

# **Handbuch Immobilien-Transaktionen**

Krüger / Pofahl / Kring

2022

ISBN 978-3-406-71931-8  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

## Sachverzeichnis

Die fetten Zahlen bezeichnen die Kapitel, die mageren Zahlen  
bezeichnen die Randnummern.

- § 15a UStG-Dokumentation** **7** 316  
**3-D-Laser-Erfassung** **4** 115
- ABBA-Strategie** **2** 23  
**Abfallmanagement** **4** 163 ff.  
**Abfallverzeichnisverordnung (AVV)** **4** 164  
**Abgaben** **6** 139  
– grundstücksbezogene **5** 203 ff.  
– Anschlussbeiträge **5** 206  
– Ausbaubeuräge **5** 205  
– Ausgleichsansprüche der öffentlichen Hand  
  **5** 207  
– Erschließungsbeiträge **5** 203  
**Abgeschlossenheitsbescheinigung** **5** 68, 166  
**Abholstationen** **1** 72  
**Abluft** **4** 170  
**Abnahme der Bauleistung** **2** 45  
**Abonnementsteuer** **9** 47 f.  
**Absichtserklärung** **2** 127, 144; **5** 96  
**Absonderung** **11** 6 ff.  
– Bestandteile, wesentliche **11** 13  
– Gegenstand der **11** 10 ff.  
– Geltendmachung im Insolvenzverfahren  
  **11** 15 ff.  
– Zinsansprüche **11** 14  
– Zubehör **11** 13
- Abtretung** **8** 18 ff.; **12** 14 ff.  
– des Gebrauchsüberlassungsanspruchs **5** 157  
– Non-Performing-Loans (NPL) **12** 32
- Abwasser** **4** 156 ff., 169; **5** 205
- Abwerbeverbots** **3** 62, 75
- Accionea** **10** 252
- Acte de cession de parts sociales ou d'actions** **10** 99
- Acte de cession de parts sociales ou d'actions sous conditions suspensives** **10** 92
- Acte de vente** **10** 17, 71, 99, 121
- Acte réitératif de cession** **10** 99
- ADO Real Estate** **1** 48
- Addressatenkreise** **4** 221 ff.
- Akte van levering** **10** 135
- Aktiengesellschaft**  
– Kaufvertrag **6** 12 f.  
– Pflicht des Vorstands zur Durchführung einer Due Diligence **3** 15  
– Satzungsänderung, faktische **6** 253  
– Zustimmung der Hauptversammlung/Gesellschafter **6** 247 ff.
- Aktieöverlåtelseavtal** **10** 190
- All Risks Yield** **4** 257 f., 263
- Alternative Investment Fund Manager (AIFM)** **4** 228
- Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD)** **4** 198; **9** 7 ff.
- Altersheime** **1** 57
- Alterungsabschlag** **4** 258
- Altlasten** **4** 138 ff.; **5** 208 f.; **6** 156  
– Aufklärungspflicht **6** 54  
– Auszug aus dem Altlastenkataster **4** 136  
– Gefährdungspotenzial **4** 140 f.  
– Gefahrenverdacht **6** 157  
– Investitionshindernis **4** 139  
– Risiko für die Entstehung von **4** 162
- Anbietungsverpflichtung** **5** 100
- Änderung von Verträgen** **6** 302 ff.
- Angebot**  
– bestätigendes **2** 155 ff.  
– Gesamtbewertung **2** 156
- Ankaufsbewertung** **4** 227 ff., 235 f.
- Ankaufsrecht** **5** 23, 104
- Anlagen** **6** 269 ff.  
– Anlageimmobilien **4** 253, 255, 261  
– Anlageklasse, Immobilie als **1** 1 ff.; **9** 40  
– indirekte **1** 9  
– Transaktionen, paneuropäische **10** 58
- Anleger** **9** 17, 24  
– Interessen **2** 2  
– konservative **2** 21  
– professionelle am Wohnimmobilienmarkt  
  **1** 40  
– risikoaverse **2** 21
- Anmietrecht** **5** 99
- Anschaffungskosten** **7** 13, 95
- Anschaffungsnebenkosten** **7** 95
- Anschlussbeiträge** **5** 206
- Anteil**  
– an der Gesellschaft iSv § 1 Abs. 3 GrEStG  
  **7** 214  
– am Gesellschaftsvermögen iSv § 1 Abs. 2a  
  GrEStG **7** 191  
– Verpfändung **6** 210; **8** 25 f., 32 ff.
- Anteilserwerb** **6** 224 f., 233, 351  
– siehe auch Share Deal  
– Immobilienpersonengesellschaft **4** 24, 29; siehe  
  auch dort  
– Investmentfonds **4** 24  
– Steuerbarkeit und Steuerfreiheit des **7** 328 ff.  
– Umsatzsteuer **7** 327 ff.  
– Vorsteuerabzug aus den Transaktionskosten  
  **7** 332 f.

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = Kapitel

### **Anteilsschein an einem Sondervermögen**

**2** 17

– siehe auch Unit Deal

### **Anwartschaftsrecht**

– des Käufers **6** 84

– Pfandrecht am **5** 164

### **Anzahlung** **2** 9; **6** 131 ff., 176; **10** 33

#### **Anzeige**

– Pflichten im Rahmen von Immobilientransaktionen **7** 245 ff.

– der Veräußerung an Mieter **6** 146

### **Apostille** **2** 173; **10** 159, 181, 183 f., 229, 264, 276 f.

– Apostillen-Verordnung der Europäischen Union **6** 100

### **Arbeitsplätze, Schaffung** **2** 3

#### **Architekt**

– als Berater **2** 80

– Urheberrecht, Verzicht auf **5** 234

– Vertrag **5** 241 ff.

### **Arglisthaftung des Verkäufers** **6** 49 ff.

### **Assessment of Professional Competence (APC)** **4** 191

### **Asset Deal** **2** 100

– Anzeigepflichten **7** 245

– Belgien **10** 63 ff.

– Beurkundungspflicht **2** 169

– England **10** 77 ff.

– Ertragsteuer **7** 13 ff., 21 ff.; siehe auch Ertragsteuer, Erwerb einer Immobilie (Asset Deal); siehe auch Ertragsteuer, Laufende Nutzung und Veräußerung einer Immobilie (Asset Deal)

– Fälligkeit **6** 107 ff.

– Fälligkeitsvoraussetzungen, Verzicht auf **6** 127

– Forward Deal **6** 126

– Freigabe sonstiger grundstücksbezogener Sicherheiten. **6** 124

– Fusionskontrolle **6** 112 ff.

– Genehmigungen **6** 117

– Löschungsbewilligung für bestehende grundbuchrechtliche Rechte/Grundpfandrechte **6** 121 ff.

– Unbedenklichkeitsbescheinigung **6** 111

– Unterlagen, besondere **6** 125

– Vorkaufsrechte, Verzicht auf **6** 118 ff.

– Finanzierung **8** 10 f.

– Fonds als Beteiligte beim **9** 52 f.

– Frankreich **10** 91 ff.

– Fusionskontrolle **6** 332 ff.

– gesellschaftsrechtliche Sachfragen **3** 88

– Gewährleistung **6** 150 ff.

– Datenraumklausel **6** 168

– Datenspeicher **6** 168

– Garantien **6** 150 ff.

– Haftungsbegrenzungen **6** 161 ff.

– Kenntnisträger **6** 164 f.

– Rechtsmängelhaftung **6** 154 f.

– Sachmängelhaftung **6** 154 f.

– Umwelthaftung **6** 156 ff.

– Verjährung **6** 166 f.

– Warranties-&-Indemnities-Versicherungen **6** 169

– Grunderwerbsteuer **7** 144 ff., 163 ff., 184 ff.

– Information Request List **3** 27

– Italien **10** 104 ff.

– Kaufvertrag **6** 16 ff.; siehe auch Kaufvertrag, Asset Deal

– Luxemburg **10** 115 ff.

– Mietverträge **5** 92 ff.

– Niederlande **10** 127 ff.

– Österreich **10** 140 ff.

– paneuropäische Transaktionen **10** 35

– Polen **10** 160 ff.

– Portugal **10** 174 ff.

– Sale and Purchase Agreement **10** 78

– Schweden **10** 189 ff.

– Schweiz **10** 200 ff.

– vs. Share Deal **6** 21 ff.

– Slowakei **10** 219 ff.

– Spanien **10** 237 ff.

– Steuerstatus des Veräußerers **4** 5 ff.; siehe auch Tax Due Diligence

– Tax Due Diligence **4** 1 f., 20; siehe auch dort

– Tschechische Republik **10** 255 ff.

– Umsatzsteuer **7** 251 ff.; siehe auch Umsatzsteuer, Asset Deal

– Ungarn **10** 272 ff.

– Vollzug **2** 179

– Wales **10** 77 ff.

### **Assetmanagement** **2** 2; **5** 221 f.

### **Atto di cessione** **10** 109

### **Aufklärungspflicht**

– Altlasten **6** 54

– des Verkäufers **3** 23 ff.; **6** 52 ff., 165

### **Auflagen** **5** 181

– Freigabeentscheidung mit Bedingungen und **6** 385 ff.

### **Auflassung** **6** 86

– Änderungen nach Vertragsabschluss mit gleichzeitig erklärter **6** 303 ff.

– Asset Deal **6** 170 ff.

### **Auflassungsvormerkung** **5** 26; **6** 30, 84

– auflösend bedingte **6** 246

– Fälligkeitsvoraussetzung **6** 108

### **Aufsichtsbehörden, Interessen der** **2** 2

### **Augmented Reality** **4** 291, 301 ff.

### **Ausbaubeiträge** **5** 205 f.

### **Ausbaukostenzuschuss** **5** 99, 155

### **Ausbauzustandslösung** **6** 258

### **Ausfallrisiko** **2** 24 f.; **4** 375; **9** 6; **12** 25

– Wertsteigerung durch Neupositionierung **2** 27

### **Ausfertigungslösung** **6** 82, 173, 303

### **Ausgleichsansprüche der öffentlichen Hand** **5** 207

### **Ausschreibung, Beraterauswahl** **2** 71

**Aussonderung, § 47 InsO** 11 7, 57  
**Austausch, persönlicher** 2 164  
**Automated Valuation Models** 4 187

**Bagatellfälle, Fusionskontrolle** 6 340  
**Banken**  
– Interessen 2 2  
– internationale 4 199  
– Pfandbriefbanken 4 199  
**Banklizenz, Erfordernis einer** 12 47 ff.  
**Bargebot** 11 22, 24  
**Bargründung** 3 92  
**Barkaution** 2 51; 5 160 f.  
**Barwertmethode** 4 252  
**Basket-Klausel** 3 170; 6 65, 161  
**Bauabzugsteuer, § 48 EStG** 4 19  
**Bauakten** 4 132, 136  
**Baufortschritt** 2 46; 6 93, 126; 7 301; 9 76, 84  
**Baugenehmigung** 5 181 ff.; 6 105  
**Bauherrenmodell** 2 43  
– siehe auch Forward Deal  
**Bauingenieur** 4 32  
**Baujahr** 4 153  
**Baukosten** 4 46, 97, 215  
– Zuschuss 5 135  
**Baulisten** 5 28, 190 ff.; 6 257 f.  
– zwischen Privatparteien 5 192  
**Bauordnungsrecht** 5 184  
**Bauphysiker** 4 32  
**Bauplanungsrecht** 5 183  
**Baurecht** 4 60 f.  
**Bausoll, Regelungen zum** 2 45  
**Bausubstanz, Beprobung der** 4 154  
**Bauträgerfälle** 7 307  
**Bauträgervertrag** 2 43; 6 92  
– siehe auch Forward Deal  
**Bauunternehmer**  
– als Berater 2 80  
– Sicherungshypothek 5 63  
**Bauvertragsrecht** 5 234 ff.  
– Architektenvertrag 5 241 ff.  
– Generalplanervertrag 5 239 f.  
– Generalunternehmervertrag 5 235 ff.  
**Bayern**  
– Baulisten 5 28, 190  
– Grunderwerbsteuer 7 127  
**Beauty Contest** 2 72  
**Bedarfsmarktkonzept** 6 375  
**Bedingungen** 5 181  
– aufschiebende 6 105; 7 181 f.  
– Freigabeentscheidung mit Auflagen und 6 385 ff.  
– Vertragseinheit 6 235  
**Begehung** 4 86 ff., 124, 130  
– Gebäudeschadstoffe 4 154  
**Beginnlösung** 6 258  
**Behördenabfragen** 2 52  
**Belange, öffentliche** 5 32

**Belastungen**  
– besondere 4 62 f.  
– Beurkundung, Vorbereitung der 6 255 f.  
– ökologische 4 139  
**Belastungsvollmacht** 6 175, 282 ff.  
**Belegenheit der Sache** 10 10, 14  
**Beleihungswert** 4 212 ff., 243  
– Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) 4 201  
– Ermittlung 4 197, 250  
**Belgien** 10 63 ff.  
**Benachrichtigungen** 10 46; 12 35  
**Benchmarks** 4 46, 97 f.  
**Benennungsvertrag ohne Selbsteintrittsrecht** 7 165  
**Beprobung der Bausubstanz** 4 154  
**Berater**  
– Auswahl 2 73 ff.  
– Architekt 2 80  
– Ausschreibung 2 71  
– Beauty Contest 2 72  
– Bewerter 2 79  
– Expertise 2 71  
– Kommerzielle Berater 2 74  
– Panel 2 71  
– kommerzielle 2 74  
– Makler als 2 76  
– Rechtsanwälte als 2 75  
– Steuerberater als 2 75  
– technische 2 77  
– Umweltberater 2 78  
**Bergbau, Gefährdungen durch den** 4 149  
**Bergwerkseigentum** 5 16  
**Berliner Mietendeckel** 1 36, 54  
**Berufsverbände für Immobilienbewertung**  
4 188 ff.  
**Beschaffenheitsvereinbarungen** 6 39, 154  
– grundstücksbezogene 6 195 ff.  
– Share Deal 6 194 ff.  
**Bescheidlösung** 6 258  
**Besitzübergang** 6 136 f.  
**Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (B. V.)** 2 170  
**Best Efforts-Klauseln** 6 69  
**Bestands erfassung** 4 40  
**Bestandsverzeichnis** 5 11 ff.; 6 273 f.  
**Bestandteile, wesentliche** 6 101  
– Absonderung 11 13  
**Bestellungskunde** 5 9 f.  
**Bestimmtheitsgrundsatz, sachengerichtlicher**  
6 137  
**Beteiligungsstrukturen, mehrstufige** 7 178  
**Betreiberimmobilien** 4 266  
**Betreutes Wohnen** 1 57, 65  
**Betriebsaufspaltung** 7 26  
**Betriebskosten** 4 68 f., 98  
**Betriebssteuern** 7 16, 318  
**Betriebsübergang** 5 171

