



# Newsletter Real Estate Expo Real Spe©ial

KAYE | SCHOLER



## Real Estate and Infrastructure Finance 2015: Regulatory Background – the new Investment Ordinance

*The new Investment Ordinance for Insurance Companies (AnIV) has been in force since May 7, 2015. In an effort to enable insurers in the current low interest environment to invest in potentially higher profit-yielding asset classes, the AnIV prescribes amended investment guidelines for investments by insurers but also (directly and indirectly) other benefit providers (together Investors) of their committed assets (gebundenes Vermögen).*

As in the past, under the **Real Property Quota**, Investors can invest up to 25% of their committed assets in real property; however, the “new” AnIV allows for additional investment means, including:

- Direct investments in real property located in an EEA or OECD member state
- indirect investments in PropCos
- investment in REITS and similar foreign investment vehicles within the EEA or OECD area
- investments in AIF, similar EU AIF and AIF, whose AIFM is located in the EEA and who has a full AIFM license, in each case taking the form of a special purpose AIF or a closed AIF (together, AnIV-AIF), provided that these AnIV-AIF are directly or indirectly invested in domestic or foreign real property; in this case, the location of the property is irrelevant; in case of indirect investments, the AnIV stipulates specific requirements in relation to the articles of association of the PropCos
- investments in fund of funds subject to the laws of an EU or EEA member state as well as proper supervision whose AIFM hold a full AIFM license and which invest in property AIF (owing to their general transparency)

## Immobilien- und Infrastrukturfinanzierung im Jahr 2015: regulatorischer Rahmen – die neue Anlageverordnung

*Seit dem 7. März 2015 ist sie in Kraft: die „neue“ Anlageverordnung für Versicherungen (AnIV). Mit dem erklärten Ziel, vor dem Hintergrund des aktuell niedrigen Zinsniveaus „den Versicherern die Anlage in potentiell ertragsreichere Anlagen zu erleichtern“ gibt die AnIV veränderte Anlagegrundsätze für Investitionen von Versicherungen und (teilweise indirekt) anderen Versorgungsträgern (insg. Investoren) aus ihrem gebundenen Vermögen vor.*

Wie bislang auch, können Investoren im Rahmen der **Immobilienquote** bis zu 25 % des gebundenen Vermögens (einschließlich des Sicherungsvermögens) in Immobilien investieren, nur stehen unter der AnIV weitere Anlagemöglichkeiten zur Verfügung. Hierzu zählen insbesondere:

- direkte Anlagen in Immobilien im EWR oder OECD Raum
- indirekte Anlagen in PropCos
- Anlagen in REITS oder vergleichbar ausländische Anlagevehikel im EWR oder OECD Raum
- Anlagen in AIF, vergleichbare EU AIF und AIF, dessen AIFM im EWR sitzt und über eine AIFM Volllizenz verfügt, jeweils in Form des Spezial-AIF oder geschlossenen Publikums-AIF (insg. AnIV AIF), wenn diese AnIV AIF direkt oder indirekt in in- oder ausländische Immobilien investieren; dabei kommt es hier auf die Belegenheit der Immobilie nicht an; bei indirekten Investments bestehen bestimmte Anforderungen an Satzung/Gesellschaftsvertrag der PropCos
- Anlagen in Dachfonds, die dem Recht eines Mitgliedstaats der EU bzw. dem EWR und einer ordnungsgemäßen (öffentlichen) Aufsicht unterliegen, deren AIFM über eine AIFM Voll Lizenz verfügen, und die ihrerseits in Ziel Immobilien-AIF investieren (aufgrund der grundsätzlichen Transparenz)

Investments in pure Real Estate Debt AIFs are not covered by the Real Property Quota, even if they exclusively invest in real property. However, these investments may, just like investments in AIF that do not satisfy the above Real Property Quota criteria, fall within the **Investment (or PE) Quota** of 15%. Under the revised AnIV, Investors may now also invest in regulated AIF that have an (equity or other) investment in corporates/companies. An additional revision relates to the possibility to invest in closed AIFs that are invested in corporates/companies. The investment can take the shape of an equity investment or any other form of investment. As such, investments in infrastructure / mezzanine debt funds should be possibly as part of the Investment Quota, provided that the AIF as well as its AIFM are subject to the laws of an EU or EEA or OECD member state as well as proper supervision. In addition, the AIFM must at least hold a “small” AIFM license.

