

Juli 2026

**Immobilien­geschäfte in Russland.
Kauf und Schenkung von Immobilien**

INHALT

- **Einleitung**
- **Begriff und Merkmale von Immobilien**
- **Arten von Immobilien­geschäften und Formvorschriften**
- **Staatliche Registrierung des Eigentumsübergangs**
- **Kauf und Verkauf von Immobilien**
- **Schenk­ung von Immobilien**
- **Geschäfte ausländischer Personen mit Immobilien in Russland**
- **Besonderheiten von Geschäften mit Personen aus unfreundlichen Staaten**
- **Vorbereitung und Abwicklung von Rechtsgeschäften und Risiko der Nichtigkeit**

Einleitung

In den Jahren 2019 bis 2023 wurden in Russland etwa 3,6 Millionen Transaktionen auf dem Bauträgermarkt (mit „Beteiligungsverträgen“) und etwa 18 Millionen Kauf- und Verkaufstransaktionen auf dem Sekundärmarkt registriert¹. In den 11 Monaten des Jahres 2025 wurden auf dem sekundären Wohnungsmarkt etwa 2 Millionen Transaktionen durchgeführt². Die meisten Immobiliengeschäfte werden in Moskau und den großen Städten des Landes abgeschlossen.

In den Jahren 2020 bis 2025 wurden in Russland jedoch fast 30.000 Immobiliengeschäfte angefochten, hauptsächlich Schenkungs- und Kaufverträge³. Leider sind derzeit keine genauen und detaillierten Statistiken zu Gerichtsstreitigkeiten verfügbar, da die Justizabteilung beim Obersten Gerichtshof Russlands die zuvor veröffentlichte Statistik zu Immobilienstreitigkeiten für die Öffentlichkeit geschlossen hat.

Bekannt ist nur, dass die häufigsten Gründe für die Nichtigerklärung eines Immobilienkaufvertrags das Fehlen der Zustimmung des Ehegatten zur Veräußerung von gemeinsamem Eigentum, der Abschluss des Geschäfts durch eine geschäftsunfähige oder beschränkt geschäftsfähige Person, das Vorliegen von Anzeichen eines Scheingeschäfts, die Verletzung

von Rechten Dritter, einschließlich Minderjähriger oder Erben, sowie das Fehlen der staatlichen Registrierung, sofern diese obligatorisch ist, sind.

In diesem Überblick werden die Grundlagen der rechtlichen Regelung des Immobilienverkehrs in Russland, auch unter Beteiligung ausländischer Personen, kurz dargestellt.

Begriff und Merkmale von Immobilien

Das russische Zivilgesetzbuch zählt zu den Immobilien Grundstücke, Grundstücksanteile und alles, was fest mit dem Boden verbunden ist – und Gegenstände, deren Bewegung ohne unverhältnismäßige Beeinträchtigung ihres Zwecks unmöglich ist (Gebäude, Bauwerke, unfertige Bauobjekte). Zu den unbeweglichen Sachen gehören auch Wohn- und Nichtwohnräume, Maschinenstellplätze (bei Beschreibung der Grenzen im Katasterverfahren) sowie die der staatlichen Registrierung unterliegenden Luft- und Seeschiffe sowie Binnenschiffe.

Die Rechtsprechung fügt hinzu, dass die technischen Kriterien die *Montage auf einem Fundament* und die *Verlegung von festen Versorgungsleitungen* sind. Das Fundament allein weist jedoch nicht immer auf die Solidität eines Bauwerks hin – es kann auch für temporäre Bauten genutzt werden⁴.

¹ Gemäß CIAN <https://www.cian.ru/stati-na-odnu-sdelku-s-kvartiroj-v-novostrojke-prihoditsja-pjat-sdelok-na-vmestochke-333902/?ysclid=mr0q2p2w1m763353259>

² Gemäß Forbes https://www.forbes.ru/finansy/556473-dola-sdelok-s-nedvizimost-u-bez-ipoteki-dostigla-rekordnyh-za-pat-let-68?utm_source=yandex.ru&utm_medium=organic&utm_campaign=yandex.ru&utm_referrer=yandex.ru

³ Gemäß der Rossijskaya Gazeta <https://rg.ru/2026/04/15/issledovanie-92-procenta-sdelok-kupli-prodazhi-bez-notariusa-privodili-k-sudu.html?ysclid=mr0qqk5ots346314581>

⁴ Siehe Beschluss des Schiedsgerichts des Bezirks Moskau vom 27.05.2024 Nr. F05-903/2022, Beschluss des Schiedsgerichts des Bezirks Fernost vom 30.01.2025 Nr. F03-5487/2024

Für die Anerkennung eines Gegenstands als Immobilie ist *keine* obligatorische staatliche Registrierung des Rechts daran erforderlich. Ein rechtmäßig errichtetes Gebäude ist unabhängig von der Registrierung eine Immobilie⁵.

Immobilien werden nach ihrer Bestimmung in Wohn- und Nichtwohnimmobilien unterteilt. Gewerbeimmobilien – Gebäude, Räume und Grundstücke, die für geschäftliche Zwecke genutzt werden – haben immer eine nicht zu Wohnzwecken bestimmte Nutzung. Sie werden vermietet, verkauft oder als Lager, Geschäft, Café oder Produktionsstätte genutzt.

In einem Nichtwohnraum kann man sich nicht registrieren lassen, und in Objekten vom Hotelltyp, einschließlich Apartments, ist nur eine zeitweilige Registrierung möglich. Die Versorgungskosten werden nach kommerziellen Tarifen berechnet, die in der Regel höher sind als für Wohnungen.

