



---

## Sachstand

---

**Erwerb von Immobilien in den Mitgliedstaaten der EU durch Personen, deren Gelder und wirtschaftliche Ressourcen nach Art. 2 Abs. 1 Verordnung (EU) Nr. 269 über restriktive Maßnahmen angesichts von Handlungen, die die territoriale Unversehrtheit, Souveränität und Unabhängigkeit der Ukraine untergraben oder bedrohen eingefroren worden sind**

Erwerb von Immobilien in den Mitgliedstaaten der EU durch Personen, deren Gelder und wirtschaftliche Ressourcen nach Art. 2 Abs. 1 Verordnung (EU) Nr. 269 über restriktive Maßnahmen angesichts von Handlungen, die die territoriale Unversehrtheit, Souveränität und Unabhängigkeit der Ukraine untergraben oder bedrohen eingefroren worden sind

Aktenzeichen: PE 6 - 3000 - 066/18  
Abschluss der Arbeit: 24. April 2018  
Fachbereich: Fachbereich PE 6: Europa

---

**Inhaltsverzeichnis**

1.	<b>Fragestellung</b>	<b>4</b>
2.	<b>Europarechtliche Rechtsgrundlage des Einfrierens von Geldern und wirtschaftlichen Ressourcen des Verbotes, diese gelisteten Personen, Einrichtungen oder Organisationen bereitzustellen</b>	<b>4</b>
3.	<b>Rechtliche Folgen des Einfrierens von Geldern und wirtschaftlichen Ressourcen und des Bereitstellungsverbotes nach Art. 2 Verordnung (EU) Nr. 269/2014</b>	<b>5</b>
3.1.	Prüfungsmaßstäbe	5
3.2.	Folgen für die vom Einfrieren nach Art. 2 Abs. 1 Verordnung (EU) Nr. 269/2014 betroffenen Immobilien	7
3.3.	Der Erwerb von Immobilien durch in der Verordnung (EU) Nr. 269/2014 gelisteten Personen oder deren Mittelsmänner	9
3.3.1.	Vereinbarkeit von Grundstücksgeschäften mit dem Bereitstellungsverbot des Art. 2 Abs. 2 Verordnung (EU) Nr. 269/2014	9
3.3.2.	Zur Rechts(un)wirksamkeit von sanktionswidrigen Grundstückskaufverträgen	11

## 1. Fragestellung

Der Fachbereich Europa wird zur Klärung folgender Frage ersucht:

Welche Auswirkungen hat die Aufnahme einer natürlichen Person in die Liste der natürlichen und juristischen Personen, Einrichtungen und Organisationen gemäß Artikel 2 (Anhang I) der Verordnung (EU) Nr. 269 über restriktive Maßnahmen angesichts von Handlungen, die die territoriale Unversehrtheit, Souveränität und Unabhängigkeit der Ukraine untergraben oder bedrohen auf den Immobilienbesitz der sanktionierten Personen innerhalb der Europäischen Union?

Welche Folgen ergeben sich hieraus für die von durch in vorstehender Liste aufgenommenen Personen abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen zu innerhalb der Europäischen Union gelegenen Liegenschaften?

Zur Klärung dieser Fragen wird die einschlägige europarechtliche Rechtsgrundlage für das Einfrieren von Geldern und wirtschaftlichen Ressourcen analysiert (2.) und auf dieser Grundlage die rechtlichen Folgen des Einfrierens von Geldern und wirtschaftlichen Ressourcen in Hinblick auf den Immobilienbesitz der im Anhang I gelisteten Personen und für die von im Anhang I gelisteten Personen vorgenommenen Grundstücksgeschäfte ermittelt (3).

## 2. Europarechtliche Rechtsgrundlage des Einfrierens von Geldern und wirtschaftlichen Ressourcen des Verbotes, diese gelisteten Personen, Einrichtungen oder Organisationen bereitzustellen

Auf Grundlage der Verordnung (EU) Nr. 269/2014<sup>1</sup> können gegen Einzelpersonen, welche für „Handlungen, die die territoriale Unversehrtheit, Souveränität und Unabhängigkeit der Ukraine untergraben oder bedrohen“, verantwortlich sind, Individualsanktionen verhängt wurden.

