

ZfIR 2023, 51

Krüger/Pofahl/Kring, Handbuch Immobilien-Transaktionen – Recht, Steuern, Markt und Commercials,

2022, C.H. Beck, 567 S., ISBN 978-3-406-71931-8, 159 €

Der deutsche und die europäischen Immobilienmärkte haben sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Unabhängig davon, dass die Immobilienmärkte derzeit durch Zinsanstieg, Energieknappheit und infolge des russischen Überfalls auf die Ukraine einen gewissen Dämpfer erfahren, hat sich der Immobilienmarkt als wichtiges Segment des Investment- und Transaktionsmarktes etabliert.

Vor diesem Hintergrund haben die Herausgeber mit einer ganzen Reihe von Mitautoren ein Werk geschaffen, dass die wichtigsten Fragen im Verlaufe einer Immobilientransaktion beantwortet. Das Werk beschränkt sich dabei nicht nur auf eine Darstellung der im Rahmen einer Due Diligence zu überprüfenden Risiken, einen Überblick über die einschlägigen immobilienrechtlichen Sachfragen und Gestaltungstipps zum Immobilienkaufvertrag, sondern spannt den Bogen ausdrücklich weiter und schließt Spezialkapitel ein, die für den Transaktionspraktiker relevant sind oder sonst in engem Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen stehen. So erhält der Leser in einem Kapitel zum Steuerrecht einen detaillierten Überblick über die einschlägigen ertragsteuerrechtlichen Regeln, das Grunderwerbsteuerrecht sowie das Umsatzsteuerrecht, jeweils soweit es für Immobilientransaktionen relevant ist. In einem Kapitel zu Finanzierung werden dem Leser u. a. die Grundzüge von Finanzierungsstrukturen etwa bei Asset Deal und Share Deal und kurz die Besonderheiten der Mezzanine-Darlehen dargestellt. Das Kapitel Finanzierung schließt zudem einen Überblick über die von den Darlehensgebern üblicherweise erwarteten Sicherheiten und Vollstreckungsmöglichkeiten ein und behandelt auch Spezialthemen wie etwa die Sicherstellung der Kapitalerhaltungsregeln der §§ 30 ff. GmbHG durch sog. Limitation Language im Falle der Gewährung von Sicherheiten eines Gesellschafters. Wichtige Marktteilnehmer des Immobilienmarktes sind als Anlagevehikel organisiert, die den Vorschriften des KAGB unterliegen. Aus gutem Grund widmet das Handbuch deshalb ein Kapitel den investmentrechtlichen Aspekten bei Immobilientransaktionen. Der Bedeutung des Standorts Luxemburg als Sitz zahlreicher Investmentvehikel für Immobilien entsprechend erhält der Leser einen Einblick in die Grundzüge Luxemburger Immobilienfonds. Das Kapitel Investmentrecht wird abgerundet durch einen beispielhaften Überblick typischer investmentrechtlicher Anforderungen oder Beschränkungen. Ein weiteres Spezialkapitel ist Sonderfragen paneuropäischer Transaktionen gewidmet. Hier findet der Leser kurze Länderberichte. Diese sind naturgemäß knapp gehalten und skizzieren nur grob, was in jeweiligen europäischen Ländern insoweit zu beachten ist, etwa in Hinblick auf Formvorschriften, Einbindung von Notaren etc. Im Zweifel wird man hier im konkreten Falle ohnehin einen ausländischen Berater einsetzen müssen. Interessanter sind in diesem Zusammenhang die Erwägungen zur Vertragsgestaltung, dahingehend, ob und inwieweit es möglich ist, die Vertragsgestaltung durch eine detaillierte Rahmenurkunde ggf. für Transaktionen in verschiedenen Ländern weitgehend vereinheitlicht zu regeln oder ob sich nicht eine eher individuelle Regelung empfiehlt, die stärker das jeweilige nationale Recht berücksichtigt. In Ansehung der Tatsache, dass das Immobilienrecht mit seinen sachenrechtlichen Bezügen kaum vereinheitlicht ist, leuchtet die Empfehlung der Autoren ein, im Rahmen einer vermittelnden Lösung dem Rahmenvertrag nicht zu viel „zentralistischen“ Anstrich zu geben, weil dies zu Friktionen mit den jeweils anwendbaren nationalen Rechtsordnungen führen kann. Weitere Sonderthemen betreffen die Bereiche „Immobilien in der Insolvenz“ und „Non-Performing Loan“-Transaktionen. Beide Bereiche stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Lebenszyklus einer Immobilie, weil beide Themenkreise, gerade in der Krise potenziell jede Immobilie betreffen können. Im Kapitel über „non-performing loan“-Transaktionen werden nicht nur die grundsätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten etwa durch Abtretung, Vertragsübernahme oder umwandlungsrechtliche Übertragungsmöglichkeiten vorgestellt, sondern auch zu beachtende aufsichtsrechtliche Beschränkungen, etwa das Erfordernis einer Banklizenz, wenn der Erwerber ggf. auch eine neue Kreditentscheidung trifft, oder Anforderungen nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz. Jedem der Kapitel ist ein detailliertes Inhaltsverzeichnis vorangestellt sowie ein kurzes Verzeichnis weiterführender Literatur, was jeweils die schnelle Orientierung erleichtert. Die Spezialkapitel sind sämtlich sehr knapp gehalten, treffen aber die für den immobilienrechtlichen Praktiker anstehenden Sachfragen sehr gut.

