



Sachstand

Rechtsfragen des ausländischen Immobilienerwerbs in Deutschland

Rechtsfragen des ausländischen Immobilienerwerbs in Deutschland

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 036/22
Abschluss der Arbeit: 05.05.2022
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung

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

1.	Einleitung	4
2.	Rechtliche Grundlagen des Eigentumserwerbs an Immobilien	5
3.	Beschränkungen des ausländischen Immobilienerwerbs	6
3.1.	Materielle Einschränkungen	6
3.2.	Formelle Anforderungen	8
3.2.1.	Anforderungen im Rahmen der Auflassung	8
3.2.2.	Anforderungen beim Grundbucheintrag	9
4.	Fazit	10

1. Einleitung

Sowohl die Kauf- als auch die Mietpreise für Immobilien in Deutschland sind in den vergangenen zehn Jahren stark gestiegen.¹ In einigen Ballungsräumen haben sich die Quadratmeterkaufpreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2021 im Vergleich zu 2016 oftmals nahezu verdoppelt.² Als ein Grund für die steigenden Immobilienpreise wird ausgemacht, dass die Nachfrage nach Immobilien das Angebot übersteige (Nachfrageüberhang).³ Soweit ersichtlich, existieren dabei für den deutschen Immobilienmarkt keine Statistiken über den Anteil ausländischer Käufer.⁴ Dennoch erwog das Land Berlin im Jahr 2018 gemäß Aussagen des damaligen Regierenden Bürgermeisters, Ausländern beim Kauf von Immobilien Beschränkungen aufzuerlegen.⁵

Dieser Sachstand behandelt auf Basis einer entsprechenden Beauftragung der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages, inwieweit der privatrechtliche Immobilienerwerb ausländischer Privatpersonen oder ausländischer Unternehmen im deutschen Recht eingeschränkt ist. Nicht näher eingegangen wird vorliegend auf die außenwirtschaftsrechtliche Investitionskontrolle.⁶

-
- 1 Statista, Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland von 2004 bis zum 1. Quartal 2022, basierend auf „empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking Q1/22“, 14. April 2022, Statistik nebst Erläuterungen abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/597304/umfrage/immobilienpreise-alle-baujahre-in-deutschland/> (letzter Abruf dieser und aller weiteren Internetquellen: 5. Mai 2022).
 - 2 Statista, Städte in Deutschland mit den höchsten Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Vergleich der Jahre 2016 und 2021, basierend auf „empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking Q4/21“, 19. Januar 2022, Statistik nebst Erläuterungen abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/6654/umfrage/immobilienpreise-fuer-eigentumswohnungen-in-deutschen-staedten-2008/>.
 - 3 Statista (Fußnote 1).
 - 4 Siehe auch Süddeutsche Zeitung (Internetauftritt), „Keine Immobilien mehr an Ausländer? So einfach ist das nicht“, Artikel vom 27. August 2018, abrufbar unter: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/immobilien-keine-immobilien-mehr-an-auslaender-so-einfach-ist-das-nicht-1.4106226>.
 - 5 Frankfurter Allgemeine Zeitung (Internetauftritt), „Berlin will den Immobilienkauf für Ausländer einschränken“, Artikel vom 27. August 2018, abrufbar unter: <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/berlin-erwaegt-den-immobilienkauf-fuer-auslaender-einzuschaerfen-15757600.html>.
 - 6 Siehe hierzu näher: Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste, Berücksichtigung substantieller Investments und beruflicher Qualifikationen im Aufenthalts- und Staatsangehörigkeitsrecht, Sachstand vom 16. Dezember 2019, WD 3 - 3000 - 251/19, S. 10 f., abrufbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/683266/9584477edfd7f9c662b6de2fed322acd/WD-3-251-19-pdf-data.pdf>.

