

Herausgeber:

Prof. Dr. Werner Nann

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Chartered Surveyor

Affiliate Member Appraisal Institute

Professor für Immobilienbewertung

ISSN 2365 – 5445

Ausgabe 3

ZFWIS

■ ■ ■ Bewerten – Prüfen -Beraten

Zeitschrift für angewandte Fragen zu
Wirtschaftsprüfung, Immobilienbewertung
und Steuerrecht

Inhalt

Due Diligence bei ausländischen Immobilieninvestitionen in China und Deutschland

Teil I

Prof. Dr. Werner Nann

April 2016



Editorial

**Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,**

als dritter Beitrag in der Zeitschriftenreihe *Zeitschrift für angewandte Fragen zu Wirtschaftsprüfung, Immobilienbewertung und Steuerrecht* erscheint eine Abhandlung über immobilienwirtschaftliche Fragen grenzüberschreitender Investitionen in Deutschland und der VR China. Dabei werden insbesondere vor dem Hintergrund steigender internationaler Immobilieninvestments in diesen Ländern Hinweise für Fragen der Due Diligence gegeben. Ergänzt werden die Ausführungen durch eine umfangreiche Due Diligence Checkliste.

Der Autor hat eine lange Erfahrung in der Beurteilung und Beratung bei grenzüberschreitenden Investitionen und Desinvestitionen.

Ihr

Prof. Dr. Werner Nann

Herausgeber

Inhaltsverzeichnis	Textziffer
TEIL I	
1. Einleitung	1 - 3
2. Immobilientransaktionsmarkt im Bereich Gewerbeimmobilien	
a. Allgemeine Erfassung von Daten und Marktbetrachtung	4 - 15
b. Markt für Gewerbeimmobilien in China	16 - 20
c. Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland	21 - 26
3. Rechtliche Vorschriften zur Immobilieninvestition durch Ausländer	
a. Investitionen in China	27 - 57
b. Investitionen in Deutschland	
i. Rechtliche Rahmenbedingungen	58
ii. Grundstückseigentum	59 - 73
iii. Vertragsrecht	74 - 87
iv. Öffentlich rechtliche Regelungen	88
 TEIL II	
4. Steuerliche Rahmenbedingungen für ausländische Immobilieninvestitionen	
a. China	89 - 94
b. Deutschland	95 - 117
5. Immobilienfinanzierung bei grenzüberschreitenden Investments	
a. China	118 - 124
b. Deutschland	125 - 128
6. Wertermittlungsverfahren	
a. Vorbemerkung	129 - 138
b. China	139 - 152
c. Deutschland	153 - 167
7. Technische Anforderungen, Nachhaltigkeitsaspekte	168 - 176
8. Checklisten	176 - 183
9. Fazit	184

1. Einleitung

1

In China sind seit der Öffnung in den 90-er Jahren in erheblichem Umfang Immobilieninvestitionen erfolgt.¹ Angesichts der Lockerung der Geldpolitik der chinesischen Regierung wurden in 2015 allerdings erstmals ernsthafte Verluste von Immobilieninvestoren durch Währungsverluste festgestellt.² Zudem wird verstärkt auf eine drohende Immobilienpreisblase hingewiesen, ebenso wie konjunkturelle Risiken in China vermutet werden.^{3 4} Angesichts des teilweise exorbitanten Wachstums der Immobilienpreise insbesondere in Shanghai und Beijing⁵ werden diese Verluste derzeit noch buchhalterisch bzw. bei Verkäufen tatsächlich ausgeglichen. Vor diesem Hintergrund und der abschwächenden Konjunktur in China hat die chinesische Regierung Investitionserleichterungen für Ausländer veranlasst⁶, wohingegen in den Jahren davor Maßnahmen zur Verschärfung für ausländische Investitionen in den vergangenen Jahren getroffen wurden.⁷ Durch die Öffnung der

¹ Vgl. RICS, The Role of International and Local Valuation Standards in Influencing Valuation Practice in Emerging and Established Markets, RICS Research, October 2014, S. 27

² Vgl. PWC, Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2016 S. 20

³ Vgl. Frank Doll/Gerald Cesar WIWO Online vom 14.04.2014

⁴ Vgl. PWC, a. a. O. S. 21; vor allem vor dem Hintergrund der hohen Schuldenquote in China

⁵ Vgl. o. V. China. German.Org.cn vom 06.11.2015

⁶ Vgl. o. V. Spiegel online vom 27.03.2015

⁷ Vgl. Pressemitteilung der chinesischen Botschaft in Deutschland vom 03.08.2007

Kapitalmärkte in China wird ebenfalls ein weiterer Anstieg von Investitionen in China erwartet.⁹

2

In jüngerer Zeit ist aber auch eine verstärkte Investitionstätigkeit von chinesischen Investoren in Europa und hier in Deutschland zu beobachten.¹⁰ Dabei betrug der Anteil von chinesischen Investoren im ersten Quartal 2015 6% am Transaktionsvolumen in Deutschland.¹¹ Dieser Investitionszuwachs ist insbesondere durch die Lockerung der chinesischen Vorschriften hinsichtlich der Begrenzung von Auslandsinvestitionen durch chinesische Staatsbürger oder Firmen, z.B. Versicherungskonzerne, bedingt¹², aber auch mit der abschwächenden Konjunktur in China, die wiederum chinesische Anleger dazu bringt, nach Anlagealternativen zu suchen¹³. Dabei werden derzeit vor allem Büroimmobilien und Hotelimmobilien im Ausland nachgefragt¹⁴, so z.B. in Frankfurt am Main¹⁵.

⁹ Vgl. o. V. FAZ vom 20.06.2015 S. 34

¹⁰ Vgl. o. V. Immobilienzeitung vom 26.03.2015 S. 6; vgl. ebd. vom 16.04.2015 S. 9; vgl. ebd. vom 27.03.2014 S. 7; vgl. Kwasniewski, Nicolai in Spiegel online vom 13.01.2015; vgl. China.German.org.cn vom 23.11.2015

¹¹ Vgl. Pörschke, Frank: Wie sicher klettern die chinesischen Investments im Jahr der Ziege? in: Immobilien & Finanzierung 2015, S. 297

¹² Vgl. Schwaldt, Norbert in Die Welt vom 04.03.2019 S. 19, vgl. Rodler, Gerhard in Immobilien.-Magazin vom 18.09.2013, Immo-flash; vgl. CBRE Pressemitteilung vom 04.09.2013; vgl. Savills Pressemitteilung vom 19.09.2013.

¹³ Vgl. Pörschke, Frank: a.a.O. S. 297

¹⁴ Vgl. ebd. S. 298

3

Ziel dieser Ausführungen soll die Gegenüberstellung von rechtlichen, immobilienwirtschaftlichen und wertermittlungstechnischen Besonderheiten und Unterschiede für grenzüberschreitende Immobilieninvestitionen in den Ländern China und Deutschland aus der Sicht von potentiellen ausländischen Investoren sein. Zudem wird eine Checkliste erarbeitet, die der Durchführung einer Due Diligence dient.

2. Immobilien-Transaktionsmarkt im Bereich Gewerbeimmobilien

a. Allgemeine Erfassung von Daten und Marktbetrachtung

4

Unter Investitionen ist regelmäßig die langfristige Verwendung von Mitteln zur Erzielung von Erträgen zu verstehen.¹⁵ Ein Markt wird allgemein als gedankliche Zusammenfassung von Informationen für einen geplanten Tausch verstanden.¹⁷ In der Regel ist der Markt in Teilmärkte unterteilt.

¹⁵ Vgl. Rákóczy, Ines, Kaufrausch 3.0, in: immobilienmanager edition, Ausgabe 1-2/2016, S. 10 zum Jahr 2015 und zur Investition der China Construction Bank in Frankfurt am Main

¹⁶ Vgl. Dietrich/Kasch/Zühlke; Immobilienrecht in der VR China, 2009 S. 19

¹⁷ Vgl. Henschke, Katja: Der chinesische Immobilienmarkt. Hamburg 2006, S. 27

5

Der Begriff Immobilie ist nicht einheitlich definiert. Hier wird die Definition des Instituts der Wirtschaftsprüfer verwendet. Danach wird ein Grundstück (Immobilie) durch Vermessung gebildet und ist als solches selbstständig im Grundbuch eingetragen.¹⁸ Als Immobilie werden sowohl bebaute Grundstücke als auch unbebaute Grundstücke (Grund und Boden) bezeichnet. Die baulichen Anlagen, insb. Gebäude, sind als Grundstücksbestandteil mit dem Grund und Boden nicht nur vorübergehend fest verbunden.¹⁹

6

Gegenüber anderen Investitionsgütern wie Aktien oder Renten weisen Immobilien Besonderheiten auf. Diese sind u.a. insbesondere die Standortgebundenheit, die lange Entwicklungszeit, lange Lebenszyklen, hohe Investitionsvolumina und beschränkte Substituierbarkeit.²⁰

7

Immobilienarten lassen sich insbesondere nach den Nutzungsmöglichkeiten unterscheiden.²¹ So werden z.B. Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilien oder Industrieimmobilien etc. unterschieden. In dieser Betrachtung wird der Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien gelegt.

