

Real Estate Newsletter

Aktuelle Entwicklungen,
Themen und Rechtsprechung

2 Formfreie Änderung von
Grundstückskaufverträgen nach
erklärter Auflassung möglich

4 Ausländische Investitionen
in deutsche Immobilien

6 Sicherung der Zuwegung –
Baulast versus Dienstbarkeit

9 Der Verzicht auf die
Überbaurente in der Praxis

10 Überblick Grunderwerbsteuersätze

11 Über Mayer Brown

12 Das deutsche Real Estate Kernteam

13 Ausgewählte Referenzen

Formfreie Änderung von Grundstückskaufverträgen nach erklärter Auflassung möglich

Änderungen eines Grundstückskaufvertrags nach der Auflassung sind formlos möglich, wenn die Auflassung bindend geworden ist.

(BGH, Urteil vom 14. September 2018 – V ZRU 140/16)



Elmar Günther,
Maître en Droit
Rechtsanwalt und Notar
Of Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1141
eguenther@mayerbrown.com

Einführung

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) schreibt für einen Vertrag, der die Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb eines Grundstücks zum Gegenstand hat, zwingend die Form der notariellen Beurkundung vor. Formmängel können durch (i) die sogenannte Auflassung (die dingliche Einigung zur Übertragung) und zusätzlich (ii) die Eintragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch geheilt werden. Fraglich ist stets, ob und inwieweit nachträgliche Änderungen des Kaufvertrages vor der Eigentumsumschreibung ebenfalls beurkundungsbedürftig sind. Für die Fallgruppe, dass die Auflassung bereits erklärt ist, hat der Bundesgerichtshof (BGH) zuletzt 1984 in Anlehnung an alte reichsgerichtliche Entscheidungen geurteilt, dass eine spätere Änderung nicht der notariellen Form bedarf. Die das Formerfordernis auslösende Verpflichtung sei nämlich vollumfänglich erfüllt und bestünde daher nicht mehr. An dieser Rechtsprechung hat der BGH in der Folge entgegen der fast einhelligen dogmatischen Kritik in der Literatur und nunmehr als Revisionsinstanz auch entgegen der Entscheidung des OLG Stuttgart (siehe unseren [Newsletter Spring 2018](#)) ausdrücklich festgehalten.

Die Entscheidung

Der Entscheidung lag im Ergebnis eine Vereinbarung über eine Kaufpreismäßigung durch gegengezeichneten Briefwechsel im Rahmen eines Bauträger(kauf-)vertrages zugrunde. Der Kaufvertrag enthielt die Auflassung sowie die Anweisung an den Notar, mit dieser die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst bei Nachweis der Kaufpreiszahlung zu veranlassen. Die Verkäuferseite forderte den Restkaufpreis unter Berufung auf die Unwirksamkeit der Vereinbarung mangels Beurkundung, die Käuferseite hielt die Vereinbarung für formfrei möglich und damit wirksam. Die Vorinstanz hatte zugunsten der Verkäuferseite entschieden und ein Formerfordernis der Änderung festgestellt. Der BGH hat dagegen ausdrücklich an seiner Auffassung festgehalten. Danach sei zwar mit der beurkundeten Erklärung der Auflassung im Kaufvertrag die Verpflichtung zur Eigentumsverschaffung noch nicht durch Erfüllung erloschen, allerdings die geschuldete Leistungshandlung unwiderruflich erbracht. Damit hätten die Parteien faktisch einen Automatismus in Gang gesetzt, den Eigentumswechsel zur Eintragung zu bringen. Allerdings gilt dies nur, wenn im Nachgang nicht Erwerbs- oder

Formfreie Änderung von Grundstückskaufverträgen nach erklärter Auflassung möglich

- Veräußerungspflichten der Parteien geändert oder neu begründet würden. Daran ändere auch die Praxis nichts, die Auflassung bereits bei Kaufvertragsschluss in derselben Urkunde zu erklären. Auch Anweisungen an den Notar, die Umschreibung nur unter weiteren Bedingungen zu veranlassen betreffen nur den technischen Vollzug und hätten keine Auswirkung auf die Formfreiheit.