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = Kapitel

- Betriebsübernahme** **7** 15 ff.  
**Betriebsverfassungsrechtliche Beziehungen**  
    **3** 123  
**Betriebsvorrichtungen** **7** 46, 130  
**Beurkundung** **6** 268 ff.  
– Anlagen **6** 269 ff.  
– Bestandsverzeichnisse **6** 273 f.  
– Bezugsurkunde **6** 275 ff.  
– Vorbereitung der **6** 220 ff.  
    – Ausländische Gesellschaften **6** 244 f.  
    – Baulisten **6** 257 f.  
    – Belastungen **6** 255 f.  
    – Durchführungsvoraussetzungen, besondere  
        **6** 259 ff.  
    – Entwicklungsgebiet **6** 260  
    – Erbbaurechte **6** 265 ff.  
    – Erschließungskosten **6** 257 f.  
    – juristische Personen als Parteien **6** 242 ff.  
    – Kaufgegenstand **6** 255 f.  
    – Lasten, öffentliche **6** 257 f.  
    – Missbrauch der Vertretungsmacht **6** 250  
    – Mitwirkungsverbote **6** 214 ff.  
    – Sanierungsgebiet **6** 260  
– Übertragung des gesamten Gesellschaftsver-  
mögens **6** 247 ff.  
– Umlegungsgebiet **6** 261  
– Vertrag, beurkundungspflichtiger **6** 220 ff.,  
    241  
– Vertragsseinheit **6** 227 ff.; siehe auch dort  
– Vertretungsnachweise **6** 242 f.  
– Vor-GmbH **6** 246  
– Vorkaufsrechte, private **6** 262 ff.  
– Zustimmung der Hauptversammlung/Gesell-  
schafter **6** 247 ff.  
**Bewerter** **2** 79  
**Bewertung von Immobilien** **4** 174 ff., 177 ff.  
– Adressatenkreise **4** 221 ff.  
– Ankaufsbewertung **4** 227 ff.  
– Automated Valuation Models **4** 187  
– Beleihungswertermittlung **4** 197  
– Berufsverbände für Immobilienbewertung  
    **4** 188 ff.  
– Bewertung für den Verkäufer **4** 224 ff.  
– Bewertungsverfahren **4** 244 ff.  
– Finanzierungsbewertungen **4** 237 ff.  
– Immobilienbewerter **4** 187  
– Lagequalität **4** 180  
– Methoden und Anwendungsformen **4** 244 ff.  
    – Bewertungsverfahren **4** 244 ff.; siehe auch  
        Bewertung von Immobilien  
    – Comparison Method **4** 248 f.  
    – Depreciated Replacement Cost Method  
        **4** 250 f.  
    – Fazit **4** 274 ff.  
    – Gewinnmethode **4** 266 ff.  
    – Investment Methods **4** 252 ff.  
    – Profit Method **4** 266 ff.  
    – Residualwertverfahren **4** 270 ff.  
– Sachwertverfahren **4** 250 f.  
– Vergleichswertverfahren **4** 248 f.  
– NPL-Transaktionen **12** 43  
– Pfandbriefbanken **4** 242 f.  
– Spannungsfeld verschiedener Stakeholder  
    **4** 185  
– Standards **4** 200 ff.  
    – Beleihungswertverordnung (Bel-  
        WertV) **4** 201  
    – European Valuation Standards (EVS) **4** 203  
    – Gerichtsgutachten **4** 202  
    – Harmonisierungsbemühungen **4** 204  
    – International Financial Reporting Standards  
        (IFRS) **4** 203  
    – International Valuation Standards IVS **4** 203  
    – Market Value on the Special Assumption  
        that the Property is vacant **4** 219  
    – Marktwertbegriffe **4** 205 ff.  
    – RICS Valuation – Global Standards **4** 203  
    – Wertbegriffe, sonstige **4** 219 f.  
    – Wertermittlungsrichtlinien **4** 202  
– Technik der **4** 175  
– Verfahren **4** 244 ff.  
    – angelsächsische **4** 246  
    – Core- & Top-Slice-Verfahren **4** 259 f.  
    – Discounted Cash-Flow (DCF) **4** 261 ff.  
    – dynamische **4** 254 f.  
    – Investment Methods **4** 252 ff.  
    – statische **4** 254 ff.  
    – Term- & Reversion-Methode **4** 259 f.  
– Vergleichstransaktionen **4** 177  
– Zweck **4** 186  
**Bewilligungen zu Grundbucheintragungen**  
    **2** 49  
**Bewilligungslösung** **5** 5; **6** 30, 174  
**Bezugsurkunde** **6** 275 ff.; **10** 59  
**Bieter, Ziele** **2** 19 ff.  
**Bieterverfahren, strukturiertes** **2** 39 f., 102 ff.,  
    106  
– Legal Fact Book **2** 87  
**Big Data** **4** 118  
**Bilaterale Transaktion** **2** 37 f.  
**Bilderkennung** **4** 113, 298  
**Blockheizkraftwerke** **7** 46  
**Blue Book** **4** 203  
**Bodenveränderung, schädliche** **4** 138  
**Bodenverunreinigung** **4** 135  
**Bodenwert** **4** 258  
**Bonusvereinbarungen, transaktionsbezoge-  
ne** **3** 122  
**Börsenklausel** **7** 126, 142, 222  
**Borutta'sche Formel** **7** 146  
**Brandenburg, Baulisten** **5** 190  
**Brandschutz** **4** 32; **5** 189  
– siehe auch Technical Due Diligence  
**Break Fees** **6** 73 ff., 420 f.  
**Briefgrundpfandrechte** **5** 58

- Bring Down Declaration** **6** 406  
**Bruchteilseigentum** **5** 16  
**Buchgrundpfandrechte** **5** 58  
**Building Information Modelling (BIM)** **4** 291, 306 ff.  
**Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREAAAM)** **4** 66; **5** 213  
**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** **4** 167  
**Bundeskartellamt** **6** 361  
**Bundesverband der Immobilien-Investiment-Sachverständigen eV (BIIS)** **4** 194  
**Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger eV (b. v.s.)** **4** 194  
**Bürgschaft** **5** 162  
**Büroimmobilien** **1** 57, 60 f., 69  
– Covid-19-Pandemie **1** 26  
**Businessplan** **4** 367 ff.  
**Buy-Side-Commercial-Due-Diligence** **4** 355  
**Buy-Side-Policy** **2** 88; **6** 404  
  
**Call-Optionen** **6** 80  
**Capital Expenditures (CapEx)** **2** 77, 162; **4** 47 f., 384  
– Finanzierungsbewertungen **4** 239  
**Cap-Klausel** **6** 65, 161  
**Cash Pooling** **3** 93  
**Cashflow** **2** 22; **4** 238  
**Catch-all-Klausel** **6** 18  
**Centermanagement** **5** 229 ff.  
– Kosten **5** 140, 175  
**Chain of Title** **3** 95  
**Change-of-Control-Klausel** **3** 107, 113 ff.; **5** 114  
**Chartered Surveyors (MRICS)** **4** 191, 233  
**Checkliste, individualisierte** **2** 59  
**Classement-Prinzip** **5** 197  
**Clean Teams** **6** 367  
**Client Experience** **4** 337  
**Close to Asset** **8** 5  
**Closing** **6** 82 ff.  
**Cloud Computing** **4** 294, 327  
**Club-Deal** **2** 41  
**CO2-Neutralität** **2** 29  
**Co-Exklusivität** **2** 167  
**Commercial Due Diligence** **4** 348 ff.  
– Bausteine **4** 370 ff.  
– Businessplans **4** 367 ff.  
– Buy-Side-Commercial-Due-Diligence **4** 355  
– Instandsetzungskosten **4** 384  
– Mietvertragsanalyse **4** 370 ff.  
– Nebenkostenanalyse **4** 377 ff.  
– Objektbesichtigung **4** 361 ff.  
– Red Flag Due Diligence **4** 364 ff.  
– Sell Side Commercial Due Diligence **4** 355  
– Zweck **4** 355 ff.  
**Commercially-Reasonable-Klauseln** **6** 69  
**Commercial-Real-Estate-Portfolien** **12** 9  
**Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF)** **9** 38  
**Common Law** **10** 2  
– Formerfordernisse **10** 18  
**Comparable Evidence** **4** 236  
– siehe auch Vergleichstransaktionen  
**Comparison Method** **4** 248 f.  
**Compromis de vente** **10** 17, 65, 116  
**Conclusion** **3** 153  
**Confidentiality Agreement** **2** 120 ff.  
– siehe auch Vertraulichkeitsvereinbarungen  
**Confirmatory Due Diligence** **2** 165 ff.  
– siehe auch Exklusivität  
**Confirmatory Offer** **2** 155  
**Contingency Policy** **6** 429  
**Contrat de cession d'actions** **10** 65  
**Contrato de cessão de quotas** **10** 182  
**Contrato de compra e venda de ações** **10** 182  
**Contrato de compra e venda de bem imóvel** **10** 182  
**Contrato de opción de compra de acciones** **10** 238  
**Contrato de opción de compra de un inmueble** **10** 238  
**Contrato privado de compraventa** **10** 238  
**Contrato promessa de compra e venda de ações** **10** 175  
**Contrato promessa de compra e venda de bem imóvel** **10** 175  
**Contratto di compravendita di partecipazioni** **10** 105  
**Contratto preliminare di compravendita** **10** 105  
**Convention de cession de parts ou d'actions** **10** 116  
**Conveyancer** **10** 18, 83  
**Core-Investitionen** **2** 21 f.  
**Core-Plus-Investitionen** **2** 23 ff.  
**Core-&-Top-Slice-Verfahren** **4** 259 f.  
**Corona-Wirtschaftsänderungsgesetz** **1** 68  
– siehe auch Covid-19-Pandemie  
**Corporate Governance** **3** 101 f.; **6** 12  
**Corporates** **4** 225  
**Covenants** **6** 76 ff., 200  
**Coverholder** **6** 430  
**Covid-19-Pandemie** **1** 1  
– Büroimmobilienmarkt **1** 26  
– Corona-Wirtschaftsänderungsgesetz **1** 68  
– Einfluss auf den Immobilienmarkt **1** 31 ff.  
– Gewerbeimmobilienmarkt **1** 16, 61 f., 64, 67 ff.  
– Kreditvergabe, restriktivere **1** 5  
– Lock-Down **1** 32

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = Kapitel

- Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) **1** 5
- Sicherheitsbedürfnis, Erhöhung **1** 18
- Wohnimmobilienmarkt **1** 14 f., 52, 55
- Credit Default Swap** **12** 30
- Cross-Stream-Besicherung** **8** 35
- Dach-und-Fach-Arbeiten** **5** 153
- Dänemark, Rom-IVO** **10** 7
- Darlehen**
  - siehe auch Finanzierung
  - Kündigung **8** 40 ff.
  - Mezzanine-Darlehen **8** 8
  - Senior-Darlehen **8** 7
  - Vergabe an Immobilien-Gesellschaften durch eine KVG für Rechnung eines Immobilien-Sondervermögens **9** 104 ff.
- Datacenter** **1** 57
- Datenaufbereitung** **2** 48 ff.; **4** 106
  - Behördenabfragen **2** 52
  - Bewilligungen zu Grundbucheintragungen **2** 49
  - Checkliste, individualisierte **2** 59
  - Datenraum **2** 61 ff.
  - Dokumente
    - mieterbezogene **2** 51
    - steuerliche **2** 53
    - technische **2** 54
  - Forward Deal **2** 59
  - Grundbuchauszüge **2** 49
  - Katasterpläne **2** 49
  - Umweltsituation, Informationen zur **2** 54
  - Verträge **2** 50
  - Wesentlichkeitsschwelle von Informationen **2** 60
  - Zurechnung der Kenntnis **2** 58
- Datenraum** **2** 61 ff.
  - Arten **3** 31 ff.
  - Aufklärungspflicht **6** 53
  - Dokumente **3** 40 f.
  - Festlegung der Datenraumregeln **3** 42 ff.
  - Informationszugang **3** 29 ff.
  - Klausel **6** 168
  - Kopieren von Dokumenten **3** 53
  - physischer **3** 32 ff.
  - Schwärzungen **3** 36 ff.
  - Struktur **3** 34
  - Zeitrahmen für die Vorbereitung **3** 35
- Datenspeicher** **6** 168
- Dauernutzungsrecht** **5** 33 f., 166
- Dealbreaker** **2** 153; **3** 4
- Debt Pushdown** **8** 12
- De-minimis-Klausel** **3** 170; **6** 65, 161
- Denkmalschutz** **2** 3; **5** 196 ff.
  - Classement-Prinzip **5** 197
  - Ensembleschutz **5** 199
  - Ipso-iure-Prinzip **5** 198
  - Veränderungsverbote **5** 201
- Depreciated Replacement Cost Method**
  - 4 250 f.
- Design, parametrisches** **4** 314
- Desinfektionsmittel** **4** 159
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen** (DGNB) **4** 66; **5** 213
- Deutsche Wohnen** **1** 48
- Dezentraler Ansatz** **10** 22 f.
- Dienstbarkeiten** **5** 28 ff.
  - Dauernutzungsrecht **5** 33 f.
  - Mieterdienstbarkeit **5** 167
- Dienstleistungsverträge** **5** 218 ff.
- Digital Twin** **4** 115, 301 f., 315, 329 f., 333, 345
- Digitalisierung** **4** 343 ff.
  - Due Diligence **4** 318 ff., 339 ff.
  - Erfolgsfaktoren für die Einführung digitaler Lösungen **4** 334 ff.
  - Innovationsgrad der deutschen Immobilienwirtschaft **4** 285 ff.
  - Risikoreduktion durch **4** 342
  - Technical Due Diligence **4** 111 ff.
  - Technologien, Überblick **4** 289 ff.
- DIN** **277** **4** 64; **5** 107
- Direitos reais** **10** 178
- Disclaimer** **2** 119
- Disclosure Letter** **3** 21
- Discounted Cashflow (DCF) Approach**
  - 4 252, 261 ff.
- Discounter** **4** 256
- Document Request List** **3** 26
- Dokumentation**
  - 15a UStG-Dokumentation **7** 316
  - Datenraum **2** 67
  - Finanzierung **8** 9
  - grundstücksbezogene **3** 27
  - Legal Due Diligence **3** 5
  - lückenhalte **2** 55
- Dokumente**
  - steuerliche **2** 53; siehe auch Datenaufbereitung
  - technische **2** 54
- Dokumentenmanagement** **4** 132
- Domains** **3** 136
- Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)**
  - 7 91 f.
- Double-Net-Miete** **5** 132
- Downside Risk** **4** 240
- Dringlichkeit der Mängelbehebung**
  - 4 44
- Drittgeschäft** **6** 236 ff.
- Drittverwendungsmöglichkeiten** **4** 70 f.
- Drive-by-Besichtigung** **4** 74
- Drohne** **4** 113, 291, 343
- Due Diligence** **2** 151 ff.
  - Commercial Due Diligence **4** 348 ff.
  - digitale Anwendungen **4** 318 ff., 339 ff.
  - Environmental Due Diligence **4** 119 ff.; siehe auch dort

- Immobilienrechtliche Sachfragen **5** 1 ff.; siehe auch Immobilienrechtliche Sachfragen
- Legal Due Diligence **3** 1 ff.; **4** 318 ff.; siehe auch dort
- Share Deal **6** 193
- Tax Due Diligence **4** 1 ff.; siehe auch dort
- Technical Due Diligence **4** 31 ff., 322 ff.; siehe auch dort
- Duldung von Immissionen** **5** 87 ff.
- Earn-out-Klausel** **6** 35, 204
- E-Commerce** **1** 62, 71 f.
- Efeitos reais** **10** 177
- Effekte**
  - koordinierte **6** 382
  - unilaterale ohne Marktbeherrschung **6** 383
- Eigenkapital**
  - Nachweis **2** 9
  - Substitution durch Fremdkapital **1** 5
- Eigennutzung, Erwerb zur** **6** 337
- Eigentumsquote** **1** 42
- Eigentumsvormerkung** **5** 26
  - siehe auch Auflassungsvormerkung
- Eigentumswohnung** **7** 185
  - siehe auch Wohneigentum
- Einbehalt** **6** 132, 134
- Einfluss, wettbewerblich erheblicher** **6** 353
- Einkaufszentrum** **5** 172 ff.; **9** 97
- Einreichungspflichten des Notars** **6** 285 ff.
- Eintopf-Theorie** **7** 281
- Eintragungsgrundsatz** **5** 4
- Einzelhandelsimmobilien** **1** 57, 62 f.
  - Betriebsvorrichtungen **7** 46
  - E-Commerce **1** 62, 71
- Einzelmarktbeherrschung** **6** 380 f.
- Einzeltransaktion** **2** 32, 99
- Emissionen** **4** 167 ff.
- Empfangstreuhänder** **10** 36 f.
- Energetische Aspekte** **4** 65 ff.
- England** **10** 28, 77 ff.
  - siehe auch Großbritannien
- Ensembleschutz** **5** 199
- Entwicklungsgebiet** **5** 38; **6** 260
- Environmental Compliance Assessment** **4** 121
- Environmental Due Diligence** **4** 119 ff., 179
  - Anforderungen an die Durchführung einer **4** 129 ff.
  - Desktop-EDD (Phase 0) **4** 123, 130
  - Dokumentenmanagement **4** 132
  - Erfolgsfaktoren für eine **4** 171 ff.
  - Gründe für die Durchführung **4** 126 ff.
  - Inhalte, typische **4** 135 ff.
    - Abfallmanagement **4** 163 ff.
    - Abwasser **4** 156, 158
    - Altlasten **4** 138 ff.
    - Bergbau, Gefährdungen durch den **4** 149
    - Emissionen **4** 167 ff.
- Erdbeben **4** 147
- Gebäudeschadstoffe **4** 152
- Gefahrstoffe **4** 159 ff.
- Geologie **4** 143 ff.
- Hochwasser **4** 150
- Hydrogeologie **4** 143 ff.
- Nutzung, aktuelle **4** 135 ff.
- Radon **4** 148
- Standorthistorie **4** 135 ff.
- Standortsensitivität **4** 151
- Untergrund, Gefährdungen durch den **4** 149
- Wasser **4** 155 ff.
- Kommunikation, fachübergreifende **4** 134
- Phase-0-EDD **4** 123, 130
- Phase-1-EDD **4** 124
- Phase-2-EDD **4** 125
- Question-&-Answer-Tool **4** 133
- Schwellenwert für Umweltrisiken **4** 131
- Scope of Work **4** 173
- Technical Due Diligence **4** 33; siehe auch dort
- Vendor Environmental Due Diligence (VEDD) **4** 126
- Environmental, Social and Governance Criteria (ESG-Kriterien)** **2** 28 ff.
- Equitable Interest** **10** 88
- Equity Commitment Letter** **2** 144; **6** 238
- Erbbaurecht** **5** 70 ff.
  - Beurkundung **6** 222, 265 ff.
  - Gesamterbaurecht **5** 81
  - Nachbarerbaurecht **5** 78 ff.
  - Teilerbaurecht **5** 83
  - Untererbaurecht **5** 82
  - Wohnungserbaurecht **5** 83
- Erdbeben** **4** 147
- Erhaltungsgebiet** **5** 195
- Erhebliche Behinderung wesentlichen Wettbewerbs (SIEC)** **6** 371 ff.
- Ersatzbemessungsgrundlage gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 GrEStG** **7** 150 ff.
- Erschließungsbeiträge** **5** 203; **6** 141, 257 f.
- Erträge, ausschüttungsgleiche** **7** 121
- Ertragssteigerung** **2** 23 ff.
- Ertragsteuer** **7** 6 ff.
  - Erwerb einer Immobilie (Asset Deal) **7** 13 ff.
    - Haftung als Betriebsübernehmer nach § 75 AO **7** 15 ff.
    - Haftung für Steuern des Veräußerers **7** 14 ff.
    - Haftung nach § 11 Abs. 2 GrStG **7** 20
    - steuerbilanzielle Behandlung von Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten **7** 13
  - Investmentvermögen, Erwerb über **7** 99 ff.
  - laufende Nutzung und Veräußerung einer Immobilie (Asset Deal) **7** 21 ff.
    - Besonderheiten aufgrund der Gesellschaftsform **7** 28 ff.
    - Betriebsaufspaltung **7** 26