Mit Art. 2 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 269/2014 hat die EU das Vermögen der im Anhang I der Verordnung aufgezählten natürlichen und juristischen Personen, Einrichtungen und Organisationen eingefroren. Durch den Erlass verschiedener Durchführungsverordnungen ist der Anhang I der Verordnung stetig ergänzt worden.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Verordnung (EU) Nr. 269/2014 des Rates vom 17. März 2014 über restriktive Maßnahmen angesichts von Handlungen, die die territoriale Unversehrtheit, Souveränität und Unabhängigkeit der Ukraine untergraben oder bedrohen, ABl. 2014 L, 78/6, abrufbar unter <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2014:078:0006:0015:DE:PDF> i.d.F. der Verordnung Nr. 476/2014 des Rates vom 12. Mai 2014 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 269/2014 über restriktive Maßnahmen angesichts von Handlungen, die die territoriale Unversehrtheit, Souveränität und Unabhängigkeit der Ukraine untergraben oder bedrohen, ABl. L 137, 12.5.2014, 1, abrufbar unter: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?qid=1524144178964&uri=CELEX:02014R0476-20140512>.

<sup>2</sup> Zuletzt mit der Durchführungsverordnung (EU) 2018/388 des Rates vom 12. März 2018 zur Durchführung der Verordnung (EU) Nr. 269/2014 des Rates über restriktive Maßnahmen angesichts von Handlungen, die die territoriale Unversehrtheit, Souveränität und Unabhängigkeit der Ukraine untergraben oder bedrohen, ABl. 2018 L 69/11, abrufbar unter: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=celex:32018R0388>.

---

Nach Art. 2 Abs. 2 der Verordnung ist es verboten, den in Anhang I aufgeführten Personen, Einrichtungen oder Organisationen unmittelbar oder mittelbar Gelder oder wirtschaftliche Ressourcen zur Verfügung zu stellen. Im Ergebnis führt diese Sanktion dazu, dass nahezu jede wirtschaftliche Tätigkeit mit den gelisteten Personen und Einheiten verboten ist.<sup>3</sup> Die Regelungen der Verordnung (EU) Nr. 269/2014 sind für die Wirtschaftsteilnehmer der EU, einschließlich der Finanz- und Kreditinstitute, und für die Unionsbürger verbindlich.<sup>4</sup>

### **3. Rechtliche Folgen des Einfrierens von Geldern und wirtschaftlichen Ressourcen und des Bereitstellungsverbotes nach Art. 2 Verordnung (EU) Nr. 269/2014**

#### 3.1. Prüfungsmaßstäbe

Art. 2 Abs. 1 Verordnung (EU) Nr. 269/2014 ordnet das Einfrieren sämtlicher Gelder und wirtschaftlicher Ressourcen der in Anhang I gelisteten Personen sowie der mit diesen in Verbindung stehenden Personen oder Institutionen an.

*„(1) Sämtliche Gelder und wirtschaftlichen Ressourcen, die Eigentum oder Besitz der in Anhang I aufgeführten natürlichen oder juristischen Personen, Einrichtungen oder Organisationen oder der dort aufgeführten mit diesen in Verbindung stehenden natürlichen oder juristischen Personen, Einrichtungen oder Organisationen sind oder von diesen gehalten oder kontrolliert werden, werden eingefroren.“*

