



DR. HELLERMANN | DR. VON TÜRKHEIM | NOTARINNEN
DORMIENSTR. 1 | 22587 HAMBURG

**DR. ALICE HELLERMANN
DR. FRIEDERIKE VON TÜRKHEIM
NOTARINNEN**

DATUM: 25.06.2024

I. Einführung

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen (Schrottimmobilen-Missbrauchsbekämpfungsgesetz) soll den Kommunen die Möglichkeit eröffnen, bei missbräuchlichen Ersteigerungen sog. Schrottimmobilen Maßnahmen zu ergreifen, auch wenn sie nicht selbst verfahrensbeteiligt sind.

Der durch den Gesetzesentwurf neu einzuführende § 94a ZVG-E räumt insoweit Städten und Gemeinden ein eigenes Recht ein, die Anordnung der gerichtlichen Zwangsverwaltung zu beantragen. Voraussetzung ist lediglich, dass (i) die betreffende Immobilie im Gemeindegebiet liegt und (ii) es sich um eine sog. eine „Problemimmobilie“ bzw. „Schrottimmobilie“ gemäß den Kriterien des § 94a Abs. 2 S. 2 ZVG-E handelt.

Auf diese Weise soll den Folgen zwangsversteigerungsverfahrenstypischer Missbrauchsmöglichkeiten entgegengewirkt werden, die damit einhergehen, dass im Zwangsversteigerungsverfahren – anders als bei dem freihändigen Eigentumserwerb – der Eigentumsübergang der Immobilie auf der sachenrechtlichen Vollzugsebene durch Hoheitsakt (Zuschlag) vor und letztlich unabhängig von der Leistung des Gebots erfolgt.

Bei einem Zwangsversteigerungsverfahren entfallen darüber hinaus aber auch die bei einem freihändigen – daher notariell zu beurkundenden – Verkauf durchzuführenden Identitäts- und Geldwäscheprüfungen: Im Rahmen ihrer Identifizierungs- und geldwäscherechtlichen Pflichten stellen die Notarinnen und Notare bereits im Rahmen der Vertragsvorbereitung sowie im Rahmen der Überwachung des Vertragsvollzugs eine umfassende Transparenz der an der Immobilientransaktion beteiligten Personen her. Daneben verhindern Notarinnen und Notare durch ihre Beteiligung im Gesellschaftsrecht, dass der missbräuchliche Erwerb von Immobilien und die tatsächliche Eigentümerinhaberschaft durch intransparente Gesellschaftsstrukturen und Scheinfirmen verschleiert werden kann. Für das Zwangsversteigerungsverfahren scheinen geldwäscherechtliche Prüfpflichten bislang zu fehlen.

Es besteht die Gefahr, dass das hohe Schutzniveau notariell beurkundeter Grundstückstransaktionen von Erwerbern mit betrügerischen bzw. missbräuchlichen Absichten

durch ein Ausweichen auf Zwangsversteigerungsverfahren unterlaufen wird. Medienberichten zufolge werden Zwangsversteigerungsverfahren immer wieder genutzt, um die hohen Sicherheitsstandards notariell beurkundeter Grundstückstransaktionen zu unterlaufen. So soll etwa der Großteil der Immobilien im Wert von 77 Mio. EUR, die das Landgericht Berlin im Sommer 2018 aufgrund eines Geldwäscheverdachts beschlagnahmt hat, durch Zwangsversteigerungen bei Amtsgerichten erworben worden seien.¹ Die Berliner Zeitung berichtet aktuell von einem Fall, wonach ein Berliner Grundstück unlängst durch ein vermeintliches Clan-Mitglied zum Preis von 141 Mio. EUR ersteigert wurde.²

Die vorgesehene Regelung durch Einführung des § 94a ZVG-E dürfte angesichts der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens eine zielführende Lösung darstellen, um nachträglich „korrigierend“ den besonderen Risiken im Rahmen des Immobilieneigentumserwerbs in Zwangsversteigerungsverfahren zu begegnen. Fraglich ist, ob nicht – neben der „Symptombekämpfung“ – ggf. flankierend eine Nachbesserung auf missbrauchsvorbeugender Ebene sinnvoll wäre.

II .

GEGENÜBERSTELLUNG

FREIHÄNDIGER VERKAUF UND ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Um das Ausgangsproblem zu veranschaulichen und die Zielrichtung des Entwurfs des Schrottimmobiliens-Missbrauchsbekämpfungsgesetz greifbar zu machen, bietet sich zur Illustrationszwecken folgendes Fallbeispiel an:

Beispiel: Die A-GmbH möchte mehrere Gewerbegrundstücke in Berlin erwerben. Wirtschaftlich Berechtigter der A-GmbH sind der in Kroatien ansässige X sowie der auf Sanktionslisten geführte russische Oligarch O.

