

Handbuch Immobilien-Transaktionen

Krüger / Pofahl / Kring

2022

ISBN 978-3-406-71931-8

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Krüger/Pofahl/Kring
Handbuch Immobilien-Transaktionen


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Handbuch Immobilien- Transaktionen

Recht, Steuern, Markt & Commercials

Herausgegeben und bearbeitet von

Wolfram H. Krüger

Rechtsanwalt und Notar, Frankfurt am Main

Mario Pofahl LL. M.

Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Wulf Kring

Rechtsanwalt und Steuerberater, Frankfurt am Main

beck-shop.de
2022
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag:
Krüger/Pofahl/Kring Immobilien-Transaktionen-HdB/Bearbeiter Kap. 1 Rn. 1


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 71931 8

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Umschlaggestaltung und Satz: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Immobilien stellen einen ganz wesentlichen Bestandteil unseres Lebens dar: Wohnen, Arbeit, Einkaufen, Versorgung, Produktion, Verwaltung, Beherbergung und Kultur, ja selbst breite Bereiche des Freizeitangebots kommen ohne sie nicht aus, sondern finden in und mit Immobilien statt. Einen dementsprechend großen Raum nehmen Immobilien in unserer Gesellschaft ein. Insofern verwundert es nicht, dass auch die Investition in und der Handel mit Immobilien ein ganz wesentlicher Sektor unseres Wirtschaftslebens ist. Diesen Immobilientransaktionen ist das vorliegende Buch gewidmet, und zwar gewerblichen Immobilientransaktionen.

Das Werk versteht sich als Praxisleitfaden, der sämtliche für Immobilientransaktionen relevanten Themenfelder beleuchtet, in den Gesamtkontext der Transaktion einordnet und die dafür bedeutendsten Fragestellungen erörtert: Transaktionsstrukturen und -Verfahren, Due Diligence (rechtlich, steuerlich, kommerziell, technisch, Umwelt), Asset und Share Deal, Steuerfragen, notarielle Abwicklung, Fondskonstruktionen, Kartellrecht, Insolvenz, Finanzierung, neue Technologien, Gewährleistungsversicherungen und pan-europäische Transaktionen werden thematisiert. Das Buch ist daher bewusst sehr breit angelegt, um in einem einzigen Werk einen Gesamtüberblick über die vielfältigen Fragestellungen einer Immobilientransaktion zu vermitteln. Mit jedem einzelnen der Themen könnte man allein ein eigenes Buch füllen, aber das ist nicht die hier gewählte Zielsetzung. Dementsprechend versucht das Buch auch nicht, jede nur denkbare Verästelung zu ergründen und jeden entlegenen wissenschaftlichen Theorienstreit auszubreiten, sondern einen kompakten Leitfaden für die Praxis zu bieten.

Dieser Zielsetzung entspricht auch die Zusammenstellung der Autoren, die allesamt Praktiker aus den verschiedensten renommierten Beratungsunternehmen sind, die tagtäglich in ihrem jeweiligen Fachgebiet Immobilientransaktionen beraten, betreuen und begleiten.

Die Bearbeitung ist auf dem Stand von Herbst 2021, teilweise jünger, und berücksichtigt bereits die GWB-Novelle sowie die Reform des Grunderwerbsteuerrechts.

Unser besonderer Dank gilt neben allen Autoren auch Cornelius Wilk, Falk Mahdi, Katja Fasshauer, Angelika Lynch, Moritz Kläser und Jens Schenk, ohne deren logistische Unterstützung und Geduld das Buch es niemals bis zur Drucklegung geschafft hätte. Zu dem Überblick über einzelne Rechtsordnungen im internationalen Teil haben folgende Kollegen beigetragen, denen wir ebenfalls herzlich danken:

Yves Moreau (Linklaters LLP, Belgien)
Andy Bruce (Linklaters LLP, England & Wales)
Françoise Maigrot (Linklaters LLP, Frankreich)
Valentina Gariboldi, Pietro Belloni (Linklaters LLP, Italien)
Anton Cox (Linklaters LLP, Luxembourg)
Alric A. Ofenheimer (Eisenberger & Herzog Rechtsanwalts GmbH, Österreich)
Guido Portier (Linklaters LLP, Niederlande)
Janusz Dżianachowski (Linklaters C. Wiśniewski i Wspólnicy, Polen)
Diogo Plantier Santos, Evo Fernandes (Linklaters LLP, Portugal)
Anna Eriksson (Linklaters Advokatbyrå AB, Schweden)
Dr. Laurenz Uhl (Pikó Uhl Rechtsanwälte AG, Schweiz)
Roman Oleksik and Vladimír Šimkovic (Kinstellar, s. r. o., Slowakei)
Rosario Bernaldez, Adolfo Guerrero, Gabriel Cabello (Linklaters S. L. P., Spanien)
Klára Štěpánková, Martin Holub (Kinstellar, s. r. o., advokátní kancelář, Tschechische Republik)

Vorwort

Mónika Frank, Barnabás Sági, Bertalan Ványa (Andrékó Ferenczi Kinstellar Ügyvédi Iroda, Ungarn)

Im Januar 2022

Wolfram H. Krüger, Mario Pofahl, Wulf Kring


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Bearbeiter

Dr. Timo Engelhardt

Rechtsanwalt, Linklaters LLP, München

Martina Farkas LL. M. Maître en Droit

Rechtsanwältin, Linklaters LLP, Hamburg

Sebastian Fuchs

Victoria Partners GmbH, Frankfurt am Main

Patricia Galts

Rechtsanwältin, White & Case LLP, Frankfurt am Main

Robert Gögele

Geschäftsführer, Avana Deutschland GmbH, Kronberg

Dr. Thomas Herr

Geschäftsführer, Evana AG, Frankfurt am Main

Dr. Helge Jacobs

Rechtsanwalt und Steuerberater, WTS Steuerberatungsgesellschaft mbH, München

Dr. Ulrich Johann, LL. M.

