburg, die Niederlande und Rumänien. In Frankreich folgen die Regionen Elsass und Moselle dem Modell der Eintragung von Eigentumstiteln (im Gegensatz zum Rest des Landes). Das Gleiche gilt für die autonome Provinz Trient in Italien.
[13] Europäisches Parlament – Studie für den Rechtausschuss (JURI), *Grenzüberschreitender Erwerb von Wohnimmobilien in der EU: Probleme der Bürgerinnen und Bürger*, 2016, S. 66–67.
[14] In Frankreich gibt es 120 lokale Eigentumsregister, die nicht miteinander vernetzt sind.
[15] In Italien führen zwar einige Regionen gesonderte Register, doch der größte Teil des Landes wird von einem einzigen Register abgedeckt.
[16] Touriñán T, „The Spanish Land Registration system and the IMOLA project“ (Das spanische Grundbuchsystem und das IMOLA-Projekt), in: *IMOLA II Project (The European Land Register Document (ELRD): A common Semantic Model for Land Registers Interconnection)* (Das Projekt IMOLA II (Das

System: Die Grundbuchdatenbank wird zentral für das ganze Land von einem Unternehmen verwaltet und von den örtlichen Grundbuchämtern basierend auf ihren Vorgängen aktualisiert.[17]

Die meisten Mitgliedstaaten verfügen über digitalisierte Register, die online zugänglich sind. Es gibt jedoch auch Ausnahmen. In Frankreich sind die Daten der lokalen Register zwar digitalisiert, aber nicht online zugänglich, und Ergebnisse von Abfragen werden manuell und asynchron bereitgestellt (außer in den Regionen Elsass und Moselle).[18] Auch das Register in Luxemburg wird offline betrieben.[19]

2.2. Rolle und Zweck von Immobilienregistern im Binnenmarkt

Der Hauptzweck von Daten in Immobilienregistern besteht darin, für Rechtssicherheit in Bezug auf Eigentumsrechte und Rechte Dritter an einer bestimmten Immobilieneinheit zu sorgen. Neben Behörden nutzen auch Bürger sowie professionelle Nutzer die in Immobilienregistern gespeicherten Daten, zumeist auf der Grundlage eines berechtigten Interesses im Zusammenhang mit einem möglichen Eigentumstausch oder einem Anspruch als Dritter. Immobilienregister können sowohl für inländische Transaktionen als auch in grenzüberschreitenden Situationen verwendet werden; sie weisen somit eine Binnenmarktdimension auf. Die folgende Liste gibt einen nicht erschöpfenden Überblick über Situationen, in denen Immobilienregister grenzüberschreitend genutzt werden können:

- Ein typischer Fall, in dem Immobilienregister genutzt werden, ist der Erwerb einer Immobilie in einem anderen Mitgliedstaat. In diesem Fall möchten Bürger und professionelle Nutzer womöglich den rechtlichen Status und die Belastungen einer im Ausland gelegenen Immobilie oder die korrekte Registrierung von Eigentum überprüfen.[20]
- Immobilienregister können im Rahmen von Immobilien betreffenden Gerichtsverfahren eingesehen werden,[21] unter anderem zur Vollstreckung von Gerichtsentscheidungen.
- Immobilienregister können auch zum Zwecke des Informationsaustauschs zwischen Steuerbehörden eingesehen werden. Gemäß der Richtlinie 2011/16/EU[22] werden Informationen über Einkünfte aus und Eigentum an Immobilien automatisch

---

Europäische Grundbuchpapier (ELRD): Ein gemeinsames semantisches Modell für die Vernetzung von Grundbüchern)), S. 248, 252.

[17] https://e-justice.europa.eu/109/DE/land_registers_in_eu_countries?GREECE&init=true&member=1

[18] Europäische Kommission (2015), S. 242–243.

[19] Ebd., S. 216.

[20] Moerkerke J., „IMOLA II, the ELRA's commitment with European citizens: opening a collaboration framework with EU authorities" (IMOLA II, die Verpflichtung der ELRA gegenüber den Bürgern in Europa: Schaffung eines Rahmens für die Zusammenarbeit mit EU-Behörden), in: *IMOLA II Project (...)* (Das Projekt IMOLA II (…)), S. 29.

[21] M. Cuccaro, „The ELRD as a source of information for courts in Cross-border matters" (Das Europäische Grundbuchpapier als Informationsquelle für Gerichte in grenzüberschreitenden Angelegenheiten), in: *IMOLA II Project (...)* (Das Projekt IMOLA II (…)), S. 221. Vgl. insbesondere folgende Passage: „(…) aus rein praktischer Sicht kann es äußerst nützlich sein, mit Sicherheit zu wissen, ob der Kläger das Bestehen des Gerichtsverfahrens dem zuständigen Grundbuchamt, das sich in einem anderen Mitgliedstaat als dem befinden kann, in dem der zuständige Richter über den grenzüberschreitenden Rechtsstreit entscheidet, ordnungsgemäß bekannt gemacht hat."

