

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Abbildungsverzeichnis	XXIII
Tabellenverzeichnis	XXV
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
1. Einführung	1
2. Identifikation geeigneter Immobilien	6
2.1. Einleitung	6
2.2. Arten von Investoren	6
2.2.1. Versicherungen und Pensionskassen	6
2.2.2. Fonds	7
2.2.3. Immobilienaktiengesellschaften	7
2.2.4. Opportunity Funds	7
2.3. Klassifizierung von Investments	8
2.4. Klassifizierung der Investmentstrategien	8
2.5. Asset Allocation	10
2.5.1. Regionale Ausrichtung	10
2.5.2. Nutzungsart	10
2.5.3. Investmentvolumen	11
2.5.3.1. Anzahl und Volumen der Einzelinvestments	11
2.5.3.2. Anzahl der Märkte	13
2.5.4. Ankaufsstruktur	14
2.5.4.1. Asset Deal	14
2.5.4.2. Share Deal	14
2.5.4.3. Möglichkeiten des Erwerbs von Immobilien	14
2.5.5. Vermietungssituation	16
2.5.6. Standortanforderung	17
2.5.7. Objektanforderung	17
2.5.8. Transaktionsgrößen	17
2.5.9. Länder	19
2.5.10. Erwerbszeitpunkte	20
3. Erstbeurteilung von Investitionsmöglichkeiten	22
3.1. Aufbau einer Investitionspipeline	22

3.2.	Präsentation einer Investitionsmöglichkeit	22
3.2.1.	Umgang mit Angeboten	22
3.2.2.	Das Exposé	24
3.2.3.	Die Erstbewertung	25
3.2.3.1.	Risikoklasse	25
3.2.3.2.	Lage	26
3.2.3.2.1.	Mikro- bzw Makrostandort	27
3.2.3.2.2.	Hard and Soft Facts	27
3.2.4.	Exkurs: Marktbeobachtung – Research	28
3.2.4.1.	Field Research	29
3.2.4.2.	Desk Research	29
3.2.4.3.	Research-Datenbank	30
3.2.4.4.	Research-Kennzahlen	31
3.2.4.4.1.	Flächenbestand	31
3.2.4.4.2.	Flächenangebot	31
3.2.4.4.3.	Leerstand	31
3.2.4.4.4.	Flächen in Bau	31
3.2.4.4.5.	Pipeline	31
3.2.4.4.6.	Flächennachfrage	31
3.2.4.4.7.	Take-up	32
3.2.4.4.8.	Nettoabsorption	32
3.2.4.4.9.	Netto-, Vertragsmieten	32
3.2.4.4.10.	Effektivmiete	32
3.2.4.4.11.	Durchschnittsmiete	33
3.2.4.4.12.	Spitzenmiete	33
3.2.4.4.13.	Anpassung der Mieten an das Zielobjekt	33
3.2.4.4.14.	Baujahr und Restnutzungsdauer	34
3.2.4.4.15.	Nutzungsarten	34
3.2.4.4.16.	Mieteinnahmen	34
3.3.	Wirtschaftliche Kennzahlen der Erstbewertung	36
3.3.1.	Initial Yield	36
3.3.2.	Brutto- und Nettomultiplikator	37
3.3.3.	Prime Yield	37
3.3.4.	WAULD	37
3.3.5.	Exkurs: Flächendefinition	38
3.3.5.1.	Flächendefinition des MRG	38
3.3.5.2.	Flächendefinition des WEG	38
3.3.5.3.	Flächendefinition der ÖNORM	38
3.3.6.	Add on Factor	39
3.3.7.	gif-Richtlinien	40
3.3.8.	Besonderheiten aus dem Markt	42
3.3.9.	Mietflächenfaktor	42
3.3.10.	Stellplatzratio	42

