

# Immobilien in der M&A- Transaktion

24. Juni 2026



# Ihre Referenten



**Peter Bellendorf**

**Senior Manager, Rechtsanwalt**  
Immobilienwirtschaftsrecht

BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

[peter.bellendorf@bdolegal.de](mailto:peter.bellendorf@bdolegal.de)

Tel.: +49 40 30293 261



**Gregor Tylewski**

**Rechtsanwalt, Manager**  
Gesellschaftsrecht / M&A

BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

[gregor.tylewski@bdolegal.de](mailto:gregor.tylewski@bdolegal.de)

Tel. +49 40 30293 231

# Agenda

Überblick über die  
heutigen Themen

**01**

Einleitung & Relevanz von  
Immobilien im  
M&A-Prozess

**02**

Haltestrukturen:  
Eigentum, Miete &  
Erbbaurecht

**03**

Immobilienbezogene Legal  
Due Diligence

**04**

Immobilie verbleibt beim  
Verkäufer - der  
begleitende Mietvertrag

**05**

Mitveräußerung der  
Immobilie - SPA &  
Grundstückskaufvertrag

**06**

Typische Fallstricke und  
Praxishinweise

# I. Einleitung & Relevanz

Warum Immobilien im M&A-Prozess besondere Bedeutung haben



## Warum besonders wichtig?

- ▶ Immobilien sind oft ein wesentlicher Teil des Unternehmenswerts
- ▶ Nutzungsunterbrechungen gefährden den laufenden Betrieb
- ▶ Wechselwirkungen zwischen Gesellschafts- und Sachenrecht
- ▶ Grundbucheintragungen, Lasten & Grundschulden beeinflussen den Deal



## Typische Fragestellungen

- ▶ Wie hält die Zielgesellschaft ihre Immobilien?
- ▶ Was passiert mit der Immobilie beim Unternehmensverkauf?
- ▶ Wie werden SPA und GKV koordiniert?
- ▶ Welche Risiken entstehen im Grundstücksrecht beim Closing? (VKR)



## Praxisrelevanz

- ▶ Immobilien tauchen in nahezu jeder Transaktion auf
- ▶ Fehler haben nachhaltige wirtschaftliche Folgen
- ▶ Beurkundungspflicht und Beteiligung Grundbuchamt erfordern Vorlaufzeit
- ▶ Enge Abstimmung im Anwaltsteam erforderlich

## II. Haltestrukturen

### Eigentum, Miete/Pacht & Erbbaurecht - Überblick und Bedeutung für die Transaktion

|                      |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eigentum</b>      | <b>DD-Prüfpunkte</b><br><br>Grundbuchauszug, eingetragene Lasten, Grundschulden, Altlasten, Baurecht                              | <b>Transaktionsrisiko</b><br><br>Notarielle Beurkundung bei Mitveräußerung oder Abspaltung zwingend erforderlich                                        | <b>Praxishinweis</b><br><br>Vertiefte Prüfung der Immobiliensituation in der Legal DD empfehlenswert                                                                             |
| <b>Miete / Pacht</b> | <b>DD-Prüfpunkte</b><br><br>Mietvertragslaufzeit, Kündigungsrechte, Sonderkündigungsrechte bei Inhaberwechsel (Change of Control) | <b>Transaktionsrisiko</b><br><br>Sonderkündigungsrechte (Change of Control) des Vermieters können bestehen                                              | <b>Praxishinweis</b><br><br>Bedingungen des (langfristigen) Mietvertrags sind oft ein wirtschaftliches Thema in der Transaktion                                                  |
| <b>Erbbaurecht</b>   | <b>DD-Prüfpunkte</b><br><br>Erbbaurechtsvertrag, Laufzeit, Erbbauzins, Heimfallregelungen                                         | <b>Transaktionsrisiko</b><br><br>Zustimmungserfordernisse des Grundstückseigentümers bei Übertragung möglich; Umgang mit möglichen Heimfalltatbeständen | <b>Praxishinweis</b><br><br>Gebäude im Eigentum des Erbbauberechtigten, daher zu prüfen wie bei Eigentumserwerb; komplex wegen Beteiligung eines Dritten (Grundstückseigentümer) |



# III. Immobilienbezogene Due Diligence

## Wesentliche Prüfpunkte und Kategorien

### Grundbuch & Lasten

- ▶ Aktueller Grundbuchauszug
- ▶ Eingetragene Grundschulden & Hypotheken
- ▶ Dienstbarkeiten, Wegerechte, Reallasten
- ▶ Vormerkungen & Verfügungsbeschränkungen

### Altlasten & Umwelt

- ▶ Eintrag im Altlastenkataster
- ▶ Bodengutachten / Umweltzertifikate
- ▶ Haftungsrisiken für Sanierung
- ▶ Verpflichtungen aus früheren Nutzungen