[22] Richtlinie 2011/16/EU des Rates vom 15. Februar 2011 über die Zusammenarbeit der Verwaltungsbehörden im Bereich der Besteuerung und zur Aufhebung der Richtlinie 77/799/EWG.

grenzüberschreitend zwischen den Steuerbehörden des Mitgliedstaats, in dem die Immobilie liegt, und den Steuerbehörden des Mitgliedstaats, in dem der Eigentümer der Immobilie ansässig ist, ausgetauscht.

- Immobilienregister können genutzt werden, um Informationen über Belastungen zu erhalten. Dies kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn Finanzinstitute die Register im Zusammenhang mit der Gewährung von Darlehen und Hypotheken einsehen.
- Behörden können Immobilienregister im Rahmen von Verfahren betreffend Steuerschulden einsehen, unter anderem zur Beitreibung von Steuern oder Abgaben sowie für sonstige Maßnahmen nach Maßgabe der Richtlinie 2010/24/EU[23].
- Eine Einsichtnahme in Immobilienregister kann auch im Zusammenhang mit Erbsachen erfolgen. So ist insbesondere in der Verordnung (EU) Nr. 650/2012[24] vorgesehen, dass die Behörde, die ein Europäisches Nachlasszeugnis ausstellt, die Angaben zum Vermögen des Erblassers überprüfen muss.
- Im Rahmen eines Konkursverfahrens kann eine Behörde, aber auch ein Gläubiger, Recherchen in Immobilienregistern durchführen.

2.3. Initiativen zur Vernetzung

Bislang gab es einige Initiativen auf EU-Ebene zur Vernetzung der nationalen Grundbücher.

Ein laufendes Projekt ist die vom Programm „Justiz“ der Europäischen Union[25] finanzierte Anwendung zur Vernetzung der Grundbücher (Land Registers Interconnection – LRI), an der sich die Mitgliedstaaten auf freiwilliger Basis beteiligen können.[26] Das Ziel dieses Projekts besteht darin, über das Europäische Justizportal[27] einen einzigen Zugang zu den Grundbüchern der teilnehmenden Mitgliedstaaten zu schaffen. In der ersten Phase des Projekts wurde eine technisch funktionsfähige Vernetzung der Grundbücher von Österreich und Estland geschaffen. Der künftige Dienst ist als Demoversion öffentlich zugänglich.[28] Das zweite LRI-Projekt zur Vernetzung der Grundbücher der Mitgliedstaaten, das mit EU-Mitteln unterstützt wird, begann im März 2020 und endete im Oktober 2021. Im Rahmen dieses Projekts verband Lettland sein Grundbuch mit der LRI-Serviceplattform. Ungarn, Portugal und Spanien führten eine gründliche Analyse durch, um ein umfassendes Verständnis der länderspezifischen Bedingungen zu erlangen, die erfüllt sein müssen, bevor mit der Entwicklung der nationalen LRI-Verbindung begonnen werden kann.

In ihrer Mitteilung aus dem Jahr 2020 mit dem Titel „Digitalisierung der Justiz in der Europäischen Union. Ein Instrumentarium für Gelegenheiten“ wies die Kommission darauf hin, dass die LRI-Anwendung EU-weit verwendet werden sollte, um ihr volles Potenzial

[23] Richtlinie 2010/24/EU des Rates vom 16. März 2010 über die Amtshilfe bei der Beitreibung von Forderungen in Bezug auf bestimmte Steuern, Abgaben und sonstige Maßnahmen (ABl. L 84 vom 31.3.2010, S. 1) und Europäische Kommission (2021), S. 29.

[24] Verordnung (EU) Nr. 650/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen und die Annahme und Vollstreckung öffentlicher Urkunden in Erbsachen sowie zur Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses (ABl. L 201 vom 27.7.2012), Artikel 66 Absatz 5.

[25] Verordnung (EU) 2021/693 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 28. April 2021 zur Einrichtung des Programms „Justiz“ und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 1382/2013 (ABl. L 156 vom 5.5.2021, S. 21).

