

# Handbuch Immobilien-Transaktionen

Krüger / Pofahl / Kring

2022

ISBN 978-3-406-71931-8

C.H.BECK

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://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](https://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](https://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  
– Ausbaubeiträge 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  
**Abwerbeverbot** 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  
**Adressatenkreise** 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.  
**Aktieöverlätelseavtal** 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.

**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

**Barkautions** 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

**Baulasten** 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**

– Baulasten 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 (Bel-  
WertV) 4 201

– Ermittlung 4 197, 250

**Belgien** 10 63 ff.

**Benachrichtigungen** 10 46; 12 35

**Benchmarks** 4 46, 97 f.

**Benennungsvertrag ohne Selbsteintritts-  
recht** 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.

**Beschaffenhheitsvereinbarungen** 6 39, 154

– grundstücksbezogene 6 195 ff.

– Share Deal 6 194 ff.

**Bescheidlösung** 6 258

**Besitzübergang** 6 136 f.

**Besloten vennootschap met beperkte aan-  
sprakelijkheid (B. V.)** 2 170

**Best Efforts-Klauseln** 6 69

**Bestandserfassung** 4 40

**Bestandsverzeichnis** 5 11 ff.; 6 273 f.

**Bestandteile, wesentliche** 6 101

– Absonderung 11 13

**Bestellungsurkunde** 5 9 f.

**Bestimmtheitsgrundsatz, sachenrechtlicher**  
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

**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.
  - Baulasten 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 Gesellschaftsvermögens 6 247 ff.
  - Umlegungsgebiet 6 261
  - Vertrag, beurkundungspflichtiger 6 220 ff., 241
  - Vertragseinheit 6 227 ff.; siehe auch dort
  - Vertretungsnachweise 6 242 f.
  - Vor-GmbH 6 246
  - Vorkaufsrechte, private 6 262 ff.
  - Zustimmung der Hauptversammlung/Gesellschafter 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.
  - Beleihungswert 4 212 ff.
  - Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) 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, transaktionsbezogene** 3 122

**Börsenklausel** 7 126, 142, 222

**Boruttau'sche Formel** 7 146

**Brandenburg, Baulasten** 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 (BREAAM)** 4 66; 5 213
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** 4 167
- Bundeskartellamt** 6 361
- Bundesverband der Immobilien-Investment-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
- CO<sub>2</sub>-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

- 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
  - lückenhafte 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.
  - Gesamterbbaurecht 5 81
  - Nachbarerbbaurecht 5 78 ff.
  - Teilerbbaurecht 5 83
  - Untererbbaurecht 5 82
  - Wohnungserbbaurecht 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
- Escritura 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
- Grundschild 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
- Pfandbriefeffähigkeit 8 48 f.
- Portfolio-Deal 8 14
- Rangrücktritt 8 22
- Senior-Darlehen 8 7
- Share Deal 6 207 ff.; 8 12
- Sicherheitenpaket 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
- Finanzierungsgrundschild, 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
- Marktabgrenzung, 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
- Gesamtbewertung eines Angebots** **2** 156
- Gesamterbbaurecht** **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)**
  - Anteilerwerb 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
  - Vorkaufrecht 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.
- Gewährleistungsver sicherungen** 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.
    - Sicherungshypotheken 5 60 ff.
- Auszüge, Datenaufbereitung 2 49
- Bestandsverzeichnis 5 11 ff.

- Bestellsurkunden **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, fiktiver **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** 2; **5** 57 ff.
- Bestellung **6** 208 f.
- Insolvenz **11** 41
- Löschungsbewilligung **6** 121 ff.
- Grundschuld** **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, fiktiver **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.

- 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.
- Immissionsschutz** **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; **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.
  - Erwerbbarkeit 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, erwerbbar **9** 54 ff.
  - Erwerb anderer Grundstücksrechte als Voll-eigentum **9** 59 ff.
  - Erwerbbarkeit ausländischer Grundstücksrechte **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 Wertpapieren (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.

**Immobilien-gesellschaft**

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

**Immobilienkapitalgesellschaft** **7** 137

- Anteils-erwerb **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**

- Anteils-erwerb **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.
- Vorkaufrechte, 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

**Inkrämsöverlätelseavtal** **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.
- Grundpfandrechte **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



**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**  
 – Anteilerwerb 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  
**Ips-o-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 Auflassung **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
  - Auflassung **6** 86, 170 ff.
  - Auflassungsvormerkung **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
  - Mietsicherheiten, 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.
- Auflassungsvormerkung **6** 84
- aufschiebend bedingter, Grunderwerbsteuer **7** 181 f.
- Beurkundung **6** 220 ff., 268 ff.; siehe auch dort
- Closing **6** 82 ff.
- Erörterungstermin **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
- Gewährleistungsver sicherungen **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
- Steuerverbindlichkeiten **7** 19
- Vertragsschluss **2** 169 ff.
- Vollzug **2** 178 ff.

- 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 Datenraumanbieters** **2** 67
- Konnektivität von Gebäuden** **4** 67
- Konsensprinzip** **5** 5
- Kontokorrentkredit** **12** 53
- Kontoverpfändung** **8** 25 f.
- Kontrollerwerb** **6** 347
- Koopvereinbarung** **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.
    - immobilienrechtliche 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
- Markentabelle 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
- Mehrerlösklauseln 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.

- 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
  - Anmietrecht **5** 99
  - Beendigungsgründe, sonstige **5** 124 f.
  - Bestätigungsklauseln **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
- Nachbarerbbaurecht** **5** 78 ff.
- Nachbehaltensfrist** **7** 175 ff., 241 ff.
- Nacherbenvermerk** **5** 43
- Nach Gründungsgeschäfte** **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 Portfoliokaufvertrages **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, oktroierte 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
- Patronatserklärung** 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
- Preissteigerungen** 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 2; 5 223 ff.
- Prüfungen** 4 92
- Unterlagen 4 83 ff.
- Publikumsfonds** 9 12 f.
- Publizitätsprinzip** 5 7
- Put-Optionen** 6 81

- Quantitative 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
- Részvény Adásvételi 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.
- Rückauffassungsvormerkung** 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
- Schuldbeitritt** 5 163
- Schutzgüter, 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  
**Selbsteintrittsrecht, 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.  
– Beschaffensvereinbarungen 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



- 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  
 – Anteilschein 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.  
**Spezialitätsprinzip** 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 1 ff.  
 – 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  
**Stichprobenbildung** 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.  
 – Stichprobenbildung 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.
    - Kaufvertragserörterungstermin **2** 159 ff.
    - Marktsprache **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 Marktsprache **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

- 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.
- Untererbbaurecht** 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
- Vergleichsverfahren** 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.
- Vermittelter 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.
- Verwahrungsbeteiligte** 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

**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  
    – Käuferpolicen 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 Policierung 6 416 ff.  
    – Verkäuferpolicen 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 Kauf-**  
**recht** 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  
**Wohnungserbbaurecht** 5 83  
**Worst-Case-Szenario** 4 240  
  
**Zahlung des Kaufpreises** 6 298 ff.  
**Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz (ZAG)**  
    12 50, 52  
**Zahlungstreuhand** 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

**Zwangsversteigerung** 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