



---

## Sachstand

---

### **Investitionsrechtliche Kontrolle von Grundstückserwerb ausländischer Investoren in Deutschland**

---

## **Investitionsrechtliche Kontrolle von Grundstückserwerb ausländischer Investoren in Deutschland**

Aktenzeichen: WD 5 - 3000 - 043/26  
Abschluss der Arbeit: 4. Mai 2026  
Fachbereich: WD 5: Wirtschaft, Energie und Klima

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

**Inhaltsverzeichnis**

|           |                                                                                          |          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Fragestellung und wesentliches Ergebnis</b>                                           | <b>4</b> |
| <b>2.</b> | <b>Die EU-Screening-Verordnung von 2019 und Reformansätze</b>                            | <b>4</b> |
| <b>3.</b> | <b>EU-Screening-Verordnung und Außenwirtschaftsverordnung (AWV)</b>                      | <b>5</b> |
| 3.1.      | Deutsche Investitionsprüfbehörde                                                         | 5        |
| 3.2.      | Rechtlicher Rahmen                                                                       | 5        |
| 3.3.      | Statistik der Direktinvestitionen                                                        | 6        |
| 3.4.      | Nationale Berichte an die EU-Kommission und Praxis der deutschen Investitionsprüfbehörde | 6        |
| 3.5.      | Exkurs: Investitionskontrollverfahren im Überblick                                       | 7        |
| <b>4.</b> | <b>Meldepflichten nach dem Geldwäschegesetz</b>                                          | <b>8</b> |

## 1. Fragestellung und wesentliches Ergebnis

Der Sachstand befasst sich mit der rechtlichen und praktischen Relevanz der EU-Screening-Verordnung von 2019 sowie des deutschen Transparenzregisters mit Blick auf den Erwerb von Grundstücken und Agrarflächen durch ausländische Investoren in Deutschland. Während der bloße Grunderwerb durch Investoren aus dem Nicht-EU-Ausland von der deutschen Investitions-Prüfbehörde im Bundesministerium für Wirtschaft und Klima regelmäßig **nicht** anhand der EU-Screening-Verordnung **überprüft** wird, ergeben sich für den Immobilien- und Grundstückserwerb aus dem Geldwäschegesetz Meldepflichten in Bezug auf das **Transparenzregister**.

## 2. Die EU-Screening-Verordnung von 2019 und Reformansätze

Mit der Verordnung (EU) 2019/452 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. März 2019 zur Schaffung eines Rahmens für die Überprüfung ausländischer Direktinvestitionen in der Union (EU-Screening-VO)<sup>1</sup> hat die EU erstmals einen europäischen Rechtsakt zum Bereich der **Investitionskontrolle** geschaffen. Zweck der Verordnung ist es, bei Auslandsinvestitionen die legitimen **Sicherheitsinteressen** von EU-Mitgliedstaaten und der EU zu gewährleisten und dabei gleichzeitig liberale Wirtschaftsgrundsätze aufrechtzuerhalten.<sup>2</sup> Im Zentrum der EU-Screening-VO steht ein Kooperationsmechanismus, der eine Vernetzung zwischen der Kommission und den Mitgliedstaaten in Bezug auf mögliche Investitionsprüfungsfälle herbeiführen soll.<sup>3</sup> Eine zentrale Investitionskontrolle durch die EU wurde mit der EU-Screening-VO (2019) nicht geschaffen. Stattdessen wird die Prüfungskompetenz den Mitgliedstaaten zugewiesen, was diese jedoch bislang nicht durchgängig umgesetzt haben.<sup>4</sup> Für Investoren bedeutet das eine schwer prognostizierbare Rechtslage, da materielle Prüfkriterien und Verfahrensfristen teils deutlich voneinander abweichen. Das Kooperationssystem hat zudem nur begrenzt zu einheitlichen Standards geführt. Dem soll eine **Reform** Abhilfe leisten – Ende 2025 haben sich das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union auf Vorschläge für eine neue Verordnung über die Überprüfung ausländischer Investitionen in der EU geeinigt.<sup>5</sup> Künftig soll jeder EU-Mitgliedstaat **verpflichtend** ein nationales **Screening** vorhalten bzw. bestehende Regelungen an unionsrechtliche Mindeststandards anpassen. Ziel ist, Investitionsprüfungen innerhalb der EU verbindlicher, kohärenter und

---

1 [Verordnung \(EU\) 2019/452](#) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. März 2019 zur Schaffung eines Rahmens für die Überprüfung ausländischer Direktinvestitionen in der Union, ABl. L 079I vom 21.3.2019, S. 1.

