

Real Estate Newsletter

Aktuelle Entwicklungen,
Themen und Rechtsprechung

- 
- 2 Triple-Net-Mietverträge – Möglichkeiten der Umsetzung im deutschen Recht
 - 4 Beurkundungspflicht für Änderungen an Grundstückskaufverträgen trotz erklärter Auflassung
 - 5 Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch für Beeinträchtigungen aufgrund der Beschäftigung von Handwerkern auf dem eigenen Grundstück
 - 7 Überblick Grunderwerbsteuersätze
 - 8 Über Mayer Brown
 - 9 Das deutsche Real Estate Kernteam
 - 10 Ausgewählte Referenzen 2017/2018

Triple-Net-Mietverträge – Möglichkeiten der Umsetzung im deutschen Recht



Dr. Jörg Michael Lang
Notar
Partner, Frankfurt
T +49 69 7941 1761
jlang@mayerbrown.com

EINFÜHRUNG

Triple-Net-Mietverträge sind Mietverträge, bei denen sämtliche Betriebs- und Verwaltungskosten, inklusive der Erhaltungskosten für Dach und Fach, auf den Mieter abgewälzt werden. Für den Vermieter bietet dies die Möglichkeit, die Einnahmen aus dem Mietverhältnis sicher kalkulieren zu können. Für den Mieter hat es den Vorteil, dass er nur eine teils erheblich verminderte Miete zu entrichten hat und die gesamte Gebäudeverwaltung effizient selbst übernehmen kann.

Im angelsächsischen Raum sind Triple-Net-Mietverträge weit verbreitet, in Deutschland finden diese jedoch bisher nur in geringem Umfang Anwendung. Dies liegt größtenteils an der Unsicherheit darüber, ob diese nach deutschem Recht überhaupt zulässig sind. Aufgrund der zunehmenden Zahl der aus dem angelsächsischen Rechtsraum stammenden Investoren besteht auch in der deutschen Immobilienwirtschaft ein gesteigertes Interesse an dieser Vertragsgestaltung. Dies gilt insbesondere für Single-Tenant-Objekte, bei denen die Immobilie dem Mieter im Ganzen zur Nutzung überlassen wird.

TRIPLE-NET-VEREINBARUNGEN IN AGB

Im deutschen Mietvertragsrecht ist die Erhaltung der Mietsache grundsätzlich Pflicht des Vermieters. Die Überwälzung der Erhaltung auf den Mieter durch vertragliche Vereinbarung ist damit eine Abweichung vom gesetzlichen Leitbild. Diese muss – sofern die Klausel nicht individuell ausgehandelt sondern vom Vermieter gestellt wurde – zu ihrer Wirksamkeit den Anforderungen der Kontrolle für Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) standhalten.

Dabei ist eine Triple-Net-Vereinbarung keine überraschende Klausel gem. § 305 Abs. 1 BGB, die von vornherein nichtig wäre. Allerdings werden Vereinbarungen, die dem Mieter Erhaltungspflichten an Dach und Fach auferlegen, als unangemessene Benachteiligung des Mieters gem.

§ 307 Abs. 1, 2 BGB angesehen. Eine solche vom Vermieter gestellte Vereinbarung verstößt demnach gegen das AGB-Recht und ist damit unwirksam. Die Folge davon ist, dass die Erhaltungspflicht dem gesetzlichen Leitbild folgend beim Vermieter verbleibt, während der Mieter weiterhin nur die geminderte Miete zahlen müsste.

Anders wäre es, wenn der Mieter selbst die Triple-Net-Vereinbarung in einem Entwurf des Mietvertrages dem Vermieter gestellt hätte. In diesem Fall würden die Schutzvorschriften des AGB-Rechts zugunsten des Mieters nicht greifen.