[26] Für weitere Informationen siehe https://lri-ms.eu/

[27] https://e-justice.europa.eu/

[28] https://lri-ms.eu/outcomes

auszuschöpfen; Ziel sei es, die vollständige Beteiligung der Mitgliedstaaten bis 2024 sicherzustellen.[29]

IMOLA (Interoperability MOdel for LAnd registers – Modell für die Interoperabilität von Grundbüchern) ist ein Projekt der Europäischen Grundbuchvereinigung, das durch das Programm „Justiz“ der Europäischen Union kofinanziert wird.[30] Das Projekt zielt darauf ab, ein gemeinsames Muster für die Organisation der in Immobilienregistern enthaltenen Informationen auf EU-Ebene zu entwickeln, das mit erläuternden Materialien in verschiedenen Sprachen verknüpft ist. Das wichtigste Ergebnis des Projekts IMOLA besteht darin, dass mit dem „Europäischen Grundbuchpapier“ ein Muster für die Organisation von Grundbuchinformationen auf EU-Ebene einschließlich eines semantischen Modells erstellt wurde.[31]

3. IMMOBILIEN UND IMMOBILIENREGISTER IM ZUSAMMENHANG MIT GELDWÄSCHE UND TERRORISMUSFINANZIERUNG

In diesem Kapitel wird untersucht, wie Immobilienregister im Kontext der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung genutzt werden können.

3.1. Risikofaktoren und häufiger Missbrauch des Immobiliensektors für Zwecke der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Nach Angaben der Arbeitsgruppe „Bekämpfung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung“ (Financial Action Task Force – FATF) ist der Erwerb von Immobilien eine gängige Methode zum Waschen von Erträgen aus Straftaten; demnach machten Immobilien rund 30 % der zwischen 2011 und 2013 weltweit beschlagnahmten kriminellen Vermögenswerte aus.[32] Obwohl es schwierig ist, Daten über das Ausmaß von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in diesem Sektor zu erhalten, prognostiziert die Strafverfolgungsbehörde der Europäischen Union (Europol), dass der Immobilien- und Bausektor infolge der COVID-19-Pandemie mittelfristig noch attraktiver für Geldwäsche werden wird.[33] In der von der Europäischen Kommission im Jahr 2019 vorgenommenen Bewertung der mit grenzüberschreitenden Tätigkeiten im Zusammenhang stehenden Risiken der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung für den Binnenmarkt[34] (der „supranationalen Risikobewertung“) wurde die Anfälligkeit des Immobiliensektors für Terrorismusfinanzierung als erheblich und für Geldwäsche als erheblich/sehr erheblich eingestuft.[35]

Immobilien spielen vor allem in der letzten Phase des Geldwäschezyklus, der Integrationsphase, eine Rolle.[36] Mithilfe von Immobilien können illegale Gelder der legalen

[29] COM(2020) 710 final, S. 16.
[30] https://www.elra.eu/imola/
[31] Ebd.
[32] FATF, *Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals* (Die Anfälligkeit von Angehörigen der rechtsberatenden Berufe für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung), 2013, S. 24.
[33] Europol, *Beyond the Pandemic: How COVID-19 Will Shape the Serious and Organised Crime Landscape in the EU* (Jenseits der Pandemie: Wie COVID-19 das Umfeld der schweren und organisierten Kriminalität in der EU prägen wird), 2020, S. 12.
[34] SWD(2019) 650 final.
[35] Ebd., S. 171.
[36] Europäische Kommission (2021), S. 37.

Wirtschaft zugeführt („integriert“) werden, die Erlöse zurück an die Kriminellen fließen und sogar legale Einnahmen erzielt werden.[37] Zudem handelt es sich bei Immobilien im Allgemeinen um Vermögenswerte, die im Wert steigen und bei einem Verkauf als legitimer Grund für das Auftauchen von Geldern angeführt werden können.[38]

Die Methoden von Kriminellen umfassen häufig komplexe Systeme für den Erwerb von Immobilien; gängige Methoden sind die Verwendung komplexer Darlehens- oder Kreditfinanzierungen, die Vermittlung über Fachleute, die Nutzung von Strohfirmen, die Manipulation von Schätzungen oder Bewertungen von Immobilien, die Nutzung von Zahlungsmitteln wie Bargeld oder Schecks, die Verwendung von Hypotheken oder die Verwendung von Immobilien zur Verschleierung von Geldern aus illegalen Aktivitäten.[39]

3.2. Verwendung von Immobilienregistern im Zusammenhang mit der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

In Immobilienregistern enthaltene Informationen können für die zuständigen Behörden und zentralen Meldestellen in vielerlei Hinsicht hilfreich sein. Im Rahmen der zur Unterstützung dieses Berichts durchgeführten Studie wurden unter anderem gezielte Konsultationen der für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zuständigen Behörden durchgeführt; demnach sind diese mit der Geschwindigkeit des grenzüberschreitenden Austauschs von Informationen über Immobilien zwischen den zentralen Meldestellen und den zuständigen Behörden sowie mit den in den Immobilienregistern enthaltenen Informationen im Großen und Ganzen zufrieden, da hierdurch im Allgemeinen die Eigentümerschaft ermittelt und Auskünfte über Immobilien eingeholt werden können.[40] Doch auch wenn eine Vereinheitlichung der in Immobilienregistern enthaltenen Informationen und der Zugang der zentralen Meldestellen und zuständigen Behörden zu den Immobilienregistern anderer Mitgliedstaaten Vorteile mit sich brächten, ist zu beachten, dass nicht alle für die zentralen Meldestellen und zuständigen Behörden relevanten Informationen über diese Register abgerufen werden können.