The AnIV now also allows for investments in corporate loans. Investors can use up to 5% of their respective committed assets for investments in loans to corporates/companies with registered seat in an EEA or OECD member state, provided that the loans are properly and adequately secured. The German legislator has introduced this change with the intention to allow Investors to more easily make debt funds/loans available to infrastructure companies. Moreover, investments in high-yield loans to newly incorporated/formed entities (e.g., SPVs/infrastructure project companies) as well as corporates/companies with a sub investment grade rating as low as B-/B3 (i.e., speculative grade) is now permissible. In this context, note that any such investment has to follow the Guidance issued by BaFin in relation to the use of external ratings and the undertaking of own credit risk analysis.

It remains to be seen which additional requirements BaFin will call for and prescribe in its new circular (*Rundschreiben*) in relation to investments from

Anlagen in reine Real Estate Debt-AIFs hingegen unterfallen, auch wenn damit ausschließlich Immobilien finanziert werden, nicht der Immobilienquote. Allerdings können diese, wie auch Anlagen in AIF, welche die Voraussetzungen für die Immobilienquote nicht erfüllen, möglicherweise unter die **Beteiligungsquote** fallen. Unter der AnIV sind nunmehr nämlich auch Anlagen in regulierte AIFs, die in Unternehmensbeteiligungen investieren, im Rahmen der Beteiligungs-/Private Equity-Quote von 15 % möglich. Neu ist ebenfalls die Möglichkeit der Beteiligung an geschlossenen AIFs, die ihrerseits in Unternehmensbeteiligungen oder in Ziel AIFs investieren. Dabei kann die Finanzierung der Ziel Unternehmen über Eigenkapital oder andere Finanzierungsinstrumente erfolgen. Insofern sollten Anlagen in Infrastruktur-/Mezzanine-Debt-Fonds im Rahmen der Beteiligungsquote weiterhin möglich sein. Voraussetzung ist allerdings auch hier, dass der AIF sowie der AIFM dem Recht eines Mitgliedstaats der EU bzw. des EWR oder der OECD und einer ordnungs-gemäßen (öffentlichen) Aufsicht unterliegen; der AIFM selbst muss zudem zumindest über eine „kleine“ AIFM-Lizenz verfügen.

Die AnIV erweitert zudem die Möglichkeit für Anlagen in Unternehmensdarlehen. Bis zu 5 % des gebundenen Vermögens können für Anlagen in Darlehen an Unternehmen mit Sitz in einem Mitgliedstaat des EWR bzw. der OECD verwandt werden, sofern Darlehen diese ausreichend besichert sind. Damit soll insbesondere eine Vergabe von **Darlehen an Infrastrukturgesellschaften** erleichtert werden. Außerdem werden Anlagen in zumeist hochverzinsliche Darlehen an neu gegründete Unternehmen (insb. SPVs/ Infrastruktur-Projektgesellschaften) und Unternehmen mit einer Bonität unterhalb des Investment-Grade-Bereichs ermöglicht, wobei das Mindestrating bei B-/B3 (*speculative grade*) liegen muss. In diesem Zusammenhang sind die Hinweise der BaFin zur Verwendung externer Ratings und zur Durchführung eigener Kreditrisiko-bewertungen zu beachten.

Es wird abzuwarten bleiben, welche weiteren Anforderungen die BaFin in einem neuen Rundschreiben, z.B. im Rahmen der

committed assets, e.g., in relation to the cap on debt financings within the Real Property Quota. The existing circular 4/2011 (VA), however, should no longer be directly applicable to new investments under the AnIV.

It should additionally be considered that the AnIV will no longer be applicable to insurers whose gross premia income is in excess of €5 million once the revised German Insurance Supervision Act (VAG) enters into force on January 1, 2016, which implements Solvency II. However, smaller insurance companies as well as pension funds and (indirectly) defined benefit plans (*Versorgungswerke*) will continue to be subject to the AnIV and as such the AnIV itself will continue to be of significance.