- Einordnung von Immobilieneinkünften **7** 22 ff.
- Gesellschaft, ausländische **7** 68 ff.
- GmbH, inländische **7** 35 ff.; siehe auch Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Ertragsteuer
- steuerrechtliche Qualifikation von Immobilieneinkünften **7** 21
- Share Deal **4** 23 ff.; **7** 8, 85 ff., 94 ff.
- Status des Transaktionsgegenstandes **4** 18
- Ertragswertverfahren** **4** 252, 257
- Erweiterungspotenziale** **4** 70 f.
- Erwerb**
  - von Gesellschaftsanteilen **6** 224 f., 233
  - von Grundstücken **6** 94 ff.
  - Kosten **7** 13, 87
  - Nebenkosten **7** 13, 87
- Escrutura de elevación a público de un contrato privado de compraventa** **10** 248
- Escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa de acciones/participaciones** **10** 248
- Escritura pública de compra e venda de imóvel** **10** 182
- Escritura pública de compraventa** **10** 248
- Escritura pública de compraventa de acciones o participaciones** **10** 248
- EU-Kommission** **6** 360
- Europa** **10** 1 ff.
  - siehe auch Transaktionen, paneuropäische
- Europäische Zentralbank (EZB)** **1** 33
- Europäisches Abfallverzeichnis (EAV)** **4** 164
- European Group of Valuers Association (TEGoVA)** **4** 193
- European Valuation Standards (EVS)** **4** 203
- Executive Summary** **3** 171 f., 180
- Exklusivität** **2** 165 ff.
  - Co-Exklusivität **2** 167
  - Dauer der **2** 168
  - Vereinbarungen **2** 132; **3** 116
- Expectation Management** **2** 83
- Expertise des Beraters** **2** 71
- Fachgeschäfte** **1** 62
- Fachmarkt** **4** 256
- Facilitymanagement** **4** 333; **5** 226 ff.
- Fact Books** **3** 11
  - Legal Fact Book **2** 86 f., 89
- Factory-Outletcenter** **5** 178
- Fair Disclosure** **6** 184
- Fälligkeit**
  - Fälligkeitsmitteilung **6** 107
  - Fälligkeitsprinzip **5** 112
  - Share Deal **6** 205 f.
  - Voraussetzungen
    - Asset Deal **6** 108 ff., 128
    - Verzicht auf Fälligkeitsvoraussetzungen **6** 127
- Family Offices** **4** 225, 235 f.
- Fastighetsöverlåtelseavtal** **10** 190
- Feeder-Fonds** **9** 35
- Ficha técnica de habitação** **10** 185
- Finanzierung** **8** 1 ff.
  - Abtretungen **8** 18 ff.
  - Anteilsverpfändung **8** 32 ff.
  - Arten **8** 7
  - Asset Deal **8** 10 f.
  - Bestätigung der **2** 144 ff.
  - Bewertungen **4** 237 ff.
  - Close to Asset **8** 5
  - Cross-Stream-Besicherung **8** 35
  - Darlehensvertrag, Kündigungsgründe im **8** 40
  - Dokumentation **8** 9
  - Finanzierungsmarkt **8** 1
  - Forward Deal **8** 13
  - Fremdkapitalgeber **8** 2
  - Grundschatz **8** 16 f., 25 ff.
  - Immobilienfonds **9** 127 ff.
  - Increased-Cost-Klauseln **8** 45
  - Innenfinanzierung **9** 103 ff.
  - Investoren **8** 3
  - Kündigungsgründe **8** 40 ff.
  - Limitation Language **8** 35 ff.
  - Limited Recourse **8** 6
  - Mezzanine-Darlehen **8** 8
  - Nachweis der **2** 9
  - Pfandbrieffähigkeit **8** 48 f.
  - Portfolio-Deal **8** 14
  - Rangrücktritt **8** 22
  - Senior-Darlehen **8** 7
  - Share Deal **6** 207 ff.; **8** 12
  - Sicherheitspaket **8** 15 ff.
  - Strukturen **8** 4 ff.
  - Up-Stream-Besicherung **8** 35
  - Verpfändungen **8** 21
  - Verträge **3** 128 f.
  - Vollmacht **6** 175
  - Vollstreckung der Sicherheiten **8** 24 ff.
  - Vorfälligkeitsentschädigung **8** 46 f.
  - Zeitpunkt der Sicherheitenbestellung **8** 23
- Finanzierungsgrundschuld, Rangbestätigung für** **6** 301
- Flächen**
  - bebaubare **6** 37
  - Überprüfung der **4** 64
- Flurkarten** **5** 91
- Follow-up Action** **3** 153
- Fonds commun de placement (F. C. P.)** **9** 44
- Foodcourt** **5** 176
- Forward Deal** **2** 42 ff.
  - Abnahme der Bauleistung **2** 45
  - Ankaufsbewertung beim **9** 81 ff.
  - Bausoll, Regelungen zum **2** 45
  - Beteiligung von Fonds an **9** 76 ff.
  - Datenaufbereitung **2** 59
  - Fälligkeitsvoraussetzungen **6** 126

- Finanzierung **8** 13
  - Risiken des Käufers **2** 47
  - Sondervermögen, Beschränkungen zum Erwerb im Rahmen von **9** 79 f.
  - Vorteile für den Verkäufer **2** 46
  - Forward Funding** **9** 76
    - Bewertung bei **9** 81 ff.
    - Fälligkeitsvoraussetzungen **6** 126
  - Forward Purchase** **9** 76
    - Bewertung bei **9** 81 ff.
    - Fälligkeitsvoraussetzungen **6** 126
  - Framework Agreements** **6** 105; **8** 14
    - siehe auch Rahmenvertrag
  - Frankreich**
    - Formerfordernisse **10** 17
    - Transaktionen, paneuropäische **10** 91 ff.
    - Wohnimmobilienmarkt **1** 15
  - Freihändige Verwertung** **11** 9, 16, 30 ff.
  - Freistellungsverpflichtung** **2** 124
  - Fremdkapital** **8** 2
    - Anteil **2** 20
    - Substitution von Eigenkapital durch **1** 5
    - Zusage **2** 9
  - Fully Underwritten Policy** **6** 404
  - Funded Sub-Participation** **12** 27
  - Fungibilität** **4** 238
  - Fusionskontrolle** **6** 112 ff., 321 ff.
    - Bekanntmachungen **6** 326
    - formelle **6** 327 ff., 331 ff.
      - Ablauf der **6** 359 ff.
      - Anmeldung **6** 359
      - Anteilserwerb **6** 351
      - Asset Deal **6** 332 ff.
      - Bagatellfälle **6** 340
      - Bundeskartellamt **6** 361
      - Einfluss, wettbewerblich erheblicher **6** 353
      - Erwerb zu Sanierungszwecken **6** 341
      - Erwerb zur Eigennutzung **6** 337
      - EU-Kommission **6** 360
      - Gemeinschaftsunternehmen, Gründung oder Erwerb **6** 348
      - Gun-Jumping **6** 369
      - Investmentfonds, Erwerb durch **6** 349
      - Option auf den Erwerb **6** 338
      - Plusfaktoren **6** 353
      - Sale-and-Lease-back-Transaktionen **6** 339
      - Sanktionen **6** 369
      - Schwellenwerte **6** 342 ff., 354 ff.
      - Share Deal **6** 345 ff.
      - Umsatzberechnung **6** 358
      - Verfahren, behördliches **6** 362 ff.
      - Verfahren, vereinfachtes **6** 360
      - Vollzugsverbot **6** 366 ff.
      - Zusammenschlusstatbestand **6** 346 ff.
    - Kontrollerwerb **6** 347
    - materielle **6** 327 ff., 370 ff.
      - Freigabeentscheidung mit Bedingungen und Auflagen **6** 385 ff.
  - koordinierte Effekte **6** 382
  - Marktbegrenzung, sachliche und räumliche **6** 374 ff.
  - marktbeherrschende Stellung **6** 380 ff.
  - Markttest **6** 386
  - Sanierungsfusion **6** 384
  - Significant Impediment to Effective Competition (SIEC) **6** 371 ff.
  - Unilaterale Effekte ohne Marktbeherrschung **6** 383
  - Verhaltenszusagen **6** 387
  - Merkblätter **6** 325
  - Schwellenwerte **6** 324
- Future Value at Loan Expiry** **4** 241
- Garantien** **6** 39 ff.
  - Asset Deal **6** 150 ff.
  - grundstücksbezogene **6** 195 ff.
  - Non-Performing-Loans (NPL) **12** 29, 62 ff.
  - Share Deal **6** 194 ff.
  - Sicherheit des Vermieters **5** 163
- Gebäude**
  - Alter **4** 258
  - Schadstoffe **4** 152
  - Zertifizierungen **5** 212 ff.
- Gebot, geringstes** **11** 23
- Gefährdungspotenzial für Schutzgüter** **4** 140 f.
- Gefahrstoffe** **4** 159 ff.
- Geldpolitik der EZB** **1** 33
- Gemeinden** **2** 3
- Gemeinschaftseigentum** **5** 67
- Gemeinschaftsunternehmen, Gründung oder Erwerb** **6** 348
- Genehmigungen**
  - iSv § 14 Nr. 2 GrEStG **7** 183
  - Einholung von **6** 288 ff.
  - öffentlich-rechtliche **6** 290 ff.
  - privatrechtliche **6** 289
  - wasserrechtliche **4** 157
- Generalplanervertrag** **5** 239 f.
- Generalübernehmermodell** **2** 43
  - siehe auch Forward Deal
- Generalunternehmervertrag** **5** 234 ff.
- Genossenschaften** **1** 46
- Geologie** **4** 143 ff.
- Georisiken** **4** 146
- Gerichtsgutachten** **4** 196, 202
- Gesamtbeurkundung** **10** 49 ff.
  - Anlagen **10** 58
  - Bezugsurkunde **10** 59
  - Reihenfolge der Beurkundung von Rahmenvertrag und Einzelverträgen **10** 51 ff.
  - Sprache **10** 60
  - Übersetzungen **10** 60
- Gesamtbaurecht** **5** 81
- Gesamthaft** **11** 11

- Gesamthandseigentum** **5** 16  
**Geschäftsbedingungen, allgemeine** **6** 162  
**Geschäftsbesorgung, Auswirkung der Insolvenz auf** **11** 65 ff.  
**Geschäftsbezeichnungen** **3** 136  
**Geschäftsraummietverhältnis** **5** 92  
– siehe auch Büroimmobilien  
**Geschäftsveräußerung im Ganzen** **7** 303 ff., 313 ff.  
**Gesellschaft, ausländische** **6** 244 f.  
– Ertragsteuer **7** 68 ff.  
– Körperschaft, ausländische **7** 69 ff.  
– Personengesellschaft, ausländische **7** 82 ff.  
**Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)** **4** 64  
**Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)**  
– Anteilserwerb an GmbH & Co. KG **6** 31  
– Anteilsveräußerungen **6** 225, 233  
– Ertragsteuer **7** 35 ff.  
– Gewerbesteueroptimierung **7** 38 ff.  
– Grundsätze **7** 35 ff.  
– inländische GmbH & Co. KG **7** 61 ff.  
– GmbH & Co.KG  
– Ertragsteuer **7** 61 ff.  
– gewerbliche **7** 62 ff.  
– immobilienhaltende **7** 94 ff.  
– vermögensverwaltende **7** 67  
– GmbH-Geschäftsführer, Pflicht zur Durchführung einer Due Diligence **3** 16  
– Kaufvertrag **6** 11  
– Vor-GmbH **6** 246  
**Gesellschafterwechsel, Auswirkungen auf Mietvertrag** **5** 113 f.  
**Gesellschaftsrechtliche Sachfragen** **3** 87 ff.  
– Chain of Title **3** 95  
– Corporate Governance **3** 101 f.  
– Gesellschafterstruktur **3** 96 ff.  
– Gründung der Gesellschaft **3** 91 ff.  
– Stimmbindungsvereinbarungen **3** 98  
– Übertragungsbeschränkungen **3** 100  
– Unternehmenstransaktionen **3** 104 f.  
– Unternehmensverträge **3** 103  
– Vinkulierung der Anteile **3** 100  
– Vorkaufsrecht **3** 100  
**Gesellschaftsvermögen iSv § 1 Abs. 2a GrESTG, Anteil am** **7** 191  
**Gewährleistung**  
– Auswirkungen der Due Diligence auf die **3** 19 ff.  
– paneuropäische Transaktionen **10** 40 ff.  
**Gewährleistungsversicherungen** **2** 18, 88 f.  
– siehe auch Warranties-&-Indemnities-Versicherungen  
– Buy-Side Policy **2** 88  
– Legal Fact Book, Haftung für Inhalte **2** 89  
– Sell-Side-Policy **2** 88  
– Stapled Policy **2** 88  
**Gewässerverunreinigung** **4** 135  
**Gewerbeimmobilien**  
– Bewertungsverfahren **4** 262  
– Büroimmobilien **1** 60 f.; siehe auch dort  
– Charakteristika **1** 59 ff.  
– Covid-19-Pandemie **1** 61 f., 64, 67 ff.  
– Einzelhandelsimmobilien **1** 62 f.  
– Entwicklung **1** 11, 66 ff.  
– Finanzierungsbewertungen **4** 237 ff.  
– Immobilienmarkt, deutscher **1** 13 ff.  
– Investment Methods **4** 253  
– Preisentwicklung **1** 25 f.  
– Struktur **1** 56 ff.  
– Transaktionsvolumen **1** 16, 27; **4** 174  
– Unternehmensimmobilien **1** 64  
– Wirtschaftsimmobilien **1** 65  
**Gewerbeparks** **1** 64  
**Gewerbesteuer**  
– GmbH, inländische **7** 38 ff.  
– Investmentfonds **7** 104  
– Personengesellschaft, ausländische **7** 83  
**Gewinnausschüttungen** **7** 89  
**Gewinnmethode** **4** 266 ff.  
**Global Impact Investing Network (GIIN)** **2** 28  
**Globalabtretung** **8** 25 f.  
**GmbH & Co.KG**  
– Ertragsteuer **7** 61 ff.  
– gewerbliche **7** 62 ff.  
– immobilienhaltende **7** 94 ff.  
– vermögensverwaltende **7** 67  
**Good Title** **10** 88  
**Green Buildings** **2** 29; **5** 212, 216  
**Green Lease** **2** 30; **5** 216  
**Großbritannien** **10**  
– siehe auch England  
– Rom-IVO **10** 7  
– Wohnimmobilienmarkt **1** 15  
**Grundbuch** **5** 2 ff.  
– Abteilung I **5** 15 ff.  
– Abteilung II  
– Dauernutzungsrecht **5** 33 f.  
– Dienstbarkeiten **5** 28 ff.  
– Nießbrauch **5** 35  
– Reallast **5** 36  
– Rechtshängigkeitsvermerk **5** 54  
– Treuhändersperrvermerk **5** 51 f.  
– Verfügungsverbote, dingliche **5** 44 ff.; siehe auch dort  
– Vorkaufsrechte **5** 20 ff.  
– Vormerkungen **5** 25 ff.  
– Widerspruch **5** 53  
– Abteilung III  
– Grundpfandrechte **5** 57 ff.  
– Rentenschuld **5** 65 f.  
– Sicherungshypothenken **5** 60 ff.  
– Auszüge, Datenaufbereitung **2** 49  
– Bestandsverzeichnis **5** 11 ff.