Die technischen Anforderungen, die Grundrissgestaltung und die Ausstattung von Räumlichkeiten hängen von der Art des Geschäfts ab. Ein Ladengeschäft benötigt einen separaten Eingang von der Straße, ein Lager hohe Decken und einen stabilen Boden, eine Produktionsstätte fordert eine Industrielüftung. Es können Beschränkungen hinsichtlich der Belastung der technischen Systeme bestehen: Strom- und Wasserversorgung, Belüftung, verstärkte Versorgungsleitungen.

Die rechtliche Regelung des Abschlusses und der Abwicklung von Immobiliengeschäften erfolgt durch die Normen des Zivilrechts, die

sowohl die allgemeinen Bestimmungen des Zivilrechts als auch spezielle Normen für bestimmte Vertragsarten umfassen. Neben dem Zivilrecht unterliegen bestimmte Geschäftsarten auch anderen Gesetzen, wie z.B. dem Bodenrecht, Familienrecht, Hypothekenrecht usw. Das Verfahren für die Registrierung des Eigentumsübergangs wird durch das Föderalgesetz vom 13. Juli 2015 Nr. 218-FZ "Über die staatliche Registrierung von Immobilien" geregelt.

Arten von Immobiliengeschäften und Formvorschriften

In Bezug auf Immobilien können verschiedene Geschäfte abgeschlossen werden, z.B. Kauf und Verkauf von Immobilien, Vermietung von Immobilien, Schenkung, Beteiligungsverträge im Wohnungsbau, Verpfändung von Immobilien (Hypothek), Treuhandverwaltung, Rentenverträge, Privatisierung von Immobilien; Erbschaft und Teilung von Immobilien.

In diesem Überblick werden die beliebtesten Geschäfte im Detail behandelt – Kauf und Verkauf sowie Schenkung.

Immobiliengeschäfte werden in *einfacher schriftlicher Form* abgeschlossen⁶.

Einige Geschäfte erfordern jedoch eine *notarielle Beurkundung, insbesondere:*

- Geschäfte zur Veräußerung von Anteilen am Miteigentum (mit einigen Ausnahmen);

⁵ Siehe Punkt 38 des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts Russlands Nr. 25 vom 23.06.2015

⁶ Art. 550 des Zivilgesetzbuches Russlands

- Geschäfte mit Immobilien von Minderjährigen oder beschränkt geschäftsfähigen Personen;
- Schenkungsverträge zwischen Bürgern⁷;
- Rentenverträge⁸.

Ebenfalls notariell beurkundet werden müssen Vereinbarungen zur Änderung oder Aufhebung eines notariell beurkundeten Vertrags, zur Abtretung von Forderungen oder Schuldübernahme im Rahmen eines solchen Vertrags sowie Vorverträge zu einem Geschäft, das notariell beurkundet werden muss⁹.

Ein Pfandvertrag ist notariell zu beurkunden, wenn er Verpflichtungen aus einem notariellen Vertrag sichert oder wenn die Parteien die Verwertung des verpfändeten Grundstücks ohne Gerichtsverfahren durch eine vollstreckbare notarielle Urkunde wünschen¹⁰.

Darüber hinaus unterliegen Testamente, Eheverträge, Vereinbarungen über die Teilung des gemeinsam erworbenen Vermögens, Zustimmungen der Ehegatten zur Vornahme eines Rechtsgeschäfts, Vollmachten zur Vornahme von Immobiliengeschäften und/oder zur Registrierung des Eigentumsübergangs sowie Hinterlegungsverträge (Escrow) der notariellen Beurkundung.

Ein Immobiliengeschäft kann nicht bei jedem beliebigen Notar, sondern nur bei einem Notar am Ort der Immobilie selbst beurkundet

werden. Befindet sich einer der Teilnehmer des Geschäfts in einer anderen Region, kann das Geschäft fernabgeschlossen werden, unter Beteiligung von zwei oder mehr Notaren. Der Notar prüft die Geschäftsfähigkeit der Parteien, das Vorhandensein von Beschränkungen und Belastungen in Bezug auf das Objekt (Hypothek, Pfändung, Verfügungsverbote).

Die Nichteinhaltung der notariellen Form, wenn sie obligatorisch ist, zieht die Nichtigkeit des Geschäfts nach sich¹¹.

Auch eine Reihe von Verträgen über die Verfügung über ein Recht an einer Immobilie unterliegt der *staatlichen Registrierung*, z.B. die Vermietung von Gebäuden für eine Dauer von einem Jahr oder mehr, Beteiligungsverträge im Wohnungsbau usw.). Nach der Rechtsprechung ist das Fehlen der staatlichen Registrierung des Eigentumsübergangs kein Grund für die Nichtigerklärung des Vertrags¹².

Nach Unterzeichnung des Vertrags erstellen und unterzeichnen die Parteien eine Übergabeurkunde oder ein anderes Dokument über die Übergabe der Immobilie. Ab diesem Zeitpunkt gilt die Verpflichtung des Verkäufers zur Übergabe der Immobilie als erfüllt.

Bei der Übertragung des Eigentums an einem Gebäude oder Bauwerk geht auf den Käufer auch das Recht an dem dem Verkäufer gehörenden Grundstück über, das von diesem Gebäude eingenommen wird und für dessen

⁷ Art. 574 Abs. 3 des Zivilgesetzbuches Russlands

⁸ Art. 584 des Zivilgesetzbuches Russlands

⁹ Art. 389 Abs. 1, Art. 391 Abs. 4, Art. 429 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches Russlands

¹⁰ Art. 339 Abs. 3, Art. 349 Abs. 6 des Zivilgesetzbuches Russlands, Art. 55 Abs. 1 des Föderalgesetzes vom 16.07.1998 Nr. 102-FZ

¹¹ Art. 163 Abs. 3 des Zivilgesetzbuches Russlands

¹² Punkt 60 des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts Russlands Nr. 10/22 vom 29.04.2010

Nutzung erforderlich ist¹³.

