

# Inhalt

A. Einleitung .....	11
I. Bisherige Situation am deutschen Markt für indirekte Immobilien- anlage .....	13
1. Offene Immobilienfonds .....	13
2. Geschlossene Immobilienfonds .....	15
3. Immobilien-Aktiengesellschaften .....	16
II. Positionierung der Reit-AG .....	18
B. Die Neugründung einer Reit-AG .....	23
I. Der Vor-Reit .....	24
1. Tatbestand des § 2 S.1 ReitG .....	25
2. Keine Registrierungspflicht .....	27
3. Gesellschaftsrechtliche Bedeutung .....	28
4. Folgepflichten nach Registrierung .....	29
a. Nachweis der Beschränkung des Unternehmensgegenstandes, § 2 S.2 ReitG .....	29
b. Einhaltung der Vermögens- und Ertragsanforderungen, § 2 S.3 ReitG .....	30
c. Antrag auf Börsenzulassung, § 10 Abs.2 S.1 ReitG .....	31
d. Unterschiedliche Bezugszeitpunkte der Nachweispflichten .....	31
5. Firmierung des Vor-Reit .....	32
a. Kein Firmierungsverbot .....	33
b. Firmierungsgrundsätze für den Vor-Reit .....	34
6. Beendigung des Vor-Reit-Status .....	35
II. Unternehmensstruktur .....	36
1. Sitz der Gesellschaft .....	36
2. Unternehmensgegenstand, § 1 Abs.1 ReitG .....	37
a. Unternehmensgegenstandsbegriff des ReitG .....	38
b. Haupttätigkeit der Reit-AG .....	40
1) Inländisches unbewegliches Vermögen, § 1 Abs.1 Nr.1 lit. a) ReitG .....	40
a) Sale-and-lease-back-Konstruktionen .....	41
b) Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien .....	42

(1) Einzelfragen.....	44
(a) Definition der Bestandsmietwohnimmobilie.....	44
(b) Inländische Bestandsmietwohnimmobilie.....	45
(c) Umbau von Immobilien.....	46
(2) Zusammenfassung.....	46
2) Ausländisches unbewegliches Vermögen,	
§ 1 Abs.1 Nr.1 lit. b) ReitG.....	47
3) Andere Vermögensgegenstände,	
§ 1 Abs.1 Nr.1 lit. c) ReitG.....	48
c. Beteiligungsmöglichkeiten der Reit-AG.....	49
1) Immobilienpersonengesellschaft.....	50
2) Reit-Dienstleistungsgesellschaften.....	51
a) Handeln „im Auftrag“ der Reit-AG.....	52
b) Konzernunternehmen als Dritte i.S.v. § 3 Abs.2 ReitG...	53
c) Erwerb von Beteiligungen.....	54
3) Auslandsobjektgesellschaft.....	55
4) Kapitalgesellschaften.....	56
d. Hilfstätigkeiten der Reit-AG.....	56
1) Möglichkeit konzerninterner Bündelung der Hilfstätig-	
keiten.....	57
2) Ergebnis.....	58
3. Verbot des Immobilienhandels.....	58
a. Ermittlung des durchschnittlichen Immobilienbestandes.....	59
b. Die Ein-Objekt-Reit-AG.....	60
c. Haltefrist des § 3 Nr.70 S.3 EStG.....	60
4. Ausgestaltung des Unternehmensgegenstandes in der Satzung	
der Reit-AG.....	60
a. Bisherige Praxis und Ansicht in der Literatur.....	61
b. Kritische Würdigung und eigene Ansicht.....	62
1) Keine Übernahmepflicht aus § 23 Abs.3 Nr.2 AktG.....	64
a) Informationsfunktion des § 23 Abs.3 Nr.2 AktG.....	65
(1) Konkretisierung zur Verhinderung einer „Unter-	
schreitung“ des Unternehmensgegenstandes.....	66
(2) Konkretisierungsvorgabe aus § 76 Abs.1 AktG.....	67
(3) Konkretisierung als Voraussetzung der register-	
rechtlichen Prüfung.....	68
(4) Zwischenergebnis.....	70
(5) Erfüllung der Informationspflicht durch Sach-	
firmenpflicht des ReitG.....	70
b) Grenze der Geschäftsführungsbefugnis.....	71