Auswirkungen auf die Praxis

Einerseits schafft der BGH – trotz weiterhin bestehender dogmatische Zweifel an der Begründung – vordergründig Klarheit und bestimmt einen klaren Zeitpunkt, ohne auf die Wesentlichkeit der Änderungen abzustellen. Wichtiger ist jedoch zu beachten, dass diese alte und neue Formfreiheit dennoch Grenzen hat, nämlich immer dann, wenn die Erwerbs- oder Veräußerungs-

pflichten geändert oder (teilweise) neu begründet werden. Es wird also weiterhin Änderungen geben (zum Beispiel bei Korrekturen des Kaufgegenstands), bei denen nicht nur die Änderung beurkundet sondern auch die Auflassung neu erklärt oder erstreckt werden muss. Diese Fälle mögen nicht so zahlreich sein, wie nachträgliche Anpassungen des Kaufpreises, die nunmehr als unproblematisch ausgeurteilt sind. Allerdings wird sich erst noch zeigen müssen, ob und wie nachträgliche privatschriftliche Änderungen mit den Anweisungen an den Notar in der Urkunde in Einklang gebracht werden können. Zusätzlich dürften dann viele Pflichten die Parteien selbst treffen, angefangen bei Mitteilungspflichten an Finanzbehörden bis hin zu einer eventuell erneut einzuholender Vorkaufsrechtverzichtserklärungen der Gemeinden. Von daher mag es im Einzelfall dennoch sinnvoll sein, eine Beurkundung einer Änderungserklärung vorzunehmen.

Ausländische Investitionen in deutsche Immobilien



Sabine Krause

Associate, Düsseldorf

T +49 211 8622 4119

skrause@mayerbrown.com

Nach den Regelungen des deutschen Außenwirtschaftsrechts („AWV“) ist das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (das „Ministerium“) berechtigt, bestimmte Investitionen in inländische Unternehmen durch ausländische Investoren zu überprüfen und in bestimmten Fällen sogar zu untersagen, wenn der Erwerb die Sicherheit der Bundesrepublik Deutschland gefährdet. Dieses Blockierungsinstrument hat im Laufe der letzten Jahre als politisches Steuerelement vor allem im Zusammenhang mit größeren, meist asiatischen Investitionen in deutsche Unternehmen stark an Bedeutung gewonnen. Darüber hinaus ist dieses Thema nun auf EU-Ebene angekommen; am 21. März 2019 veröffentlichte die Europäische Union eine Verordnung (EU-Verordnung 2019/452) zur Schaffung eines Rahmens für die Prüfung ausländischer Direktinvestitionen in der EU. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welche Auswirkungen das auf Immobilientransaktionen haben kann.

Je nach Geschäftsfeld der jeweiligen Zielgesellschaft unterscheidet das AWV zwischen einer „sektorübergreifenden“ und einer „sektorspezifischen“ Prüfung. Letztere hat strengere Regeln, da sie nur für Zielunternehmen gilt, die im Bereich bestimmter Waffen-bezogener oder verschlüsselungstechnischer Geschäftsfelder tätig sind, welche per se deutsche Sicherheitsinteressen berühren. Die gewöhnliche AWV Prüfung ist die sektorübergreifende Prüfung, die sich auf einen direkten oder indirekten Erwerb von mindestens 25% der Anteile an einer inländischen Gesellschaft (10%, wenn die Zielgesellschaft im Bereich der kritischen Infrastruktur tätig ist) durch einen

Nicht-EU- oder Nicht-EFTA-Käufer bezieht, was zu Risiken für die öffentliche Ordnung oder Sicherheit in Deutschland führt. Eine sektorspezifische Prüfung ist anwendbar auf die Beteiligung eines Nicht-Deutschen Erwerbers von mindestens 10% der Anteile an einer inländischen Gesellschaft, die im Bereich Waffen oder IT-Technologie zur Verarbeitung von staatlichen Verschlusssachen tätig ist, die die wesentlichen Sicherheitsinteressen Deutschlands gefährden. Damit unterliegen der Prüfung unmittelbar Anteilserwerbe (Share Deals).

Weitergehend wird jedoch auch argumentiert, dass die Übertragung der einzelnen Vermögenswerte eines Unternehmens im Rahmen eines Asset Deals ebenfalls der AWV-Prüfung unterliege, da sie rechtlich ein Substitut für den erfassten Share Deal ist. Darüber hinaus wird in der Literatur teilweise vertreten, dass auch die sicherungshalber erfolgte Abtretung oder Übertragung von Unternehmensanteilen oder Vermögenswerten, wie Immobilien, insbesondere als Sicherheit im Rahmen der Transaktionsfinanzierung, eine vorweggenommene Übernahme darstellt und daher der AWV-Prüfung unterliege.