Ein Gebäude, dessen Grundstück dem Verkäufer nicht im Eigentum gehört, kann ohne Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks verkauft werden, wenn dies nicht den Nutzungsbedingungen eines solchen Grundstücks widerspricht. Ist eine solche Zustimmung jedoch erforderlich, sollte zunächst der Eigentümer des Grundstücks um seine Zustimmung ersucht werden. Andernfalls kann der Kaufvertrag vom Gericht für nichtig erklärt werden¹⁴.

Staatliche Registrierung von Rechten an Immobilien

Informationen über Rechte an Immobilien sind im Einheitlichen Staatlichen Immobilienregister (EGRN) enthalten, in dem Informationen über registrierte Immobilienobjekte gespeichert werden. Laut Gesetz sind die Informationen aus dem Register öffentlich zugänglich, ein Teil der Daten ist jedoch vertraulich, z.B. der vollständige Name und das Geburtsdatum der Eigentümer (diese Informationen können nur der Eigentümer selbst, Notare und eine Reihe von berechtigten Behörden erhalten).

Auskünfte aus dem EGRN können in Form eines elektronischen oder schriftlichen Auszugs eingeholt werden. Der Auszug aus dem EGRN wird beim Kauf oder Verkauf von Immobilien, bei der Privatisierung von Wohnraum, bei der Aufnahme einer Hypothek und bei anderen

Geschäften benötigt.

Während die meisten Verträge im Zusammenhang mit der Verfügung über Immobilien nicht registriert werden müssen, unterliegt der Eigentumsübergang an Immobilien selbst der staatlichen Registrierung¹⁵. Der Vertrag gilt ab dem Zeitpunkt seiner Unterzeichnung durch die Parteien als geschlossen, und das Eigentum des neuen Eigentümers entsteht mit dem Zeitpunkt der Registrierung.

Wenn eine Immobilie auf Kredit gekauft wird (auch mit Ratenzahlung), bleibt sie bis zur vollständigen Bezahlung im Pfand des Verkäufers – es entsteht eine gesetzliche Hypothek, die ebenfalls der staatlichen Registrierung unterliegt. Gleichzeitig mit der Registrierung des Eigentums des Käufers wird auch die gesetzliche Hypothek registriert.

Neben dem Eigentum unterliegen auch die folgenden Rechte an Immobilien der staatlichen Registrierung: das Recht der Betriebsführung; das Recht der dauerhaften (unbefristeten) Nutzung eines Grundstücks; Dienstbarkeiten; die Verpfändung von Immobilien; die Treuhandverwaltung sowie andere Beschränkungen und Belastungen (Pfändung, Vermietung usw.).

Die allgemeine Registrierungsfrist beträgt 7 Werktage. Bei Beurkundung des Geschäfts durch einen Notar verkürzt sich die Registrierungsfrist auf 1-3 Werktage.

Die Anträge für die staatliche Registrierung von Rechten an Immobilien können in

¹³ Gemäß Art. 131, 273, Art. 551 Abs. 1, Art. 552 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches Russlands; Art. 35 Abs. 4 des Bodengesetzbuches Russlands

¹⁴ Art. 552 Abs. 3 des Zivilgesetzbuches Russlands

¹⁵ Art. 551 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches Russlands

elektronischer Form mit Hilfe einer digitalen Signatur übermittelt werden. Ab dem 1. Juli 2026 ist ein aktualisiertes Registrierungsverfahren in Kraft getreten, das es natürlichen Personen ermöglicht, solche Rechte vollständig remote zu registrieren, indem sie zusammen mit der qualifizierten elektronischen Signatur auch biometrische Daten verwenden. Die Bürger können Registrierungsanträge über das Portal "Gosuslugi" oder die App "Goskljuch" unter Verwendung der biometrischen Identifizierung einreichen.

Kauf und Verkauf von Immobilien

Ein Immobilienkaufvertrag gilt als abgeschlossen, wenn sich die Parteien auf alle wesentlichen Bedingungen geeinigt haben. Dazu gehören:

- der Vertragsgegenstand – Angaben, die es ermöglichen, die an den Käufer zu übertragende Immobilie eindeutig zu bestimmen, einschließlich ihrer Lage auf dem Grundstück oder innerhalb eines anderen Objekts. Zur Individualisierung des Objekts genügt die Angabe seiner Katasternummer¹⁶.
- der Preis sowie die Bedingungen für die Ratenzahlung, falls im Vertrag vorgesehen;
- das Verzeichnis der Personen, die das Nutzungsrecht behalten – beim Verkauf von Wohnräumen, in denen Personen wohnen, die nach dem Eigentumsübergang an den Käufer ein Nutzungsrecht behalten, sind diese Personen und ihre Rechte

anzugeben.

Beim Abschluss des Vertrags können die Parteien verschiedene Zahlungsweisen wählen, darunter Barzahlung (von Hand zu Hand oder über Bankschließfach), Akkreditiv, Notardepot und andere.