2) Keine Übernahmespflicht aus dem ReitG.....	73
3) Zwischenergebnis.....	73
4) Folgeproblem: Bindung der Leitungsorgane an den Reit- Status .....	74
c. Ergebnis .....	77
5. Rechtsfolgen der Überschreitung des Unternehmensgegenstandes	77
a. Isolierte Rechtsfolge des Verstoßes gegen § 14 ReitG.....	78
b. Isolierte Rechtsfolge des Verstoßes gegen § 1 Abs.1 Nr.3 ReitG.....	78
c. Sonstige Rechtsfolgen .....	78
1) Ansicht in der Literatur .....	78
2) Kritische Würdigung und eigene Ansicht .....	79
III. Vermögensstruktur.....	79
1. Mindestnennbetrag des Grundkapitals.....	80
a. Aktienspezifikation durch das ReitG.....	81
1) zulässige Aktienformen.....	81
2) Stimmberechtigung .....	83
3) Gattungsgleichheit.....	83
4) Ausschluss des Verbriefungsanspruches .....	85
a) Keine Übernahmepflicht in die Satzung.....	87
b) Keine Anspruchsgewährung seitens der Reit-AG .....	88
b. Aufbringung des Grundkapitals durch Volleinzahlungspflicht zum Ausgabezeitpunkt .....	89
1) Regelungsgehalt für Sacheinlagen .....	89
c) Kollision mit § 36a Abs.2 S.2 AktG.....	90
(1) Analyse der Problemstellung .....	90
(2) Regelungsgehalt des § 5 Abs.1 S.2 ReitG.....	91
(3) Conclusio .....	93
d) Ergebnis .....	93
c. Rechtsfolge des Verstoßes.....	93
2. Vermögens- und Ertragsanforderungen .....	94
a. Mindestanteil des Immobilienvermögens am Gesellschafts- vermögen .....	95
b. Mindestanteil der Erträge aus unbeweglichem Vermögen .....	97
c. Quote der Reit-Dienstleistungsgesellschaft .....	98
d. Reit-AG als Holding .....	98
3. Mindesteigenkapitalquote .....	99
4. Mindestausschüttungsquote .....	103
a. Ermittlung des Ausschüttungsvolumens .....	104
1) Nichtberücksichtigung von Konzerngesellschaften .....	105

2) Conclusio.....	106
b. Umsetzung der Ausschüttungsverpflichtung .....	107
1) Grundsatz .....	107
2) Kein Ausschüttungsanspruch .....	108
3) Kollision zwischen § 13 I ReitG und § 58 AktG.....	109
4) Ausschüttung in Aktien.....	110
5) Ausschüttungszeitpunkt .....	110
c. Conclusio .....	111
5. Feststellung durch den Abschlussprüfer .....	111
6. Conclusio.....	111
IV. Anlegerstruktur .....	112
1. Mindeststreubesitz .....	113
a. Mindeststreubesitz bei Börsenzulassung, § 11 Abs.1 S.2 ReitG.....	114
b. dauerhafter Mindeststreubesitz .....	115
c. Ermittlung des Streubesitzes.....	116
1) §§ 22, 23 WpHG.....	116
2) Meldung nach § 21 WpHG als Grundlage .....	118
3) Meldegrenzen des § 11 Abs.5 ReitG .....	119
d. Conclusio .....	120
2. Höchstbeteiligungsgrenzen .....	120
a. Ermittlung der Beteiligungsquote .....	121
b. Gesellschaftsrechtliche Bedeutung .....	122
c. Europarechtliche Problematik.....	123
3. Rechtsfolgen des Verstoßes .....	125
a. Rechtsfolgen bei der Gesellschaft .....	125
1) Entschädigung der Streubesitzaktionäre.....	126
a) Kreis anspruchsberechtigter Aktionäre.....	127
b) Keine Verschuldenshaftung .....	129
c) Höhe des Entschädigungsanspruches .....	130
(1) Dogmatische Herleitung des Entschädigungs- begriffes in § 11 Abs.3 ReitG.....	130
(2) Berechnung des Schadensersatzes .....	133
d) Ergebnis .....	134
2) Ergebnis.....	134
b. Rechtsfolgen beim Aktionär .....	135
c. Ergebnis .....	136
4. Einhaltung der Aktionärsstruktur .....	137
a. Problemstellung .....	137
b. Einzelmaßnahmen .....	140