Rechtsanwalt, Linklaters LLP, Frankfurt am Main

Ralf Kemper

Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main

Sandra Annemarie Kontny

Rechtsanwältin, Linklaters LLP, Frankfurt am Main

Wulf Kring

Rechtsanwalt und Steuerberater, Willkie Farr & Gallagher LLP, Frankfurt am Main

Wolfram H. Krüger

Rechtsanwalt und Notar, Linklaters LLP, Frankfurt am Main

Arman Malek

Arcadis Germany GmbH, Darmstadt

Barbara Lauer

Rechtsanwältin, Linklaters LLP, Frankfurt am Main

Dr. Carsten Loll, LL. M.

Rechtsanwalt, Linklaters LLP, München

Wera Lüdemann

Arcadis Germany GmbH, Berlin

Carsten Meinhardt

SIGNA Real Estate Management Germany GmbH, Frankfurt am Main

Johanna Pflug

Rechtsanwältin, Triton Partners, London

Kirsten Placke

Rechtsanwältin und Steuerberaterin, Linklaters LLP, Düsseldorf

Bearbeiter

Mario Pofahl, LL. M.
Rechtsanwalt, Linklaters LLP, Hamburg

Markus Reppenhagen
Arcadis Germany GmbH, München

Adrian Roos
Notarassessor in Weimar

Qutaibah Sabeeh
Rechtsanwalt, Bourgeois & Sabeeh, Wiesbaden

Dr. Kim Laura von Samson-Himmelstjerna
Rechtsanwältin, Linklaters LLP, Frankfurt am Main

Simone Kristin Schmalhofer
Steuerberaterin, Schwarz Dienstleistung KG, Heilbronn

Lisa Schultheis
Arcadis Germany GmbH, Darmstadt

Prof. Dr. Daniela Seeliger
Rechtsanwältin, Linklaters LLP, Düsseldorf

Michaela Sopp
Rechtsanwältin, Simmons & Simmons LLP, München

Michael Steinbrecher
Rechtsanwalt und Notar, Linklaters LLP, Frankfurt am Main

Tilman Ullrich
Partners Group, München

Dr. Sabine Vorwerk
Rechtsanwältin, Linklaters LLP, Frankfurt am Main

Frank Walter
Arcadis Germany GmbH, Berlin

Dr. Isabelle-Carmen Weis
Rechtsanwältin, Linklaters LLP, Frankfurt am Main

Uwe Werner
Arcadis Germany GmbH, Darmstadt

Karsten Wirth
Victoria Partners GmbH, Frankfurt am Main

Markus Wollenhaupt
Rechtsanwalt, Linklaters LLP, Frankfurt am Main

Im Einzelnen haben bearbeitet

Kapitel 1.	Sebastian Fuchs/Karsten Wirth
Kapitel 2.	Wolfram H. Krüger/Patricia Galts
Kapitel 3.	Mario Pofahl/Johanna Pflug
Kapitel 4.	A. Wulf Kring/Simone Kristin Schmalhofer B. Thomas Herr C. Lisa Schultheis/Uwe Werner/Arman Malek D. Ralf Kemper E. Markus Reppenhausen/Robert Gögele/Walter/Lüdemann F. Carsten Meinhardt
Kapitel 5.	Kim Laura von Samson-Himmelstjerna/Qutaibah Sabeeh
Kapitel 6.	A. Mario Pofahl/Sandra Annemarie Kontny B. Carsten Loll/Adrian Roos C. Timo Engelhardt/Martina Farkas D. Michael Steinbrecher E. Daniela Seeliger F. Wolfram H. Krüger
Kapitel 7.	A. Wulf Kring B. Kirsten Placke/Ulrich Johann C. Wulf Kring D. Helge Jacobs
Kapitel 8.	Michaela Sopp
Kapitel 9.	Markus Wollenhaupt/Tilman Ullrich
Kapitel 10.	Wolfram H. Krüger
Kapitel 11.	Sabine Vorwerk
Kapitel 12.	Barbara Lauer

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Die Bearbeiter	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet	IX
Inhaltsverzeichnis	XIV
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXVIII

Kapitel 1. Grundlagen

A. Deutsche und weitere europäische Immobilien als Anlageklasse	1
B. Charakteristika des deutschen Immobilienmarktes	6
C. Marktstruktur	9

Kapitel 2. Immobilientransaktionen

A. Überblick	20
B. Strukturierung des Verfahrens einer Immobilientransaktion	27

Kapitel 3. Legal Due Diligence

A. Grundlagen	54
B. Übliche Komponenten der Legal Due Diligence	76
C. Report und Umsetzung	88

Kapitel 4. Weitere Gebiete der Due Diligence, Bewertung und Nutzung aktueller Technologien

A. Tax Due Diligence	100
B. Technical Due Diligence	109
C. Environmental Due Diligence	123
D. Bewertung von Immobilien	131
E. Digitalisierung der Immobilienwirtschaft – Optimierte Due-Diligence-Prozesse durch Nutzung aktueller Technologien	149
F. Commercial Due Diligence	158