Ausländische Investitionen in deutsche Immobilien

- Obwohl sich die AWV ausdrücklich nur auf den Erwerb von Unternehmensanteilen und damit von Stimmrechten an einem Unternehmen bezieht, kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Ministerium sich auch bei bestimmten Asset Deals oder der Finanzierung von Transaktionen einschaltet. Im letzteren Fall ist zudem unklar, ob für den „Erwerber“ im Sinne der AWV dann auf die finanzierende Bank oder weiterhin auf den Käufer abzustellen ist, der die Finanzierung der betreffenden Transaktion anstrebt.

Unmittelbar erscheint es eher fernliegend, dass reine Immobilientransaktionen einer Prüfung nach dem AWV unterzogen werden. Allerdings gibt es durchaus bestimmte Immobilienklassen, die eine besondere Bedeutung erlangen können. Zu

denken ist hierbei an Grundstücke oder Bauten mit zentraler Bedeutung für die Infrastruktur (z. B. für Internetknoten geeignete Grundstücke, Einrichtungen der Wasserversorgung etc.) oder für das Funktionieren des Staates (wie bestimmte Regierungsgebäude oder Gebäude in unmittelbarer Nähe zu bestimmten staatlichen Einrichtungen).

Kurz gesagt, es empfiehlt sich, die weitere Entwicklung im Auge zu behalten. Investoren sollten sich über die Existenz der Befugnisse nach Außenwirtschaftsrecht im Klaren sein und sich vor geplanten Transaktionen zum Schutz vor einer unerwarteten unangenehmen Überraschung rechtlich beraten lassen.

Sicherung der Zuwegung – Baulast versus Dienstbarkeit



Miriam Schollmeier

Senior Associate, Frankfurt/Hong Kong
T +49 69 7941 0
mschollmeier@mayerbrown.com

Hannah Bommers

Legal intern, Frankfurt
T +49 69 7941 2933
hbommers@mayerbrown.com

Die Situation

Sofern die für ein Grundstück erforderliche Zufahrt (bspw. Feuerwehrzufahrt) aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht unmittelbar über eine öffentliche Straße oder einen Privatweg auf eigenem Grund und Boden möglich ist, bedarf es vielfach der Zuwegung über Nachbargrundstücke.

Oft ist in diesen Fällen zu beobachten, dass das Nachbargrundstück lediglich aufgrund eingetragener Verhaltensweisen gewohnheitsmäßig oder nur aufgrund (schuldrechtlicher) Absprachen zwischen den Nachbarn überfahren wird. Beiden Konstellationen ist gemein, dass die Nutzung rechtlich nicht dauerhaft gesichert ist.

Weiterhin stößt man im Rahmen von Immobilientransaktionen immer wieder auf Konstellationen, in denen die Zuwegung entweder nur durch Baulast oder aber nur durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert ist. Auch wenn diese Sicherungsmöglichkeiten, bereits jede für sich betrachtet, weitaus mehr Rechtssicherheit schaffen, genügt die eine ohne die andere doch regelmäßig nicht, um den überfahrenden Grundstückseigentümer umfassend zu schützen.

Dieser unzureichende Schutz zeigt sich oftmals erst im Rahmen der Veräußerung, wenn sich der Käufer als dann neuer Eigentümer nicht in die Lage versetzt sieht, das Grundstück zu befahren, da vorherige (schuldrechtliche) Absprachen ihm gegenüber keine Wirkung entfalten, oder er mit bauordnungsrechtlichen Maßnahmen bis hin zur Nutzungsuntersagung des Objekts rechnen muss. Solche Maßnahmen sind vor allem dann zu befürchten, wenn Umnutzungs- oder Baumaßnahmen durch den Käufer beabsichtigt sind. Aber auch für den Verkäufer besteht in derartigen Konstellationen das erhebliche Risiko, nur einen verminderten Kaufpreis erzielen zu können. Schlimmstenfalls ist diese Thematik sogar geeignet, die Parteien von der geplanten Transaktion Abstand nehmen zu lassen.

Was das Gesetz regelt...

...findet sich für die Grunddienstbarkeit in den §§ 1018 ff. BGB und für die Baulast in den Bauordnungen aller Bundesländer außer Bayern (vgl. hierzu zum Beispiel die hessische Regelung in § 75 HBO).