INDIVIDUELL AUSGEHANDELTE TRIPLE-NET-VEREINBARUNGEN

Sollte eine Triple-Net-Vereinbarung nicht durch eine vorgefertigte Formulierung, sondern durch eine individuell ausgehandelte Vereinbarung in den Vertrag aufgenommen worden sein, ergeben sich die oben genannten Probleme im Rahmen der AGB-Kontrolle nicht. Das Landgericht Regensburg hat entschieden, dass die Vereinbarung einer Triple-Net-Miete nicht grundsätzlich sittenwidrig gem. § 138 Abs. 1 BGB ist. Eine höchstrichterliche Entscheidung darüber, ob Triple-Net-Mietverträge nach deutschem Recht zulässig sind, steht noch aus, jedoch sprechen gute Gründe dafür, dass diese bei individuell ausgehandelten Verträgen nicht generell unzulässig sind.

Problematisch ist allerdings, dass der Abschluss von individuell ausgehandelten Verträgen Schwierigkeiten bereitet. Damit eine Vereinbarung als individuell ausgehandelt gilt, reicht es nicht aus, dass eine Seite der anderen „pro forma“ angeboten hat, auf die Klausel zu verzichten. Es muss vielmehr klar erkennbar sein, dass ein Vertragsabschluss auch ohne die Triple-Net-Vereinbarung möglich gewesen wäre. Kann der Vermieter nicht beweisen, dass die Klausel individuell ausgehandelt wurde, gilt sie als eine AGB und es ergeben sich die oben gezeigten Probleme.

RECHTSWAHL ALS AUSWEG?

Eine Möglichkeit, den Unsicherheiten über die rechtliche Zulässigkeit zu entgehen, kann die Wahl einer ausländischen Rechtsordnung sein.

Bei gewerblichen Mietverträgen, bei denen ein Auslandsbezug besteht, kann das geltende Recht grundsätzlich von den Parteien frei gewählt werden. Für einen Auslandsbezug reicht es dabei aus, dass eine der Parteien im Ausland ansässig ist. Da in vielen Fällen ausländische Gesellschaften als Mietvertragsparteien beteiligt sind, ist eine Wahl ausländischen Rechts grundsätzlich möglich. Dabei können die Parteien die von ihnen am geeignetsten erscheinende Rechtsordnung wählen. Das gewählte Recht muss keinen Bezug zur Transaktion, also auch nicht zu den Staaten haben, in denen die Vertragsparteien ansässig sind. In dem hier interessierenden Zusammenhang ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Parteien eine Rechtsordnung wählen, die Triple-Net-Mietverträge anerkennt. Dies ist im anglo-amerikanischen Recht der Fall.

Sofern also ein ausreichender Auslandsbezug besteht, können nicht nur Vertragsparteien mit Sitz in den USA oder UK für ihren Gewerberaummietvertrag wirksam angelsächsisches Recht vereinbaren, sondern auch andere ausländische Vertragspartner, z.B. eine in Luxemburg ansässige S.à r.l.

Einschränkungen findet die Möglichkeit der Rechtswahl, soweit zwingende Vorschriften einer anderen Rechtsordnung Vorrang genießen. Dies wird zum Teil für das Wohnraummietrecht angenommen, insbesondere für die zwingenden Mieterschutzbestimmungen des deutschen Rechts einschließlich des Kündigungsschutzes. Soweit ersichtlich, soll dieser Vorrang deutschen Mietrechts für gewerbliche Mietverträge nicht gelten.

Sollte von der Möglichkeit, über eine Rechtswahl einen Triple-Net-Mietvertrag wirksam abzuschließen, Gebrauch gemacht werden, ergeben sich jedoch unter Umständen Folgeprobleme: Sollte es zu einem Gerichtsverfahren bzgl. des Mietvertrages kommen, müsste dieses aufgrund von § 29a Abs. 1 ZPO zwangsläufig vor einem deutschen Gericht (in dessen Bezirk sich die Räume befinden) geführt werden. Dieser sog. ausschließliche Gerichtsstand ist für die Parteien bindend. Dieses Gericht müsste jedoch

ausländisches Recht anwenden, wozu es mangels eigener Kenntnis der Richter regelmäßig einer aufwändigen Gutachterstätigkeit bedarf. Auch müssten Anwälte, die sich im anwendbaren Recht auskennen, gefunden werden. Außerdem besteht die Gefahr, dass das gewählte Recht für mindestens eine Partei unbekannt ist, mit der Folge, dass die Rechtsverfolgung erschwert wäre.

Somit ist festzustellen, dass auch die Möglichkeit der Rechtswahl keine ideale Lösung darstellt.