Akkreditiv ist ein Bankinstrument, bei dem das Geld des Käufers auf einem Bankkonto blockiert wird, bis der Verkäufer die Akkreditivbedingungen erfüllt (z.B. bis zur Registrierung des Eigentumsübergangs). Das Akkreditiv ist unwiderruflich, das heißt, der Käufer kann das Geld nach Unterzeichnung des Vertrags und Einreichung der Unterlagen zur Registrierung nicht mehr zurückziehen.

Im Falle des Notardepots zahlt der Käufer das Geld auf ein öffentliches Depotkonto des Notars ein, der es nach der Registrierung des Eigentumsübergangs an den Verkäufer überweist. Diese Methode wird häufig bei notariell beurkundeten Geschäften verwendet. Der Notar kann die Unterlagen selbstständig zur Registrierung bei Rosreestr einreichen, was die Registrierungsfristen verkürzt.

Geschäfte zum Verkauf von Immobilien durch juristische Personen

Im Namen der Gesellschaft werden Verträge in der Regel vom Generaldirektor oder einem bevollmächtigten Vertreter unterzeichnet. Abrechnungen bei Geschäften unter Beteiligung

¹⁶ Siehe Punkt 2 des Beschlusses des Plenums des Obersten Schiedsgerichts Russlands vom 11.07.2011 Nr. 54

juristischer Personen müssen bargeldlos erfolgen.

Wenn das Immobiliengeschäft für das Unternehmen ein bedeutendes Geschäft ist, ist für seine Vornahme ein Beschluss der Gesellschafterversammlung oder des Verwaltungsrats über die Zustimmung zu dem Geschäft erforderlich¹⁷. Eine Ausnahme besteht, wenn die GmbH nur einen Gesellschafter hat, der gleichzeitig der Generaldirektor ist.

Handelt es sich bei dem Vertragsgegenstand um eine Immobilie für industrielle Zwecke, muss sichergestellt werden, dass sie *nicht* unter die Regelung von Pkt. 7 Abs. 1 Art. 28 des Föderalgesetzes vom 26. Juli 2006 Nr. 135-FZ "Über den Schutz des Wettbewerbs" fällt und keine vorherige Zustimmung der Kartellbehörde erforderlich ist. Die entscheidende Rolle spielt dabei der Buchwert des Vermögens gemäß dem Geschäft (oder miteinander verbundenen Geschäften) sowie das Vermögensvolumen des Verkäufers, Käufers und ihrer Unternehmensgruppen.

Geschäfte zum Verkauf von Immobilien mit natürlichen Personen

Das während der Ehe erworbene Vermögen (mit Ausnahme des durch unentgeltliche Geschäfte erworbenen – Schenkung, Erbschaft, Privatisierung) ist gemeinsames Eigentum der Ehegatten, sofern im Ehevertrag nichts

anderes bestimmt ist. Daher kann das Vermögen, auch wenn im EGRN nur ein Eigentümer eingetragen ist, sich im gemeinsamen Eigentum der Ehegatten befinden. Für Geschäfte zur Verfügung über gemeinsam erworbenes Vermögen ist die notariell beglaubigte Zustimmung des Ehegatten erforderlich.

Wenn der Eigentümer der Wohnung ein Minderjähriger, eine geschäftsunfähige oder beschränkt geschäftsfähige Person ist, ist die Zustimmung der Vormundschafts- und Pflegschaftsbehörden erforderlich¹⁸.

Die Zustimmung der Vormundschafts- und Pflegschaftsbehörden ist auch erforderlich, wenn in der Wohnung Familienmitglieder des Eigentümers gemeldet sind, die unter Vormundschaft oder Pflegschaft stehen, oder minderjährige Kinder, die ohne elterliche Fürsorge sind, und durch den Verkauf ihre Rechte und berechtigten Interessen berührt werden¹⁹.

Schenkung von Immobilien

Durch einen Schenkungsvertrag über eine Immobilie überträgt eine Partei (der Schenker) der anderen Partei (dem Beschenkten) unentgeltlich eine Immobilie in das Eigentum oder verpflichtet sich dazu.

Der Beschenkte wird Eigentümer der Sache, ohne dem Schenker gegenüber Verpflichtungen einzugehen, der wiederum das

¹⁷ Art. 46 Abs. 3 des Föderalgesetzes vom 08.02.1998 Nr. 14-FZ

¹⁸ Art. 32 Abs. 1, Art. 37 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches Russlands; Art. 20 Teil 2 des Gesetzes vom 24.04.2008 Nr. 48-FZ

¹⁹ Art. 292 Abs. 4 des Zivilgesetzbuches Russlands

Eigentumsrecht an den Beschenkten abtritt, ohne Rechte an der geschenkten Sache zu erwerben oder zu behalten. Die Gerichte gehen in ihrer Rechtsprechung davon aus, dass die Schenkung ein unbedingtes Rechtsgeschäft ist. Somit ist das Fehlen einer Zahlung oder einer anderen Gegenleistung eines der Hauptmerkmale der Schenkung.

Die Schenkung von Immobilien erfolgt in der Praxis zwischen Verwandten, jedoch kann eine Immobilie auch an beliebige andere Personen, einschließlich juristischer Personen, verschenkt werden. Unternehmen können einander jedoch keine Geschenke machen. Ein Unternehmen kann Immobilie nur an natürliche Personen verschenken.

Für die Schenkung sind besondere Kündigungsgründe vorgesehen, die davon abhängen, ob die Immobilie dem Beschenkten bereits übergeben wurde oder nicht.

Der Schenker ist berechtigt, den Schenkungsvertrag über eine Immobilie nach der Übergabe des Geschenks an den Beschenkten zu kündigen, wenn der Beschenkte einen Anschlag auf sein Leben, das Leben eines Familienmitglieds oder eines nahen Verwandten verübt oder dem Schenker vorsätzlich Körperverletzung zugefügt hat, oder wenn der Schenker den Beschenkten überlebt, sofern diese Bedingung im Schenkungsvertrag vorgesehen ist.