¹⁸ Vgl. IDW Standard: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien, IDW S 10 Tz. 17, in: Institut der Wirtschaftsprüfer (Hrsg.), IDW Prüfungsstandards

¹⁹ Vgl. ebd.

²⁰ Vgl. Gondring, Hanspeter/Wagner, Thomas, Real Estate Asset Management 2016, S. 155

²¹ Vgl. Henschke, a.a.O. S. 28

8 Grundlage von Investitionsentscheidungen ist die vorherige Beschäftigung mit möglichen Investitionsfeldern und darauf beruhend eine zielgerichtete Due Diligence. Unter einer Due Diligence wird üblicherweise der Prozess zur Informationsgewinnung im Rahmen von Investitionen verstanden.²²²³

9 Entsprechend ist bei einer Due Diligence danach zu unterscheiden, ob ein allgemeiner Überblick über den Markt und die Marktbedingungen vorgenommen wird oder ob bereits konkrete Immobilienobjekte oder -projekte betrachtet werden.

10 Ein Investitionsprozess ist folglich in eine allgemeine Betrachtung der notwendigen Grundlagen für grenzüberschreitende Immobilieninvestitionen und daneben in die Betrachtung der Einzelinvestition zu unterscheiden.

11 Diese Unterscheidung führt dazu, dass sich der definitorische Ansatz der Vorgehensweise im Rahmen einer Immobilieninvestition nach allgemeinen Aspekten und Detailaspekten unterscheidet.

12 Für die allgemeine Überprüfung von Immobilieninvestition sind insbesondere folgende Aspekte notwendig:

1. Betrachtung der Marktgegebenheiten des Ziellandes, insbesondere des Immobilienmarktes, der konjunkturellen Grundlagen, der allgemeinen politischen Situation.
2. Betrachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Möglichkeiten zum Eigentumserwerb und –sicherung, die Darstellung der steuerlichen Besonderheiten für ausländische Investoren und die Form der Investition z.B. als Asset- oder Sharedeal.
3. Betrachtung der Ertragspotenziale im Markt und mögliche Finanzierungsbedingungen für Investitionen.
4. Betrachtung der regulatorischen Bedingungen für Wertermittlungen, insbesondere hinsichtlich der Besonderheiten des Ziellandes auch unter dem Aspekt von Finanzierungsmöglichkeiten.

13 Eine Due Diligence soll grundsätzlich eine interdisziplinäre Betrachtung für die Verbesserung der Transparenz und Analyse von komplexen Immobilientransaktionen sein, zudem dem Informationsstand potenzieller Käufer, aber auch Verkäufer dienen.

²² Vgl. Dietrich/Kasch/Zühlke a.a.O. S. 22

²³ Zum Begriff der Due Diligence: vgl. Petersen, Jan Thomas, Due Diligence, in : van Kann, Immobilientransaktionen, S. 3-8

14

Der Begriff Due Diligence kommt aus dem anglo-amerikanischen Recht und wurde insbesondere hinsichtlich der notwendigen Sorgfaltsanforderungen an Berater im Umfeld von Kapitaltransaktionen entwickelt. Von einer Due Diligence wird inzwischen auch bei Prüfungsmaßnahmen im Rahmen von Grundstückstransaktionen gesprochen.²⁴ Diese erfolgt in erster Linie durch gezielte Stärken-Schwächen-Analyse vor dem Hintergrund regulatorischer und betriebswirtschaftlicher Aspekte im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen.

15

Entsprechend werden regelmäßig folgende inhaltliche Schwerpunkte für eine Due Diligence genannt²⁵:

1. Wirtschaftliche Analyse: darunter wird insbesondere die systematische Betrachtung der Risiken und Chancen des regionalen Immobilienmarktes verstanden.
2. Finanzielle Analyse: die finanzielle Analyse dient insbesondere der Untersuchung von Finanzierungsfragen sowie der Analyse der Ertrags- und Liquiditätspotenziale vor dem Hintergrund der Organisation des Immobilienenerwerbs.
3. Rechtliche Analyse: die Untersuchung der Vertragslage sowie der Gewähr-

²⁴ Vgl. Steinke/Niewerth/Ludwig, Due Diligence bei Grundstücksgeschäften 2009, S. 4f.

²⁵ Vgl. ebd. S. 6ff.

leistungssituation im betreffenden Zielobjekt, z.B. zur Vermeidung von Streitpotentialen zwischen den Vertragsparteien. Daneben aber auch Bauplanungsaspekte vor dem Hintergrund der Ertragspotenziale.

4. Steuerliche Analyse: die Besonderheiten der steuerlichen Situation wie etwa der Ansatz der Grunderwerbsteuer oder der Grundsteuer.
5. Marktwertanalyse: die Betrachtung des angesetzten Wertes z.B. für Beleihungszwecke.
6. Technische Analyse: insbesondere die Analyse der Bausubstanz und der Umweltsituation.

b. Markt für Gewerbeimmobilien in China

16

Der Immobilienmarkt für gewerbliche Immobilien in China ist ähnlich wie in Deutschland durch große regionale Unterschiede gekennzeichnet, die sich wesentlich nach den im Fokus stehenden Standorten richten. Dabei werden hier insbesondere die wichtigen Märkte für Bürostandorte in Beijing (Peking) und Shanghai betrachtet.²⁶ Regelmäßig wird in diesen regionalen Standorten eine detaillierte Betrachtung in Core Standorte und B und C Lagen unterschieden, wobei nach den bisherigen Erfahrungen für den chinesischen Markt die Nichtcore Standorte sehr hohe

²⁶ Vgl. Keilbach, Immobilieninvestitionen in China 2009 S. 78

Risiken aufgrund von Fehlentwicklungen aufweisen können.²⁷

17

Während das Jahr 2015 im chinesischen Immobilienmarkt eher zurückhaltend gestartet ist und z.B. in Shanghai rund ein Drittel weniger Verkäufe im ersten Halbjahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr zu sehen waren, ist ab etwa Mitte 2015 eine signifikante Verbesserung des Büroimmobilienmarktes eingetreten.²⁸ Dieser war durch verstärkte Transaktionen gekennzeichnet. Die Renditen betragen in Beijing durchschnittlich 4,8% für Büroimmobilien in sehr guten Lagen, in Shanghai entsprechend 4,5%, dagegen in Hong Kong nur 2,8%.²⁹ Die prognostizierten Mietanstiege betragen schätzungsweise für die Jahre 2015 bis 2019 in Shanghai-Puxi rd. 4,5%, in Shanghai-Pudong rd. 4,2% und in Beijing rd. 3,6%.³⁰

18

Aufgrund der in den letzten Jahren gesunkenen Renditen in A Lagen (Office) der Core Zentren zeigt sich derzeit in China eine Verschiebung von A-Märkten trotz der o.a. Risiken in B-Lagen der großen Zentren wie z.B. Hong Kong.³¹ Es wird aber erwartet, dass in den nächsten Jahren in Beijing eine weiterhin hohe Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen

besteht.³² Bemängelt wird allerdings trotz des weiterhin gegebenen Anlagehorizontes die nicht optimale Transparenz der Märkte.^{33,34}

19

Besonders im Wohnungs- und Bürobau setzen sich auch Abkühlungstendenzen im chinesischen Hochbau fort. Aus diesem Grund wird von großen Immobilienentwicklern und Investoren nach anderen Anlageoptionen gesucht, was wiederum zu einer Nachfrageabschwächung führt. Andere Investoren bleiben in der Bauwirtschaft, verlagern ihren Fokus jedoch auf Industrieanlagen oder investieren vermehrt im Ausland. Im Jahr 2014 sind ca. insgesamt 15 Mrd. US\$ in Auslandsimmobilieninvestitionen geflossen, wohingegen in 2009 es laut China Daily erst 600 Mio. US\$ waren. Die Renminbi-Stärke in den vergangenen Jahren hat diese Entwicklung noch verstärkt.³⁵

20

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der chinesische Immobilienmarkt sehr differenziert zu betrachten ist. Allgemein wird angenommen, dass trotz hoher Risiken guten

²⁷ Vgl. PWC, Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2016 S. 17

²⁸ Vgl. ebd. S. 11

²⁹ Vgl. ebd. S. 5

³⁰ Vgl. ebd. S. 10

³¹ Vgl. ebd. S. 14f.