2 Bierwagen/von Wistinghausen, [Novellierung des Außenwirtschaftsgesetzes aus europarechtlicher Perspektive](#), BB 2020, 1986-1990 (1988).

3 Voland/Slobodenjuk, Krenzler/Herrmann/Niestedt (Hrsg.), EU-Außenwirtschafts- und Zollrecht, 26. EL September 2025, Verordnung (EU) 2019/452, [Art. 6 Rz. 1 ff.](#)

4 Universität des Saarlandes, Jean Monnet Chair: „[Fact Sheet zum Zustand und zur Reform der Investitionskontrolle sowie der Anwendung der neuen Drittstaatensubventionsverordnung \(2024\)](#)“.

5 [Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on the screening of foreign investments in the Union and repealing Regulation \(EU\) 2019/452 of the European Parliament and of the Council, 2024/0017 \(COD\)](#), 10.2.2026. Vgl. auch Presseerklärung des Rates v. 11.2.2026, <https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2025/12/11/foreign-direct-investment-council-and-parliament-reached-political-agreement-to-improve-fdi-screening/>.

sicherheitspolitisch wirksamer auszugestalten.<sup>6</sup> Dazu werden auch EU-Tochterunternehmen in die Prüfung ausländischer Direktinvestitionen miteinbezogen. Der Reformvorschlag sieht weiterhin keine zentrale EU-Investitionskontrolle vor, sondern versucht, eine stärkere Harmonisierung nationaler Kontrollen zu erreichen. Ein zentrales Element der Reform ist die Ausweitung der sensiblen Sektoren.<sup>7</sup>

### 3. EU-Screening-Verordnung und Außenwirtschaftsverordnung (AWV)

#### 3.1. Deutsche Investitionsprüfbehörde

Die Überprüfung von Direktinvestitionen<sup>8</sup> nach §§ 55 ff. AWV, welche die EU-Screening-Verordnung ins deutsche Recht umsetzt, erfolgt in Deutschland durch das **Bundesministerium für Wirtschaft und Energie** (BMWE, Abteilung „Außenwirtschaft“, Referat V-D4, deutsche Investitionsprüfbehörde). Dort ist auch die nach Art. 11 Abs. 1 der EU-Screening-Verordnung (2019) vorgeschriebene **nationale „Kontaktstelle“** angesiedelt, deren Zuständigkeit sich nach deutschem Recht aus § 13 Abs. 2 Nr. 2 lit d AWG ergibt.<sup>9</sup>

#### 3.2. Rechtlicher Rahmen

Gem. Art. 4 Abs. 1 lit. a der EU-Screening-Verordnung (2019) können die Mitgliedstaaten und die Kommission bei der Feststellung, ob eine ausländische Direktinvestition die Sicherheit oder die öffentliche Ordnung voraussichtlich beeinträchtigen wird, die potenziellen Auswirkungen der Investition unter dem Aspekt berücksichtigen, ob „**Investitionen in Grundstücke und Immobilien** [...] für die Nutzung dieser Infrastrukturen von entscheidender Bedeutung sind“. Die Möglichkeit einer investitionsrechtlichen Kontrolle von Grundstückserwerb hat der EuGH – allerdings nur für den Fall des Grundstückserwerbs in einem Gebiet von militärischer Bedeutung – ausdrücklich anerkannt;<sup>10</sup> genaue Vorgaben dazu müssen durch das nationale Recht erfolgen.

Indes nutzt das deutsche Recht die vom Unionsrecht eröffneten Regelungsmöglichkeiten in Bezug auf den Erwerb von Grundstücken als Direktinvestitionen **nicht**.<sup>11</sup> § 55a Abs. 1 Nr. 27 AWV, welche die EU-Screening-Verordnung im nationalen Recht konkretisiert, legt fest, dass bei der

---

6 MTR Legal, [Reform der Investitionskontrolle in der EU durch FDI-Richtlinien](#), 25.2.2026.

7 Vgl. zur Reform: Mayr, [Wirtschaftliche Sicherheit in Zeiten geopolitischen Wandels](#), EuZW 2025, 676-685. Henschen, [Reform der Screening-Verordnung](#), Legal Tribune Online, 26.9.2024.

8 Übersicht: <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Artikel/Aussenwirtschaft/investitions-pruefung.html>.