Kapitel 5. Immobilienrechtliche Sachfragen der Due Diligence

A. Grundstücksrecht in der Due Diligence	167
B. Mietverträge	185
C. Planungs- und genehmigungsrechtliche Situation	207
D. Altlasten, Immissionsschutz, Wasserrecht, Energierecht	212
E. Wartungs- und Dienstleistungsverträge	213
F. Bauvertragsrecht	216
G. Rechtsstreitigkeiten	217

Inhaltsübersicht

Kapitel 6. Immobilienkaufvertrag

A. Grundstrukturen	222
B. Asset Deal	244
C. Share Deal	268
D. Notarielle Beurkundung und Abwicklung	277
E. Fusionskontrolle	305
F. Gewährleistungsversicherung/W&I-Versicherung	320

Kapitel 7. Steuerrecht

A. Überblick	332
B. Ertragsteuerrecht	334
C. Grunderwerbsteuerrecht	361
D. Umsatzsteuerrecht	400

Kapitel 8. Finanzierung von Immobilientransaktionen

A. Der Finanzierungsmarkt	425
B. Die Beteiligten	426
C. Die Finanzierungsstrukturen	426
D. Das Sicherheitenpaket	429
E. Spezialthemen	433

Kapitel 9. Investmentrechtliche Aspekte bei Immobilientransaktionen

A. Einführung – Grundbegriffe, Aufbau und regulatorischer Rahmen von Immobilienfonds	438
B. Grundzüge Luxemburger Immobilienfonds	446
C. Typische Themenfelder bei Transaktionen mit Immobilienfonds	449

Kapitel 10. Sonderfragen bei paneuropäischen Immobilientransaktionen

A. Strukturierungsüberlegungen	469
B. Überblick über ausgewählte Länder	481

Kapitel 11. Die Immobilie in der Insolvenz – Grundlagen

A. Die Immobilie in der Insolvenz	505
B. Auswirkung der Insolvenz auf bestehende Rechtsverhältnisse	511

Kapitel 12. Sonderfragen bei Immobilienerwerben über NPL-Transaktionen

A. Der Markt für notleidende Kredite	520
B. Arten von NPL-Transaktionen	523
C. NPL-Transaktionen zum Erwerb von Immobilien in der Krise	531

Sachverzeichnis	541
-----------------------	-----

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Die Bearbeiter	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet	IX
Inhaltsübersicht	XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXVIII

Kapitel 1. Grundlagen

A. Deutsche und weitere europäische Immobilien als Anlageklasse	1
I. Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse	1
II. Formen von Investitionen in Immobilien	2
III. Entwicklung des Investitionsvolumens im deutschen Immobilienmarkt	3
IV. Deutschland im europäischen Vergleich	4
B. Charakteristika des deutschen Immobilienmarktes	6
I. Der deutsche Immobilienmarkt	6
II. Bedeutung als Wirtschaftsfaktor für Deutschland	7
III. Wesentliche Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen	8
C. Marktstruktur	9
I. Der Wohnimmobiliensektor	9
1. Marktcharakteristika	10
2. Wesentliche Marktentwicklungen	12
II. Der Gewerbeimmobiliensektor	14
1. Marktcharakteristika	14
2. Wesentliche Marktentwicklungen	16

Kapitel 2. Immobilientransaktionen

A. Überblick	20
I. Interessen der verschiedenen Akteure	20
II. Ziele des Verkäufers	21
1. Kaufpreismaximierung	21
2. Transaktionssicherheit	21
3. Transaktionsgeschwindigkeit	22
4. Haftungsbegrenzung	22
III. Ziele des Bieters/Käufers, Investmentstrategien	23
1. Langfristiges Investment (sog. Core-Investitionen)	24
2. Ertragssteigerung (sog. Core-Plus-Investitionen)	24
3. Wertsteigerung (sog. Value-Add-Investitionen)	25
4. Wertsteigerungen durch Neupositionierung (sog. opportunistische Investitionen)	25
5. ESG	26
B. Strukturierung des Verfahrens einer Immobilientransaktion	27
I. Einleitung	27
II. Transaktionsarten	27
1. Einzeltransaktion versus Portfoliotransaktion	27
2. Bilaterale Transaktion versus Bieterverfahren	28
3. Club-Deal	29
4. Sonderfall: sog. Forward Deal	29