Die Formulierung *„der dort aufgeführten mit diesen in Verbindung stehenden natürlichen oder juristischen Personen, Einrichtungen oder Organisationen“* verdeutlicht, dass die mit den gelisteten Personen in Verbindung stehenden Personen etc ebenfalls explizit gelistet sein müssen.<sup>5</sup> Sowohl die primären Zielpersonen des Einfrierens als auch die mit diesen in Verbindung stehenden Personen müssen in der Liste genannt werden, sollen sich die Sanktionen auch gegen diese richten. Ob die Wirkungen des Einfrierens dadurch umgangen werden können, dass wirtschaftliche Ressourcen (vorübergehend) an einen nicht gelisteten Treuhänder übertragen werden, ist eine Frage des Einzelfalls. Dies hängt u.a. davon ab, ob die Übertragung vor dem Einfrieren eines Vermögensobjektes erfolgt oder ob die von der Sanktion betroffene Person weiterhin Zugriffsrechte hierauf hat oder dem Treuhänder wirksam Weisungen zur Verwendung des Vermögensobjektes erteilen kann.

In Art. 1 lit. g) Verordnung (EU) Nr. 269/2014 wird der Begriff „Gelder“ wie folgt definiert:

*„g) „Gelder“ finanzielle Vermögenswerte und Vorteile jeder Art, die Folgendes einschließen, aber nicht darauf beschränkt sind:*

---

<sup>3</sup> Schwendinger/Trennt, Die Russland-Embargo-Verordnung: Wirtschaftssanktionen der EU in der Ukraine-Krise, EuZW 2015, S. 93 (99).

<sup>4</sup> Rat der Europäischen Union, Aktualisierung der verbindlichen Verfahren der EU für die wirksame Umsetzung restriktiver Maßnahmen v. 14.12.2016, Dok.Nr. 15530/16, abrufbar unter: <http://eudoxap01.bundestag.btg:8080/eudox/dokumentInhalt?id=152846>.

<sup>5</sup> Vogt/Arend, in: Sachs/Pelz (Hrsg.), Außenwirtschaftsgesetz, 2017, S. 910.

- i) Bargeld, Schecks, Geldforderungen, Wechsel, Zahlungsanweisungen und andere Zahlungsmittel,*
- ii) Einlagen bei Finanzinstituten oder anderen Einrichtungen, Guthaben auf Konten, Zahlungsansprüche und verbrieftete Forderungen,*
- iii) öffentlich und privat gehandelte Wertpapiere und Schuldtitel einschließlich Aktien und Anteilen, Wertpapierzertifikate, Obligationen, Schuldscheine, Optionsscheine, Pfandbriefe und Derivate,*
- iv) Zinserträge, Dividenden und andere Einkünfte oder Wertzuwächse aus Vermögenswerten,*
- v) Kredite, Rechte auf Verrechnung, Bürgschaften, Vertragserfüllungsgarantien und andere finanzielle Ansprüche,*
- vi) Akkreditive, Konnossemente, Übereignungsurkunden und*
- vii) Dokumente zur Verbriefung von Anteilen an Fondsvermögen oder anderen Finanzressourcen;“*

In Art. 1 lit. d) Verordnung (EU) Nr. 269/2014 wird der Begriff „wirtschaftliche Ressourcen“ wie folgt definiert:

*„d) „wirtschaftliche Ressourcen“ Vermögenswerte jeder Art, unabhängig davon, ob sie materiell oder immateriell, beweglich oder unbeweglich sind, bei denen es sich nicht um Gelder handelt, die aber für den Erwerb von Geldern, Waren oder Dienstleistungen verwendet werden können;“*

In Art. 1 lit. e) und f) Verordnung (EU) Nr. 269/2014 wird schließlich das Einfrieren von wirtschaftlichen Ressourcen und Geldern wie folgt definiert:

*„e) „Einfrieren von wirtschaftlichen Ressourcen“ die Verhinderung der Verwendung von wirtschaftlichen Ressourcen für den Erwerb von Geldern, Waren oder Dienstleistungen, die auch den Verkauf, das Vermieten oder das Verpfänden dieser Ressourcen einschließt, sich aber nicht darauf beschränkt;“*