3.4.	Zusammenfassung: Erstbeurteilung einer Investitionsmöglichkeit	43
3.5.	Vertraulichkeitsvereinbarung	43
3.6.	Letter of Intent	46
3.6.1.	LOI ₁ und LOI ₂	46
3.6.2.	Haftung aus dem Letter of Intent	47
4.	Due-Diligence-Prozess	48
4.1.	Allgemeines	48
4.2.	Umfang der Due Diligence	49
4.3.	Definition der Due Diligence	51
4.4.	Ablauf einer Due Diligence	52
4.5.	Vorbereitungsphase	53
4.5.1.	Definition der Projektstruktur	53
4.5.2.	Definition der Kommunikationsstruktur	54
4.5.3.	Dokumentenaufbereitung	56
4.6.	Dienstleisterauswahl	56
4.6.1.	Definition der zu erbringenden Leistungen	57
4.6.1.1.	Leistungen: Technik & Umwelt (exemplarisch)	60
4.6.1.2.	Leistungen: juristisch (exemplarisch)	61
4.6.1.3.	Leistungen: steuerrechtlich und wirtschaftlich	63
4.6.1.4.	Leistungen der Gutachter	66
4.6.2.	Auftragserteilung	67
4.7.	Kick-off-Veranstaltung: Dienstleister	68
4.7.1.	Transaction Guideline	68
4.7.1.1.	Generelle Informationen	68
4.7.1.2.	Objektinformationen	69
4.7.2.	Struktur	69
4.7.2.1.	Teams	69
4.7.2.2.	Zeitplan	69
4.7.2.3.	To-Dos	71
4.7.2.4.	Tagebuch	71
4.8.	Der Datenraum	72
4.8.1.	Datenraumstruktur	73
4.8.2.	Datenraumindex	74
4.8.3.	Befüllung des Datenraumes	76
4.8.4.	Request Form	78
4.9.	Exkurs: Verkäuferaktivitäten	79
4.9.1.	Vendor Due Diligence	79
4.9.2.	Definition der Verkaufsziele	79
4.9.3.	Definition der Verkaufsstrategie	79
4.9.4.	Start des Verkaufsprozesses	80
4.9.5.	Die Rolle des Maklers	80
4.9.5.1.	Auswahl des Maklers	80

4.9.5.2.	Der Maklervertrag	80
4.9.5.3.	Das Maklerhonorar	82
4.9.6.	Verkaufsstart	84
5.	Die technische und umwelttechnische Due Diligence	85
5.1.	Bedeutung der technischen und umwelttechnischen Due Diligence im Immobilienerwerb	85
5.2.	Ablauf der technischen und umwelttechnischen Due Diligence	87
5.3.	Fachliche Themenbereiche der TDD	88
5.3.1.	Bauvorschriften	89
5.3.2.	Allgemein anerkannte Regeln der Technik – Gebäudestandards	90
5.3.3.	Bebaubarkeit von Liegenschaften	92
5.3.4.	Medienversorgungen	96
5.3.5.	Architektur	96
5.3.6.	Bautechnik	104
5.4.	Detaillierter Ablauf der EDD und fachliche Themenbereiche ...	125
5.4.1.	Detaillierter Ablauf der EDD	125
5.4.1.1.	Phase 1: Darstellung von Gefahren- und Kosten- potential anhand von Dokumentenstudie und augenscheinlicher Vor-Ort-Untersuchung	128
5.4.1.2.	Phase 2: Qualitative und quantitative Bewertung des Ausmaßes einer Umweltbeeinträchtigung	130
5.4.2.	Typische Themenbereiche der EDD	133
5.4.2.1.	Gebäudeschadstoffe	134
5.4.2.2.	Boden- und Grundwasserkontaminationen/ Luftschadstoffe	139
5.4.2.3.	Gebäudezertifizierung	140
6.	Die rechtliche Due Diligence	144
6.1.	Einleitung	144
6.1.1.	Ziele der rechtlichen-Due-Diligence-Prüfung	144
6.1.2.	Asset Deal	144
6.1.2.1.	Übertragung der Vermögenswerte, Eintritt in Verträge	144
6.1.2.2.	Haftung des Erwerbers	145
6.1.3.	Share Deal	146
6.2.	Rechtliche Auswirkungen der Durchführung einer Due-Diligence-Prüfung	147
6.2.1.	Gewährleistungsausschluss bei offenkundigen Mängeln	147
6.2.2.	Auswirkungen der Besichtigung der Liegenschaft ..	147

