

vdpPfandbriefAkademie-Seminar

Länderseminar Immobilienfinanzierung Polen

23. März 2022, 10:00 – 13:30

24. März 2022, 10:00 – 13:30

Online-Seminar

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

23. März 2022 – Tag 1

09:30 – 10:00

Empfang / Registrierung

10:00 – 10:10

Begrüßung und Einführung

Andreas Luckow, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

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

- Neueste Steuerreform „Polski Ład“ – relevante Fragestellungen
- Quellensteuer auf Kreditzinsen
- Einzelhandelsteuer
- Steuer auf kommerzielle Immobilien
- Mehrwertsteuer oder Steuer von den zivilrechtlichen Handlungen
- Rückerstattung der Mehrwertsteuer
- Split Payment
- Steuervermeidung
- Mandatory Disclosure Rules

11:30 – 11:50 Pause

11:50 – 12:35 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

12:35 – 13:15 Kreditvertrag, Syndizierung und Covid-Sonderbestimmungen

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, Reserkonto, keine nachrangigen Grundpfandrechte)
- Waterfall, Kontenmechanismus
- Agent-Klausel
- Syndizierung
- Majority lender clauses
- Aktuelle Lage – Covid-Sonderbestimmungen

13:15 – 13:30 Resümee und Diskussion

24. März 2022 – Tag 2

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

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

Andreas Luckow, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Mario Thurner, Center of Legal Competence (CLC)

10:10 – 11:00 **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

11:00 – 11:30 **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

11:30 – 12:00 **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

12:00 – 12:20 **Pause**

12:20 – 12:50 **Indeckungnahme**

Martin Brambs

- Checkliste Indeckungnahme des vdp
- Erfordernisse beim Grundpfandrecht – Erläuterung Grundbuchauszug
- Objektversicherung
- Zugriff auf Miet- bzw. Pachtzins
- Ursprüngliche Syndizierung
- Nachträgliche Syndizierung

12:50 – 13:20 **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
- Krajowy Rejestr Zadłużonych / Landesverschuldetenregister

13:20 – 13:30 **Resümee und Diskussion**