2. Rechtliche Grundlagen des Eigentumserwerbs an Immobilien

Der Begriff „Immobilie“ ist privatrechtlich nicht definiert. Das Privatrecht unterscheidet jedoch verschiedentlich zwischen beweglichen und unbeweglichen [„immobilen“] Sachen.⁷ Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)⁸, das den Erwerb von Sachen regelt, spricht anstelle der unbeweglichen Sachen von **Grundstücken** als deren Hauptfall.⁹ Der Begriff „Grundstück“ ist ebenfalls nicht gesetzlich definiert, nach allgemeiner Meinung handelt es sich jedoch um einen durch amtliche Vermessung bestimmten und durch die Art seiner Buchung im Grundbuch individualisierten, räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche.¹⁰ An **Gebäuden**, die fest mit der Erdoberfläche und somit Grundstücken verbunden sind, kann **kein gesondertes Eigentum** erworben werden – sie sind „sonderrechtsunfähig“.¹¹ Bereits seit den 1950er Jahren besteht allerdings die Möglichkeit, (Sonder-)Eigentum an einzelnen (Wohn-)Einheiten eines Gebäudes und somit losgelöst vom Grundstück zu erlangen („**Wohnungseigentum**“).¹²

Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Grundstücken und Wohnungseigentum – obwohl gesetzlich an unterschiedlicher Stelle geregelt – unterliegt in der Sache den gleichen Voraussetzungen.¹³ Grundsätzlich bedarf es zu deren Eigentumsübertragung im deutschen Privatrecht **erstens** der vertraglichen Einigung von altem und neuem Eigentümer über den Eigentumsübergang vor einem Notar („Auflassung“), und **zweitens** der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.¹⁴ Das

7 Fritzsche, in: Beck'scher Online-Kommentar BGB, 61. Edition (Stand: 1. Februar 2022), § 90 BGB Randnummer 12.

8 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.

9 Fritzsche, in: Beck'scher Online-Kommentar BGB, 61. Edition (Stand: 1. Februar 2022), § 90 BGB Randnummer 12.

10 Statt vieler: Kohler, in: Münchener Kommentar zum BGB, Band 8, 8. Auflage 2020, Vorbemerkung (vor § 873 [BGB]), Randnummer 1.

11 Stresemann, in: Münchener Kommentar zum BGB, Band 1, 9. Auflage 2021, § 93 BGB Randnummer 1.

12 Hierzu näher bereits: Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste, Einzelfragen zum Baulandmobilisierungsgesetz, Ausarbeitung vom 30. Juni 2021, WD 7 - 3000 - 068/21, S. 4 f., abrufbar unter: <https://www.bundes-tag.de/resource/blob/854024/8778100a0788a0466d21162416e47ef8/WD-7-068-21-pdf-data.pdf>.

13 Krafka, in: Münchener Kommentar zum BGB, Band 8a, 8. Auflage 2021, § 4 WEG Randnummer 1.

14 §§ 873, 925 BGB und § 4 Abs. 1 und 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), letzteres abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/>.

Grundbuch ist ein **beschränkt öffentlich einsehbares Register**, aus dem unter anderem die Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück oder das Wohnungseigentum hervorgehen.¹⁵ Es wird von den jeweils beim zuständigen Amtsgericht eingerichteten **Grundbuchämtern** geführt.¹⁶

3. Beschränkungen des ausländischen Immobilienerwerbs

3.1. Materielle Einschränkungen

In Deutschland gibt es derzeit **keine speziellen sachlichen Beschränkungen** des Immobilienerwerbs, die an eine ausländische Staatsangehörigkeit oder einen ausländischen (Wohn-)Sitz anknüpfen.¹⁷

Diesbezüglich bestimmt einfachgesetzlich Art. 86 Satz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB)¹⁸, dass Vorschriften, die den Erwerb von Rechten durch Ausländer oder durch juristische Personen, die ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung nicht im Bundesgebiet haben (ausländische juristische Personen), beschränken oder von einer Genehmigung abhängig machen, keine Anwendung mehr finden.

Das EGBGB regelt grundsätzlich die zeitliche und räumliche Anwendung des BGB.¹⁹ Konkreter Hintergrund der aktuellen Fassung von Art. 86 EGBGB sind verschiedene **landesrechtliche Vorschriften aus der Zeit vor Inkrafttreten des Grundgesetzes**, die derartige Beschränkungen vorsahen.²⁰ Deren Weitergeltung und somit deren Vorrang vor dem bundesrechtlichen BGB ordneten die Art. 86 und 88 EGBGB alte Fassung an. Der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages gab für die Aufhebung von Art. 88 EGBGB und die Neufassung von Art. 86 Satz 1 EGBGB durch das

15 Vergleiche zum Grundbuchsystem näher: Müller, in: Schreiber/Ruge, Handbuch Immobilienrecht, 4. Auflage 2020, Kapitel 7 Randnummern 1 ff.