ZUSAMMENFASSUNG

Durch AGB vereinbarte Triple-Net-Abreden werden im Rahmen der AGB-Kontrolle regelmäßig als unwirksam betrachtet werden, sodass eine Vereinbarung von Triple-Net-Mietverträgen mittels Formularverträgen in Deutschland nicht möglich ist. Individualvertraglich sind diese nach überwiegender Ansicht zulässig, jedoch ist der Beweis, dass eine Vereinbarung individuell ausgehandelt wurde, vor Gericht schwer zu erbringen. Unkritisch sollten die Fälle sein, in denen der Mieter selbst den Abschluss eines Triple-Net-Mietvertrags vorschlägt, sei es, weil dann die kritische Situation des „Stellens“ des Mietvertrages durch den Vermieter nicht vorliegt.

Sofern der Mietvertrag einen Bezug zu einer ausländischen Rechtsordnung aufweist, sollten durch die Wahl ausländischen Rechts Triple-Net-Mietverträge wirksam geschlossen werden können. Allerdings ergeben sich bei Prozessen bezüglich der Mietverträge Zeit- und Kostennachteile sowie potenziell schwieriger zu kalkulierende Rechtsrisiken.

Somit können Triple-Net-Mietverträge im Wege der Individualvereinbarung oder der Rechtswahl wirksam geschlossen werden, beide Möglichkeiten weisen jedoch Nachteile und Risiken auf, die bei der Ausgestaltung zu beachten sind.



Elmar Günther, Maître en Droit
Notar
Of Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1141
eguenther@mayerbrown.com

Beurkundungspflicht für Änderungen an Grundstückskaufverträgen trotz erklärter Auflassung

Die nachträgliche Änderung eines Grundstückskaufvertrages mit Auflassung bedarf vor Eigentumsumschreibung der notariellen Form, jedenfalls wenn die Eigentumsumschreibung erst nach Zahlung des Kaufpreises erfolgen soll.

(OLG Stuttgart, Urteil vom 26. September 2017 – 10 U 140/16)

EINFÜHRUNG: Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) schreibt für einen Vertrag, der die Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb eines Grundstücks zum Gegenstand hat, zwingend die Form der notariellen Beurkundung vor. Formmängel können durch (i) die sogenannte Auflassung (die dingliche Einigung zur Übertragung) und zusätzlich (ii) die Eintragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch geheilt werden. Fraglich ist stets, ob und inwieweit nachträgliche Änderungen des Kaufvertrages vor der Eigentumsumschreibung ebenfalls beurkundungsbedürftig sind. Für die Fallgruppe, dass die Auflassung bereits erklärt ist, hat der Bundesgerichtshof (BGH) 1971 und grundlegend erneut in 1984 in Anlehnung an alte reichsgerichtliche Entscheidungen geurteilt, dass eine spätere Änderung nicht der notariellen Form bedarf. Die das Formerfordernis auslösende Verpflichtung sei nämlich vollumfänglich erfüllt und bestünde daher nicht mehr. An dieser Rechtsprechung hat der BGH in der Folge entgegen der fast einhelligen dogmatischen Kritik in der Literatur festgehalten. Das OLG Stuttgart hat sich nunmehr ausdrücklich mit der Literaturmeinung gegen den BGH gestellt.

DIE ENTSCHEIDUNG: Der Entscheidung lag im Ergebnis eine Vereinbarung über eine Kaufpreismäßigung durch gegengezeichneten Briefwechsel im Rahmen eines Bauträger(kauf-)vertrages zugrunde. Der Kaufvertrag enthielt die Auflassung sowie die Anweisung an den Notar, mit dieser die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst bei Nachweis der Kaufpreiszahlung zu veranlassen. Die Verkäuferseite forderte den Restkaufpreis unter Berufung