Inhaltsverzeichnis

III. Phase 1: Vorbereitung der Transaktion	30
1. Datenaufbereitung	30
2. Beraterauswahl	34
3. Verkäufer-Due-Diligence	35
4. Eigene Bewertung	38
5. Festlegung der Transaktionsart	39
6. Umstrukturierung vor Marktansprache	40
7. Entwurf der Transaktionsdokumente	41
8. Bestimmung des Adressatenkreises der Marktansprache (Longlist)	45
IV. Phase 2: Durchführung der Transaktion	45
1. Marktansprache	45
2. Indikative Angebote (Shortlist) – Auswahl des Käufers	45
3. Finanzierungsbestätigung	46
4. Erste Due-Diligence-Phase	47
5. Bestätigende Angebote	47
6. Kaufvertragserörterungstermin und Red-Flag-Meeting	48
7. Exklusivität	49
8. Vertragsschluss, Beurkundung	50
9. Vollzug	51
 Kapitel 3. Legal Due Diligence	
A. Grundlagen	54
I. Hintergrund	55
1. Arten und Zielsetzung der Legal Due Diligence	55
2. Rechtliche Bedeutung der Legal Due Diligence	58
II. Vorbereitung	62
1. Information Request List	62
2. Informationszugang	65
B. Übliche Komponenten der Legal Due Diligence	76
I. Überblick	76
II. Ausgewählte Prüfungsschwerpunkte	76
1. Gesellschaftsrechtliche Sachfragen	76
2. Wesentliche Vertragsbeziehungen	81
3. Immobilienrechtliche Sachfragen	84
4. Steuerrechtliche Sachfragen	84
5. Arbeitsrecht und Pensionen	84
6. Sonstige Rechtsbeziehungen	85
C. Report und Umsetzung	88
I. Arten eines Due-Diligence-Berichtes	88
1. Deskriptiver Due-Diligence-Bericht	88
2. Red-Flag-Due-Diligence-Bericht	88
II. Umsetzung	91
1. Aufbau	91
2. Darstellungshinweise	94
 Kapitel 4. Weitere Gebiete der Due Diligence, Bewertung und Nutzung aktueller Technologien	
A. Tax Due Diligence	100
I. Vorüberlegungen	100
II. Prüffelder der Tax Due Diligence	101
1. Allgemeine Prüffelder der Tax Due Diligence	101

Inhaltsverzeichnis

2. Transaktionsspezifische Prüffelder der Tax Due Diligence beim Asset Deal	106
3. Transaktionsspezifische Prüffelder der Tax Due Diligence beim Share Deal	107
B. Technical Due Diligence	109
I. Begriffsbestimmung Technische Due Diligence	109
II. Inhalte der Technischen Due Diligence	111
1. Standardinhalte	111
2. Besondere Inhalte	114
III. Durchführung der Technischen Due Diligence	117
1. Planung und Vorbereitung	117
2. Informationsbeschaffung	118
3. Prüfung und Bewertung	120
4. Bericht und Abschluss	121
5. Kosten, Zeitbedarf und Haftung	122
6. Einfluss neuer Technologien auf die Durchführung von Technischen Due-Diligence-Prüfungen	122
C. Environmental Due Diligence	123
I. Einleitung	123
II. Gründe für die Durchführung einer Environmental Due Diligence	124
III. Anforderungen an die Durchführung einer Environmental Due Diligence ..	125
IV. Typische Inhalte einer Environmental Due Diligence	126
1. Standorthistorie und aktuelle Nutzung	126
2. Altlasten	126
3. Geologie, Hydrogeologie und Georisiken	127
4. Gebäude- und Innenraumschadstoffe	128
5. Wasser und Abwasser	129
6. Gefahrstoffe und wassergefährdende Stoffe	129
7. Abfallmanagement	130
8. Emissionen	130
V. Erfolgsfaktoren für eine Environmental Due Diligence	131
D. Bewertung von Immobilien	131
I. Vorbemerkung	131
II. Einleitung	132
1. Was ist Immobilienbewertung?	132
2. Warum wird bewertet?	134
3. Wer bewertet?	134
III. Berufsverbände für Immobilienbewertung und Zertifizierung von Gutachtern	134
IV. Standards der Immobilienbewertung und Wertbegriffe	136
1. Einschlägige Bewertungsstandards	136
2. Marktwertbegriffe	137
3. Beleihungswert	138
4. Sonstige Wertbegriffe	139
V. Bewertungszwecke im Rahmen der Immobilientransaktion und regulatorischer Rahmen	139
1. Relevanz der Adressatenkreise für Immobilienbewertungen	139
2. Bewertung für den Verkäufer	140
3. Ankaufsbewertung	140
4. Finanzierungsbewertungen	142
5. Bewertungsmethoden und Anwendungsformen	143
6. Fazit	148

Inhaltsverzeichnis

E. Digitalisierung der Immobilienwirtschaft – Optimierte Due-Diligence-Prozesse durch Nutzung aktueller Technologien	149
I. Einleitung	149
II. Innovationsgrad der deutschen Immobilienwirtschaft	149
III. Überblick relevanter aktueller Technologien	150
1. Künstliche Intelligenz	151
2. Augmented Reality und Virtual Reality	151
3. Building Information Modelling (BIM)	152
IV. Digitale Anwendungen im Due-Diligence-Prozess	153
1. Legal Due Diligence	153
2. Technical Due Diligence	154
V. Erfolgsfaktoren für die Einführung digitaler Lösungen	156
VI. Vorteile durch die Digitalisierung im Due-Diligence-Prozess	156
VII. Ausblick	157
F. Commercial Due Diligence	158
I. Einleitung	158
1. Vorbemerkung	158
2. Commercial Due Diligence – die Königsdisziplin?	159
II. Zweckbestimmung einer Commercial Due Diligence	159
III. Ausgewählte Milestones in einer Commercial DD	160
1. Objektbesichtigung	160
2. Red-Flag-Due-Diligence	160
3. Erstellung eines Businessplans	161
IV. Ausgewählte Bausteine einer Commercial DD	161
1. Mietvertragsanalyse	161
2. Nebenkostenanalyse	162
3. Instandsetzungskosten (sog. CapEx) und Kosten für Umbaumaßnahmen	163
V. Schlusswort	164
Kapitel 5. Immobilienrechtliche Sachfragen der Due Diligence	
A. Grundstücksrecht in der Due Diligence	167
I. Allgemeines	167
II. Grundbuch	167
1. Grundbuchrechtliche Prinzipien	168
2. Bestellsurkunden	168
3. Bestandsverzeichnis	169
4. Abteilung I des Grundbuchs	170
5. Abteilung II des Grundbuchs	171
6. Abteilung III des Grundbuchs	178
III. Wohnungs- und Teileigentum	180
IV. Erbbaurecht	181
1. Grundsätzliches	181
2. Nachbarerbbaurecht	182
3. Sonderfälle des Erbbaurechts	183
V. Sonstige Rechte mit immobilienrechtlichem Bezug	184
1. Alte Grundstückskaufverträge des Verkäufers	184
2. Altrechtliche Dienstbarkeiten	184
3. Duldung von Immissionen	184
VI. Kataster- und Flurkarten	185
B. Mietverträge	185
I. Allgemeines	185