9 Voland/Slobodenjuk, in: Krenzler/Herrmann/Niestedt (Hrsg.), EU-Außenwirtschafts- und Zollrecht, 26. EL, Stand: September 2025, EU-VO-2019, [Art. 11 Rz. 2](#).

10 EuGH, [Urt. v. 13.7.2000 – C-423/98](#) – *Albore*, Rn. 24.

11 So auch Ludwig, [Die Kontrolle ausländischer Direktinvestitionen](#), Baden-Baden 2023, S. 218, 244, mit einem Hinweis auf die rechtliche Regelung zur Kontrolle von Grundstückserwerb in den USA (vgl. [Sec. 721 Defence Production Act](#) von 1950 und [REGULATIONS PERTAINING TO CERTAIN TRANSACTIONS BY FOREIGN PERSONS INVOLVING REAL ESTATE IN THE UNITED STATES, 31 C.R.F., Part 802](#)).

Prüfung einer voraussichtlichen Beeinträchtigung der öffentlichen Ordnung oder Sicherheit berücksichtigt werden kann, ob das inländische Unternehmen „unmittelbar oder mittelbar eine landwirtschaftliche Fläche von mehr als 10.000 Hektar bewirtschaftet.“ Eine investitionsrechtliche Prüfungszuständigkeit des BMWF ergibt sich nach geltendem Recht lediglich für den Erwerb von **Agrarunternehmen**, die eine Fläche von solcher Größe bewirtschaften – **nicht** dagegen für den Erwerb einer (agrarisch nutzbaren) **Fläche** als solche. Hintergrund für die investitionsrechtliche Prüfung ist die Sicherstellung der deutschen **Lebensmittelversorgung**, die durch einen Aufkauf von großen Agrarunternehmen durch ausländische Investoren gefährdet werden könnte.

Bezeichnenderweise wird das Thema „Investitionen / Erwerb von Immobilien und Grundstücken“ in dem **Reformvorschlag** für die neue Verordnung über die Überprüfung ausländischer Investitionen in der EU (neue EU-Screening-VO)<sup>12</sup> **nicht** mehr **erwähnt**.

### 3.3. Statistik der Direktinvestitionen

In der Tat spielt der Erwerb von Immobilien und Grundstücken im Bereich der ausländischen Direktinvestitionen nur eine **untergeordnete Rolle**. Die einschlägigen Berichte und Statistiken über (ausländische) Direktinvestitionen in Deutschland<sup>13</sup> weisen Grundstückserwerbungen nicht einmal gesondert aus, sondern zumeist unter der Rubrik „Sonstiges“. Laut dem Jahresbericht der EU-Kommission über die Überprüfung ausländischer Direktinvestitionen macht das Grundstücks- und Wohnungswesen drei Prozent der Hauptwirtschaftszweige in Bezug auf die Risikobewertung der Sicherheit und Ordnung aus.<sup>14</sup>

### 3.4. Nationale Berichte an die EU-Kommission und Praxis der deutschen Investitionsprüfbehörde

Art. 5 der EU-Screening-Verordnung (2019) regelt die **jährliche Berichterstattung** der Mitgliedstaaten. Die mitgliedstaatlichen Berichte enthalten die (nationale) Zulieferung für den jährlichen Bericht der EU-Kommission an den Rat und das Europäische Parlament (EP) über die Durchführung der Screening-VO.<sup>15</sup>

---

12 [Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on the screening of foreign investments in the Union and repealing Regulation \(EU\) 2019/452 of the European Parliament and of the Council, 2024/0017 \(COD\)](#), 10.2.2026.

13 Vgl. Deutsche Bundesbank, [Direktinvestitionsstatistiken](#), April 2025.  
BMW, [Investitionsprüfung in Deutschland](#): Zahlen und Fakten (Stand: 15.01.2026).  
[Germany Trade and Invest](#) als zentrale Informationsstelle für Daten zu ausländischen Direktinvestitionen (FDI-Reporting) in Deutschland: [FDI Reports](#) zu Greenfield- und Erweiterungsinvestitionen in Deutschland.

14 [Fünfter Jahresbericht über die Überprüfung ausländischer Direktinvestitionen in der Union](#) (COM(2025) 632 v. 14.10.2025), Abbildung 10.

