



Kurzinformation

Rechtliche Rahmenbedingungen für den ausländischen Immobilien- werb in Deutschland

In Deutschland existieren keine Einschränkungen für den inländischen Erwerb von Immobilien durch ausländische natürliche oder juristische Personen ([Zimmerman/Pogorzelski](#); [Schöner/Stöber](#)). Gemäß Art. 86 Satz 1 EGBGB gelten Vorschriften, die den Erwerb von Rechten durch Ausländer oder durch juristische Personen, deren satzungsmäßiger Sitz, Hauptverwaltung oder Hauptniederlassung nicht im Bundesgebiet liegt (ausländische juristische Personen), einschränken oder von einer Genehmigung abhängig machen, seit dem 30.07.1998 nicht mehr.

Der konkrete Hintergrund der aktuellen Fassung von Art. 86 EGBGB sind verschiedene landesrechtliche Vorschriften aus der Zeit vor Inkrafttreten des Grundgesetzes, die solche Beschränkungen vorsahen ([Übersicht](#)). Die Weitergeltung dieser Vorschriften und deren Vorrang vor dem bürgerlichen BGB wurden durch die Art. 86 und 88 EGBGB alte Fassung geregelt. Der [Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages](#) nannte mehrere Gründe für die Aufhebung von Art. 88 EGBGB sowie die Neufassung von Art. 86 Satz 1 EGBGB im Jahr 1998 durch das [Gesetz zur Beseitigung von Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren und Staaten](#):

„Nach Artikel 86 und 88 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch können durch Landesrecht für juristische Personen, die in anderen Staaten als den Mitgliedstaaten der Europäischen Union ansässig sind, und für Ausländer aus diesen Staaten Beschränkungen beim Grunderwerb bestimmt werden. Diese Vorschriften behindern den Umzug der ausländischen Botschaften nach Berlin und erschweren es, bei anderen Staaten für deutsche Unternehmen die Beseitigung von Hindernissen beim Erwerb von Grundeigentum zu erreichen. Sie sollen daher durch eine zeitgemäße Regelung ersetzt werden. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden entsprechende Vorschriften des Landesrechts nichtig, weil sie gegen Bundesrecht verstößen (Artikel 31 des Grundgesetzes).“

Eine bürgerliche Regelung erscheint erforderlich, weil die zivilrechtlichen Rahmenbedingungen für den Rechtserwerb ausländischer Unternehmen im gesamten Bundesgebiet einheitlich ausgestaltet werden müssen und vor allem, weil das Bestehen der geltenden Regelungen, die eine Erwerbsbeschränkung erlauben, die Vertretung der deutschen Interessen im Ausland erschwert. Dies gilt gerade auch im Lichte des Umzugs des Deutschen Bundestages und von Teilen der Bundesregierung nach Berlin, der die Aufmerksamkeit aller Staaten, mit denen Deutschland diplomatische Beziehungen unterhält, auf diese Vorschriften lenkt, die deshalb schnell und grundlegend umgestaltet werden sollten.“

Art. 86 Satz 2 EGBGB ermächtigt die Bundesregierung nunmehr, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates den Erwerb von Rechten durch Ausländer oder ausländische juristische Personen zu beschränken und von der Erteilung einer Genehmigung abhängig zu machen. Dies ist jedoch nur dann zulässig, wenn Deutsche und inländische juristische Personen in dem betreffenden Staat in dem Erwerb von Rechten eingeschränkt werden und außenpolitische

Gründe, insbesondere das „[Retorsionsrecht](#)“, dies erfordern (Art. 86 Satz 2 EGBGB). Bisher wurden solche Erwerbsbeschränkungen und Genehmigungsvorbehalte zu Lasten von ausländischen natürlichen und juristischen Personen nicht eingeführt ([Zimmerman/Pogorzelski](#); [Schöner/Stöber](#)).

