

Immobilienwerb durch Ausländer in Deutschland (Wohn- und gewerbliche Objekte)

In Deutschland bestehen für Ausländer keine grundsätzlichen Restriktionen, Immobilien zu erwerben. Die deutsche Gesetzgebung ist diesbezüglich sehr liberal. Dies gilt sowohl für natürliche wie auch für juristische Personen. Die Herkunft der Käufer spielt keine Rolle. So können zum Beispiel Spanier oder Schweizer als Privatpersonen wie auch durch Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen in Deutschland beliebig Immobilien erwerben und im Eigentum halten.

Restriktionen beim Eigentumserwerb gibt es allerdings für landwirtschaftlich genutzte Immobilien und Grundstücke, wobei diese Beschränkungen für jedermann, also auch für Deutsche gelten. Die Details sind im Grundstücksverkehrsgesetz vom 28.07.1961 geregelt (BGBl. I, 1091).

Von der Frage nach der Zulässigkeit des Immobilienerwerbs in Deutschland durch Ausländer ist die Frage zu trennen, ob die Person, die eine Immobilie erwirbt, im Land aufenthaltsberechtigt ist. Für EU-Bürger aus Spanien ist dieses Thema einfach. Die EU-Verträge garantieren grundsätzlich allen EU-Bürgern die Freizügigkeit innerhalb der Europäischen Union, so dass eine in Deutschland erworbene Immobilie vom spanischen Käufer auch dauerhaft bewohnt oder genutzt werden kann. Der Aufenthaltsstatus von Nicht-EU-Bürgern hängt hingegen vom Einzelfall ab. Grundsätzlich ist auch für Eigentümer von Immobilien in Deutschland ein Visum für Einreise und Aufenthalt erforderlich. In vielen Fällen bestehen zwischen Deutschland und Drittstaaten bilaterale Vereinbarungen, die Einreise und temporären Aufenthalt auch ohne Visum zulassen. Dies gilt auch für Bürger aus der Schweiz. Gleichwohl ändern solche Regelungen nichts daran, dass ein langfristiger oder gar unbefristeter Aufenthalt nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen möglich ist.

Gesetzlich geregelt ist der Immobilienerwerb in Deutschland primär im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und in der Grundbuchordnung (GBO).

Das BGB regelt die wesentlichen vertraglichen Bestimmungen für das Zustandekommen des Kaufvertrages, die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien, die Gewährleistung, die Haftung und anderes mehr. Teilweise sind diese Regelungen dispositiv, können also durch abweichende Vereinbarungen ersetzt werden. Bei grenzüberschreitenden Transaktionen ist möglicherweise die Anwendung des Internationalen Privatrechts (IPR) zu berücksichtigen.

In der Rechtspraxis ist ein Kaufvertrag regelmäßig an die jeweilige Fallgestaltung anzupassen. Anwaltliche Beratung stellt dabei sicher, dass die jeweiligen Interessen und Ziele des Mandanten adäquat berücksichtigt und bestehende Risiken minimiert werden können.

Das Grundbuch regelt im Interesse des Rechtsverkehrs die Offenlegung der Rechtsverhältnisse an einem Grundstück. Anders als in Spanien ist in Deutschland nur ein notariell beurkundeter Kaufvertrag wirksam. Ohne einen solchen notariellen Kaufvertrag kann der Käufer nicht Eigentümer werden. Der Eigentumswechsel wird erst mit der Eintragung ins Grundbuch vollzogen.

Die Preise für bebaute Immobilien variieren in Deutschland sehr nach Stadt oder Region. In Großstädten wie München, Hamburg oder Düsseldorf werden für Wohnimmobilien teilweise – in Toplagen - Preise von mehr als €10.000/m² verlangt. Noch höhere Preise werden im Einzelfall an Topstandorten wie z.B. auf der Nordsee-Insel Sylt erzielt. In vielen eher ländlich

geprägten Gegenden kann in Deutschland jedoch Eigentum auch für deutlich weniger als € 2.000/m² erworben werden.

Die Preise für **Gewerbeimmobilien** hängen insbesondere von deren Lage, Zustand oder Ertragspotenzial ab. Bei vermieteten Objekten bestimmt die Struktur und ‚Qualität‘ (Bonität) der Mieter sowie die Details der Vertragsgestaltung (Laufzeit, Miethöhe etc.) in hohem Maße die Preisfindung. Institutionelle Investoren berechnen ihre eigene Preisfindung primär anhand der Ertragskraft des jeweiligen Objekts im Rahmen komplexer Due Diligence-Prozesse.

Beim Immobilienerwerb fällt in Deutschland die Grunderwerbssteuer an. Diese wird regional unterschiedlich erhoben und ist vom Käufer zu entrichten. Zurzeit sind in Deutschland mindestens 3,5% der Kaufsumme fällig, in einigen Bundesländern wie zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen sind 6,5% der Kaufsumme zu entrichten.

Dazu kommen etwa 1-2% Notar- und Grundbuchkosten, Kosten für die anwaltliche Rechtsberatung, möglicherweise Schätzkosten (Due Diligence-Verfahren) und ggfs. Maklergebühren (ca. 2-6% der Kaufsumme plus Umsatzsteuer). Bei Ausländern ist für den Notartermin ein Dolmetscher zu involvieren, wenn der ausländische Käufer der deutschen Sprache nicht mächtig ist. Im Zweifelfalle entscheidet der Notar, ob eine Person der notariellen Beurkundung folgen kann oder ein Dolmetscher hinzugezogen werden muss. All diese Kosten, die mit dem Erwerb der Immobilie und der notariellen Beurkundung zusammenhängen, fallen normalerweise dem Käufer zu Last.