³² Vgl. Schofield, Andy, in: Immobilien & Finanzierung 2015, Büroinvestments in Schwellenländern; S. 878

³³ Vgl. ebd. S. 879

³⁴ Vgl. Hackelberg, Florian: Immobilienbewertung in China, 2010, S. 177, der insbesondere auch auf die unklare Rechtssicherheit in vielen Bereichen hinweist.

³⁵ Vgl. VDMA, China Konjunkturbericht, April 2015, S. 14 ff.

Chancen auf renditeträchtige Investitionen vorhanden sind.³⁶

c. Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland

21

Der deutsche Immobilienmarkt hat im gewerblichen Bereich in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung gemacht. Dies ist durch verstärkte Immobilieninvestitionen begründet, in deren Verlauf die Renditen für Büroimmobilien tendenziell gesunken sind.³⁷ Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland nimmt bei nationalen und internationalen Investoren eine herausragende Stellung ein.³⁸

22

Bevorzugte Märkte sind hier insbesondere die Märkte in den Regionen um die Städte Berlin³⁹, München, Frankfurt am Main und Hamburg.

23

So zog im ersten Halbjahr 2015 der Büroflächenmarkt deutlich an. Zwar ist der Anstieg der Spitzenmieten gedämpft worden, da ein Zuwachs der Bauaktivitäten folgte, doch auch der Leerstand ist rückläufig. Hinsichtlich der A

³⁶ Vgl. ebd.

³⁷ Vgl. PWC, investor survey real estate S. 17

³⁸ Vgl. Trombello, Ignaz, Deutschland auf Platz 3 der Zielländer internationaler Investoren, in: Immobilien & Finanzierung, 2016, S. 53-55

³⁹ Auch bedingt durch geringe Leerstände: vgl. Schenk, Matti, Berlin – Magnet für Studenten und Start-ups; in: Immobilien & Finanzierung 2016, S. 63

Standorte in Deutschland ist in 2015 zu erkennen, dass die Spitzenmieten in München inzwischen sehr nahe an die Spitzenmieten in Frankfurt herankommen.^{40,41}

24

Allerdings bewegen sich nach der Studie der DGHYP die Spitzenmieten in Deutschland noch unter den Spitzenmieten in Europa, wobei z.B. noch ein großer Abstand zu London besteht.⁴²

25

2015 wird nach Meinung verschiedener internationaler Immobilienberater als herausragendes Jahr angesehen.⁴³ Vor diesem Hintergrund und auch im europäischen Vergleich sowie der Wirtschaftserwartungen in Deutschland wird für 2016 erwartet, dass der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt wiederum stark bleibt.^{44,45} So wird angenommen, dass internationale Investoren und insbesondere asiatische Anleger weiterhin stark in

⁴⁰ Vgl. DGHYP Immobilienmarkt Deutschland 2015/2016 S. 27

⁴¹ Vgl. auch Traud, Gertrud R., Volks- und immobilienwirtschaftliches Szenario für Deutschland bis 2010, in: Immobilien & Finanzierung 2016, S. 31f.

⁴² Vgl. ebd. S. 30

⁴³ Vgl. JLL zitiert nach: die immobilie, Mitteilung vom 07.01.2016, vgl. Börse vom 07.01.2016

⁴⁴ Vgl. cash-online vom 15.12.2015, wobei aber erwartet wird, dass die Renditen leicht nachgeben.

⁴⁵ Vgl. Knoflach, Barbara, Überzeugende Gründe für Immobilieninvestitionen und –fonds im Jahr 2016 ... und darüber hinaus, in: Immobilien & Finanzierung 2016 S. 24; vgl. auch schon Bone-Winkel, Stephan, Noch Potenziale bei Unternehmensimmobilien als Kapitalanlage, in: Immobilien & Finanzierung, 2013, S. 306-308

Deutschland investieren⁴⁶, obwohl erwartet wird, dass die Volatilität an deutschen Immobilienmärkten zunimmt⁴⁷. Gerade chinesische Investoren haben ihre Engagements in Deutschland stark erhöht. So wurden in 2015 mit rd. 390 Mio. Euro rund sechsmal so viel wie noch 2014 in deutsche Gewerbeimmobilien investiert.⁴⁸

26

Als problematisch im Gegensatz zur Bildung einer Immobilienblase wird eher angesehen, dass durch die hohe, am Markt in Deutschland vorhandene Liquidität vor dem Hintergrund der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank Fehlallokationen vorgenommen werden können⁴⁹, die ggf. Fehlinvestitionen und Verluste verursachen können.

3. Rechtliche Vorschriften zur Immobilieninvestition durch Ausländer

a. Investitionen in China

27

In China bestehen verschiedene Rechtsquellen zum Immobilienrecht. Dabei war die

⁴⁶ Vgl. Trombello a.a.O. S. 55

⁴⁷ Vgl. Jungk, Karsten: Die Volatilität an den deutschen Immobilienmärkten nimmt deutlich zu, in: Immobilien & Finanzierung, 23/2015, S. 837, insbesondere aber zu Wohnimmobilien

⁴⁸ Vgl. o. V. Immobilienzeitung vom 31.03.2016, S. 4

⁴⁹ Vgl. Immobilien-Konjunktur 2016, in: Immobilien & Finanzierung 2016, S. 11, Interview mit Herrn Andreas Pohl

Rechtslage in China insbesondere vor dem Erlass des Sachenrechts 2007 häufig unklar und nicht einheitlich, sie wurde allerdings auch danach mehrmals durch wirtschaftspolitisch bedingte Erlasse beeinflusst.⁵⁰

28

Grundlage des chinesischen Immobilienrechts ist das Sachenrecht von 2007⁵¹ sowie das Bodenverwaltungsgesetz nebst Übergangsverordnung zur Überlassung und Übertragung des Bodennutzungsrechtes an staatseigenem Boden im Stadtgebiet⁵².

29

Diese Vorschriften werden ergänzt durch staatliche Bestimmungen und Verordnungen⁵³, welche teilweise schon vor der Gültigkeit des Sachenrechts erlassen wurden⁵⁴.

⁵⁰ Vgl. Singer, Jürgen/Jirmann, Lars, Die Gesetzeslage zu Grundstückseigentum und Immobilien in China,

in: Immobilien & Finanzierung 2014, S. 222

⁵¹ Vgl. Dietrich/Kasch/Zühlke, a.a.O. S. 85; vgl. Nann, Werner/Keilbach, Dominik, The Chinese Property Rights Law 2007, 2010, S. 8ff.

⁵² Vgl. Zhao, Yi, Das Immobilienrecht in China, in: Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten 2013, S. 179

⁵³ Vgl. VO des Ministeriums für Landressourcen vom 28.09.2007 über die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Bauland durch Ausschreibung, Versteigerung und Ausstellung, in: ZChinR 2011 S. 213-221

⁵⁴ vgl. VO des Ministeriums für Landressourcen vom 05.06.2003 über die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Bauland durch Ausschreibung, Versteigerung und Ausstellung, in: ZChinR 2011 S. 222-226

30

Diese Vorschriften werden ergänzt z.B. durch Verordnungen zur Flurbereinigung⁵⁵ oder Regeln für den Entzug von Gebäuden, die insbesondere Bauern vor dem übermäßigen Entzug von Land schützen sollen^{56 57}.

31

Weitere Verordnungen sind z.B. für die Voraussetzungen der Wirksamkeit von Verträgen bei Vorausverkauf von Immobilien, zu den Inhalten von Immobilienkaufverträgen, zum dinglichen Schutz vor Mehrfachveräußerung erlassen worden⁵⁸ oder auch zur ordnungsgemäßen Flächenberechnung veröffentlicht worden⁵⁹.

32

Das Oberste Verwaltungsgericht China ist zudem bestrebt, mehr Rechtssicherheit für

⁵⁵ vgl. Münzel, Frank, Die Flurbereinigungsmethode des Landressourcenministeriums: Eine Einführung, in: ZChinR 2011, S. 201-202

⁵⁶ Vgl. Münzel, Frank, Die neuen Regeln für den Entzug von Gebäuden: Theorie und Praxis, in: ZChinR 2012, S. 24-30.