Immobilienquote hinsichtlich der Beschränkung der Fremdfinanzierung/Fremdkapitalaufnahme festlegen wird. Das alte Rundschreiben der BaFin 4/2011 (VA) sollte für neue Anlagen unter der AnIV jedoch nicht mehr direkt anwendbar sein.

Auch muss man sich vor Augen halten, dass die AnIV ab 1. Januar 2016 und Inkrafttreten des neuen VAG, durch welches Solvency II umgesetzt wird, für große Versicherungen keine Anwendung mehr finden wird. Allerdings gilt die AnIV auch ab 2016 weiterhin für Versicherer mit Bruttoprämieneinnahmen von weniger als € 5 Millionen und Pensionskassen, Pensionsfonds sowie (indirekt) Versorgungswerke und wird insoweit auch weiterhin wesentliche Bedeutung haben.



## **Will the Cost of Share Deals Spike? Supreme Court finds Alternative Assessment Basis Un-constitutional**

*According to a decision of the German Supreme Court (BVerfG) dated June 23, 2015 (1 BvL 13/11, 1 BvL 14/11), the provisions in the German Real Estate Transfer Tax (RETT) Act on the alternative assessment basis applicable to share deals are unconstitutional due to a violation of the constitutional principle of equality. The court found that systematic deficiencies in these provisions caused share deals that not otherwise benefitted from RETT blockers to be typically subject to lower transfer tax than comparable asset deals. The Court now ruled that the relevant provisions may not be applied to transactions implemented since January 1, 2009 and*

## **Werden Share Deals künftig teurer? BVerfG kippt Ersatzbemessungsgrundlage**

*In einer Entscheidung vom 23. Juni 2015 (1 BvL 13/11, 1 BvL 14/11) hat das Bundesverfassungsgericht festgestellt, dass die Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes zur Bemessungsgrundlage für Share Deals wegen eines Verstoßes gegen den Gleichheitsgrundsatz mit Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes unvereinbar sind. Das Gericht führt aus, dass systematische Mängel dieser Vorschriften dazu führen, dass Share Deals, die nicht anderweitig von Blocker Strukturen profitieren, typischerweise geringer besteuert werden als vergleichbare Asset Deals. Das Gericht hat daher angeordnet, dass die gerügten Vorschriften nicht mehr auf Vorgänge seit dem 1. Januar 2009 angewendet werden dürfen*

*that the federal legislator is obligated to enact new rules by June 30, 2016. Since the decision is based on the perception that RETT on share deals has been unfairly low, market participants expect that taxes on share deals not benefiting from RETT blockers will increase.*

As a matter of principle, real estate sales in Germany are subject to real estate transfer tax in accordance with the German Real Estate Transfer Tax Act (*Grunderwerbsteuergesetz* – RETT Act). In the vast majority of cases, real estate in Germany is transferred by way of asset deals which are subject to RETT assessed on the purchase price (i.e., consideration) paid for the property (cf. section 8(i) GrEStG).

RETT is also due in acquisitions of companies than own real estate in Germany (German PropCo) and which do not benefit from RETT blockers, i.e., where less than 95% of the shares in the PropCo is directly or indirectly transferred to a purchaser (or a group of purchasers acting in concert) over a period of five years. In light of the fact that the purchase price may not only comprise the value of the property but also other assets of German PropCo, it was felt that using the overall consideration paid in these cases was inappropriate to serve as an assessment base. Therefore, the GrEStG points to another German act to provide an alternative assessment base, namely, section 138(ii-iv) Valuation Tax Act (*Bewertungsgesetz* – BewG). The referenced provisions of the BewG deviate from the RETT Act provisions in that they provide for a determination of the fair value by multiplying the annual rent by 12.5 less a specific devaluation based on the age of the buildings (basic evaluation of developed real estate, section 146(2) BewG) or by referencing the value determined by appraisers for land in the relevant geographical area minus 20% (basic evaluation of undeveloped land, section 145(3) BewG) or, in case of farms or forest, a rather complicated procedure that differentiates between different uses within the farm or forest enterprise (sections 140 et seq. BewG).