1) vinkulierte Namensaktien.....	141
a) Ermittlung der Entscheidungsgrundlage.....	142
b) Handhabungssicherheit bei der Mindeststreubesitz- quote, § 11 Abs.1 ReitG.....	144
c) Ergebnis .....	144
2) Kapitalerhöhung .....	145
a) Ausschluss des Bezugsrechts .....	147
b) Ergebnis .....	149
3) Aktienrückkauf.....	150
a) Erwerbstatbestand, § 71 AktG .....	150
(1) Erwerb aufgrund einer Ermächtigung, § 71 Abs.1 Nr.8 AktG.....	151
(2) Erwerb zur Abwehr eines drohenden Schadens, § 71 Abs.1 Nr.1 AktG .....	153
(3) Kein Erwerbsverbot aus § 1 Abs.1 ReitG.....	155
(4) Beachtung des Zeichnungsverbotes, § 56 AktG .....	156
(5) Ergebnis .....	156
b) Verkaufspflicht bei Weigerung.....	156
(1) Grundsatz der Satzungsstrenge, § 23 Abs.5 AktG.....	157
(2) Korporative Nebenleistungspflicht, § 55 AktG.....	158
(3) Korporative Treuepflicht des Aktionärs .....	161
(4) Nicht-korporative schuldrechtliche Verpflichtung ....	164
(5) Ergebnis .....	165
c) Conclusio .....	165
4) Einziehung von Aktien .....	165
a) Zwangseinziehung, § 237 AktG.....	166
(1) Anordnung durch die Satzung der Reit-AG.....	167
(2) Gestattung durch die Satzung der Reit-AG, § 237 Abs.2 S.2 AktG.....	169
(3) Möglichkeiten des vereinfachten Einziehungsver- fahrens .....	171
(4) Abfindungsentgelt der Zwangseinziehung .....	172
(5) Ergebnis .....	175
b) Einziehung nach Erwerb, § 237 Abs.1 S.1 2.Alt. AktG...	175
c) Einziehung aus wichtigem Grund .....	176
d) Ergebnis .....	178
5) Zusammenfassung .....	179
c. Bedeutung für die Satzungsgestaltung der Reit-AG .....	180
5. Conclusio.....	181
V. obligatorische Börsennotierung .....	182

1. Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Börsenzulassung .....	182
2. Reit-Index an der Frankfurter Wertpapierbörse .....	186
VI. Firmenrecht der Reit-AG .....	187
1. Firmierung der Reit-AG, § 6 ReitG .....	187
a. Grundsätze des Firmenrechts .....	188
b. „Reit-AG“ als Sachfirma .....	188
2. Bezeichnungsschutz, § 7 ReitG.....	189
3. Anmeldung zur Eintragung in das Handelsregister, § 8 ReitG....	191
4. Rechtsfolge des Reit-Status-Verlustes für die Firmierung .....	194
5. Ergebnis .....	195
VII. Besonderheiten für Leitungsorgane der Reit-AG .....	196
1. Vorstand der Reit-AG .....	196
2. Aufsichtsrat und Hauptversammlung der Reit-AG.....	199
3. Ergebnis .....	200
C. Folgerungen für die Entstehung einer Reit-AG aus einer Bestandsge- sellschaft.....	201
I. Besonderheiten des ReitG.....	203
II. Conclusio .....	204
D. Schlussbetrachtung .....	207
Literaturverzeichnis.....	211