⁵⁷ Vgl. Erlass des Staatsrats der Volksrepublik China Nr. 590 vom 21.01.2011, in: ZChinR 2012 S. 64-72 und Mitteilung zum Druck und zur Verteilung der Schätzungsmethode beim Entzug von Gebäuden aus staatlichem Land vom 03.06.2011, in: ZChinR 2012, S. 73-80

⁵⁸ vgl. Erläuterungen des Obersten Volksgerichts der Volksrepublik China zu einigen Fragen der Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen über Kaufverträge bei gehandelten Häusern vom 24.03.2003, in: ZChinR 2011, S. 131-139 Vgl. Pißler, Knut Benjamin, Kaufverträge über Immobilien in China, in: ZChinR 2011, S. 116-130, S. 117

⁵⁹ Vgl. ebd. S. 123; daneben wird derzeit überlegt, ein weiteres Energie- und Steuerrecht für Immobilien sowie ein Bürgerliches Gesetzbuch zur Zusammenfassung der Gesetze zu erlassen, Mitteilung German.China.Org.cn vom 20.01.2016

ausländische Investitionen darzulegen.^{60 61}

Dies wird neben den immobilienrechtlichen Vorschriften auch durch weitere Gesetzesvorhaben unterstützt, wie z.B. durch das in 2013 neugefasste und mit Änderungen ab dem 01.03.2014 wirksame Gesellschaftsrecht⁶², ergänzt durch weitere Vorschriften zur Gründung von Gesellschaften⁶³.

33

Grundsätzlich ist die Investition im gewerblichen Immobilienbereich in China durch Ausländer insbesondere seit dem Beitritt Chinas zur WTO und der entsprechenden gesellschaftsrechtlichen Änderungen im chinesischen Recht möglich.⁶⁴ Schon seit 1983 besteht zwischen China und Deutschland ein Investitionsschutzabkommen, welches in 2003 durch ein Abkommen zum Investitionsförderungs- und -schutzvertrag abgelöst wurde.⁶⁵ Hier ist zu beachten, dass regelmäßig kein offshore Erwerb möglich ist, sondern nur durch in China registrierte Gesellschaften oder natürliche Personen mit Wohnsitz in

⁶⁰ Vgl. Li Ting, Mehr Rechtssicherheit für Unternehmen mit ausländischen Investitionen, in: ZChinR 2011, S. 32- 35:

⁶¹ Vgl. auch: Erläuterungen zur Bestimmung zu einigen Fragen der Behandlung von Streitfällen von Unternehmen mit ausländischen Investitionen 1. Teil; in: ZChinR 2011 S. 36-43

⁶² Vgl. Gesellschaftsgesetz der VR China vom 28.12.2013, in: ZChinR 2014, S. 254-300

⁶³ Vgl. Faßbender, Stephanie: Ein Überblick über den Genehmigungsprozess für Unternehmensgründungen in China: Behörden, Verfahren, Hindernisse, in: ZChinR 2014, s. 344-351

⁶⁴ Vgl. Xia, Chenhui: Untersuchung ausländischer Investitionen, 2006, S. 5f.

⁶⁵ Vgl. IHK Frankfurt am Main, Internet Seite vom 20.01.2016

China.⁶⁶ Ebenso sind Vorschriften vorhanden, die ausländische Investitionen betreffen, so z.B. das sog. Circular 171 oder Circular 50, Circular 130 und Circular 186, wonach insbesondere in China die sog. „onshore commercial presence“ vorhanden sein muss.⁶⁷ Zudem werden Mindestkapitalvorschriften und Eigenkapital-Fremdkapital-Verhältnisse in Circular 171 vorgegeben.⁶⁸

34

Immobilieninvestitionen müssen entsprechend onshore erfolgen. Dabei stehen die Formen

- WFOE (wholly foreign-owned enterprise)
- EJV (equity joint venture)
- CJV (cooperative joint venture)

zur Verfügung, deren Gesellschafter auch eine ausländische (ein- oder mehrgliedrige) Holding Gesellschaft sein kann.⁶⁹ Diese Gestaltungen unterliegen jedoch immer mehr der genauen Betrachtung bzw. Kontrollen durch die chinesischen Steuerbehörden, so z.B. bei offshore Transfers von Beteiligungsrechten nach Circular 698.⁷⁰

35

Wie die obigen Darstellungen zeigen, werden und wurden in großem Umfang Immobili-

eninvestitionen in China durch Ausländer vorgenommen. Der Immobilienmarkt ist entsprechend in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen.

36

Entsprechend dieser Vorschriften und der chinesischen Verfassung kennt das chinesische Recht grundsätzlich im Gegensatz zum deutschen Recht kein privates Eigentum am Grund und Boden, vielmehr wird nur grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, Landnutzungsrechte zu erwerben.^{71,72} Dabei wird hinsichtlich des Grund und Bodens in Staatseigentum und Kollektiveigentum unterschieden.⁷³ Sondereigentum ist eine weitere Rechtsform.⁷⁴

37

Der Inhaber des Landnutzungsrechts kann insbesondere Besitzrechte, Nutzungsrechte und die Fruchtziehung aus der Nutzung ausüben.⁷⁵ Erlischt das Nutzungsrecht oder verliert der Inhaber des Landnutzungsrechts dieses durch Enteignung, besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Entschädigung.⁷⁶

38

Hinsichtlich der Formen der Landnutzungsrechte wird nach

⁶⁶ Vgl. Deloitte, China Real Estate Investment Handbook, 2013, S. 43ff.

⁶⁷ Vgl. ebd. S. 43-44 insbesondere zum Katalog für ausländische Investitionen aus 2012

⁶⁸ Vgl. ebd. S. 46; zu weiteren Vorschriften vgl. ebd. S. 47f.

⁶⁹ Vgl. ebd. S. 56f.

⁷⁰ Vgl. ebd. S. 63

⁷¹ Vgl. Keilbach, Dominik; Immobilieninvestitionen in China, 2009 S. 25

⁷² Vgl. Art. 10 der chinesischen Verfassung

⁷³ Vgl. Keilbach, Dominik a.a.O. S. 26f.

⁷⁴ Vgl. ebd. S. 27ff.

⁷⁵ Vgl. Keilbach a.a.O. S. 41

⁷⁶ Vgl. ebd.

- Allocated Land Use Rights (zugewiesene Landnutzungsrechte) und dem
- Granted Land Use Rights (überlassene Landnutzungsrechte) unterschieden.

39

Im Falle des Allocated Land Use Right wird das Nutzungsrecht zugewiesen. Die Zuteilung ist streng reglementiert und vor allem für Staatsbetriebe vorgesehen. Das Allocated Land Use Right ist zeitlich unbefristet und grundsätzlich unentgeltlich, kann aber vom Staat jederzeit zurückgefordert werden. Dabei werden nur die darauf befindlichen Bauten entschädigt. Das entsprechende Grundstück ist grundsätzlich nicht beleihbar, verpachtbar oder übertragbar.⁷⁷ Der Erwerb von Allocated Land Use Rights durch Ausländer ist aus diesen Gründen außer im Falle von Joint Ventures mit chinesischen Unternehmen sehr unüblich.⁷⁸ Diese Form der Landnutzungsrechte wurde in der Vergangenheit vor allem an Staatsunternehmen vergeben; es handelt sich bei diesem Nutzungsrecht dem Wesen nach um einen zeitlich unbefristeten Pachtvertrag.⁷⁹

⁷⁷ Vgl. ebd. S. 43; vgl. Dietrich/Kasch/Zühlke a.a.O. S. 51; zu den Ausnahmen vgl. Zhao, Yi, a.a.O. S. 180

⁷⁸ Vgl. ebd. S. 51

⁷⁹ Vgl. Glatte, Thomas, Grundstückserwerb in der VR China – Aktuelle Problemstellungen für ausländische Investoren bei der Standortsuche und Ansiedlung, in: GuG 2005, S. 158-166, 159

40

Anders ist das im Fall der Granted Land Use Rights. Die Nutzung der entsprechenden Grundstücke ist jeweils für den vorgesehenen Zweck (z.B. Wohnen, Gewerbe, Industrie) möglich. Dabei wird das Landnutzungsrecht auf staateigenem Boden vergeben, ohne dass allerdings eine Überlassung von sog. kollektivem Staatseigentum vorgesehen ist. Das Granted Land Use Right wird in der Regel im Rahmen von Ausschreibungen vergeben, teilweise auch durch Vereinbarung. Dabei bestimmt sich die Gebühr nach den allgemeinen Marktgegebenheiten. Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Abgabe von gewerblichen Landnutzungsrechten nicht im Rahmen von Vereinbarungen möglich ist.⁸⁰

41

Eine Übertragung vom Erwerber des Landnutzungsrechts an weitere Personen ist möglich und erfolgt regelmäßig durch schriftlichen Kaufvertrag, dessen Mindestbestandteile vorgeschrieben sind.⁸¹ Wichtig ist insbesondere die behördliche Registrierung des Erwerbs. Eine notarielle Beurkundung im Sinne des deutschen Rechts ist nicht vorgesehen. Es muss allerdings eine Registrierung des Nutzers erfolgen. Ebenso sind neben dem Landnutzungsrecht aufstehende Gebäude zu beschreiben, die mit dem Granted Land Use Right regelmäßig in einer Urkunde erfasst werden.