*und dem Gesetzgeber aufgegeben, diese bis zum 30. Juni 2016 zu ersetzen. Da die Entscheidung auf der Feststellung beruht, dass bislang die Grunderwerbsteuer auf Share Deals typischerweise unangemessen niedrig festgesetzt wurde, steht zu erwarten, dass die Steuer für diese Fälle zukünftig ansteigt.*

Der Verkauf von Grundstücken unterliegt in Deutschland der Grunderwerbsteuer nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG). In der überwiegenden Mehrheit der Verkäufe erfolgt eine Übertragung des Grundstücks selbst vom Verkäufer auf den Käufer (Asset Deal). In diesen Fällen dient gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG als Bemessungsgrundlage der Steuer der Wert der Gegenleistung für die Übertragung des Grundstücks.

Grunderwerbsteuer fällt allerdings auch an, wenn Gesellschaften veräußert werden, die Eigentümer von Grundstücken sind, sofern diese nicht von Blocker Strukturen profitieren (d.h. sofern über einen Zeitraum von fünf Jahren weniger als 95 % der Anteile der Gesellschaft direkt oder indirekt auf ein und denselben Erwerber (oder Erwerbergruppen) übertragen werden. Da allerdings in diesen Fällen neben den Grundstücken auch die weiteren Vermögenswerte der Gesellschaft übertragen werden, erschien die Gegenleistung für die Übertragung bislang nicht als passende Bemessungsgrundlage. Aus diesem Grund verweist das GrEStG stattdessen auf § 138 Abs. 2-4 des Bewertungsgesetzes (BewG), die um eine Feststellung des gemeinen Werts des Grundstücks bemüht sind. Je nach Lage des Einzelfalls wird dazu etwa bei bebauten Grundstücken die Jahresmiete multipliziert mit dem Faktor 12,5 abzüglich einer altersbezogenen Wertminderung (§ 146 Abs. 2 BewG), bei unbebauten Grundstücken der durch einen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert (§ 145 Abs. 3 BewG) und bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein nach einem recht komplizierten Verfahren berechneter Wert, der zwischen den diversen verschiedenen Nutzungsarten innerhalb des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes unterscheidet (§§ 140ff. BewG), herangezogen.



However, as the Supreme Court has pointed out, all of these different ways have in common that they tend to result in “fair values” that may be significantly below the value that the purchaser would have had to pay as consideration had the real estate been sold by way of an asset deal. The Court thus found that, on average, values determined in accordance with the BewG came to only 50% of the actual purchase price for developed land, to some 70% for undeveloped land and to an amount as low as 10% for farm land. Furthermore, individual results for developed land varied between 20% and more than 100% of the actual purchase price.

While the Court thus found a systematically unequal treatment between asset deals and share deals in the real estate sphere, it did not find any mitigating factors that could justify this inequality. Accordingly, the Court ruled that the assessment base for share deals is unconstitutional.

Based on the view that the majority of older transactions should have been finally and definitively assessed by now for purposes of real estate transfer tax, the Court held that the unconstitutional rules could continue to apply to all transfers closed on or prior to December 31, 2008. However, it has tasked the federal legislator with the enactment of new rules by June 30, 2016 for transfers that closed after January 1, 2009. Since the decision is based on the perception that RETT on share deals has been unfairly low, market participants expect that taxes on share deals not benefiting from RETT blockers will increase.

The upcoming rules will not apply to transactions that have been finally and definitely assessed, even if they closed after January 1, 2009. However, if either (i) no assessment for real estate transfer tax has taken place yet, (ii) the assessment notice is still subject to review or (iii) the assessment notice has

Wie allerdings das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, haben die Bewertungsmethoden des BewG die Eigenart, dass sie im Durchschnitt zu wesentlich geringeren „gemeinen Werten“ kommen als eine Bewertung der Grundstücke nach dem Wert der Gegenleistung ergeben hätte. Nach den Feststellungen des Gerichts lagen die Werte nach dem Bewertungsgesetz bei bebauten Grundstücken bei 50 %, bei unbebauten Grundstücken bei ca. 70 % und bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken teilweise gar nur bei 10 % des Wertes, der sich aus einer Bewertung anhand der Gegenleistung ergeben hätte. Darüber hinaus variierten die Ergebnisse für bebaute Grundstücke zwischen 20 % und über 100 % der Bewertung nach der Gegenleistung.

