

# Handbuch Immobilien-Transaktionen

Krüger / Pofahl / Kring

2022

ISBN 978-3-406-71931-8

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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](https://www.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](https://www.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](http://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](http://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

<b>A. Deutsche und weitere europäische Immobilien als Anlageklasse</b> .....	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>B. Charakteristika des deutschen Immobilienmarktes</b> .....	6
I. Der deutsche Immobilienmarkt .....	6
II. Bedeutung als Wirtschaftsfaktor für Deutschland .....	7
III. Wesentliche Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen .....	8
<b>C. Marktstruktur</b> .....	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

<b>A. Überblick</b> .....	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>B. Strukturierung des Verfahrens einer Immobilientransaktion</b> .....	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

<b>A. Grundlagen</b> .....	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>B. Übliche Komponenten der Legal Due Diligence</b> .....	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
<b>C. Report und Umsetzung</b> .....	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

<b>A. Tax Due Diligence</b> .....	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>B. Technical Due Diligence</b> .....	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
<b>C. Environmental Due Diligence</b> .....	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
<b>D. Bewertung von Immobilien</b> .....	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

---

<b>E. Digitalisierung der Immobilienwirtschaft – Optimierte Due-Diligence-Prozesse durch Nutzung aktueller Technologien</b> .....	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
<b>F. Commercial Due Diligence</b> .....	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
<b>Kapitel 5. Immobilienrechtliche Sachfragen der Due Diligence</b>	
<b>A. Grundstücksrecht in der Due Diligence</b> .....	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>B. Mietverträge</b> .....	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
<b>C. Planungs- und genehmigungsrechtliche Situation</b> .....	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
<b>D. Altlasten, Immissionsschutz, Wasserrecht, Energierecht</b> .....	212
I. Altlasten .....	212
II. Immissionsschutz .....	212
III. Gebäudezertifizierungen .....	213
<b>E. Wartungs- und Dienstleistungsverträge</b> .....	213
I. Einführung .....	213
II. Assetmanagement .....	214
III. Propertymanagement .....	214
IV. Facilitymanagement .....	215
V. Centermanagement .....	215
VI. Versicherungen .....	215
<b>F. Bauvertragsrecht</b> .....	216
I. Allgemeines .....	216

## Inhaltsverzeichnis

---

II. Generalunternehmervertrag .....	216
III. Generalplanervertrag .....	217
IV. Architektenvertrag .....	217
<b>G. Rechtsstreitigkeiten .....</b>	<b>217</b>

### Kapitel 6. Immobilienkaufvertrag

<b>A. Grundstrukturen .....</b>	<b>222</b>
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>B. Asset Deal .....</b>	<b>244</b>
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
<b>C. Share Deal</b>	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
<b>D. Notarielle Beurkundung und Abwicklung</b>	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
<b>E. Fusionskontrolle</b>	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
<b>F. Gewährleistungsversicherung/W320</b>	
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

<b>A. Überblick</b> .....	332
<b>B. Ertragsteuerrecht</b> .....	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
<b>C. Grunderwerbsteuerrecht</b> .....	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
<b>D. Umsatzsteuerrecht</b> .....	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

<b>A. Der Finanzierungsmarkt</b> .....	425
<b>B. Die Beteiligten</b> .....	426
I. Die Fremdkapitalgeber .....	426
II. Die Investoren .....	426
<b>C. Die Finanzierungsstrukturen</b> .....	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

---

<b>D. Das Sicherheitenpaket</b> .....	429
I. Die Grundschuld .....	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 Grundschuld .....	432
3. Vollstreckungsschwerpunkt Anteilsverpfändung .....	433
<b>E. Spezialthemen</b> .....	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

<b>A. Einführung – Grundbegriffe, Aufbau und regulatorischer Rahmen von Immobilienfonds</b> .....	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>B. Grundzüge Luxemburger Immobilienfonds</b> .....	446
I. Luxemburg als Fondsstandort .....	446
II. Rechtsformen und Regulierungsregime im Überblick .....	446
1. Rechtsformen .....	447
2. Regulierungsregime .....	447
3. Anlagebeschränkungen .....	449
<b>C. Typische Themenfelder bei Transaktionen mit Immobilienfonds</b> .....	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

<b>A. Strukturierungsüberlegungen .....</b>	<b>469</b>
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>B. Überblick über ausgewählte Länder .....</b>	<b>481</b>
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

<b>A. Die Immobilie in der Insolvenz</b>	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>B. Auswirkung der Insolvenz auf bestehende Rechtsverhältnisse</b>	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**

<b>A. Der Markt für notleidende Kredite</b> .....	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>B. Arten von NPL-Transaktionen</b> .....	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
<b>C. NPL-Transaktionen zum Erwerb von Immobilien in der Krise</b> .....	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