Die Kündigung des Schenkungsvertrags vor der Übergabe der Immobilie in das Eigentum des Beschenkten ist möglich durch

Vereinbarung der Parteien, aufgrund der Ablehnung des Beschenkten, das Geschenk jederzeit vor dessen Übergabe anzunehmen, sowie aufgrund der Ablehnung des Schenkers, den Vertrag zu erfüllen, wenn sich nach Abschluss des Vertrags die Vermögens- oder Familienverhältnisse oder der Gesundheitszustand des Schenkers so sehr verändert haben, dass die Erfüllung des Vertrags unter den neuen Bedingungen zu einer erheblichen Verschlechterung seines Lebensstandards führen würde.

Geschäfte ausländischer Personen mit Immobilien in Russland

Ausländische Bürger genießen die gleichen Rechte wie Bürger Russlands, mit Ausnahme der Fälle, die durch Föderalgesetze oder einen internationalen Vertrag Russlands vorgesehen sind²⁰.

Insbesondere können ausländische Personen kein Eigentum an Grundstücken erwerben, die sich in Grenzgebieten und in anderen besonders festgelegten Gebieten Russlands gemäß den Föderalgesetzen befinden²¹.

Ausländische Personen sowie juristische Personen, an deren Stammkapital der Anteil ausländischer Personen mehr als 50% beträgt, können mit einigen besonderen Ausnahmen kein Eigentum an Grundstücken aus landwirtschaftlichen Flächen erwerben²².

²⁰ Art. 62 Abs. 3 der Verfassung Russlands; Art. 3 Abs. 1, Art. 4 des Gesetzes Nr. 115-FZ

²¹ Art. 15 Teil 3 des Bodengesetzbuches Russlands

²² Art. 3 des Föderalgesetzes vom 24.07.2002 Nr. 101-FZ "Über den Verkehr von landwirtschaftlichen Flächen"

Geschäfte, die unter Verstoß gegen diese gesetzlichen Anforderungen getätigt werden, sind nichtig.

Besonderheiten von Geschäften mit Personen aus unfreundlichen Staaten

Gemäß dem Dekret des Präsidenten Russlands vom 1. März 2022 Nr. 81 wurde ein besonderes Verfahren für die Durchführung (Erfüllung) von Geschäften (Operationen) durch Inländer festgelegt, die den Eigentumserwerb an Immobilien zur Folge haben, mit ausländischen Personen, die mit ausländischen Staaten verbunden sind, die gegen russische juristische Personen und natürliche Personen unfreundliche Handlungen vornehmen. Die Liste der unfreundlichen Staaten und Gebiete wurde durch die Anordnung der Regierung Russlands vom 05. März 2022 Nr. 430-r genehmigt.

Solche Geschäfte können nun mit Genehmigung durchgeführt werden, die von der Regierungskommission für die Kontrolle ausländischer Investitionen in Russland erteilt wird. Die Genehmigung muss vor der Veräußerung der Immobilie eingeholt werden – die Kontaktaufnahme mit der Regierungskommission nach Abschluss des Geschäfts ist kein Grund für die Erteilung einer Genehmigung zur Zustimmung.

Als Vertragspartner aus unfreundlichen Staaten gelten:

- Natürliche Personen mit der

Staatsbürgerschaft, dem Registrierungs-ort, dem Ort der überwiegenden Geschäftstätigkeit oder dem Ort der überwiegenden Gewinnerzielung in einem "unfreundlichen Staat";

- Juristische Personen, die in einem "unfreundlichen Staat" registriert sind, dort tätig sind oder dort überwiegend Gewinne erzielen;
- Personen, die von den oben genannten ausländischen Personen kontrolliert werden, unabhängig von ihrem Registrierungs-ort oder dem Ort ihrer überwiegenden Geschäftstätigkeit²³.

Als unfreundliche Personen gelten *nicht* Personen, die gleichzeitig zwei Anforderungen erfüllen:

- 1) Sie stehen unter der Kontrolle russischer Personen (die Endbegünstigten sind die Russische Föderation, russische juristische Personen oder natürliche Personen), auch wenn die Kontrolle über ausländische juristische Personen ausgeübt wird, die mit unfreundlichen Staaten verbunden sind;
- 2) Die Informationen über die Kontrolle über sie wurden gemäß den gesetzlichen Anforderungen den Steuerbehörden Russlands offengelegt²⁴.

Ebenfalls nicht als unfreundliche Personen gelten Personen, die unter der Kontrolle von natürlichen oder juristischen Personen stehen, deren Personalstatut das Recht eines ausländischen Staates ist, der nicht zu den unfreundlichen gehört, sofern diese Kontrolle vor dem 1.

²³ Eine Person gilt als kontrolliert, wenn die in Artikel 5 des Föderalgesetzes vom 29.04.2008 Nr. 57-FZ genannten Merkmale vorliegen.

²⁴ Solche Personen gelten gemäß Punkt 12 des Dekrets des Präsidenten Russlands vom 05.03.2022 Nr. 95 als "spezielle ausländische Personen"

März 2022 begründet wurde.

