

Your World First

C/M/S'

Law . Tax

CMS European Real Estate Deal Point Study 2018

Oktober 2018

Inhalt

Investmentmarkt für Immobilien 2017/2018	3	Haftungsbeschränkungen	24
Zusammenfassung	4	<i>De-minimis</i> -Klauseln	24
Ergebnisse 2017 im Überblick	5	Basket-Klauseln	27
Asset-Klassen	8	Haftungshöchstgrenzen (Caps)	29
Vertragspartner	11	Haftungsausschluss bei Kenntnis	32
Kaufpreis	13	Methodik	34
Kaufpreisanpassung	13	Unsere Thought-Leadership-Initiativen	35
Absicherung der Zahlungsverpflichtungen	15	Über CMS Real Estate	36
Gewährleistung und Garantien	17	Kontakte	37
Gewährleistungsregelungen	17	Wo finde ich CMS?	38
Objektive und subjektive Garantien	18		
Stichtag für Garantien	19		
Regelmäßige Verjährung (Bestandsgebäude)	21		
Absicherung der Gewährleistungsansprüche	22		

Disclaimer

Die Ergebnisse der Studie und/oder dieses Reports und die darin vorgestellten Schlussfolgerungen geben nicht notwendigerweise die Ansichten der Anwälte oder der Mitarbeiter von CMS Hasche Sigle wieder, die bei der Erstellung der Studie und/oder dieses Reports mitgearbeitet haben. Für die Studie und/oder diesen Report wurden 1.377 Immobilientransaktionen ausgewertet. Unvermeidlich bestehen zahlreiche Unterschiede zwischen den zugrunde liegenden Verträgen und den jeweils verhandelten Klauseln. Um die Ergebnisse vergleichen zu können, wurden individuelle Regelungen kategorisiert. Dabei war ein bestimmter Spielraum an subjektiver Entscheidungsfreiheit notwendig. Obwohl der Studie und/oder diesem Report bestimmte Tendenzen entnommen werden können, hat jede Transaktion individuelle Merkmale, die nicht in die Studie und/oder diesen Report aufgenommen wurden und auf die nicht Bezug genommen wird. Deshalb unterliegen die Schlussfolgerungen der Studie und/oder dieses Reports einigen wichtigen Vorbehalten, die in der Studie und/oder diesem Report nicht ausdrücklich offengelegt werden.

Jeder, der sich auf diese Studie und/oder diesen Report stützt, tut dies auf eigenes Risiko. CMS Hasche Sigle und ihre Anwälte schließen hiermit jegliche Haftung aus, die aus einem derartigen Verhalten resultieren könnte.

Das Urheberrecht an der Studie und/oder diesem Report steht CMS Hasche Sigle zu. Jede Weitergabe oder Veröffentlichung der Studie und/oder dieses Reports bedarf der schriftlichen Zustimmung durch CMS Hasche Sigle. Die Studie und/oder dieser Report sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich für persönliche Zwecke verwendet werden. Jede Vervielfältigung, Verbreitung oder anderweitige Verwendung der Studie und/oder dieses Reports im Ganzen oder in Auszügen (z. B. im Internet) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch CMS Hasche Sigle. Falls die Ergebnisse der Studie und/oder dieses Reports mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung von CMS Hasche Sigle verwendet werden sollen, muss CMS Hasche Sigle als Autor genannt werden.

Die Verwendung und Weitergabe dieser Studie und/oder dieses Reports unterliegen deutschem Recht. Gerichtsstand ist Berlin, Deutschland.

Investmentmarkt für Immobilien

2017 / 2018

Der europäische Investmentmarkt hat erneut ein sehr starkes Jahr hinter sich. Das Investitionsvolumen lag mit EUR 234 Mrd. lediglich 3 % niedriger als im Rekordjahr 2015. Dies entspricht zugleich einem Zuwachs von 7 % im Vergleich zum Vorjahr.