15 Vgl. aus den letzten beiden Jahren: [Vierter Jahresbericht über die Überprüfung ausländischer Direktinvestitionen in der Union](#) (COM(2024) 464 v. 17.10.2024) und [Fünfter Jahresbericht über die Überprüfung ausländischer Direktinvestitionen in der Union](#) (COM(2025) 632 v. 14.10.2025).

Aus den Erwägungsgründen Nr. 22 der EU-Screening-Verordnung (2019)<sup>16</sup> ergibt sich die Aufforderung an die Europäische Kommission, standardisierte Formulare (in Anlehnung an die Formulare für die Berichterstattung an Eurostat) zur Verfügung zu stellen. Dadurch sollen die Qualität und Vergleichbarkeit der von den Mitgliedstaaten bereitgestellten Informationen verbessert und die Einhaltung der Mitteilungs- und Berichtspflichten erleichtert werden.<sup>17</sup>

Die **deutschen Berichte** an die EU-Kommission erfolgen per Word-Formular (Excel-Tabelle) in englischer Sprache und werden **nicht veröffentlicht**.<sup>18</sup> Das dreiteilige Formular listet die genehmigten bzw. nicht genehmigten Fälle ohne sektorspezifische Differenzierung auf und berichtet über die administrativ getroffenen Maßnahmen sowie über etwaige Rechtsänderungen. Fälle, welche den Erwerb von **Grundstücken** bzw. landwirtschaftlichen Flächen betreffen, habe es in der Praxis der deutschen Investitionsprüfbehörde nach eigenen Angaben bislang **nicht gegeben**.

### 3.5. Exkurs: Investitionskontrollverfahren im Überblick

Das deutsche Investitionskontrollregime nach Maßgabe der §§ 55 ff. der Außenwirtschaftsverordnung (AWV)<sup>19</sup> dient dem Schutz zweier Rechtsgüter mit jeweils getrennten Prüfverfahren – den „wesentlichen Sicherheitsinteressen“ und der „öffentlichen Sicherheit und Ordnung“. Ursprünglich setzte die Investitionsprüfung eine tatsächliche und hinreichend schwere Gefährdung voraus. Von diesem strengen Gefährdungsgrad hat sich die Investitionskontrolle bei Umsetzung der Vorgaben der EU-Screening-VO entfernt und den Gefährdungsmaßstab abgesenkt. Nunmehr reicht gem. § 55 I AWV eine „voraussichtliche Beeinträchtigung“ der öffentlichen Ordnung oder Sicherheit aus.<sup>20</sup>

---

16 [Erwägungsgrund 22](#) lautet: „Die Mitgliedstaaten sollten der Kommission ihre Überprüfungsmechanismen und alle Änderungen daran notifizieren und jährlich über die Anwendung ihrer Überprüfungsmechanismen berichten, auch über die Beschlüsse, mit denen ausländische Direktinvestitionen genehmigt, untersagt oder an Bedingungen oder Maßnahmen zur Risikominderung geknüpft werden, und über die Entscheidungen über ausländische Direktinvestitionen, die voraussichtlich Projekte oder Programme von Unionsinteresse beeinträchtigen. Alle Mitgliedstaaten sollten auf der Grundlage der ihnen zur Verfügung stehenden Informationen über ausländische Direktinvestitionen, die in ihrem Hoheitsgebiet getätigt wurden, berichten. Um die Qualität und Vergleichbarkeit der von den Mitgliedstaaten bereitgestellten Informationen zu verbessern und die Einhaltung der Mitteilungs- und Berichtspflichten zu erleichtern, sollte die Kommission standardisierte Formulare zur Verfügung stellen, wobei sie gegebenenfalls unter anderem einschlägige Formulare für die Berichterstattung an Eurostat berücksichtigt.“