Während die Baulast als typisches öffentlich-rechtliches Sicherungsmittel vor allem dazu dient, ▶

Sicherung der Zuwegung – Baulast versus Dienstbarkeit

- baurechtmäßige Zustände herzustellen, vermittelt die zivilrechtlich verortete Grunddienstbarkeit den Grundstückseigentümern unmittelbar Ansprüche untereinander.

Soweit eine Baulast dazu dient, ein Bauvorhaben genehmigungsfähig (also baurechtskonform) werden zu lassen, entstehen in der Konsequenz baurechtswidrige Zustände, sofern die Verpflichtung aus ihr nicht eingehalten wird (z. B. Verbauen der Zufahrt durch den verpflichteten Nachbarn).

Dennoch kann der Eigentümer des begünstigten Grundstückes in diesem Fall lediglich bei der zuständigen Ordnungsbehörde einen Antrag auf öffentliches Einschreiten stellen, ihm selbst hingegen stehen keine Ansprüche unmittelbar gegen den störenden Nachbarn zu. Zudem hängt der Erfolg seines Antrags bei der Ordnungsbehörde von einer sog. Ermessensausübung ab. Sofern diese zu dem Ergebnis gelangen sollte, dass der Begünstigte nicht mehr auf die Baulast angewiesen ist (bspw. da die Zufahrt zwischenzeitlich auch auf einer anderen Seite des Grundstückes möglich geworden ist), wird die Behörde ein Einschreiten nicht nur rechtmäßiger Weise ablehnen, sondern ggf. sogar den Antragsteller selbst zu Maßnahmen verpflichten.

Trotz dieser Risiken sollte nicht verkannt werden, dass eine eingetragene Baulast einem Bauvorhaben vielfach erst zur Baurechtmäßigkeit verhilft und vor sonst drohenden Nutzungsuntersagungen schützt.

Soll die Belastung eines fremden Grundstückes hingegen dauerhaft so gesichert werden, dass der Begünstigte unmittelbar Ansprüche daraus herleiten kann, bleibt nur die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für das sog. herrschende Grundstück im Grundbuch (in Abt. II) des sog.

dienenden Grundstückes. Inhalt einer solchen Grunddienstbarkeit kann nur eine Belastung sein, die für die Benutzung des herrschenden Grundstückes einen Vorteil bietet.

Wird ein so gesichertes Recht vereitelt, sieht das Gesetz vor, dass dem Eigentümer des herrschenden Grundstückes Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche unmittelbar gegen den Eigentümer des dienenden Grundstückes zustehen. Diese Möglichkeit, direkt den Störer in Anspruch nehmen zu können, dürfte nicht nur in zeitlicher Hinsicht, sondern auch in wirtschaftlicher vorteilhafter sein, da bei einer fehlenden Grundstückszuwegung immer auch eine (vorübergehende) Nutzungsuntersagung und damit verbundene finanzielle Einbußen drohen.

Im Ergebnis ist Grundstückseigentümern in der dargestellten Konstellation daher zu empfehlen, sich stets in doppelter Hinsicht, also durch Eintragung von Baulast und Grunddienstbarkeit abzusichern. Nur auf diese Weise kann sowohl die Baurechtmäßigkeit als auch das Nutzungsrecht effektiv und dauerhaft gesichert werden. Erstere schützt den Eigentümer vor Nutzungsuntersagungen, letztere vermittelt die Möglichkeit der effektiven Durchsetzung der eigenen Rechte gegenüber einem störenden Eigentümer des dienenden Grundstückes.

Diese doppelte Sicherung sollte auch deshalb aktiv durch Eigentümer betrieben werden, da aus der Bewilligung einer Baulast nicht nachträglich die Verpflichtung abgeleitet werden kann, auch eine Grunddienstbarkeit zu bewilligen. Dem Begünstigten steht dann bestenfalls vorübergehend ein Notwegerecht zur Seite, dessen Vermögensvorteil er aber auszugleichen hat. ▶

Sicherung der Zuwegung – Baulast versus Dienstbarkeit

■ In der Praxis...

