

---

# Inhaltsverzeichnis

|  |          |
|--|----------|
| <b>Teil I    Transaktionsbasiertes Immobilienwirtschaftsrecht</b>                          | <b>1</b> |
| <b>1    Recht: Interdisziplinärer Bestandteil der Immobilienwirtschaftslehre</b>           | <b>3</b> |
| Nico B. Rottke   |          |
| 1.1    Recht in der interdisziplinären, transaktionsbasierten Immobilienwirtschaftslehre   | 4        |
| 1.1.1    Historische Wurzeln   | 4        |
| 1.1.2    Begriffsbestimmung  | 7        |
| 1.1.3    Recht in der Immobilienwirtschaftslehre   | 10       |
| 1.1.4    Transaktionsbasierter Ansatz: Management-Fachwissen                               | 12       |
| 1.1.5    Inter- und multidisziplinäres Fachwissen  | 18       |
| 1.1.6    Persönliche Führungs- und Verhaltenskompetenz                                     | 20       |
| 1.1.7    Idealbild einer transformationalen Immobilienwirtschaftslehre                     | 26       |
| 1.1.8    Weiterentwicklung und Zusammenfassung des transaktionsbasierten Ansatzes          | 31       |
| 1.2    Immobilienrecht in den Rechtswissenschaften: Ein Überblick                          | 34       |
| 1.2.1    Struktureller Aufbau der Rechtswissenschaften                                     | 34       |
| 1.2.2    Immobilienrecht in den Rechtswissenschaften                                       | 36       |
| 1.3    Wissenschaftstheoretische Einordnung in die Immobilienwirtschaftslehre              | 43       |
| 1.3.1    Wertbestimmende Immobilienparameter: Zyklen und ‚Raum-‘ zu ‚Geld-Zeit‘-Konversion | 43       |
| 1.3.2    Geistes- und Kultur- versus Naturwissenschaften                                   | 49       |
| 1.3.3    Erfahrungs- und Erkenntnisgegenstand der Rechtswissenschaften                     | 49       |
| 1.3.4    Systematisierung des Immobilienrechts in den transaktionsbasierten Ansatz         | 57       |
| 1.4    Immobilienrecht in Forschung und Lehre  | 67       |
| 1.5    Fazit   | 69       |
| Literatur  | 70       |