Die Gegenüberstellung der Behandlung dieses Sachverhalts im freihändigen Verkauf einerseits und im Zwangsversteigerungsverfahren andererseits zeigt, weshalb der Immobilieneigentumserwerb durch Zwangsversteigerung ein besonderes Missbrauchspotential aufweist:

1. Freihändiger Verkauf

Würde die Immobilie im Wege des freihändigen Verkaufs veräußert, bestünde eine notarielle Beurkundungspflicht (§ 311b BGB).

a) Missbrauchskontrolle bei notarieller Mitwirkung an Grundstückstransaktionen

Notarinnen und Notare nehmen neben der umfassenden Beratung der Beteiligten und der Überwachung des Vollzugs des Kaufvertrages als Amtsträgerinnen und Amtsträger auch zahlreiche Aufgaben wahr, die im öffentlichen Interesse bspw. der Verhinderung von

¹ <https://www.lto.de/recht/juristen/b/geldwaesche-immobilien-kauf-zwangsversteigerung-amtsgerichte-auslandsnotare/>).

² <https://www.bz-berlin.de/berlin/steglitz-zehlendorf/kraftwerk-steglitz-versteigert>

Steuerhinterziehung, Geldwäsche oder Sanktionsumgehung dienen.

In dem vorgestellten Beispiel würde die mit der Beurkundung betraute Notarin bzw. der mit der Beurkundung betraute Notar im Rahmen der Vertragsvorbereitung zunächst eine umfassende geldwäscherechtliche Prüfung des Sachverhalts vornehmen, die insbesondere Folgendes beinhalten würde:

- Identifizierung der Beteiligten anhand eines amtlichen Lichtbildausweises (§§ 10 Abs. 1 Nr. 1, 11 Abs. 1, 12 Abs. 1 Nr. 1 GwG),
- die Prüfung der Eigentümer- und Kontrollstruktur der A-GmbH (§ 12 Abs. 4 Satz 1 GwG),
- die Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten (§§ 10 Abs. 1 Nr. 2, 11 Abs. 5, 12 Abs. 3 und Abs. 4 GwG) etwa u.a. anhand des Handelsregisters und die Einsichtnahme in das Transparenzregister (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 GwG),
- die Bestimmung der Herkunft der Vermögenswerte für den Einsatz in der Transaktion (§ 15 Abs. 4 Nr. 2 GwG) sowie die Einholung zusätzlicher Informationen über den Vertragspartner und wirtschaftlich Berechtigten (§ 15 Abs. 5 Nr. 1 lit. a GwG),
- die Kontrolle und Überwachung des Barzahlungsverbots (§ 16a Abs. 2, Abs. 3 GwG).

Schließlich würde die mit der Beurkundung betraute Notarin bzw. der mit der Beurkundung betraute Notar Geldwäscheverdachtsmeldung an die FIU (Financial Intelligence Unit) aufgrund des Bezugs zu einem Risikostaat vornehmen (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien). Vor der Erfüllung einzelner Pflichten besteht sogar ein Beurkundungsverbot für den Notar (§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG), zumal der russische Oligarch auf der EU-Sanktionsliste steht (Art. 2 der Verordnung (EU) Nr. 269/2014).

b) Risikoverteilung im Rahmen des notariellen Vertragsvollzugs

Ein notarieller Kaufvertrag würde, da Notarinnen und Notare neutrale Mittler und Amtsträger stets für eine adäquate Risikoverteilung zwischen den Parteien Sorge tragen müssen, in aller Regel vorsehen, dass der Besitz- und der wirtschaftliche Übergang der Immobilie sowie die Eigentumsumschreibung erst *nach* vollständiger Zahlung bzw. Hinterlegung des Kaufpreises erfolgen. Im vorliegenden Fall würde dies bedeuten, dass die Verkäuferpartei erst nach Zahlung des Kaufpreises verpflichtet wäre, das Kaufobjekt zu übergeben und der A-GmbH auch erst sodann der wirtschaftliche Nutzen – insbesondere die Miteinnahmen – zustünden. Die Notarin bzw. der Notar wiederum würden erst nach nachweislicher Zahlung des Kaufpreises die Eigentumsumschreibung im Grundbuch veranlassen.