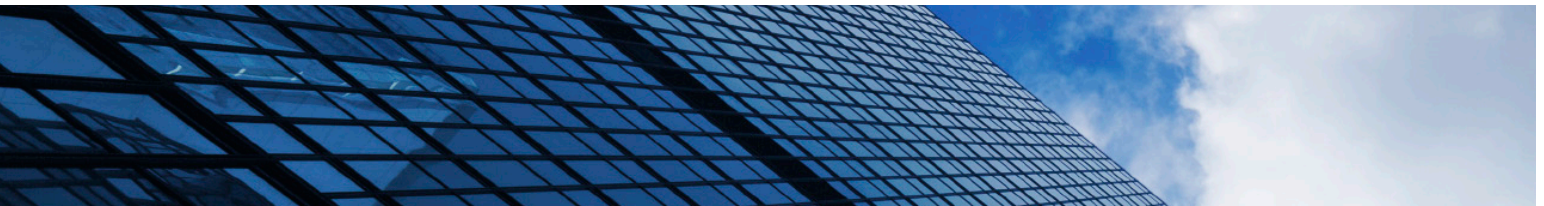
Gesichtspunkte, die diese Ungleichbehandlung der Übertragung von Grundstücken im Wege des Asset Deals gegenüber derjenigen in Form eines Share Deals hätten rechtfertigen können, erkannte das Gericht hingegen nicht. Dementsprechend hat es diese Ungleichbehandlung für verfassungswidrig erklärt.

Das Gericht hat entschieden, dass die für verfassungswidrig gefundenen Vorschriften für Transaktionen vor dem 31. Dezember 2008 weiter angewendet werden dürfen, da die meisten dieser Transaktionen bereits bestandskräftig veranlagt sein dürften. Es hat dem Gesetzgeber aber aufgegeben, für alle seit dem 1. Januar 2009 durchgeführten Transaktionen bis zum 30. Juni 2016 neue Regeln zu erlassen. Vor dem Hintergrund, dass die bemängelte Ungleichbehandlung in einer unangemessen niedrigen Besteuerung von Share Deals gesehen wurde, ist damit zu rechnen, dass die zukünftige Bemessungsgrundlage zu höherer Grunderwerbsteuer für Share Deals führen wird.

Soweit nach dem 1. Januar 2009 durchgeführte Transaktionen bereits bestandskräftig veranlagt worden sind, werden die zukünftigen Regeln hierauf keine Anwendung finden. Soweit die Veranlagung zur Grunderwerbsteuer jedoch noch nicht abgeschlossen ist, weil sie etwa noch unter

been challenged by the tax payer, the new rules may apply to transactions that closed far back as January 1, 2009.

dem Vorbehalt der Nachprüfung steht oder durch den Steuerpflichtigen angegriffen wurde, können die neuen Regeln auch für diese relativ alten Transaktionen Anwendung finden.



## Annoying Competition ...

*Landlords of commercial real estate in Germany should be aware that tenants are entitled to protection from competition even if the lease agreement is silent on competition. In individual cases this so-called contract-imminent protection against competition can extend further than tenant-friendly contractual anti competition clauses. Still, the acquisition of real estate that has been let for commercial purposes generally is permissible even if the buyer already owns other property and if a lease agreement in respect of that other property contains anti competition wording that would not otherwise allow the buyer to newly let the acquired property.*

The contract-imminent competition protection is based on long-lasting, settled case law of the German courts. It obligates the landlord to refrain from letting premises in the same or immediately adjacent property to an existing tenant's competitors. The concept is based on the idea of walk-in customers and, as a consequence, the protection owed may differ considerably depending on the individual property, business, environment etc.