6.3.	Eigentum	149
6.3.1.	Allgemeines	149
6.3.2.	Eigentum an der Liegenschaft	149
6.3.3.	Exkurs: Österreichisches Grundbuch	150
6.3.3.1.	Einrichtungen des Grundbuchs	150
6.3.3.2.	Wann gibt das Grundbuch die Eigentums- verhältnisse nicht richtig wieder?	151
6.3.3.3.	Welche Konsequenzen hat eine unrichtige Eintragung im Grundbuch?	152
6.3.3.4.	Was ist im Rahmen der Legal Due Diligence zu tun?	154
6.3.4.	Grundstücksgrenzen	155
6.3.5.	Andere Nutzungsrechte an der Liegenschaft	157
6.3.6.	Eigentum am Gebäude	159
6.3.6.1.	Baurecht	159
6.3.6.2.	Superädifikat	160
6.3.6.2.1.	Woran erkennt man ein Superädifikat?	160
6.3.6.2.2.	Eigentum an dem Superädifikat	161
6.3.6.2.3.	Bewegliche oder unbewegliche Sache?	162
6.3.7.	Eigentum an den Anlagen	163
6.3.7.1.	Unselbständige Bestandteile	163
6.3.7.2.	Selbständige Bestandteile, Zubehör	164
6.3.7.3.	Maschinen	164
6.4.	Lasten	166
6.4.1.	Pfandrechte	166
6.4.2.	Dienstbarkeiten, Reallasten	166
6.4.3.	Baurecht	167
6.4.4.	Verfügungsbeschränkungen	167
6.4.5.	Verbücherte Bestandrechte	168
6.4.6.	Bedeutung bücherlicher Lasten	168
6.4.7.	Außerbücherliche Lasten	169
6.5.	Öffentlich-rechtliche Bewilligungen	169
6.5.1.	Baubewilligung	169
6.5.1.1.	Wofür ist eine Baubewilligung erforderlich?	169
6.5.1.2.	Dingliche Wirkung der Baubewilligung	171
6.5.1.3.	Verpflichtung zur Schaffung von KFZ- Stellplätzen	171
6.5.2.	Flächenwidmung, Bebauungsplan	172
6.5.3.	Betriebsanlagengenehmigung	173
6.5.4.	Übertragung von anderen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen	174
6.6.	Umweltrechtliche Aspekte bei Immobilientransaktionen	175

6.6.1.	Öffentlich-rechtliches Umwelthaftungsrecht	175
6.6.1.1.	Überblick	175
6.6.1.2.	Exkurs: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas	177
6.6.1.3.	Bundes-Umwelthaftungsgesetz	178
6.6.1.4.	Wasserrechtsgesetz	179
6.6.1.4.1.	Allgemeine wasserrechtliche Sorgfaltspflicht	179
6.6.1.4.2.	Wasserrechtliche Missstände	181
6.6.1.5.	Abfallwirtschaftsgesetz	181
6.6.1.6.	Gewerbeordnung	183
6.6.2.	Privates Umwelthaftungsrecht	183
6.6.2.1.	Unzulässige Immissionen	184
6.6.2.2.	Immissionen behördlich genehmigter Anlagen	185
6.6.2.3.	Schadenersatz	185
6.6.3.	Umweltstrafrecht	186
6.6.4.	Exkurs: Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012	186
6.7.	Auswirkungen des Verkaufs auf bestehende Verträge, Gerichts- und Behördenverfahren	188
6.7.1.	Eintritt in bestehende Verträge	188
6.7.1.1.	Bestandverträge	188
6.7.1.1.1.	Anwendbarkeit des MRG	188
6.7.1.1.2.	Vollausnahmen des MRG	190
6.7.1.2.	Versicherungsverträge	191
6.7.1.3.	Arbeitsverträge	191
6.7.2.	Anhängige Gerichtsverfahren	192
6.7.3.	Anhängige Behördenverfahren	193
6.8.	Urheberrecht	193
7.	Die steuerliche Due Diligence	195
7.1.	Einleitung	195
7.2.	Anlass einer Tax Due Diligence	195
7.3.	Ziele einer Tax Due Diligence	196
7.4.	Wesentliche Steuern im Rahmen einer Tax Due Diligence	196
7.5.	Ablauf einer Tax Due Diligence	196
7.5.1.	Informationsbeschaffung/Bestandsaufnahme der steuerlichen Situation	197
7.5.2.	Informationsverarbeitung und Reporting	198
7.5.3.	Durch eine Tax Due Diligence aufgezeigte Risikofelder	199
7.5.4.	Beurteilung der Haftungs- und Risikolage	199
7.5.4.1.	Unternehmenskauf als Asset Deal	200
7.5.4.1.1.	Allgemein	200
7.5.4.1.2.	Übertragungsakt	200