Die Verwendung komplexer Systeme, die „Strohfirmen“, komplexe Eigentumsstrukturen mit in wenig transparenten Ländern niedergelassenen Trusts oder Gesellschaften oder „Strohmänner“ umfassen, ist eine für den Immobiliensektor typische Methode der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Gemäß der supranationalen Risikobewertung aus dem Jahr 2019 erachten Vertreter des Privatsektors es als eine große Herausforderung, den wirtschaftlichen Eigentümer einer Immobilie zu ermitteln, insbesondere wenn Verkäufer und Käufer ihre Geschäfte über Trusts abwickeln. Eine Umfrage unter den zentralen Meldestellen ergab, dass 61 % der Befragten Immobilientransaktionen, die nur von Dritten und Vermittlern durchgeführt werden, als gängige Methode der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung im Immobiliensektor ansehen. 44 % der Befragten nannten in diesem Zusammenhang die Verwendung von Strohfirmen, Trusts oder Strohmännern, und 39 % sahen in der

[37] Wissenschaftlicher Dienst des Europäischen Parlaments, *Understanding Money Laundering through Real Estate Transactions* (Geldwäsche durch Immobilientransaktionen verstehen), 2019, S. 2, und Europäische Kommission (2021), Ebd.

[38] FATF, *Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals* (Die Anfälligkeit von Angehörigen der rechtsberatenden Berufe für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung), 2013, S. 44.

[39] FAFT/OECD, *Money laundering and terrorist financing through the real estate sector* (Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung über den Immobiliensektor), 2007.

[40] Europäische Kommission (2021), S. 87 und 91 (Inhalt von Immobilienregistern) sowie 101–102 (grenzüberschreitender Informationsaustausch).

Schwierigkeit, die tatsächliche Identität des Eigentümers, Mieters oder Investors bei einer Immobilie festzustellen, ein großes Problem.[41]

Immobilienregister können zusammen mit anderen vernetzten Registern, die den zentralen Meldestellen und den zuständigen Behörden zur Verfügung stehen (z. B. Registern der wirtschaftlichen Eigentümer), zur Aufdeckung von Fällen von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, in denen die oben beschriebenen Techniken zum Einsatz kommen, verwendet werden, da diese Register zuverlässige, ergänzende und aktuelle Informationen über gegenwärtige und in einigen Fällen auch frühere Eigentümer einer Immobilie liefern können. In einer Umfrage unter den zuständigen Behörden und Verpflichteten gaben über 80 % der Befragten an, dass Informationen über frühere und aktuelle Eigentumsverhältnisse für ihre Arbeit nützlich seien.[42] Gleichzeitig berichteten einige von ihnen, dass Informationen über Eigentumsrechte mitunter nicht verfügbar seien und dadurch, dass zusätzliche persönliche Informationen wie z. B. eine persönliche Identifikationsnummer fehlten, der wirtschaftliche Eigentümer oftmals nicht ermittelt werden könne.[43]

Typische Methoden der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung über den Immobiliensektor umfassen auch Transaktionen mit Immobilien zu ungewöhnlichen Preisen, die entweder über oder unter dem jeweiligen Marktwert liegen.[44] Ein gemeinsames Element ist zudem die fehlende Kohärenz zwischen dem angegebenen Einkommen/Vermögen des Käufers und dem Wert der Immobilie.[45] Vor diesem Hintergrund gaben 63 % der Befragten an, dass der Preis einer Immobilie eine wichtige Information darstelle. Darüber hinaus gaben die Befragten an, dass der Kaufpreis oder die Bewertung der Immobilie im Register fehle.[46] Die aktuellsten Daten über die Aufnahme solcher Informationen stammen aus dem Jahr 2014. Damals waren Daten zu Kaufpreisen in den Immobilienregistern von 14 Mitgliedstaaten gespeichert;[47] in weiteren sechs Mitgliedstaaten wurden derartige Daten zwar gespeichert, aber entweder nicht in einem Register oder getrennt vom Immobilienregister erfasst.[48] Damit verbunden ist das Fehlen historischer Aufzeichnungen zu Übertragungen von Immobilieneigentum, Zahlungsmitteln (insbesondere angesichts des zunehmenden Trends zum Erwerb von Immobilien mit Barmitteln) und Kaufverträgen.

Des Weiteren äußerten die Befragten Bedenken in Bezug auf die Genauigkeit der in den Registern enthaltenen Informationen (so sind beispielsweise Beschreibungen von Immobilien nicht (mehr) zutreffend) und die Vollständigkeit dieser Angaben (so sind etwa Eigentumswohnungen auf dem Markt zwar weitverbreitet, aber nicht in allen Registern enthalten).

