

# schönherr

## **Abwicklung Internationaler Immobilientransaktionen - Sachverhalt**

Die SAB Beteiligungs GmbH, Wien ("Käufer") will von der ABC Immobilien Investment, Frankfurt ("Verkäufer") ein Bürogebäude erwerben, das im Eigentum einer 100 % Tochter der ABC Immobilien Investment steht, die in Form einer österreichischen GmbH & Co KG errichtet ist.

Der Verkäufer ist eine deutsche Kapitalanlagegesellschaft (KAG) in Frankfurt am Main, die den Bestimmungen des deutschen Investmentgesetzes (InvG) unterliegt. Der Käufer ist eine hundertprozentige Tochter einer österreichischen Bank.

### **1. Die Liegenschaft**

Wirtschaftlicher Kaufgegenstand ist die Liegenschaft Musterstraße 1, 1234 Wien, auf der sich ein Bürotower mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> Hotelfläche, ca. 15.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und ca. 1.500 m<sup>2</sup> Shopfläche im Erdgeschoss und ca. 260 Tiefgaragenstellplätzen sowie ein baulich getrennter, denkmalgeschützter Bau eines ehemaligen Wasserwerks, in dem jetzt eine Event-Location ist und der im Keller mit einem Gang mit der Tiefgarage des Bürotowers verbunden ist, samt Gebäude, allen abgeschlossenen und künftig abzuschließenden Mietverträgen und Nutzungsrechten.

Das Gebäude des ehemaligen Wasserwerks steht unter Denkmalschutz und ist Ende des 19. Jahrhunderts errichtet worden. Das Gebäude wurde saniert und in ihm ist im Erdgeschoss und im Untergeschoss eine Event-Location und im einzigen Obergeschoss eine einzige, nicht mehr weiter teilbare Büroeinheit untergebracht. Über dem Gebäude des ehemaligen Wasserwerks und dahinter wurde auf Grund einer 2012 erteilten Baubewilligung der statisch getrennte Bürotower errichtet, der aber optisch mit dem Gebäude des ehemaligen Wasserwerks eine Einheit bildet.

Der Verkäufer hat einen (General-)Planervertrag über die gesamte Planung (Umbau und Neubau) und einen Generalunternehmervertrag für den Um- und Neubau abgeschlossen.

Die Sanierung des Gebäudes des ehemaligen Wasserwerks ist abgeschlossen. Die Tiefgarage ist fertig gestellt. Beide Bereiche sind schon an Bestandnehmer übergeben. Der neue Bürotower ist hinsichtlich des Hotelbereichs Ende Jänner 2017 fertig gestellt und an den Hotelbetreiber übergeben worden, der Büro- und Shopbereich soll im Juni 2017 fertig gestellt werden. Die noch nicht vermieteten Einheiten sind im Edelrohbau und werden erst jeweils nach Vermietung vom Generalunternehmer fertig gestellt. Der Generalunternehmer hat sich zum Innenausbau dieser Einheiten für drei Jahre ab Übergabe zu fixen Preisen verpflichtet.

Es zeigen sich hier massive Abweichungen von den im Generalunternehmervertrag vereinbarten Eigenschaften (zB wurde ein minderwertiger Beton verwendet, bei dem nicht gesichert ist, dass er das Grundwasser abhält; die Wände haben nicht alle Aussparungen, die für die Verlegung der Leitungen erforderlich sind etc). Die Mängelbehebungsarbeiten sind noch nicht fertig gestellt. Der Arbeitsinspektor hat bereits mehrfach fehlende Baustellensicherungen gerügt und mit der Baustelleneinstellung gedroht und es ist zu erwarten, dass auch der pönalisierte Endtermin (für die mängelfreie Herstellung)

vom Generalunternehmer nicht eingehalten werden kann. Der Verkäufer hat mit diesem Generalunternehmer auch bei anderen Baustellen vergleichbare Probleme und will aus dem Vertrag aussteigen.

## **2. Mietverträge**

Es gibt bereits Pachtverträge über das Hotel und die Tiefgarage, Mietverträge über 80 % der Büroflächen und 65 % der Shopflächen sowie die Event-Location, die im Edelhohebau vermietet wurde und vom Mieter binnen drei Monaten auf eigene Kosten auszubauen ist. Die abgeschlossenen Bestandverträge bilden Grundlage für die Kaufpreisberechnung. Die zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung nicht vermieteten Flächen werden bei der vorläufigen Kaufpreisberechnung nicht in Ansatz gebracht, aber es hat der Verkäufer das Recht, diese in den nächsten drei Jahren zu vorweg festgelegten (Mindest-)Bedingungen zu vermieten und erhält er dann nach jeder weiteren Vermietung (wenn der Mieter einzieht, den ersten Mietzins vollständig entrichtet und die Kautions hinterlegt) jeweils eine Kaufpreisbesserung.

Ein Mieter hat den nicht ausgebauten Shopbereich nicht übernommen und behauptet, dass er nicht verwendbar ist. Bei weiteren Mietern bestehen Mietzinsrückstände. Der Garagenbetreiber, der ab 01.06.2017 einen Mindestpachtzins zugesagt hat (nach einem Anfangs(rumpf)jahr 2017, wo nur eine umsatzabhängige Pacht vorgesehen ist), hat schriftlich mitgeteilt, dass er die Mindestpacht nicht zahlen kann, sondern weiterhin die (niedrigere) Umsatzpacht zahlt.

Die Vermietung/Verpachtung ist zu einheitlichen Konditionen erfolgen, wobei eine Überwälzung der gesamten Betriebskosten und Instandhaltungskosten auf die Bestandnehmer in den Verträgen vorgesehen ist (Triple Net).

