



● Immobilien Factsheet

Wir decken das Gebiet des Bau- und Immobilienrechts umfassend ab. Wir kennen die Branche und sind lösungsorientiert. Unsere Spezialisten und Spezialistinnen sind Transaktions- und Prozessverfahren und stehen als Anwälte und Anwältinnen, Notare sowie Steuerberater und Steuerberaterinnen mit grosser Expertise zur Verfügung.

● Warum VISCHER

VISCHER's Immobilienteam ist vielfältig und einzigartig in seiner Zusammensetzung: Seine Anwälte und Anwältinnen sind bestens mit der Branche vertraut. Mehrere Anwälte sind auch Notare und verfügen von daher über zusätzliche Erfahrung im Immobilienbereich. Partner des Teams sind in leitenden Organen von im Immobilienbereich tätigen Gesellschaften und Stiftungen tätig, verfügen über Erfahrungen aus der Gesetzgebung im Bau- und Immobilienrecht und lehren im und publizieren führende Werke zum Immobilien- und Umweltrecht.

● Spezialitäten

Bauprojekte

Wir unterstützen Investoren bei der Entwicklung von Landparzellen und bei der Planung und Realisierung von Immobilienprojekten. Wir begleiten in rechtlicher und strategischer Hinsicht die Verwaltung von Immobilienportefeuilles, und zwar durch Einsitznahme in Organe von Immobiliengesellschaften oder durch ständige Beratungsmandate.

Konkrete Beispiele unserer Tätigkeit sind:

- Begleitung von Biogen in rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit dem Landerwerb und der Errichtung einer hochmodernen biopharmazeutischen Produktionsanlage in Luterbach (Solothurn).
- Begleitung eines Investors bei der Planung eines neuen Stadtquartiers: Verträge zum Kauf des Landes, Begleitung der städtebaulichen Planung, Unterstützung der Verhandlungen mit Investoren, Ausarbeitung entwicklungsabhängiger Verkaufsverträge, Ausarbeitung verschiedener Modelle zur Festsetzung nutzungsabhängiger Verkaufspreise, Abwicklung diverser Verkaufstransaktionen, Verhandlung und Ausarbeitung von Joint-Venture-Vereinbarungen, Errichtung von Projektgesellschaften etc.
- Begleitung eines Investors bei der Realisierung einer Wohnüberbauung mit Stockwerkeigentums- und Mieteinheiten: Verhandlungen zum Ankauf der Immobilien, Ausarbeitung der erforderlichen Kaufverträge, Begleitung des Umzonungs- und Sondernutzungsplanungsverfahrens inkl. Führen eines Verwaltungsgerichtsprozesses, Ausarbeitung der Stockwerkeigentums-Struktur, Erledigung aller grundbuchtechnischen Aspekte etc.
- Begleitung eines Investors bei der Realisierung einer Wohnüberbauung mit rund 100 Mietwohnungen als Anlageobjekt: Begleitung des Architekturwettbewerbs, Durchführung des Sondernutzungsplanungsverfahrens und des Baubewilligungsverfahrens, Durchführung der Neuparzellierung, Erledigung aller weiteren grundbuchtechnischen Aspekte, Begleitung des Veranlagungsverfahrens betreffend Mehrwertabgabe, Begleitung der Fremdfinanzierung in rechtlicher

Hinsicht, Bauherrenvertretung und Vertragsmanagement im Rahmen der Realisierungsphase etc.

- Begleitung einer Grundeigentümerin in Bezug auf die steuerlichen Konsequenzen im Rahmen der Umnutzung ihres Grundstücks (landwirtschaftliche in Wohnnutzung).
- Begleitung von Bauherren im Rahmen des öffentlichrechtlichen Baubewilligungsverfahrens inkl. Rechtsmittelverfahren.
- Steuerliche Qualifikation und Verhandlung mit Steuerämtern in Bezug auf werterhaltende/wertvermehrnde Investitionen.
- Einsitznahme im Oberaufsichtsorgan einer Immobilien-Anlagegesellschaft: Entwicklung und Begleitung der Portfeuille-Strategie, Abklärung von Opportunitäten und Risiken, vollständige Betreuung des Vertragswesens etc.