[41] Europäische Kommission (2021), S. 50. Es konnten mehrere Antworten ausgewählt werden.
[42] Ebd., S. 90.
[43] Ebd.
[44] OECD, *Money Laundering and Terrorist Financing Awareness Handbook for Tax Examiners and Tax Auditors* (Handbuch zur Sensibilisierung von Steuerprüfern für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung), 2019, S. 48; FATF, *Risk-Based Approach Guidance for Real Estate Agents* (Ein risikobasierter Ansatz – Leitfaden für Immobilienmakler), 2008, S. 22, und Europäische Kommission (2021), S. 38.
[45] Europäische Kommission (2021), S. 51.
[46] Ebd., S. 91.
[47] Österreich, Belgien, Bulgarien, Zypern, Dänemark, Estland, Griechenland, Spanien, Litauen, Luxemburg, Lettland, Niederlande, Rumänien und Schweden – Europäische Kommission (2015), S. 171–175.
[48] Irland, Deutschland, Finnland, Portugal, Tschechische Republik, Slowakei – Ebd.

Im nächsten Abschnitt werden die Vor- und Nachteile einer Vernetzung der Immobilienregister analysiert. Diese Analyse erfolgt ausschließlich im Hinblick auf den Rahmen für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und die Nutzung dieser Register für die Verhinderung und Bekämpfung von grenzüberschreitender Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung im Zusammenhang mit dem Immobiliensektor.

4. VEREINHEITLICHUNG DER IN DEN IMMOBILIENREGISTERN ENTHALTENEN INFORMATIONEN

Für die Zwecke dieses Berichts ist unter einer Vereinheitlichung der Informationen in den Immobilienregistern die Schaffung eines Mindestdatensatzes über Immobilieneigentum zu verstehen, der von allen Mitgliedstaaten bereitgestellt würde.

Eine Vereinheitlichung der derzeit in den Registern enthaltenen Informationen würde vermutlich nicht ausreichen, um den Anforderungen der für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zuständigen Behörden gerecht zu werden. Die von den zentralen Meldestellen und zuständigen Behörden für gewöhnlich benötigten Informationen, wie z. B. Daten zur Identifikation des Verkäufers/Käufers, der Preis der Immobilie, das Datum des Verkaufs oder des Eigentümerwechsels (einschließlich einer Aufzeichnung von Eigentumsübertragungen), sind in den Registern im Allgemeinen nicht enthalten. Daher sollten parallel zu einer potenziellen Vereinheitlichung auch zusätzliche Daten erhoben und in den Registern gespeichert werden, damit durch die Vereinheitlichung ein Mehrwert für die Zwecke der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung geschaffen werden kann.

Gleichzeitig sollte der Zugang zu solchen Informationen sorgfältig geplant werden, da eine Bereitstellung dieser Informationen für andere Zwecke womöglich nicht immer verhältnismäßig ist.

4.1. Vorteile

Die Vereinheitlichung der in den Immobilienregistern enthaltenen Informationen kann eine Reihe von Vorteilen mit sich bringen, die über die Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche, damit zusammenhängenden Vortaten und Terrorismusfinanzierung hinausgehen. Die Vereinheitlichung kann dazu führen, dass die Digitalisierung der nationalen Immobilienregister zum Abschluss gebracht und deren Zugänglichkeit verbessert wird, sodass sie den Anforderungen des digitalen Zeitalters gerecht werden. Darüber hinaus kann eine Vereinheitlichung zu mehr Rechtssicherheit führen, da eine gemeinsame Struktur mit einer klaren Terminologie und Rechtswirkung der gespeicherten Informationen zu transparenteren und zuverlässigeren Informationen beitragen kann. Des Weiteren würde eine Vereinheitlichung der in den Immobilienregistern enthaltenen Daten es ermöglichen, dass Informationen schneller abgerufen und verwendet werden können. Schließlich würden einheitliche Informationen in den Immobilienregistern die Identifizierung von Immobilieneigentum erleichtern, sowohl auf nationaler Ebene als auch in anderen Mitgliedstaaten. Somit würde eine Vereinheitlichung die Erfassung von Finanzinformationen, die Durchführung von Finanzermittlungen, aber auch das Einfrieren und die Beschlagnahme von Vermögenswerten erleichtern.

4.2. Nachteile und Einschränkungen

Immobilienregister haben sich im Rahmen spezifischer nationaler Eigentumsordnungen zu dem entwickelt, was sie heute sind.

Artikel 345 AEUV bringt den Grundsatz der Neutralität der Verträge gegenüber der Eigentumsordnung in den Mitgliedstaaten zum Ausdruck. Dies führt jedoch nicht dazu, dass diese Vorschriften den Grundprinzipien der Europäischen Union, u. a. denen der Nichtdiskriminierung, der Niederlassungsfreiheit und der Kapitalverkehrsfreiheit, entzogen sind.[49] Mit anderen Worten: Artikel 345 AEUV würde einer Vereinheitlichung von Aspekten wie der Erhebung, Speicherung und Darstellung gemeinsam definierter Daten nicht im Wege stehen, solange die Grundprinzipien des Unionsrechts und insbesondere die Neutralität der Union in Bezug auf die Eigentumsordnung in den Mitgliedstaaten gewahrt bleiben.

