

**Inhalt**

Abkürzungsverzeichnis.....	XV
Einleitung.....	1
I. Problemstellung .....	2
II. Gang der Untersuchung .....	2
III. Islamic Banking in Großbritannien .....	4
1. Die Islamic Bank of Britain.....	5
2. Bedeutung der Finance Acts 2003, 2005 und 2006 für die schariakonforme Immobilienfinanzierung in Großbritannien.....	6
IV. Islamic Banking in Deutschland.....	8
1. Rechtliche Möglichkeit zur Gründung einer islamischen Bank in Deutschland .....	8
2. Marktpotential für islamische Banken und Nachfrage nach schariakonformen Immobilienfinanzierungen in Deutschland.....	10
a) Umfrage Wackerbeck/Heimer .....	11
b) Studie des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.....	12
V. Fazit .....	13
<b>Kapitel 1: Grundlagen des islamischen Rechts.....</b>	<b>15</b>
I. Begriff und Bedeutung des islamischen Rechts .....	15
II. Rechtsquellen.....	17
1. Der Koran .....	17
2. Die Sunna .....	19
3. Der Ijma.....	20
4. Der Qiyas.....	21
5. Subsidiäre Rechtsquellen.....	21
6. Beurteilung .....	22
III. Die Verbote der Scharia.....	23
1. Das Riba-Verbot - Verbot von Zinsen und Wucher .....	23
a) Begriffsdefinition und Arten des Zinses.....	24
aa) Riba al-Fadl - der Überschusszins.....	26
bb) Riba an-Nasi'ah - der Darlehenszins.....	27
b) Quellen des Zinsverbotes .....	28

## VIII

aa) Riba im Koran .....	28
(1) Sure 2, al-baqara, Verse 275 - 280 .....	28
(2) Sure 3, al imran, Vers 130 .....	29
(3) Sure 4, an-nisa, Vers 161 .....	30
(4) Sure 30, ar-rum, Vers 39 .....	30
bb) Riba in der Sunna .....	30
(1) Die Vision Mohammeds.....	31
(2) Nach Gabir .....	31
(3) Nach Abu Sa' id al-Hudri.....	31
(4) Nach Ussama Ibn Zayd .....	32
c) Begründung des Zinsverbotes .....	32
aa) Sozial-ethische Argumente.....	32
bb) Ökonomische Argumente.....	33
d) Bewertung des Zinsverbotes.....	34
2. Das Gharar-Verbot - Verbot der Spekulation.....	35
3. Das Verbot von Maysir - Verbot des Glücksspiels .....	37
4. Weitere Verbote.....	37
5. Ausnahmen .....	37
a) Al-Darura - Die Notstandslage .....	37
b) Hiyal - die Rechtskniffe.....	39
IV. Das islamische Vertragsrecht .....	40
1. Versprechen vs. Vertrag .....	40
2. Die Vertragsform .....	41
3. Anforderungen an den Vertragsgegenstand .....	41
4. Religiöse Zulässigkeit nach der Scharia.....	42
5. Gewinn nur bei Haftung erlaubt .....	42
6. Verzug .....	42
7. Vertragsanpassung und -beendigung.....	43
Kapitel 2: Betriebswirtschaftliche Grundlagen der Immobilienfinanzierung.....	45
I. Grundzüge und Entwicklung des Islamic Banking .....	45
II. Finanzprodukte des Islamic Banking und ihre Eignung zur Immobilienfinanzierung.....	48
1. Mudaraba .....	48

2. Musharaka .....	50
a) Permanent Musharaka .....	50
b) Diminishing Musharaka .....	51
3. Murabaha .....	53
4. Tawarruq/ Bay Inah .....	56
5. Salam .....	58
6. Istisna .....	60
7. Ijara .....	61
a) Pure Ijara .....	61
b) Ijara wa Iqtina .....	63
8. Sukuk .....	65
9. Qard al-Hassan .....	66
10. Fazit .....	67
<b>III. Vergleich der islamischen Immobilienfinanzierung mit der konventionellen Immobilienfinanzierung.....</b>	<b>68</b>
<b>IV. Die Institution Scharia Board .....</b>	<b>70</b>
1. Anforderungen an ein Scharia Board .....	70
a) Kompetenz und Sachverstand .....	71
b) Unabhängigkeit.....	71
2. Funktionen des Scharia Boards .....	72
a) Die Beratungsfunktion.....	73
b) Die Zertifizierungsfunktion .....	73
c) Die Überwachungsfunktion.....	73
3. Kritik an der Institution Scharia Board.....	74
4. Ausblick auf die Organisation eines Scharia Boards in Deutschland .....	75
<b>Kapitel 3: Rechtliche Probleme der schariakonformen Immobilienfinanzierung.....</b>	<b>77</b>
<b>I. Internationales Privatrecht .....</b>	<b>77</b>
1. Freie Rechtswahl gem. Art. 3 Abs. 1 Rom I-VO .....	77
2. Vergleich zu Großbritannien: Der Fall Shamil Bank of Bahrain vs. Beximco Pharmaceuticals Ltd. and Others .....	78
3. Schiedsvereinbarungen.....	80

