

Your World First

C/M/S/

Law . Tax

CMS European Real Estate Deal Point Study 2019

Oktober 2019

Inhalt

Investmentmarkt für Immobilien 2018/2019	3	Haftungsbeschränkungen	24
Zusammenfassung	4	<i>De-minimis</i> -Klauseln	24
Ergebnisse 2018 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	14	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 1.516 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 2018 / 2019

Auf den ersten Blick kam es auf dem europäischen Investmentmarkt im Jahr 2018 zu keinen großen Veränderungen: Das Investitionsvolumen lag mit rund EUR 264 Mrd. in etwa so hoch wie im vorherigen Jahr. Erhebliche Unterschiede lassen sich aber im europäischen Marktvergleich feststellen. In Großbritannien macht sich der Brexit zunehmend bemerkbarer und verursachte im Jahr 2018 einen Rückgang des britischen Transaktionsvolumens um etwa 10 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch die Niederlande und Spanien konnten ihre Vorjahreswerte nicht erreichen. Deutschland hingegen legte im Jahr 2018 ein absolutes Rekordjahr hin und erreichte erstmals ein Investitionsvolumen von über EUR 60 Mrd. Auch Frankreich konnte mit einem Anstieg des Investitionsvolumens von rund 10 % ein ausgezeichnetes Jahr verzeichnen.

Trotz der noch immer hohen Nachfrage nach Immobilien-Investments aufgrund nach wie vor mangelnder alternativen Kapitalanlagen und des unverändert niedrigen Zinsniveaus macht dem europäischen Investmentmarkt im Jahre 2019 die angespannte Weltwirtschaft etwas zu schaffen. Die ungelösten Handelskonflikte zwischen China, den USA und Europa, die weitere Ungewissheit im Hinblick auf den Ablauf des Brexits unter Boris Johnson sowie das insgesamt schwächere Wachstum der Weltwirtschaft bewirken eine abgeschwächte Grunddynamik, die allerdings nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau ist. Dabei wird das Investitionsvolumen auch durch nicht ausreichend vorhandene Produktangebote gebremst. Im ersten Halbjahr 2019 divergierten die regionalen Investmentmärkte in Deutschland erheblich. Während Frankfurt schrumpfende Transaktionsvolumina verzeichnet, meldet Berlin Rekordwerte. Die Entwicklung im zweiten Halbjahr darf mit Spannung verfolgt werden.

Unsere neue CMS European Real Estate Deal Point Study 2019 umfasst mittlerweile über 1.500 Transaktionen. Wir ziehen dabei die im Zeitraum 2010 bis 2018 betreuten Transaktionen zum Vergleich heran und können dadurch Entwicklungen und Trends aufzeigen.

Die Reaktionen aus dem Markt zu unserer Studie zeigen, dass sie ein hilfreiches Tool zur Vorbereitung von Vertragsverhandlungen sein kann. Auch über Ihr Feedback freuen wir uns!



A handwritten signature in blue ink that reads "Volker Zerr". The signature is fluid and cursive.

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 43 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

Pierre Popesco

T +33 1 4738 5771

E pierre.popesco@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

Marie Scott

T +44 20 7524 6783

E marie.scott@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
Istanbul
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
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

CMS Legal Services EEIG erbringt keinerlei Mandantenleistung. Derartige Leistungen werden in den jeweiligen Ländern ausschließlich von den Mitgliedssozietaeten erbracht. In bestimmten Fällen dient CMS als Marken- oder Firmenname einzelner beziehungsweise aller Mitgliedssozietaeten oder deren Büros oder bezieht sich auf diese. CMS Legal Services EEIG und deren Mitgliedssozietaeten 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 Mitgliedssozietaet ist dazu berechtigt, im Namen von CMS Legal Services EEIG oder einer anderen Mitgliedssozietaet 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, Johannesburg, Kiew, Köln, Leipzig, Lima, Lissabon, Ljubljana, London, Luanda, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Manchester, Maskat, Mexiko-Stadt, Mombasa, Monaco, Moskau, München, Nairobi, Paris, Peking, Podgorica, Posen, Prag, Reading, Riad, Rio de Janeiro, Rom, Santiago de Chile, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sheffield, Singapur, Skopje, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

cms.law