Aufgrund der rechtlichen, politischen, organisatorischen und historischen Unterschiede zwischen den verschiedenen Registern in der EU würde eine Vereinheitlichung der Immobilienregister den Mitgliedstaaten erhebliche Anstrengungen abverlangen, da sie dazu führen könnte, dass zahlreiche Aufgaben neu verteilt, nationale Rechtsrahmen überarbeitet und Aufbau sowie Funktionsweise der Register überprüft und geändert werden müssten.

Allein die Vereinheitlichung der bereits in den Registern enthaltenen Informationen wäre mit administrativen und finanziellen Kosten verbunden. Wie in Punkt 4.2 erwähnt, würde die Vereinheitlichung der Daten Änderungen der Rechtsvorschriften, eine Überprüfung der Funktionsweise der Register und möglicherweise eine Neuverteilung der Zuständigkeiten auf nationaler und subnationaler Ebene erfordern. Versucht man, diese Kosten zu schätzen, so ergeben sich vertretbare Kosten, wenn ausschließlich die Register selbst betrachtet werden (mit einem Personalbedarf von drei Vollzeitäquivalenten, einmaligen Kosten in Höhe von 50 000 EUR pro Mitgliedstaat und begrenzten wiederkehrenden Kosten[50]); die schwieriger abzuschätzenden Kosten, etwa für die Änderung von Rechtsvorschriften und die Neuzuweisung von Zuständigkeiten, sind dabei jedoch nicht berücksichtigt. Zuverlässigere Schätzungen könnten nur auf der Grundlage präziser Vereinheitlichungsmodelle erstellt werden.

4.3. Schlussfolgerungen

Die geschätzten Kosten einer Vereinheitlichung von Immobilienregistern sind zwar gering, können jedoch nur als Teilaspekt betrachtet werden und vermitteln daher kein genaues Bild von den Auswirkungen einer solchen Vereinheitlichung. Wichtiger ist, dass mit Blick auf die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung die einzig umsetzbare Vereinheitlichung eine Harmonisierung derjenigen Informationen ist, die für die Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung relevant sind. Wie jedoch bereits erwähnt, ist ein Großteil der Informationen, die von den für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zuständigen Behörden benötigt werden, nicht in den Immobilienregistern enthalten. Umgekehrt könnte ein Großteil der in den Immobilienregistern enthaltenen Informationen, die für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung nicht relevant sind, nicht für die Zwecke der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung vereinheitlicht werden.

---

[49] Urteil des Europäischen Gerichtshofs in den verbundenen Rechtssachen C-105/12 bis C-107/12, Essent NV u. a., Rn. 29 bis 36; Gutachten des Europäischen Gerichtshofs in dem Gutachtenverfahren 2/15, Rn. 107.

[50] Europäische Kommission (2021), S. 99.

5. VERNETZUNG DER NATIONALEN IMMOBILIENREGISTER

Eine Vernetzung der Immobilienregister könnte auf verschiedene Weise erfolgen. Sie könnte dem Modell der Register der wirtschaftlichen Eigentümer folgen, die im Rahmen der Geldwäscherichtlinie über eine gemeinsame Schnittstelle im Europäischen Justizportal vernetzt sind. Alternativ könnte ein zentrales System geschaffen werden, über das Informationen aus den nationalen Immobilienregistern abgerufen und in harmonisierter Form dargestellt werden.

5.1. Vorteile

Die Vernetzung der nationalen Immobilienregister auf EU-Ebene würde den grenzüberschreitenden Zugang zu den in den nationalen Registern aller Mitgliedstaaten enthaltenen Informationen erleichtern. Durch eine Vernetzung würde nicht nur eine wirksamere Umsetzung der EU-Vorschriften in Zivil- und Strafsachen gefördert und der Zugang zur Justiz verbessert, sondern könnte durch die Erleichterung grenzüberschreitender Transaktionen auch allgemein zu einer Stärkung des Binnenmarktes beigetragen werden.

Im Bereich der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung könnten sich die Behörden nach einer Vernetzung einen umfassenderen Überblick über die Vermögenswerte natürlicher oder juristischer Personen oder Rechtsvereinbarungen verschaffen. Der Zugang zu EU-weiten Immobiliendaten könnte im Zuge strategischer und operativer Analysen sowie im Rahmen von Finanzermittlungen hilfreich sein, um grenzüberschreitende Elemente aufzudecken. Zudem würde eine Vernetzung schnellere und wirksamere Maßnahmen zum Einfrieren und zur Beschlagnahme von Vermögenswerten ermöglichen. Über den Rahmen der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung hinaus könnten auch mit Erbsachen befasste Behörden von einem reibungsloseren grenzüberschreitenden Zugang zu Daten profitieren, da laut Schätzungen jede zehnte Erbsache in der EU eine grenzüberschreitende Dimension aufweist.[51] Schließlich könnte eine Vernetzung die Modernisierung der Register, einschließlich ihrer vollständigen Digitalisierung, fördern.

