

## **Abwicklung Internationaler Immobilientransaktionen - Sachverhalt**

Die CBA Investment GmbH, Hamburg ("Käufer") will von der ABC Immobilien Entwicklungs AG, Frankfurt ("Verkäufer") eine Liegenschaft samt einem darauf neu zu errichtenden Gebäude, in dem im Erdgeschoss Handelsflächen (Gewerbe), in den Obergeschossen ein Studentenheim sowie im Untergeschoss eine Tiefgarage gebaut werden, erwerben. Die Liegenschaft steht im Eigentum einer 100 % Tochter der ABC Immobilien Entwicklungs AG, die in Form einer österreichischen GmbH & Co KG ("Eigentümer") errichtet ist.

Der Käufer ist eine deutsche Kapitalanlagegesellschaft (KAG) in Hamburg, die den Bestimmungen des deutschen Investmentgesetzes (InvG) unterliegt. Der Verkäufer ist ein im Privatbesitz befindlicher Liegenschaftsentwickler.

### **1. Die Liegenschaft**

Wirtschaftlicher Kaufgegenstand ist die Liegenschaft 1234 Wien, Musterstraße 1, auf der sich Gewerbeflächen von ca. 1.500 m<sup>2</sup>, Flächen für das Studentenheim mit 250 Apartments mit ca. 9.000 m<sup>2</sup> Fläche und ca. 80 Tiefgaragenstellplätze befinden, samt allen abgeschlossenen und künftig abzuschließenden Mietverträgen und Nutzungsrechten.

Der Eigentümer hat einen (General-)Planervertrag über die gesamte Planung und die ÖBA und einen Generalunternehmervertrag für den Neubau abgeschlossen. Die Baubewilligung wurde Anfang 2017 erteilt. Mit dem Bau wurde Juni 2017 begonnen. Der Rohbau steht bereits.

Der Bau soll im Oktober 2018 fertig gestellt werden. Die dann noch nicht vermieteten Geschäftsflächen werden im Edelrohbau hergestellt 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. Das Studentenheim und die Tiefgarage werden schlüsselfertig (inklusive Einrichtung) hergestellt.

Es zeigen sich bereits jetzt massive Abweichungen von den im Generalunternehmervertrag vereinbarten Eigenschaften (zB wurde ein minderwertiger Beton für das Fundament 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). 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 Eigentümer hat mit diesem Generalunternehmer auch bei anderen Baustellen vergleichbare Probleme und will aus dem Vertrag aussteigen.

### **2. Mietverträge**

Es gibt bereits Bestandverträge über das Studentenheim mit einer Nettomiete von EUR 80.000 pro Monat und die Tiefgarage mit einer Umsatzpacht von 5 % des erzielten Nettoumsatzes und einer Mindestpacht von EUR 4.000 netto, die schlüsselfertig vermietet wurden, und Mietverträge über 35 % der Gewerbeflächen mit einer Miete von EUR 30 je m<sup>2</sup>, die im Edelrohbau vermietet wurden und von den Mietern binnen drei

Monaten nach Übergabe auf eigene Kosten auszubauen sind. Die abgeschlossenen Bestandverträge bilden Grundlage für die Kaufpreisberechnung. Die zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung nicht vermieteten Gewerbeflächen 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 will den nicht ausgebauten Gewerbebereich nicht übernehmen und behauptet, dass er nicht verwendbar sei. Der Garagenbetreiber, der ab sechs Monaten nach Übergabe einen Mindestpachtzins zugesagt hat (nach einer Anfangsphase, wo nur eine umsatzabhängige Pacht vorgesehen ist), hat schriftlich mitgeteilt, dass er die Mindestpacht nicht zahlen wird können, sondern weiterhin die (niedrigere) Umsatzpacht zahlen kann.

Die Vermietung/Verpachtung ist zu einheitlichen Konditionen erfolgen, wobei eine Überwälzung der gesamten Betriebskosten und Instandhaltungskosten auf die Bestandsnehmer 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 4,0 % auf die tatsächliche Miete laut den abgeschlossenen Verträgen bei Studentenheim und den Gewerbeflächen und von 5,0 % der Mindestpacht bei der Tiefgarage mit einer Kaufpreisbesserung, wenn in den ersten drei Jahren ab Betriebseröffnung die Umsatzpacht über der Mindestpacht gelegen ist. 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 35,00 je m<sup>2</sup> Gewerbefläche 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 % am Eigentümer alternativ auch die Liegenschaft selbst erwerben. Der Buchwert des Anlagevermögens des SPV soll sich nach Fertigstellung des Baus auf EUR 65.500.000 belaufen, wobei das Anlagevermögen die Summe aus dem

Wert des Grundstücks und dem Wert der Gebäude bildet. Die in der Gesellschaft enthaltene Finanzierung soll sich dann auf EUR 37.500.000 belaufen. Die Bilanz der Gesellschaft wird per Übergangsstichtag erstellt und dann 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 Genehmigung durch die zuständigen Gremien des Verkäufers
- 6.4 Abschluss eines Kaufvertrags und Übergang des Eigentumsrechts

## **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 hat am 12.03.2018 begonnen, nachdem der Datenraum mit allen relevanten Unterlagen ausgestattet und geöffnet wurde, die Exklusivitätsspanne erstreckt sich bis zum 16.04.2018.

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) offenlegt.