|   |     |
|---|-----|
| <b>2 Transaktionsbasiertes Immobilienwirtschaftsrecht: Konzeption, Aufbau und Umsetzung des vorliegenden Bandes</b> | 77  |
| Alexander Goepfert  |     |
| 2.1 Immobilienrechtliche Disziplinen  | 77  |
| 2.2 Interdisziplinarität  | 78  |
| 2.3 Immobilientransaktion und Projektentwicklung  | 79  |
| 2.4 Verknüpfung der Rechtsgebiete   | 81  |
| 2.5 Aufbau und Umsetzung des vorliegenden Bandes  | 81  |
| Literatur   | 82  |
| <b>3 Immobilienwirtschaftsrecht und Nachhaltigkeit</b>  | 85  |
| Alexander Goepfert  |     |
| 3.1 Begrifflichkeit   | 85  |
| 3.2 Nachhaltigkeit im kodifizierten Recht   | 88  |
| 3.3 Bedeutung der Nachhaltigkeitsdebatte für das Immobilienwirtschaftsrecht   | 90  |
| Literatur   | 92  |
| <b>Teil II Investition</b>  | 95  |
| <b>4 Strukturierung von Immobilieninvestitionen</b>   | 97  |
| Alexander Goepfert  |     |
| 4.1 Das Objekt und seine rechtlichen Verhältnisse   | 98  |
| 4.1.1 Asset Deal  | 98  |
| 4.1.2 Share Deal  | 98  |
| 4.2 Strukturierung aus Sicht des Verkäufers   | 103 |
| 4.3 Strukturierung aus Sicht des Käufers  | 104 |
| 4.3.1 Investitionsstrategie als Strukturmerkmal   | 105 |
| 4.3.2 Steuerliche Strategie   | 108 |
| 4.3.3 Finanzierungsstrategie  | 111 |
| 4.3.4 Haftungsabschirmung   | 117 |
| Literatur   | 118 |
| <b>5 Zeitliche Abfolge der Akquisition</b>  | 121 |
| Alexander Goepfert  |     |
| 5.1 Verständigung über wirtschaftliche Eckdaten   | 122 |
| 5.2 Rechtliche Due Diligence  | 123 |
| 5.3 Vertragsverhandlung und -unterzeichnung   | 133 |
| 5.4 Vollzug des Vertrags  | 135 |
| 5.5 Besonderheiten der strukturierten Auktion   | 137 |
| Literatur   | 139 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>6 Besonderheiten des Asset Deals</b>                      | 143 |
| Alexander Goepfert   |     |
| 6.1 Einzelkaufvertrag  | 144 |
| 6.1.1 Grundlagen   | 144 |
| 6.1.2 Beurkundungszwang                                      | 146 |
| 6.1.3 Grundbuch und seine Funktion                           | 149 |
| 6.1.4 Kaufvertragsparteien                                   | 153 |
| 6.1.5 Kaufgegenstand   | 154 |
| 6.1.6 Kaufpreis und Kaufpreissicherung                       | 159 |
| 6.1.7 Kaufpreisfälligkeit                                    | 162 |
| 6.1.8 Besitz, Nutzen und Lasten                              | 163 |
| 6.1.9 Mängelhaftung  | 165 |
| 6.2 Portfoliokaufvertrag                                     | 172 |
| 6.2.1 Wegfall einzelner Kaufobjekte                          | 172 |
| 6.2.2 Kaufpreis  | 173 |
| 6.2.3 Einzeltvollzug oder Gesamtvollzug                      | 174 |
| 6.2.4 Portfolio über mehrere Jurisdiktionen                  | 175 |
| 6.2.5 Haftung der Verkäufer                                  | 176 |
| 6.2.6 Gesamtgrundschuld vs. Einzelgrundschuld                | 177 |
| Literatur  | 178 |
| <b>7 Besonderheiten des Share Deals</b>                      | 181 |
| Christoph Nawroth  |     |
| 7.1 Share Deal im Allgemeinen                                | 182 |
| 7.2 Wesentliche Bestimmungen eines Unternehmenskaufvertrages | 183 |
| 7.2.1 Kaufgegenstand   | 184 |
| 7.2.2 Kaufpreisregelungen                                    | 186 |
| 7.2.3 Kaufpreissicherung                                     | 191 |
| 7.2.4 Haftungssystem   | 193 |
| 7.2.5 Steuerklausel  | 205 |
| 7.2.6 Sonstige Regelungen des Unternehmenskaufvertrages      | 207 |
| 7.3 Formfragen   | 212 |
| 7.3.1 GmbH – Geschäftsanteile                                | 213 |
| 7.3.2 Aktiengesellschaft – Aktien                            | 213 |
| 7.3.3 Personengesellschaften                                 | 214 |
| 7.4 Fusionskontrolle   | 214 |
| 7.5 Steuerrechtliche Situation                               | 216 |
| Literatur  | 218 |
| <b>8 Public M&amp;A und Übernahme</b>                        | 221 |
| Stephan Waldhausen   |     |
| 8.1 Allgemeines  | 221 |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 8.2       | Übernahme von börsennotierten (Immobilien-)Aktiengesellschaften | 222        |
| 8.2.1     | Ablauf eines öffentlichen Übernahmeangebotes                    | 222        |
| 8.2.2     | Arten des Übernahmeangebotes                                    | 230        |
| 8.2.3     | Gegenleistung   | 234        |
| 8.2.4     | Stellung der Zielgesellschaft                                   | 236        |
| 8.3       | Beteiligungsaufbau und Wertpapierhandelsrecht                   | 239        |
| 8.4       | Besonderheiten bei der Übernahme einer REIT AG                  | 241        |
|           | Literatur   | 242        |
| <b>9</b>  | <b>Mietvertrag</b>  | <b>245</b> |
|           | Erwin von Bressensdorf  |            |
| 9.1       | Der Mietvertrag aus Sicht des Investors                         | 246        |
| 9.1.1     | Funktion und Bedeutung des Mietvertrages                        | 246        |
| 9.1.2     | Mietvertragliche Schwerpunkte aus Investorensicht               | 246        |
| 9.2       | Bestand des Mietvertrages                                       | 247        |
| 9.2.1     | Beurkundungspflicht nach § 311b Abs. 1 BGB                      | 247        |
| 9.2.2     | Schriftform   | 250        |
| 9.2.3     | Sonderkündigungsrechte  | 264        |
| 9.2.4     | Austausch der Mieterstellung                                    | 266        |
| 9.3       | Cashflow-relevante Klauseln                                     | 267        |
| 9.3.1     | Miete   | 267        |
| 9.3.2     | Mietanpassung   | 270        |
| 9.3.3     | „Leakage“ – nicht umlagefähige Nebenkosten                      | 275        |
| 9.3.4     | Mietsicherheiten  | 289        |
| 9.4       | Vermietbarkeit  | 293        |
| 9.4.1     | Konkurrenzschutz  | 293        |
| 9.4.2     | Anmietrechte/Vormietrechte/Optionsrechte                        | 294        |
| 9.5       | Veräußerbarkeit   | 295        |
| 9.5.1     | Nachhaftung des Veräußerers                                     | 295        |
| 9.5.2     | Eigentümerstellung des Vermieters                               | 295        |
| 9.6       | Finanzierbarkeit  | 296        |
| 9.7       | Besondere Formen des Mietvertrages                              | 298        |
| 9.7.1     | Vorvermietung   | 298        |
| 9.7.2     | Einzelhandelsmietverträge                                       | 301        |
| 9.7.3     | Hotelpachtverträge  | 304        |
| 9.7.4     | Wohnraummietverträge  | 307        |
| 9.8       | Steuerrechtliche Situation                                      | 312        |
|           | Literatur   | 315        |
| <b>10</b> | <b>Asset- und Property-Management-Verträge</b>                  | <b>319</b> |
|           | Alexander Goepfert  |            |
| 10.1      | Begriffsbestimmung  | 319        |
| 10.2      | Asset Management  | 321        |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 10.2.1    | Vertragliche Grundlagen .....                                       | 321        |
| 10.2.2    | Wesentliche vertragliche Regelungen .....                           | 322        |
| 10.3      | Property Management .....   | 324        |
| 10.3.1    | Facility Management .....   | 325        |
| 10.3.2    | Wesentliche vertragliche Regelungen .....                           | 327        |
| 10.3.3    | Umlegung der Kosten .....   | 328        |
| 10.4      | Steuerrechtliche Situation .....                                    | 328        |
|           | Literatur .....   | 329        |
| <b>11</b> | <b>Strukturierung der Projektentwicklung .....</b>                  | <b>333</b> |
|           | Alexander Goepfert  |            |
| 11.1      | Strukturierung .....  | 333        |
| 11.1.1    | Exit-Strategie .....  | 336        |
| 11.1.2    | Nutzungskonzept und Baurecht .....                                  | 345        |
| 11.1.3    | Finanzierung .....  | 347        |
| 11.2      | Steuerrechtliche Situation .....                                    | 349        |
|           | Literatur .....   | 351        |
| <b>12</b> | <b>Bauplanungsrecht .....</b>                                       | <b>355</b> |
|           | Julian Krüper   |            |
| 12.1      | Einführung .....  | 356        |
| 12.2      | Grundbegriffe der Bauleitplanung .....                              | 357        |
| 12.2.1    | Öffentliches Baurecht im Planungsverbund .....                      | 357        |
| 12.2.2    | Differenzierung zwischen Bauplanungs-<br>und Bauordnungsrecht ..... | 359        |
| 12.2.3    | Flächen-, Nutzungs- und Gebäudebezogenheit .....                    | 360        |
| 12.3      | Struktur der Bauleitplanung .....                                   | 362        |
| 12.3.1    | Flächennutzungsplan .....   | 362        |
| 12.3.2    | Bebauungsplan .....   | 365        |
| 12.4      | Planaufstellung .....   | 377        |
| 12.4.1    | Ziele der Bauleitplanung .....                                      | 377        |
| 12.4.2    | Verfahrensrechtliche Seite .....                                    | 379        |
| 12.4.3    | Materielle Seite .....  | 381        |
| 12.5      | Zulassung von Vorhaben .....  | 385        |
| 12.5.1    | Genehmigungsbedürftigkeit .....                                     | 385        |
| 12.5.2    | Genehmigungstypen und Genehmigungskonkurrenzen .....                | 386        |
| 12.5.3    | Bauordnungsrechtliche Eingriffsmaßnahmen .....                      | 389        |
| 12.5.4    | Rechtsschutz .....  | 389        |
| 12.6      | Nachhaltigkeit im Planungsrecht .....                               | 390        |
| 12.6.1    | Steuerungsziele und Steuerungskonflikte der Nachhaltigkeit ....     | 390        |
| 12.6.2    | Nachhaltigkeit im Raumordnungsrecht .....                           | 392        |
|           | Literatur .....   | 398        |