⁸⁰ Vgl. Zhao, Yi, a.a.O. S. 181

⁸¹ Vgl. Keilbach a.a.O. S. 44

42

Die Übertragung an einen Erwerber ist dann möglich, wenn die Bodenüberlassungsgebühr vollständig bezahlt ist und das Bodennutzungszertifikat vorliegt, allerdings muss darauf geachtet werden, dass die (Gewerbe-)Immobilie nach dem Stadtimmobiliенverwaltungsgesetz und dem Sicherheitsgesetz verkehrsfähig ist.⁸²

43

Nach den Grundsätzen des chinesischen Rechts erhält der Erwerber nur das Eigentum an einem Gebäude und den sonstigen baulichen Anlagen. Das Bodennutzungsrecht wird regelmäßig gleichzeitig übertragen. Entsprechend kann das Eigentum an Gewerbeimmobilien auf dem Sekundärmarkt erfolgen. Ggf. kann ein Erwerb des Gebäudes erfolgen, sog. Immobilienmarkt dritter Stufe.⁸³

44

Der vorgeschriebene Nutzungszweck darf nur mit behördlicher Genehmigung verändert werden.⁸⁴ Die Nutzungsarten sind im allgemeinen Landleitplan festgelegt.⁸⁵ Das Landnutzungsrecht ist gegen eine Gebühr zu erwerben und ggf. zu verlängern.⁸⁶

⁸² Vgl. Zhao, Yi, a.a.O. S. 187f.; ggf. sind die Vorschriften über Anzahlungen und Kreditlaufzeiten zu berücksichtigen.

⁸³ Vgl. Zhao, Yi, a.a.O. S. 186

⁸⁴ Vgl. ebd. S. 45

⁸⁵ Vgl. Ruhmann Weilharter Vortrag zur Rechtslage vor Verabschiedung des Sachenrechts 2007, unveröff.

⁸⁶ Vgl. im Einzelnen: Hackelberg, Florian, a.a.O. S. 185f.

45

Es ist allerdings nicht eindeutig klar, in welcher Höhe ggf. bei Verlängerung eine erneute Gebühr (granted fee) zu bezahlen ist.⁸⁷ Zudem sind ggf. zusätzliche Investitionen im Rahmen des Erwerbs von Landnutzungsrechten notwendig, die mit den städtischen Behörden vereinbart werden; entsprechend ist hier in vertraglichen Vereinbarungen unbedingt darauf zu achten.⁸⁸

46

Die Nutzungsdauer von Landnutzungsrechten richtet sich nach dem Nutzungszweck des Grundstücks. Dabei ist vorgesehen, dass das Nutzungsrecht von Grundstücken, die der Wohnnutzung unterliegen, mit Ablauf der Nutzungsperiode (bis 70 Jahre) automatisch verlängert wird. Andere Grundstücksnutzungen sind regelmäßig ein Jahr vor Ablauf des GLUR zu verlängern und damit neu zu erwerben.⁸⁹ Grundsätzlich kann nach dem geltenden Recht eine Verlängerung nur dann verweigert werden, wenn das öffentliche Interesse gegen eine Verlängerung spricht; es ist jedoch noch nicht abschließend geklärt, wie das öffentliche Interesse definiert wird.⁹⁰ Dementsprechend ist derzeit noch unklar,

⁸⁷ Vgl. ebd. S. 187

⁸⁸ Vgl. Krabec, Werner/Sievekling, Ramon, Kauf mit eingebautem Verfallsdatum, in: Unternehmensjurist 2014, S. 44f.

⁸⁹ Vgl. ebd. S. 47

⁹⁰ Vgl. Hackelberg, Florian, a.a.O. S. 182 insbesondere FN 666

wie die Verlängerung von Landnutzungsrechten tatsächlich von statten gehen wird.⁹¹

47

Der Vertrag über die Landnutzungsrechte, d.h. der Nutzungsvertrag, ist in der Regel normiert und nach den gesetzlichen Bestimmungen des Sachenrechts abzufassen.⁹² Die Einzelheiten des Vertrages wie z.B. Entgelt, Umfang, Entwicklungsverpflichtung⁹³ oder Lage sind festzulegen.⁹⁴

48

Grundsätzlich wird nach Zeitablauf eine Entschädigung für ein auf dem Grund und Boden stehendes Gebäude gewährt. Allerdings ist die Höhe der Entschädigung nicht vorgegeben, auch wenn das Sachenrecht 2007 in Art. 148 dann eine Entschädigung vorschreibt, wenn das Landnutzungsrecht nicht durch Zeitablauf erlischt. Es besteht in insoweit ein erhebliches finanzielles Risiko.

49

Das Sachenrecht ist damit dem deutschen Erbbaurecht sehr ähnlich.

50

Wie oben erwähnt kann der Erwerb von Landnutzungsrechten auf verschiedenen Wegen erfolgen, d.s.

- Ausschreibung,

⁹¹ Vgl. Krabec, Werner/Sievekling, Ramon, Kauf mit eingebautem Verfallsdatum, in *Unternehmensjurist* 2014, S. 42

⁹² Vgl. auch Ruhmann Weilharther Vortrag zur Rechtslage vor Verabschiedung des Sachenrechts 2007

⁹³ Z.B. Gebäudedichte, Gebäudehöhe, Grünanteil

⁹⁴ Vgl. Ruhmann Weilharther Vortrag

- Vertragsabschlussverhandlung mit einem Erwerber und
- Versteigerung.⁹⁵

51

Nationale Regelungen zum Mietrecht bestehen in China nur sehr wenige. Die Regelungen sind im Vertragsgesetz der Volksrepublik China in den §§ 212 bis 236 niedergelegt,⁹⁶ daneben bestehen noch Regelungen insbesondere im Städtischen Immobilienverwaltungsgesetz⁹⁷. Das Mietrecht wird entsprechend vorrangig auf lokaler Ebene geregelt.⁹⁸

52

Grundsätzlich müssen Inhaber von Landnutzungsrechten berechtigt sein, die Gebäude zu vermieten (Building Leasing Certificate). Schriftform der Mietverträge ist erforderlich. Mietverträge werden entgegen der bisherigen Tendenz zum Abschluss von ein- bis fünfjährigen Mietverträgen zunehmend längerfristig abgeschlossen, wobei hier aber Mietverlängerungsoptionen eher unüblich sind.⁹⁹

53

Das Oberste Volksgericht in China erlässt unregelmäßig Erlasse zu Fragen der Rechtsanwendung bei Streitfällen zu Mietverträgen

⁹⁵ Vgl. Vortrag Ruhmann Weilharther, Vortrag zur Rechtslage vor Verabschiedung des Sachenrechts 2007, unveröff.