... sollte ein Abgleich zwischen der tatsächlich vorhandenen und gelebten Zuwegung des Grundstücks und deren rechtliche Absicherung erfolgen. Ist die tatsächliche Situation festgestellt, lässt sich gezielt nach eventuell erforderlichen Eintragungen in Grundbuch und Baulastenverzeichnis suchen. Denn das Risiko, Zuwegungssituationen nicht präzise anhand von abstrakten

Plänen erkennen zu können, verstärkt sich oft noch, wenn Grundstücke lange Zeit gewohnheitsrechtlich befahren wurden und es daher an Problembewusstsein für die Situation fehlt. Im Rahmen von Immobilientransaktionen empfiehlt es sich, einen engen Austausch zwischen technischen Beratern mit Ortskenntnis und rechtlichen Beratern zu fördern, um Erkenntnisse zur tatsächlichen Zuwegung verfügbar zu machen.

Der Verzicht auf die Überbaurente in der Praxis



Dr. Philipp Schaefer, Mag. iur.
Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1065
pschaefer@mayerbrown.com

Ausgangslage

In der Baupraxis kommt es nicht selten vor, dass bei der Bebauung eines Grundstücks die Grundstücksgrenzen – sei es versehentlich oder beabsichtigt – nicht eingehalten werden und eine Überbauung von diesem Grundstück („Stammgrundstück“) auf das angrenzende Grundstück („Nachbargrundstück“) erfolgt. Der auf dem Nachbargrundstück befindliche Gebäudeteil stellt somit einen Überbau dar. Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt die Fälle des Überbaus in den §§ 912 ff. BGB, wobei diese gesetzlichen Bestimmungen nicht jeden Fall einer Überbauung erfassen.

Überbau im Sinne des BGB

Die §§ 912ff. BGB regeln den sogenannten „unrechtmäßigen entschuldigten Überbau“, d.h. der Überbauende baut ohne Zustimmung des Nachbarn ein Gebäude über die Grundstücksgrenze, ohne dass ihm dabei Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

Überbaurente

Für den Fall eines unrechtmäßigen entschuldigten Überbaus steht dem Eigentümer des überbauten Nachbargrundstücks nach den Regelungen des BGB (§§ 912 ff.) als Entschädigung für dessen Duldung des Überbaus eine Geldrente zu. Diese bezeichnet man auch als „Überbaurente“.

Verzicht auf Überbaurente

Zunächst sei erwähnt, dass sich die konkrete Höhe der Überbaurente grundsätzlich an dem Verkehrswert der überbauten Fläche des Nachbargrund-

stücks im Zeitpunkt der Errichtung des Überbaus orientiert. Gleichwohl ist es dem Eigentümer des Nachbargrundstücks unbenommen, mit schuldrechtlicher oder dinglicher Wirkung auf die Zahlung der Überbaurente zu verzichten.

Für eine dingliche Wirkung des Verzichts auf die Überbaurente ist jedoch eine Eintragung des Verzichts im Grundbuch notwendig. Hierbei ist zu beachten, dass der Rentenverzicht im Grundbuch des rentenpflichtigen Stammgrundstücks einzutragen ist, und nicht im Grundbuch des überbauten Nachbargrundstücks.

Da durch den dinglichen Rentenverzicht das Rentenrecht zugunsten des überbauten Nachbargrundstücks aufgehoben wird, müssen dem Verzicht ggf. auch Drittberechtigte zustimmen, zu deren Gunsten in Abteilung II oder Abteilung III des Grundbuchs des Nachbargrundstücks Rechte eingetragen sind (bspw. Grundschuldinhaber).

Praxistipp

Für einen wirksamen dinglichen Verzicht auf die Überbaurente ist zu beachten, dass der Rentenverzicht im richtigen Grundbuch eingetragen ist. Dies ist das Grundbuch des überbauenden Stammgrundstücks. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass für die Eintragung des Rentenverzichts im Grundbuch ggf. Zustimmungen Dritter erforderlich sind, nämlich derjenigen, zu deren Gunsten in Abteilung II oder Abteilung III des Grundbuchs des überbauten Nachbargrundstücks Rechte eingetragen sind (bspw. Grundschuldinhaber).

Überblick Grunderwerbsteuersätze

Die folgende Tabelle soll einen Überblick über den derzeitigen Stand (25. März 2019) der Grunderwerbsteuersätze in den einzelnen Bundesländern geben.