7.5.4.1.3.	Erwerber eines Unternehmensteils	201
7.5.4.1.4.	Haftungsgegenständliche Abgaben	202
7.5.4.1.5.	Zeitliche Beschränkungen	203
7.5.4.1.6.	Betragliche Höchstgrenzen	203
7.5.4.2.	Beteiligungskauf bzw Share Deal	204
7.5.4.3.	Finanzstrafrechtliche Aspekte	204
7.5.4.3.1.	Selbstanzeige	205
7.5.5.	Einflussfaktoren auf den Kaufpreis und den Kaufvertrag	207
7.6.	Abgrenzung Asset Deal und Share Deal	208
7.6.1.	Asset Deal versus Share Deal	208
7.6.2.	Kauf der Immobilie selbst (Asset Deal)	208
7.6.2.1.	Steuerliche Konsequenzen für den Erwerber	208
7.6.2.1.1.	Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr	208
7.6.2.1.2.	Umsatzsteuer	209
7.6.2.1.3.	Abschreibungsbemessungsgrundlage	214
7.6.2.2.	Steuerliche Behandlung beim Verkäufer	214
7.6.2.2.1.	Verkauf durch eine Kapitalgesellschaft	214
7.6.2.2.2.	Verkauf durch eine gewerbliche Personengesell- schaft bzw ein Einzelunternehmen	214
7.6.2.3.	Vor- und Nachteile	216
7.6.2.3.1.	Vorteile	216
7.6.2.3.2.	Nachteile	216
7.6.3.	Kauf einer Target-Gesellschaft (Share Deal)	217
7.6.3.1.	Steuerliche Konsequenzen für den Erwerber	217
7.6.3.1.1.	Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr	217
7.6.3.1.2.	Umsatzsteuer	218
7.6.3.2.	Steuerliche Behandlung beim Verkäufer	219
7.6.3.2.1.	Umsatzsteuer	219
7.6.3.3.	Vor- und Nachteile	220
7.6.3.3.1.	Vorteile	221
7.6.3.3.2.	Nachteile	221
7.7.	Sonderfragen einer Tax Due Diligence	221
7.7.1.	Sonderfragen im Bereich der Körperschaftsteuer ...	221
7.7.1.1.	Allgemein	221
7.7.1.1.1.	Abschaffung der GmbH light	223
7.7.1.2.	Anschaffungs- und Herstellungskosten	224
7.7.1.2.1.	Anschaffungskosten	224
7.7.1.2.2.	Herstellungskosten	225
7.7.1.2.3.	Sonderfälle	228
7.7.1.3.	Steuerliche Absetzbarkeit von Aufwendungen	231
7.7.1.4.	Mantelkaufatbestand	231

