

vdpPfandbriefAkademie-Seminar

Länderseminar Immobilienfinanzierung Polen

Berlin, 30. Januar 2020, 10:00 – 16:30

Adina Apartment Hotel Berlin Mitte
Platz vor dem Neuen Tor 6, 10115 Berlin

Referenten **Martin Brambs**, Director, Deutsche Pfandbriefbank AG
RA Dr. Jörn Brockhuis, BSJP, Warschau
Adw. Dr. Katarzyna Domańska-Mołodawa, BSJP, Warschau
Maciej Wójcikiewicz, Senior Director, Valuation Advisory, CBRE Poland

09:30 – 10:00 **Empfang / Registrierung**

10:00 – 10:10 **Begrüßung und Einführung**

Andreas Luckow, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Prof. Dr. Janet Nagel, vdpPfandbriefAkademie

Mario Thurner, Center of Legal Competence (CLC)

10:10 – 10:40 **Gewerblicher Immobilienmarkt Polen** (in englischer Sprache)

Maciej Wójcikiewicz

10:40 – 11:00 **Vorbereitung einer Finanzierung**

Dr. Jörn Brockhuis / Adw. Dr. Katarzyna Domańska-Mołodawa

- Strukturierung
- Rechtsformen von Gesellschaften
- Ablauf einer Immobilientransaktion
- Closing, Auszahlung und Refinanzierung
- Due Diligence
- Prüfungspflichten des Notars

11:00 – 11:30 Ausgewählte steuerliche Aspekte

Dr. Jörn Brockhuis / Adw. Dr. Katarzyna Domańska-Mołodawa

- Quellensteuer auf Kreditzinsen
- Einzelhandelsteuer
- Steuer auf kommerzielle Immobilien
- Mehrwertsteuer oder Steuer von den zivilrechtlichen Handlungen
- Rückerstattung der Mehrwertsteuer
- Split Payment
- Steuervermeidung
- Arten der verbindlichen Auskünfte in Polen
- Mandatory Disclosure Rules

11:30 – 11:45 Kaffeepause

11:45 – 12:30 Eigentum, Ewiger Nießbrauch und Grundbuch

Dr. Jörn Brockhuis / Adw. Dr. Katarzyna Domańska-Mołodawa

- Eigentum
- Ewiger Nießbrauch
- Grundbuch
- Reprivatisierung
- Aktuelle Rechtsprechung zum Eigentum und zum Erbnießbrauchrecht

12:30 – 13:00 Kreditvertrag und Syndizierung

Dr. Jörn Brockhuis / Adw. Dr. Katarzyna Domańska-Mołodawa

- Inhalt, Form, Definitionen
- Höhe, Laufzeit, Auszahlung
- CP's und Form der CP's (Original, Kopie, beglaubigte Kopie)
- Finanzierungskonditionen, Fälligkeitstermine, Tilgung
- Zusicherungen und Garantien
- Vorzeitige Rückzahlung und Kündigung
- Aufrechnungsverbot
- Financial Covenants (Ratios, Testdatum, Übersendung Unterlagen, Reservekonto, keine nachrangigen Grundpfandrechte)
- Waterfall, Kontenmechanismus
- Agent-Klausel
- Syndizierung
- Majority lender clauses

13:00 – 13:45 Mittagspause

13:45 – 14:15

Hypothek

Dr. Jörn Brockhuis / Adw. Dr. Katarzyna Domańska-Mołodawa

- Arten
- Belastungsgegenstände
- Voraussetzungen der Bestellung und der Übertragung
- Einigung und Eintragung
- Gesicherte Forderung
- Übertragung
- Gutgläubiger Erwerb
- Erlöschen
- Rang
- Freie Hypothekenstelle
- Schutz
- Hypothekenverwalter

14:15 – 14:35

Ausgewählte andere Sicherheiten

Dr. Jörn Brockhuis / Adw. Dr. Katarzyna Domańska-Mołodawa

- Sicherungsabtretung (u.a. Miete, Generalunternehmervertrag, Management, Versicherung, Swap, künftige Ansprüche, Ansprüche Nachrangdarlehen, Haftpflichtansprüche Berater)
- Pfandrechte (Miet- bzw. Einnahmenkonto, Geschäfts- und Gesellschaftsanteile (GmbH, oHG, KG), Registerpfandrechte, Finanzpfandrechte, zivilrechtliche Pfandrechte), Vermögen, Unternehmen)
- Persönliche Sicherheiten (Bürgschaft, Garantie)
- Duty of Care Agreement
- Subordination Agreement

14:35 – 15:00

Monitoring

Dr. Jörn Brockhuis / Adw. Dr. Katarzyna Domańska-Mołodawa

- Jährliche Versicherungsnachweise, Versicherungsverwechsel
- Aktualisierung der Mieterlisten, Bauverträge, Nachverpfändungen
- Nachtrag zum DV, Befristung von Sicherheitsrechten

Gebäudeversicherung

Dr. Jörn Brockhuis / Adw. Dr. Katarzyna Domańska-Mołodawa

- Einzel- und Gruppenversicherung
- Definitionen
- Versicherungssumme
- Versicherte Gefahren
- Prämienzahlung
- Beendigung der Versicherung ohne Kenntnis der Bank?
- Notification, Realrechtsanmeldung

15:00 – 15:15 Kaffeepause

15:15 – 15:45 Indeckungnahme

Martin Brambs

- Checkliste Indeckungnahme / Grundpfandrecht
- Versicherung, Mietzinsen
- Anfängliche und nachträgliche Syndizierung
- Nutzung Refinanzierungsregister

**15:45 – 16:15 Verwertung von Hypotheken- und Pfandforderungen in der
Zwangsvollstreckung und Insolvenz**

Dr. Jörn Brockhuis / Adw. Dr. Katarzyna Domańska-Mołodawa

- Sicherungsfall (Standstill letter)
- Einleitung der Zwangsvollstreckung (Notarielle Urkunden als Titel)
- Haftungsverbund
- Umsetzung in Verwertungserlös
- Haftungsumfang
- Verteilung des Verwertungserlöses
- Arten der Insolvenz- und Restrukturierungsverfahren
- Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung
- Stellung der dinglich gesicherten Gläubiger im Insolvenz- und Restrukturierungsverfahren
- Insolvenzanfechtung
- Aktuelle Rechtsprechung zum Insolvenz- und Vollstreckungsrecht

16:15 – 16:30 Resümee und Diskussion