### Erbbaurecht

- ▶ Erbbaurechtsvertrag mit Anlagen
- ▶ Erbbauzins & Anpassungsklauseln
- ▶ Heimfallregelungen & Vorkaufsrechte
- ▶ Zustimmungsvorbehalte des Eigentümers

### Bau- & Planungsrecht

- ▶ Baugenehmigungen, Nutzungsänderungen
- ▶ Bebauungsplan und Nutzungsübereinstimmung
- ▶ Denkmalschutz, Umweltauflagen
- ▶ Brandschutz- und Behördenauflagen

### Mietverträge & Nutzung

- ▶ Vollständigkeit der Mietvertragsdokumente
- ▶ Laufzeiten, Optionen, Sonderkündigung
- ▶ *Change-of-Control*-Klauseln
- ▶ Mietrückstände, Kautions, Nebenkostenabr.

### Wert & Versicherung

- ▶ Aktuelles Wertgutachten (RICS/DIN)
- ▶ Gebäudeversicherung & Deckungslücken
- ▶ Instandhaltungsrückstau / CAPEX-Bedarf
- ▶ Laufende Rechtsstreitigkeiten



# IV. Immobilie verbleibt beim Verkäufer

Der begleitende Mietvertrag im Rahmen der Transaktion

Mietvertrag



SPA



**Verkäufer**  
(behält Immobilie)

## Marktgerechte Mietkonditionen

- ▶ *Miete at arm's length*
- ▶ Indexierung (VPI) / Staffelmiete
- ▶ Nebenkosten klar definieren
- ▶ Sicherheiten: Kautions, Bürgschaft des Käufers, Patronatserklärung

**Zielgesellschaft**  
(Mieter)

## Laufzeit & Beendigungsrechte

- ▶ Mindestlaufzeit für Planungssicherheit
- ▶ Verlängerungsoptionen für Zielgesellschaft
- ▶ Kündigungsrecht bei Betriebseinstellung
- ▶ Sonderkündigungsrecht des Verkäufers

**Käufer**  
(erwirbt Gesellschaft)

## Abhängigkeit vom SPA-Closing

- ▶ Bedeutung von aufschiebenden Bedingungen
- ▶ Ggf. bestehender Mietvertrag aufzuheben
- ▶ Übergabe bei Closing

# V. Mitveräußerung der Immobilie

## SPA & Grundstückskaufvertrag im Überblick



### Share Purchase Agreement (SPA)

- ▶ Erwerb der Gesellschaftsanteile als primärer Kaufgegenstand
- ▶ Immobilie im Eigentum der Zielgesellschaft (Asset des Targets)
- ▶ Kaufpreisallokation: Welcher Wert entfällt auf die Immobilie?
- ▶ Immobilienbezogene W&I-Garantien: Eigentum, Lastenfreiheit, keine behördlichen Auflagen



### Grundstückskaufvertrag (GKV)

- ▶ Notarielle Beurkundungspflicht (§ 311b BGB) - separate Urkunde
- ▶ Auflassungsvormerkung im Grundbuch zur Sicherung des Käufers
- ▶ Freistellung eingetragener Grundschulden durch Verkäufer
- ▶ Regelung von Notarkosten & Grunderwerbsteuer (üblich: Käufer)
- ▶ Übergabe: Besitz, Nutzen & Lasten am Closing Day
- ▶ Koordination mit dem Vollzug des SPA (Simultanität)





# VI. Typische Fallstricke & Praxishinweise

## Die häufigsten Fehlerquellen in immobilienbezogenen M&A-Transaktionen



### Grundbuch & Vorlaufzeiten

Eintragungen dauern Wochen. Auflassungsvormerkung frühzeitig beantragen, Fristen im Closing-Plan einplanen.



### Change-of-Control in Mietverträgen

Sonderkündigungsrechte des Vermieters bei Gesellschafterwechsel. Prüfung aller Bestandsmietverträge erforderlich.



### Kaufpreisallokation & GrESt

Share Deals können Grunderwerbsteuer auslösen ( $\geq 90\%$  Erwerb). Abstimmung mit Steuerberater ist zwingend.



### Altlasten & Verkäuferhaftung

Öffentlich-rechtliche Sanierungspflichten gehen auf den Erwerber über. Bodengutachten und Altlastenauskunft sind unverzichtbar. Regelungen zur Risikoabgrenzung.



### Erbbaurecht & Zustimmungsvorbehalte

Übertragung von Erbbaurechten erfordert in der Regel die Zustimmung des Grundstückseigentümers. Verweigerung kann die Transaktion blockieren.



### Mietvertrag anpassen?

Ein zuvor vielleicht passender Mietvertrag kann anpassen sein, sonst drohen Folgestreitigkeiten.

BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, ist rechtlich selbständiger Kooperationspartner der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen.

BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen. © BDO