Alle Mietzinse sind mit dem Eurozone Consumer Price Index oder einem vergleichbaren Consumer Price Index indiziert. Weiters geht der Käufer davon aus, dass alle mit der Liegenschaft verbundenen Kosten zur Gänze über die mit den Mietern vereinbarten Betriebskostenabrechnungen von diesen zurückverlangt werden können. In den Mietverträgen wurde jeweils zur Umsatzsteuer optiert.

## **3. Wert der Liegenschaft**

Verkäufer und Käufer vereinbaren eine Bruttorendite von 4,5 % auf die tatsächliche Miete (bzw. beim Hotel der Mindestpacht mit einer Kaufpreisbesserung, wenn in den ersten drei Jahren ab Betriebseröffnung die Umsatzpacht über der Mindestpacht gelegen ist) laut den abgeschlossenen Verträgen bei Hotel und den Büros, von 5,0 % bei Shopflächen und von 6,5 % bei der Garage und der Event-Location. Innerhalb von drei Jahren erfolgt eine 100%ige Kaufpreisanpassung auf Basis der jeweils abgeschlossenen Mietverträge für heute noch nicht vermietete Flächen bis zu einer Höchstgrenze der maximalen Nettomiete, die mit EUR 18,00 je m<sup>2</sup> Büro- und EUR 35,00 je m<sup>2</sup> Shopfläche festgelegt ist. Die künftig abzuschließenden Mietverträge müssen befristet sein und den Mieter mindestens 60 Monaten binden. Der Verkäufer ist noch berechtigt, in dieser Zeit Mieter zu bringen.

Kaufpreisanpassungen werden abgerechnet, wenn Flächen vermietet sind und die Mieter die Fläche übernommen, den ersten Mietzins vollständig entrichtet und die Kautions hinterlegt haben.

Der Verkäufer übernimmt alle im Zusammenhang mit der Mieterakquise anfallenden Kosten (z. B. Maklerhonorare, Ausbaurkosten, mietfreie Zeiten, weitere Incentives, etc.) und stellt den Käufer von auftretenden Forderungen der Mieter frei.

#### **4. Kaufgegenstand (SPV)**

Der Käufer will primär 100 % an der Liegenschaftseigentümerin alternativ auch die Liegenschaft selbst erwerben. Der Buchwert des Anlagevermögens des SPV beläuft sich auf EUR 65.500.000 per 31.12.2016, wobei das Anlagevermögen die Summe aus dem Wert des Grundstücks und dem Wert der Gebäude bildet. Die in der Gesellschaft enthaltene Finanzierung beläuft sich auf EUR 37.500.000. Die Buchhaltung der Gesellschaft wird per 31.12.2016 geprüft werden.

#### **5. Due Diligence**

Der Käufer wird innerhalb von vier Wochen ab Zugang zum Datenraum einen Red -Flag - Report verfassen. Sollte der Käufer aus Umständen, die in diesem Report zu Tage treten, vom Kauf Abstand nehmen wollen, so wird er dies dem Verkäufer innerhalb von drei Kalendertagen ab Vorliegen des Reports schriftlich mitteilen. Mit dieser Mitteilung ist die Exklusivität gegenstandslos.

#### **6. Bedingungen**

- 6.1 Zufriedenstellendes Ergebnis der technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Due Diligence
- 6.2 Verifizierung aller Annahmen und der Informationen im Informationsmemorandum sowie Übereinstimmung der Istmiete mit dem Marktstandard
- 6.3 Formelle Genehmigung durch die Geschäftsführung und die zuständigen Gremien des Verkäufers
- 6.4 Abschluss eines gültigen Kaufvertrags und ordnungsgemäßer Übergang des Eigentumsrechts
- 6.5 Genehmigung durch die zuständigen Gremien des Verkäufers

#### **7. Finanzierung**

Die Verhandlung steht nicht unter einem Finanzierungsvorbehalt.

#### **8. Zeitlicher Ablauf, Exklusivität**

Für die Durchführung der Due Diligence werden rund vier Wochen benötigt, gerechnet ab dem Tag der Übermittlung aller relevanten Unterlagen. Die Verhandlungen sollten in zwei weiteren Wochen abgeschlossen werden können.

Die Zeitspanne, die mit dem Tag der Unterfertigung des LOI beginnt und sich über die Due Diligence-Phase bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrags erstreckt, ist die "Exklusivitätsspanne". Während dieser Exklusivitätsspanne wird der Käufer die Due Diligence durchführen und beide Parteien werden in Treu und Glauben miteinander verhandeln, um einen für beiden Seiten akzeptablen Kaufvertrag abzuschließen. Die Due Diligence-Phase beginnt, sobald der Datenraum mit allen relevanten Unterlagen ausgestattet und am 21.04.2017 geöffnet wurde, die Exklusivitätsspanne erstreckt sich bis zum 03.06.2017.

Bis zum Ende der Exklusivitätsspanne werden der Verkäufer, seine vertretungsbefugten Organe, Stellvertreter, Partner und Konzerngesellschaften den Verkauf der Liegenschaft oder die Geschäftsanteile der Gesellschaft mit Dritten nicht besprechen und ebenso wenig diesbezügliche Kauf- oder Verkaufsangebote machen bzw annehmen, die die Liegenschaft oder die Geschäftsanteile der Gesellschaft betreffen.

## **9. Vertraulichkeit**

Der Käufer betrachtet die Bedingungen als vertraulich und verlangt, dass der Verkäufer die Existenz dieses Dokuments und die darin enthaltenen Bestimmungen gegenüber keiner dritten juristischen oder natürlichen Person (abgesehen vertretungsbefugten Organen des Verkäufers, dessen leitende Angestellte, Vertreter und Rechtsberater, die in den Verkauf der Liegenschaft involviert sind) offen legt.