Inhaltsverzeichnis

II. Vertragsanbahnung	186
1. Grundsätzliches	186
2. Vor- und Anmietrecht	186
III. Wirksamkeit des Mietvertrages	187
IV. Mietsache	188
V. Mietzweck und Nutzungsbeschränkungen	188
VI. Parteien	189
1. Grundsätzliches	189
2. Wechsel der Parteien	189
VII. Mietdauer	191
1. Laufzeit/Optionen	191
2. Kündigung/Sonderkündigungsrechte	191
3. Sonstige Beendigungsgründe	192
VIII. Miete	192
1. Grundsätzliches	192
2. Sonderzahlungen des Mieters	194
3. Mietanpassung	194
4. Nebenkosten	195
5. Mietrückstände, Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltung	196
IX. Schriftform	196
X. Erhaltung der Mietsache	198
XI. Incentivierung	199
XII. Untervermietung, Rechtsnachfolge	200
XIII. Sicherheit des Vermieters	201
XIV. Sicherheit des Mieters	203
XV. Weitere Arten der Gebrauchsüberlassung	204
1. Heimverträge und Seniorenwohnen	204
2. Hotel	205
3. Shopping- und Outletcenter	205
C. Planungs- und genehmigungsrechtliche Situation	207
I. Einführung	207
II. Baugenehmigung	207
1. Bauplanungsrecht	208
2. Bauordnungsrecht	208
3. Stellplätze, Verkaufsflächen, Brandschutz	208
III. Baulasten	209
IV. Städtebauliche Besonderheiten	210
V. Denkmalschutz	210
VI. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	211
VII. Grundstücksbezogene Abgaben	211
D. Altlasten, Immissionsschutz, Wasserrecht, Energierecht	212
I. Altlasten	212
II. Immissionsschutz	212
III. Gebäudezertifizierungen	213
E. Wartungs- und Dienstleistungsverträge	213
I. Einführung	213
II. Assetmanagement	214
III. Propertymanagement	214
IV. Facilitymanagement	215
V. Centermanagement	215
VI. Versicherungen	215
F. Bauvertragsrecht	216
I. Allgemeines	216

Inhaltsverzeichnis

II. Generalunternehmervertrag	216
III. Generalplanervertrag	217
IV. Architektenvertrag	217
G. Rechtsstreitigkeiten	217

Kapitel 6. Immobilienkaufvertrag

A. Grundstrukturen	222
I. Inhalt des Kaufvertrages	224
1. Überblick	224
2. Parteien	225
3. Kaufgegenstand	227
4. Verkaufs- und Vollzugsbestimmungen	230
5. Kaufpreis	231
6. Garantien	233
7. Haftung	235
8. Haftungsbegrenzungen	238
9. Zeitraum zwischen Vertragsschluss und Closing	239
10. Sonstige Bestandteile	242
11. Closing	243
B. Asset Deal	244
I. Inhalt des Kaufvertrages – Überblick	244
II. Abgrenzung der Geltungsbereiche von Kauf- und Werkvertragsrecht	245
1. Erwerb eines unbebauten Grundstücks mit der Verpflichtung zur Errichtung eines Bauwerks nach Vertragsschluss	246
2. Erwerb eines Grundstücks mit bereits fertiggestelltem neu errichtetem Bauwerk zur Zeit des Vertragsschlusses	246
3. Erwerb eines bereits teilweise bebauten Grundstücks mit der Verpflichtung, das teilweise fertiggestellte Bauwerk nach Vertragsschluss zu vollenden	247
III. Parteien des Kaufvertrages	247
IV. Kaufgegenstand	248
V. Kaufgegenstand/Kaufpreis	249
1. Einigung über den Kaufgegenstand	249
2. Aufschiebende Bedingungen	249
3. Kaufpreisberechnung	250
4. Fälligkeit/Fälligkeitsvoraussetzungen	250
5. Zahlung des Kaufpreises	255
VI. Besitzübergang/Stichtag	256
1. Stichtag	257
2. Öffentliche Abgaben, Grundsteuern und Erschließungsbeiträge	257
3. Verwaltung des Kaufgegenstands bis zum Stichtag	258
4. Übergabe der Objektunterlagen	258
5. Übergang der Mietverhältnisse	259
VII. Gewährleistung	261
1. Überblick	261
2. Rechts- und Sachmängelhaftung	262
3. Umwelthaftung	262
4. Allgemeine Bestimmungen zur Haftung	263
VIII. Auflassung	265
IX. Belastungsvollmacht	266