|  |     |
|--|-----|
| <b>13 Das konsensuale Handeln im Planungsrecht</b>                                     | 401 |
| Lothar Michael   |     |
| 13.1 Gründe und Grenzen konsensualer Elemente des Planungsrechts                       | 401 |
| 13.2 Insbesondere: Gemeinwohlziele und Nachhaltigkeit konsensualer Planungsinstrumente | 406 |
| 13.3 Konsensuale Instrumente des Bauplanungsrechts                                     | 408 |
| 13.3.1 Städtebaulicher Vertrag   | 408 |
| 13.3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan   | 415 |
| Literatur  | 418 |
| <b>14 Umweltrecht</b>  | 421 |
| Thorsten Attendorf   |     |
| 14.1 Einführung  | 422 |
| 14.1.1 Einführung in das Verwaltungsrecht  | 424 |
| 14.1.2 Einführung in das Umweltrecht   | 437 |
| 14.2 Boden: Vorgaben des Bodenschutzrechts   | 446 |
| 14.2.1 Anwendungsbereich   | 448 |
| 14.2.2 Gefahrerforschung   | 452 |
| 14.2.3 Gefahrenabwehr  | 454 |
| 14.2.4 Sanierung   | 457 |
| 14.2.5 Vorsorge  | 466 |
| 14.2.6 Kostentragung, interne Ausgleichsansprüche                                      | 468 |
| 14.3 Gebäude: Vorgaben des Immissionsschutz-, Klimaschutz- und Umweltenergierechts     | 470 |
| 14.3.1 Grundzüge des Immissionsschutz-, Klimaschutz- und Umweltenergierechts           | 470 |
| 14.3.2 EnEG, EnEV  | 474 |
| 14.3.3 EEWärmeG  | 479 |
| 14.3.4 1. BImSchV  | 481 |
| 14.3.5 Landes- und ortsrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten                             | 483 |
| 14.3.6 Förderrecht und Zuwendungen   | 486 |
| 14.3.7 Resümee und Exkurs: Nachhaltigkeit im Bodenschutz- und Umweltenergierecht       | 487 |
| 14.4 Personen: Haftungsfragen  | 490 |
| 14.4.1 Strafrecht  | 491 |
| 14.4.2 Zivilrecht  | 492 |
| Literatur  | 492 |
| <b>15 Bau- und Planungsverträge</b>  | 497 |
| Edgar Jousen   |     |
| 15.1 Planungsverträge  | 499 |
| 15.1.1 Planungsvertrag als Werkvertrag   | 500 |