5.2. Nachteile und Einschränkungen

Hierbei gilt es eine Reihe von Faktoren zu beachten: Zunächst müsste bei einer Vernetzung die Unsicherheit im Zusammenhang mit den in den Registern enthaltenen Informationen berücksichtigt werden; dieser Aspekt steht in engem Zusammenhang mit dem nationalen System, in dessen Rahmen sich das Immobilienregister entwickelt hat, auch mit Blick auf die Überprüfung der erfassten Informationen. Ohne eine parallel erfolgende Vereinheitlichung könnte bei einer Vernetzung ein falscher Eindruck bezüglich der Vergleichbarkeit der in den Registern enthaltenen Informationen entstehen. Eng verknüpft mit dem Aspekt der Vergleichbarkeit der Informationen ist die Frage ihrer Vollständigkeit. Obwohl nicht alle relevanten Informationen in den Immobilienregistern gespeichert sind, könnten vernetzte Register dennoch den falschen Eindruck erwecken, dass alle Informationen enthalten sind, die die zuständigen Behörden benötigen, wenngleich diese Informationen womöglich an anderer Stelle gespeichert sind. Eine weitere Herausforderung besteht in der Gefahr, dass durch eine reine Vernetzung der Register nicht ausreichend Klarheit geschaffen wird, wenn

[51] SEC(2009) 410 final, S. 18.

nicht zusätzlich die einschlägige Terminologie korrekt und unter gebührender Berücksichtigung der rechtlichen Besonderheiten in die anderen Sprachen übersetzt wird.

Zur Orientierung: Die Vereinheitlichung der in den Immobilienregistern enthaltenen Informationen und die Vernetzung dieser Register wären für die Mitgliedstaaten mit einmaligen Kosten in Höhe von 95 000 bis 320 000 EUR und jährlich wiederkehrenden Kosten in Höhe von 50 000 bis 175 000 EUR verbunden, je nachdem, inwieweit die bestehenden Register geändert werden müssten.[52] Darüber hinaus würden auf EU-Ebene jährliche Kosten in Höhe von rund 100 000 EUR für die Verwaltung der Vernetzung anfallen. Wie in Punkt 4.3 erwähnt, sind die Kosten für die Änderung von Rechtsvorschriften und die Neuzuweisung von Zuständigkeiten bei diesen Schätzungen nicht berücksichtigt. Zuverlässigere Schätzungen könnten nur auf der Grundlage präziser Vernetzungsmodelle erstellt werden.

5.3. Schlussfolgerungen

Die vorstehende Analyse zeigt, dass die Vernetzung der bestehenden Immobilienregister ohne zumindest ein gewisses Maß an Vereinheitlichung der darin enthaltenen Informationen eine Reihe von Schwachstellen aufweisen würde, die die Vorteile zunichtemachen könnten. Was die Kosten anbelangt, so wären bei einer Vernetzung allein nicht wesentlich weniger Mittel erforderlich als bei einer Vernetzung und einer parallel dazu erfolgenden Harmonisierung der in den Registern enthaltenen Informationen.[53]

6. BEURTEILUNG DER VERHÄLTNISMÄßIGKEIT UND NOTWENDIGKEIT

Dieser Bericht soll Informationen darüber liefen, inwieweit eine Vereinheitlichung oder Vernetzung von Immobilienregistern unter dem ausschließlichen Blickwinkel der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sinnvoll ist. Er soll eine Beurteilung der Verhältnismäßigkeit und Notwendigkeit anderer möglicher Initiativen der Kommission in Bezug auf Immobilienregister im weiteren Sinne weder ersetzen noch einer solchen Beurteilung vorgreifen.