*„f) „Einfrieren von Geldern“ die Verhinderung jeglicher Form der Bewegung, des Transfers, der Veränderung und der Verwendung von Geldern sowie des Zugangs zu ihnen oder ihres Einsatzes, wodurch das Volumen, die Höhe, die Belegenheit, das Eigentum, der Besitz, die Eigenschaften oder die Zweckbestimmung der Gelder verändert oder sonstige Veränderungen bewirkt werden, die eine Nutzung der Gelder einschließlich der Vermögensverwaltung ermöglichen;“*

Art. 2 Abs. 2 Verordnung (EU) Nr. 269/2014 normiert für die in der Anlage I gelisteten Personen, Einrichtungen oder Organisationen oder den dort aufgeführten mit diesen in Verbindung stehenden natürlichen oder juristischen Personen, Einrichtungen oder Organisationen ein Bereitstellungsverbot:

*„(2) Den in Anhang I aufgeführten natürlichen oder juristischen Personen, Einrichtungen oder Organisationen oder den dort aufgeführten mit diesen in Verbindung stehenden natürlichen oder juristischen Personen, Einrichtungen oder Organisationen dürfen weder unmittelbar noch mittelbar Gelder oder wirtschaftliche Ressourcen zur Verfügung gestellt werden oder zugute kommen.“*

---

Die Ge- und Verbote gelten nach Artikel 17 Verordnung (EU) Nr. 269/2014

*„a) im Gebiet der Union einschließlich ihres Luftraums,  
b) an Bord der Luftfahrzeuge und Schiffe, die der Hoheitsgewalt eines Mitgliedstaats unterstehen,  
c) für Personen, die die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaats besitzen, innerhalb und außerhalb des Gebiets der Union,  
d) für nach dem Recht eines Mitgliedstaats gegründete oder eingetragene juristische Personen, Einrichtungen oder Organisationen innerhalb und außerhalb des Gebiets der Union,  
e) für juristische Personen, Einrichtungen oder Organisationen in Bezug auf Geschäfte, die ganz oder teilweise in der Union getätigt werden.“*

### 3.2. Folgen für die vom Einfrieren nach Art. 2 Abs. 1 Verordnung (EU) Nr. 269/2014 betroffenen Immobilien

Nach Art. 2 Abs. 1, Art. 1 lit. 2 Verordnung (EU) Nr. 269/2014 führt das „Einfrieren von wirtschaftlichen Ressourcen“ dazu, dass zu verhindern ist, dass diese für den Erwerb von Geldern, Waren oder Dienstleistungen eingesetzt werden. Einfrieren bedeutet nach diesem Verständnis der Entzug jeder Zugriffs- und Verwendungsmöglichkeit auf wirtschaftliche Ressourcen.<sup>6</sup> Wirtschaftliche Ressourcen iSd Verordnung sind „Vermögenswerte jeder Art, unabhängig davon, ob sie materiell oder immateriell, beweglich oder unbeweglich sind...“ (Art. 1 lit. d) Verordnung (EU) Nr. 269/2014), mithin auch Immobilien. Diese Regelung schließt jedwede Form der Verwendung von wirtschaftlichen Ressourcen mit dem Ziel ihrer wirtschaftlichen Nutzung aus, nennt als zu verhindernde Verwertungsform deren Verkauf, das Vermieten oder das Verpfänden demgemäß nur beispielhaft.<sup>7</sup> Es werden wirtschaftliche Ressourcen eingefroren, die entweder im Eigentum oder Besitz einer im Anhang I der Verordnung aufgeführten Person oder mit diesen in Verbindung stehenden Personen, Einrichtungen oder Organisationen sind oder von diesen gehalten oder kontrolliert werden (Art. 2 I Verordnung (EU) Nr. 269/2014), ohne deren Eigentums- oder Besitzstatus anzutasten.<sup>8</sup>

Die sog. „Aktualisierung der verbindlichen Verfahren der EU für die wirksame Umsetzung restriktiver Maßnahmen“ des Rates<sup>9</sup> enthält unter Ziffern 53 bis 56 zum Einfrieren von wirtschaftlichen Ressourcen folgende Erläuterungen:

---

<sup>6</sup> Vogt/Arend, in: Sachs/Pelz (Hrsg.), Außenwirtschaftsgesetz, 2017, S. 912.