Transaktionen (M&A)

Wir beraten Käufer oder Verkäufer beim Erwerb und Verkauf von Immobiliengesellschaften und Immobilien und Umstrukturierungen.

Konkrete Beispiele unserer Tätigkeit sind:

- Begleitung eines institutionellen Erwerbers (Bâloise Versicherungen) im Hinblick auf den Erwerb einer kotierten Immobiliengesellschaft (Pax Anlagen AG) in einem Bieterverfahren.
- Begleitung von Biogen in rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit dem Landerwerb und der Errichtung einer hochmodernen biopharmazeutischen Produktionsanlage in Luterbach (Solethurn).
- Kapitalmarktaktivitäten von kotierten Immobiliengesellschaften (z.B. Kapitalerhöhung bei der Warteck Invest AG)
- Sale- und Leaseback-Transaktionen bezüglich Geschäftsliegenschaften und betrieblich genutzten Arealen.
- Übertragung von Immobilienportfolios von Pensionskassen auf Vorsorgestiftungen.
- Konzerninterne Übertragungen von Immobilienportfolios.
- Abspaltung von Betrieb und Immobilienbesitz (z.B. Begleitung einer Klientin bei der Durchführung einer steuerneutralen Spaltung einer Holdinggesellschaft mit mehreren Immobiliengesellschaften und Produktionsfirmen).

Mietrecht

Wir beraten (vorwiegend) Eigentümer bei der Vermietung von Büroliegenschaften und Industriearealen.

Konkrete Beispiele unserer Tätigkeit sind:

- Vertretung eines Chemikalienherstellers bei der Vermietung von Teilflächen und Gebäuden eines Produktionswerkes.
- Regelmässige mietrechtliche Beratung und Vertretung der Verwaltung und Eigentümerschaft von Shopping-Centers.
- Mietrechtliche Beratung bei Sale- und Leaseback-Transaktionen.
- Prozessführung in Mietangelegenheiten.

Notariat

An unserem Standort in Basel verfügen wir über eines der grössten Notariate in der Schweiz. Unsere Tätigkeite erstreckt sich insbesondere auf die Beurkundung von Kauf- und Verkauf von Immobilien, Grundpfandgeschäfte und Dienstbarkeiten. Unser Notariat ist sehr leistungsfähig und transaktionserfahren. Wir sind es gewohnt, notarielle Dienstleistungen auch als Teil von komplexeren Immobilienprojekten zu erbringen. Die notarielle Expertise kommt uns und unseren Klienten auch bei Projekten ausserhalb von Basel-Stadt zugute, wo wir mit lokalen Notariaten zusammenarbeiten.

Konkrete Beispiele unserer Tätigkeit sind:

- Komplexe grundbuchliche Aufbereitung von Arealen für die Entwicklung von Wohn- und Geschäftsüberbauungen (z.B. Parzellierungen, Dienstbarkeitskonzepte, Baurechte, Stockwerkbegründung, Miteigentumsbegründung für Einstellhallen).
- Notarielle Konzepte für komplexe Bauten (z.B. unterirdische Parkhäuser, zusammenhängende Gebäudekomplexe über Parzellengrenzen).
- Handänderungen von Immobilienportfolios (z.B. mit oder ohne Vermögensübertragung nach Fusionsgesetz).
- Laufende Beurkundung von Handänderungen in Basel-Stadt.
- Steuerliche Begleitung beim Erstellen von Grundstückgewinnsteuererklärungen, Klärung von Handänderungssteuerfragen und Realteilungen.

Auseinandersetzungen beim Bauen / Mängel

Wir unterstützen unsere Klienten regelmässig, wenn es Probleme während der Bautätigkeit gibt oder wenn es gilt, Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit Baumängeln geltend zu machen oder abzuwehren. Wir

sind uns dabei bewusst, dass die Lösungssuche in der Regel im Vordergrund steht, vertreten Klienten aber bei Bedarf auch in gerichtlichen Auseinandersetzungen.