Das Werk ist insgesamt von einem praxisorientierten Ansatz geprägt. Im Kapitel „Immobilientransaktionen“ wird beispielsweise aufgeführt und erläutert, in welchen Abschnitten und Schritten eine Transaktion strukturiert und vorbereitet werden kann, von der Aufbereitung der Unterlagen über die Erstellung des Datenraumes bis hin zu verschiedenen Formen der Marktsprache über die Stufen Informationsmemorandum, Vertraulichkeitsvereinbarung, Process-Letter bis zu Letter of Intent und Exklusivitätsvereinbarung. Im Kapitel „legal due diligence“ wird dargestellt, wie sich die Berichterstattung im Due Diligence-Bericht in der Transaktionspraxis wohl überwiegend durchgesetzt hat, nämlich in Gestalt des sog. red flag reports. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Feststellung, dass die Bezeichnung eines Reports als „red flag report“ als solche noch nicht klärt, was eigentlich der abgestimmte Prüfungsumfang und -auftrag des Beraters war. Insofern empfehlen die Autoren mit gutem Grund eine Klarstellung des Prüfungsumfangs und ggfs. eine Abgrenzung zu nicht geprüften Bereichen.

Ähnlich praxisrelevant sind die Kapitel „immobilienrechtliche Sachfragen“ und „Immobilienkaufvertrag“ aufgebaut. Typische Problemkreise wie beispielsweise das Nachbarerbaurecht mit seinem Wirksamkeitsrisiko und die verschiedenen Verästelungen der gesetzlichen Schriftform bei Mietverträgen sind in der gebotenen Kürze angesprochen. Kommt es im Einzelfall auf einen dieser immobilienrechtlichen Themenkreise vertieft an, wird man Rechtsprechung und Kommentarliteratur zu Rate ziehen müssen. Auch das Kapitel zum Immobilienkaufvertrag ist

konsequent praxisgerecht ausgerichtet. So finden sich auch hier ausdrücklich Ausführungen zum Share Deal, ebenso zur Fusionskontrolle bei Immobilientransaktionen und zum Einsatz von Gewährleistungsver sicherungen/W&I Versicherungen. Dem eigenen Anspruch, einen Praxisleitfaden zu erstellen, der sämtliche für Immobilientransaktionen relevanten Themenfelder beleuchtet, wird das Buch in vorbildlicher Weise gerecht. Für jeden Berater mit Immobilienschwerpunkt oder kaufmännischen Entscheider eines Immobilieninvestmentunternehmens, Bestandhalters oder Immobilienentwicklers ist das vorliegende Werk eine wertvolle und praxisgerechte Unterstützung. Das Werk ist uneingeschränkt zu empfehlen.

Rechtsanwalt Dr. Markus Beaumart, Köln