

# Eckpunkte

(Vorbehaltlich des Vertrages & ohne präjudizierende Wirkung)

Grundstück: 25 Norman Way, Over, CB24 5QE

Datum: 9. November 2019

## **1.0 Besitzübertragung („Demise“)**

Die Liegenschaft, bekannt als Unit 25 Norman Way, Over, CB24 5QE, umfasst etwa 12.000 Quadratfuß einschließlich des vorderen Vorplatzes und des Parkplatzes.

## **2.0 Vermieter („Landlord“)**

Newco TBC

Noch zu bestätigende Angaben

Kontakt: Heikki Lanckriet

Tel: 07791 775 353

## **3.0 Anwälte des Vermieters (Landlord's Solicitors)**

DWF

## **4.0 Mieter („Tenant“)**

Expedeon Holdings Limited

25 Norman Way Industriegebiet, Norman Way, Over, Cambridge, England, CB24 5QE

## **5.0 Rechtsanwalt des Mieters („Tenant's Solicitor“)**

Herbert Smith Freehills LLP

Exchange House, Primrose Street, London, EC2A 2EG

## **6.0 Mietverhältnis („Lease“)**

Dem Mieter wird für eine Laufzeit von 2 Jahren ein neuer Mietvertrag gewährt, bei dem der Mieter alle Kosten für Reparaturen und Versicherungen für das zu vermietende Objekt vom Vermieter übernimmt („a

full repairing and insuring lease“), der außerhalb der Bestimmungen des Vermieter- und Mietergesetzes von 1954 („Landlord & Tenant Act 1954“) abgeschlossen wird.

Der Mieter ist verpflichtet, das Objekt in gutem Zustand zu erhalten und Reparaturen vorzunehmen, er ist jedoch nicht verpflichtet, das Objekt in einem besseren Zustand zu erhalten. Der ursprüngliche Zustand ist fotografisch nachzuweisen. Dieser Nachweis wird dem Mietvertrag beigelegt.

Der Vermieter beschafft auf seine Kosten ein aktuelles Asbestuntersuchungs- und -verwaltungsregister für das Grundstück und der Mieter muss den Asbestgutachtern den notwendigen Zugang zum Grundstück gewähren, um die Untersuchung durchzuführen. Der Vermieter stellt dem Mieter eine Kopie des Berichts und des Registers zur Verfügung.

### **7.0 Kündigungsoption („Break option“)**

Es besteht eine Mieteroption zur Kündigung zum ersten Jahrestag des Beginns der Laufzeit und 18 Monaten nach Beginn der Laufzeit, die jeweils mindestens 6 Monate vorher schriftlich ausgeübt werden muss (Fixgeschäft, „time to be of the essence“). Die Kündigungsoptionen unterliegen der Maßgabe, dass der Mieter die Immobilie am jeweiligen Kündigungstermin frei von seiner eigenen Nutzung und der Nutzung durch einen anderen rechtmäßigen Nutzer und ohne weitere Untervermietung aufgibt und der Mieter die Miete, die Servicegebühr und die Versicherung bis einschließlich des Kündigungstermins bezahlt.

### **8.0 Miete („Rent“)**

Die Anfangsmiete beträgt £180.000,00 pro Jahr (ohne Mehrwertsteuer), zahlbar per Dauerauftrag vierteljährlich im Voraus an den üblichen Quartalstagen ab dem Datum des Laufzeitbeginns mit der ersten Zahlung, die am [6.] Januar 2020 fällig wird.

Das Objekt ist mehrwertsteuerpflichtig, die Mehrwertsteuer ist auf alle vom Mieter geschuldeten Zahlungen, vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Mehrwertsteuerbescheide, zu entrichten.

### **9.0 Nebenkosten / Versicherung („Service charge / insurance“)**

Der Mieter ist für die Zahlung der Immobilien-Nebenkosten verantwortlich. Der Vermieter versichert die Immobilie gegen alle üblichen gewerblichen Risiken und Mietausfälle und der Mieter erstattet dem Vermieter die Kosten für den Abschluss einer solchen Versicherung. Mieterbestände, Einrichtungsgegenstände usw. sind vom Mieter zu versichern. Im Falle eines Schadens durch ein versichertes oder unversichertes Risiko, das das Objekt unbrauchbar macht, hat der Mieter das Recht, den Mietvertrag zu kündigen.