Nach Art. 86 Satz 3 EGBGB besteht diese Möglichkeit jedoch nicht gegenüber „Ausländern oder juristischen Personen aus Mitgliedsstaaten der Europäischen Union“ (EU). Die Rückausnahme zugunsten von Personen aus EU-Mitgliedsstaaten erklärt sich vor sonst möglichen Konflikten mit dem EU-(Primär-)Recht ([Merten](#)). Denn direkte und indirekte Beschränkungen des Immobilienwerbs zulasten von EU-Ausländern durch (staatliche) Maßnahmen könnten unter Umständen Binnenmarkt-Grundfreiheiten verletzen, insbesondere die in Art. 63 ff. [AEUV](#) verbürgte Kapitalverkehrsfreiheit (vgl. Deutscher Bundestag).

Soweit ersichtlich, existieren für den deutschen Immobilienmarkt keine Statistiken über den Anteil ausländischer Käufer.

Quellen und Literatur:

- AEUV: Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (konsolidierte Fassung [2012] – ABl. 2012 C 326 S. 47), abrufbar unter: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:12012E/TXT>.
- EGBGB: Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/> (englische Übersetzung mit Stand 25. Juni 2021 abrufbar unter https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgbeg/index.html).
- Rechtsausschuss (6. Ausschuss) des Deutschen Bundestages, Beschlussempfehlung und Bericht zum Entwurf eines Gesetzes zur Beseitigung von Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren und Staaten, 16. Juni 1998, Bundestagsdrucksache (BT-Drs.) 13/10966, S. 5, abrufbar unter: <https://dserver.bundestag.de/btd/13/109/1310966.pdf>.
- Gesetz zur Beseitigung von Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren und Staaten vom 23. Juli 1998, Gesetzgebungsvorgang abrufbar unter: <https://dip.bundestag.de/vorgang/gesetz-zur-beseitigung-von-erwerbsbeschr%C3%A4nkungen-f%C3%BCr-ausl%C3%A4ndische-investoren-und-staaten/136992>.
- Deutscher Bundestag, Fachbereich Europa: Wohnsitzerfordernis bei Immobilienmarkt – Vereinbarkeit mit dem Unionsrecht, 11.05.2018, PE 6 - 3000 - 075/18, abrufbar unter <https://www.bundestag.de/resource/blob/560198/9f4f8560b894db4b2e47ccfe39a42fbe/PE-6-075-18-pdf-data.pdf> sowie Immobilienmarkt durch ausländische Investoren – Vereinbarkeit mit dem Unionsrecht, 25.09.2019, PE 6 - 3000 - 088/19, <https://www.bundestag.de/resource/blob/669166/edfe94a0c4b60b946b6dec808e89dd87/PE-6-088-19-pdf-data.pdf>.
- Merten: Kommentierung in: Staudinger, BGB – Kommentar, Neubearbeitung 2018 (Stand: 31. Mai 2021), Art. 86 EGBGB Randnummer 56.
- Retorsionsrecht: Vereinfacht bezeichnet „Retorsion“ im völkerrechtlichen Kontext völkerrechtsgemäße staatliche Gegenmaßnahmen auf ein vorheriges völkerrechtliches Verhalten eines anderen Staats (vgl. Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste, Völkerrechtliche Bewertung des Falls „Skripal“, Sachstand vom 29. Mai 2018, WD 2 - 3000 - 040/18, S. 5 f., abrufbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/558946/b89eccb15fd1a5b926fa8ca5f2267771/WD-2-040-18-pdf-data.pdf>).
- Schöner/Stöber: Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020, Randnummer 4093.
- Übersicht der landesrechtlichen Normen in § 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Aufhebung von Erwerbsbeschränkungen für Staatsangehörige und Gesellschaften der Mitgliedstaaten der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft vom 2. April 1964, BGBl. I. S. 248, abrufbar unter: https://www.bgb.de/xaver/bgb/start.xav?start=/%5B@attr_id=%27bgb164s0248.pdf%27%5D#_bgb164s0248.pdf%27%5D#_1651561241268.
- Zimmerman/Pogorzelski: Kommentierung in Beck'sches Notar-Handbuch, 8. Auflage 2024, § 28 Randnummer 114.