|                 |  |            |
|-----------------|--|------------|
| 15.1.2          | Bedeutung der HOAI .....   | 501        |
| 15.1.3          | Architektenvertrag .....   | 507        |
| 15.1.4          | Ingenieurvertrag .....   | 510        |
| 15.1.5          | Generalplanervertrag .....   | 513        |
| 15.2            | Bauverträge .....  | 515        |
| 15.2.1          | Rechtsgrundlagen: BGB und VOB .....  | 515        |
| 15.2.2          | Unternehmereinsatzformen/Vertragstypen<br>des Bauvertragsrechts .....              | 518        |
|                 | Literatur .....  | 535        |
| <b>16</b>       | <b>Stressed und Distressed Real Estate .....</b>                                   | <b>539</b> |
|                 | Alexander Goepfert   |            |
| 16.1            | Allgemeines .....  | 540        |
| 16.1.1          | Einleitung und Begriffsbestimmung .....  | 540        |
| 16.2            | Stressed Real Estate .....   | 541        |
| 16.2.1          | Insolvenzantragspflicht .....  | 541        |
| 16.2.2          | Stundungsvereinbarung bei Kreditverhältnissen/ <i>Standstill Agreement</i> .....   | 544        |
| 16.2.3          | Vollzugsverhinderung und Insolvenzanfechtung .....                                 | 544        |
| 16.3            | Distressed Real Estate .....   | 548        |
| 16.3.1          | Verwertung außerhalb des Insolvenzverfahrens .....                                 | 550        |
| 16.3.2          | Verwertung in der Insolvenz .....  | 555        |
| 16.4            | Sub-/Non-Performing Mortgage Backed Loans .....                                    | 558        |
| 16.4.1          | Konflikte im Zusammenhang mit Übertragung von<br><i>Non-Performing Loans</i> ..... | 559        |
| 16.4.2          | Verwertung .....   | 562        |
| 16.4.3          | Regulatorik .....  | 563        |
| 16.5            | Steuerliche Situation .....  | 564        |
|                 | Literatur .....  | 566        |
| <b>Teil III</b> | <b>Finanzierung .....</b>  | <b>571</b> |
| <b>17</b>       | <b>Offene Immobilienfonds .....</b>  | <b>573</b> |
|                 | Florian Bentele  |            |
| 17.1            | Investmentrechtliche Aspekte .....   | 574        |
| 17.2            | Offene Immobilien-Publikumsfonds .....   | 575        |
| 17.2.1          | Wirtschaftlicher Hintergrund .....   | 575        |
| 17.2.2          | Rechtliche Grundstruktur .....   | 576        |
| 17.2.3          | Anlagespektrum .....   | 578        |
| 17.2.4          | Der Grundsatz der Risikomischung .....   | 583        |
| 17.2.5          | Ausgabe und Rücknahme von Anteilen .....   | 584        |
| 17.2.6          | Aussetzung der Rücknahme von Anteilen .....  | 586        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 17.2.7    | „Reguläre“ Veräußerung und Belastung<br>von Grundstückswerten .....              | 589        |
| 17.2.8    | Kreditaufnahme .....   | 590        |
| 17.2.9    | Bewertung der Immobilien .....   | 592        |
| 17.3      | Offene Immobilien-Spezialfonds .....   | 594        |
| 17.3.1    | Hintergrund und Historie .....   | 594        |
| 17.3.2    | Änderungen im Zuge des AIFM-UmsG .....   | 595        |
| 17.3.3    | Zulässige Abweichungen vom Regime des offenen<br>Immobilien-Publikumsfonds ..... | 597        |
| 17.4      | Steuerrechtliche Besonderheiten .....  | 598        |
|           | Literatur .....  | 600        |
| <b>18</b> | <b>Geschlossene Immobilienfonds</b> .....  | <b>603</b> |
|           | Jochen Lüdike  |            |
| 18.1      | Inländische Immobilie .....  | 604        |
| 18.1.1    | Gesellschafts- und steuerrechtliche Ausgestaltung .....                          | 604        |
| 18.1.2    | Prospekt, Prospekthaftung und Prospektbilligung .....                            | 614        |
| 18.1.3    | Finanzierung <sup>1</sup> .....  | 622        |
| 18.1.4    | Bilanz- und Steuerrecht .....  | 626        |
| 18.2      | Besonderheiten bei ausländischen Immobilien .....                                | 635        |
| 18.3      | Besonderheiten bei ausländischen Fondsgesellschaften .....                       | 637        |
|           | Literatur .....  | 639        |
| <b>19</b> | <b>Private Equity Fonds</b> .....  | <b>641</b> |
|           | Wolfgang Weitnauer   |            |
| 19.1      | Einführung .....   | 642        |
| 19.2      | Real Estate Private Equity .....   | 643        |
| 19.2.1    | Begriffsbestimmung .....   | 643        |
| 19.2.2    | Real Estate Private Equity als Anlageklasse? .....                               | 648        |
| 19.3      | Rechtliche Parameter für Private Equity Investitionen in Deutschland ...         | 649        |
| 19.3.1    | Rechtslage vor Inkrafttreten des KAGB .....                                      | 649        |
| 19.3.2    | Rechtslage seit Inkrafttreten des KAGB .....                                     | 650        |
| 19.3.3    | Strukturelemente eines Private Equity Fonds .....                                | 661        |
| 19.4      | Steuerliche Parameter für Private Equity Fonds in Deutschland .....              | 670        |
| 19.4.1    | Allgemein .....  | 670        |
| 19.4.2    | Besteuerung der Fondsgesellschaft .....  | 671        |
| 19.4.3    | Besteuerung der Privatanleger .....  | 673        |
| 19.4.4    | Besteuerung von Kapitalgesellschaften .....                                      | 674        |
| 19.4.5    | Besteuerung ausländischer Investoren .....                                       | 674        |
| 19.4.6    | Besteuerung der Initiatoren .....  | 675        |
| 19.4.7    | Besteuerung der Managementgesellschaft .....                                     | 675        |
| 19.5      | Besonderheiten der Real Estate Private Equity Akquisition .....                  | 676        |