16 § 1 Grundbuchordnung (GBO), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/>.

17 Zimmerman, in: Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Auflage 2019, § 28 Randnummer 114; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020, Randnummer 4093.

18 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 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/>.

19 Säcker, in: Münchener Kommentar zum BGB, Band 12, 8. Auflage 2020, Vorbemerkung zum EGBGB, Randnummer 1.

20 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.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=/**%5B@attr_id=%27bgbl164s0248.pdf%27%5D#_bgbl_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl164s0248.pdf%27%5D_1651561241268.

„Gesetz zur Beseitigung von Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren und Staaten“²¹ im Jahr 1998 mehrere Gründe an:

„Nach Artikel 86 und 88 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche 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 verstoßen (Artikel 31 des Grundgesetzes).

Eine bundesrechtliche 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.“²²

Art. 86 Satz 2 EGBGB ermächtigt die **Bundesregierung** allerdings, 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 gilt aber nur, wenn Deutsche und inländische juristische Personen in dem betreffenden Staat in dem Erwerb von Rechten eingeschränkt werden und außenpolitische Gründe, insbesondere das „**Retorsionsrecht**“²³, dies erfordern.²⁴

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

21 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>.

22 Deutscher Bundestag, Rechtsausschuss (6. Ausschuss), 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> [Hervorhebungen nicht im Original].

23 Die Retorsion bezeichnet im völkerrechtlichen Kontext vereinfacht völkerrechtsgemäße staatliche Gegenmaßnahmen auf ein vorheriges völkerrechtliches Verhalten eines anderen Staats (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>.

24 Art. 86 Satz 2 EGBGB.

dem EU-(Primär-)Recht.²⁵ Denn wie bereits durch den Fachbereich „Europa“ der Verwaltung des Deutschen Bundestages an anderer Stelle dargestellt, könnten direkte und indirekte Beschränkungen des Immobilienerwerbs zulasten von EU-Ausländern durch (staatliche) Maßnahmen unter Umständen Binnenmarkt-Grundfreiheiten verletzen, zuvorderst die in Art. 63 ff. Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)²⁶ verbürgte **Kapitalverkehrsfreiheit**: Abstrakter Prüfungsgegenstand der bereits veröffentlichten Sachstände des Fachbereichs „Europa“ waren die **Koppelung des Immobilienerwerbs an einen Wohnsitz in Deutschland**²⁷ sowie das **pauschale Erwerbsverbot für „ausländische Investoren“**²⁸.

3.2. Formelle Anforderungen

3.2.1. Anforderungen im Rahmen der Auflassung

Die für die Auflassung²⁹ notwendigen Willenserklärungen vor einem Notar können nur vor einem **in Deutschland niedergelassenen Notar**, im Ausland nur vor einem **deutschen Konsularbeamten** abgegeben werden.³⁰

Soweit Notare für den Mandanten an der Planung oder Durchführung des Kaufs und Verkaufs von Immobilien mitwirken, zählen diese zu den Verpflichteten im Sinne des Geldwäschegesetzes (GwG)^{31, 32}. Insofern treffen Notare **verschiedene Organisations- und Sorgfaltspflichten zur Geldwäscheprevention**.³³ Dabei differenziert das GwG grundsätzlich **nicht** nach der Herkunft der Mandanten. Bei den Sorgfaltspflichten (§§ 10 ff. GwG) kann diese sich allerdings auf den anzule-

25 Merten, in: Staudinger, BGB – Kommentar, Neubearbeitung 2018 (Stand: 31. Mai 2021), Art. 86 EGBGB Randnummer 56.

26 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>.

27 Deutscher Bundestag, Fachbereich „Europa“, Wohnsitzerfordernis bei Immobilienerwerb – Vereinbarkeit mit dem Unionsrecht, Sachstand vom 11. Mai 2018, PE 6 - 3000 - 075/18, abrufbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/560198/9f4f8560b894db4b2e47ccfe39a42fbe/PE-6-075-18-pdf-data.pdf>.