- Bestellungsurkunden **5** 9 f.
  - Eintragungen, Bewilligungen zu **2** 49
  - GVO-Genehmigung **5** 13
  - Herrschvermerk **5** 12
  - Prinzipien **5** 4 ff.
  - Sondervermögen **5** 18
  - Sperrvermerk **5** 18
  - Verfügungsbeschränkungen außerhalb des **5** 37 ff.
  - Grunddienstbarkeit** **5** 30, 192
  - Grunderwerbsteuer** **7** 125 ff.
    - Änderung des Grunderwerbsteuersatzes im Transaktionsverlauf **7** 156 ff.
    - Anzeigepflichten im Rahmen von Immobilientransaktionen **7** 245 ff.
    - Begünstigung konzerninterner Umstrukturierungen gemäß § 6a GrEStG **7** 228 ff.
    - Bemessungsgrundlage **7** 143 ff.
      - beim Asset Deal **7** 144 ff.
      - beim Share Deal **7** 153 ff.
    - Bewertungsverfahren, gesondertes **7** 148
    - Börsenklausel **7** 142
    - Erhöhung der vereinbarten Gegenleistung, nachträgliche **7** 160 f.
    - Ersatzbemessungsgrundlage gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 GrEStG **7** 150 ff.
    - Erwerb inländischer Grundstücke im Rahmen eines Asset Deals **7** 162 ff.
    - Erwerb von Immobilienfonds **7** 227 ff.
    - Erwerbsvorgänge **7** 135 ff., 159
    - Grundstückserwerb, faktiver **7** 137
    - Nachbehaltensfrist **7** 241 ff.
    - Reform der **1** 70
    - Share Deal **4** 28 ff.; **7** 153 ff., 178 ff., 192 ff., 200 ff., 205 ff., 209 ff., 216 ff.
      - Anteil am Gesellschaftsvermögen iSv § 1 Abs. 2a GrEStG **7** 191
      - Beteiligungsstrukturen, mehrstufige **7** 178
      - Erwerb von Immobilienkapitalgesellschaften **7** 210 ff.
      - Erwerb von Immobilienpersonengesellschaften **7** 187 ff.
      - Genehmigung iSv § 14 Nr. 2 GrEStG **7** 183
      - Kombination von Asset Deal und Share Deal **7** 184 ff.
      - Zuordnung, grunderwerbsteuerliche **7** 178 ff., 181 f.
      - Sicherungsübereignung **7** 132 ff.
      - Steuerobjekt **7** 129 ff.
      - Strukturmerkmale, transaktionsbezogene **7** 127 f.
      - Umwandlungen **7** 152
      - Verfahren, vereinfachtes **7** 147
      - Vermeidung des mehrfachen Anfalls im Asset Deal **7** 163 ff.
        - Grundstücksübertragungen, potenziell gemäß §§ 5, 6 GrEStG begünstigte **7** 168 f.
        - Nachbehaltensfrist **7** 175 ff.
  - Übernahme eines Grundstückskaufvertrages auf Käuferseite zwischen Signing und Closing **7** 164
  - Vorbehaltensfrist **7** 170 ff.
  - Vorbehaltensfrist **7** 237 ff.
- Grundmiete** **5** 128
- Grundpfandgläubiger in der Insolvenz** **11** 5 ff.
  - siehe auch Absonderung
- Grundpfandrechte** **2**; **5** 57 ff.
  - Bestellung **6** 208 f.
  - Insolvenz **11** 41
  - Löschungsbewilligung **6** 121 ff.
- Grundschatz** **8** 16 f.
  - Rangbestätigung für Finanzierungsgrundschuld **6** 301
  - Verwertung **8** 25 ff.
- Grundsteuer** **6** 140; **7** 14, 20
- Grundstück**
  - Absonderung **11** 10 ff.
  - Begehung **4** 130
  - Belegenheit des **5** 91
  - Bestandteile, wesentliche **5** 14; **6** 101; **11** 13
  - Beurkundungspflicht **6** 220
  - Bewertung **9** 66 ff.
  - Drittgeschäft **6** 236 ff.
  - Erwerb **6** 94 ff.
  - Erwerb, faktiver **7** 137
  - Good Title **10** 88
  - Grunderwerbsteuer **7** 129 ff.
  - herrschendes **5** 30
  - Kaufgegenstand des Asset Deals **6** 101 ff.
  - Übertragungen, potenziell gemäß §§ 5, 6 GrEStG begünstigte **7** 168 f.
  - unbebautes **9** 72 f.
  - Veräußerung im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen **7** 303 ff.
  - Zubehör **6** 101
  - Zuordnung zum Vermögen einer Personengesellschaft **7** 189 f.
- Grundstücksunternehmen, Gewerbesteuer-optimierung** **7** 38 ff.
- Gun-Jumping** **6** 78, 369
- Gutachter** **4** 32
  - siehe auch Technical Due Diligence
  - Gerichtsgutachter **4** 196
  - als Immobilienbewerter **4** 187
  - Zertifizierung **4** 191 ff.
- GVO-Genehmigung** **5** 13
- Haftpflichtversicherung** **4** 110
- Haftung**
  - Arglisthaftung des Verkäufers **6** 49 ff.
  - Ausschluss der
    - Informationsmemorandum **2** 119
    - Vertraulichkeitsvereinbarungen **3** 74
  - Begrenzung der
    - Asset Deal **6** 161 ff.

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = Kapitel

- Kaufvertrag **6** 62 ff.
  - des Verkäufers **2** 16 ff.
  - Vertragliche Regelungen **6** 63 ff.
  - Warranties-&-Indemnities-Versicherungen **6** 66 ff.
  - als Betriebsübernehmer nach § 75 AO **7** 15 ff.
  - Kaufvertrag **6** 47 f.
  - Legal Due Diligence **3** 111
  - Non-Performing-Loans (NPL) **12** 62 ff.
  - Risiken **4** 120
  - für Steuern des Veräußerers **7** 14 ff.
- Halteperiode** **2** 20 f., 27
- Haltestrukturen, mehrstufige** **9** 85 ff., 103
- Handelsvertretervertrag** **3** 106
- Heads of Terms** **2** 127
- Hedging** **9** 35
- Heimverträge** **5** 168
- Herrschvermerk** **5** 12
- Highstreet-Immobilien** **1** 62, 67
- Hochrechnungen** **4** 99 ff.
- Hochwasser** **4** 150
- Holzschutzgutachter** **4** 32
- Home-Office-Lösungen** **1** 26
  - Bedeutung, zukünftige **1** 69
  - Einfluss auf Wohnimmobilienmarkt **1** 55
- Hotel** **1** 57; **9** 97
  - Betriebsübergang **5** 171
  - Betriebsvorrichtungen **7** 46
  - Bewertungsverfahren **4** 267
  - Immobilien **1** 65, 67
  - Mietverträge **5** 169 ff.
- Hydrogeologie** **4** 143 ff.
- Hypothek** **5** 59 ff.
- HypZert** **4** 197, 199
  
- ifo-Geschäftsklimaindex** **1** 31
- Immissionen, Duldung von** **5** 87 ff.
- Immissionschutz** **5** 210 f.
- Immobilien**
  - als Anlageklasse **1** 1 ff.
  - Bewertung **4** 174 ff., 187; siehe auch Bewertung von Immobilien
  - Einkünfte, steuerrechtliche Qualifikation **7** 21 ff.
  - Finanzierungssystem, deutsches **1** 22
  - Insolvenz **11** 1 ff.; siehe auch dort
  - Investitionsformen **1** 7 ff.
  - Kaufvertrag **6** 1 ff.
  - Wertermittlung **2** 91 f.
- Immobilienfonds** **1**; **9** 1 f.
  - nach § 2 Abs. 9 S. 1 InvStG **7** 114
  - Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) **9** 7 ff.
  - Alternative Investment Funds (AIF) **9** 7
  - Anlagebeschränkungen **9** 27 ff.
  - Anleger **9** 17, 24
  - Bedeutung am Markt **9** 1 f.
- Beteiligung von Immobilienfonds an Projektentwicklungen **9** 71 ff.
  - Beteiligung von Fonds an Forward Deals **9** 76 ff.
  - Erwerbarkeit von Grundstücken **9** 72 f.
  - Zulässigkeit der Projektentwicklung durch den Fonds selbst **9** 74 f.
- Erwerb von **7** 227 ff.
- Fonds als Beteiligte bei Asset Deals und Share Deals **9** 52 f.
- Funktionen aus Sicht der Anleger **9** 3 ff.
- geschlossene **9** 15 f.
- Grundstücke, Bewertung **9** 66 ff.
- Grundstücksrechte, erwerbbare **9** 54 ff.
  - Erwerb anderer Grundstücksrechte als Voll-eigentum **9** 59 ff.
  - Erwerbarkeit ausländischer Grundstücks-rechte **9** 62
  - Grundstücke, andere **9** 58
  - Mietwohngrundstücke **9** 56 f.
- Haltestrukturen, mehrstufige **9** 85 ff., 103
- Immobilien-Gesellschaften, Erwerb von
  - beschränkter Gesellschaftszweck der Immobilien-Gesellschaft **9** 94 ff.
  - Darlehensgewährung, Voraussetzungen **9** 104 ff.
  - Fondsvehikel als Immobilien-Gesellschaft **9** 98 ff.
- Innenfinanzierung **9** 103 ff.
- Voraussetzungen der Qualifikation als Immobilien-Gesellschaft iSd KAGB **9** 91 f.
- Immobilien-Publikumsfonds **9** 28 f., 31
- immobilienquotentaugliche **9** 33 ff.
- Immobilien-Spezialfonds **9** 30, 32
- Investmentdreieck **9** 17
- Investmentvermögen, Begriff **9** 11
- Joint Ventures **9** 110 ff.
- Kapitalanlagegesetzbuch **9** 10
- Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) **9** 17 ff.
- Kreditfinanzierung **9** 127 ff.
  - Beschränkungen der Kreditaufnahme **9** 128 ff.
  - Sicherheiten **9** 132 ff.
- Luxemburger **9** 36 ff.; siehe auch Luxemburger Immobilienfonds
- offene **9** 14, 16
- Organismen für gemeinsame Anlagen in Wert-papieren (OGAW) **9** 8
- Publikumsfonds **9** 12 f.
- Rechtsformen **9** 25 f.
- Sondervermögen **9** 26
- Spezialfonds **9** 12 f.
- Transaktionen mit Fonds in Liquidation **9** 115 ff.
- Unit Deals **9** 118 ff.
- Verwahrstelle **9** 17, 22 f.
- Wohnimmobilienmarkt **1** 44 f.
- Zubehörgegenständen, Erwerb **9** 63 ff.

**Immobiliengesellschaft**

- börsennotierte **1** 47 ff.
- Fondsvehikel als **9** 98 ff.
- kommunale **1** 46
- öffentliche **1** 46

**Immobilienkapitalgesellschaft** **7** 137

- Anteilserwerb **7** 216 ff.
- ausländische **7** 214
- Erwerb im Share Deal **7** 210 ff.

**Immobilienmarkt**

- Charakteristika **1** 23 ff.
- Einflussfaktoren **1** 31 ff.
- im europäischen Vergleich **1** 13 ff., 17 ff.
- Investitionsvolumen **1** 11 ff.
- Krisenfestigkeit **1** 30
- Nettoanlagevermögen gesamt **1** 29
- Preisstabilität **1** 21
- Transparenz **4** 183
- als Wirtschaftsfaktor **1** 28 ff.

**Immobilienpersonengesellschaft**

- Anteilserwerb **4** 24, 29; **7** 192 ff., 200 ff., 205 ff., 209 ff.
- Erwerb im Share Deal **7** 187 ff.

**Immobilienquote** **9** 33 ff.

- Immobilienrechtliche Sachfragen** **5** 1 ff.
- Abgaben, grundstücksbezogene **5** 203 ff.
- alte Grundstückskaufverträge des Verkäufers **5** 84 f.
- Altlasten **5** 208 f.
- Assetmanagement **5** 221 f.
- Baugenehmigung **5** 181 ff.
- Baulasten **5** 190 ff.
- Bauvertragsrecht **5** 234 ff.
- Centermanagement **5** 229 ff.
- Denkmalschutz **5** 196 ff.; siehe auch dort
- Dienstbarkeit, altrechtliche **5** 86
- Dienstleistungsverträge **5** 218 ff.
- Duldung von Immissionen **5** 87 ff.
- Erbbaurecht **5** 70 ff.
- Facilitymanagement **5** 226 ff.
- Flurkarten **5** 91
- Gebäudezertifizierungen **5** 212 ff.
- Grundbuch **5** 2 ff.; siehe auch dort
- Grundstücksrecht **5** 1 ff.
- Immissionsschutz **5** 210 f.
- Katasterkarten **5** 91
- Mietverträge **5** 92 ff.; siehe auch Mietvertrag
- Propertymanagement **5** 223 ff.
- Rechtsstreitigkeiten **5** 244 ff.
- städtebauliche Besonderheiten **5** 193 ff.
- Teileigentum **5** 67 ff.
- Versicherungen **5** 232 f.
- Vorkaufsrechte, öffentlich-rechtliche **5** 202
- Wartungsverträge **5** 218 ff.
- Wohnungseigentum **5** 67 ff.
- Immobilientransaktionen** **2** 1 ff.
- siehe auch Transaktion

**Immobilienunternehmen, börsennotierte**

- 1** 10

**Incentivierung des Mieters** **5** 155**Increased-Cost-Klauseln** **8** 45**Indicative Offer** **2** 117**Indirekte Anlage** **1** 9

- siehe auch Immobilienfonds

**Infizierung, gewerbliche** **7** 30 ff.**Inflationsrate** **1** 34**Information Request List** **3** 26 ff.**Informationen**

- Beschaffung von **4** 81 ff., 90
- Wesentlichkeitsschwelle von **2** 60
- Zugang zu **3** 29 ff.; siehe auch Datenraum

**Informationsmemorandum** **2** 116 ff.**Informationsrechte des Käufers** **6** 79**Ingenieure** **4** 32**Inkråmsöverlåtelseavtal** **10** 190**Innenfinanzierung** **9** 103 ff.**Innovationsgrad der deutschen Immobilienwirtschaft** **4** 285 ff.**Inskrivningsmyndigheten** **10** 198**Insolvenz** **11** 1 ff.