4. Mangels Rechtswahl anzuwendendes Recht gem. Art. 4 Abs. 1 c)	
Rom I-VO und Art. 43 Abs. 1 EGBGB.....	82
II. Vertragsrechtliche Ausgestaltungen nach deutschem Recht .....	83
1. Murabaha .....	83
a) Vergleichbare Institutionen des deutschen Rechts .....	83
aa) Auftrag.....	83
bb) Geschäftsbesorgungsvertrag.....	84
cc) Kommissionsgeschäft.....	85
dd) Kaufvertrag.....	85
ee) Fazit .....	86
b) Vertragliche Ausgestaltung eines schariakonformen Kaufvertrages nach deutschem Recht.....	86
aa) Abschluss eines Immobilienkaufvertrages .....	86
bb) Pflichten des Verkäufers.....	87
cc) Rechte des Käufers bei Pflichtverletzung des Verkäufers .....	87
dd) Pflichten des Käufers.....	90
ee) Rechte des Verkäufers bei Pflichtverletzung des Käufers .....	91
ff) Sicherheiten .....	92
(1) Sicherheit durch ein Grundpfandrecht .....	92
(2) Sicherheit durch eine Bürgschaft .....	93
(3) Verkauf der Forderung .....	94
(4) Fazit .....	95
c) Kosten.....	95
aa) Doppelte Grunderwerbsteuer.....	95
bb) Doppelte Anwalts- und Notarkosten .....	96
d) Fazit .....	96
2. Ijara wa Iqtina .....	97
a) Vergleichbare Institutionen des deutschen Rechts .....	98
aa) Leasing .....	98
bb) Mietkauf .....	99
cc) Fazit .....	100
b) Vertragliche Ausgestaltung eines schariakonformen Mietkaufvertrages nach deutschem Recht.....	101
aa) Abschluss des Mietkaufvertrages .....	101

bb) Pflichten des Vermieters.....	102
cc) Rechtsfolgen der Nicht- oder Schlechterfüllung der Vermieterpflichten.....	102
dd) Exkurs: Islamische Versicherungen - Takaful .....	103
ee) Pflichten des Mieters .....	104
ff) Rechtsfolgen der Nicht- oder Schlechterfüllung der Mieterpflichten .....	106
gg) Sicherheiten .....	107
(1) Sicherheiten des Vermieters.....	107
(2) Sicherheiten des Mieters .....	108
hh) Beendigung des Mietverhältnisses .....	109
c) Kosten.....	110
d) Fazit .....	110
3. Diminishing Musharaka .....	111
a) Vergleichbare Institutionen des deutschen Rechts .....	111
aa) Bruchteilsgemeinschaft .....	111
bb) Kapitalgesellschaften.....	112
cc) Personengesellschaften.....	114
(1) Offene Handelsgesellschaft - OHG .....	114
(2) Kommanditgesellschaft - KG.....	115
(3) Gesellschaft bürgerlichen Rechts - GbR .....	115
(4) Stille Gesellschaft.....	117
dd) Fazit .....	118
b) Vertragliche Ausgestaltung einer schariakonformen Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach deutschem Recht .....	118
aa) Gründung der Gesellschaft .....	118
bb) Rechtsfähigkeit .....	119
cc) Beitragspflicht der Gesellschafter .....	120
dd) Geschäftsführung und Vertretung .....	121
ee) Treuepflicht und Grundsatz der Gleichbehandlung der Gesellschafter .....	122
ff) Verteilung von Gewinn und Verlust.....	123
gg) Haftung für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.....	124
hh) Die Anteilsübertragung .....	127

ii) Beendigung der Gesellschaft.....	129
(1) Kündigung durch einen der beiden Gesellschafter.....	129
(2) Tod eines Gesellschafters.....	131
(3) Erreichen oder Unmöglichwerden des Zwecks.....	131
c) Fazit .....	131
4. Istisna.....	132
a) Vergleichbare Institutionen des deutschen Rechts .....	132
aa) Kaufvertrag.....	132
bb) Dienstvertrag .....	133
cc) Werklieferungsvertrag.....	133
dd) Werkvertrag.....	133
ee) Fazit .....	134
b) Vertragliche Ausgestaltung eines schariakonformen	
Werkvertrages nach deutschem Recht.....	134
aa) Abschluss des Werkvertrages.....	134
bb) Pflichten des Unternehmers.....	135
cc) Folgen einer Pflichtverletzung des Unternehmers .....	136
dd) Pflichten des Bestellers.....	137
ee) Folgen einer Pflichtverletzung des Bestellers .....	138
ff) Kündigungsrecht des Bestellers .....	139
gg) Sicherheiten .....	140
(1) Unternehmerpfandrecht .....	140
(2) Sicherungshypothek zugunsten des Bauunternehmers.....	141
(3) Bauhandwerksicherung .....	141
(4) Fazit .....	142
c) Kosten.....	142
d) Fazit .....	142
III. Beispiel Großbritannien: Kombination aus Musharaka und Ijara .....	144
1. Der Diminishing Musharaka-Vertrag .....	144
a) Anwendbares Recht.....	144
b) Verpflichtung zu Kauf und Verkauf.....	145
c) Erfüllung.....	145
d) Rücktritt .....	146
e) Aufforderung zum sofortigen Verkauf.....	146

f) Haftungsausschluss.....	147
g) Zusammenfassung .....	147
2. Der Ijara-Vertrag .....	148
a) Leasinggegenstand und Dauer.....	148
b) Entgelte.....	149
c) Änderung der Entgelte.....	149
d) Versicherung.....	150
e) Pflichten des Leasingnehmers .....	150
f) Pflichten des Leasinggebers .....	151
g) Entziehung des Besitzes .....	151
h) Zusammenfassung .....	152
3. Fazit .....	152
<b>Kapitel 4: Zusammenfassung in Thesen und Ausblick .....</b>	<b>155</b>
I. Thesen.....	155
II. Ausblick.....	158
Glossar .....	161
Literaturverzeichnis .....	163
Zitierte Links .....	203
Entscheidungsverzeichnis.....	205