|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 19.5.1    | Akquisition .....   | 676        |
| 19.5.2    | Steuerliche Aspekte auf Portfolioebene .....  | 681        |
| 19.5.3    | Exit .....  | 684        |
| 19.6      | Schlussbetrachtung .....  | 687        |
|           | Literatur .....   | 687        |
| <b>20</b> | <b>Immobilien-Aktiengesellschaften .....</b>  | <b>691</b> |
|           | Laurenz Wieneke   |            |
| 20.1      | Immobilien-Aktiengesellschaft .....   | 692        |
| 20.1.1    | Organisationsverfassung einer AG .....  | 693        |
| 20.1.2    | Finanzverfassung einer AG .....   | 699        |
| 20.2      | Börsengang .....  | 703        |
| 20.2.1    | Vorbereitung des Börsenganges .....   | 703        |
| 20.2.2    | Durchführung des Initial Public Offering (IPO) .....  | 729        |
| 20.3      | Secondary Placement .....   | 743        |
| 20.4      | Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen .....   | 746        |
| 20.4.1    | Begriff und wirtschaftliche Bedeutung .....   | 746        |
| 20.4.2    | Ausgabevoraussetzungen und Ausübung des Umtauschrechts ...                                      | 747        |
| 20.5      | Steuerliche Rahmenbedingungen für Aktiengesellschaften .....                                    | 748        |
| 20.5.1    | Besteuerung der Gesellschaft .....  | 748        |
| 20.5.2    | Besteuerung der Aktionäre .....   | 749        |
| 20.6      | REIT-AG .....   | 751        |
| 20.6.1    | Begriff und wirtschaftliche Bedeutung .....   | 751        |
| 20.6.2    | Wesentliche Unterschiede zwischen einem REIT und einer<br>Immobilien-AG .....                   | 752        |
| 20.6.3    | Statuswechsel und Erlangung des REIT-Status .....   | 756        |
| 20.6.4    | Steuerrechtliche Behandlung der REIT-AG .....   | 758        |
|           | Literatur .....   | 764        |
| <b>21</b> | <b>Hybride Finanzierungen .....</b>   | <b>767</b> |
|           | Holger Alfes  |            |
| 21.1      | Einleitung und Begriff der hybriden Finanzierungen .....  | 767        |
| 21.2      | Einzelne Finanzierungsinstrumente .....   | 770        |
| 21.2.1    | Wandelschuldverschreibungen .....   | 770        |
| 21.2.2    | Genussrechte .....  | 780        |
| 21.2.3    | Stille Gesellschaften .....   | 786        |
| 21.2.4    | Nachrangdarlehen .....  | 790        |
| 21.2.5    | Partiarische Darlehen .....   | 791        |
| 21.2.6    | Hybride Finanzierungen durch Kapitalanlagegesellschaften<br>für Immobilien-Sondervermögen ..... | 793        |
|           | Literatur .....   | 794        |