⁹⁶ Vom 15.03.1999

⁹⁷ Vgl. Zhao, Yi, a.a.o. S. 189

⁹⁸ Vgl. Hackelberg, Florian, Immobilienbewertung in China, 2010, S. 101

⁹⁹ Vgl. ebd. S. 103

über Räumlichkeiten.¹⁰⁰ Besondere Aspekte, die dem deutschen Mietrecht ähnlich sind, sind z.B. der Grundsatz „Kauf bricht nicht Mietrecht“ oder das Vorkaufsrecht für den Mieter, in China allerdings im Gegensatz zum deutschen Recht ohne Anwendung auf Sozialmietwohnungen.¹⁰¹ Das Mietrecht unterliegt aber entsprechend der Klarstellungen durch das Oberste Volksgericht in China im Wesentlichen dem Vorrang der staatlichen Interessen.¹⁰²

54

Hinsichtlich der Vermietung bzw. Anmietung von Gewerbeimmobilien sollten verschiedene Punkte beachtet werden. D.s. im Wesentlichen:

- Prüfung, ob der auftretende Vermieter als Vermieter tätig werden darf,
- Mietverträge können vom Standardvertrag schriftlich abweichend modifiziert werden,
- in der Regel werden Mietverträge zwischen ein und fünf Jahren abgeschlossen, obwohl eine Laufzeit bis zu zwanzig Jahre möglich ist,

- ggf. kann ein Vorkaufsrecht auf das granted land use right für den Mieter abgeschlossen werden.¹⁰³

55

Das Planungsrecht in China ist im Wesentlichen im Bodenverwaltungsgesetz und im Stadt- und Gemeinplanungsgesetz geregelt. Dabei ist der Bodennutzungsplan für ein Planungsgebiet relevant, die Stadtplanung erfolgt auf städtischer Ebene.¹⁰⁴

56

Umweltrechtliche Vorschriften sind in China sehr umfangreich vorhanden und werden als wesentliches Staatsziel angesehen. Die Vorschriften für den Bau- und Immobiliensektor finden sich insbesondere im Umweltschutzgesetz, im Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung und in der Durchführungsverordnung zur Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Gesetz zur Förderung von umweltverträglichen Produktion sowie der Verwaltungsverordnung über den Umweltschutz bei Bauprojekten.¹⁰⁵

57

Danach sind für Bauprojekte im Rahmen des sog. Drei-Gleichzeitigkeits-Prinzips für jedes Bauprojekt Emissionsrückhalteeinrichtungen in der Planungsphase notwendig, während der Bauzeit diese Einrichtungen einzubauen und in der Produktionsphase zu betreiben.

¹⁰⁰ Vgl. OVG-MietrechtE vom 30.07.2009, in: ZChinR 2010 S. 272 ff.; Pißler, Knut Benjamin, Mietrecht in China nach der justiziellen Interpretation des Obersten Volksgerichtshofes aus dem Jahr 2009, in: ZChinR 2010 S. 222-238

¹⁰¹ Vgl. ebd.

¹⁰² Vgl. ebd. S. 235

¹⁰³ Vgl. Krabec, Werner/Sieveking, Ramon, Kauf mit eingebautem Verfallsdatum, in: Unternehmensjurist 2014, S. 45

¹⁰⁴ Vgl. Zhao, Yi, a.a.O. S. 191-198

¹⁰⁵ Vgl. ebd. S. 184

Die Erfüllung der Voraussetzungen wird von den lokalen Baubehörden überwacht.¹⁰⁶

b. Investitionen in Deutschland

i. Rechtliche Rahmenbedingungen

58

Das zivile Immobilienrecht in Deutschland ist insbesondere im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Hinsichtlich der möglichen Bautätigkeiten, Grundstücksbezeichnungen und Entwicklungsplänen sind im öffentlichen Recht neben dem öffentlichen Bundesrecht auch die einschlägigen Landesrechtsvorschriften bzw. örtlichen Rechtsvorschriften zu beachten.

ii. Grundstückseigentum

59

Grundlage für jede Immobilieninvestition ist die Feststellung des Transaktionsgegenstandes und des Eigentümers.

60

Ein Grundstück ist wie oben dargestellt jeder abgegrenzte Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des betreffenden Grundbuches gesondert aufgeführt ist.¹⁰⁷

61

Grundsätzlich wird in Deutschland danach unterschieden, ob Eigentum am Grundstück

¹⁰⁶ Vgl. ebd. S. 184f.

¹⁰⁷ Vgl. Kreikenbohm, in: BDO Praxishandbuch Real Estate Management 2005 S. 36

im Sinne des § 903 BGB als ein absolutes Recht besteht oder aber ein beschränktes Eigentumsrecht wie Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder ein Erbbaurecht im Sinne des Erbbaurechtsgesetzes vorliegen. Die beiden hier beschriebenen beschränkten Eigentumsrechte können jedoch wie ein Eigentumsrecht verwendet werden.¹⁰⁸ Es handelt sich hier um kein Eigentum an realen Teilen des Grundstücks, sondern vielmehr um Gemeinschaftseigentum in Form einer sog. Miteigentümergeinschaft.¹⁰⁹

62

Eigentumsrechte können als Alleineigentum, Bruchteilseigentum i.S. des § 1008 BGB, als Gesamthandseigentum oder Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestehen.¹¹⁰

63

Auskunft über die Eigentumsverhältnisse bzw. die rechtliche Ausgestaltung des Eigentums geben das Grundbuch und ggf. das Liegenschaftskataster. Dabei werden im Liegenschaftskataster die einzelnen Teile eines Grundstücks als Flurstücke unter gesonderter Flurstücknummer erfasst, zudem werden Lagepläne erläutert.¹¹¹

64

Das Grundbuch gibt Auskunft über die rechtlichen Verhältnisse am Grundstück und ist die

¹⁰⁸ Vgl. Usinger/Schneider, Real Property in Germany, 2008, S. 1f.

¹⁰⁹ Vgl. Weiricht/Ivo/Mackesprang/Voltz, Grundstücksrecht 2006, S. 486

¹¹⁰ Vgl. ebd. S. 3

¹¹¹ Vgl. Steinke/Niewerth/Ludwig, a.a.O. S. 21

wichtigste Auskunftquelle über das Eigentum an einem Grundstück. Wichtig im Rahmen der Grundbuchbetrachtung ist, dass in Deutschland ein öffentlicher Glaube am Grundbuch besteht, d.h. es wird gem. § 892 BGB davon ausgegangen, dass die Angaben im Grundbuch grundsätzlich rechtsverbindlich und rechtmäßig sind.

65

Das Grundbuch ist in verschiedene Teile unterteilt. Entsprechend ist das Grundbuch neben dem Bestandsverzeichnis in verschiedene Abteilungen untergliedert. Einmal wird das Eigentum beschrieben (Abteilung I). Daneben werden Rechte am Grundstück wie u.a. Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, Erbbaurechte, Vorkaufsrechte und Reallasten aufgeführt, die Belastungen darstellen (Abteilung II). Grundpfandrechte wie Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden werden in Abteilung III des Grundbuchs aufgeführt.¹¹²

66

Auch bei Wohnungseigentum (Teileigentum) wird ein gesondertes Grundbuch errichtet.

67

Ergänzt werden die Feststellungen im Grundbuch durch vertragliche Vereinbarungen, die regelmäßig im Rahmen der Grundakten als Ergänzung und Erläuterung zum Grundbuch

anzusehen sind und mit dem Grundbuch vorgehalten werden.¹¹³

68

Daneben sind ggf. noch weitere Lasten im Zusammenhang mit dem Grundstück zu erfassen. Hier sind insbesondere öffentlich rechtliche Baulasten zu nennen. Diese werden im Baulastenregister erfasst. Darunter sind z.B. öffentliche Wegerechte, Leitungsrechte oder Parkplatzverwendungen zu verstehen.

69

Grundstücks(teil)flächen, die noch nicht im Grundbuch eingetragen sind, können davon unabhängig bereits Bestandteil eines Kaufvertrages sein. Sie müssen dann in einem beigelegten Lageplan aufgezeichnet sein.

70

Erkenntnisse über vorhandene Verunreinigungen (Kontaminationen) des Grundstücks stehen allerdings nicht im Grundbuch, sondern im sog. Altlastenkataster, welches wie das Grundbuch bzw. die Grundakten bei berechtigtem Interesse eingesehen werden kann.¹¹⁴

71

Die Übertragung des Eigentums erfolgt durch Eintragung im Grundbuch, wobei diesem eine notarielle Auflassungserklärung im Sinne der §§ 873, 925 BGB vorangeht, zudem ist eine sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung der

¹¹² Vgl. ebd. S. 5

¹¹³ Vgl. ebd. S. 21

¹¹⁴ Vgl. Senff, Thomas in: Mütze/Senff/Möller Real Estate Investments in Germany, 2. Aufl. 2012, S. 109

Finanzbehörde Bedingung zur Eintragung des Eigentums.¹¹⁵

72

Vor der Durchführung der Eigentumsübertragung kann der Erwerber ggf. eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch veranlassen. Allerdings muss der Eigentümer zustimmen. Mit der Vormerkung erhält der Erwerber gem. § 883 BGB eine Priorität im Rahmen des Grundstückskaufes.