### **10.0 Ausgaben („Outgoings“)**

Der Mieter ist für die Tarife für die geschäftliche Nutzung und alle anderen Ausgaben und Nebenkosten in Bezug auf das Objekt verantwortlich.

### **11.0 Untervermietung/Abtretung („*Alienation*“)**

#### **(i) Untervermietung**

Dem Mieter wird gestattet, die gesamten Räumlichkeiten unter Vorbehalt der Zustimmung des Vermieters unterzuvermieten, wobei die Zustimmung des Vermieters nicht unangemessen verweigert oder verzögert werden darf. Jede Untervermietung muss außerhalb des Vermieter- und Mietergesetzes von 1954 abgeschlossen werden und zur zu diesem Zeitpunkt aktuellen marktüblichen Miete erfolgen.

Dem Mieter ist es nicht gestattet, nur einen Teil der Immobilie zu vermieten.

#### **(ii) Abtretung**

Der Mietvertrag ermöglicht unter Vorbehalt der Zustimmung des Vermieters eine Abtretung des Ganzen, wobei die Zustimmung des Vermieters nicht unangemessen verweigert oder verzögert werden darf und der Zessionar nachweislich in der Lage sein muss, die Verpflichtungen des Mieters aus dem Vertrag zu erfüllen. Der Vermieter setzt voraus, dass der Mieter, wenn dies erforderlich ist, eine AGA („*Authorised Guarantee Agreement*“) oder andere direkte Verpflichtungen eingeht, die der Vermieter angemessen verlangen kann.

Dem Mieter ist es nicht gestattet, nur einen Teil der Räumlichkeiten zu übertragen.

#### **(iii) Gemeinsame Nutzung**

Der Mietvertrag ermöglicht die gemeinsame Nutzung der Immobilie mit Konzerngesellschaften unter der Bedingung, dass die Gesellschaft eine Konzerngesellschaft des Mieters bleibt.

### **12.0 Bauliche Veränderungen („*Alterations*“)**

Dem Mieter ist es gestattet, nicht-bauliche interne Änderungen unter Vorbehalt der Zustimmung des Vermieters vorzunehmen, wobei die Zustimmung des Vermieters nicht unangemessen verweigert werden darf. Zur Klarstellung: Dem Mieter ist es nicht gestattet, Baumaßnahmen oder andere äußere Veränderungen an der Immobilie vorzunehmen.

Alle Veränderungen bedürfen einer formellen Genehmigung der Parteien vor Beginn der Arbeiten und der vollständigen Wiederherstellung am Ende der Laufzeit oder zu einem festgelegten früheren Zeitpunkt (sofern der Vermieter nichts anderes schriftlich mindestens 3 Monate vor Ende der Laufzeit verlangt).

Der Mieter hat alle Details und die entsprechenden Pläne zu den vorgeschlagenen nicht-baulichen internen Veränderungen, Ausstattungen und Beschilderungen so schnell wie möglich dem Vermieter zur Genehmigung vorzulegen, damit sie bei Mietabschluss entsprechend dokumentiert werden können.

### **13.0 Erlaubte Nutzung („*Permitted use*“)**

Für Büroräume gilt die erlaubte Nutzung oder mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters jede andere Nutzung der Klassen B1, B2 und B8 der Verordnung 1987 über die Raumordnung (Nutzungsklassen) („Town & Country Planning (Use Classes) Order 1987“).

Der Vermieter hat auf eigene Kosten alle zumutbaren Anstrengungen zu unternehmen, um von der zuständigen örtlichen Planungsbehörde eine Baugenehmigung für die Nutzung eines Teils des Grundstücks mit der Titelnummer CB427355 in 25 Norman Way als Parkplatz zu erhalten (sui generis-Nutzung).

### **14.0 Vertragsbeginn („*Timescales*“)**

Der Mietvertrag soll ab dem 1. Januar 2020 laufen.

### **15.0 Rechtskosten („*Legal Costs*“)**

Jede Partei trägt ihre eigenen Rechts- und Sachverständigenkosten. Grunderwerbssteuer („*Stamp duty land tax*“ „*SDLT*“) (falls anfallend), ist vom Mieter zu zahlen.

### **16.0 Die Eckpunkte („*Heads of Terms*“) sind Gegenstand:**

- des Vertrags

**Diese Eckpunkte beschreiben die wesentlichen Vertragsbedingungen, aber alle Einzelheiten werden in einem vom Anwalt des Vermieters erstellten Dokumentationsentwurf dargelegt.**