|   |     |
|---|-----|
| <b>22 Vertragliche Aspekte der strukturierten Immobilienfinanzierung</b>  | 797 |
| Frank Laudenklos  |     |
| 22.1 Charakteristika, Ziele und verwandte Finanzierungstechniken          | 798 |
| 22.2 Typische Dokumentation einer (strukturierten) Immobilienfinanzierung | 800 |
| 22.3 Instrumente zur Sicherung und Kontrolle des Cashflows                | 803 |
| 22.3.1 Sicherung des Cashflows durch Verpflichtungserklärungen            | 803 |
| 22.3.2 Sicherung des Cashflows durch Zusicherungen                        | 807 |
| 22.3.3 Kontenregelungen zur Sicherung des Zugriffs auf den Cashflow       | 808 |
| 22.4 Regelungen zur Sicherung des Substanzwertes                          | 810 |
| 22.4.1 Verfügungsbeschränkungen hinsichtlich der Immobilie                | 810 |
| 22.4.2 Versicherungsschutz  | 811 |
| 22.4.3 Besicherung des Darlehens  | 812 |
| 22.4.4 Weitere Sicherungsrechte   | 813 |
| 22.5 Isolation des Darlehensnehmers                                       | 816 |
| 22.5.1 Zweck der Isolation  | 816 |
| 22.5.2 Zusicherungen zur Isolation  | 816 |
| 22.5.3 Verpflichtungserklärungen zur Isolation                            | 817 |
| 22.6 Steuerrechtliche Situation   | 817 |
| Literatur   | 818 |
| <b>23 Strukturierte Finanzierung und Refinanzierung</b>                   | 821 |
| Andreas Cahn  |     |
| 23.1 Verbriefungen  | 822 |
| 23.1.1 Allgemeines  | 822 |
| 23.1.2 ABS/MBS-Struktur – True Sale                                       | 825 |
| 23.1.3 Synthetische Verbriefung   | 830 |
| 23.1.4 True Sale vs. synthetische Verbriefung – Vor- und Nachteile        | 832 |
| 23.1.5 Vertragsgestaltung und rechtliche Problemfelder                    | 834 |
| 23.1.6 Rolle von Verbriefungen in der Finanzkrise                         | 841 |
| 23.1.7 Regulatorischer Rahmen und Eigenkapitalvorschriften                | 843 |
| 23.2 Covered Bonds/Pfandbrief   | 848 |
| 23.2.1 Allgemeines  | 848 |
| 23.2.2 Ablauf einer Pfandbriefemission                                    | 851 |
| 23.2.3 Regulatorischer Rahmen   | 853 |
| 23.2.4 Pfandbriefmarkt  | 856 |
| 23.2.5 Strukturierte Pfandbriefe  | 857 |
| Literatur   | 857 |
| <b>24 Projektfinanzierung</b>   | 861 |
| Jörg Lauer  |     |
| 24.1 Einleitung   | 862 |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 24.2      | Eigenkapital und vergleichbare Nachrangmittel (Eigenmittel) .....   | 862        |
| 24.2.1    | Grundsätze .....  | 863        |
| 24.2.2    | Horizontale Strukturierung .....                                    | 865        |
| 24.2.3    | Vertikale Strukturierung .....                                      | 867        |
| 24.3      | Fremdkapital .....  | 869        |
| 24.3.1    | Grundstrukturen .....   | 870        |
| 24.3.2    | Analyse der Gesamtinvestitionskosten .....                          | 872        |
| 24.3.3    | Risiken einer Projektfinanzierung und deren Beherrschung .....      | 873        |
| 24.3.4    | Abwicklung der Finanzierung .....                                   | 875        |
| 24.3.5    | Projekt-Controlling .....   | 878        |
| 24.3.6    | Rückzahlung der Projektfinanzierung .....                           | 878        |
| 24.3.7    | Sicherheiten-Paket .....  | 883        |
| 24.3.8    | Vertragsinhalt (Term Sheet und Kreditvertrag) .....                 | 886        |
| 24.4      | Bauträgerfinanzierung .....   | 893        |
| 24.4.1    | Bauzwischenfinanzierung .....                                       | 893        |
| 24.4.2    | Endfinanzierung .....   | 895        |
| 24.4.3    | Haftungsfragen .....  | 896        |
| 24.5      | Besondere Haftungskonstellationen .....                             | 897        |
| 24.5.1    | Aufklärungs- und Hinweispflichten .....                             | 897        |
| 24.5.2    | Verbundene Geschäfte .....  | 898        |
| 24.5.3    | Fremd- und Eigenkapitalgeber .....                                  | 898        |
|           | Literatur .....   | 899        |
| <b>25</b> | <b>Corporate Bonds in ihren verschiedenen Ausgestaltungen .....</b> | <b>901</b> |
|           | Matti Lüdtko  |            |
| 25.1      | Einleitung .....  | 902        |
| 25.1.1    | Begriffsbestimmung .....  | 902        |
| 25.1.2    | Bedeutung bei der Finanzierung von Immobilientransaktionen ..       | 904        |
| 25.2      | Merkmale von Unternehmensanleihen .....                             | 906        |
| 25.2.1    | Inlands- und Auslandsanleihen .....                                 | 906        |
| 25.2.2    | Zinsfestlegung .....  | 908        |
| 25.2.3    | Laufzeit/Rückzahlungszeitpunkt .....                                | 909        |
| 25.2.4    | Rating .....  | 910        |
| 25.2.5    | Rangbestimmungen .....  | 911        |
| 25.2.6    | Sicherheiten .....  | 911        |
| 25.3      | Struktur einer Anleiheemission .....                                | 912        |
| 25.3.1    | Begriff der Emission .....  | 912        |
| 25.3.2    | Struktur und Vertragsbeziehungen .....                              | 913        |
| 25.4      | Vertragsgestaltung und rechtliche Problemfelder .....               | 915        |
| 25.4.1    | Übernahmevertrag .....  | 915        |
| 25.4.2    | Konsortialvertrag .....   | 919        |
| 25.4.3    | Beziehung zwischen Emissionsbanken und Investoren .....             | 920        |
| 25.4.4    | Anleihebedingungen .....  | 921        |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 25.5      | Anleiheformen mit Bedeutung für den Immobiliensektor .....  | 928        |
| 25.5.1    | Wandelanleihen .....  | 928        |
| 25.5.2    | Hybridanleihen .....  | 931        |
| 25.5.3    | Hypothekenanleihe .....   | 935        |
|           | Literatur .....   | 989        |
| <b>26</b> | <b>Von Basel I zu Basel III – Darstellung der Veränderungen der regulatorischen Anforderungen und die Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung .....</b> | <b>941</b> |
|           | Peter Knopp   |            |
| 26.1      | Einleitung .....  | 942        |
| 26.1.1    | Ausgangssituation: Die Entwicklung der Eigenmittelquote .....   | 942        |
| 26.1.2    | Die Gründung der Bankenaufsicht .....   | 943        |
| 26.2      | Regulatorische Anforderungen nach Basel I .....   | 944        |
| 26.3      | Regulatorische Anforderungen nach Basel II .....  | 945        |
| 26.3.1    | Regulatorische Anforderungen .....  | 946        |
| 26.3.2    | Standardansatz .....  | 950        |
| 26.3.3    | Internal-Ratings-Based-Ansatz .....   | 951        |
| 26.3.4    | Leistungen von Basel II .....   | 957        |
| 26.4      | Regulatorische Anforderungen nach Basel III .....   | 958        |
| 26.4.1    | Von Pittsburgh nach Basel .....   | 958        |
| 26.4.2    | Die Kriterien von Basel III .....   | 960        |
| 26.4.3    | Liquidity Coverage Ratio .....  | 963        |
| 26.4.4    | Net Stable Funding Ratio .....  | 963        |
| 26.4.5    | Leverage Ratio .....  | 964        |
| 26.5      | Fazit und Auswirkungen von Basel III .....  | 965        |
|           | Literatur .....   | 967        |
| <b>27</b> | <b>Behandlung von Immobilienanlagen nach Solvency I und Solvency II .....</b>   | <b>969</b> |
|           | Dr. Andreas Freiling  |            |
| 27.1      | Einleitung .....  | 970        |
| 27.2      | Aktuelle aufsichtsrechtliche Anforderungen an die Immobilienanlagen von Versicherungsunternehmen (Solvency I) .....   | 970        |
| 27.2.1    | Überblick .....   | 970        |
| 27.2.2    | Immobilienanlagen .....   | 972        |
| 27.3      | Künftige aufsichtsrechtliche Anforderungen an die Immobilienanlagen von Versicherungsunternehmen (Solvency II) .....  | 976        |
| 27.3.1    | Überblick .....   | 976        |
| 27.3.2    | Ermittlung der (Immobilien-)Kapitalanforderungen nach Solvency II .....   | 978        |

