

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I Transaktionsbasiertes Immobilienwirtschaftsrecht

<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 transaktionsba- sierten 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>	
<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	
<b>6.1 Einzelkaufvertrag . . . . .</b>	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
<b>6.2 Portfoliokaufvertrag . . . . .</b>	172
6.2.1 Wegfall einzelner Kaufobjekte . . . . .	172
6.2.2 Kaufpreis . . . . .	173
6.2.3 Einzelvollzug 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
<b>Literatur . . . . .</b>	178
<b>7 Besonderheiten des Share Deals . . . . .</b>	181
Christoph Nawroth	
<b>7.1 Share Deal im Allgemeinen . . . . .</b>	182
<b>7.2 Wesentliche Bestimmungen eines Unternehmenskaufvertrages . . . . .</b>	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
<b>7.3 Formfragen . . . . .</b>	212
7.3.1 GmbH – Geschäftsanteile . . . . .	213
7.3.2 Aktiengesellschaft – Aktien . . . . .	213
7.3.3 Personengesellschaften . . . . .	214
<b>7.4 Fusionskontrolle . . . . .</b>	214
<b>7.5 Steuerrechtliche Situation . . . . .</b>	216
<b>Literatur . . . . .</b>	218
<b>8 Public M&amp;A und Übernahme . . . . .</b>	221
Stephan Waldhausen	
<b>8.1 Allgemeines . . . . .</b>	221

8.2 Übernahme von börsennotierten (Immobilien-)Aktiengesellschaften . . . . .	222
8.2.1 Ablauf eines öffentlichen Übernahmeverfahrens . . . . .	222
8.2.2 Arten des Übernahmeverfahrens . . . . .	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 Mietvertrag . . . . .</b>	 245
Erwin von Bressendorf	
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 Asset und Property Management Verträge . . . . .</b>	 319
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- 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 Genehmigungskonkurrenz . . . . .	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 Attendorn	
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 Joussen	
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 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 <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 Finanzierung</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 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 Immobilien-Publikumsfonds .....	597
17.4 Steuerrechtliche Besonderheiten .....	598
Literatur .....	600
<b>18 Geschlossene Immobilienfonds .....</b>	<b>603</b>
Jochen Lüdicke	
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 .....	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 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 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 für Immobilien-Sondervermögen .....	793
	Literatur .....	794

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

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 Corporate Bonds in ihren verschiedenen Ausgestaltungen .....</b>	<b>901</b>
Matti Lüdtke	
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 . . . . .	936
<b>26 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 Behandlung von Immobilienanlagen nach Solvency I und Solvency II . . . . .</b>	<b>969</b>
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

## Teil IV Steuern

<b>28 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 Einkunftsvermittlung .....	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 Gewerbesteuer .....	1081
28.4.1 Besteuerungsgrundlagen .....	1081
28.4.2 Besteuerungsgrundlagen und Berechnung der Gewerbesteuer ..	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 an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten anknüpfen (§ 1 Abs. 1 GrEStG) . . . . .	1096
28.5.4	Erwerbsvorgänge, die an die Übertragung von Gesellschaftsanteilen anknüpfen (§ 1 Absätze 2a, 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 und Gesamthändlern (§§ 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 Verpachtung von Grundstücken . . . . .	1119
28.6.3	Umsatzsteuerliche Grundsätze bei der Veräußerung von Grundstücken . . . . .	1125
28.6.4	Umsatzsteuerliche Grundsätze bei der Veräußerung 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 Doppelbesteuerungsabkommen . . . . .	1135
28.7.3	Deutsche nationale steuerliche Regelungen für bestimmte Sachverhalte mit Auslandsbezug . . . . .	1143
<b>Sachverzeichnis . . . . .</b>		<b>1147</b>