



Friederike Wurst

Immobilienfinanzierung und Islamic Banking

Möglichkeiten schariakonformer
Immobilienfinanzierungen
nach deutschem Recht



PETER LANG

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis.....	XV
Einleitung.....	1
I. Problemstellung.....	2
II. Gang der Untersuchung.....	2
III. Islamic Banking in Großbritannien	4
1. Die Islamic Bank of Britain.....	5
2. Bedeutung der Finance Acts 2003, 2005 und 2006 für die schariakonforme Immobilienfinanzierung in Großbritannien.....	6
IV. Islamic Banking in Deutschland.....	8
1. Rechtliche Möglichkeit zur Gründung einer islamischen Bank in Deutschland	8
2. Marktpotential für islamische Banken und Nachfrage nach schariakonformen Immobilienfinanzierungen in Deutschland.....	10
a) Umfrage Wackerbeck/Heimer	11
b) Studie des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz	12
V. Fazit	13
Kapitel 1: Grundlagen des islamischen Rechts.....	15
I. Begriff und Bedeutung des islamischen Rechts	15
II. Rechtsquellen.....	17
1. Der Koran	17
2. Die Sunna	19
3. Der Ijma	20
4. Der Qiyas.....	21
5. Subsidiäre Rechtsquellen.....	21
6. Beurteilung	22
III. Die Verbote der Scharia.....	23
1. Das Riba-Verbot - Verbot von Zinsen und Wucher	23
a) Begriffsdefinition und Arten des Zinses.....	24
aa) Riba al-Fadl - der Überschusszins	26
bb) Riba an-Nasi'ah - der Darlehenszins.....	27
b) Quellen des Zinsverbotes	28

VIII

aa) Riba im Koran	28
(1) Sure 2, al-baqara, Verse 275 - 280	28
(2) Sure 3, al imran, Vers 130	29
(3) Sure 4, an-nisa, Vers 161	30
(4) Sure 30, ar-rum, Vers 39	30
bb) Riba in der Sunna	30
(1) Die Vision Mohammeds	31
(2) Nach Gabir	31
(3) Nach Abu Sa'id al-Hudri	31
(4) Nach Ussama Ibn Zayd	32
c) Begründung des Zinsverbotes	32
aa) Sozial-ethische Argumente	32
bb) Ökonomische Argumente	33
d) Bewertung des Zinsverbotes	34
2. Das Gharar-Verbot - Verbot der Spekulation	35
3. Das Verbot von Maysir - Verbot des Glücksspiels	37
4. Weitere Verbote	37
5. Ausnahmen	37
a) Al-Darura - Die Notstandslage	37
b) Hiyal - die Rechtskniffe	39
IV. Das islamische Vertragsrecht	40
1. Versprechen vs. Vertrag	40
2. Die Vertragsform	41
3. Anforderungen an den Vertragsgegenstand	41
4. Religiöse Zulässigkeit nach der Scharia	42
5. Gewinn nur bei Haftung erlaubt	42
6. Verzug	42
7. Vertragsanpassung und -beendigung	43
Kapitel 2: Betriebswirtschaftliche Grundlagen der Immobilienfinanzierung	45
I. Grundzüge und Entwicklung des Islamic Banking	45
II. Finanzprodukte des Islamic Banking und ihre Eignung zur Immobilienfinanzierung	48
1. Mudaraba	48

2. Musharaka	50
a) Permanent Musharaka	50
b) Diminishing Musharaka	51
3. Murabaha	53
4. Tawarruq/ Bay Inah	56
5. Salam	58
6. Istisna	60
7. Ijara	61
a) Pure Ijara	61
b) Ijara wa Iqtina	63
8. Sukuk	65
9. Qard al-Hassan	66
10. Fazit	67
III. Vergleich der islamischen Immobilienfinanzierung mit der konventionellen Immobilienfinanzierung	68
IV. Die Institution Scharia Board	70
1. Anforderungen an ein Scharia Board	70
a) Kompetenz und Sachverstand	71
b) Unabhängigkeit	71
2. Funktionen des Scharia Boards	72
a) Die Beratungsfunktion	73
b) Die Zertifizierungsfunktion	73
c) Die Überwachungsfunktion	73
3. Kritik an der Institution Scharia Board	74
4. Ausblick auf die Organisation eines Scharia Boards in Deutschland	75
Kapitel 3: Rechtliche Probleme der schariakonformen Immobilienfinanzierung	77
I. Internationales Privatrecht	77
1. Freie Rechtswahl gem. Art. 3 Abs. 1 Rom I-VO	77
2. Vergleich zu Großbritannien: Der Fall Shamil Bank of Bahrain vs. Beximco Pharmaceuticals Ltd. and Others	78
3. Schiedsvereinbarungen	80