Inhaltsverzeichnis

X. Rücktrittsrechte	267
1. Bei Ausübung Vorkaufsrecht	267
2. MAC-Klauseln	268
C. Share Deal	268
I. Share Deal – Einleitung	268
II. Steuerrechtliche Implikationen	270
III. Zivil- und gesellschaftsrechtliche Gestaltungsfragen	271
1. Immobilienrechtliche Due Diligence	271
2. Gesellschaftsbezogene Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien	272
3. Grundstücksbezogene Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien	272
4. Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit	272
5. Finanzierung bei einem Share Deal	275
D. Notarielle Beurkundung und Abwicklung	277
I. Vorbereitung der Beurkundung	277
1. Mitwirkungsverbote	277
2. Beurkundungspflichtiger Vertrag	279
3. Juristische Personen als Parteien	283
4. Kaufgegenstand und dessen Belastungen	288
5. Öffentliche Lasten, Baulasten, Erschließungskosten	289
6. Besondere Durchführungsvoraussetzungen, Genehmigungen/ Erklärungen	289
7. Erbbaurechte	290
II. Beurkundung	291
1. Beurkundungsvorgang	291
2. Anlagen	292
III. Abwicklung, Vollzug	294
1. Belastungsvollmachten	294
2. Mitteilungs-/Einreichungspflichten	295
3. Einholung von Genehmigungen/Zustimmungen und Erklärungen Dritter	296
4. Kaufpreiszahlung und Finanzierungsgrundpfandrecht	298
5. Änderung von Verträgen	299
6. Notaranderkonto	303
7. Vorgehensweise des Notars bei Konflikten zwischen den Parteien in der Abwicklungsphase	304
E. Fusionskontrolle	305
I. Grundlagen	305
1. Deutsche und europäische Fusionskontrolle	305
2. Formelle und materielle Fusionskontrolle	306
II. Formelle Fusionskontrolle	307
1. Asset Deal	307
2. Share Deal	310
3. Ablauf der Fusionskontrolle	313
III. Materielle Fusionskontrolle	315
1. Erhebliche Behinderung wesentlichen Wettbewerbs (SIEC)	315
2. Freigabeentscheidung mit Bedingungen und Auflagen	319
F. Gewährleistungsversicherung/W320	320
I. Marktüberblick	320
II. Typische Anwendungsbereiche für Gewährleistungsversicherungen	321
III. Käufer- und Verkäuferpolicen	321
1. Käuferpolicen	321
2. Verkäuferpolicen	322
3. Mischformen	323

Inhaltsverzeichnis

IV. Verfahren und Zeitbedarf zum Erhalt der Versicherung, Auswirkung auf Transaktion	324
1. Vertraulichkeitsvereinbarungen	324
2. Phase bis zum Erhalt von Indikationen	325
3. Verfahren bis zur Policierung	325
V. Umfang und Geltendmachung von Ansprüchen, Wirkung der Versicherung	326
VI. Fazit	328

Kapitel 7. Steuerrecht

A. Überblick	332
B. Ertragsteuerrecht	334
I. Vorüberlegungen	334
II. Erwerb einer Immobilie (Asset Deal)	335
1. Steuerbilanzielle Behandlung von Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten ...	335
2. Haftung für Steuern des Veräußerers	335
III. Laufende Nutzung und Veräußerung einer Immobilie (Asset Deal)	337
1. Steuerrechtliche Qualifikation von Immobilieneinkünften	337
2. Inländische GmbH	340
3. Inländische GmbH 347	
4. Ausländische Gesellschaft	349
IV. Besonderheiten beim Share Deal	352
1. Immobilienhaltende Kapitalgesellschaft	352
2. Immobilienhaltende GmbH 355	
V. Erwerb über Investmentvermögen	356
1. Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes	356
2. Besteuerung von Investmentfonds und deren Anlegern	357
C. Grunderwerbsteuerrecht	361
Vorüberlegungen	361
I. Transaktionsbezogene Strukturmerkmale der Grunderwerbsteuer	362
II. Steuerobjekt – Grundstück im grunderwerbsteuerlichen Sinne	362
III. Grunderwerbsteuerliche Erwerbsvorgänge – Überblick	363
IV. Ermittlung der GrESt-Bemessungsgrundlage abhängig von Transaktionsstrukturen	366
1. Bestimmung der grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage beim Asset Deal	366
2. Bestimmung der grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage beim Share Deal	368
V. Änderung des Grunderwerbsteuersatzes im Transaktionsverlauf	368
1. Bedingte bzw. genehmigungsbedürftige Erwerbsvorgänge iSv § 14 GrEStG	369
2. Nachträgliche Erhöhung der vereinbarten Gegenleistung	369
VI. Erwerb inländischer Grundstücke im Rahmen eines Asset Deals	370
1. Vermeidung des mehrfachen Anfalls von Grunderwerbsteuer im Asset Deal	370
2. Potentiell gemäß §§ 5, 6 GrEStG begünstigte Grundstücksübertragungen	372
VII. Strukturierungsüberlegungen beim Immobilienerwerb im Share Deal	375
1. Beginn und Ende der grunderwerbsteuerlichen Zuordnung von Immobilien zu einer Gesellschaft	375
2. Erwerb von Immobilienpersonengesellschaften im Share Deal	378
3. Erwerb von Immobilienkapitalgesellschaften im Share Deal	386