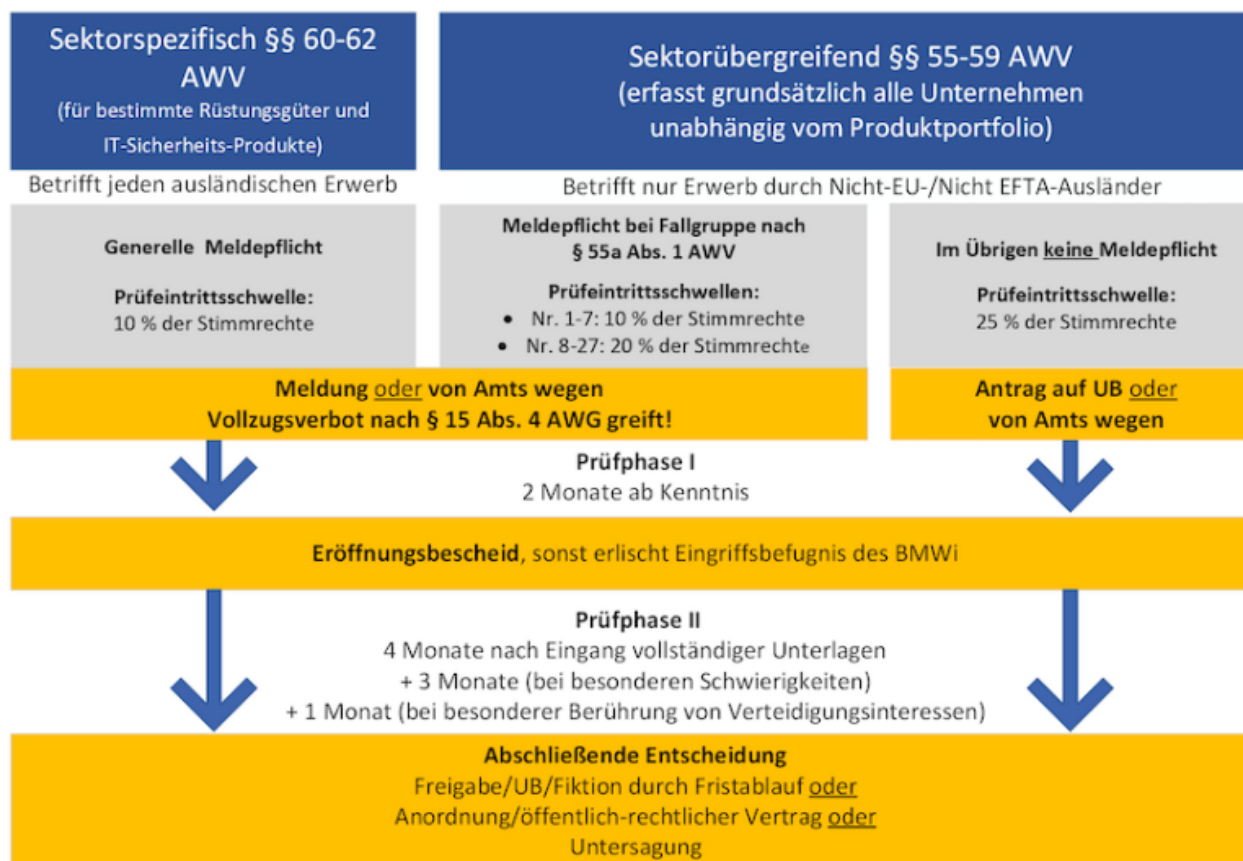
17 Volland/Slobodenjuk, in: Krenzler/Herrmann/Niestedt (Hrsg.), EU-Außenwirtschafts- und Zollrecht, 26. EL September 2025, Verordnung (EU) 2019/452, [Art. 5 Rz. 2](#).

18 Nach telefonischer Auskunft des Referats V-D4 (des BMWF als deutscher Investitionsprüfbehörde).

19 Außenwirtschaftsverordnung vom 2. August 2013 (BGBl. I S. 2865), [https://www.gesetze-im-internet.de/awv\\_2013/BJNR286500013.html](https://www.gesetze-im-internet.de/awv_2013/BJNR286500013.html).

20 Washington, [Im Argon: Die Prüfungsmaßstäbe der Investitionsprüfung](#), EuZW 2023, 931-935 (933). Vgl. näher zur Investitionsprüfung: Ludwig, [Die Kontrolle ausländischer Direktinvestitionen](#), Baden-Baden 2023, S. 261 ff.; Salaschek/Schipke, [Der Vermögenserwerb in der deutschen Investitionskontrolle](#), Zeitschrift für Wettbewerbsrecht (ZWeR) 2023, 28-43 mit einem knappen Ausblick auf die Kontrollregelungen im Ausland; Brüggemann/Moser, [Corona and beyond – weitere Verschärfung des Prüfregimes für ausländische Direktinvestitionen](#), in: Der Betrieb 2020, 1443-1448.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Prüfungsverfahren:<sup>21</sup>



Die sektorspezifische Prüfung von Unternehmenserwerben gem. §§ 60 ff. AWW gilt für den Erwerb oder die Beteiligung von abschließend aufgezählten Sektoren wie z.B. der Kriegswaffenliste oder Motoren zum Antrieb von Kampfpanzern und enthält keine Aussage zum Grunderwerb.<sup>22</sup>