28 Deutscher Bundestag, Fachbereich „Europa“, Immobilienerwerb durch ausländische Investoren – Vereinbarkeit mit dem Unionsrecht, Sachstand vom 25. September 2019, PE 6 - 3000 - 088/19, abrufbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/669166/edfe94a0c4b60b946b6dec808e89dd87/PE-6-088-19-pdf-data.pdf>.

29 Zum Begriff bereits unter 2.

30 Hierzu näher, auch zu weiteren Besonderheiten wie die Auflassung im gerichtlichen Vergleich: Ruhwinkel, in: Münchener Kommentar zum BGB, Band 8, 8. Auflage 2020, § 925 BGB Randnummern 15 f.

31 Geldwäschegesetz vom 23. Juni 2017 (BGBl. I S. 1822), das zuletzt durch Artikel 92 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/gwg_2017/.

32 § 2 Abs. 1 Nr. 10a Buchstaben aa) GwG.

33 §§ 4 ff. GwG. Näher hierzu: Bülte, Grundlagen der Geldwäschestrafbarkeit und Geldwäschecompliance für Notare, notar 2019, S. 75, 80 ff.

genden **Sorgfaltsmaßstab** auswirken. So können je nach Risikofaktoren vereinfachte oder verstärkte Sorgfaltspflichten greifen.³⁴ Die Risikofaktoren ergeben sich – nicht abschließend – aus Anlage 1 (Faktoren für ein potenziell geringeres Risiko) und Anlage 2 (Faktoren für ein potenziell höheres Risiko) zum GwG.³⁵ In der jeweiligen Nr. 3 finden sich auch Faktoren für ein vermindertes oder erhöhtes „**geografisches Risiko**“. § 15 Abs. 3 Nr. 2 GwG nennt ebenfalls für Notare relevante Risikoerhöhungsfaktoren mit unmittelbarem geografischem Bezug unter Bezugnahme auf verschiedene EU-Regelungen.³⁶

3.2.2. Anforderungen beim Grundbucheintrag

Um zur Vollendung des Eigentumserwerbs von Grundstücken oder Wohneinheiten in das Grundbuch eingetragen werden zu können, bedarf es der eigenen **Grundbuchfähigkeit**. Das Grundbuchrecht richtet sich im Wesentlichen nach der Grundbuchordnung (GBO)^{37, 38} Danach ist für eine Eintragung in das Grundbuch grundsätzlich ein Antrag durch den Antragsberechtigten nötig (Antragsgrundsatz).³⁹ Antragsberechtigt ist prinzipiell jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll.⁴⁰ Der Einzutragende ist jedoch nur beteiligtenfähig, wenn er gemäß der deutschen Rechtsordnung Rechte an Grundstücken erwerben kann (Grundbuchfähigkeit).⁴¹ Die Grundbuchfähigkeit überschneidet sich in aller Regel mit der **Rechtsfähigkeit**, geht jedoch im Detail darüber hinaus. Rechtsfähigkeit bedeutet die Fähigkeit, Träger von Rechten und Pflichten zu sein und somit auch Eigentum innehaben zu können.⁴² Wenn eine Person somit rechtsfähig ist, ist sie automatisch auch grundbuchfähig.⁴³ Darüber hinaus hat die Praxis im Laufe der Zeit aber auch Rechtsgebilden wie dem nicht rechtsfähigen Verein (§ 54 BGB) die Grundeigentums- und somit Grundbuchfähigkeit zugesprochen.⁴⁴

34 §§ 14 f. GwG.

35 § 14 Abs. 1 Satz 1 und § 15 Abs. 2 Satz 1 GwG.

36 Hierzu ausführlich: Achteлик, in: Scholz, Geldwäschegesetz, 4. Auflage 2020, § 15 GwG Randnummern 31 f.

37 Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/>.

38 Heinze, in: Staudinger, BGB – Kommentar, Neubearbeitung 2018 (Stand: 30. Juni 2021), Vorbemerkungen zu §§ 873 – 902 [BGB] Randnummer 27.

39 § 13 Abs. 1 Satz 1 GBO.

40 § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO.

