



---

## Kurzinformation

### Rechtliche Beschränkungen für ausländische Investoren

---

In Regionen mit einer angespannten Wohnungssituation wird in der Öffentlichkeit seit Jahren unter Hinweis auf andere Staaten erörtert, welche Möglichkeiten bestehen, ausländischen Investoren den Kauf von Immobilien in den jeweiligen Bereichen zu beschränken,

vgl. bspw. Handelsblatt vom 30.08.2018, Einheimische bevorzugt – in welchen Ländern sich internationale Hauskäufer schwer tun, abrufbar unter (Stand: 25.09.2019):

<https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilienmarkt-einheimische-bevorzugt-in-welchen-laendern-sich-internationale-hauskaeuer-schwer-tun/22975614.html?ticket=ST-11635486-3BEfjUHnzpnaoijDyF4u-ap6>.

Ein an ausländische Investoren gerichtetes Verbot eines Mitgliedstaates, Immobilien innerhalb seines eigenen Staatsgebietes zu erwerben, dürfte – soweit dieses erwerbsverbot auf die Staatsangehörigkeit des Erwerbers abstellt – mit dem Recht der Europäischen Union nicht vereinbar sein. Eine abschließende Beurteilung der Europarechtskonformität ist nur auf der Grundlage einer konkreten Regelung möglich,

vgl. Wissenschaftliche Dienste (Hrsg.), Immobilienerwerb durch ausländische Investoren – Vereinbarkeit mit dem Unionsrecht, Sachstand, PE 6 – 3000 – 088/19 (- **Anlage** -)

Der Wissenschaftliche Dienst hat sich in der Vergangenheit mit unterschiedlicher Akzentuierung mit derartigen Fragen befasst. In der Regel gelangte er zu dem Ergebnis, dass das vorhandene rechtliche Instrumentarium hierfür bereits vorhanden ist. Deren Anwendung aber im Wesentlichen an administrativen Vollzugsdefiziten der beteiligten Akteure sowohl im öffentlichen Sektor als auch in der Privatwirtschaft scheitert.

Bereits im Jahr 2017 wurden rechtliche Maßnahmen gegen die Baulandspekulation erörtert. Hierbei konnte vor allem auf die Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie auf den Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung zurückgegriffen werden,

vgl. Wissenschaftlicher Dienst (Hrsg.), Maßnahmen gegen Baulandspekulation, Sachstand – WD 7 – 3000 – 060/17, abrufbar unter (Stand: 25.09.2019): <https://www.bundestag.de/resource/blob/514870/689e5955a0e678667ed762acdee640e2/WD-7-060-17-pdf-data.pdf>;

Bundesministerium für Inneres, Bau und Heimat, Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen (Hrsg.), Handlungsempfehlungen, abrufbar unter (Stand: 25.09.2019): <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/bezahlbares-wohnen/bezahlbares-wohnen-node.html>.

Mit dem Erwerb von Zweitwohnungen durch Ausländer befasst sich ausführlich eine Ausarbeitung des Wissenschaftlichen Dienstes, die detailliert den verfassungsrechtlichen und europarechtlichen Rahmen für derartige Restriktionen absteckt. Rechtsvergleichend wird in diesem Zusammenhang auf den Seiten 25 bis 28 die Rechtslage in Dänemark, der Schweiz und in Österreich dargestellt,

vgl. Wissenschaftlicher Dienst (Hrsg.), Der Erwerb von Zweitwohnungen – Rahmenbedingungen zur Einführung von Restriktionen; Rechtslage in anderen Staaten, Ausarbeitung, - WD 7 – 3000 – 165/18, abrufbar unter (Stand: 25.09.2019): <https://www.bundestag.de/resource/blob/579830/5edcd2cef23ac3184ccf771549fb355b/WD-7-165-18-pdf-data.pdf>.

Vor allem im Rahmen der Geldwäsche-Prävention könnte durch eine verschärfte Kontrolldichte des Bundesministeriums für Finanzen mit seinem nachgeordneten Bereich, z.B. Zoll und Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), in Zusammenarbeit mit den Strafverfolgungsbehörden vor Ort der Baulandspekulation durch Ausländer begegnet werden,

vgl. hierzu BaFin, Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, abrufbar unter (Stand: 25.09.2019): [https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/Geldwaeschepraevention/geldwaeschepraevention\\_node.html](https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/Geldwaeschepraevention/geldwaeschepraevention_node.html)

Mit den rechtlichen Möglichkeiten zur Einrichtung eines zentralen Immobilienregisters befasst sich ein weiterer Sachstand des Wissenschaftlichen Dienstes am Beispiel eines entsprechenden Gesetzentwurfs im Vereinigten Königreich,

vgl. Wissenschaftlicher Dienst (Hrsg.), Das zentrale Immobilienregister im Vereinigten Königreich – Einzelfragen -, Sachstand, - WD 7 – 3000 – 185/18 -, abrufbar unter (Stand: 25.09.2019): <https://www.bundestag.de/resource/blob/569788/d7baaf753991a4bf3401ec8f89d08d52/WD-7-184-18-pdf-data.pdf>

Unter gesellschafts- und aktienrechtlichen Gesichtspunkten für Restriktionen des Eigentumserwerbs an Unternehmen befasst sich demgegenüber eine weitere Ausarbeitung des Wissenschaftlichen Dienstes, die unter Auswertung von im einzelnen vorgestellten Studien und der weitergehenden Fachliteratur zu dem Ergebnis gelangt, dass grundsätzlich kein oder allenfalls ein zurückhaltender gesetzlicher Regelungsbedarf für das Aktienrecht erkennbar ist,

vgl. Wissenschaftlicher Dienst (Hrsg.), Aktionärsaktivismus unter gesellschafts- und aktienrechtlichen Gesichtspunkten, Ausarbeitung, WD 7 – 3000 – 168/18, abrufbar unter (Stand: 25.09.2019): <https://www.bundestag.de/resource/blob/571478/6cddddd989645a48fffb220fa3b3d0ef/WD-7-168-18-pdf-data.pdf>.

\*\*\*