Die vorstehende Analyse zeigt, dass eine Vernetzung von Immobilienregistern, sofern sie mit dem erforderlichen Maß an Vereinheitlichung einhergeht, insofern Vorteile bringen könnte, als Bürgern und Unternehmen die Ausübung ihrer Freiheiten ermöglicht und ein effektiver Zugang zur Justiz in grenzüberschreitenden Situationen gefördert würde. Aus diesen Gründen hat die Kommission das Ziel ausgegeben, dass sich alle Mitgliedstaaten bis 2024 an der Vernetzung der Grundbücher beteiligen sollen.[54]

Unter dem reinen Aspekt der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung lassen die Rückmeldungen der zentralen Meldestellen und zuständigen Behörden darauf schließen, dass die Geschwindigkeit des grenzüberschreitenden Austauschs von Informationen über Immobilien im Großen und Ganzen zufriedenstellend ist. Allerdings sind viele der Informationen, die die für die Bekämpfung von Geldwäsche und

[52] In 18 Mitgliedstaaten wäre mit Kosten im unteren Bereich zu rechnen, während sieben Mitgliedstaaten Kosten im oberen Bereich und zwei Mitgliedstaaten Kosten im mittleren Bereich zu erwarten hätten, siehe Europäische Kommission (2021), S. 97.
[53] Ebd., S. 99–100.
[54] COM(2020) 710 final, S. 16. Siehe Abschnitt 2.3 oben.

Terrorismusfinanzierung zuständigen Behörden benötigen, derzeit nicht in den Immobilienregistern gespeichert. Ungeachtet der hohen Risiken im Zusammenhang mit Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, mit denen dieser Sektor konfrontiert ist, besteht daher unter dem Gesichtspunkt der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung keine zwingende Notwendigkeit, die eine Vernetzung von Immobilienregistern für Zwecke der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung rechtfertigen würde.

Um die Maßnahmen der für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zuständigen Behörden zu unterstützen, wird mit dem Vorschlag der Kommission für eine sechste Geldwäscherichtlinie der Umfang der Informationen über Immobilientransaktionen, auf den diese Behörden zugreifen können, erweitert.[55] Um zu verhindern, dass komplexe Eigentumsstrukturen oder Bargeld für Geldwäsche im Immobiliensektor missbraucht werden, werden parallel dazu mit dem Vorschlag für eine Verordnung zur Bekämpfung der Geldwäsche die Transparenzanforderungen bezüglich des wirtschaftlichen Eigentums auf juristische Personen aus dem Ausland, die Immobilien in der Union erwerben, ausgeweitet[56] und eine Obergrenze von 10 000 EUR für Barzahlungen festgelegt[57].

7. SCHLUSSFOLGERUNGEN

In diesem Bericht wird eine Reihe von Elementen dargelegt, die bei einer möglichen Vernetzung von Immobilienregistern und der Vereinheitlichung der darin enthaltenen Informationen ausschließlich für Zwecke der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu berücksichtigen sind. Er soll eine Beurteilung der Verhältnismäßigkeit und Notwendigkeit anderer möglicher Initiativen der Kommission in Bezug auf Immobilienregister im weiteren Sinne weder ersetzen noch einer solchen Beurteilung vorgreifen.

In dem Bericht werden die Risiken im Zusammenhang mit Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, denen der Immobiliensektor ausgesetzt ist, anerkannt und die Vorteile aufgezeigt, die die Vernetzung und Vereinheitlichung solcher Register in diesem Zusammenhang sowie für die Bürger und den Binnenmarkt insgesamt mit sich bringen könnten.

Gleichzeitig führt die in diesem Bericht enthaltene Analyse die komplexe und vielfältige Landschaft der Immobilienregister in den Mitgliedstaaten vor Augen, die stark von historischen Faktoren und den unterschiedlichen nationalen Eigentumsordnungen beeinflusst ist.

Daher sollte ein möglicher Legislativvorschlag zur Vernetzung und Vereinheitlichung von Immobilienregistern nicht nur und nicht in erster Linie unter dem Gesichtspunkt der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung betrachtet werden. Immobilienregister sind kein Instrument, das ausschließlich der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung dient. Ihre Hauptfunktionen und die Gründe für ihre Erstellung sind auf die Notwendigkeit, ein Eigentumsrecht zu registrieren, sowie auf Planungs- oder Besteuerungszwecke zurückzuführen. Immobilienregister dienen in erster

[55] COM(2021)423 final, Artikel 16.
[56] COM(2021)420 final, Artikel 48.
[57] Ebd., Artikel 59.

Linie anderen Behörden als denen, die mit der Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung betraut sind. Darüber hinaus konzentriert sich der Rahmen für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung darauf, den zuständigen Behörden und zentralen Meldestellen Zugang zu den Informationen zu gewähren, die sie zur Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismus benötigen. Vor diesem Hintergrund könnte dieser Rahmen nicht als Grundlage für eine Vereinheitlichung der in den Immobilienregistern enthaltenen Informationen dienen, die keine Relevanz für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung haben.

Die Analyse hat ergeben, dass die Qualität des grenzüberschreitenden Austauschs von Informationen über Immobilieneigentum unter dem Gesichtspunkt der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung im Großen und Ganzen zufriedenstellend ist und dass nicht alle für die Zwecke der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung erforderlichen Informationen aus Immobilienregistern abgerufen werden können. Dies lässt darauf schließen, dass es nicht vorrangig notwendig ist, Immobilienregister für die Zwecke der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung miteinander zu vernetzen.