auf die Unwirksamkeit der Vereinbarung mangels Beurkundung, die Käuferseite hielt die Vereinbarung für formfrei möglich und damit wirksam. Das OLG entschied zugunsten der Verkäuferseite. Dabei hat es sich die dogmatische Kritik der Literatur zueigen gemacht, nach der die Erfüllung der schuldrechtlichen Verpflichtung zur Eigentumsverschaffung eben zweier Elemente bedarf: Der Erklärung der Auflassung und zweitens der Eintragung im Grundbuch, dass das Eigentum übergegangen ist. Die Auffassung des BGH beruhe auf einem veralteten Verständnis, dass die Auflassung als faktisch letzter Schritt der Abwicklung des Kaufvertrages erfolge und damit die Schutzfunktionen der Beurkundungspflicht nicht mehr einschlägig seien. Dagegen erfolge mittlerweile regelmäßig die Auflassung bereits bei Kaufvertragsschluss, was gerade weitere Sicherungen für die weiteren Vollzugsschritte bis zur Veranlassung der Eigentumsumschreibung bedinge. Andernfalls würden die Funktionen der Beurkundungspflicht, insbesondere Warn-, Schutz- und Beweisfunktion, faktisch ausgehebelt, wenn der beurkundete Vertrag formfrei in fast allen Belangen abgeändert werden könnte.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS: Gegen das Urteil ist die Revision zum BGH zugelassen. Es bleibt abzuwarten, ob und wie der BGH hierzu entscheidet. In der Zwischenzeit ist die einheitliche Rechtsprechung nicht mehr gegeben. Zwar hat die Praxis zu großen Teilen auch bislang schon wesentliche Änderungen im Pflichtengefüge der Parteien vorsorglich beurkunden lassen, künftig empfiehlt es sich aber vorsichtshalber, Änderungen stets beurkunden zu lassen.

Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch für Beeinträchtigungen aufgrund der Beschäftigung von Handwerkern auf dem eigenen Grundstück

Ein Grundstückseigentümer haftet seinem Nachbarn für Beeinträchtigungen, die darauf zurückzuführen sind, dass er auf seinem Grundstück Handwerker beschäftigt. Er hat dem Nachbarn für die aus der Beauftragung resultierenden Schäden verschuldensunabhängig finanziellen Ausgleich zu leisten.

(BGH, Urteil vom 9. Februar 2018 – V ZR 311/16)

EINFÜHRUNG: Wegen Beeinträchtigungen des eigenen Grundstücks, etwa durch Immissionen, sieht das Gesetz Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche vor. Diese Ansprüche unterliegen jedoch Schranken. Andernfalls wäre eine sinnvolle Nutzung aneinandergrenzender Grundstücke nicht möglich. Wegen nur „unwesentlicher“ Beeinträchtigungen des Grundeigentums bestehen Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche daher nicht. Aber auch bei „wesentlichen“ Beeinträchtigungen ist denkbar, dass diese nicht, nicht mehr oder nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand zu verhindern sind. Auch dann bestehen die vorgenannten Ansprüche nicht. Für diese Fälle sieht das Gesetz einen Ausgleichsanspruch in Geld gegen denjenigen vor, der als sog. „Störer“ für die Beeinträchtigung verantwortlich ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun entschieden, dass dieser finanzielle Ausgleichsanspruch zum Tragen kommt, wenn ein vom Grundstückseigentümer beauftragter Handwerker einen Brand verursacht, der auf das Nachbarhaus übergreift.

DIE ENTSCHEIDUNG: Ein Grundstückseigentümer beauftragte einen Dachdecker mit der Durchführung von Reparaturarbeiten an einem Flachdach. Hierbei verursachte der Handwerker schuldhaft einen Brand. Der Grundstückseigentümer bemerkte den Brand und alarmierte die Feuerwehr. Dennoch brannte das Haus vollständig nieder. Durch den Brand und die Löscharbeiten wurde außerdem das Nachbarhaus erheblich beschädigt. Die Versicherung des betroffenen Nachbarn entschädigte diesen und suchte Regress. Der Dachdecker wurde zur

