

18. Wahlperiode

**Mitteilung – zur Kenntnisnahme –**

---

**Immobilien Geldwäsche verstärkt bekämpfen – abgeschöpfte Immobilien für das Gemeinwohl nutzen**

Drucksachen 18/1876 und 18/2441 – Schlussbericht –

---



Der Senat von Berlin  
JustVA – III  
Telefon: 9013 (913) -

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung  
- zur Kenntnisnahme -

über Immobiliengeldwäsche verstärkt bekämpfen – abgeschöpfte Immobilien für das Gemeinwohl nutzen - Drucksachen Nrn.18/1876 und 18/2441 -  
– Schlussbericht -

---

Die Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor:

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 54. Sitzung am 20. Februar 2020 Folgendes beschlossen:

„Das Abgeordnetenhaus begrüßt und unterstützt das verstärkte Engagement des Senates zur Abschöpfung von illegal erworbenem Vermögen seit Inkrafttreten des reformierten Vermögensabschöpfungsrechtes.

Zugleich fordert das Abgeordnetenhaus den Senat auf dabei verstärkt die Verschleierungen der Eigentumsverhältnisse auf dem Immobilienmarkt in den Blick zu nehmen. Rechtssicher abgeschöpfte Immobilien sind zukünftig insbesondere nicht zu versteigern, sondern entsprechend der neuen Liegenschaftspolitik des Landes Berlin für Zwecke des Gemeinwohls im Landeseigentum oder im Eigentum der öffentlich beherrschten Landes- oder Beteiligungsunternehmen zu überführen. Soweit dafür eine Änderung der Strafvollstreckungsordnung erforderlich ist, wird der Senat aufgefordert, sich bei den anderen Bundesländern dafür einzusetzen.

Darüber hinaus wird der Senat aufgefordert eine Bundesratsinitiative zur Änderung der Grundbuchordnung sowie ggf. weiterer Gesetzes zu ergreifen mit dem Ziel, ein bundesweites zentrales Immobilienregister einzurichten. Dieses Register soll folgende Informationen über alle Grundstücke beinhalten:

- a) die Eigentümerschaft sowie sonstige Nutzungsrechte unter Nennung der

- Nutzungsberechtigten (Erbbaurechte, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeiten),
- b) Übersicht über Erwerbsrechte einschließlich der Nennung der Rechtsinhaber (dingliche Vorkaufsrechte und Aneignungsrechte),
  - c) Übersicht über Verwertungsrechte einschließlich der Nennung der Rechtsinhaber (Reallasten, Hypotheken, Grundschulden, Sicherungsgrundschulden, Rentenschulden) sowie über Mobiliarpfandrechte (Verpfändungen und Pfändungspfandrechte),
  - d) Übersicht über die wirtschaftliche Berechtigung in- und ausländischer natürlicher und juristischer Personen über die genannten Rechte.

Solange und soweit es sich bei den genannten Rechtsinhabern um Privatpersonen handelt, sind deren personenbezogene Daten nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses analog § 12 GBO zugänglich. Bei juristischen Personen ist hingegen vollständige Transparenz zu gewährleisten. Bei Nichteinhaltung der gesetzlichen Eintragungspflichten werden diese mit Bußgeldern beschwert. Die Errichtung des Immobilienregisters ist mit dem aktuellen Prozess der Einführung des Datenbankgrundbuches in geeigneter Weise zu harmonisieren.“

Hierzu wird in Fortsetzung des Zwischenberichtes vom 6. Mai 2020 berichtet:

#### **A) Gemeinwohlnutzung abgeschöpfter Immobilien**

Die Verwendung von im Rahmen der strafrechtlichen Vermögensabschöpfung eingezogenen Immobilien zum Nutzen des Gemeinwohls steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bekämpfung der organisierten Kriminalität. Nachdem die Anmeldung des Themas zur Frühjahrs-Justizministerkonferenz bedingt durch die Coronapandemie nicht stattfinden konnte, erfolgte eine Erörterung bei der Sitzung des Strafrechtsausschusses der Justizministerkonferenz vom 28.-30. September 2020 in Dresden. Die in diesem Zusammenhang erfolgte Prüfung hat ergeben, dass es dazu einer Änderung der bundeseinheitlichen Strafvollstreckungsordnung nicht bedarf.

