

vdpPfandbriefAkademie-Seminar

Länderseminar Immobilienfinanzierung Polen

Berlin, 20. Februar 2025, 10:00 – 16:40

Ort:
Meliá Berlin
Friedrichstrasse 103
10117 Berlin

Referenten **Martin Brambs**, Director, Deutsche Pfandbriefbank AG
Dr. Jörn Brockhuis, BSJP, Warschau
Adw. Dr. Katarzyna Domańska-Mołodawa, BSJP, Warschau

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

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

Ulrich Carl, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Mario Thurner, Center of Legal Competence (CLC)

10:10 – 10:40 **Gewerblicher Immobilienmarkt Polen**

(tbn)

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

Jörn Brockhuis / Katarzyna Domańska-Mołodawa (in deutscher Sprache)

- (i) Strukturierung
- (ii) Rechtsformen von Gesellschaften
- (iii) Ablauf einer Immobilientransaktion
- (iv) Closing, Auszahlung und Refinanzierung
- (v) Due Diligence

11:00 – 11:20 Ausgewählte steuerliche Aspekte

Jörn Brockhuis / Katarzyna Domańska-Mołodawa (in deutscher Sprache)

- (i) Mehrwertsteuer oder Steuer von den zivilrechtlichen Handlungen
- (ii) Split Payment
- (iii) Rückerstattung der Mehrwertsteuer
- (iv) Mandatory Disclosure Rules vs. Steuervermeidung
- (v) Quellensteuer auf Kreditzinsen
- (vi) Immobiliensteuer
- (vii) Gebühr für das ewige Nießbrauchrecht

11:20 – 11:40 Kaffeepause

11:40 – 12:25 Eigentum, Ewiger Nießbrauch und Grundbuch

Jörn Brockhuis / Katarzyna Domańska-Mołodawa (in deutscher Sprache)

- (i) Eigentum
- (ii) Ewiger Nießbrauch
- (iii) Grundbuch
- (iv) Reprivatisierung
- (v) Aktuelle Rechtsprechung zum Eigentum und zum Erbnießbrauchrecht

11:25 – 12:40 Kreditvertrag – polnische Besonderheiten

Jörn Brockhuis / Katarzyna Domańska-Mołodawa (in deutscher Sprache)

- (i) Form
- (ii) Rückzahlungsfrist
- (iii) Restrukturierung der Schulden
- (iv) Kündigung und Kündigungsgrund

12:40 – 13:40 Mittagspause

13:40 – 14:10 Hypothek

Jörn Brockhuis / Katarzyna Domańska-Mołodawa (in deutscher Sprache)

- (i) Arten
- (ii) Belastungsgegenstände
- (iii) Voraussetzungen der Bestellung und der Übertragung
- (iv) Einigung und Eintragung
- (v) Gesicherte Forderung
- (vi) Übertragung
- (vii) Gutgläubiger Erwerb
- (viii) Erlöschen
- (ix) Rang
- (x) Freie Hypothekenstelle
- (xi) Schutz
- (xii) Hypothekenverwalter

14:10 – 14:40 **Ausgewählte andere Sicherheiten**

Jörn Brockhuis / Katarzyna Domańska-Mołodawa (in deutscher Sprache)

- (i) Sicherungsabtretung
- (ii) Pfandrechte (Registerpfandrechte, Finanzpfandrechte, zivilrechtliche Pfandrechte), Verpfändung eines Unternehmens)
- (iii) Persönliche Sicherheiten (Bürgschaft, Garantie)
- (iv) Subordination Agreement
- (v) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung
- (vi) Duty of Care Agreement

14:40 – 15:00 **Kaffeepause**

15:00 – 15:20 **Restrukturierung von Immobiliendarlehen**

Jörn Brockhuis / Katarzyna Domańska-Mołodawa (in deutscher Sprache)

- (i) Gerichtliche und außergerichtlich Restrukturierungsverfahren
- (ii) Arten der (gerichtlichen) Insolvenz- und Restrukturierungsverfahren
- (iii) Voraussetzungen der Eröffnung (Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung, drohende Insolvenz)
- (iv) Aktuelle Fragen der Restrukturierungsverfahren

15:20 – 15:40 **Verwertung von Hypotheken- und Pfandforderungen in der Zwangsvollstreckung und Insolvenz**

Jörn Brockhuis / Katarzyna Domańska-Mołodawa (in deutscher Sprache)

- (i) Sicherungsfall
- (ii) Einleitung der Zwangsvollstreckung (Notarielle Urkunden als Titel)
- (iii) Haftungsverbund
- (iv) Umsetzung in Verwertungserlös
- (v) Haftungsumfang
- (vi) Verteilung des Verwertungserlöses
- (vii) Stellung der dinglich gesicherten Gläubiger im Insolvenz- und Restrukturierungsverfahren
- (viii) Anfechtungsrisiko im Insolvenz- und Restrukturierungsverfahren

15:40 – 16:10 **Indeckungnahme**

Martin Brambs (in deutscher Sprache)

- (i) Checkliste Indeckungnahme des vdp
- (ii) Erfordernisse beim Grundpfandrecht – Erläuterung Grundbuchauszug
- (iii) Objektversicherung
- (iv) Zugriff auf Miet- bzw. Pachtzins
- (v) Ursprüngliche Syndizierung
- (vi) Nachträgliche Syndizierung

16:10 – 16:40 Resümee und Diskussion

Ulrich Carl, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Mario Thurner, Center of Legal Competence (CLC)