7.7.1.4.1.	Allgemeines	231
7.7.1.4.2.	Kriterienprüfung	232
7.7.1.5.	Verdeckte Ausschüttungen	233
7.7.1.5.1.	Allgemeines	233
7.7.1.6.	Gruppenbesteuerung	235
7.7.1.6.1.	Allgemeines	235
7.7.1.6.2.	Firmenwertabschreibung und Nachversteuerung ..	237
7.7.1.6.3.	Nachversteuerung ausländischer Verluste	239
7.7.1.7.	Beschränkung des Fremdkapitalzinsabzuges	240
7.7.1.8.	Erweiterung des Abzugsverbotes für Zinsen und Lizenzgebühren	241
7.7.2.	Sonderfragen im Bereich der Umsatzsteuer	242
7.7.2.1.	Allgemeines	242
7.7.2.2.	Risikofelder in der Umsatzsteuer	243
7.7.2.2.1.	Steuerbare und nicht steuerbare Umsätze	243
7.7.2.2.2.	Steuerbarkeit	243
7.7.2.2.3.	Lieferung und sonstige Leistung (§ 3, § 3a UStG) ..	243
7.7.2.2.4.	Leistungsorte	244
7.7.2.2.5.	Bemessungsgrundlage der USt	245
7.7.2.2.6.	Durchführung und Fälligkeit der USt	245
7.7.2.2.7.	Steuerbefreiungen und Nachweise	246
7.7.2.2.8.	Vorsteuerabzug/Rechnungsmerkmale und korrekte Rechnungslegung	249
7.7.2.2.9.	Vorsteuerberichtigung/Vorsteuerkorrektur	252
7.7.2.3.	Sonderfälle	254
7.7.2.3.1.	Immobilienleasingtransaktionen	254
7.7.2.3.2.	Sonderfragen bei Teil- und Anzahlungs- rechnungen	255
7.7.2.3.3.	Umsatzsteuer bei Dauerrechnungen	255
7.7.2.3.4.	Umsatzsteuer bei Bauleistungen	256
7.7.2.3.5.	Mietgarantie im engeren Sinne („echte“ Miet- garantie)	257
7.7.2.3.6.	„Mietgarantie“ als Kaufpreisminderung	258
7.7.2.3.7.	„Mietgarantie“ als Leistungsaustausch (Mietverhältnis)	259
7.7.3.	Sonderfragen im Bereich der Rechtsgeschäfts- gebühren und Verkehrsteuern	260
7.7.3.1.	Gebührengesetz	260
7.7.3.1.1.	Allgemeines	260
7.7.3.1.2.	Auslandsurkunden	260
7.7.3.1.3.	Ersatzbeurkundung	261
7.7.3.1.4.	Gebührenpflichtige Rechtsgeschäfte im Zuge vom M&A-Vorgängen	263

7.7.3.2.	Gesellschaftsteuer	267
7.7.3.2.1.	Allgemeines	267
7.7.3.2.2.	Zuschüsse	267
7.7.3.2.3.	Forderungsverzicht	269
7.7.3.2.4.	Verdeckte Einlagen	269
7.7.3.2.5.	Besserungsvereinbarungen	270
7.7.3.2.6.	Gesellschafterdarlehen vs verdeckter Einlage	270
7.7.3.2.7.	Befreiungen aufgrund des UmgrStG und des KVG	271
7.7.3.3.	Grunderwerbsteuer	271
7.7.3.3.1.	Allgemeines	271
7.7.3.3.2.	Grunderwerbsteuer beim Asset Deal	272
7.7.3.3.3.	Grunderwerbsteuer beim Share Deal	273
7.7.3.3.4.	Besonderheiten bei Umgründungen	273
7.7.3.3.5.	Entstehen der Steuerschuld	273
7.7.3.3.6.	Missbrauch gem § 22 BAO – aktuelle Rsp des VwGH	273
7.7.4.	Sonderfragen im Bereich des Umgründungssteuer- gesetzes	273
7.7.4.1.	Allgemeines	273
7.7.4.2.	Verschmelzung	275
7.7.4.2.1.	Allgemein	275
7.7.4.3.	Umwandlung	275
7.7.4.4.	Einbringung	277
7.7.4.5.	Zusammenschluss	278
7.7.4.6.	Realteilung	280
7.7.4.7.	Spaltung	280
7.7.4.8.	Risikofelder – Fragen iZm der Prüfung	281
7.7.4.9.	Missbrauch	282
8.	Die wirtschaftliche Due Diligence – Zusammenführung der Ergebnisse	283
8.1.	Objektbesichtigung	283
8.1.1.	Begehung des Objektes	283
8.1.2.	Vorbereitung der Begehung	284
8.2.	Analyse des Standorts	285
8.2.1.	Standortfaktoren	285
8.2.2.	Flächenwidmungs- und Bebauungs- bestimmungen	287
8.2.3.	Integrierte oder solitäre Lage	287
8.2.4.	Verkehrsanbindung	287
8.2.5.	Nahversorgung	289
8.2.6.	Visibilität	289
8.2.7.	Grundstück	289