In term of geographical reach, the contract imminent competition protection is very limited and mainly addresses units in the same building and property in the immediate vicinity. The protection is based

## Lästige Konkurrenz ...

*Für Vermieter gewerblicher Immobilien ist wichtig, zu wissen, dass Mieter einen Anspruch auf Konkurrenzschutz auch dann haben, wenn dieser im Mietvertrag nicht ausdrücklich vereinbart wurde. Dieser sogenannte vertragsimmanente Konkurrenzschutz kann weiter ausfallen als manche vom Mieter vorgegebene vertragliche Konkurrenzschutzklausel. Der Kauf von Immobilien, die zu gewerblichen Zwecken vermietet sind, ist hingegen in aller Regel auch dann zulässig, wenn dem Erwerber bereits andere Immobilien gehören, deren Mietverträge dem Erwerber eine Neuvermietung im gekauften Objekt unter gleichen Bedingungen aus Gründen des Konkurrenzschutzes verbieten würden.*

Der vertragsimmanente Konkurrenzschutz geht auf die langjährige ständige Rechtsprechung deutscher Gerichte zurück und besteht in der Verpflichtung des Vermieters, die Vermietung von Räumen in demselben oder einem unmittelbar benachbarten Objekt zum identischen Gebrauch zu unterlassen. Grundlage ist dabei der Gedanke der Laufkundschaft, so dass der geschuldete Konkurrenzschutz je nach Objekt, Branche, Umgebung usw. erheblichen Unterschieden unterliegen kann.

Räumlich ist der vertragsimmanente Konkurrenzschutz eng begrenzt und bezieht sich vor allem auf weitere Räume im selben Gebäude sowie auf Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung,

on what the tenant could expect when entering into the lease agreement; as such, generally only the earlier tenant is protected against future leases to competitors.

Tenants with considerable market power oftentimes insist on including contractual anti-competition clauses that usually extend farther than just to the same or immediately adjacent property but instead forbid the landlord to let premises to the tenant's competitors in a specific surrounding area. These clauses are problematic from an antitrust law perspective because their permissibility depends on the relevant property's specifics (such as size of town where the property is located, local competition, accessibility, etc.); at the same time, these clauses are typically set forth in general business conditions that do not consider individual circumstances. This can pose something of a dilemma for the landlord who may face responsibility for a contractual violation of antitrust law; on the other hand, tenants with considerable market power oftentimes are not flexible about their standardized contract terms.

However, contractual anti-competition clauses are not risk-free for tenants either. As German courts have held in long-lasting, settled case law that in case of doubt these clauses must be read to comprehensively and exhaustively state the agreed protection against competition. Accordingly, in case of doubt the protection otherwise imminent to lease agreements is deemed excluded even in cases where the contractual protection against competition leaves gaps which would otherwise be covered by the imminent competition protection.

Imminent and expressly agreed competition protection have in common that they usually do not hinder the acquisition of let property even if the purchaser already owns other properties which are let to competitors of the tenant of the newly acquired real estate. The rationale is that the acquisition bears no impact on the competition situation as it existed immediately prior to the closing of the acquisition;

die demselben Vermieter gehören. Der Schutz erstreckt sich auf den Zustand, den ein Mieter bei Abschluss des Mietvertrages erwarten durfte, so dass grundsätzlich der früher einziehende Mieter Schutz vor nachfolgenden Mietern genießt.

Sehr verbreitet insbesondere bei Mietern mit erheblicher Marktmacht sind vertragliche Konkurrenzschutzklauseln, die dem Vermieter regelmäßig über das betroffene Grundstück und die unmittelbare Nachbarschaft hinaus in einem gewissen Radius die Vermietung anderer Räume an Wettbewerber des Mieters verbieten. Diese Klauseln sind problematisch, weil die Grenzen ihrer wettbewerbsrechtlichen Zulässigkeit von der Situation des einzelnen Objekts abhängen (z.B. Größe des Orts, Wettbewerbsslage, Verkehrsanbindung), es sich aber regelmäßig um allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, die gerade keine Rücksicht auf den Einzelfall nehmen. Für den Vermieter ist dies ein gewisses Dilemma, denn ein Verstoß gegen geltendes Wettbewerbsrecht könnte auch ihm entgegengehalten werden; andererseits zeigen gerade Mieter mit großer Marktmacht häufig wenig Bereitschaft, die vor ihnen vorgegebenen Vertragsbedingungen zu verhandeln.