41 Reetz, in: Beck'scher Online-Kommentar GBO, 45. Edition (Stand: 1. März 2022), § 13 GBO Randnummer 81.

42 Allgemein: Poseck, in: Beck'scher Online-Kommentar BGB, 61. Edition (Stand: 1. Februar 2022), § 1 BGB Randnummer 10.

43 Reetz, in: Beck'scher Online-Kommentar GBO, 45. Edition (Stand: 1. März 2022), § 13 GBO Randnummer 81.

44 Hierzu näher: ebenda, Randnummer 91.

Bei Sachverhalten mit Auslandsbezug ist stets zunächst zu klären, nach welcher Rechtsordnung sich die Rechts- beziehungsweise die Grundbuchfähigkeit bemisst. Dies ergibt sich aus dem **Internationalen Privatrecht**.⁴⁵ Dabei ist zwischen natürlichen Personen (Menschen) und anderen Rechtsgebilden der jeweiligen Rechtsordnung zu differenzieren.

Das Recht der Rechtsfähigkeit **natürlicher Personen** bestimmt sich nach deren **Staatsangehörigkeit**.⁴⁶ Dabei nehmen alle Rechtsordnungen die Rechtsfähigkeit und somit die Grundbuchfähigkeit lebender Personen an.⁴⁷ Besonderheiten der Grundbucheintragung können sich lediglich bei **Ehepaaren** mit mindestens einem Ehepartner ohne deutsche Staatsangehörigkeit ergeben.⁴⁸

Komplexer ist die Situation dagegen bei anderen Rechtsgebilden, insbesondere **ausländischen Gesellschaften/Unternehmen**. Hier kann keine pauschale Aussage getroffen, sondern das anwendbare Recht hängt von der **völkerrechtlichen Beziehung Deutschlands zum jeweiligen Staat** ab. So bestimmt sich etwa auf Basis EU-rechtlicher Grundsätze das anwendbare Recht für EU-Gesellschaften nach dem Ort, wo die Gesellschaft rechtswirksam gegründet wurde beziehungsweise ihren gesellschaftsvertraglichen Sitz hat („Gründungstheorie“).⁴⁹ Das gleiche gilt etwa aufgrund eines völkerrechtlichen Abkommens für in den Vereinigten Staaten von Amerika gegründete Gesellschaften.⁵⁰ Besteht keine besondere völkerrechtliche Vereinbarung, ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs das Recht des Staates maßgebend, in dem die jeweilige juristische Person ihren tatsächlichen Verwaltungssitz innehat („Sitztheorie“).⁵¹ „Sitzt“ in letzterer Konstellation eine Gesellschaft danach tatsächlich in Deutschland, muss sie nach einer Rechtsform des deutschen Gesellschaftsrechts rechtsfähig oder sonst grundbuchfähig sein, um hierüber als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen werden zu können.

4. Fazit

In Deutschland existieren derzeit keine speziellen sachlichen Beschränkungen des Immobilienerwerbs, die an eine ausländische Staatsangehörigkeit oder einen ausländischen (Wohn-)Sitz anknüpfen. Im Zuge des Eigentumserwerbs können auf formeller Ebene jedoch verschiedene Besonderheiten zu beachten sein.

* * *

45 Art. 3 EGBGB.

46 Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Alternative 1 EGBGB.

47 Im Ergebnis: Zeiser, in: Beck'scher Online-Kommentar GBO, 45. Edition (Stand: 1. März 2022), Sonderbereiche, Internationale Bezüge, Randnummer 46. Siehe etwa für die deutsche Rechtsordnung: § 1 BGB.

48 Hierzu näher: Zimmerman, in: Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Auflage 2019, § 28 Randnummern 114 ff.

49 Näher: Reetz, in: Beck'scher Online-Kommentar GBO, 45. Edition (Stand: 1. März 2022), § 13 GBO Randnummer 98.

50 Ebenda. Überblick über verschiedene Staaten und Wirtschaftsräume: Zeiser, in: Beck'scher Online-Kommentar GBO, 45. Edition (Stand: 1. März 2022), Sonderbereiche, Internationale Bezüge, Randnummern 92 ff.

51 Näher: Reetz, in: Beck'scher Online-Kommentar GBO, 45. Edition (Stand: 1. März 2022), § 13 GBO Randnummer 98.