Baden-Württemberg	5,0 %
Bayern	3,5 %
Berlin	6,0 %
Brandenburg	6,5 %
Bremen	5,0 %
Hamburg	4,5 %
Hessen	6,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	5,0 %
Niedersachsen	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Rheinland-Pfalz	5,0 %
Saarland	6,5 %
Sachsen	3,5 %
Sachsen-Anhalt	5,0 %
Schleswig-Holstein	6,5 %
Thüringen	6,5 %



Tax

Susan Günther

Counsel, Frankfurt

T +49 69 7941 1293

sguenther@mayerbrown.com

Über Mayer Brown



UNSERE GLOBALE REAL ESTATE PRAXIS – eine Kernpraxis von Mayer Brown mit über 200 Anwälten – bietet internationales und lokales Wissen von etablierten Teams in den weltweiten Immobilienmärkten. Wir sind bei Transaktionen für Beteiligte aller Art tätig. Dies ermöglicht es uns, unsere jeweiligen Mandanten bestmöglich zu beraten. Wir nehmen Veränderungen in der Branche vorweg und reagieren auf Marktbedingungen mit einem Ansatz, der sowohl anspruchsvoll als auch pragmatisch ist. Von der Gründung von Gesellschaften zum Zwecke der Kapitalbeschaffung über Akquisitionen und Verkäufen bis hin zu Transaktionen mit komplexen Finanzierungs- und Joint-Venture-Strukturen in mehreren Jurisdiktionen, bearbeitet unser multidisziplinäres Team unter anderem folgende branchenübergreifende Themen:

- Real Estate Fonds und Investmentmanagement
- Private Equity Real Estate
- REIT Strukturierung und Compliance
- Joint Ventures
- Entwicklung und Bau
- Vermietung (auch in Portfolio) und weitere Asset Management Services
- Corporate Real Estate Services
- Real Estate Restrukturierung
- Grunderwerbs- und Grundsteuer sowie Steuerbewertungsfragen
- Immobilienrechtliche Streitigkeiten

MIT RUND 1.600 ANWÄLTEN

an über 20 Standorten in Nord- und Südamerika, Europa, Asien und dem Mittleren Osten, sowie unserer Allianz mit Tauil & Chequer in Brasilien, gehört Mayer Brown LLP zu den führenden internationalen Wirtschaftssozietäten.

IN UNSEREN DEUTSCHEN BÜROS

beraten rund 70 Anwälte deutsche und internationale Mandanten in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts.

ZU UNSEREN KUNDEN

gehören institutionelle Immobilieninvestoren, Pensionskassen, Private-Equity-Fonds, Opportunity Fonds, Immobilien-Investment Trusts, Banken und andere Finanzdienstleister, Körperschaften, Versicherungen, Immobilienholdings, Immobilienentwickler und multi-nationale Unternehmen.

Das deutsche Real Estate Kernteam



Leiter German Real Estate

Dr. Fabian Hartwich, LL.M.
Partner, Frankfurt
T +49 69 7941 1115
fhartwich@mayerbrown.com



Dr. Jörg Michael Lang
Rechtsanwalt und Notar
Partner, Frankfurt
T +49 69 7941 1761
jlang@mayerbrown.com



Dr. Joachim J. Modlich
Partner, Düsseldorf
T +49 211 86224 203
jmodlich@mayerbrown.com



Andreas Hilfrich
Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1761
ahilfrich@mayerbrown.com



Elmar Günther,
Maitre en Droit
Rechtsanwalt und Notar
Of Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1141
eguenther@mayerbrown.com



Dr. Jürgen Streng
Counsel, Düsseldorf
T +49 211 8622 4216
jstreng@mayerbrown.com



Dr. Philipp Schaefer, Mag. iur.
Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1065
pschaefer@mayerbrown.com



Anja Giesen, LL.M.
Senior Associate, Düsseldorf
T +49 211 86224 240
agiesen@mayerbrown.com



Sabine Krause
Associate, Düsseldorf
T +49 211 8622 4119
skrause@mayerbrown.com



Benjamin Schulz
Associate, Frankfurt
T +49 69 7941 1139
bschulz@mayerbrown.com



Miriam Schollmeier
Senior Associate, Frankfurt/Hong Kong
T +49 69 7941 0
mschollmeier@mayerbrown.com



Real Estate Finance

Dr. Martin Heuber, LL.M.
Partner, Frankfurt
T +49 69 7941 1128
mheuber@mayerbrown.com

Ausgewählte Referenzen

— Beratung von **Schroder Real Estate** beim Verkauf des Bürohauses Europa Arkaden I, Bratustraße 9/Europaplatz 2-3 in Darmstadt an die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest). Das Multi-Tenant-Objekt bietet eine Mietfläche von rund 8.000 m² sowie 93 Tiefgaragenstellplätze. Hauptmieter ist Arkadis mit rund 4.000 m². Das Beratungs-, Projektsteuerungs- und Ingenieurunternehmen hatte Ende 2017 seinen Mietvertrag um fünf Jahre verlängert. Insgesamt liegt der Vermietungsstand bei 91 %. Warburg-HIH will die Erwerbung in den Immobilien-Spezial-AIF Deutschland Selektiv Immobilien Invest einbringen.