73

Dem Grundstück zuzurechnen sind grundsätzlich alle damit fest verbundenen Teile, wie Gebäude etc.¹¹⁶ Damit sind wesentliche Bestandteile eines Grundstücks im Sinne des § 94 BGB im Rahmen eines Kaufvertrages gem. § 926 BGB erfasst. Nicht zu berücksichtigen sind sog. Scheinbestandteile im Sinne des § 95 BGB, insbesondere solche Teile, die nur vorübergehend auf dem Grundstück befindlich sind. Des Weiteren ist Zubehör im Sinne des § 97 BGB nicht Bestandteil des Grundstücks, d.s. rechtlich selbständige bewegliche Sachen, die zwar dem Grundstück dienen, aber einzeln übertragbar sind.¹¹⁷

iii. Vertragsrechtliche Regelungen

74

Der Kauf eines Grundstücks kann als Kauf des Vermögensgegenstandes Grundstück (asset deal) oder –wenn das Grundstück dem Eigen-

¹¹⁵ Vgl. auch § 22 GrEStG

¹¹⁶ Vgl. IDW S 10, a.a.O.

¹¹⁷ Vgl. Kreikenbohm a.a.O. S. 39 f.

tum einer Gesellschaft zuzurechnen ist – entsprechend als Kauf der betreffenden Gesellschaftsanteile der Gesellschaft (share deal) erfolgen.¹¹⁸

75

Wie der Begriff asset deal darstellt, stellt diese Form des Erwerbs eine direkte Investition dar, während der share deal eine indirekte Investition ist.

76

Der Kaufvertrag über ein in Deutschland gelegenes Grundstück im Rahmen eines Asset Deals bedarf gem. § 311 b BGB der notariellen Beurkundung, ohne die ein Grundstückskaufvertrag unwirksam ist.¹¹⁹ Auch Verträge, die eng mit dem Kaufvertrag zusammenhängen, bedürfen der notariellen Beurkundung. Da die Abgrenzung von „eng damit zusammenhängenden Verträgen“ unter Umständen schwierig ist, empfiehlt sich zumindest eine Aufführung von im Zusammenhang mit dem Kauf abgeschlossenen Verträgen im Kaufvertrag.¹²⁰

77

Da der Grundstückserwerb zwingend eine Auflassung, d.h. die Einigung über den Eigentumsübergang nach § 925 BGB erfordert, wird es allgemein als unzulässig angesehen,

¹¹⁸ Vgl. Usinger/Schneider a.a.O. S. 7; vgl. Eckert in van Kann, Immobilientransaktionen S. 162 f.

¹¹⁹ Vgl. BNP Paribas Real Estate, European Real Estate Handbook o.D., S. 52; danach wird von ca. 1% Notarkosten auf die Vertragssumme ausgegangen.

¹²⁰ Vgl. Senff, Thomas in Mütze/Senff/Möller Real Estate Investments in Germany, 2. Aufl. 2012, S. 101

wenn die Beurkundung der Auflassung im Ausland erfolgt.¹²¹ Auch wenn z.B. internationales Recht im Kaufvertrag vereinbart ist, nach dem eben keine notarielle Beurkundung erfolgt ist, wird diese grundsätzlich verlangt.¹²²

78

Teilweise wird im Gegensatz dazu die Auffassung vertreten, dass Kaufverträge nach ausländischem Recht über im Inland gelegene Grundstücke beurkundungsfrei sind. Hier wird die Ortsform als Grundlage angesehen.¹²³

79

Dagegen werden Verträge über ein im Ausland gelegenes Grundstück als beurkundungspflichtig gem. § 311 b BGB angesehen, wenn die Verträge nach deutschem Recht abgeschlossen werden.¹²⁴ Nach § 27 Abs. 3 EGBGB wird in diesem Fall jedoch zu beachten sein, dass national zwingendes Recht – z.B. § 311 b BGB – anzuwenden ist, wenn der Grundstückskaufvertrag bis auf die Rechtswahl keinen Auslandsbezug aufweist und das Grundstück in Deutschland liegt.¹²⁵

¹²¹ Vgl. Siebeck/Niewerth/Ludwig a.a.O. S. 138: dies gilt auch, wenn der ausländische Notar als dem deutschen Notar ansonsten als gleichwertig angesehen wird, so z.B. bei bestimmten schweizerischen Notaren

¹²² Vgl. ebd. S. 8f.

¹²³ Vgl. Eckert in van Kann, *Immobilientransaktionen* S. 168, allerdings widersprüchlich dargestellt

¹²⁴ Vgl. ebd.

¹²⁵ Vgl. May/Makowski, *Rechtliche Aspekte von Immobilieninvestitionen*, in: Schäfer/Conzen, *Praxishandbuch Immobilieninvestitionen*, 2. Aufl. S. 383

Ist am Grundstückskauf eine ausländische Gesellschaft beteiligt, ist zu klären, ob diese nach deutschem Recht ggf. überhaupt ordnungsgemäß vertreten ist.¹²⁶

80

Grundsätzlich besteht bzgl. eines Grundstückskaufvertrages Vertragsfreiheit zwischen den Parteien, d.h. die Parteien sind in der inhaltlichen Ausgestaltung frei. Integrale Bestandteile des Kaufvertrages sind die Angabe des Eigentümers, die Beschreibung des Grundstücks als Kaufgegenstand durch Angabe der Grundbucheinträge sowie Kaufpreis und dessen Fälligkeit. Zudem sollte geregelt werden, wann Besitz, Nutzen und Lasten übergehen, um den entsprechenden Übergang nicht von dem oben beschriebenen Eintrag im Grundbuch abhängig zu machen.¹²⁷ Zudem sollte geklärt werden, ob

- Lasten im Grundbuch eingetragen sind, die ggf. auf den Käufer übergehen,
- Genehmigungen erforderlich sind, die einen Eigentumsübergang erst ermöglichen,
- Vorkaufsrechte bzgl. des Grundstücks bestehen und
- inwieweit das Grundstück selbst der Kaufpreisfinanzierung dienen soll.¹²⁸

¹²⁶ Vgl. ebd. S. 383

¹²⁷ Die Eintragung kann erfahrungsgemäß je nach zuständigem Gericht lange Zeit in Anspruch nehmen.

¹²⁸ Vgl. PWC, *Immobilieninvestitionen in Deutschland 2013*, S. 44

81

Erfolgt der Grundstückkauf im Rahmen eines share deals, sind die Rechtsvorschriften für den Anteilswerb hinsichtlich der Gesellschaftsanteile zu beachten. So ist z.B. die Übertragung des Eigentums von Gesellschaftsanteilen einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung gem. § 15 GmbHG notariell zu beurkunden. Ggf. ist die Beurkundungspflicht des einschlägigen Gesetzes bereits dann erfüllt, wenn die Beurkundung einer deutschen Beurkundung als gleichwertig angesehen wird.¹²⁹ Die Wirksamkeit der im Ausland erfolgten Beurkundung über die Übertragung von Gesellschaftsanteilen ist aber umstritten.¹³⁰

82

Hinsichtlich eines (sich direkt oder indirekt auf ein Grundstück beziehenden) Kaufvertrages sind insbesondere Fragen zur Sach- und Rechtsmängelhaftung zu klären. So sind wesentliche Vorschriften im BGB in §§ 435 ff. beschrieben. Rechtsmängel können zum Beispiel Verfügungsrechte von Dritten am Grundstück sein, die im Kaufvertrag nicht aufgeführt sind. Beispiel kann z.B. eine Dienstbarkeit sein, die nicht vertraglich erfasst ist. Sachmängel sind dann gegeben, wenn die Beschaffenheit des Grundstücks im Sinne von § 434 Abs. 1 BGB nicht den vertraglichen Regelungen entspricht. Diese können

¹²⁹ Vgl. Eckert, Tino, Der Immobilienkaufvertrag, in: van Kann, Immobilientransaktionen, S. 159-197, S. 169

¹³⁰ Vgl. ebd. S. 170 ff. mit umfangreichen Rechtssprechungshinweisen

z.B. eine Dekontamination des Grundstücks oder ein Baumangel sein.¹³¹

83

Die Vorschriften des BGB können ggf. vertraglich angepasst werden.¹³² Hier sind unter Umständen Regelungen im Bereich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu beachten. Es ist aber nicht unumstritten, ob die Durchführung einer Due Diligence Prüfung im Rahmen eines Immobilienerwerbs die Mängelhaftung des Verkäufers mindert; es wird deshalb notwendig sein, die Regelungen hierzu vertraglich zu definieren.¹³³ Zu beachten ist aber, dass ggf. eine Untersuchungspflicht des Käufers aufgrund der Business Judgement Rule für Geschäftsleiter notwendig sein könnte.