Neben dem weiter bestehenden Mangel an alternativen Kapitalanlagen sowie den günstigen Finanzierungsmöglichkeiten waren vor allem die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa Grund für die hohe Nachfrage nach Immobilieninvestments. Sinkende Arbeitslosenzahlen, die positive Verbraucherstimmung und steigende Bruttoinlandsprodukte haben in 2017 insbesondere bei internationalen Investoren Vertrauen erzeugt und deren Investitionsvolumen weiter in die Höhe getrieben. Trotz des unsicheren Ausgangs der laufenden EU-Austritts-Verhandlungen blieb dabei auch Großbritannien für Investoren attraktiv.

Als limitierender Faktor erwies sich allerdings die bestehende Angebotsknappheit. Die dadurch weiter gestiegenen Immobilienpreise haben die Renditen teilweise auf historische Tiefpunkte fallen lassen. Kapitalanleger haben sich deshalb aber nicht vom Immobilienmarkt abgewendet. Vielmehr wurde vermehrt in Spezialimmobilien investiert, die höhere Renditen als die klassischen Assets wie Office- und Retail-Immobilien versprechen. Insbesondere Healthcare-Immobilien sowie Hotels und Studentenwohnungen haben daher stark an Bedeutung gewonnen. Daneben hat der bestehende Nachfrageüberhang zu einem deutlichen Anstieg von Projektentwicklungstransaktionen geführt.

Der ungebrochen positive Trend setzt sich auch im laufenden Jahr 2018 fort. Aktuelle Zahlen aus dem ersten Halbjahr stützen die Annahme, dass trotz des Handelsstreits mit den USA und des möglichen Endes der Niedrigzinsen ein Einbruch auf dem europäischen Investmentmarkt auch in diesem Jahr nicht zu erwarten ist. Das Vertrauen der Investoren in die Immobilie als Kapitalanlage ist nach wie vor ungebrochen.

Unsere neue CMS European Real Estate Deal Point Study 2018 umfasst mittlerweile über 1.300 Transaktionen. Wir ziehen dabei die im Zeitraum 2010 bis 2017 betreuten Transaktionen zum Vergleich heran und können dadurch Entwicklungen und Trends aufzeigen.