Konkrete Beispiele unserer Tätigkeit sind:

- Eintragung oder Abwehr von Bauhandwerkerpfandrechten.
- Beratung bei Konfliktlösungen mit den verschiedenen am Bau Beteiligten (Bauherren, Unternehmer, Planer, Gewerkschaften etc.).
- Vorsorgliche Beweisaufnahmen.
- Vertretung beim Auftreten von Baumängeln gegenüber einer Totalunternehmerin im Zusammenhang mit der Nachbesserung (Garantiarbeiten) von über 100 Nasszellen in einem Hotel).

Belastete Standorte

Wir beraten regelmässig Parteien im Zusammenhang mit öffentlich-rechtlichen Verfahren über belastete Standorte.

Konkrete Beispiele unserer Tätigkeit sind:

- Vertretung von aktuellen und ehemaligen Eigentümern von belasteten Standorten gegenüber Behörden und Privaten im Zusammenhang mit Untersuchungs- und/oder Sanierungsmassnahmen nach Umweltschutzgesetz/Altlastenverordnung.
- Rechtliche Beratung gegenüber den Behörden bei der Regelung der Kostenverteilung infolge altlastenrechtlicher Untersuchungs-/Sanierungsverfahren.
- Beratung in umweltrechtlichen Fragen im Hinblick auf den Kauf oder Verkauf von Immobilien.
- Beratung in umweltrechtlichen Fragen im Hinblick auf Bautätigkeiten.
- Gutachterliche Tätigkeit im Zusammenhang mit grundlegenden Fragen zu Deponien und anderen belasteten Standorten.

Immobilienfinanzierungen

Wir beraten sowohl Kreditgeber wie auch Kreditnehmer bei Immobilienfinanzierungen, einerseits bei der Erstellung der erforderlichen Dokumentation, andererseits insbesondere bei spezifischen Rechtsfragen im Zusammenhang mit dem neueren Immobiliarsachenrecht und den Kreditsicherheiten (etwa der Sicherungsübereignung von Papier-Schuldbriefen oder der Übertragung und Verpfändung von Register-Schuldbriefen).

Konkrete Beispiele unserer Tätigkeit sind:

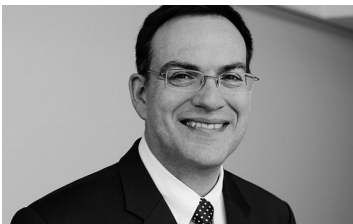
- Beratung der DekaBank, Frankfurt am Main, Deutschland, im Zusammenhang mit der Rückzahlung eines Darlehens in Höhe von mehr als CHF 200 Millionen für ein Schweizer Immobilien-Portfolio.
- Begleitung der UBS AG in ihrer Rolle als Arrangeur, Agent und Sicherheitenagent bei der Ausreichung eines (grundpfand)gesicherten Konsortialdarlehens von CHF 240 Millionen an eine an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobiliengesellschaft.
- Begleitung der vom russischen Investor Viktor Vekselberg gehaltenen Lamesa Holding S.A., welche eine substantielle Beteiligung an der SIX Swiss Exchange-kotierten Züblin Immobilien Holding AG hält, im Zusammenhang mit den von ihr der Züblin im Zuge des öffentlichen Rückkaufangebotes der Züblin an die Inhaber einer Obligationenanleihe gewährten besicherten Kreditfazilitäten.

●
Team



Teamleitung

Roland M. Müller
Advokat und Notar
rmueller@vischer.com



Andreas C. Albrecht
Advokat und Notar
aalbrecht@vischer.com



Marc-Antoine Bree
Rechtsanwalt, Dipl. Steuerexperte
mbree@vischer.com



Raphael Butz
Advokat
rbutz@vischer.com



Benedict F. Christ
Rechtsanwalt
bfchrist@vischer.com



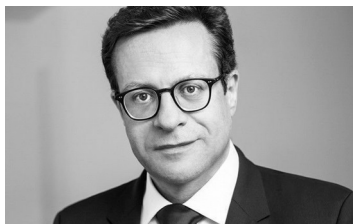
Adrian Dörig
Rechtsanwalt
adoerig@vischer.com