- Ausschluss von Vorkaufsrechten **11** 68
- Auswirkung
  - auf bestehende Rechtsverhältnisse **11** 35 ff.
  - auf Geschäftsbesorgungen **11** 65 ff.
  - auf Vollmachten **11** 62 ff.
- Durchsetzung des Vertragsvollzugs mittels Vormerkung **11** 58 ff.
- Geltendmachung der Absonderung **11** 15 ff.
- Grundpfandgläubiger in der Insolvenz **11** 5 ff.
- Grundpfandrecht **11** 41
- des Mieters **11** 46 ff.
  - Bestandsschutz, vorläufiger **11** 47 ff.
  - Kündigungssperre, vorläufige **11** 47
  - Sonderkündigungsrecht **11** 50 ff.
  - Vermieter als Gesellschafter **11** 54 ff.
- Mietverhältnisse **11** 36 ff.
- Sonderkündigungsrecht, § 111 InsO **11** 42 ff.
- Verfahrensarten **11** 2 ff.
- des Vermieters **11** 37 ff.
- Verwaltervermerk **5** 47 ff.
- Verwertung, freihändige **11** 30 ff.
- Verwertungsmöglichkeiten in der **11** 18 ff.
- Vollzug des Immobilienerwerbs im Insolvenzverfahren **11** 58 ff.
- Vorauszahlungen **11** 40
- Zwangsversteigerung **11** 19 ff.; siehe auch dort
- Zwangsverwaltung **11** 27 ff.; siehe auch dort

**Installationen, technische** **4** 154**Instandhaltung** **5** 148 ff.

- Kosten der **4** 46 ff., 98

**Instandsetzung** **5** 148 ff.

- Kosten der **4** 384

- Rückstau **4** 41 ff., 45

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = Kapitel

- Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft eV (ICG)** 2 30
- Interim Business Covenants** 6 200
- Internal Rate of Return (IRR)** 4 358
- International Financial Reporting Standards (IFRS)** 4 203
- International Valuation Standards IVS** 4 203
- Internet of Things (IoT)** 4 291
- Interview** 4 89 ff.
- Investitionen**
- Altlasten als Hindernis 4 139
  - Formen 1 7 ff.
    - Aktien börsennotierter Immobilienunternehmen 1 10
    - Anlage, indirekte 1 9
    - Direktinvestment 1 8
    - Investment, langfristiges 2 21 f.
    - Investment Methods 4 252 ff.
    - Investmentdreieck 9 17
    - Investmentstrategien 2 19 ff.
    - opportunistische 2 27 ff.
    - Volumenentwicklung 1 11 ff.
- Investmentfonds**
- Anteilserwerb 4 24
  - Besteuerung 7 101 ff., 115 ff.
  - Besteuerung von Anlegern 7 108 ff.
  - Fusionskontrolle 6 349
  - Immobilienfonds nach § 2 Abs. 9 S. 1 InvStG 7 114; siehe auch Immobilienfonds
  - Körperschaftsteuer 7 102 f.
- Investmentklassen** 2 20 ff.
- Investmentrecht** 9 1 ff.
- Investmentvermögen**
- Begriff 9 11
  - Erwerb über 7 99 ff.
    - Anwendungsbereich 7 100
    - Besteuerung von Anlegern 7 108 ff.
    - Besteuerung von Investmentfonds 7 101 ff.
    - Besteuerung von Spezial-Investmentfonds 7 115 ff.
    - Immobilienfonds nach § 2 Abs. 9 S. 1 InvStG 7 114
    - Investmentfonds nach Kapitel 2 des InvStG 7 102 ff.
    - Sondervermögen 9 26
- Investoren** 2 2; 8 3
- Ipso-iure-Prinzip** 5 198
- Italien** 1 15; 10 104 ff.
- Jahresertrag** 6 37
- Joint Ventures** 9 110 ff.
- Junges Wohnen** 9 97
- Junior Tranche** 9 125
- Juristische Personen als Parteien** 6 242 ff.
- Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)** 4 198; 9 10
- Kapitalgesellschaft**
- ausländische, Ertragsteuer 7 97 f.
  - immobilienhaltende 7 86 ff.
  - Immobilienkapitalgesellschaft 7 137; siehe auch dort
  - Luxemburger Immobilienfonds 9 43; siehe auch dort
  - Steuerpflichtigkeit 7 28
- Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)** 2 2; 9 17 ff.
- siehe auch Immobilienfonds
- Kartellbehörden** 2 2
- Kartellverbot** 6 78
- Kataster** 2 49; 5 91
- Käufer**
- Anwartschaftsrecht 6 84
  - Auswahl 2 142 f.
  - Buy Side Commercial Due Diligence 4 355
  - Due Diligence 3 3 ff.
    - Chancen-Risiko-Analyse 3 4
    - Datenaufbereitung 2 55; siehe auch dort
    - Dealbreaker 3 4
    - Kaufpreisfindung 3 6
    - Forward Deal, Risiken 2 47
    - Informationsrechte 6 79
    - Interessen 2 1 ff.
    - Kenntnis des 6 58 ff.
    - Mitverschulden 6 53
    - Rücktritt 2 11; 6 176
    - Verteilung des Transaktionsvolumens nach Käufergruppen 4 222
    - Warranties- & Indemnities-Versicherungen 6 397 ff.
    - Ziele 2 19 ff.
- Kaufgegenstand** 6 255 f.
- Bestimmung 12 56
  - Mängel 6 163
  - Versicherung 10 46
  - Verwaltung bis zum Stichtag 6 142
- Kaufpreis** 6 32 ff.
- Anpassung, direkt vorweggenommene 6 45
  - Berechnung, Asset Deal 6 106 ff.
  - Earn-Out-Klauseln 6 35, 204
  - Einbehalt 6 132, 134
    - vereinbarter 6 46
  - Fälligkeit 6 38
  - fester 6 33, 199 ff.
  - Festlegung der Kaufpreisziele 2 90 ff.
  - Findung 3 6
  - Gesamtfälligkeitsmodell 10 31
  - Maximierung 2 7
  - Mehrerlösklauseln 6 36
  - NPL-Transaktionen 12 60 f.
  - Regelungen bei paneuropäischen Transaktionen 10 28 ff.
  - Share Deal 6 198 ff.

- Tranchenbildung **10** 32
- variabler **6** 34 ff., 203 f.
- Zahlung **6** 129 ff., 298 ff.
- Zahlungsverzug **6** 135
- Kaufrecht, Abgrenzung zum Werkvertragsrecht** **6** 89 ff.
- Kaufvertrag** **6** 1 ff.
- Abwicklung und Vollzug **6** 282 ff.
  - Änderung von Verträgen **6** 302 ff.
  - Änderungen nach Vertragsabschluss mit gleichzeitig erklärter Auflösung **6** 303 ff.
  - Belastungsvollmachten **6** 282 ff.
  - Einreichungspflichten **6** 285 ff.
  - Genehmigungen, Einholung von **6** 288 ff.
  - Kaufpreiszahlung **6** 298 ff.
  - Konflikte zwischen den Parteien in der Abwicklungsphase **6** 318 ff.
  - Mitteilungspflichten **6** 285
  - Notaranderkonto **6** 316 f.
  - Rangbestätigung für Finanzierungsgrundschuld **6** 301
  - Vorkaufsrechtserklärung **6** 293 ff.
  - Vorlagesperre **6** 303
  - Willensübereinstimmung, § 311b Abs. 1 S. 2 BGB **6** 312 ff.
- Asset Deal **6** 16 ff., 86 ff., 94 ff.
  - Abgaben, öffentliche **6** 139
  - Abgrenzung der Geltungsbereiche von Kauf- und Werkvertragsrecht **6** 89 ff.
  - Anzeige der Veräußerung an Mieter **6** 146
  - Auflösung **6** 86, 170 ff.
  - Auflösungsvormerkung **6** 84
  - Bedingungen, aufschiebende **6** 105
  - Belastungsvollmacht **6** 175
  - Besitzübergang **6** 136 f.
  - Closing **6** 82
  - Erschließungsbeiträge **6** 141
  - Fälligkeit **6** 107 ff.; siehe auch Asset Deal, Fälligkeit
  - Gewährleistung **6** 150 ff.; siehe auch Asset Deal, Gewährleistung
  - Grundsteuer **6** 140
  - Kaufgegenstand **6** 101 ff.
  - Kaufpreis **6** 106 ff., 129 ff.
  - Lasten, öffentliche **6** 139
  - Material Adverse Change (MAC-Klauseln) **6** 179
  - Miet sicherheiten, Übergabe der **6** 148
  - Mietverhältnisse, Übergang der **6** 144
  - Nebenkostenabrechnung **6** 147
  - Objektunterlagen, Übergabe der **6** 143
  - Parteien **6** 8, 98 ff.
  - Rücktrittsrechte **6** 176 ff.
  - vs. Share Deal **6** 21 ff.
  - Stichtag **6** 136 ff., 145
  - Übernahme sonstiger Verträge **6** 149
  - Verwaltung des Kaufgegenstands bis zum Stichtag **6** 142
  - Verzug **6** 135
  - Vorkaufsrecht, Ausübung **6** 178
  - Wohnungseigentum **6** 103
  - Aufhebung und Neuabschluss mit anderer Vertragspartei **7** 166 f.
  - Auflösungsvormerkung **6** 84
  - aufschiebel bedingter, Grunderwerbsteuer **7** 181 f.
  - Beurkundung **6** 220 ff., 268 ff.; siehe auch dort
  - Closing **6** 82 ff.
  - Erörterungs termin **2** 159 ff.
  - Formalitäten
    - Anlagen **2** 172
    - Genehmigungen **2** 174 f.
    - Gesellschafterbeschlüsse **2** 174 f.
    - Übersetzungen **2** 176
    - Vollmachten **2** 173
  - Fusionskontrolle **6** 321 ff.; siehe auch dort
  - Gewährleistungsversicherungen **6** 388 ff.; siehe auch Warranties & Indemnities-Versicherungen
  - Inhalt **6** 1 ff.
    - Asset Purchase Agreement **6** 1; siehe auch Kaufvertrag, Asset Deal
    - Asset vs. Share Deal **6** 21 ff.
    - Best-Efforts-Klauseln **6** 69
    - Break Fees **6** 73 ff.
    - Call-Optionen **6** 80
    - Commercially-Reasonable-Klauseln **6** 69
    - Covenants **6** 76 ff.
    - Garantien **6** 39 ff.
    - Haftung **6** 47 f.; siehe auch dort
    - Haftungsbegrenzungen **6** 62 ff.
    - Informationsrechte des Käufers **6** 79
    - Kaufgegenstand **6** 15 ff.
    - Kaufpreis **6** 32 ff.; siehe auch dort
    - Material Adverse Change-Klausel (MAC) **6** 71 f.
    - Parteien **6** 4 ff.
    - Put-Optionen **6** 81
    - Reasonable-Efforts-Klauseln **6** 69
    - Share Purchase Agreement **6** 1; siehe auch Kaufvertrag, Share Deal
    - Transaktionsform, Wahl der **6** 1
    - Übernahmevertrag **6** 30
    - Verkauf- und Vollzugsbestimmung **6** 30 ff.
    - Vollmachten **6** 9
    - juristische Personen als Parteien **6** 242 ff.
    - Schutzrechte, gewerbliche **3** 137
    - Share Deal **6** 19 f., 180 ff.
      - vs. Asset Deal **6** 21 ff.
      - Closing **6** 83
      - Parteien **6** 8
      - Share Transfer Agreement **6** 31
      - Zustimmungsvorbehalte **6** 14
    - Steuer verbindlichkeiten **7** 19
    - Vertragsschluss **2** 169 ff.
    - Vollzug **2** 178 ff.

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = Kapitel

- Vorbereitung der Beurkundung **6** 212 ff.; siehe auch Beurkundung, Vorbereitung der Warranties-&-Indemnities-Versicherungen **6** 388 ff.; siehe auch dort
- Zeitraum zwischen Vertragsschluss und Closing **6** 68 ff.
- Kenntnis des Käufers** **6** 58 ff.
- Keretmegállapodás** **10** 273
- Kernportfoliokonzept** **10** 27
- Kettenauflassung** **5** 84
- Kick-off-Meeting** **4** 73
- Kleinreparaturklausel** **5** 153
- Klimaanlage** **7** 46
- Kliniken** **1** 57; **4** 267
- Know Your Customer (KYC)** **2** 177
- Knowhow** **3** 136
- Knowledge Scrape** **6** 427
- Kommanditgesellschaft (KG), Anwendung des § 179 Abs. 1 AktG auf die** **6** 251
- Konflikte zwischen den Parteien in der Abwicklungsphase** **6** 318 ff.
- Konformitätserklärung des Datenraumbieters** **2** 67
- Konnektivität von Gebäuden** **4** 67
- Konsensprinzip** **5** 5
- Kontokorrentkredit** **12** 53
- Kontoverpfändung** **8** 25 f.
- Kontrollerwerb** **6** 347
- Koopovereinkommen** **10** 128
- Köpebrev** **10** 195
- Körperschaft, ausländische** **7** 69 ff.
- Körperschaftsteuer**
  - Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) **7** 35, 37
  - GmbH & Co. KG **7** 61, 96 ff.
  - Investmentfonds **7** 102 f.
  - Kapitalgesellschaft, ausländische **7** 93
  - Personengesellschaft, ausländische **7** 82
- Kostenermittlung** **4** 95 f.
- Krankenhäuser** **1** 57; **4** 267
- Kredit**
  - Covid-19-Pandemie **1** 5
  - Immobilienfonds **9** 127 ff.
  - Kontokorrentkredit **12** 53
  - notleidender **12** 1 ff.; siehe auch Non-Performing-Loans (NPL), Transaktionen
  - Sub-performing Loans **12** 2
  - Verbraucherkredit **12** 12
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** **4** 168 f.
- Kühlmittel** **4** 159
- Künstliche Intelligenz (KI)** **4** 291, 296 ff.
- Kúpna zmluva** **10** 232
- Kupní smlouva** **10** 267
- Kurzarbeitergeld** **1** 68
- Kürzung**
  - einfache (§ 9 Nr. 1 S. 1 GewStG) **7** 38
  - erweiterte (§ 9 Abs. 1 S. 2 ff. GewStG) **7** 39 ff.
- Lagequalität** **4** 180
- Lagerimmobilien** **1** 64
- Lasten, öffentliche** **6** 139, 257 f.
- Last-Mile Logistikhubs** **1** 72
- Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)** **4** 66; **5** 212 f.
- Leakage** **6** 200
- Lebensmitteleinzelhandel** **1** 62, 67, 72
- Lebenszykluskosten** **4** 48
- Leerstand** **7** 285 f.
- LEG Immobilien** **1** 48
- Legal Due Diligence** **3** 1 ff.; **4** 179
  - Aufklärungspflichten des Verkäufers **3** 23 ff.
  - Auswirkungen auf Gewährleistungsrechte **3** 19 ff.
  - Bedeutung **3** 12 ff.
  - Berichtsarten **3** 139 ff., 143 ff.
  - Best Practice **3** 13 ff.
  - digitale Anwendungen **4** 318 ff.
  - Käufer-Due-Diligence **3** 3 ff.; siehe auch dort
  - Komponenten, übliche **3** 84 ff.
    - betriebsverfassungsrechtliche Beziehungen **3** 123
    - Bonusvereinbarungen, transaktionsbezogene **3** 122
    - Cash Pooling **3** 131
    - Finanzierungsverträge **3** 128 f.
    - gesellschaftsrechtliche Sachfragen **3** 87 ff.
    - immobilenrechtliche Sachfragen **3** 118
    - Kreditverträge mit Gesellschaftern **3** 131 f.
    - Kündigungsbeschränkungen **3** 124
    - öffentlich-rechtliche Beziehungen **3** 125 ff.
    - Rechtsstreitigkeiten **3** 133 f.
    - Schutzrechte, gewerbliche **3** 135 ff.
    - Sicherheiten **3** 130
    - steuerrechtliche Sachfragen **3** 119
    - Versicherungen **3** 138
    - Vertragsbeziehungen **3** 106 ff., 120 f.
  - NPL-Transaktionen **12** 36 ff.
    - aufsichtsrechtliche Beschränkungen **12** 46 ff.
    - Dokumente, wichtige **12** 39 ff.
    - Erfordernis einer Banklizenz **12** 47 ff.
    - Immobilienbewertung **12** 43
    - Konflikte mit dem RDG und dem ZAG **12** 50 ff.
    - Kontokorrentkredite, spezielle Erfordernisse bei **12** 52, 53
    - Sicherheiten **12** 38
    - Übertragbarkeit der Forderungen **12** 37
    - Wirksamkeit der Sicherungsabrede **12** 44 f.
  - Umsetzung des Berichts **3** 157 ff.
    - Anlagen (Annexes) **3** 176 f.
    - Aufbau **3** 157 ff.
    - Darstellungshinweise **3** 178 ff., 181 ff.
    - Deckblatt **3** 158
    - Definitionen **3** 176
    - Format **3** 179 f., 183
    - Inhaltsverzeichnis (Table of Contents) **3** 159