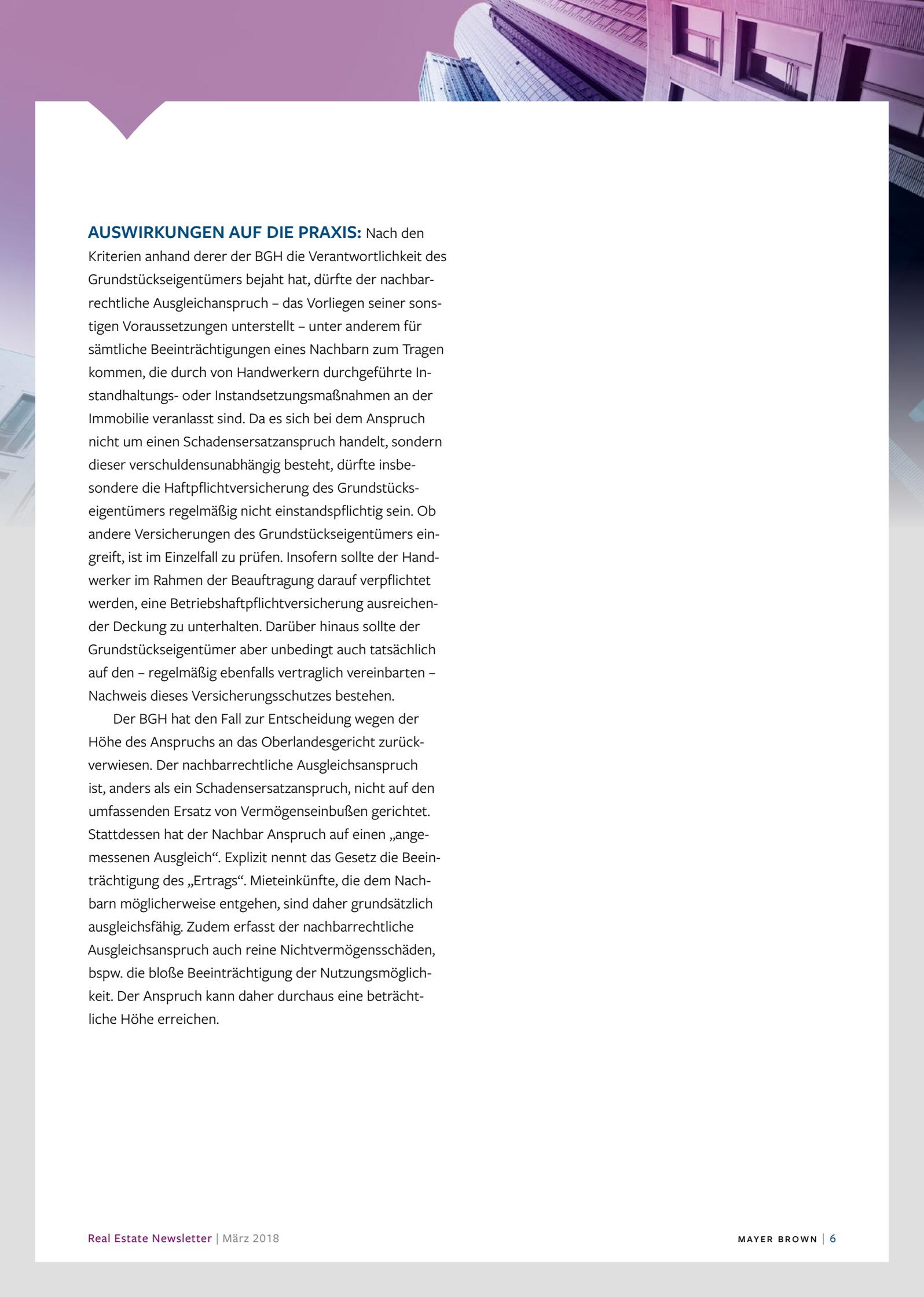


Benjamin Schulz
Associate, Frankfurt
T +49 69 7941 1139
bschulz@mayerbrown.com

Zahlung verurteilt. Jedoch wurde über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet. Die Versicherung wendet sich daher an den Grundstückseigentümer, der den Dachdecker beauftragt hatte.

Entgegen der Vorinstanzen billigt der BGH der Versicherung des Nachbarn den finanziellen Ausgleichsanspruch zu. Dieser besteht nach ständiger Rechtsprechung, wenn im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung eines Grundstücks rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die der Eigentümer oder Besitzer dieses Grundstücks nicht dulden muss, jedoch auch nicht unterbinden kann, sofern er Nachteile erleidet, die das zumutbare Maß übersteigen. Im Falle des Übergreifens eines Brandes auf ein fremdes Grundstück, seien diese Voraussetzungen erfüllt, da der Nachbar die Gefahr in der Regel weder erkennen noch rechtzeitig abwehren könne.