|                |   |            |
|----------------|---|------------|
| 27.3.3         | Quantitative Anforderungen („Säule 1“)  | 982        |
| 27.3.4         | Qualitative Anforderungen („Säule 2“)   | 984        |
| 27.3.5         | Publizitäts- und Offenlegungspflichten („Säule 3“)  | 986        |
| 27.4           | Ausblick  | 987        |
|                | Literatur   | 989        |
| <b>Teil IV</b> | <b>Steuern</b>  | <b>991</b> |
| <b>28</b>      | <b>Grundlagen der nationalen Besteuerung von Investitionen in deutsche Immobilien</b>           | <b>993</b> |
|                | Karl Hamberger  |            |
| 28.1           | Einführung in die Besteuerung von Immobilienunternehmen   | 996        |
| 28.1.1         | Allgemeines   | 996        |
| 28.1.2         | Rechtsquellen des Steuerrechts  | 998        |
| 28.1.3         | Einige allgemeine Hinweise zur Steuerveranlagung  | 999        |
| 28.1.4         | Haftung für Steuerschulden des Verkäufers bei Asset Deal gem. § 75 AO                           | 1001       |
| 28.2           | Einkommensteuer   | 1002       |
| 28.2.1         | Steuerpflicht   | 1003       |
| 28.2.2         | Prinzipien der Einkunftsermittlung  | 1006       |
| 28.2.3         | Bemessungsgrundlage   | 1008       |
| 28.2.4         | Veranlagungsarten, Tarif und Progressionsvorbehalt  | 1009       |
| 28.2.5         | Einkünfte aus Gewerbebetrieb  | 1010       |
| 28.2.6         | Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung  | 1015       |
| 28.2.7         | Abgrenzung zwischen Einkünften aus Gewerbebetrieb und Einkünften aus Vermietung und Verpachtung | 1020       |
| 28.2.8         | Berücksichtigung von Verlusten im Einkommensteuerrecht  | 1035       |
| 28.2.9         | Absetzung für Abnutzung (sog. AfA)  | 1047       |
| 28.2.10        | Anschaffungs- und Herstellungskosten  | 1050       |
| 28.2.11        | Steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen  | 1052       |
| 28.3           | Körperschaftsteuer  | 1061       |
| 28.3.1         | Steuerpflicht   | 1062       |
| 28.3.2         | Bemessungsgrundlage, Tarif und Einkunftsart   | 1066       |
| 28.3.3         | Berücksichtigung von Verlusten im Körperschaftsteuerrecht                                       | 1068       |
| 28.3.4         | Gewinnausschüttungen  | 1072       |
| 28.3.5         | Körperschaftsteuerliche Organschaft   | 1078       |
| 28.4           | Gewerbsteuer  | 1081       |
| 28.4.1         | Besteuerungsgrundlagen  | 1081       |
| 28.4.2         | Besteuerungsgrundlagen und Berechnung der Gewerbsteuer  | 1083       |
| 28.5           | Grunderwerbsteuer und Grundsteuer   | 1093       |
| 28.5.1         | Grunderwerbsteuerlicher Grundstücksbegriff  | 1094       |