- Querverweise **3** 182
  - Sprache **3** 178
  - Style Guide **3** 183
  - Teil I: Einleitung (Introduction) **3** 160 ff.
  - Teil II: Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse (Executive Summary) **3** 171 f., 180
  - Teil III: Darstellung der wesentlichen Erkenntnisse (Report) **3** 173 ff.
  - Verkäufer-Due-Diligence **3** 8 ff.; siehe auch dort
  - Vorbereitung
    - Information Request List **3** 26 ff.
    - Informationszugang **3** 29 f.
    - Q & A-Prozess **3** 54 ff.
    - Vertraulichkeitsvereinbarungen **3** 59 ff.; siehe auch dort
    - wesentliche Vertragsbeziehungen
      - Change-of-Control-Klausel **3** 107, 113 ff.
      - Exklusivitätsvereinbarungen **3** 116
      - Haftungsregelungen **3** 111
      - Kündigungsfristen **3** 112
      - Laufzeit **3** 112
      - Musterübersicht **3** 117
  - Legal Fact Book** **2** 86
    - Bieterverfahren **2** 87
    - Haftung für Inhalte **2** 89
  - Legal Interest** **10** 88
  - Legalitätsprinzip** **5** 6
  - Leitungsrecht** **5** 28
  - Letter of Intent** **2** 127 ff.
  - Leverage-Effekt** **2** 26
  - Libro registro de socios** **10** 247, 254
  - Liefervertrag** **3** 106
  - Liegenschaftszinssatz** **4** 257
  - Limitation Language** **8** 35 ff.
  - Limited partnership** **9** 42
  - Limited Recourse** **8** 6
  - Liquidation, Transaktionen mit Fonds in** **9** 115 ff.
  - Lock-Down** **1** 32, 62
  - Locked-Box Modell** **6** 199
  - Logistikimmobilien** **1** 64
  - Logistikunternehmen** **4** 256
  - Long Stop Date** **6** 128; **10** 46
  - Longlist** **2** 140 f.
  - Löschungsbewilligung** **6** 121 ff.
  - Löschungsunterlagen** **6** 299
  - Luftbild** **4** 113, 136
  - Luxemburg** **10** 17, 115 ff.
  - Luxemburger Immobilienfonds** **9** 36 ff.
    - Anlagebeschränkungen **9** 50
    - Kapitalgesellschaften **9** 43
    - Personengesellschaften **9** 42
    - Rechtsformen **9** 41 ff.
    - Regulierungsregime **9** 45 f.
    - Reserved Alternative Investment Fund (RAIF) **9** 48
  - Sondervermögen **9** 44
  - spezialisierte Investmentfonds nach dem SIF-Gesetz **9** 47
  - Teil-2-UCI nach dem OGA-Gesetz **9** 49
  - Umbrella-Struktur **9** 47
- Machine Learning** **4** 116, 291
- Makler** **2** 76; **4** 187
  - Gebühr **6** 421
- Markenrechte** **3** 136
- Marktentabelle** **6** 301
- Market Value** **4** 204 ff.
  - on the special assumption that the property is vacant **4** 219
- Marktabgrenzung** **6** 374 ff.
- Marktansprache** **2** 141
- Markttest** **6** 386
- Marktwertbegriffe** **4** 205 ff.
- Massebeitrag** **11** 33
- Master Agreement** **10** 1
  - siehe auch Rahmenvertrag
- Material Adverse Change-Klausel (MAC)**
  - **6** 71 f.
  - Asset Deal **6** 179
  - paneuropäische Transaktionen **10** 39
- Materiality Scrape** **6** 427
- Maverick** **6** 383
- Mehrerlöskauseln** **6** 36
- Mehrfamilienhäuser** **4** 262
- Memorandum of Understanding** **2** 127
- Messungen** **4** 92
- Mezzanine-Darlehen** **8** 2, 8
- Mietansprüche, Abtretung** **6** 211
- Miete** **5** 126 ff.
  - Anpassung der **5** 136 f.
  - Double-Net-Abrede **5** 132
  - Mieteinnahmen **1** 4
  - Mietrückstände **5** 143
  - Mietzinsforderung **11** 12, 17, 29
  - Mindestmiete **5** 130
  - Nebenkosten **5** 138 ff.
  - Sicherheit, Übergabe der **6** 148
  - Sonderzahlungen des Mieters **5** 134 f.
  - Triple-Net-Abrede **5** 132, 153
  - Vorauszahlungen **11** 40
- Mietendeckel, Berliner** **1** 36, 54
- Mieter**
  - Anzeige der Veräußerung an **6** 146
  - Bonität **4** 238
  - Darlehen **5** 135
  - Dienstbarkeit **5** 28, 32, 167
  - Dokumente, mieterbezogene **2** 51
  - Insolvenz **11** 46 ff.; siehe auch Insolvenz des Mieters
  - Interessen **2** 2
  - kurzfristige Überlassung an schnell wechselnde **7** 23
  - Sicherheiten **5** 165 ff.

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = Kapitel

- Sonderzahlungen **5** 134 f.
- Sortimentsbindung **5** 178
- Mietfläche** **4** 64
- Mietpreisbremse** **1** 36, 53
- Mietsache** **5** 105 ff.
  - Erhaltung der **5** 147 ff.
  - Mängel der **5** 142
- Mietverhältnisse**
  - Insolvenz **11** 36 ff.
  - paneuropäische Transaktionen **10** 44 f.
  - Sonderkündigungsrecht, § 111 InsO **11** 42 ff.
  - Übergang der **6** 144
  - Zwangsversteigerung **11** 26
- Mietvertrag** **5** 92 ff.
  - Abtretung **5** 157
  - Analyse **4** 370 ff.
  - Anbietungsverpflichtung **5** 100
  - Annietrecht **5** 99
  - Beendigungsgründe, sonstige **5** 124 f.
  - Bestätigungs Klauseln **5** 153
  - Erhaltung der Mietsache **5** 147 ff.
  - Gebrauchsüberlassung, weitere Arten der **5** 168 ff.
  - Heimverträge **5** 168
  - Hotel **5** 169 ff.
  - Incentivierung **5** 155
  - Kleinreparaturklausel **5** 153
  - Kündigung **5** 118 ff.
  - langfristiger **2** 22
  - Legal Due Diligence **3** 106
  - Mietdauer **5** 115 ff.
  - Miete **5** 126 ff.; siehe auch dort
  - Mietsache **5** 105 ff.
  - Mietzweck **5** 108
  - Nutzungsbeschränkungen **5** 109
  - Outletcenter **5** 172 ff.
  - Parteien **5** 110 ff.
  - Quotenabgeltungsklausel **5** 153
  - Schriftform **5** 144 ff.
  - Shoppingcenter **5** 172 ff.
  - Sicherheit des Mieters **5** 165 ff.
  - Sicherheit des Vermieters **5** 158 ff.
  - Triple-Net-Mietvertrag **5** 153
  - Untermiete **5** 156
  - Vertragsanbahnung **5** 95 f.
  - Vertragsfreiheit **5** 93
  - Vertragsübernahme **5** 111
  - Vormietrecht **5** 98 f.
  - Vorvertrag **5** 101
  - Wirksamkeit **5** 102 ff.
- Mietwohngrundstücke** **9** 56 f.
- Milestones** **6** 126; **9** 76
- Mindestgebot** **11** 25
- Missbrauch der Vertretungsmacht** **6** 250
- Miteigentum** **5** 16, 67
  - Beurkundungspflicht **6** 221
  - Veräußerung von **7** 321 ff.

- Modernisierung** **4** 56 f.
  - Kappung **1** 36, 53
- Multi-Tenant-Immobilien** **4** 262 f.
- Mutual Investment Trust (MIT)** **9** 98
- Nachbarerbaurecht** **5** 78 ff.
- Nachbehaltensfrist** **7** 175 ff., 241 ff.
- Nacherbenvermerk** **5** 43
- Nachgründungsgeschäfte** **3** 92
- Nachhaltigkeit** **4** 66
- Nachvermietbarkeit** **4** 238
- Nebenkosten** **4** 377 ff.; **5** 138 ff.
  - Abrechnung **6** 147
  - OSCAR-Nebenkostenanalyse **4** 98
- Nebentätigkeit, unschädliche** **7** 44, 55 ff.
- Negativattest** **6** 290
- Negativliste** **10** 27
- Neugründung, wirtschaftliche** **3** 92
- Neupositionierung**
  - der Einzelimmobilie **2** 109
  - Wertsteigerung durch **2** 27 ff.
- New Breach Cover** **6** 428
- Niederlande** **10** 127 ff.
  - Formerfordernisse **10** 17
  - Wohnimmobilienmarkt **1** 15
- Nießbrauch** **5** 35
- Non-Binding-Offer** **2** 117; **6** 413 f.
- Non-disclosure Agreement (NDA)** **2** 120 ff.
  - siehe auch Vertraulichkeitsvereinbarungen
- Non-Performing-Loans (NPL), Transaktionen** **12** 1 ff.
  - Abtretung **12** 14 ff., 32
  - Bankaufsichtsrechtliche Perspektive **12** 3
  - Einzelrechtstransfer **12** 12 ff.
  - Funded Sub-Participation **12** 27
  - Garantien **12** 29
  - Inhalte des Portfolioaufvertrages **12** 54 ff.
    - Garantien **12** 62 ff.
    - Haftung **12** 62 ff.
    - Kaufgegenstand **12** 56
    - Kaufpreis **12** 60 f.
    - Übertragung der NPLs **12** 57
    - Übertragung der Sicherheiten **12** 59
    - Vertragsbedingungen, wesentliche **12** 55 ff.
    - Vertragsparteien **12** 55
    - Verwaltung der NPLs **12** 58
  - Legal Due Diligence **12** 36 ff.; siehe auch Legal Due Diligence, NPL-Transaktionen
  - Marktentwicklung **12** 6 ff.
  - NPL-Transaktionen zum Erwerb von Immobilien in der Krise **12** 35 ff.
  - Servicer **12** 16
  - Steuerrechtliche Perspektive **12** 4
  - Swaps **12** 30
  - Synthetische Übertragungsformen **12** 25 ff.
  - Transaktionsformen **12** 10 ff.
  - Übertragung von Kreditsicherheiten **12** 31 ff.

- Übertragungsformen, umwandlungsrechtliche **12** 21 ff., 34
- Unfunded Sub-Participation **12** 27
- Unlikely-to-pay **12** 3
- Unterbeteiligungen **12** 26 ff.
- Vertragsübernahme **12** 19 f., 33
- Zivilrechtliche Perspektive **12** 2 ff.
- Non-Reliance Agreement** **2** 89
- Notar**
  - Einreichungspflichten **6** 285 ff.
  - Konflikte zwischen den Parteien in der Abwicklungsphase **6** 318 ff.
  - Mitteilungspflichten **6** 285
  - Mitwirkungsverbote **6** 214 ff.
  - Pflichten **6** 212 f.
  - Schweiz **10** 210
  - Transaktionen, paneuropäische **10** 17 f.
- Notaranderkonto** **6** 316 f.
- Anzahlung auf **2** 177; **6** 131
- Nullzinspolitik** **1** 2, 33
- Substitution von Eigenkapital durch Fremdkapital **1** 5
- Nutzung**
  - aktuelle **4** 135 ff.
  - Beschränkung **5** 32
  - Dauer, wirtschaftliche **4** 258
  - Einschränkung **4** 62 f.
  - Überlassung, oktroyierte **11** 54 ff.
- Objektbegehung** **4** 154
  - siehe auch Begehung
- Objektbesichtigung** **4** 361 ff.
- Objektunterlagen, Übergabe der** **6** 143
- Offene Handelsgesellschaft (OHG), Anwendung des § 179 Abs. 1 AktG auf die** **6** 251
- Öffentlich-rechtliche Beziehungen** **3** 125 ff.
- Off-Market-Deal** **2** 102, 105 f.
  - Informationsbeschaffung **4** 84, 90
- Ökologie** **4** 139
- Opportunistische Investitionen** **2** 27 ff.
- Option auf den Erwerb** **6** 338
- Ordre-public** **10** 13
  - Italien **10** 107
- Organisme de Placement Professionel Collectif en Immobilier (OPPCI)** **9** 46, 98
- Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW)** **9** 8
- Organschaft, ertragsteuerliche** **7** 88
- Ortsbegehung** **4** 124
  - siehe auch Begehung
- Ortsform** **2** 170
- OSCAR-Nebenkostenanalyse** **4** 98
- Österreich** **10** 140 ff.
- Outletcenter** **5** 172 ff.
- Pacht** **11** 40
  - Absonderung **11** 12
  - Legal Due Diligence **3** 106
- Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP)** **1** 5
- Panel** **2** 71
- Parametrisches Design** **4** 314
- Parkhaus** **4** 267
- Participaciones sociales** **10** 241
- Patronatsklausur** **5** 163
- pbb-Index** **1** 61
- Pensionskasse** **1** 45
- Permitted Leakage** **6** 200
- Personengesellschaft**
  - ausländische, Ertragsteuer **7** 82 ff.
  - Immobilienpersonengesellschaft **7** 137; siehe auch dort
  - als Kaufvertragspartei **6** 6
  - Luxemburger Immobilienfonds **9** 42; siehe auch dort
  - Steuerpflichtigkeit **7** 29
- Pfandbriefbanken** **4** 199, 242 f.
- Pfandbrieffähigkeit** **8** 48 f.
- Pflegeheime** **1** 57; **9** 97
  - Bewertungsverfahren **4** 267
- Photovoltaikanlagen** **7** 46
- Pitch** **2** 71
- Plusfaktoren** **6** 353
- Polen** **10** 160 ff.
  - Kaufpreisregelungen **10** 28
- Portfoliosegmentierung** **2** 110
- Portfoliotransaktion** **2** 33 ff., 99
  - Finanzierung **8** 14
  - Instandsetzungsrückstau **4** 45
  - internationale **10** 50
- Portugal** **10** 174 ff.
- Positivliste** **10** 27
- Prägung, gewerbliche** **7** 30, 34
- Preferred-Partner-Konzept** **4** 72
- Preisstabilität** **1** 21
- Preisseigerungen** **1** 35 f., 41, 50 ff.
- Převodní smlouva** **10** 267
- Prioritätsgrundsatz** **5** 8
- Privatanleger** **1** 12, 40
- Private-Equity-Investoren** **4** 235 f.
- Process Letter** **2** 126
- Produktionsimmobilien** **1** 64
- Produktmarkt** **6** 375
- Profit Method** **4** 266 ff.
- Projektentwicklung** **2** 80; **9** 71 ff.
- Promesa de compraventa de acciones** **10** 238
- Promesa de compraventa de un inmueble** **10** 238
- Promesse de vente** **10** 82
- Propertymanagement** **2**; **5** 223 ff.
- Prüfungen** **4** 92
  - Unterlagen **4** 83 ff.
- Publikumsfonds** **9** 12 f.
- Publizitätsprinzip** **5** 7
- Put-Optionen** **6** 81

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = Kapitel

- Quantitive Easing-Programm** 1 1, 33  
**Question-‐&-Answer-Prozess** 3 54 ff.  
**Question-‐&-Answer-Tools** 2 66; 3 55  
– Environmental Due Diligence 4 133  
**Quotas** 10 184, 188  
**Quotenabgeltungsklausel** 5 153
- Radon** 4 148  
**Rahmenvertrag** 6 105; 10 48  
– Ansatz, dezentraler 10 22 f.  
– Ansatz, vermittelnder 10 24 ff.  
– Anmeldung der Transaktion 10 46  
– Asset Deal 10 35  
– Benachrichtigungen 10 46  
– Einzelverträge, Regelungen 10 25 ff.  
– Empfangstreuhänder 10 36 f.  
– Gewährleistungsregelungen 10 40 ff.  
– Kaufpreisregelungen 10 28 ff.  
– Longstop Date 10 46  
– Material Adverse Change (MAC) 10 39  
– Mietverhältnisse, Regelungen 10 44 f.  
– Share Deal 10 35  
– Transaktionskosten, Verteilung 10 46  
– Versicherung des Kaufgegenstandes 10 46  
– Zahlungstreuhänder 10 36 f.  
– Zeit zwischen Vertragsschluss und Vollzug 10 38 f.  
– Ansatz, zentralistischer 10 19 ff.  
– Einzelverträge 10 47  
– Reihenfolge der Beurkundung von Rahmenvertrag und Einzelverträgen 10 51 ff.
- Rámcová smlouva** 10 256  
**Rámcová zmluva** 10 220  
**Rangbestätigung für Finanzierungsgrundschuld** 6 301  
**Rangrücktritt** 8 22  
**Reallast** 5 36  
**Reasonable-Efforts-Klauseln** 6 69  
**Rechtsanwälte** 2 75  
**Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG)** 12 50 f.  
**Rechtshängigkeitsvermerk** 5 54  
**Rechtsmängelhaftung** 6 154 f.  
**Rechtsstreitigkeiten** 3 133 f.; 5 244 ff.  
**Reconhecimento presencial** 10 178  
**Red Book** 4 203 ff.  
**Redevelopment** 4 56 f.  
**Red-Flag-Due-Diligence**  
– Bericht 3 143 ff.  
– Beispiel 3 156  
– Business Issue 3 149  
– Executive Summary 3 172  
– Handlungsempfehlung (Action) 3 152 ff.  
– Issues-only-Basis 3 143  
– Key-Issues-Report 3 143 ff.  
– Mechanical Issue 3 149  
– Priorisierung 3 155
- Rechtliche Beurteilung (Implication) 3 149 ff.  
– Sachverhalt (Issue) 3 147 f.  
– Commercial Due Diligence 4 364 ff.  
– Environmental Due Diligence 4 126  
**Red-Flag-Meeting** 2 162  
**Reinigungsmittel** 4 159  
**Related Party Agreements** 3 106  
**Reliance Agreement** 2 89  
**Reliance Letter** 3 10; 4 107  
**Rendite** 4 253  
**Rentenschuld** 5 65 f.  
**Reserved Alternative Investment Fund (RAIF)** 9 48  
**Residualwertverfahren** 4 270 ff.  
**Restnutzungsdauer** 4 258  
**Részvénny Adásvételei Szerződés** 10 273  
**RETT-Blocker-Strukturen** 7 215  
**RICS Valuation – Global Standards** 4 203  
**Risikoklassen** 2 20 ff.  
– Core-Investitionen 2 21 f.  
– Core-Plus-Investitionen 2 23 ff.  
– Ertragssteigerung 2 23 ff.  
– Investitionen, opportunistische 2 27 ff.  
– Value-Add-Investitionen 2 25 f.  
**Rom-I-VO** 10 6 ff.  
**Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)** 4 191 f.  
**Rückauflassungsvormerkung** 5 26  
**Rückbaukosten** 4 59  
**Rückkaufsrecht des Verkäufers** 6 80  
**Rücktrittsmöglichkeiten des Käufers** 2 11  
**Rücktrittsrechte** 6 176 ff., 235  
**Sacheinlage, verdeckte** 3 93  
**Sachgründung** 3 92  
**Sachmängelhaftung** 6 154 f.  
**Sachverständige**  
– als Immobilienbewerter 4 187  
– öffentliche bestellte und vereidigte 4 195 f.  
**Sachwertverfahren** 4 250 f.  
**Sale-and-Lease Back** 2 101; 6 339  
**Sale-and-Purchase-Agreement** 10 78  
**Sanierung**  
– Erwerb zu Sanierungszwecken 6 341  
– Fusion 6 384  
**Sanierungsgebiet** 5 38, 193 f.; 6 260  
**Satzungsänderung, faktische** 6 253  
**Schadensersatzverpflichtung, Vertraulichkeitsvereinbarung** 2 124  
**Schadstoffe** 4 152  
**Schönheitsreparaturen** 5 148 ff.  
**Schubladenlösung** 6 246  
**Schuldbbeitritt** 5 163  
**Schutzzüchter, Gefährdungspotenzial** 4 140 f.  
**Schutzrechte, gewerbliche** 3 135 ff.  
**Schwärzungen** 3 36 ff.