4. Mangels Rechtswahl anzuwendendes Recht gem. Art. 4 Abs. 1 c) Rom I-VO und Art. 43 Abs. 1 EGBGB.....	82
II. Vertragsrechtliche Ausgestaltungen nach deutschem Recht	83
1. Murabaha	83
a) Vergleichbare Institutionen des deutschen Rechts	83
aa) Auftrag.....	83
bb) Geschäftsbesorgungsvertrag	84
cc) Kommissionsgeschäft	85
dd) Kaufvertrag.....	85
ee) Fazit	86
b) Vertragliche Ausgestaltung eines schariakonformen Kauf- vertrages nach deutschem Recht.....	86
aa) Abschluss eines Immobilienkaufvertrages	86
bb) Pflichten des Verkäufers.....	87
cc) Rechte des Käufers bei Pflichtverletzung des Verkäufers	87
dd) Pflichten des Käufers.....	90
ee) Rechte des Verkäufers bei Pflichtverletzung des Käufers	91
ff) Sicherheiten	92
(1) Sicherheit durch ein Grundpfandrecht	92
(2) Sicherheit durch eine Bürgschaft	93
(3) Verkauf der Forderung	94
(4) Fazit	95
c) Kosten	95
aa) Doppelte Grunderwerbsteuer.....	95
bb) Doppelte Anwalts- und Notarkosten	96
d) Fazit	96
2. Ijara wa Iqtina	97
a) Vergleichbare Institutionen des deutschen Rechts	98
aa) Leasing	98
bb) Mietkauf	99
cc) Fazit	100
b) Vertragliche Ausgestaltung eines schariakonformen Mietkauf- vertrages nach deutschem Recht.....	101
aa) Abschluss des Mietkaufvertrages	101

bb) Pflichten des Vermieters.....	102
cc) Rechtsfolgen der Nicht- oder Schlechterfüllung der Vermieterpflichten.....	102
dd) Exkurs: Islamische Versicherungen - Takaful	103
ee) Pflichten des Mieters	104
ff) Rechtsfolgen der Nicht- oder Schlechterfüllung der Mieterpflichten	106
gg) Sicherheiten	107
(1) Sicherheiten des Vermieters.....	107
(2) Sicherheiten des Mieters	108
hh) Beendigung des Mietverhältnisses	109
c) Kosten.....	110
d) Fazit	110
3. Diminishing Musharaka	111
a) Vergleichbare Institutionen des deutschen Rechts	111
aa) Bruchteilsgemeinschaft	111
bb) Kapitalgesellschaften.....	112
cc) Personengesellschaften.....	114
(1) Offene Handelsgesellschaft - OHG	114
(2) Kommanditgesellschaft - KG.....	115
(3) Gesellschaft bürgerlichen Rechts - GbR	115
(4) Stille Gesellschaft.....	117
dd) Fazit	118
b) Vertragliche Ausgestaltung einer schariakonformen Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach deutschem Recht	118
aa) Gründung der Gesellschaft.....	118
bb) Rechtsfähigkeit.....	119
cc) Beitragspflicht der Gesellschafter	120
dd) Geschäftsführung und Vertretung	121
ee) Treuepflicht und Grundsatz der Gleichbehandlung der Gesellschafter	122
ff) Verteilung von Gewinn und Verlust.....	123
gg) Haftung für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.....	124
hh) Die Anteilsübertragung	127

ii) Beendigung der Gesellschaft.....	129
(1) Kündigung durch einen der beiden Gesellschafter.....	129
(2) Tod eines Gesellschafters.....	131
(3) Erreichen oder Unmöglichwerden des Zwecks.....	131
c) Fazit.....	131
4. Istisna.....	132
a) Vergleichbare Institutionen des deutschen Rechts.....	132
aa) Kaufvertrag.....	132
bb) Dienstvertrag.....	133
cc) Werklieferungsvertrag.....	133
dd) Werkvertrag.....	133
ee) Fazit.....	134
b) Vertragliche Ausgestaltung eines schariakonformen Werkvertrages nach deutschem Recht.....	134
aa) Abschluss des Werkvertrages.....	134
bb) Pflichten des Unternehmers.....	135
cc) Folgen einer Pflichtverletzung des Unternehmers.....	136
dd) Pflichten des Bestellers.....	137
ee) Folgen einer Pflichtverletzung des Bestellers.....	138
ff) Kündigungsrecht des Bestellers.....	139
gg) Sicherheiten.....	140
(1) Unternehmerpfandrecht.....	140
(2) Sicherungshypothek zugunsten des Bauunternehmers.....	141
(3) Bauhandwerksicherung.....	141
(4) Fazit.....	142
c) Kosten.....	142
d) Fazit.....	142
III. Beispiel Großbritannien: Kombination aus Musharaka und Ijara.....	144
1. Der Diminishing Musharaka-Vertrag.....	144
a) Anwendbares Recht.....	144
b) Verpflichtung zu Kauf und Verkauf.....	145
c) Erfüllung.....	145
d) Rücktritt.....	146
e) Aufforderung zum sofortigen Verkauf.....	146

f) Haftungsausschluss.....	147
g) Zusammenfassung	147
2. Der Ijara-Vertrag	148
a) Leasinggegenstand und Dauer.....	148
b) Entgelte.....	149
c) Änderung der Entgelte.....	149
d) Versicherung.....	150
e) Pflichten des Leasingnehmers	150
f) Pflichten des Leasinggebers	151
g) Entziehung des Besitzes	151
h) Zusammenfassung	152
3. Fazit	152
Kapitel 4: Zusammenfassung in Thesen und Ausblick	155
I. Thesen.....	155
II. Ausblick.....	158
Glossar	161
Literaturverzeichnis	163
Zitierte Links	203
Entscheidungsverzeichnis.....	205