Inhaltsverzeichnis

VIII. Der Erwerb von Immobilienfonds	392
IX. Begünstigung konzerninterner Umstrukturierungen gemäß § 6a GrEStG ..	393
1. Potenziell begünstigte Erwerbsvorgänge	393
2. Potenziell begünstigte Umstrukturierungen	394
3. Ausschließliche Beteiligung begünstigter Konzernunternehmen	394
4. Vorliegen einer Vorbehaltensfrist von fünf Jahren	395
5. Beachtung einer Nachbehaltensfrist von fünf Jahren	397
X. Grunderwerbsteuerliche Anzeigepflichten im Rahmen von Immobilientransaktionen	398
D. Umsatzsteuerrecht	400
Vorüberlegungen	400
I. Asset Deal – umsatzsteuerliche Ausgangslage	400
1. Die Steuerfreiheit der Grundstückslieferung gemäß § 4 Nr. 9 Buchst. a) UStG	401
2. Grundbucheintrag, Übergang Nutzen und Lasten und Lieferzeitpunkt iSd UStG	403
3. Option zur Steuerpflicht – ein Gestaltungsrecht des Veräußerers	404
4. Der Vorsteuerabzug des Erwerbers	408
5. Die Verpflichtung zur Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG durch den Veräußerer	413
6. Die Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG durch den Erwerber	415
7. Sonderaspekte bei der Veräußerung von Grundstücken im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Abs. 1a UStG	416
II. Die Veräußerung von Mit- und Wohnungseigentum	420
1. Steuerbarkeit und Steuerfreiheit des Miteigentumserwerbs	420
2. Der Vorsteuerabzug des Veräußerers	420
3. Der Vorsteuerabzug des Erwerbers	420
III. Die umsatzsteuerliche Behandlung des Anteilskaufs	421
1. Steuerbarkeit und Steuerfreiheit des Anteilserwerbs	421
2. Vorsteuerabzug aus den Transaktionskosten	422
IV. Die umsatzsteuerliche Behandlung von Umstrukturierungsmaßnahmen nach dem UmwG	423
V. Umsatzsteuerklauseln in einer Immobilientransaktion	423

Kapitel 8. Finanzierung von Immobilientransaktionen

A. Der Finanzierungsmarkt	425
B. Die Beteiligten	426
I. Die Fremdkapitalgeber	426
II. Die Investoren	426
C. Die Finanzierungsstrukturen	426
I. Grundprinzipien	426
1. Close to Asset	426
2. Limited Recourse	426
II. Finanzierungsarten	426
1. Senior-Darlehen	426
2. Mezzanine-Darlehen	426
III. Dokumentation	427
IV. Deal Strukturen	427
1. Der Asset Deal	427
2. Der Share Deal	428
3. Der Forward Deal	428
4. Der Portfolio-Deal	429

Inhaltsverzeichnis

D. Das Sicherheitenpaket	429
I. Die Grundschild	429
II. Die Abtretungen	430
III. Die Verpfändungen	430
IV. Der Rangrücktritt	430
V. Zeitpunkt der Sicherheitenbestellung	430
VI. Vollstreckung der Sicherheiten	430
1. Überblick	430
2. Vollstreckungsschwerpunkt Grundschild	432
3. Vollstreckungsschwerpunkt Anteilsverpfändung	433
E. Spezialthemen	433
I. Limitation Language	433
II. Kündigungsgründe	434
1. Kündigungsgründe im Darlehensvertrag	434
2. Gesetzliche Kündigungsrechte	435
III. Die Pfandbrieffähigkeit	436

Kapitel 9. Investmentrechtliche Aspekte bei Immobilientransaktionen

A. Einführung – Grundbegriffe, Aufbau und regulatorischer Rahmen von Immobilienfonds	438
I. Einführung	438
1. Bedeutung von Immobilienfonds am Markt	438
2. Funktionen von Fonds aus Sicht der Anleger	439
II. Grundbegriffe und Struktur von Immobilienfonds	439
1. Richtlinie über Manager Alternativer Investmentfonds (AIFMD) und Umsetzung in Deutschland	439
2. Rechtliche Ausgestaltung und typische Formen von Investmentvermögen	440
3. Struktur von AIF und beteiligte Parteien	441
4. Anlagebeschränkungen	442
B. Grundzüge Luxemburger Immobilienfonds	446
I. Luxemburg als Fondsstandort	446
II. Rechtsformen und Regulierungsregime im Überblick	446
1. Rechtsformen	447
2. Regulierungsregime	447
3. Anlagebeschränkungen	449
C. Typische Themenfelder bei Transaktionen mit Immobilienfonds	449
I. Fonds als Beteiligte bei Asset Deals und Share Deals	449
II. Erwerbbarer Grundstücksrechte	449
1. Erwerbbarer Grundstücke und Grundstücksrechte	450
2. Erwerb von Zubehörgegenständen	452
3. Bewertung von Grundstücken	452
4. Beteiligung von Immobilienfonds an Projektentwicklungen	453
III. Erwerb von Immobilien-Gesellschaften	456
1. Hintergrund der Verwendung von Immobilien-Gesellschaften und mehrstufigen Haltestrukturen	456
2. Voraussetzungen der Qualifikation als Immobilien-Gesellschaft iSd KAGB	457
3. Beschränkter Gesellschaftszweck der Immobilien-Gesellschaft	458
4. Fondsvehikel als Immobilien-Gesellschaft	459
5. Innenfinanzierung – Gesellschafterdarlehen und Beschränkungen	460

IV. Besonderheiten bei Joint Ventures	461
V. Transaktionen mit Fonds in Liquidation	462
VI. Unit Deals	463
VII. Kreditfinanzierung	465
1. Beschränkungen der Kreditaufnahme	465
2. Sicherheiten	465