2. Zwangsversteigerungsverfahren: Mögliche Umgehung des Schutzniveaus

Würde die A-GmbH in dem oben genannten Beispielfall die Grundstücke im Rahmen einer Zwangsversteigerung vor dem zuständigen Amtsgericht in Berlin erwerben, würde der Eigentumserwerb und damit die Berechtigung zur wirtschaftlichen Nutzziehung bereits mit Zuschlag erfolgen – vor Zahlung des Gebots und unabhängig davon, ob die Zahlung (jemals) erfolgt.

Des Weiteren würden vorab keine geldwäscherechtlichen Prüfungen vorgenommen. Ein möglicher geldwäsche- oder gar terrorismusrelevanter Sachverhalt würde auch nicht an die FIU gemeldet werden und bliebe unentdeckt. Dies erscheint nicht nur vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Lage als naheliegende Schutzlücke im Kampf gegen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

3. Transparenz aufgrund notarieller Mitwirkung im Gesellschaftsrecht

Sind juristische Personen Vertragsparteien von Grundstückstransaktionen, gewährleisten Notarinnen und Notare darüber hinaus durch ihre Beteiligung an gesellschaftsrechtlichen Vorgängen (Gründungen, Geschäftsanteilsübertragungen) von Vorneherein einen hohen Grad an Transparenz. In dem vorgestellten Beispielfall dürfte man daher – sowohl bei einem freihändigen Verkauf, als auch im Zwangsversteigerungsverfahren – jedenfalls davon ausgehen, dass die in der beim Handelsregister hinterlegten Gesellschafterliste als solche ausgewiesenen Gesellschafter der erwerbenden A-GmbH auch tatsächlich deren Gesellschafter sind, weil ihre Identität bei Gründung und ggf. Geschäftsanteilsübertragung von einer Notarin bzw. einem Notar überprüft worden wäre.

Notarinnen und Notare verhindern mithin auch durch ihre Beteiligung an gesellschaftsrechtlichen Vorgängen, dass im Grundstücksmarkt Scheinfirmen zu Lasten von Mieterinnen und Mietern agieren können und dass die Adressaten baurechtlicher Maßnahmen ihre Verantwortlichkeit durch undurchsichtige Firmengeflechte verschleiern. Bei der Gründung und Veränderung von juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften wird im System der vorsorgenden Rechtspflege durch die notarielle Beteiligung sichergestellt, dass die aktuellen Eigentums- und Vertretungsverhältnisse stets von jedermann kostenlos aus dem Internet abgerufen werden können.

Das Schrottimmobiliens-Missbrauchsbekämpfungsgesetz trägt auch der Tatsache Rechnung, dass Kommunen häufig keinen Zugriff auf die Eigentümer oder wirtschaftlich Berechtigten der Immobilien haben. Ein Verzicht auf die notarielle Beteiligung an maßgeblichen gesellschaftsrechtlichen Vorgängen – wie er bspw. in Debatten um vermeintliche Entbürokratisierung hin und wieder gefordert wird – hätte nicht zuletzt für den Grundstücksbereich erhebliche Intransparenzen zur Folge und würde neuen Missbrauchsmöglichkeiten Tür und Tor öffnen.

III . Fazit

Die im Zwangsimmobiliens-Missbrauchsbekämpfungsgesetz vorgesehene Möglichkeit der

Anordnung der Zwangsverwaltung dürfte eine zielführende Handlungsmöglichkeit der Kommunen darstellen, die damit in die Lage versetzt werden, bei einem missbräuchlichen Erwerb sog. Schrottimmobilien nachträglich gegenzusteuern und jedenfalls die negativen Folgen eines solchen missbräuchlichen Erwerbs zu begrenzen.

Präventiv wirkt dieser Ansatz freilich nur sehr begrenzt in der Weise, dass die zusätzlichen Möglichkeiten einer Zwangsverwaltung den Anreiz für einen missbräuchlichen Erwerb reduzieren könnten. Es bleibt zu überdenken, ob nicht vorbeugend eingreifende Schutzmechanismen aus dem für den freihändigen Verkauf vorgesehenen Verfahren – insbesondere im Bereich der Geldwäsche- und Identitätsprüfung – auch für das Zwangsversteigerungsverfahren fruchtbar gemacht werden können. In jedem Fall sollte sichergestellt werden, dass bestehende Schutzmechanismen, insbesondere im Gesellschaftsrecht, nicht abgebaut werden.

Friederike von Türckheim, Notarin (Hamburg)