Gemäß § 75 Abs. 1 StGB geht das Eigentum an einer strafrechtlich eingezogenen Immobilie auf den Staat, d.h. auf den Fiskus des jeweiligen Bundeslandes über. Wie mit Gegenständen zu verfahren ist, deren Einziehung durch das Gericht angeordnet wurde, bestimmt sich nach §§ 63–86 StVollStrO. Gemäß § 63 Abs. 1 StVollStrO *„werden verfallene oder eingezogene Gegenstände verwertet, sofern nichts anderes bestimmt ist (§§ 65, 66, 67, 67a, 69ff.)“*

Die Verwertung eingezogener Gegenstände stellt danach den gesetzlichen Regelfall dar. Darunter ist die Umsetzung des Gegenstands in Geld zu verstehen, die in der Regel durch öffentliche Versteigerung erfolgt. Die Länder können durch Ergänzungs- oder Ausführungsbestimmungen zur Strafvollstreckungsordnung weitere Fälle regeln, in denen anderweitige Behandlungen Vorrang vor einer Verwertung haben.

Von dieser Möglichkeit haben bislang der Freistaat Bayern in Ergänzenden Bestimmungen zur Strafvollstreckungsordnung (ErgStVollstrO) des Staatsministeriums der Justiz vom 22.6.2006 (JMBl. 2006, 91, 3122.1-J) idF vom 29.6.2015, die Länder

Brandenburg (Verwaltungsvorschrift vom 21.12.1994, JMBl. 95/1 [Nr.1], S. 18), Bremen (Anordnung des Senators für Justiz und Verfassung vom 21.12.1994, Az. 4021/5), Mecklenburg-Vorpommern (Allgemeine Verwaltungsvorschrift des Justizministers vom 15.12.1994, Az. UI 330/4021-9SH) und das Saarland (Allgemeinverfügung des Ministeriums der Justiz Nr. 18/1994 vom 15.12.1994, Az. 421 – 3) Gebrauch gemacht.

Entsprechend ist vorgesehen im Land Berlin eine Ergänzungsbestimmung zur StVollstrO zu erlassen und diese im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen wie folgt:

*Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung  
Ergänzende Bestimmungen zur Strafvollstreckungsordnung (ErgStVollstrO)  
Bekanntmachung vom . Januar 2021 Az. 4300/5*

**„Absehen von der Verwertung von eingezogenen Immobilien in Abweichung von § 63 StVollstrO**

*Bei nach dem siebenten Titel des Strafgesetzbuches (§§ 73ff. StGB) mit der Wirkung des § 75 StGB eingezogenen Immobilien, deren Verwertung insbesondere zur Befriedigung von Ansprüchen Dritter nicht geboten ist, kann von der Verwertung gemäß § 63 Abs. 1 StVollstrO abgesehen werden und diese können im Landeseigentum verbleiben oder in Eigentum der öffentlich beherrschten Landes- oder Beteiligungsunternehmen überführt werden.“*

**B) Bundesratsinitiative zur Änderung der Grundbuchordnung sowie ggf. weiterer Gesetze**

Der Senat hat am 12. Januar 2021 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung vorgelegten Entschließungsantrag zur Einrichtung eines bundesweiten zentralen Immobilienregisters in den Bundesrat einzubringen. Mit dem Antrag wird die Bundesregierung aufgefordert, einen Gesetzentwurf zur Änderung der Grundbuchordnung sowie ggf. weiterer Gesetze vorzulegen mit dem Ziel, ein bundesweites zentrales Immobilienregister einzurichten. Dieses Register soll die im Beschluss des Abgeordnetenhauses genannten Informationen über alle Grundstücke enthalten. Weiterhin wird die Bundesregierung aufgefordert zu prüfen, ob der Verschleierung der Rechtsverhältnisse auf dem Immobilienmarkt auch durch die Einrichtung eines bundesweiten zentralen Online-Portals, das kostenfrei und öffentlich zugänglich ist, entgegengewirkt werden kann.

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt anzusehen.

1. Rechtsgrundlage:

§ 30 Abs. 1 sowie 3 bis 6 der GGO II

2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

Keine

Berlin, den 17. Februar 2020

Der Senat von Berlin

Michael Müller  
Regierender Bürgermeister

Dr. Dirk Behrendt  
Senator für Justiz, Verbraucherschutz  
und Antidiskriminierung