Nachfolgend finden Sie eine Tabelle, die Immobiliengeschäfte in Russland zwischen russischen Personen (in der Tabelle als "Inländer" bezeichnet) und Personen aus unfreundlichen Staaten in Abhängigkeit von der Notwendigkeit der Einholung einer Genehmigung der Regierungskommission systematisiert (in der Tabelle der Einfachheit halber als "Ausländer"

bezeichnet). Russische Personen, die unter der Kontrolle ausländischer Personen aus unfreundlichen Ländern stehen (z.B. Tochtergesellschaften europäischer Konzerne), werden in der Tabelle als Ausländer bezeichnet. Personen aus anderen Staaten, die gemäß der Regierungsliste als unfreundlich *nicht* gelten, werden in der Tabelle als "*freundliche Ausländer*" bezeichnet.

Art des Geschäfts / Situation	Ist eine Genehmigung erforderlich?
Beide Parteien des Geschäfts sind freundliche oder unfreundliche Ausländer (einschließlich Unternehmen und natürliche Personen)	Nein, die Beschränkungen gelten für Geschäfte, an denen zwingend ein Inländer beteiligt ist (Unterpunkt „a“ von Punkt 1 des Dekrets des Präsidenten Russlands vom 1. März 2022 Nr. 81)
Inländer und Ausländer schließen einen Beteiligungsvertrag im Wohnungsbau ab, Erfüllung von Verpflichtungen aus Beteiligungsverträgen im Wohnungsbau	Nein (Punkt 3 des Auszugs ²⁵ Nr. 12 vom 17. März 2022, Unterpunkt „c“ von Punkt 5 des Dekrets des Präsidenten Russlands vom 4. Mai 2022 Nr. 254)
Inländer (Bürger) veräußert durch ein unentgeltliches Geschäft, Ausländer (Bürger) erwirbt	Nein, unentgeltliche Geschäfte (Schenkung) zwischen Ehegatten und nahen Verwandten (Eltern, Kinder, Enkel, Geschwister) (Punkt 1 des Auszugs Nr. 24 vom 04. April 2022; Unterpunkt „g“ von Punkt 5 des Dekrets des Präsidenten Russlands vom 4. Mai 2022 Nr. 254)
Inländer (Unternehmen oder Bürger) veräußert, Ausländer-Bürger erwirbt	Nein (Punkt 1 des Auszugs Nr. 12 vom 17. März 2022; Unterpunkt „a“ von Punkt 5 des Dekrets des Präsidenten Russlands vom 4. Mai 2022 Nr. 254)
Inländer (Unternehmen oder Bürger) veräußert, Ausländer-Unternehmen erwirbt	Nein (Punkt 1 des Auszugs Nr. 85 vom 7. September 2022; Punkt 2 des Auszugs Nr. 232/9 vom 7. März 2024)

²⁵ Hier und im Folgenden bezieht sich das Wort "Auszug" auf den Auszug aus dem Protokoll der Sitzung der

Unterkommission der Regierungskommission für die Kontrolle ausländischer Investitionen in Russland

Art des Geschäfts / Situation	Ist eine Genehmigung erforderlich?
Inländer (Unternehmen oder Bürger) veräußert, russisches Unternehmen unter der Kontrolle eines Ausländers erwirbt	Ja, sofern der Anteil der direkten und/oder indirekten Beteiligung unfreundlicher Personen an diesen erwerbenden russischen Unternehmen beträgt: - für PAO – nicht mehr als 50% minus 1 Aktie; - für NPAO – nicht mehr als 25% minus 1 Aktie; - für OOO – nicht mehr als 25% minus 1 Stimme. (Punkt 2 des Auszugs Nr. 30 vom 22. April 2022)
Inländer (Unternehmen oder Bürger) erwirbt, Ausländer (Unternehmen oder Bürger) veräußert	Ja, wenn die Abrechnungen für das Geschäft nicht über ein Konto vom Typ „C“ erfolgen. (Unterpunkt „a“ von Punkt 1 des Dekrets des Präsidenten Russlands vom 1. März 2022 Nr. 81), Nein, unter der Bedingung der Abwicklung über ein Konto vom Typ „C“. Die Abrechnung erfolgt dabei nur in Rubel. Von einem solchen Konto können Mittel nur für eingeschränkte Zwecke abgebucht werden (Zahlung von Steuern, Kauf von Anleihen der Föderalanleihe, Überweisungen auf Konten vom Typ „C“ usw.). (Punkt 2 des Auszugs Nr. 12 vom 17. März 2022, Punkt 1 des Auszugs Nr. 64/1 vom 21. Juli 2022, Unterpunkt „b“ von Punkt 5 des Dekrets des Präsidenten Russlands vom 4. Mai 2022 Nr. 254)
Inländer (Bürger) erwirbt durch ein unentgeltliches Geschäft, Ausländer (Unternehmen oder Bürger) veräußert	Nein (Punkt 1 des Auszugs Nr. 90/1 vom 26. September 2022)
Inländer (Unternehmen oder Bürger) erwirbt, freundlicher Ausländer (Unternehmen oder Bürger) veräußert	Ja, wenn die Immobilie von einem freundlichen Ausländer von einem Unfreundlichen nach dem 22. Februar 2022 erworben wurde (Unterpunkt „b“ von Punkt 1 der Verordnung der Regierung Russlands vom 6. März 2022 Nr. 295)

Die Notwendigkeit der Zustimmung und das Verfahren für die Zustimmung zu Immobiliengeschäften gelten auch nicht für folgende Fälle:

- Geschäfte unter Beteiligung von Inländern mit Immobilien im Ausland, wenn die Abwicklung über Auslandskonten der Inländer erfolgt, die den Steuerbehörden offengelegt wurden.
- Geschäfte unter Beteiligung von Banken und Finanzorganisationen unter der Kontrolle unfreundlicher Personen;
- Geschäfte russischer Personen und Inländer unter der Kontrolle unfreundlicher Personen mit Bauträgern bezüglich Immobilienobjekten, die gemäß den Anforderungen des Föderalgesetzes vom 30. Dezember 2014 Nr. 214-FZ errichtet wurden;
- Geschäfte mit Immobilien von Inländern, die Investmentfonds verwalten, mit Eigentümern aus unfreundlichen Ländern;
- Verwertung von Vermögen im Rahmen von Insolvenzverfahren;
- Fälle des Erhalts von Vermögen in Russland im Rahmen der Sonderrechtsnachfolge von einer liquidierten Gesellschaft aus einem unfreundlichen Staat;
- Geschäfte, die vor dem 2. März 2022 abgeschlossen wurden, für die jedoch keine Registrierungshandlungen durchgeführt wurden;
- Entstehung von Rechten an Immobilien im Wege der Erbschaft in Fällen, in denen der Erbe oder der Erblasser ein ausländischer Staatsbürger ist;
- Geschäfte mit Ausländern aus unfreundlichen Staaten, die das Verfahren der Umlokalisierung (Redomiziliation)

abgeschlossen und den Status einer internationalen Gesellschaft gemäß dem Föderalgesetz vom 3. August 2018 Nr. 290-FZ erworben haben;

- Geschäfte, die keinen Eigentumsübergang an Immobilien zur Folge haben, z.B. Vermietung und Verpfändung.

Ein ganz besonderes Verfahren für die Zustimmung zu Immobiliengeschäften sowie zu damit verbundenen Handlungen (z.B. Erteilung von Vollmachten) gilt für Immobilien in den neuen Regionen Russlands. Dies wird in diesem Überblick nicht behandelt.

Verfahren zur Erteilung einer Genehmigung durch die Regierungskommission

Um eine Genehmigung für ein Immobiliengeschäft zu erhalten, muss der Antragsteller das Finanzministerium Russlands kontaktieren. Die Regeln für die Erteilung von Genehmigungen für Immobiliengeschäfte sind in der Verordnung der Regierung Russlands vom 6. März 2022 Nr. 295 festgelegt. Antragsteller kann jede Partei des Geschäfts sein. Handelt es sich beim Antragsteller um eine natürliche Person, müssen alle Dokumente notariell beglaubigt werden.

Der Antrag und die Dokumente sind in russischer Sprache zu verfassen. Ausländische Dokumente müssen legalisiert und ins Russische übersetzt werden.

Der Antrag kann bei der zuständigen Behörde durch einen Vertreter mit notariell beglaubigter Vollmacht oder einem anderen Dokument,

das die Vertretungsbefugnis nachweist, erreicht werden.

Der Antrag enthält ein *Schreiben* mit dem Ersuchen um Erteilung einer Genehmigung zur Durchführung (Erfüllung) eines Geschäfts (einer Operation), das Informationen über den Zweck, den Gegenstand, den Inhalt und die wesentlichen Bedingungen des Geschäfts (der Operation), enthält.

Im Gegensatz zu Geschäften mit Anteilen (Aktien) an russischen Unternehmen ist für die Zustimmung zu einem Immobiliengeschäft kein Bericht über eine unabhängige Bewertung des Marktwerts der Immobilie erforderlich, es müssen keine Abschlüsse für den Erwerber vorgesehen oder ein freiwilliger Beitrag an den Föderalhaushalt garantiert werden. Die Regierungskommission ist jedoch bei der Erteilung der Genehmigung berechtigt, Bedingungen für die Durchführung des Geschäfts (einschließlich des Preises, der Zahlungsmodalitäten und eines freiwilligen Beitrags) sowie die Geltungsdauer der Genehmigung festzulegen. Diese Bedingungen werden in der schriftlichen Zustimmung zum Geschäft enthalten sein.

Die Genehmigung der Regierungskommission verpflichtet nicht zur Durchführung des Geschäfts; die Parteien können davon absehen, wenn ihnen die Bedingungen der Genehmigung nicht zusagen. Sollte das Geschäft jedoch dennoch durchgeführt werden, müssen die Bedingungen dieser Genehmigung von den Parteien strikt eingehalten werden.

Das Nichtvorliegen der Genehmigung der

Regierungskommission, wenn eine solche Genehmigung erforderlich ist, sowie der Abschluss des Geschäfts unter Verstoß gegen die Bedingungen der erteilten Genehmigung zieht die Nichtigkeit des Geschäfts und die Rückabwicklung (Rückgabe des Vermögens) nach sich. So stellte der Oberste Gerichtshof Russlands im Überblick Nr. 8/2026 vom 17. Juni 2026 klar, dass Geschäfte zum Verkauf von Immobilien in Russland ohne Genehmigung der Regierungskommission, wenn eine solche erforderlich war, gemäß Art. 168 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches als nichtig gelten. Die Folge der Nichtigkeit ist die beiderseitige Rückabwicklung (Restitution).

Seit Oktober 2022 haben Staatsanwälte das Recht erhalten, Geschäfte anzufechten, die unter Verstoß gegen die Sanktionsbeschränkungen abgeschlossen wurden²⁶.

Die von der Regierungskommission erteilte Genehmigung wird in das bei der Registrierung bei Rosreestr einzureichende Dokumentenpaket aufgenommen.

Investitionen in Immobilien als Grundlage für den Erhalt einer Wohnsitzerlaubnis in Russland

Im vereinfachten Verfahren kann einem ausländischen Staatsbürger eine Wohnsitzerlaubnis erteilt werden, wenn entsprechende Investitionen, auch in Immobilien, vorliegen. Die Kriterien für Investitionen sind in der Verordnung der russischen Regierung vom 31.