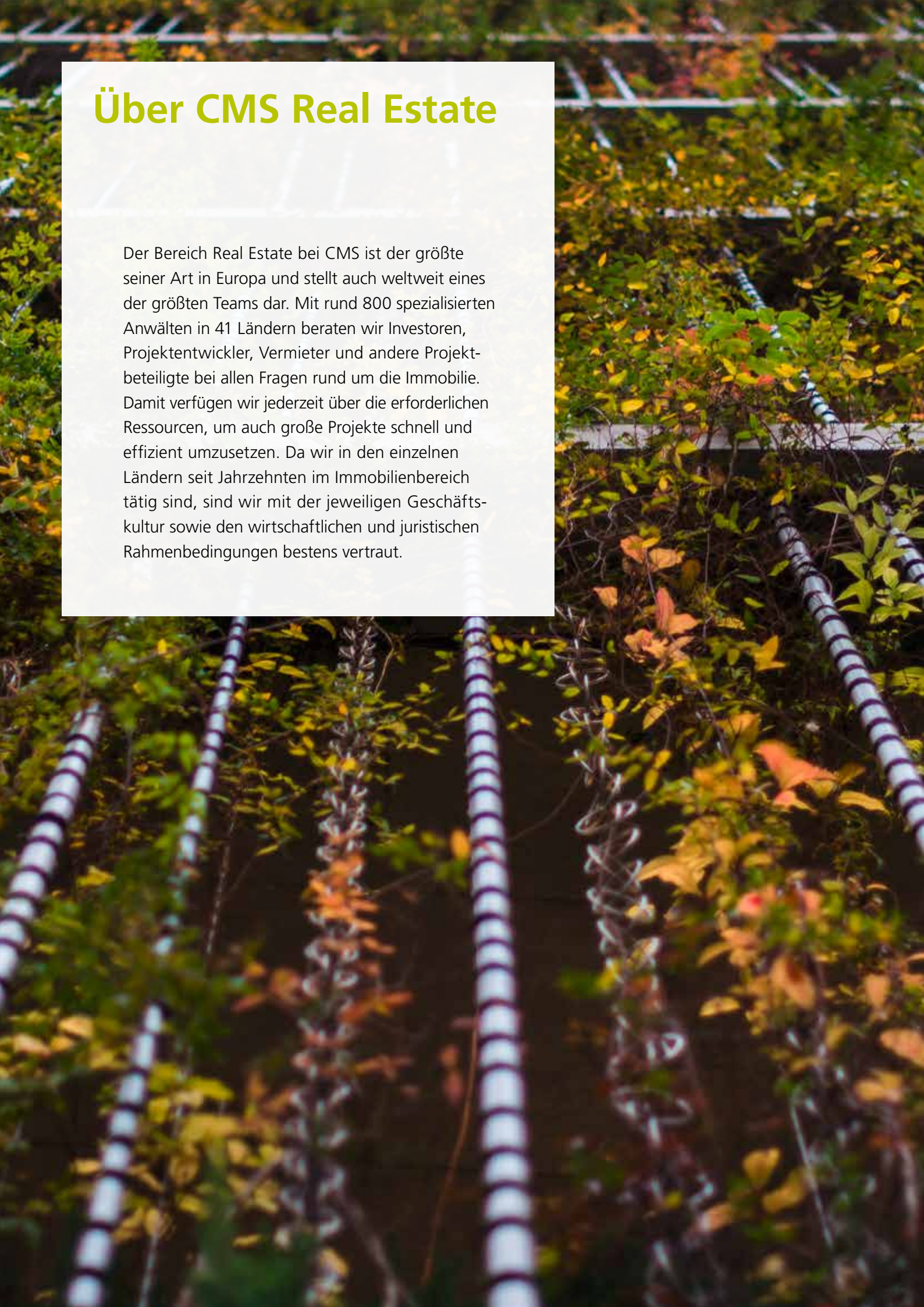
Wir hoffen, dass sich unsere Studie bei Ihrer täglichen Arbeit im Bereich Real Estate Investments als hilfreich erweist. Über Ihr Feedback freuen wir uns!



Dr. Volker Zerr, MRICS
Partner

Über CMS Real Estate

Der Bereich Real Estate bei CMS ist der größte seiner Art in Europa und stellt auch weltweit eines der größten Teams dar. Mit rund 800 spezialisierten Anwälten in 41 Ländern beraten wir Investoren, Projektentwickler, Vermieter und andere Projektbeteiligte bei allen Fragen rund um die Immobilie. Damit verfügen wir jederzeit über die erforderlichen Ressourcen, um auch große Projekte schnell und effizient umzusetzen. Da wir in den einzelnen Ländern seit Jahrzehnten im Immobilienbereich tätig sind, sind wir mit der jeweiligen Geschäftskultur sowie den wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen bestens vertraut.