<sup>7</sup> Das deutsche Außenwirtschaftsgesetz (AWG) normiert für Verstöße gegen dieses Verfügungsverbot in § 18 Abs. 1 1. lit. b) AWG einen Straftatbestand.

<sup>8</sup> Vogt/Arend, in: Sachs/Pelz (Hrsg.), Außenwirtschaftsgesetz, 2017, S. 912.

<sup>9</sup> Rat der Europäischen Union, Aktualisierung der verbindlichen Verfahren der EU für die wirksame Umsetzung restriktiver Maßnahmen v. 14.12.2016, Dok.Nr. 15530/16, abrufbar unter: <http://eudoxap01.bundestag.btg:8080/eudox/dokumentInhalt?id=152846> .

„53. Wirtschaftliche Ressourcen werden eingefroren, um zu verhindern, dass sie als Parallel- oder Ersatzwährung verwendet werden und dass durch sie das Einfrieren von Geldern umgangen wird. Die zuständigen Behörden sollten sich daher darauf konzentrieren zu verhindern, dass die Zielpersonen und -vereinigungen finanziellen oder wirtschaftlichen Nutzen (z. B. Gelder, Güter oder Dienstleistungen) aus wirtschaftlichen Ressourcen ziehen. Die Verhinderung einer persönlichen Verwendung wirtschaftlicher Ressourcen zu Verbrauchszwecken ist weder wünschenswert noch wird sie angestrebt.

54. Die persönliche Verwendung eingefrorener wirtschaftlicher Ressourcen (z. B. Wohnen im eigenen Haus oder Fahren im eigenen Fahrzeug) durch eine benannte Person ist kraft der Verordnungen nicht verboten und erfordert keine Genehmigung. Mittel, die sich lediglich für die persönliche Verwendung oder den persönlichen Verbrauch eignen und daher von einer benannten Person nicht dazu benutzt werden können, Gelder, Güter oder Dienstleistungen zu erwerben, werden von der Definition des Begriffs "wirtschaftliche Ressourcen" nicht erfasst. Daher fallen sie nicht unter die Verordnungen und bedarf es keiner Genehmigung, um sie einer gelisteten Person zur Verfügung zu stellen.

55. Falls jedoch die Verwendung eingefrorener wirtschaftlicher Ressourcen einer wirtschaftlichen Aktivität gleichkommt, die dazu führen könnte, dass die benannte Person Gelder, Güter oder Dienstleistungen erwirbt (z. B. falls die benannte Person versucht, ihr Haus zu vermieten oder ihr Fahrzeug als Taxi einzusetzen), ist eine vorherige Genehmigung erforderlich.

56. Jede Verwendung wirtschaftlicher Ressourcen – sei es durch die benannte Person oder eine andere Person, die entsprechende Gelder hält oder kontrolliert –, die zur Folge hat, dass die benannte Person Gelder, Güter oder Dienstleistungen erwirbt, bedarf einer vorherigen Genehmigung. Die Miteigentümerschaft an wirtschaftlichen Ressourcen setzt diese Vorschrift nicht außer kraft, auch wenn Eigentum Dritter als solches nicht durch die Verordnungen eingefroren wird.“

Das Einfrieren von wirtschaftlichen Ressourcen – etwa in Gestalt einer Immobilie –, die in Eigentum oder Besitz einer im Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 269/2014 aufgeführten Person oder der dort aufgeführten mit diesen in Verbindung stehenden Personen, Einrichtungen oder Organisationen stehen oder von diesen gehalten oder kontrolliert werden, verändert nicht den Eigentums- oder Besitzstand hieran, führt aber dazu, dass diese nicht durch Verkauf, Vermieten, Verpfänden oder in sonstiger Form wirtschaftlich verwertet werden dürfen.