#### 4. Meldepflichten nach dem Geldwäschegesetz

Das **Transparenzregister** dient dazu, die wirtschaftlich Berechtigten hinter Unternehmen, Vereinen und ähnlichen Rechtsformen sichtbar<sup>23</sup> zu machen, um Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu erschweren. Rechtsgrundlage des Transparenzregisters ist § 18 des Geldwäschegesetzes (GwG).<sup>24</sup> Mit Einführung des Transparenzregisters im Zuge der Umsetzung der [EU-Geldwäscherichtlinie](#) im Jahr 2017 bestand zunächst nur für inländische Vereinigungen die Pflicht, An-

<sup>21</sup> BMWK, [Infographik zu den Investitionsprüfverfahren](#).

<sup>22</sup> Schipke/Sichla, [Die sektorspezifische Kontrolle und die EU-Screening-Verordnung](#), EuZW 2023, 559-564 (563).

<sup>23</sup> [www.transparenzregister.de](http://www.transparenzregister.de).

<sup>24</sup> [BGBl. I 2017, S. 1822](#).



gaben zu deren wirtschaftlich Berechtigten zu machen. Mit dem **Sanktionsdurchsetzungsgesetz II**<sup>25</sup> ergeben sich für **ausländische Gesellschaften**, die im Inland Immobilien besitzen oder an immobilienbesitzenden Gesellschaften beteiligt sind, Transparenzpflichten nach dem **Geldwäschegesetz** (GwG).<sup>26</sup> Ausländische Gesellschaften sind meldepflichtig, wenn sie in Deutschland belegene Immobilien unmittelbar (im Wege eines *Asset Deals*) oder mittelbar (im Wege eines *Share Deals*) über Anteilserwerbe neu erwarben. Das GwG sieht auch für das (unmittelbare und mittelbare) Halten von Bestandsimmobilien („Alt-Immobilien“) eine Transparenzpflicht vor.

Zu den im Transparenzregister zu erfassenden „wirtschaftlich Berechtigten“ gehören juristische Personen des Privatrechts sowie eingetragene Personengesellschaften.<sup>27</sup> Meldepflichten für ausländische Vereinigungen bestehen, soweit „Grundstücksgeschäfte im weiteren Sinn“ betreffend inländische Immobilien vorliegen. Erfasst werden Vereinigungen mit Satzungssitz im Ausland. Wo sich der Verwaltungssitz der Vereinigung befindet (ob im Inland oder Ausland), ist unbeachtlich.<sup>28</sup>

„Immobilien“ im Sinne des GwG sind „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Miteigentumsanteile an Grundstücken, die im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes aufgeführt sind“ (§ 1 Abs. 7a GwG). Die im Transparenzregister einzutragenden und zugänglich zu machen den Angaben ergeben sich aus § 19a GwG.<sup>29</sup> Gem. § 19b Abs. 1 GwG übermitteln die Grundbuchämter zu sämtlichen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten die Eigentümerinformationen mit den entsprechenden Daten.<sup>30</sup>

\*\*\*

---

25 [Zweites Gesetz zur effektiveren Durchsetzung von Sanktionen \(Sanktionsdurchsetzungsgesetz II\) v. 19.12.2022](#), BGBl. 2022 I 2606.

26 [Geldwäschegesetz \(GwG\) vom 23. Juni 2017](#), BGBl. I S. 1822.

27 Full/Lorenz/Sturm, „[Transparenzregister: Neuerungen und Handlungsbedarf für ausländische Gesellschaften mit unmittelbarem und mittelbarem Immobilienbesitz in Deutschland](#)“, in: DStR 2023, 892-896.

28 Bundesverwaltungsamt (BVA), Transparenzregister. [Fragen und Antworten zum Geldwäschegesetz](#) (GwG), Stand: 5. Mai 2023, Teil 1. A. 1.

29 Diese umfassen u.a. den Grundbuchbezirk, die Nummer des Grundbuchblattes, alle im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eingetragenen Grundstücke – jeweils mit Gemarkung, Flur und Flurstück; ferner Art und Umfang der Berechtigung sowie Beginn und Ende der Berechtigung.

30 Seehafer, in: Herzog/Barreto da Rosa/El-Ghazi (Hrsg.), Geldwäscherecht, 6. Auflage 2026, [§ 19b Rn. 1](#).