

Your World First

C/M/S/

Law.Tax

CMS European Real Estate Deal Point Study 2015

Oktober 2015

Inhalt

Einführung	3
Methodik	4
Zusammenfassung	5
Asset-Klassen	7
Vertragspartner	10
Kaufpreis	12
Kaufpreisanpassung	12
Absicherung der Zahlungsverpflichtungen	14
Gewährleistung und Garantien	16
Gewährleistungsregelungen	16
Objektive und subjektive Garantien	17
Stichtag für Garantien	18
Regelmäßige Verjährung (Bestandsgebäude)	19
Absicherung der Gewährleistungsansprüche	20
Haftungsbeschränkungen	22
<i>De-minimis</i> -Klauseln	22
Basket-Klauseln	25
Haftungshöchstgrenzen (Caps)	28
Haftungsausschluss bei Kenntnis	31
Disclaimer	33
Kontakte	34
Wo finde ich CMS?	35

Einführung

Wir freuen uns, Ihnen die CMS European Real Estate Deal Point Study 2015 vorstellen zu können. Nachdem wir in den vergangenen Jahren bereits vier Jahresstudien zum deutschen Immobilientransaktionsmarkt veröffentlicht haben, ist dies unsere erste Studie zum europäischen Transaktionsmarkt. Im Rahmen der Studie haben wir Vertragsklauseln von Transaktionsverträgen des europäischen Immobilientransaktionsmarkts systematisch untersucht und ausgewertet.

Die Studie gibt damit einen Überblick über die aktuelle Best Practice in Immobilienkaufverträgen, und zwar sowohl bei Asset als auch bei Share Deals. Sie dokumentiert das Verhalten von strategischen Käufern und Verkäufern, Finanzinvestoren und privaten Anlegern im Hinblick auf die Häufigkeit bestimmter Vertragskonditionen. Zudem werden die Gemeinsamkeiten, aber auch die bestehenden Unterschiede in der Vertragspraxis innerhalb Europas aufgezeigt. Aktuelle Trends und Entwicklungen werden mit dem CMS-Trendindex dargestellt.

Die in dieser Studie herangezogenen Daten sind nicht öffentlich zugänglich und basieren auf Transaktionen, bei denen CMS als Notar oder als Berater des Käufers, des Verkäufers oder des Finanzierungspartners tätig war.

Wir hoffen, dass diese Studie einen Beitrag zur Vorbereitung Ihrer Vertragsverhandlungen leisten kann. Ihre Anmerkungen zu der Studie und Ihre Einschätzung zum gegenwärtigen Immobilienmarkt interessieren uns sehr. Sprechen Sie uns gerne an!



Dr. Volker Zerr, MRICS
Partner

Kontakte

Deutschland

CMS Hasche Sigle
Schöttlestraße 8
70597 Stuttgart

Dr. Volker Zerr, MRICS

T +49 711 9764 563
E volker.zerr@cms-hs.com

Österreich

CMS Reich-Rohrwig Hainz
Rechtsanwälte GmbH
Gauermannngasse 2
1010 Wien

Dr. Johannes Hysek, MRICS

T +43 1 40443 3250
E johannes.hysek@cms-rrh.com

Schweiz

CMS von Erlach Poncet Ltd.
Dreikönigstrasse 7
8022 Zürich

Dr. Stefan Gerster, LL.M., MRICS

T +41 44 285 11 11
E stefan.gerster@cms-vep.com

Belgien

CMS DeBacker
Chaussée de La Hulpe 178
1170 Brüssel

Bruno Duquesne

T +32 2 74369 40
E bruno.duquesne@cms-db.com

Frankreich

CMS Bureau Francis Lefebvre
2 rue Ancelle
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

Aline Divo

T +33 1 4738 5695
E aline.divo@cms-bfl.com

Vereinigtes Königreich

CMS Cameron McKenna LLP
Cannon Place
78 Cannon Street
London EC4N 6AF

Pranai Karia

T +44 20 7367 2742
E pranai.karia@cms-cmck.com

Niederlande

CMS Derks Star Busmann
Mondriaantoren – Amstelplein 8A
1096 BC Amsterdam

Arnout Scholten

T +31 20 3016 472
E arnout.scholten@cms-dsb.com

Spanien

CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Paseo de Recoletos 7–9
28004 Madrid

Javier Torre de Silva y López de Letona

T +34 91 4519 321
E javier.torredesilva@cms-asl.com

Bulgarien / Kroatien / Serbien

CMS Reich-Rohrwig Hainz
Ilica 1
10000 Zagreb

Gregor Famira

T +385 1 4825 600
E gregor.famira@cms-rrh.com

Polen

CMS Cameron McKenna Greszta
i Sawicki sp.k.
Warsaw Financial Centre
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warschau

Wojciech Koczara

T +48 22 520 5583
E wojciech.koczara@cms-cmck.com

Ungarn

Ormai és Társai
CMS Cameron McKenna LLP
YBL Palace
Károlyi Mihály utca 12
1053 Budapest

Gábor Czike

T +36 1 48348 19
E gabor.czike@cms-cmck.com

Wo finde ich CMS?



C/M/S/ Law-Now™

**Ihr kostenloser juristischer Online-
Informationsdienst.**

E-Mail-Abodienst für Fachartikel zu
vielfältigen juristischen Themen.

www.cms-lawnow.com

C/M/S/ e-guides

Ihre juristische Online-Bibliothek.

Profunde internationale Fachrecherche
und juristisches Expertenwissen nach Maß.

eguides.cmslegal.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 anderer Form Verpflichtungen einzugehen.

CMS-Büros und verbundene Büros:

Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Genf, Glasgow, Hamburg, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Maskat, Mexiko-Stadt, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Prag, Rio de Janeiro, Rom, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

www.cmslegal.com