— Beratung von **ARES Real Management** beim Verkauf eines Gebäudekomplexes mit 26.600 m² Büro- und Laborfläche und 407 Pkw-Stellplätzen in Neubiberg bei München an SCPI Eurovalys. Die aus acht Bauabschnitten bestehende Immobilie wurde im Jahr 2002 errichtet und von 2011 bis 2015 renoviert. Der Kaufpreis beträgt EUR 59 Mio.

— Beratung der **Concarus Real Estate Invest**, ein Unternehmen der May & Porth Gruppe, bei dem Kauf des „BahnhofsCenter“ in Gelsenkirchen von der Cerberus-Gruppe. Die direkt am Hauptbahnhof gelegene Immobilie umfasst rund 13.000 m² Handels- und Dienstleistungsflächen sowie ca. 310 Stellplätze in einem Parkhaus.

— Beratung des offenen Immobilienfonds **BERENBERG Real Estate Berlin**, den Berenberg Bank als Immobilienmanager zusammen mit Universal-Investment als Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgelegt hat, beim Erwerb des Nahversorgungs- und Stadtteilzentrums „Neumann Forum“ in Berlin-Pankow von der Hamburger Immobiliengesellschaft RI Partners. Das „Neumann Forum“ umfasst eine Mietfläche von knapp 26.500 m² und besitzt über 270 Stellplätze. Neben großen Einzelhandelsketten prägen insbesondere eine privat geführte Grund- und Sekundarschule, eine Kindertagesstätte und ein Seniorenheim die Mieterstruktur des nahezu vollvermieteten Objekts.

— Beratung von **LaSalle Investment** beim Erwerb des Bürogebäudes „Am Friedensplatz 1“ in Bonn mit 16.000 m² Mietfläche von der Sparkasse KölnBonn im Wege des Sale-and-Leaseback für einen Club verschiedener institutioneller Investoren.

— Beratung der **INTOWN Property Group** in Bezug auf einen Mietvertrag über 43.000 m² mit der Deutschen Bundesbank für den Frankfurter Gebäudekomplex Frankfurt Büro Center (FBC). Dieses Mandat beinhaltete eines der größten Mietverträge im Frankfurter Bankenviertel.

Mayer Brown is a distinctively global law firm, uniquely positioned to advise the world's leading companies and financial institutions on their most complex deals and disputes. With extensive reach across four continents, we are the only integrated law firm in the world with approximately 200 lawyers in each of the world's three largest financial centers—New York, London and Hong Kong—the backbone of the global economy. We have deep experience in high-stakes litigation and complex transactions across industry sectors, including our signature strength, the global financial services industry. Our diverse teams of lawyers are recognized by our clients as strategic partners with deep commercial instincts and a commitment to creatively anticipating their needs and delivering excellence in everything we do. Our "one-firm" culture—seamless and integrated across all practices and regions—ensures that our clients receive the best of our knowledge and experience.

Please visit mayerbrown.com for comprehensive contact information for all Mayer Brown offices.

Mayer Brown is a global services provider comprising associated legal practices that are separate entities, including Mayer Brown LLP (Illinois, USA), Mayer Brown International LLP (England), Mayer Brown (a Hong Kong partnership) and Tauil & Chequer Advogados (a Brazilian law partnership) (collectively the "Mayer Brown Practices") and non-legal service providers, which provide consultancy services (the "Mayer Brown Consultancies"). The Mayer Brown Practices and Mayer Brown Consultancies are established in various jurisdictions and may be a legal person or a partnership. Details of the individual Mayer Brown Practices and Mayer Brown Consultancies can be found in the Legal Notices section of our website. "Mayer Brown" and the Mayer Brown logo are the trademarks of Mayer Brown.

© 2019 Mayer Brown. All rights reserved.

Attorney Advertising. Prior results do not guarantee a similar outcome.