8.3.	Analyse des Objekts	293
8.3.1.	Image des Objektes	293
8.3.2.	Bauweise und Architektur	294
8.3.3.	Objektzustand	295
8.3.4.	Quantifizierung der Bauqualität	295
8.3.5.	Beachtenswerte Mängel oder Schäden	298
8.3.6.	Gebäudeflexibilität	299
8.3.7.	Flächeneffizienz	299
8.3.8.	Belegungsdichte	300
8.3.9.	Achsraster	300
8.3.10.	Konstruktionsraster	300
8.3.11.	Raumtiefe	300
8.3.12.	Deckenhöhe	301
8.4.	Die Ermittlung des Verkehrswerts	301
8.4.1.	Der Wertbegriff nach dem österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz	301
8.4.2.	Der Wertbegriff nach TEGoVA	302
8.4.3.	Normen und Rechtsvorschriften	302
8.4.4.	Diskussion der Wertermittlungsverfahren	303
8.4.4.1.	Sachwertverfahren	306
8.4.4.2.	Ertragswertverfahren	308
8.4.4.3.	DCF-Verfahren	309
8.4.4.4.	Unterschiede zwischen Ertragswertverfahren und DCF-Methode	310
8.4.4.5.	Profits Method	311
8.5.	Beurteilung der Wirtschaftlichkeit	312
8.5.1.	Eigenkapitalrentabilität (ROE)	312
8.5.2.	Gesamtrentabilität (ROI)	312
8.5.3.	Gesamtinvestitionskosten (GIK)	313
8.5.4.	Interner Zinsfuß (IRR)	313
8.5.5.	Prognoserechnung	314
8.5.6.	Cashflow	315
8.5.7.	Plan-GuV	315
8.5.8.	Planbilanz	316
8.6.	Zusammenfassung der Due-Diligence-Ergebnisse	317
8.6.1.	Investment-Memorandum (IM)	317
8.6.1.1.	Struktur und Aufbau des IM	318
8.6.1.2.	Standort	318
8.6.1.3.	Technik	318
8.6.1.4.	Wirtschaft	319
8.6.2.	Recht	330
8.6.3.	Alleineigentum und Miteigentum	330

8.6.4.	Wohnungseigentum	330
8.6.5.	Grundstückseigentum, Superädifikat, Baurecht	331
8.6.6.	Rechte und Lasten	332
9.	Vertragliche Gestaltung des Ankaufs	334
9.1.	Vorvertrag und Punktation	334
9.1.1.	Vorvertrag	334
9.1.2.	Punktation	334
9.2.	Allgemeines zur Kaufvertragsverhandlung	334
9.3.	Asset Deal und Share Deal	335
9.3.1.	Asset Deal	336
9.3.1.1.	Kaufvertragsinhalte (Asset Deal)	336
9.3.2.	Share Deal	338
9.3.2.1.	Kaufvertragsinhalte (Share Deal)	339
9.3.3.	Zusagen des Verkäufers („Representations and Warranties“)	340
9.3.3.1.	Gewährleistung, Schadenersatz und Garantie	340
9.3.3.2.	Vertragliche Modifikationen	343
9.3.3.2.1.	Bestes Wissen	343
9.3.3.2.2.	Rügepflichten	343
9.3.3.2.3.	Caps	343
9.3.3.2.4.	Offengelegte Unterlagen	343
9.3.3.2.5.	Verjährung von Gewährleistungsansprüchen	344
9.3.3.2.6.	Ausschluss weitergehender Ansprüche	344
9.3.3.2.7.	Sicherheiten	344
9.3.3.2.8.	Bankgarantie	344
9.3.3.2.9.	Konzerngarantie, Patronatserklärung	345
9.3.3.2.10.	Kaufpreiseinbehalt	345
10.	Gestaltung der Finanzierung	346
10.1.	Finanzierung des Ankaufs	346
10.2.	Mittelweiterleitung von Eigen- oder Fremdkapital	347
10.3.	Exkurs: Leverage Effekt	348
10.4.	Finanzierung durch Fremdkapital	348
10.4.1.	Term Sheet	349
10.4.1.1.	Erforderliche Unterlagen zum Erhalt eines Term Sheet	349
10.4.1.2.	Inhalt des Term Sheet	350
10.4.2.	Auszahlungsvoraussetzungen auf das Treuhandkonto	351
10.4.3.	Legal Opinion	351
10.4.4.	Reliance Letter	352
10.4.5.	Auszahlungsbedingungen vom Treuhandkonto	352