Doch auch für die Mieter sind vertragliche Konkurrenzschutzklauseln nicht ohne Risiko. Nach ständiger Rechtsprechung sind solche Klauseln nämlich im Zweifel dahingehend auszulegen, dass sie jeweils den vereinbarten Konkurrenzschutz voll-ständig wiedergeben. Der vertragsimmanente Konkurrenzschutz wird dadurch im Zweifel ausgeschlossen, und zwar auch dann, wenn der vertraglich vereinbarte Konkurrenzschutz Lücken enthält, welche der vertragsimmanente Konkurrenzschutz abdecken würde.

Vertragsimmanentem wie ausdrücklich vereinbartem Konkurrenzschutz ist gemeinsam, dass er dem Kauf vermieteter Grundstücke regelmäßig auch dann nicht entgegensteht, wenn der Käufer bereits andere Grundstücke besitzt, die er an Konkurrenten der Mieter auf dem neuerworbenen Grundstück vermietet hat. Dies liegt daran, dass sich die bereits bestehende Wettbewerbssituation durch den Kauf



rather, competition protection aims at avoiding additional competition which could make the let property less profitable than the tenant could have expected when it entered into the lease agreement. A protection against competition altogether, however, is not what Germany tenancy law aims at.

nicht ändert. Der Konkurrenzschutz wendet sich jedoch nur dagegen, dass die vertraglich vereinbarte Nutzung durch vertragswidrigen zusätzlichen Wettbewerb gestört wird. Einen Schutz vor Wettbewerb an sich lässt sich dem Mietrecht nicht entnehmen.



### **News Ticker**

#### ***Member Protection generally Outweighs Right of Coop to Raise High Long-Term Financing***

In its judgment of September 25, 2015 (V ZR 244/14), the German Federal Court of Justice (Bundesgerichtshof) has held that borrowing of a substantial long-term loan by a coop (Wohnungseigentümergeinschaft) may be in line with proper administration. In particular, pressing maintenance or modernization requirements could justify taking out a loan. However, the liability risk of the individual members and, in particular, the potential obligation to make additional contribution must be taken into account. The Court further held that these risks are difficult to evaluate as the creditworthiness and the composition of the coop may change during the term of the loan. In the particular case, the decision to take out a loan was held to be invalid because the minutes of the coop meeting did not show that the members had been informed about their potential obligation to make additional contributions.

#### ***Obligation of Landlord to Issue a Certificate on Tenant's Move Re-Introduced***

With effect from November 1, 2015, Germany introduces a new Federal Registration Act (Bundesmeldegesetz – BMG) which replaces the

### **Kurznachrichten**

#### ***Berechtigung von Wohnungseigentümergeinschaften zur Aufnahme hoher langfristiger Darlehen regelmäßig durch Schutzanspruch der Mitglieder überwogen***

In einem Urteil vom 25. September 2015 (V ZR 244/14) hat der Bundesgerichtshof festhalten, dass die Aufnahme eines hohen, langfristigen Darlehens durch eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz zwar ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen kann. Insbesondere für dringende Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen kann demnach die Aufnahme von Darlehen zulässig sein. Zu berücksichtigen sei aber insbesondere das mit einer Nachschusspflicht verbundene Haftungsrisiko der einzelnen Mitglieder. Bei Darlehen sei dieses Risiko schwer einzuschätzen, weil sich während der Laufzeit Änderungen in der Bonität und der Zusammensetzung der Eigentümergeinschaft ergeben könnten. Im konkreten Fall scheiterte der Beschluss über die Darlehensaufnahme an der fehlenden Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses, da in der Eigentümerversammlung gemäß Protokoll nicht auf die Nachschusspflicht hingewiesen worden war.