Zudem sei der Grundstückseigentümer auch als „Störer“ für die Beeinträchtigung verantwortlich. Denn der Grundstückseigentümer habe den Auftrag erteilt und er habe daraus Nutzen ziehen wollen. Auch habe er im Grundsatz jederzeit Einfluss auf Art und Umfang der Tätigkeit des Handwerkers nehmen können. Damit beruhe die Beeinträchtigung des Nachbarn durch den Brand auf Umständen, die dem Einflussbereich des Grundstückseigentümers zuzurechnen seien. Es sei ausreichend, dass diese mittelbar auf dessen Willen zurückgehen. Dass ein Dritter, der Dachdecker, den Brand verursacht habe, sei ebenso unerheblich wie der Umstand, dass der Handwerker sorgfältig ausgesucht und ihm die konkrete Ausführungsart nicht vorgeschrieben wurde.



AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS: Nach den Kriterien anhand derer der BGH die Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers bejaht hat, dürfte der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch – das Vorliegen seiner sonstigen Voraussetzungen unterstellt – unter anderem für sämtliche Beeinträchtigungen eines Nachbarn zum Tragen kommen, die durch von Handwerkern durchgeführte Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen an der Immobilie veranlasst sind. Da es sich bei dem Anspruch nicht um einen Schadensersatzanspruch handelt, sondern dieser verschuldensunabhängig besteht, dürfte insbesondere die Haftpflichtversicherung des Grundstückseigentümers regelmäßig nicht einstandspflichtig sein. Ob andere Versicherungen des Grundstückseigentümers eingreift, ist im Einzelfall zu prüfen. Insofern sollte der Handwerker im Rahmen der Beauftragung darauf verpflichtet werden, eine Betriebshaftpflichtversicherung ausreichender Deckung zu unterhalten. Darüber hinaus sollte der Grundstückseigentümer aber unbedingt auch tatsächlich auf den – regelmäßig ebenfalls vertraglich vereinbarten – Nachweis dieses Versicherungsschutzes bestehen.

Der BGH hat den Fall zur Entscheidung wegen der Höhe des Anspruchs an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch ist, anders als ein Schadensersatzanspruch, nicht auf den umfassenden Ersatz von Vermögenseinbußen gerichtet. Stattdessen hat der Nachbar Anspruch auf einen „angemessenen Ausgleich“. Explizit nennt das Gesetz die Beeinträchtigung des „Ertrags“. Mieteinkünfte, die dem Nachbarn möglicherweise entgehen, sind daher grundsätzlich ausgleichsfähig. Zudem erfasst der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch auch reine Nichtvermögensschäden, bspw. die bloße Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit. Der Anspruch kann daher durchaus eine beträchtliche Höhe erreichen.

Überblick Grunderwerbsteuersätze



Tax

Susan Günther

Counsel, Frankfurt

T +49 69 7941 1293

sguenther@mayerbrown.com

Die folgende Tabelle soll einen Überblick über den derzeitigen Stand (27. März 2018) der Grunderwerbsteuersätze in den einzelnen Bundesländern geben.

Baden-Württemberg	5.0 %
Bayern	3.5 %
Berlin	6.0 %
Brandenburg	6.5 %
Bremen	5.0 %
Hamburg	4.5 %
Hessen	6.0 %
Mecklenburg-Vorpommern	5.0 %
Niedersachsen	5.0 %
Nordrhein-Westfalen	6.5 %
Rheinland-Pfalz	5.0 %
Saarland	6.5 %
Sachsen	3.5 %
Sachsen-Anhalt	5.0 %
Schleswig-Holstein	6.5 %
Thüringen	6.5 %