### 3.3. Der Erwerb von Immobilien durch in der Verordnung (EU) Nr. 269/2014 gelisteten Personen oder deren Mittelsmänner

Nachfolgend wird untersucht, ob die in Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 269/2014 aufgeführten Personen, Einrichtungen oder Organisationen oder die von diesen dafür eingesetzten, aber selber nicht gelisteten Mittelsmänner Immobilien erworben werden können. Dafür soll nachfolgend zwischen den dafür erforderlichen Grundstückskaufverträgen und dem sachenrechtlichen Vollzugsgeschäft (nach deutschem Recht: Vormerkung, Auflassung, Eintragung ins Grundbuch) unterscheiden werden.

#### 3.3.1. Vereinbarkeit von Grundstücksgeschäften mit dem Bereitstellungsverbot des Art. 2 Abs. 2 Verordnung (EU) Nr. 269/2014

Das in Art. 2 Abs. 2 Verordnung (EU) Nr. 269/2014 normierte Bereitstellungsverbot untersagt es, dass den im Anhang I dieser Verordnung gelisteten Personen unmittelbar noch mittelbar Gelder oder wirtschaftliche Ressourcen zur Verfügung gestellt werden oder zugute kommen.<sup>10</sup>

Die „Aktualisierung der verbindlichen Verfahren der EU für die wirksame Umsetzung restriktiver Maßnahmen“ des Rates<sup>11</sup> enthält unter Ziffern 57 bis 61 zur Bereitstellung von wirtschaftlichen Ressourcen folgende Erläuterungen:

*„57. Es ist verboten, einer benannten Person oder Organisation wirtschaftliche Ressourcen bereitzustellen, u. a. durch Schenkung, Verkauf, Tausch oder Rückgabe der von einem Dritten gehaltenen oder kontrollierten wirtschaftlichen Ressourcen an einen benannten Eigentümer, falls keine Genehmigung der zuständigen Behörde gemäß der einschlägigen Verordnung hierfür vorliegt.*

*58. Werden Mittel zur Verfügung gestellt, die lediglich für die persönliche Verwendung oder den persönlichen Verbrauch geeignet sind und somit von einer benannten Person nicht dazu benutzt werden können, Gelder, Güter oder Dienstleistungen zu erwerben, gilt dies nicht als "Bereitstellung von wirtschaftlichen Ressourcen" im Sinne der Verordnungen und erfordert damit keine Genehmigung (s. auch Teil X zu den Befreiungen).*

*59. Die Formulierung "Bereitstellung von wirtschaftlichen Ressourcen", die in den Verordnungen nicht definiert wird, wurde vom Gerichtshof in einem weiten Sinn ausgelegt. Sie bezieht sich nicht auf eine besondere rechtliche Qualifizierung, sondern erfasst jede Handlung, die nach dem anwendbaren nationalen Recht erforderlich ist, damit eine Person tatsächlich die vollständige Verfügungsbefugnis in Bezug auf die wirtschaftliche Ressource erlangen kann. Das Verbot, wirtschaftliche Ressourcen bereitzustellen, gilt unabhängig von einer Gegenleistung für jede Zurverfügungstellung einer wirtschaftlichen Ressource. Die Tatsache, dass wirtschaftliche Ressourcen für eine Gegenleistung, die als angemessen erachtet werden kann, bereitgestellt werden, ist deshalb unerheblich<sup>16</sup> (16 Urteil in Möllendorf, EU:C:2006:596, Randnummern 51, 56, 58 und 59).*

<sup>10</sup> Die Wendungen „zur Verfügung stellen“ und „zugute kommen“ haben die gleiche Bedeutung, vgl. Niestedt, in: Krenzler/Herrmann/Niestedt, EU-Außenwirtschafts- und Zollrecht, (Stand: 10. EL 2017), Kap. 50 Rn. 46.