#### ***Vermieterbescheinigung über Einzug des Mieters kommt wieder***

Zum 1. November 2015 tritt das neue bundeseinheitliche Bundesmeldegesetz (BMG) in Kraft, das an die Stelle der bisherigen Landesgesetze

corresponding regional provisions. Like those provisions, section 17(1) BMG obligates a person moving into an apartment to register with the authorities within two weeks; the same applies if the person moves out without moving to another place within Germany (section 17(2) BMG). At the same time, section 19(1) BMG re introduces the obligation of the tenant to provide the authorities with a certificate within two weeks of the tenant having moved into the rented apartment (section 23(1) BMG); this obligation had previously been abolished in 2002.

The rational of the legislator is that this change should make it more difficult for criminals to abscond. In any case, the change puts a considerable additional onus on landlords.

For further information please speak with your regular Kaye Scholer contact or turn to one of the team members listed below:



**Sandra Pfister**  
+49 69 25494 240  
[Sandra.pfister@kayescholer.com](mailto:Sandra.pfister@kayescholer.com)



**Ingrid Kalisch**  
+49 69 25494 250  
[ingrid.kalisch@kayescholer.com](mailto:ingrid.kalisch@kayescholer.com)

tritt. § 17 Abs. 1 BMG führt die bisherigen Landesregelungen weiter, nach denen, wer eine Wohnung bezieht, verpflichtet ist, sich innerhalb von zwei Wochen nach Einzug bei der Meldebehörde anzumelden; bei Auszug ohne Neuanmeldung im Inland gilt entsprechendes (§ 17 Abs. 2 BMG). Gleichzeitig wird die im Jahr 2002 abgeschaffte Pflicht eines Mieters wieder eingeführt, bei der Anmeldung eine Bescheinigung des Vermieters über den Einzug vorzulegen (§ 23 Abs. 1 BMG). Dementsprechend ist der Vermieter gemäß § 19 Abs. 1 BMG verpflichtet, dem Mieter den Einzug schriftlich oder elektronisch ebenfalls innerhalb von zwei Wochen zu bestätigen.

Der Gesetzgeber begründet die Wiedereinführung mit der Annahme, sie erschwere Kriminellen das Untertauchen, da eine Anmeldung ohne Nachweis einer tatsächlichen Wohnung erschwert wird. Für Vermieter ergibt sich in jedem Fall ein deutlicher Zusatzaufwand.

Bitte wenden Sie sich mit Fragen an Ihren üblichen Kontakt bei Kaye Scholer oder sprechen Sie einen der nachstehend genannten Kollegen an:



**Reinhard Bunjes**  
+49 69 25494 255  
[reinhard.bunjes@kayescholer.com](mailto:reinhard.bunjes@kayescholer.com)

# About Kaye Scholer

---

Kaye Scholer combines the deep experience and business acumen of a century-old law firm with a forward-looking, results-driven approach. As a leading national full-service law firm with international reach, our top-tier corporate, transactional and litigation capabilities are recognized for delivering strategic guidance and successful outcomes. Recent accolades for our corporate and technology work include:

- **Recognized nationally for Corporate/M&A and Intellectual Property**  
—Chambers USA 2014
- **Ranked nationally as a Tier 1 firm for Corporate Law, Patent Litigation and Information Technology Law**  
—U.S. News & World Report Best Law Firms 2015
- **Recognized in the US and China as a leading firm in M&A**  
—IFLR1000 2015

With industry strengths in technology, life sciences, financial services, e-commerce, consumer products, private equity, banking, aerospace and defense, manufacturing and services, among others, we offer strategic guidance and legal services to financial institutions, Fortune 500 and middle-market companies facing transactional, litigation or governance challenges or opportunities. We help clients stay ahead of the competition by providing the legal services necessary to address the issues and exploit the opportunities that affect the very foundations of their business.

## Kaye Scholer at a Glance

---

**1917**

Year Founded

**400**

Lawyers

**120**

Partners

**9**

Offices

**75**

Practice Rankings—  
U.S. News & World Report/  
Best Lawyers 2015

Chicago  
Frankfurt  
London

Los Angeles  
New York  
Shanghai

Silicon Valley  
Washington, DC  
West Palm Beach

[www.kayescholer.com](http://www.kayescholer.com)