

ZfIR 2022, A 3

Verknüpfung von Transparenzregister und Grundbuch

Das Bundeskabinett hat am 26. 10. 2022 den Entwurf eines Zweiten Sanktionsdurchsetzungsgesetzes (SDG II-RegE) verabschiedet. Dieser wird nun dem Bundesrat zur Stellungnahme weitergeleitet. Zugleich können die Koalitionsfraktionen im Deutschen Bundestag auf Basis des Entwurfs einen gleichlautende Gesetzesinitiative beschließen, um auf diese Weise das Gesetzgebungsverfahren zu beschleunigen. Der in gemeinsamer Federführung von BMF und BMWK vorgelegte Referentenentwurf eines Zweiten Gesetzes zur effektiveren Durchsetzung von Sanktionen (SDG II-RefE) soll strukturelle Verbesserungen bei der Sanktionsdurchsetzung und bei der Bekämpfung von Geldwäsche ermöglichen. Der Entwurf enthält u. a. die folgenden wesentlichen Regelungsinhalte, die eng mit dem Immobilienbereich verknüpft sind:

- Einrichtung einer Zentralstelle für Sanktionsdurchsetzung auf Bundesebene zur Durchsetzung des Sanktionsrechts in Deutschland.
- Schaffung eines Verwaltungsverfahrens zur Ermittlung von Vermögen sanktionierter Personen und Personengesellschaften sowie eines korrespondierenden Registers.
- Verknüpfung von Immobiliendaten mit dem Transparenzregister. Zu diesem Zweck werden alle Grundbuchämter verpflichtet, der registerführenden Stelle Informationen zu allen bei ihnen geführten Grundbuchblättern bis zum 31. 7. 2023 zu übermitteln (u. a. zu Gemarkung, Flurstück, Name/Firma des Eigentümers, Sitz), vgl. 19b GWG-E. Ab Juli 2023 sollen Veränderungen wie bspw. Eintragungen eines Eigentümers in einem automatisierten Verfahren an die registerführende Stelle übermittelt werden.
- Barzahlungsverbot für Immobiliengeschäfte, einschließlich in der Zwangsversteigerung.
- Mitteilungspflicht von Vereinigungen mit Sitz im Ausland, wenn sie Immobilieneigentum in Deutschland halten (auch Bestand statt bisher nur bei Neuerwerb, § 20 Abs. 1 Satz 2 GWG-E). Diese Pflicht trifft zwar formell nur juristische Personen, jedoch wird im Rahmen der Prüfung des wirtschaftlich Berechtigten ggf. die tatsächliche Verfügungsgewalt einer natürlichen Person deutlich. (PM BMWSB v. 26. 10. 2022)