Kapitel 10. Sonderfragen bei paneuropäischen Immobilientransaktionen

A. Strukturierungsüberlegungen	469
I. Einzelverträge	469
1. Sprache	469
2. Anwendbares Recht	470
3. Formerfordernisse	472
II. Rahmenvertrag	472
1. Zentralistischer Ansatz	472
2. Dezentraler Ansatz	473
3. Vermittelnder Ansatz	474
III. Gesamtbeurkundung	479
1. Notwendigkeit	479
2. Reihenfolge der Beurkundung von Rahmenvertrag und Einzelverträgen	479
3. Anlagen	481
B. Überblick über ausgewählte Länder	481
I. Belgien	482
1. Grundstruktur	482
2. Verpflichtungstransaktion	482
3. Erfüllungstransaktion	482
II. England und Wales	483
1. Grundstruktur	483
2. Verpflichtungstransaktion	483
3. Erfüllungstransaktion	484
III. Frankreich	484
1. Grundstruktur	484
2. Verpflichtungstransaktion	485
3. Erfüllungstransaktion	485
IV. Italien	486
1. Grundstruktur	486
2. Verpflichtungstransaktion	486
3. Erfüllungstransaktion	486
V. Luxemburg	487
1. Grundstruktur	487
2. Verpflichtungstransaktion	487
3. Erfüllungstransaktion	488
VI. Niederlande	488
1. Grundstruktur	488
2. Verpflichtungstransaktion	488
3. Erfüllungstransaktion	489
VII. Österreich	489
1. Grundstruktur	489
2. Verpflichtungstransaktion	490
3. Erfüllungstransaktion	490

Inhaltsverzeichnis

VIII. Polen	491
1. Grundstruktur	491
2. Verpflichtungstransaktion	491
3. Erfüllungstransaktion	492
IX. Portugal	492
1. Grundstruktur	492
2. Verpflichtungstransaktion	492
3. Erfüllungstransaktion	493
X. Schweden	494
1. Grundstruktur	494
2. Verpflichtungstransaktion	494
3. Erfüllungstransaktion	495
XI. Schweiz	495
1. Grundstruktur	495
2. Verpflichtungstransaktion	495
3. Erfüllungstransaktion	496
XII. Slowakei	497
1. Grundstruktur	497
2. Verpflichtungstransaktion	497
3. Erfüllungstransaktion	498
XIII. Spanien	499
1. Grundstruktur	499
2. Verpflichtungstransaktion	499
3. Erfüllungstransaktion	500
XIV. Tschechische Republik	501
1. Grundstruktur	501
2. Verpflichtungstransaktion	501
3. Erfüllungstransaktion	502
XV. Ungarn	503
1. Grundstruktur	503
2. Verpflichtungstransaktion	503
3. Erfüllungstransaktion	504

Kapitel 11. Die Immobilie in der Insolvenz – Grundlagen

A. Die Immobilie in der Insolvenz	505
I. Insolvenzrechtliche Verfahrensarten	505
II. Die Position des Grundpfandgläubigers in der Insolvenz	506
1. Das Recht auf abgesonderte Befriedigung	506
2. Verwertungsmöglichkeiten in der Insolvenz	508
B. Auswirkung der Insolvenz auf bestehende Rechtsverhältnisse	511
I. Mietverträge in der Insolvenz	512
1. Die Insolvenz des Vermieters	512
2. Insolvenz des Mieters	514
II. Vollzug des Immobilienerwerbs im Insolvenzverfahren	516
1. Durchsetzung des Vertragsvollzugs mittels Vormerkung	516
2. Auswirkung der Insolvenz auf Vollmachten	517
3. Auswirkungen der Insolvenz auf Geschäftsbesorgungen	517
4. Ausschluss von Vorkaufsrechten	518

**Kapitel 12. Sonderfragen bei Immobilienerwerben
über NPL-Transaktionen**

A. Der Markt für notleidende Kredite	520
I. Was sind NPLs?	520
1. Zivilrechtliche Perspektive	520
2. Bankaufsichtsrechtliche Perspektive	521
3. Steuerrechtliche Perspektive	521
4. Zwischenbetrachtung	522
II. Historische und aktuelle Entwicklung des NPL-Marktes	522
1. Stagnation 2007 nach rasanter Entwicklung Anfang der 2000er Jahre	522
2. Aktuelle Entwicklungen (seit 2012)	522
B. Arten von NPL-Transaktionen	523
I. Transaktionsformen im Überblick	523
II. Einzelrechtstransfer	523
1. Abtretung	524
2. Vertragsübernahme	526
III. Andere Übertragungsformen	527
1. Umwandlungsrechtliche Übertragungsformen	527
2. Synthetische Übertragungsformen	528
IV. Übertragung von Kreditsicherheiten	529
1. Abtretung	530
2. Vertragsübernahme	530
3. Umwandlungsrechtliche Übertragungsformen	530
C. NPL-Transaktionen zum Erwerb von Immobilien in der Krise	531
I. Typischer Ablauf einer Transaktion	531
II. Spezifika der Legal Due Diligence	531
1. Übertragbarkeit der Forderungen	532
2. (Immobilien-)Sicherheiten	532
3. Aufsichtsrechtliche Beschränkungen	535
III. Inhalte des Portfoliakaufvertrages (Einzelrechtstransfer)	537
1. Wesentliche Vertragsbedingungen	537
2. Kaufpreis und Kaufpreismechanik	538
3. Haftung und Garantien	539
Sachverzeichnis	541