Über Mayer Brown



UNSERE GLOBALE REAL ESTATE PRAXIS –

eine Kernpraxis von Mayer Brown, die aus über 200 Anwälten besteht – bietet internationales und lokales Wissen von etablierten Teams in den weltweiten Immobilienmärkten. Wir beraten Transaktionen von allen Seiten und sind in der Lage, diese Erfahrung für unsere Mandanten zu nutzen. Wir erwarten Veränderungen in der Branche und reagieren auf Marktbedingungen mit einem Ansatz, der sowohl anspruchsvoll als auch pragmatisch ist. Von der Gründung von Kapitalerhöhungsvehikeln über Akquisitionen und Verkäufen bis hin zu Transaktionen mit komplexen Finanzierungs- und Joint-Venture-Strukturen in mehreren Jurisdiktionen beschäftigt sich unser multidisziplinäres Team unter anderem mit den folgenden branchenübergreifenden Themen:

- Real Estate Fonds und Investmentsmanagement
- Private Equity Real Estate
- REIT Strukturierung und Compliance
- Joint Ventures und Allianzen
- Entwicklung und Bau
- Portfolioleasing und ergänzende Asset Management Services

- Corporate Real Estate Services
- Real Estate Notverkäufe (distressed)
- Grunderwerbs- und Grundsteuer sowie Bewertungsfragen
- Immobilienrechtliche Streitigkeiten

MIT RUND 1.600 ANWÄLTEN an über 20 Standorten in Nord- und Südamerika, Europa, Asien und dem Mittleren Osten, sowie unserer Allianz mit Tauli & Chequer in Brasilien, gehört Mayer Brown LLP zu den führenden internationalen Wirtschaftssozietäten.

IN UNSEREN DEUTSCHEN BÜROS beraten rund 70 Anwälte deutsche und internationale Mandanten in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts.

ZU UNSEREN KUNDEN gehören institutionelle Immobilieninvestoren, Pensionskassen und Berater, Private-Equity-Fonds, Opportunity Fonds, Immobilien-Investment Trusts, Handels-, Investitions- und Industriebanken, Körperschaften, Versicherungen, Immobilienholdings, Immobilienentwickler und multinationale Unternehmen.

Das deutsche Real Estate Kernteam



Leiter German Real Estate

Dr. Fabian Hartwich, LL.M.
Partner, Frankfurt
T +49 69 7941 1115
fhartwich@mayerbrown.com



Dr. Jörg Michael Lang
Notar
Partner, Frankfurt
T +49 69 7941 1761
jlang@mayerbrown.com



Dr. Joachim J. Modlich
Partner, Düsseldorf
T +49 211 86224 203
jmodlich@mayerbrown.com



Andreas Hilfrich
Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1761
ahilfrich@mayerbrown.com



Elmar Günther, Maître en Droit
Notar
Of Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1141
eguenther@mayerbrown.com



Dr. Jürgen Streng
Counsel, Düsseldorf
T +49 211 8622 4216
jstreng@mayerbrown.com



Dr. Philipp Schaefer, Mag. iur.
Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1065
pschaefer@mayerbrown.com



Anja Giesen, LL.M.
Senior Associate, Düsseldorf
T +49 211 86224 240
agiesen@mayerbrown.com



Annika Bautz
Senior Associate, Frankfurt
T +49 69 7941 1891
abautz@mayerbrown.com



Sabine Krause
Associate, Düsseldorf
T +49 211 8622 4119
skrause@mayerbrown.com



Benjamin Schulz
Associate, Frankfurt
T +49 69 7941 1139
bschulz@mayerbrown.com



Real Estate Finance
Dr. Martin Heuber, LL.M.
Partner, Frankfurt
T +49 69 7941 1128
mheuber@mayerbrown.com

Ausgewählte Referenzen 2017/2018

Das Real Estate Team hat „Geschäftssinn und Branchenkenntnis“

Legal 500 Deutschland 2018

Beratung des offenen Immobilienfonds **BERENBERG Real Estate Berlin**, den Berenberg Bank als Immobilienmanager zusammen mit Universal-Investment als Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgelegt hat, beim Erwerb des Nahversorgung- und Stadtteilzentrums „Neumann Forum“ in Berlin-Pankow von der Hamburger Immobiliengesellschaft RI Partners. Das „Neumann Forum“ umfasst eine Mietfläche von knapp 26.500 Quadratmetern und besitzt über 270 Stellplätze. Neben großen Einzelhandelsketten prägen insbesondere eine privat geführte Grund- und Sekundarschule, eine Kindertagesstätte und ein Seniorenheim die Mieterstruktur des nahezu vollvermieteten Objekts.