²⁶ Art. 52 der Schiedsgerichtsordnung Russlands (APK RF)

Dezember 2022 Nr. 2573 festgelegt.

Immobilien, die im vereinfachten Verfahren Anspruch auf eine Wohnsitzerlaubnis geben:

- werden in der Bauphase oder innerhalb von zwei Jahren nach der Inbetriebnahme erworben;
- der gesamte Katasterwert der Objekte muss mindestens betragen:
 - RUB 50 Mio – in der Stadt Moskau;
 - RUB 20 Mio – in den Subjekten des Föderationskreises Fernost;
 - RUB 25 Mio – in anderen Subjekten.

Der Ausländer muss die Immobilie ununterbrochen ein Jahr lang bis zum Datum der Antragstellung auf Erteilung der Wohnsitzerlaubnis besitzen. Weitere Informationen hierzu und zu anderen Gründen für den Erhalt einer Wohnsitzerlaubnis finden Sie in unserem [Leitfaden zur Wohnsitzerlaubnis](#).

Vorbereitung und Abwicklung von Geschäftsgeschäften und Risiko der Nichtigkeit

Der Erwerb einer Immobilie, sei es zu Wohn- oder Geschäftszwecken, ist eine recht komplexe Angelegenheit, die vorbereitende Maßnahmen sowie Sorgfalt bei der Formulierung des Geschäfts selbst und der Registrierung des Eigentums erfordert. Eine gründliche Prüfung der Legalität des Geschäfts ist notwendig (Eigentumsrecht, Geschäftsfähigkeit des Verkäufers, Fehlen von Belastungen, Beschränkungen für das Geschäft, Vorliegen der erforderlichen Zustimmungen zu dem Geschäft von beiden Seiten).

Der Auszug aus dem EGRN ermöglicht es, die aktuellen Merkmale des Objekts, den Rechtsgrund für den Eigentumserwerb des Verkäufers sowie Informationen über das Vorhandensein von Belastungen, Pfandrechten, Pfändungen und Vermerken über die Unmöglichkeit der Registrierung von Rechtsübergängen ohne persönliche Beteiligung des Eigentümers festzustellen.

Darüber hinaus sind folgende Überprüfungen durchzuführen:

- Überprüfung der Eigentümerhistorie (Anzahl und Häufigkeit der Eigentümerwechsel, Risiken der Anerkennung des Rechtsübergangs auf den Verkäufer als nichtig);
- Überprüfung auf Belastungen, Beschränkungen und Schulden;
- Überprüfung des Verkäufers (Eigentümers) (finanzielle Lage, Vorhandensein von Pfandrechten, Schulden und Vollstreckungsverfahren, Gerichtsverfahren, Insolvenz, Gültigkeit der Passdaten, der Vollmacht des Vertreters) (bei Abwesenheit des Verkäufers).

Der Vertrag kann aus den gesetzlich festgelegten Gründen für nichtig erklärt werden. Das Geschäft kann anfechtbar (wird durch Gerichtsurteil für nichtig erklärt) oder nichtig (unabhängig von gerichtlicher Feststellung nichtig) sein.

Zu den nichtigen Geschäften gehören Scheingeschäfte, simulierte Geschäfte sowie solche, die unter Verstoß gegen die notarielle Form oder unter Missbrauch von Rechten abgeschlossen wurden.

Anfechtbar sind Geschäfte, die unter dem

Einfluss von Gewalt, Drohung oder Täuschung abgeschlossen wurden.

Insbesondere bei Geschäften mit natürlichen Personen ist eine tiefergehende Prüfung der Motive des Verkäufers und seiner Geschäftsfähigkeit erforderlich. Es muss sichergestellt werden, dass keine Irrtümer über die Art des Geschäfts, den Gegenstand oder die Eigenschaften des Vertragsgegenstands sowie über die Zurechnungsfähigkeit und Nüchternheit des Verkäufers zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegen (Art. 177-179 des Zivilgesetzbuches).

Die Verjährungsfrist für Klagen auf Feststellung der Nichtigkeit eines anfechtbaren Geschäfts beträgt ein Jahr. Die Frist für die Feststellung der Nichtigkeit eines nichtigen

Geschäfts auf Klage eines Dritten beträgt drei Jahre ab dem Tag, an dem diese Person von dem Beginn seiner Ausführung erfahren hat oder hätte erfahren müssen, jedoch nicht mehr als 10 Jahre ab Beginn seiner Ausführung. Gerade deshalb ist es notwendig, die Rechtsgrundlagen des Besitzes für die gesamte Kette der Eigentümer zu prüfen und nicht nur für den aktuellen Eigentümer.

Bei allen Fragen können Sie uns per E-Mail unter info@bbpartners.de kontaktieren.

Kontakte:



Thomas Brand

Anwalt

Partner

E-Mail: thomas.brand@bbpartners.de

Tel.: +7 (495) 662 33 65

Tel.: +7 (965) 106 56 11



Ekaterina Kabanova

Jurist

E-Mail: ekaterina.kabanova@bbpartners.de

Tel.: +7 (495) 662 33 65

Hinweis:

Dieser Leitfaden gibt einen allgemeinen Überblick über die geltenden Regelungen und stellt keine Rechtsberatung dar. Die Haftung der Autoren für den Inhalt ist vollständig ausgeschlossen. Für die Vornahme konkreter rechtlich bedeutsamer Handlungen wird die Konsultation qualifizierter Patentanwälte und Rechtsanwälte empfohlen.