|                              |  |      |
|------------------------------|--|------|
| 28.5.2                       | Nichtanwendbarkeit des § 42 AO .....   | 1095 |
| 28.5.3                       | Erwerbsvorgänge, die an die Übertragung des Eigentums<br>an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten<br>anknüpfen (§ 1 Abs. 1 GrEStG) ..... | 1096 |
| 28.5.4                       | Erwerbsvorgänge, die an die Übertragung von<br>Gesellschaftsanteilen anknüpfen (§ 1 Absätze 2a,<br>3 und 3a GrEStG) .....                        | 1098 |
| 28.5.5                       | Befreiungs- und Ausnahmetatbestände .....  | 1111 |
| 28.5.6                       | Bemessungsgrundlage und Steuersatz .....   | 1112 |
| 28.5.7                       | Übertragungen zwischen Gesamthandsgemeinschaften<br>und Gesamthändern (§§ 5 und 6 GrEStG) .....  | 1113 |
| 28.5.8                       | Konzernklausel (§ 6a GrEStG) .....   | 1114 |
| 28.5.9                       | Rückgängigmachung des Erwerbsvorgangs (§ 16 GrEStG) ....   | 1115 |
| 28.5.10                      | Grundsteuer .....  | 1115 |
| 28.6                         | Umsatzsteuer .....   | 1118 |
| 28.6.1                       | Allgemeines .....  | 1118 |
| 28.6.2                       | Umsatzsteuerliche Grundsätze bei der Vermietung und<br>Verpachtung von Grundstücken .....  | 1119 |
| 28.6.3                       | Umsatzsteuerliche Grundsätze bei der Veräußerung<br>von Grundstücken .....   | 1125 |
| 28.6.4                       | Umsatzsteuerliche Grundsätze bei der Veräußerung<br>von Anteilen an (Grundbesitz haltende) Gesellschaften .....                                  | 1126 |
| 28.6.5                       | Berichtigung des Vorsteuerabzugs nach § 15a UStG .....   | 1127 |
| 28.6.6                       | Umsatzsteuerliche Organschaft .....  | 1130 |
| 28.7                         | Internationales Steuerrecht .....  | 1133 |
| 28.7.1                       | Einführung .....   | 1133 |
| 28.7.2                       | Systematik und Wirkungsweise der<br>Doppelbesteuerungsabkommen .....   | 1135 |
| 28.7.3                       | Deutsche nationale steuerliche Regelungen für<br>bestimmte Sachverhalte mit Auslandsbezug .....  | 1143 |
| <b>Sachverzeichnis</b> ..... |  | 1147 |

Immobilienwirtschaftslehre - Recht

Rottke, N.B.; Goepfert, A.; Hamberger, K. (Hrsg.)

2016, XXIX, 1166 S. 120 Abb., 63 Abb. in Farbe.,

Hardcover

ISBN: 978-3-658-06986-5