Eric Flückiger
Advokat
eflueckiger@vischer.com



Thomas Gelzer
Advokat und Notar
tgelzer@vischer.com



Markus Guggenbühl
Rechtsanwalt
mguggenbuehl@vischer.com



Urs Haegi
Rechtsanwalt
uhaegi@vischer.com



Sara Ianni-Mullins
Advokatin
sianni@vischer.com



Tina B. Jäger
Rechtsanwältin
tjaeger@vischer.com



Moritz Jäggy
Advokat
mjaeggy@vischer.com



Peter Kühn
Rechtsanwalt
pkuehn@vischer.com



Ruben Masar
Advokat
rmasar@vischer.com



Felix C. Meier-Dieterle
Rechtsanwalt
fmd@vischer.com



Klaus Neff
Rechtsanwalt
kneff@vischer.com



Francesca Pesenti
Advokatin und Notarin
fpesenti@vischer.com



Michael H.P. Pfeifer
Advokat und Notar
mpfeifer@vischer.com



Florian Schaub
Advokat
fschaub@vischer.com



Nadia Tarolli Schmidt
Advokatin, dipl. Steuerexpertin
ntarolli@vischer.com



Ulrich Vischer
Advokat
uvischer@vischer.com



Beatrice Wagner Pfeifer
Advokatin
bwagner@vischer.com



Michael Waldner
Rechtsanwalt
mwaldner@vischer.com



Sebastian P. Weber
Rechtsanwalt
sweber@vischer.com

● Über VISCHER

Wir unterstützen unsere Klienten in rechtlichen, steuerlichen und regulatorischen Belangen effizient und lösungsorientiert. Unsere rund 80 Anwälte, Steuerberater und Notare sind unter Führung erfahrener Partner in den unten aufgeführten Spezialistenteams organisiert. Dies ermöglicht uns eine effiziente und stets auf die Bedürfnisse des individuellen Projekts zugeschnittene Mandatsführung. Unsere Büros befinden sich in Zürich und Basel, den beiden grössten Wirtschaftszentren der Schweiz.

Unabhängigkeit ist für uns ein Schlüsselfaktor für die optimale Wahrung des Klienteninteresses. Wir legen deshalb nach wie vor grossen Wert auf einen sehr hohen Interessenkonfliktstandard, der im internationalen Geschäft der Rechtsberatung nicht mehr selbstverständlich ist. Um auch im Auslandgeschäft unabhängig zu bleiben, haben wir ein eigenes, globales Netzwerk zu Auslandkanzleien aufgebaut. Dies ermöglicht uns, unsere ausländischen Korrespondenzanwälte ausschliesslich nach den Anforderungen des individuellen Mandats und ohne Rücksicht auf Vorgaben eines Kanzleiverbands oder einer Netzwerkorganisation zu selektionieren.

- Arbeitsrecht
- Banken- und Finanzmarktrecht
- Berufliche Vorsorge, Sozialversicherungsrecht
- China Desk
- Compliance Support
- Data & Privacy
- Energie
- Gesellschafts- und Handelsrecht
- Gesundheitswesen
- Immaterialgüterrecht
- Immigration
- Immobilien
- Informations- und Kommunikationsrecht
- Kartell- und Wettbewerbsrecht
- Kotierte Unternehmen
- Life Sciences, Pharma, Biotechnologie
- Luftfahrt
- Medien und Unterhaltung
- Mergers & Acquisitions
- Notariat
- Private Equity, Venture Capital, Unternehmensfinanzierung
- Privatkunden
- Prozessführung und Schiedsgerichtsbarkeit
- Public Sector and Regulatory
- Restrukturierung und Insolvenz
- Sportrecht
- Startup Desk
- Steuern
- Wirtschaftsstrafrecht

Zürich
VISCHER AG
Schützengasse 1
8021 Zürich
Schweiz
Tel +41 58 211 34 00
Fax +41 58 211 34 10

Basel
VISCHER AG
Aeschenvorstadt 4
4010 Basel
Schweiz
Tel +41 58 211 33 00
Fax +41 58 211 33 10