84

Neben diesen dargestellten Regelungen ist im Kaufvertrag möglichst zu klären, inwieweit schuldrechtliche Vereinbarungen sich auf das Grundstück auswirken. So gelten nach deutschem Recht bestehende Mietverträge zwischen Mieter und Verkäufer nach einem Verkauf eines Grundstücks mit dem Erwerber nach § 566 BGB grundsätzlich weiter. Entsprechend ist empfehlenswert, dass sich der Erwerber über den Inhalt bestehender Mietverträge, wie z.B. Vereinbarungen zur Miethöhe, Nebenkostenregelungen, Kündigungs-

¹³¹ Vgl. umfassend: Keiluweit, Anjela, Gewährleistung und Haftung, in: van Kann, Immobilientransaktionen, S. 127-157

¹³² Vgl. Usinger/Schneider a.a.O. S. 16; vgl. auch Kreikenbohm a. a. O. S. 53f.

¹³³ Vgl. Keiluweit a.a.O., S. 137

klauseln und Kündigungsrechte sowie Vereinbarungen im Sinne des § 566 a BGB etc. erkundigt. Mietverträge im gewerblichen Bereich sind – im Gegensatz zu Wohnungsmietverträgen – weitestgehend verhandelbar.¹³⁴

85 Auch das private Baurecht spielt ggf. beim Immobilienerwerb eine besondere Rolle, so z.B. wenn Grundstücke zeitnah vor dem möglichen Erwerb gebaut wurden. Hier sind z.B. Bauunternehmer- oder Planerverträge zu beachten.¹³⁵

86 Grundsätzlich sind in Deutschland mit wenigen Ausnahmen¹³⁶ keine Beschränkungen von Immobilienerwerben durch Ausländer – d.h. natürlichen oder juristischen Personen bzw. Gesellschaften – gegeben.¹³⁷ Grundlage ist hier nur, dass bei Erwerb durch eine ausländische Gesellschaft diese nach deutschem Recht als Rechtsträger anerkannt und ordnungsgemäß vertreten wird.¹³⁸ Die Beweispflicht für diese Voraussetzungen liegt bei der ausländischen Gesellschaft.

¹³⁴ Vgl. Usinger/Schneider a.a.O. S. 170

¹³⁵ Vgl. Steinke/Niewerth/Ludwig a.a.O. S. 126ff.; so können z.B. immaterielle Rechte an Bauwerken bei den Architekten oder Planern liegen.

¹³⁶ Ausnahmen z.B. teilweise im Rahmen der Terrorismus Direktiven der EU geregelt, 4. Geldwäscherichtlinie vom 20.05.2015

¹³⁷ Vgl. PWC, Immobilieninvestitionen in Deutschland 2013, S. 37

¹³⁸ Vgl. Usinger/Schneider, a.a.O. S. 20f.

87 Verträge können nach deutschem Recht jederzeit auch in anderen Sprachen abgefasst werden, jedoch sind Anträge und Bewilligungen, die bei deutschen Grundbuchämtern eingereicht werden, in deutscher Sprache abzufassen; ebenso sollte die rechtlich notwendige Auflassung in deutscher Sprache abgefasst werden.¹³⁹

iv. Öffentlich rechtliche Regelungen

88 Hinsichtlich eines Grundstückes sind wie oben aufgeführt zudem öffentlich-rechtliche Regelungen zu beachten. Darunter fallen insbesondere Regelungen zu Baugenehmigungen und Vorschriften über mögliche Nutzungsänderungen sowie planungsrechtliche Grundlagen wie Flächennutzungspläne und Bebauungspläne oder Aussagen über Sanierungsgebiete, Denkmalschutz und Baulasten etc.¹⁴⁰ Wichtig ist zudem, ob Zahlungen für Infrastrukturmaßnahmen wie Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge zu bezahlen sind. Hier muss in der Regel der Verkäufe bereits begonnene Maßnahmen bezahlen, es ist jedoch im Kaufvertrag klarzustellen.¹⁴¹

¹³⁹ Vgl. Eckert, Tino, Der Immobilienkaufvertrag, in: van Kann, Immobilientransaktionen S. 166

¹⁴⁰ Vgl. Steinke/Niewerth/Ludwig a.a.O. S. 111ff. mit umfangreichen Auflistungen

¹⁴¹ Vgl. Senff, Thomas in: Mütze/Senff/Möller, a.a.O. S. 118

In der Zeitschriftenreihe **ZFWIS - Zeitschrift für angewandte Fragen zu Wirtschaftsprüfung, Immobilienbewertung und Steuerrecht**, herausgegeben von Prof. Dr. Werner Nann, sind bisher erschienen:



Ausgabe 1

Andreas Einig

Thema: MaComp als Leitfaden für Compliance in KMU?



Ausgabe 2

Stephanie Gans

Thema: Grundlagen der Gemeinnützigkeit von Körperschaften

Sehr geehrte Leserin,

sehr geehrter Leser,

abschließend darf ich Sie noch auf eine weitere Schriftenreihe aufmerksam machen. Die vom Deutsch-Chinesischen Institut für Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung e.V. (DCIII Berlin) getragene Schriftenreihe befasst sich mit internationalen Fragen der Immobilienwirtschaft. Die Schriftenreihe, welche bereits über 14 Bände verfügt, kann über den Logos Verlag Berlin oder über den Buchhandel bezogen werden.



Andreas Einig

MaRisk bei Finanzdienstleistungsinstituten. Überblick über wesentliche Vorschriften und Hinweise zur Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 14



Emanuel Kupper

Brachflächenrevitalisierung aus Investorensicht, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 13



Tobias Jessen

Einfluss von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches auf den Marktwert von Immobilien, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 12



Paul Hillmann

Immobilienwertermittlung von Green Buildings, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 11



Steffen Heinig

Risikoerfassung bei Immobilienportfolios, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 10



Vincent Vogt

Der Einfluss eines Flughafens auf die nationale und internationale Immobilienbewertung. Dargestellt am Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 9



Andreas Weiler

Due Diligence of the Private Residential Market in Hong Kong, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 8



Andrea Hirt

Die Reform der Offenen Immobilienfonds 2010/2011. Grundlagen, Ablauf und Auswirkungen, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 7



Marlit Unschuld

Das DCF-Verfahren im Hinblick auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 6



Oliver Rabe

Bewertung von Hotelimmobilien, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 5



Werner Nann, Dominik Keilbach

The Chinese Property Rights Law 2007, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 4



Benjamin Falk, Volker Gladis

Distressed Investments. Erwerb, Restrukturierung und Verkauf Not leidender Assets, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 3



Dominik Keilbach

Immobilieninvestitionen in China, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 2



René Grunenberg

Das DCF-Verfahren in der Immobilienbewertung und dessen Anwendung aus nationaler und internationaler Sicht, Reihe: Immobilienbewertung & Immobilienrecht bei internationalen Investitionen, Bd. 1

Impressum:

Herausgeber:

Prof. Dr. Werner Nann

LL.M. Internat. Wirtschaftsrecht

Diplom-Kaufmann

Wirtschaftsprüfer – Steuerberater

Chartered Valuation Surveyor - Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS), GB

Affiliate Member of the Appraisal Institute, USA

Professor für Immobilienbewertung und Investment (HTW Berlin)

Waldstraße 47

D 78048 Villingen-Schwenningen

Tel +49 (0) 7721 40474-0

nann@nann.info

www.nann.info

© Copyright Logos Verlag Berlin GmbH 2016

Alle Rechte vorbehalten

ISSN: 2365 - 5445

Logos Verlag Berlin GmbH

Comeniushof, Gubener Str. 47,

10243 Berlin

Tel.: +49 (0)30 / 42 85 10 90

Fax.: +49 (0)30 / 42 85 10 92

<http://www.logos-verlag.de>

Der Verfasser gibt in seinem wissenschaftlichen Beitrag seine eigene Meinung wieder. Eine Haftung für Äußerungen kann nicht übernommen werden. Durch den Beitrag soll die Diskussion über das Thema gefördert werden.

Herausgeber

Prof. Dr. jur. Werner Nann

LL.M. Internat. Wirtschaftsrecht
Diplom-Kaufmann
Wirtschaftsprüfer - Steuerberater

Chartered Valuation Surveyor - Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS), GB

Affiliate Member of the Appraisal Institute, USA

Professor für Immobilienbewertung und Investment (HTW Berlin)

www.nann.info

Der Verfasser gibt in seinem wissenschaftlichen Beitrag seine eigene Meinung wieder. Eine Haftung für Äußerungen kann nicht übernommen werden. Durch den Beitrag soll die Diskussion über das Thema gefördert werden.