<sup>11</sup> Rat der Europäischen Union, Aktualisierung der verbindlichen Verfahren der EU für die wirksame Umsetzung restriktiver Maßnahmen v. 14.12.2016, Dok.Nr. 15530/16.

*60. Die Einfriermaßnahmen erfordern nicht vor, dass Personen, die wirtschaftliche Ressourcen halten oder kontrollieren, welche sich im Eigentum einer benannten Person oder Organisation befinden (wenn z. B. bewegliches Vermögen im Rahmen eines Leasingverhältnisses überlassen wurde oder bewegliche Güter als Sicherheit ausgehändigt wurden), diese wirtschaftlichen Ressourcen ihrem Eigentümer zurückgeben, und es bedarf keiner Genehmigung, um solche Ressourcen weiter zu halten oder zu kontrollieren. Da diese wirtschaftlichen Ressourcen jedoch eingefroren sind, erfordern neue vertragliche Vereinbarungen über ihre Verwendung wie auch jeglicher Einsatz derselben eine vorherige Genehmigung.*

*61. Die häusliche Versorgung etwa mit Gas, Strom, Wasser und Telefon wird durch die Verordnungen nicht verboten, da diese Leistungen Verbrauchscharakter haben und dementsprechend nicht übertragbar sind.“*

Nach Ansicht des EuGH soll die Wendung „zur Verfügung gestellt werden“ in einem weiten Sinne zu verstehen sein und jede Handlung umfassen, „die nach dem anwendbaren nationalen Recht erforderlich ist, damit eine Person tatsächlich die vollständige Verfügungsgewalt in Bezug auf die betreffende Sache erlangen kann.“<sup>12</sup> Bezogen auf den Erwerb von Immobilien soll nach Ansicht des Gerichtshofs die Eigentumsumschreibung im Grundbuch dem Bereitstellungsverbot unterfallen, da nach deutschem Recht der Käufer erst danach ein Grundpfandrecht bestellen und das Grundstück veräußern könne.<sup>13</sup> Das weite Verständnis des Bereitstellungsverbots in der Judikatur des Gerichtshofs lässt den Schluss zu, dass bereits der Abschluss eines Vertrages – insb. eines Grundstückskaufvertrages – mit einer gelisteten Person mit dem Bereitstellungsverbot unvereinbar sein kann, wenn diese durch den Vertrag nach nationalem Recht einen Zahlungsanspruch oder ein sonstiges abtretbares Recht erwerben würde.<sup>14</sup> Auch Grundstücksgeschäfte mit Mittelsmännern gelisteter Personen, die ihrerseits nicht gelistet sind, können gegen das Bereitstellungsverbot des Art. 2 Verordnung (EU) Nr. 269/2014 verstoßen, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass eine Immobilie an gelistete Personen weiter übertragen werden soll.<sup>15</sup> Ferner wird vermutet, dass mit Zurverfügungstellung von wirtschaftlichen Ressourcen an eine im Eigentum oder unter Kontrolle einer gelisteten Person stehende nicht gelistete juristische Person oder Organisation diese der gelisteten Person mittelbar zur Verfügung gestellt werden, „sofern nicht im Einzelfall nach vernünftigem Ermessen mittels eines risikobasierten Ansatzes und unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände [...] festgestellt werden kann, dass die betreffenden [...] wirtschaftlichen Ressourcen nicht von der gelisteten Person oder Organisation verwendet werden oder ihr zugutekommen.“<sup>16</sup> In Anlage Ziff. 5 Leitlinien GASP<sup>17</sup> wird klargestellt, „dass

---

<sup>12</sup> EuGH, Urt. v. 11.10.2007, Rs. C-117/06 (Möllendorf), Rn. 51.

<sup>13</sup> EuGH, Urt. v. 11.10.2007, Rs. C-117/06 (Möllendorf), Rn. 52.

<sup>14</sup> Vogt/Arend, in: Sachs/Pelz (Hrsg.), Außenwirtschaftsgesetz, 2017, S. 916.

