

EINSCHRÄNKUNGEN BEIM IMMOBILIENERWERB FÜR AUSLÄNDER?

IN DER DUMA LIEGT EIN GESETZESENTWURF ZUR EINSCHRÄNKUNG DES IMMOBILIENKAUFS DURCH AUSLÄNDER. EIN FALSCHES SIGNAL FÜR INVESTOREN. / THOMAS BRAND, BRAND & PARTNER

Russland hat ehrgeizige Ziele, unter die Top-20 im „Doing Business Report“ der Weltbank zu kommen. Bis 2018 soll dies geschafft sein, jedenfalls nach dem Plan der russischen Regierung. Viele sehen dies skeptisch. Von 2012 bis 2013 ist Russland indes auf Rang 92 vorgerückt, um fast 20 Plätze. Dies stimmt optimistisch.

Dieser Optimismus könnte nun einen Dämpfer erhalten: Die Regierung hat am 18. November 2013 ein Gesetz „Über die Besonderheiten beim Abschluss von Immobiliengeschäften und Änderungen des Gesetzes „Über die Registrierung von Immobiliengeschäften Nr. 122-FZ vom 21. Juli 1997“, das vom russischen Wirtschaftsministerium erarbeitet wurde, zur „öffentlichen Anhörung“ publik gemacht. Auch wenn das Gesetz für westliche Investoren praktisch vermutlich keine Einschränkungen zur Folge haben wird – ein gutes Signal für den Investitionsstandort Russland sieht sicherlich anders aus.

Initiiert wurde der Entwurf von den russischen Einwanderungsbehörden (FMS). Ziel: „die Entstehung ausländischer Enklaven in Russland zu verhindern.“ Dies bezieht sich aber praktisch ausschließlich auf die chinesisch-russischen Grenzgebiete. Begründet wird das Vorhaben mit dem „Schutz der Sicherheit der Russischen Föderation“.

Ähnlich wie eine Beteiligung in strategisch wichtigen Branchen soll künftig der Erwerb unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Auf bereits erworbene Immobilien soll das Gesetz keine Anwendung finden, also keine Rückwirkung entfalten. Insgesamt ist der Entwurf in der Presse,

unter Experten und auch Parlamentariern auf falsche Kritik gestoßen – zu Recht.

Ausländer, ausländische Unternehmen und russische Unternehmen mit einem ausländischen Anteil von 50 Prozent und mehr müssten zum Erwerb von Immobilien oder Immobiliengesellschaften zuvor eine schriftliche Genehmigung bei den Behörden einholen. Welche Behörde zuständig sein soll, regelt der Entwurf nicht, dies ist Sache der Regierung.

Allerdings sieht der Entwurf auch vor, dass die russische Regierung ermächtigt wird, diejenigen Gebiete zu bestimmen, auf die das Gesetz keine Anwendung findet. Darüber hinaus ist die Regierung ebenfalls ermächtigt, eine Liste von Staaten festzulegen, auf die das Gesetz keine Anwendung finden soll.

Es ist sicherlich davon auszugehen, dass hierunter auch Deutschland bzw. jedenfalls alle europäischen Staaten fallen werden. Nicht klar geregelt ist allerdings z.B., ob ein deutsches Unternehmen, das wiederum chinesische Gesellschafter hat, betroffen wäre oder nicht.

Falls das Gesetz in Kraft träte, würde die Abwicklung von Immobiliengeschäften unter Beteiligung von Ausländern komplizierter und langwieriger – und vor allem auch unsicherer. Denn es ist im Voraus für die Beteiligten nicht bestimmbar, ob ein Immobiliengeschäft nun die Sicherheit der Russischen Föderation gefährdet oder nicht; wobei dies an sich schon fragwürdig erscheint.

Auch die weitgehende Übertragung der Anwendungsbestimmung des Gesetzes auf bestimmte Gebiete und Länder auf die Regierung schafft Rechtsunsicherheit: Die Listen können

praktisch jederzeit von der Regierung geändert werden. Eine gesetzliche Regelung ließe sich nicht so einfach ändern.

Der Gesetzesentwurf ist angesichts seiner Wichtigkeit insgesamt unzureichend und lückenhaft und genügt rechtsstaatlichen Kriterien nicht. Darüber hinaus erscheint es mehr als fraglich, ob das Gesetz überhaupt objektiv dem Ziel, die Sicherheit der Russischen Föderation zu gewährleisten, dienlich sein kann. Darüber hinaus widerspricht der Entwurf den GATS-Regelungen der WTO und dem Föderalen Gesetz „Über ausländische Investitionen in der Russischen Föderation“ von 1999.

Es ist Aufgabe der Einwanderungsbehörden, den Zuzug von Ausländern zu kontrollieren, wie es bereits gehandhabt wird. Grundlage hierfür ist das russische Ausländer- und Ordnungsrecht. Und es ist Aufgabe der Polizei und der Ordnungshüter sicherzustellen, dass Recht und Ordnung herrschen, und Aufgabe der Gerichte, zu urteilen. Insoweit bleibt zu hoffen, dass der Gesetzesentwurf schon nicht den Weg in die Duma findet.

Der Gesetzesentwurf war im Rahmen des Verfahrens der „öffentlichen Anhörung“ auf dem Portal <http://regulation.gov.ru> hinterlegt. Die Regeln zum Verfahren der öffentlichen Anhörung sind unter <http://docs.pravo.ru/document/view/22091976/25663704> abrufbar.

Am 31. Januar 2014 wurde der Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Anhörung veröffentlicht. Der Gesetzesentwurf wird jetzt vom Wirtschaftsministerium unter Berücksichtigung der Anhörung bearbeitet: Dann soll entschieden werden, ob und mit welchem Text der Gesetzesentwurf in die Duma eingebracht wird.)