- Schweden** **10** 189 ff.
  - Kaufpreisregelungen **10** 28
- Schweiz** **10** 200 ff.
  - Kaufpreisregelungen **10** 28
  - Notariatssystem **10** 210
  - Vermögensübertragung gemäß schweizerischem Fusionsgesetz **10** 211
- Schwellenwerte** **3** 170
  - Fusionskontrolle **6** 324, 342 ff., 354 ff.
  - Umweltrisiken **4** 131
- Scoping Letter** **3** 168
- Segmentierung des Portfolios** **2** 110
- Selbstbehalt** **6** 426
- Selbststeintrittsrecht, Benennungsvertrag ohne** **7** 165
- Self-Storage-Immobilien** **1** 57; **4** 267; **9** 97
- Sell-Side-Commercial-Due Diligence** **4** 355
- Sell-Side-Due Diligence** **3** 8
  - siehe auch Verkäufer-Due-Diligence
- Sell-Side-Policy** **2** 88; **6** 404
- Senior Tranche** **9** 125
- Senior-Darlehen** **8** 7
- Seniorenwohnen** **5** 168
- Sensitivitätsanalyse** **4** 240, 358
- Sensoren** **4** 112
- Servicer** **12** 16
- Servicevertrag** **3** 106
- Share Deal** **2** 100
  - Anzeigepflichten **7** 245
  - vs. Asset Deal **6** 21 ff.
  - Belgien **10** 64 ff.
  - Beschaffungsvereinbarungen **6** 194 ff.
  - Beurkundungspflicht **2** 169
  - Closing Conditions **6** 186
  - Condition Precedent **6** 186
  - Due Diligence **6** 193
  - England **10** 77 ff.
  - Ertragsteuer **4** 23 ff.; **7** 8, 85 ff., 94 ff.
  - Erwerb von Immobilienpersonengesellschaften im **7** 187 ff.
  - Fälligkeit **6** 205 f.
  - Finanzierung **6** 207 ff.; **8** 12
  - Fonds als Beteiligte beim **9** 52 f.
  - Frankreich **10** 91 ff.
  - Fusionskontrolle **6** 345 ff.
  - Garantien **6** 194 ff.
  - Geschäftsanteil, Verpfändung **6** 210
  - Gesellschaftsrechtliche Sachfragen **3** 87
  - Grunderwerbsteuer **4** 28 ff.; **7** 153 ff., 178 ff.; siehe auch Grunderwerbsteuer, Share Deal
  - Grundpfandrechte, Bestellung **6** 208 f.
  - Information Request List **3** 28
  - Italien **10** 104 ff.
  - Kaufpreis **6** 198 ff.; siehe auch dort
  - Kaufvertrag **6** 19 f., 180 ff.; siehe auch Kaufvertrag, Share Deal
  - Luxemburg **10** 115 ff.
  - Mietansprüche, Abtretung **6** 211
- Mietverträge **5** 92 ff.
- Niederlande **10** 127 ff.
- Österreich **10** 140 ff.
- paneuropäische Transaktionen **10** 35
- Polen **10** 160 ff.
- Portugal **10** 174 ff.
- Schweden **10** 189 ff.
- Schweiz **10** 200 ff.
- Share Purchase Agreement **10** 78
- Slowakei **10** 219 ff.
- Spanien **10** 237 ff.
- Steuerrecht **1** 36; **6** 187 ff.
- Steuerstatus des Targets **4** 5 ff.
- Tax Due Diligence **4** 1 f., 21 ff.; siehe auch dort
- Tschechische Republik **10** 255 ff.
- Umsatzsteuer **4** 27; **7** 251; siehe auch dort
- Ungarn **10** 272 ff.
- Vollzug **2** 180; **6** 206
- Wales **10** 77 ff.
- Share Purchase Agreement** **10** 78
- Share Transfer Agreement** **6** 31
- Shoppingcenter** **1** 62, 67
  - Bewertungsverfahren **4** 262
  - Mietverträge **5** 172 ff.
- Shortlist** **2** 142 f.
- Sicherheiten**
  - Immobilienfonds **9** 132 ff.
  - Legal Due Diligence **3** 130
  - Non-Performing-Loans (NPL) **12** 38
  - Übertragung von **12** 59
- Sicherungsabrede**
  - eingeschränkte **6** 175
  - Wirksamkeit bei NPL-Transaktionen **12** 44 f.
- Sicherungshypotheken** **5** 60 ff.
- Sicherungsübereignung** **7** 132 ff.
- Significant Impediment to Effective Competition (SIEC)** **6** 371 ff.
- Simultaneous Signing and Closing** **2** 14
- Single-Asset-Transaktion** **2** 32
- SIRADOS-Baudaten** **4** 97
- Slowakei** **10** 219 ff.
- Smart Building** **4** 114
- Social Impact Investing** **2** 30
- Société à responsabilité limitée (S.à r.l.)**
  - **2** 170; **9** 43
- Société anonyme (S. A.)** **9** 43
- Société coopérative (S. C. O. P.)** **9** 43
- Société d'investissement à capital fixe (SICAF)** **9** 47
- Société d'investissement à capital variable (SICAV)** **9** 47
- Société en commandite par actions (S. C. A.)** **9** 43
- Société en commandite simple (S. C. S.)**
  - **9** 42
- Société en commandite spéciale (S. C. Sp.)**
  - **9** 42

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = Kapitel

**Solicitor** **10** 18, 83

**Sondereigentum** **5** 67

**Sonderkündigungsrecht**

– § 111 InsO **11** 42 ff.

– des Mieters **11** 50 ff.

**Sondernutzungsrecht** **5** 67 f.; **7** 129

**Sondervermögen** **9** 26

– Anteilsschein an einem **2** 17; siehe auch Unit Deal

– ausländisches, Verfügungsbeschränkungen **5** 52

– Beschränkungen zum Erwerb im Rahmen von Forward Deals **9** 79 f.

– Grundbuch **5** 18

– Luxemburger Immobilienfonds **9** 44

**Sortimentsbindung** **5** 178

**Spanien** **1** 18, 21; **9** 35; **10** 237 ff.

– Wohnimmobilienmarkt **1** 15

**Special Purpose Vehicle** **6** 226

**Sperrvermerk** **5** 18

**Spezialfonds** **7** 115 ff.; **9** 12 f.

**Spezialisatprinzip** **5** 4

**Sprache** **10** 3 ff.

– Due-Diligence-Bericht **3** 178

– Transaktionen, paneuropäische **10** 60

**Städte und Gemeinden** **2** 3

**Städtebau** **5** 38 ff., 193 ff.

**Stadtplanung** **2** 3

**Stamp Duties** **10** 46, 90

**Standort** **4** 135 ff., 151

**Stapled Policy** **2** 88; **6** 404 f.

**Stellplätze** **5** 185 ff.

**Steuerberater** **2** 75

**Steuerrecht** **7** 1ff.

– Abonnementsteuer **9** 47 f.

– Ertragsteuer **7** 6 ff.; siehe auch dort

– Grunderwerbsteuer **7** 125 ff.; siehe auch dort

– Umsatzsteuer **7** 251 ff.; siehe auch dort

**Stichprobengestaltung** **4** 76 ff.

**Stichtag** **6** 136 ff., 145

**Stimmbindungsvereinbarungen**

3 98

**Stockwerkseigentum** **5** 16

**Student Housing** **1** 57, 65; **9** 97

– Bewertungsverfahren **4** 267

**Style Guide** **3** 183

**Sub-Participation** **12** 27

**Sub-Performing Loans** **12** 2

**Success Fees** **2** 71

**Supermärkte** **4** 256, 373

**Sustainability Bonds** **2** 28 f.

**Swaps** **12** 30

**Sweep-Klausel** **6** 18

**Szenariowerte** **4** 240

**TAG Immobilien** **1** 48

**Tankstelle** **5** 177

**Tax Compliance** **4** 6; **7** 248

**Tax Due Diligence** **4** 1 ff., 4 ff.

– Asset Deal **4** 20

– Bauabzugsteuer, § 48 EStG **4** 19

– Ertragsteuer **4** 18

– Share Deal **4** 21 ff.

– Steuerstatus des Veräußerers bzw. Targets **4** 5 ff.

– Umsatzsteuer **4** 12 ff.; **7** 338

**Teaser** **2** 76, 115

**Technical Due Diligence** **4** 31 ff., 179

– Anforderungen an die **4** 36

– Anwendungen, digitale **4** 322 ff.

– Begriffsbestimmung **4** 31 ff.

– Environmental Due Diligence **4** 33; siehe auch dort

– Haftpflichtversicherung **4** 110

– Kosten der **4** 108

– Schnittstellen **4** 33

– Standards **4** 38

– Umweltrisiken, Kosten aus **4** 55

– Zeitbedarf **4** 109

**Technical Due Diligence, Durchführung** **der** **4** 72 ff.

– Bericht und Abschluss **4** 103 ff.

– Datenaufbereitung **4** 106

– Inhalt des Berichts **4** 103 ff.

– Reliance Letter **4** 107

– Szenariobetrachtung **4** 105

– Digitalisierung **4** 111 ff.

– Informationsbeschaffung **4** 81 ff.

– Begehung **4** 86 ff.

– Interview **4** 89 ff.

– Messungen **4** 92

– Prüfungen **4** 83 ff., 92

– Planung und Vorbereitung

– Projektorganisation **4** 72 f.

– Skalierbarkeit **4** 74 f.

– Stichprobengestaltung **4** 76 ff.

– Prüfung und Bewertung **4** 93 ff.

– Benchmarks **4** 97 f.

– Hochrechnungen **4** 99 ff.

– Kostenermittlung **4** 95 f.

**Technical Due Diligence, Inhalte der** **4** 39 ff.

– Besondere Inhalte **4** 56 ff.

– Belastungen, besondere **4** 62 f.

– Betriebskosten **4** 68 f.

– Drittverwendungsmöglichkeiten **4** 70 f.

– Energetische Aspekte **4** 65 ff.

– Erweiterungspotenziale **4** 70 f.

– Flächen, Überprüfung der **4** 64

– Modernisierung **4** 56 f.

– Nachhaltigkeit **4** 66

– Nutzungseinschränkungen **4** 62 f.

– Redevelopment **4** 56 f.

– Risiken **4** 60 f.

– Rückbaukosten **4** 59

– Wiederbeschaffungskosten **4** 58

- Standardinhalte
  - Bestandserfassung **4** 40
  - Instandhaltungskosten, laufende **4** 46 ff.
  - Instandsetzungsrückstau, Bewertung **4** 41 ff.
  - Mieterwechsel, Kosten bei **4** 50 ff.
- Teileigentum** **5** 16, 67 ff.
- Teilerbbaurecht** **5** 83
- Teilungserklärung** **5** 69
- Tenant Improvements** **4** 52
- Term-&-Reversion-Methode** **4** 259 f.
- Tillträdesagenda** **10** 195
- Title Due Diligence** **10** 207
- Total Return Swap** **12** 30
- Tragwerksplaner** **4** 32
- Transaktion** **2** 1 ff., 31 ff.
  - Anmeldung der **10** 46
  - Anzeigepflichten im Rahmen einer **7** 245 ff.
  - Arten der **2** 32 ff., 97 ff.
    - Bieterverfahren **2** 39 f.; siehe auch dort
    - Bilaterale Transaktion **2** 37 f.
    - Club-Deal **2** 41
    - Einzeltransaktion **2** 32
    - Forward Deal **2** 42 ff.; siehe auch dort
    - Portfoliotransaktion **2** 33 ff.
  - Durchführung **2** 141 ff.
    - Angebote, bestätigende **2** 155 ff.
    - Confirmatory Due Diligence **2** 165 ff.
    - Due-Diligence, erste Phase **2** 151 ff.
    - Exklusivität **2** 165 ff.; siehe auch dort
    - Finanzierungsbestätigung **2** 144 ff.
    - Kaufvertragsrörterungstermin **2** 159 ff.
    - Marktansprache **2** 141
    - Shortlist **2** 142 f.
    - Vertragsschluss **2** 169 ff.; siehe auch dort
  - Entwurf der Dokumente **2** 114
    - Informationsmemorandum **2** 116 ff.
    - Kaufvertrag **2** 136 ff.; siehe auch dort
    - Letter of Intent **2** 127 ff.
    - Process Letter **2** 126
    - Teaser **2** 115
    - Vertraulichkeitsvereinbarung **2** 120 ff.
  - Finanzierung **8** 1 ff.; siehe auch dort
  - mit Fonds in Liquidation **9** 115 ff.
  - Formwahl **6** 1
  - Geschwindigkeit **2** 12 ff.
  - Interessen verschiedener Akteure **2** 1 ff.
  - Kosten **4** 340; **10** 46
    - paneuropäische
      - Belegenheit der Sache **10** 10, 14
      - Belgien **10** 63 ff.
      - Einzelverträge **10** 2 ff.
      - England **10** 77 ff.
      - Formerfordernisse **10** 16 ff.
      - Frankreich **10** 91 ff.
      - Gesamtbeurkundung **10** 49 ff.; siehe auch dort
      - Italien **10** 104 ff.
      - Luxemburg **10** 115 ff.
  - Master Agreement **10** 1
  - Niederlande **10** 127 ff.
  - Ordre-public-Gedanke **10** 13
  - Österreich **10** 140 ff.
  - Polen **10** 160 ff.
  - Portugal **10** 174 ff.
  - Rahmenvertrag **10** 19 ff.; siehe auch dort
  - Recht, anwendbares **10** 6 ff.
  - Schweden **10** 189 ff.
  - Schweiz **10** 200 ff.
  - Slowakei **10** 219 ff.
  - Spanien **10** 237 ff.
  - Sprache **10** 3 ff.
  - Tschechische Republik **10** 255 ff.
  - Übertragung **10** 15
  - Ungarn **10** 272 ff.
  - Wales **10** 77 ff.
  - Sicherheit **2** 8 ff.
  - Struktur
    - Asset Deal **2** 100
    - Einzeltransaktion **2** 99
    - Forward Deal **2** 101
    - Portfoliotransaktion **2** 99
    - Sale-and-Lease Back **2** 101
    - Share Deal **2** 100
  - Vorbereitung **2** 48 ff.
    - Behebung identifizierter Probleme **2** 111 ff.
    - Beraterauswahl **2** 73 ff.
    - Bewertung, eigene **2** 90 ff.
    - Datenaufbereitung **2** 48 ff.; siehe auch dort
    - Festlegung der Transaktionsart **2** 97 ff.
    - Kaufpreisziele, Festlegung der **2** 90 ff.
    - Longlist **2** 140
    - Schaffung von Marktvoraussetzungen **2** 109 f.
    - Transaktionsdokumente, Entwurf der **2** 114
    - Umstrukturierung von Marktansprache **2** 108 ff.
    - Verkäufer-Due-Diligence **2** 81 ff.; siehe auch dort
    - Zustimmungen, interne **2** 93 ff.
- Transaktionsvolumen**
  - Gewerbeimmobilienmarkt **1** 16, 27
  - Wohnimmobilienmarkt **1** 14 f., 27
- Transparenzgebot** **5** 139
- Transparenzprinzip, eingeschränktes** **7** 115
- Treuhänder**
  - Empfangstreuhänder **10** 36 f.
  - Interessen **2** 2
  - Sperrvermerk **5** 51 f.
  - Zahlungstreuhänder **10** 36 f.
- Treuhandverhältnisse, Auswirkungen der Insolvenz auf** **11** 67
- Trigger Event** **6** 75
- Triple-Net-Abrede** **5** 132, 153
- Tschechische Republik** **10** 255 ff.
- Typenzwang** **5** 4