10.4.6.	Marge und Zinsen	352
10.4.7.	Sonstige Fees	352
10.4.8.	Sicherheiten	353
10.5.	Covenants	353
10.5.1.	Loan to Value (LTV)	354
10.5.2.	Loan to Cost Ratio (LTC)	354
10.5.3.	Schuldendeckungsquote (DSCR)	354
10.5.4.	Zinsdeckungsquote (ISCR)	355
10.6.	Ergänzende Bestimmungen des Kreditvertrages	355
11.	Weiterführende Aspekte der Strukturierung einer Akquisition	356
11.1.	Unternehmensrechtliche Aspekte	356
11.2.	Wirtschaftliche Aspekte	357
11.3.	Rechtliche Aspekte	357
11.4.	Steuerrechtliche Aspekte	358
11.5.	Ergänzende Aspekte	359
11.6.	Umstrukturierungen vor Erwerb	359
11.7.	Umstrukturierung aufgrund von Bankvorgaben	360
11.8.	Strukturierung über das Ausland	361
12.	Abschluss der Transaktion	362
12.1.	Signing	362
12.2.	Closing	363
12.3.	Postclosing	364
12.4.	Berechnung des endgültigen Kaufpreises	365
12.5.	Kaufpreisendabrechnung des Asset Deal	365
12.6.	Kaufpreisendabrechnung des Share Deal	365
12.7.	Aufschiebende Bedingung	368
12.8.	Auflösende Bedingung	368
12.9.	Exkurs: Ausländergrunderwerb – Grundverkehrsgesetz	368
13.	Übernahme des Objektes in das Portfolio	370
13.1.	Grundsatz 1: Integration des Asset Managers in die Transaktion	371
13.1.1.	Erstbeurteilung geeigneter Investitionsmöglich- keiten	374
13.1.1.1.	Objektstrategie als Ausgangspunkt	374
13.1.1.2.	Die Haltedauer des Objektes	377
13.1.1.3.	Festlegung und Plausibilisierung des Restwertes bei Wiederverkauf bzw Verkehrswertermittlung	378
13.1.1.4.	Herleitung und Plausibilisierung der Miete	379
13.1.1.5.	Festlegung und Plausibilisierung des Leerstands	385
13.1.1.6.	Festlegung und Plausibilisierung des Mietausfalls ..	387

13.1.1.7.	Festlegung und Plausibilisierung der Instandhaltungskosten, Instandsetzungskosten und Investitionen (CAPEX)	387
13.1.1.8.	Sonstige nicht überwälzbare Kosten	388
13.1.2.	Einbindung des Asset Managers bei der Erstellung des LOI	389
13.1.3.	Aufgaben des Asset Managers bei der Vergabe der Due Diligences	390
13.1.4.	Integration des Asset Managements in die Due-Diligence-Phase	390
13.1.5.	Einbindung des Asset Managers in die Kaufvertragsverhandlungen	391
13.1.6.	Einbindung des Asset Managers in Kreditvertragsverhandlungen	392
13.1.7.	Postclosing	393
13.2.	Grundsatz 2: Aufbau eines umfassenden Asset-Management-Datenraums	393
13.2.1.	Basisdaten für das Asset Management	393
13.2.2.	Übersicht zu den Mietverträgen	394
13.2.3.	Übersicht zu aktuellen Asset-Property- und Facility-Management-Themen	396
13.3.	Grundsatz 3: Planung, Strukturierung, Umsetzung der Asset Management Start-up-Phase	396
13.3.1.	Aufbauorganisation und Gesellschaftsstruktur auf der Eigentümerseite	397
13.3.2.	Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen der Dienstleister	398
13.3.3.	Vorgaben für das Berichtswesen	399
13.3.4.	Dokumenten- und Rechnungslauf	399
13.3.5.	Struktur der Bankkonten und Cash-Management ..	400
	Stichwortverzeichnis	403