Kontakte

CMS Belgien

Bruno Duquesne

T +32 2 74369 40

E bruno.duquesne@cms-db.com

CMS Bulgarien

Jenia Dimitrova

T +359 2 92199 10

E jenia.dimitrova@cms-cmno.com

Antonia Kehayova

T +359 2 447 1322

E antonia.kehayova@cms-rrh.com

CMS Deutschland

Dr. Volker Zerr, MRICS

T +49 711 9764 160

E volker.zerr@cms-hs.com

CMS Frankreich

Aline Divo

T +33 1 4738 5695

E aline.divo@cms-fl.com

CMS Kroatien

CMS Serbien

Gregor Famira

T +385 1 4825 600

E gregor.famira@cms-rrh.com

CMS Niederlande

Arnout Scholten

T +31 20 3016 472

E arnout.scholten@cms-dsb.com

CMS Österreich

Dr. Johannes Hysek, MRICS

T +43 1 40443 3250

E johannes.hysek@cms-rrh.com

CMS Polen

Wojciech Koczara

T +48 22 520 5583

E wojciech.koczara@
cms-cmno.com

CMS Spanien

Álvaro Otero

T +34 91 4520 013

E alvaro.otero@cms-asl.com

CMS Schweiz

Dr. Stefan Gerster, LL.M., MRICS

T +41 44 285 11 11

E stefan.gerster@cms-vep.com

CMS Tschechische Republik

Lukáš Hejduk

T +420 2 96798 892

E lukas.hejduk@cms-cmno.com

CMS Ungarn

Gábor Czike

T +36 1 48348 19

E gabor.czike@cms-cmno.com

CMS Vereinigtes Königreich

Pranai Karia

T +44 20 7367 2742

E pranai.karia@cms-cmno.com

Wo finde ich CMS?



Europa

Aberdeen
Amsterdam
Antwerpen
Barcelona
Belgrad

Berlin
Bratislava
Bristol
Brüssel
Budapest

Bukarest
Düsseldorf
Edinburgh
Frankfurt
Funchal

Genf
Glasgow
Hamburg
Kiew
Köln
Leipzig
Lissabon
Ljubljana
London

Luxemburg
Lyon
Madrid
Mailand
Manchester
Monaco
Moskau
München
Paris

Podgorica
Posen
Prag
Reading
Rom
Sarajevo
Sevilla
Sheffield
Skopje

Sofia
Straßburg
Stuttgart
Tirana
Utrecht
Warschau
Wien
Zagreb
Zürich

Dubai
Istanbul
Maskat
Riad

Nahost

Hongkong
Peking
Schanghai
Singapur

Asien-Pazifik



Law . Tax

**Ihr kostenloser Online-Informationsservice
für juristische Fragen.**

Ein Abonnement für juristische Artikel
über verschiedene Themen, die Sie per
E-Mail erhalten.

cms-lawnow.com



Law . Tax

**Ihr Online-Dienst für juristische
Publikationen.**

Gründliche internationale juristische Recherchen
und Informationen, die exakt auf Ihre Bedürfnisse
zugeschnitten werden können.

eguides.cmslegal.com

CMS Legal Services EEIG erbringt keinerlei Mandantenleistung. Derartige Leistungen werden in den jeweiligen Ländern ausschließlich von den Mitgliedssozialitäten erbracht. In bestimmten Fällen dient CMS als Marken- oder Firmenname einzelner beziehungsweise aller Mitgliedssozialitäten oder deren Büros oder bezieht sich auf diese. CMS Legal Services EEIG und deren Mitgliedssozialitäten sind rechtlich eigenständig und unabhängig. Zwischen ihnen besteht keine Beziehung in Form von Mutter- und Tochtergesellschaften beziehungsweise keine Vertreter-, Partner- oder Joint-Venture-Beziehung. Keine Angabe in diesem Dokument ist so auszulegen, dass eine solche Beziehung besteht. Keine Mitgliedssozialität ist dazu berechtigt, im Namen von CMS Legal Services EEIG oder einer anderen Mitgliedssozialität unmittelbar oder mittelbar oder in jeglicher anderen Form Verpflichtungen einzugehen.

CMS-Büros und verbundene Büros:

Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Funchal, Genf, Glasgow, Hamburg, Hongkong, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lima, Lissabon, Ljubljana, London, Luanda, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Manchester, Maskat, Mexiko-Stadt, Monaco, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Posen, Prag, Reading, Riad, Rio de Janeiro, Rom, Santiago de Chile, Sarajevo, Sevilla, Schanghai, Sheffield, Singapur, Skopje, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

cms.law