Credit Suisse Asset Management Immobilien KAG im Zusammenhang mit dem Verkauf des Shopping-Center Portfolios „Melody“ bestehend aus den Einkaufszentren (i) Mercado-Center, Nürnberg, (ii) Rathaus-Galerie, Leverkusen, sowie (iii) Le Befane, Rimini.

Beratung von **LaSalle Investment** beim Erwerb der Bürogebäude „Am Friedensplatz 1“ in Bonn mit 16.000 Quadratmetern Mietfläche von der Sparkasse KölnBonn im Wege des Sale-and-Leaseback für einen Club verschiedener institutioneller Investoren.

Beratung der **GPEP** und **Universal-Investment** beim Erwerb eines Portfolios mit 34 Objekten für die **Bayerische Versorgungskammer**. Bei dieser Transaktion wurde das Portfolio Lion 2.0 mit 16 Discountern, 9 Supermärkten und 9 Fachmarktzentren von Habona Invest GmbH übernommen. Der Asset- und Property Manager GPEP GmbH hat als Berater für den von der Universal-Investment administrierten Investmentfonds „BVK-Deutschland I-Immobilienfonds – FMZ“ das Portfolio Lion 2.0 erworben.

Universal-Investment beim Erwerb eines Portfolios mit Einzelhandelsobjekten und Fachmarktzentren an 32 Standorten mit einer Gesamtmietfläche von rund 40.000 Quadratmetern.

BNP Paribas für die Erweiterung des Allgäu Center Parcs in Baden-Württemberg, Deutschland. La Française Real Estate Partners (REP) erwarb von der Pierre et Vacances Gruppe die Erweiterung, welche 250 Luxusferienhäuser mit einer Fläche von 2.500 Quadratmetern umfasst und durch ein Spa, Restaurants, Geschäfte und Spielflächen gekennzeichnet ist.

About Mayer Brown

Mayer Brown is a global legal services organization advising clients across the Americas, Asia, Europe and the Middle East. Our presence in the world's leading markets enables us to offer clients access to local market knowledge combined with global reach.

We are noted for our commitment to client service and our ability to assist clients with their most complex and demanding legal and business challenges worldwide. We serve many of the world's largest companies, including a significant proportion of the Fortune 100, FTSE 100, CAC 40, DAX, Hang Seng and Nikkei index companies and more than half of the world's largest banks. We provide legal services in areas such as banking and finance; corporate and securities; litigation and dispute resolution; antitrust and competition; US Supreme Court and appellate matters; employment and benefits; environmental; financial services regulatory and enforcement; government and global trade; intellectual property; real estate; tax; restructuring, bankruptcy and insolvency; and wealth management.

Please visit our web site for comprehensive contact information for all Mayer Brown offices. www.mayerbrown.com

Mayer Brown comprises legal practices that are separate entities (the "Mayer Brown Practices"). The Mayer Brown Practices are: Mayer Brown LLP and Mayer Brown Europe-Brussels LLP, both limited liability partnerships established in Illinois USA; Mayer Brown International LLP, a limited liability partnership incorporated in England and Wales (authorized and regulated by the Solicitors Regulation Authority and registered in England and Wales number OC 303359); Mayer Brown, a SELAS established in France; Mayer Brown Mexico, S.C., a sociedad civil formed under the laws of the State of Durango, Mexico; Mayer Brown JSM, a Hong Kong partnership and its associated legal practices in Asia; and Tauil & Chequer Advogados, a Brazilian law partnership with which Mayer Brown is associated. Mayer Brown Consulting (Singapore) Pte. Ltd and its subsidiary, which are affiliated with Mayer Brown, provide customs and trade advisory and consultancy services, not legal services.

"Mayer Brown" and the Mayer Brown logo are the trademarks of the Mayer Brown Practices in their respective jurisdictions.

© 2018 The Mayer Brown Practices. All rights reserved.

Attorney advertising. Prior results do not guarantee a similar outcome.