<sup>15</sup> EuGH, Urt. v. 11.10.2007, Rs. C-117/06 (Möllendorf), Rn. 55 f.;

<sup>16</sup> Rat der Europäischen Union, Leitlinien zur Umsetzung und Evaluierung restriktiver Maßnahmen (Sanktionen) im Rahmen der Gemeinsamen Außen- und Sicherheitspolitik der EU – Neue Elemente vom 30. April 2013 (nachfolgend: Leitlinien GASP), Dok.Nr. 9068/13 – LIMITE, Ziff. 4.

---

die indirekte Zurverfügungstellung von [...] wirtschaftlichen Ressourcen an gelistete Personen oder Organisationen auch deren Zurverfügungstellung an Personen oder Organisationen, die nicht im Eigentum oder unter der Kontrolle von gelisteten Organisationen stehen, umfassen kann.“

### 3.3.2. Zur Rechts(un)wirksamkeit von sanktionswidrigen Grundstückskaufverträgen

Soweit nach diesen Vorgaben Grundstücksgeschäfte mit dem Bereitstellungsverbot nach Art. 2 Abs. 2 Verordnung (EU) Nr. 269/2014 unvereinbar sind, stellt sich die Frage, ob die diesen zugrundeliegenden Grundstückskaufverträge rechtsunwirksam sind, weil sie mit dem Bereitstellungsverbot unvereinbare Ansprüche und Verpflichtungen begründen. In der europäischen Rechtsprechung und den Umsetzungsleitlinien der EU wird – soweit ersichtlich – diese Frage nicht behandelt.<sup>18</sup>

Verträge, die gegen das Bereitstellungsverbot verstoßen, behandelt die Verordnung (EU) Nr. 269/2014 im Grundsatz als rechtswirksam. Dies wird schon daran deutlich, dass eine an sich unzulässige Bereitstellung wirtschaftlicher Ressourcen, soweit die Bedingungen dafür vorliegen, nach Art. 4, 5 oder 6 der Verordnung genehmigt werden kann. Ferner soll nach Art. 11 Verordnung (EU)

Nr. 269/2014 „Forderungen im Zusammenhang mit Verträgen [...], deren Erfüllung [...] von den mit dieser Verordnung verhängten Maßnahmen [...] berührt wird, [...] nicht stattgegeben“ werden, was deren Existenz voraussetzt. Dies verdeutlicht, dass mit dem Bereitstellungsverbot unvereinbare Verträge und die hieraus entstehenden Forderungen – anders als u.U. mit dem Einfrieren wirtschaftlicher Ressourcen nach Art. 2 Abs. 1 Verordnung (EU) Nr. 269/2014 unvereinbare Verträge<sup>19</sup> – nicht als unwirksam bzw. nichtig behandelt werden<sup>20</sup> sondern lediglich einem Erfüllungsverbot unterliegen.<sup>21</sup>

- Fachbereich Europa -

---

<sup>17</sup> Vgl. Fußn. 16; Anlage. Elemente, die nach Nummer 55 in den Abschnitt "Einhaltung" der Leitlinien zur Umsetzung und Evaluierung restriktiver Maßnahmen (Sanktionen) im Rahmen der Gemeinsamen Außen- und Sicherheitspolitik der EU (Dok. 11205/12) aufzunehmen sind.

<sup>18</sup> So auch die Einschätzung von Vogt/Arend, in: Sachs/Pelz (Hrsg.), Außenwirtschaftsgesetz, 2017, S. 907.

<sup>19</sup> Vogt/Arend, in: Sachs/Pelz (Hrsg.), Außenwirtschaftsgesetz, 2017, S. 907.

<sup>20</sup> Wagner, in Münchener Kommentar zum StGB, 2. Aufl. 2015, AWG § 18 Rn. 18.

<sup>21</sup> Vogt/Arend, in: Sachs/Pelz (Hrsg.), Außenwirtschaftsgesetz, 2017, S. 913, 920.