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = Kapitel

- Überbau** 5 88  
**Übernahmevertrag** 6 30  
**Übersetzungen** 10 60  
**Übertragungsbeschränkungen** 3 100  
**Umbrella-Struktur** 9 47 f.  
**Umlegungsgebiet** 5 41; 6 261  
**Umowa Przedwstepna Sprzedaży** 10 161, 168  
**Umsatzmiete** 5 130; 9 57  
**Umsatzsteuer** 7 251 ff.  
– Anteilskauf 7 327 ff.  
– Asset Deal 7 251  
– § 15a UStG-Dokumentation 7 316  
– Grundbucheintrag 7 259  
– Lieferzeitpunkt iSD UStG 7 259  
– Option zur Steuerpflicht 7 261 ff.  
– Steuerfreiheit der Grundstückslieferung gemäß § 4 Nr. 9 Buchst. a) UStG 7 255 ff.  
– Veräußerung von Grundstücken im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen 7 303 ff.  
– Vorsteuerabzug des Erwerbers 7 274 ff.  
– Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG 7 292 ff., 302  
– Klauseln in einer Immobilientransaktion 7 336 ff.  
– Miteigentum, Veräußerung von 7 321 ff.  
– Option zur Steuerpflicht 7 261 ff.  
– Share Deal 4 27  
– Status des Transaktionsgegenstandes 4 12 ff.  
– Umstrukturierungsmaßnahmen nach dem UmwG 7 354 f.  
– Vorsteuerabzug des Erwerbers 7 274 ff.
- Umstrukturierungen**  
– konzerninterne gemäß § 6a GrESTG 7 228 ff.  
– nach dem UmwG 7 354 f.
- Umwandlungen**  
– Auswirkungen auf Mietvertrag 5 113  
– Grunderwerbsteuer 7 152
- Umwelt**  
– Berater 2 78  
– Haftung 6 156 ff.  
– Informationen zur Situation der 2 54  
– Risiken 4 55, 120, 131, 171  
– Schäden 4 120
- Unbedenklichkeitsbescheinigung** 4 8; 6 68, 111
- Underwriter** 6 430
- Underwriting Call** 6 416
- Underwriting Fee** 6 420 f.
- Unfunded Sub-Participation** 12 27
- Ungarn** 10 272 ff.
- Unit Deal** 2 17; 9 118 ff.
- Unlikely-to-pay** 12 3
- Unterbeteiligungen** 12 26 ff.
- Untererbaurecht** 5 82
- Untergrund, Gefährdungen durch den** 4 149
- Untermiete** 5 156
- Unternehmensimmobilien** 1 57, 64
- Unternehmenstransaktionen** 1 48; 3 104 f.
- Unternehmensverträge** 3 103
- Up-Stream-Besicherung** 8 35
- Urheberrecht** 3 136; 5 234
- Urkunde, getrennte** 6 234
- User Experience** 4 337
- Üzletrész Adásvételi Szerződés** 10 273
- Vacant Possession Value** 4 240
- Value-Add-Investitionen** 2 25 f.
- Vendor Due Diligence** 3 8  
– siehe auch Verkäufer-Due-Diligence
- Vendor Environmental Due Diligence (VEDD)** 4 126
- Verbraucherkredit** 12 12
- Vereinigtes Königreich von Großbritannien und Nordirland**  
– siehe Großbritannien
- Verfahren**  
– Arten 2 102 ff.  
– behördliches 6 362 ff.  
– vereinfachtes 6 360; 7 147
- Verfügungsbeschränkungen außerhalb des Grundbuchs** 5 37 ff.  
– Nacherbenvermerk 5 43  
– städtebauliche Vermerke 5 38 ff.  
– Umlegungsgebiet 5 41
- Verfügungsverbote, dingliche** 5 44 ff.  
– Insolvenzverwaltervermerk 5 47 ff.  
– Testamentsvollstreckervermerk 5 50  
– Zwangsvollstreckungs- und –verwaltungsvermerk 5 45 f.
- Vergleichstransaktionen** 4 177, 236, 248
- Vergleichswertverfahren** 4 248 f.
- Verjährung** 6 166 f.
- Verkäufer**  
– alte Grundstückskaufverträge des Verkäufers 5 84 f.  
– Arglisthaftung 6 49 ff.  
– Aufklärungspflichten 3 23 ff.; 6 52 ff., 165  
– Bewertung von Immobilien für den 4 224 ff.  
– Due Diligence 2 81 ff.; 3 8 ff.  
– Datenaufbereitung 2 55; siehe auch dort  
– Fact Books 3 11  
– Gewährleistungsversicherungen 2 88 f.; siehe auch dort  
– Legal Fact Book 2 86  
– Reliance Letter 3 10  
– Zweck 2 82 ff.  
– Forward Deal, Vorteile 2 46  
– Interessen 2 1 ff.  
– Rückkaufsrecht 6 80  
– Rücktrittsrechte, Asset Deal 6 176  
– Sell Side Commercial Due Diligence 4 355  
– Warranties-&-Indemnities-Versicherungen 6 402 ff.  
– Ziele 2 6 ff.  
– Haftungsbegrenzung 2 16 ff.

- Kaufpreismaximierung **2** 7
- Transaktionsgeschwindigkeit **2** 12 ff.
- Transaktionssicherheit **2** 8 ff.
- Verkaufsflächen** **5** 188
- Verkehrswert** **4** 208 f.; **7** 150, 152; **9** 66; **11** 21
- Zwangsverwaltung **11** 27
- Verknüpfungswillen** **6** 230
  - siehe auch Vertragseinheit
- Verkoopakte** **10** 71
- Verkoopovereenkomst** **10** 65
- Verlustübernahme** **5** 163
- Vermesser** **4** 32
- Vermieter**
  - als Gesellschafter **11** 54 ff.
  - Insolvenz **11** 37 ff.
  - Pfandrecht **5** 164
  - private **1** 43
  - Sicherheiten **5** 158 ff.
  - Sonderleistungen an den Mieter **7** 25
  - Verkehrssicherungspflicht **5** 148
- Vermietung** **7** 287 ff.
- Vermittelnder Ansatz** **10** 24 ff.
- Vermögensübertragung** **6** 226, 247 ff.
  - gemäß schweizerischem Fusionsgesetz **10** 211
- Vermögensverwaltung** **7** 22 ff., 67
- Verordnung (EG) Nr. 593/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht (Rom-I-VO)** **10** 6 ff.
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV)** **4** 202
- Verpachtung** **7** 287 ff.
- Verpfändungen** **8** 21
- Versicherungen** **1** 45; **5** 232 f.
- Vertragliche Risiken** **4** 60 f.
- Vertragsbeziehungen, wesentliche** **3** 106 ff.
- Vertragseinheit** **6** 227 ff.
  - Abgrenzungsfragen **6** 234 ff.
  - Abschluss eines weiteren Vertrages **6** 235
  - Bedingung **6** 235
  - Grundstücksgeschäft und Drittgeschäft **6** 236 ff.
  - Rücktrittsrecht **6** 235
  - Urkunde, getrennte **6** 234
  - Verknüpfungswillen **6** 230
  - Zusammenhang, wirtschaftlicher **6** 229
- Vertragsschluss** **2** 169 ff.
  - Formalitäten **2** 171
  - Ortsform **2** 170
  - Vorbereitungshandlungen **2** 177 ff.
- Vertragsstrafe** **3** 76 ff.
- Vertragsübernahme, NPL** **12** 33
- Vertraulichkeitsvereinbarungen** **2** 120 ff.; **3** 59 ff.
  - Abwerbeverbot **3** 75
  - Befristung **3** 82
- Beweisführung **2** 125
- Drittschutz **3** 83
- Freistellungsverpflichtung **2** 124
- Haftungsausschluss **3** 74
- Hintergrund **3** 59 ff.
- Offenlegung **3** 69 ff.
- Regelungsinhalt **3** 62 ff.
- Schadensersatzverpflichtung **2** 124
- Vernichtung der Information **3** 72
- Vertragsstrafe **3** 76 ff.
- Warranties-&-Indemnities-Versicherungen **6** 411 ff.
- Vertretungsbescheinigung** **6** 242
- Vertretungsmacht, Missbrauch der** **6** 250
- Vertriebsvertrag** **3** 106
- Verwahrstelle** **2** 2; **9** 17, 22 f.
- Verwahrungsmitgliete** **6** 131
- Verwaltungskosten** **4** 69; **5** 140; **12** 60
- Verwertung, freihändige** **11** 9, 16, 30 ff.
- Verzicht auf Fälligkeitsvoraussetzungen** **6** 127
- Verzug** **6** 135
- Vinkulierung der Anteile** **3** 100
- Virtual Reality** **4** 301, 305
- Virtueller Datenraum (VDR)** **3** 31
  - siehe auch Datenraum
- Vollmachten** **6** 243
  - Auswirkung der Insolvenz auf **11** 62 ff.
  - Belastungsvollmachten **6** 282 ff.
  - Kaufvertrag **6** 9
- Vollstreckungstitel** **11** 19
- Vollzugsverbot** **6** 78, 115, 366 ff.
- Vonovia** **1** 47 ff.
- Vorabpauschale, § 18 InvStG** **7** 108, 110
- Vorbehaltensfrist** **7** 170 ff., 237 ff.
- Vorbereitung der Beurkundung** **6** 212 ff.
  - siehe auch Beurkundung, Vorbereitung der Vorfälligkeitsentschädigung **8** 46 f.; **10** 34
- Vorgesellschaft als Kaufvertragspartei** **6** 7
- Vor-GmbH** **6** 246
- Vorkaufsrechte** **3** 100; **5** 20 ff.; **6** 293 ff.
  - Asset Deal **6** 178
  - Ausschluss, § 471 BGB **11** 68
  - öffentlich-rechtliche **5** 202
  - private **6** 262 ff.
  - Verzicht auf **6** 118 ff.
- Vorlagesperre** **6** 30, 303
- Vormerkung** **5** 25 ff.
  - Durchsetzung des Vertragsvollzugs mittels **11** 58 ff.
- Vormietrecht** **5** 98 f.
- Vorranggrundsatz** **5** 8
- Vorsteuerabzug**
  - des Erwerbers **7** 274 ff., 324 ff.
  - des Veräußerers **7** 323
- Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG** **7** 292 ff., 302
- Vorvertrag** **6** 223

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = Kapitel

- Wahrheitspflicht des Verkäufers** 3 23  
**Waiver of Subrogation** 6 397  
**Wales** 10 77 ff.  
**Warehousing** 6 367  
**Warenhäuser** 1 62  
**Warranties-&-Indemnities-Versicherungen**  
    2 18; 6 66 ff., 161, 388 ff., 431 f.  
    – Anwendungsbereiche 6 394 ff.  
    – Asset Deal 6 169  
    – Break Fee 6 420 f.  
    – Bring Down Declaration 6 406  
    – Buy-side flip 6 404  
    – Contingency Policy 6 429  
    – Coverholder 6 430  
    – Erhalt der Versicherung 6 406 ff.  
    – Fully Underwritten Policy 6 404  
    – Käufer-Due-Diligence 3 7  
    – Käuferpoliken 6 397 ff.  
    – Knowledge Scrape 6 427  
    – Konsortien 6 430  
    – Marktüberblick 6 392 f.  
    – Materiality Scrape 6 427  
    – Mischformen 6 404 ff.  
    – New Breach Cover 6 428  
    – Non-binding Indications 6 413 f.  
    – Phase bis zum Erhalt von Indikationen  
        6 412 ff.  
    – Selbstbehalt 6 426  
    – Sell-side flip 6 404  
    – Stapled Policy 6 404 f.  
    – Underwriter 6 430  
    – Underwriting Call 6 416  
    – Underwriting Fee 6 420 f.  
    – Verfahren bis zur Policing 6 416 ff.  
    – Verkäuferpoliken 6 402 ff.  
    – Vertraulichkeitsvereinbarungen  
        6 411 ff.  
    – Warranty Spreadsheet 6 418  
    – Wirkung 6 422 ff.  
**Warranty Spreadsheet** 6 418  
**Wartungsverträge** 5 218 ff.  
**Waschanlage** 4 157  
**Wasser** 4 155 ff.  
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** 4 168  
**Wechselkurs** 10 28  
**Wegerecht** 5 9, 28  
**Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT)** 2 24, 118; 5 115  
**WELL-Zertifizierung** 4 67  
**Werbegemeinschaft** 5 174, 229  
**Werkvertragsrecht, Abgrenzung zum Kaufrecht** 6 89 ff.  
**Wertänderungsrendite** 4 253  
**Wertermittlung** 2 91 f.; 3 6  
    – Richtlinien 4 202; siehe auch Bewertung von Immobilien  
**Wertsteigerung** 2 25 f.  
    – durch Neupositionierung 2 27 ff.

- Wesentlichkeitsschwelle**  
    – Informationen 2 60  
    – Technical Due Diligence 4 42  
**Widerspruch, § 892 Abs. 1 S. 1 BGB** 5 53  
**Wiederbeschaffungskosten** 4 58  
**Wiederkaufsrecht** 5 23  
**Willensübereinstimmung, § 311b Abs. 1 S. 2 BGB** 6 312 ff.  
**WiredScore** 4 67  
**Wirtschaftliche Beteiligung iSv § 1 Abs. 3a GrESTG** 7 215  
**Wirtschaftsfaktor Immobilie** 1 28 ff.  
**Wirtschaftsgut, gemischt genutztes** 7 294  
**Wirtschaftsimmobilien** 1 65  
**Wirtschaftsprüfer** 4 187  
**Wissenszurechnung** 6 55 ff., 61  
**Wohneigentum** 1 15; 5 16  
**Wohnimmobilien** 1 43  
    – Anleger, professionelle 1 40  
    – Bewertungsverfahren 4 262  
    – Charakteristika 1 39 ff.  
    – Covid-19-Pandemie 1 52, 55  
    – Dynamik 1 48  
    – Eigentumsquote 1 42  
    – Entwicklung 1 50 ff.  
    – Genossenschaften 1 46  
    – Home-Office-Lösungen 1 55  
    – Immobiliengesellschaften 1 44 ff.  
    – Immobilienmarkt, deutscher 1 13 ff.  
    – Investitionsvolumen 1 11  
    – Investment Methods 4 253  
    – Nachfrage, hohe 1 55  
    – Preisentwicklung 1 23 f., 35 f., 41, 50 ff.  
    – Privatanleger 1 12, 40  
    – Schaffung von bezahlbarem Wohnraum 2 3  
    – Struktur 1 37 ff.  
    – Transaktionsvolumen 1 14 f., 27; 4 174  
**Wohnungseigentum** 5 67 ff.  
    – Beschlüsse der Gemeinschaft 5 69  
    – Bezeichnung des Kaufgegenstands 6 103  
    – Zurückbehaltung 7 185  
**Wohnungserbaurecht** 5 83  
**Worst-Case-Szenario** 4 240  
  
**Zahlung des Kaufpreises** 6 298 ff.  
**Zahlungsdienstaufsichtsgesetz (ZAG)**  
    12 50, 52  
**Zahlungstreuhänder** 10 36 f.  
**Zahlungsverzug** 6 135  
**Zeitraum zwischen Vertragsschluss und Closing** 6 68 ff.  
**Zentralistischer Ansatz** 10 19 ff.  
**Zertifizierung** 4 66, 231  
    – von Gebäuden 4 212 ff.  
    – von Gutachtern 4 191 ff.  
**Zinsfuss, interner** 4 358, 369  
**Zmluva o prevode** 10 232  
**Zubehör** 6 101; 11 13

- Zurechnung der Kenntnis** 2 58  
**Zusammenhang, wirtschaftlicher** 6 229  
– siehe auch Vertragseinheit  
**Zustimmung**  
– der Hauptversammlung/Gesellschafter  
  6 247 ff.  
– interne 2 93 ff.  
**Zwangshypothek** 5 64  
**Zwangsvorsteigerung** 11 19 ff.  
– Bargebot 11 24  
– Einstellung, einstweilige 11 20
- Gebot, geringstes 11 23  
– Mietverhältnisse 11 26  
– Mindestgebot 11 25  
– Verkehrswertfestsetzung 11 21  
– Vollstreckungstitel 11 19  
**Zwangsverwaltung**  
– Insolvenz 11 27 ff.  
– kalte 11 9, 30, 34, 45  
– Vermerk 5 45 f.  
**Zwilling, digitaler** 4 115, 301 f., 315, 329 f.,  
  333, 345

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG