

Exposé



Anlageobjekt im Ortszentrum Kirchhellen
Hauptmieter REWE



XCORP

IMMOBILIEN GMBH

Hufelandstraße 2 · 45147 Essen

Tel: 0201 / 74 76 95 11

Die Xcorp Immobilien GmbH mit Sitz in Essen vermittelt und weist den Abschluss von Kauf- und Mietverträgen in den Ballungsräumen des Ruhrgebiets sowie im nördlichen Rheinland nach. Zudem verwaltet das Unternehmen unter Geschäftsführer Stefan Pásztor in dieser Region Wohn- und Gewerbeimmobilien und erstellt Immobilien-Wertgutachten.

Egal ob bei der Vermarktung oder Verwaltung: Im Vorfeld werden von der Xcorp Immobilien GmbH alle Objektunterlagen wie Baupläne, Flurkarten, Grundbücher und mögliche Wegerechte, etc. geprüft; fehlende Unterlagen werden besorgt und ergänzt.

Denn nur wer die Liegenschaft genau kennt, kann sie optimal vermarkten und verwalten, ihren Marktwert realistisch einschätzen und mögliche Mietsteigerung- und Kosteneinsparpotentiale erkennen.

Zum Kundenkreis der Immobilienfirma, die 2004 gegründet wurde, zählen unter anderem private Immobilien-eigentümer, Investoren, Banken und große Vermögensverwaltungen sowie Versicherungsunternehmen.

Immobilienvermarktung und Verkehrswertermittlung

Alle Immobilien, die veräußert werden sollen, werden im Vorfeld umfassend besichtigt. Auf diesem Wege werden die Vorzüge der jeweiligen Liegenschaft erkannt und können in den Verkaufsunterlagen, die Exposés genannt werden, mit Fotos fachgerecht präsentiert werden.

Die Xcorp-Immobilienprofis kümmern sich ferner um die Erstellung des Energieausweises, der beim Verkauf und bei der Vermietung vorliegen muss.

Auf Basis dieser Informationen werden zusammen mit dem Immobilienverkäufer die Werbemaßnahmen festgelegt. Diese umfassen u.a. neben Anzeigen in Zeitungen und Internetportalen den Druck von Flyern oder das Aufstellen von Verkaufsgalgen, sowie Homestagingmaßnahmen.

Jede Immobilie ist ein Einzelstück, das individuell vermarktet werden muss.

Grundlage für eine möglichst zeitnahe Vermarktung ist eine realistische Markteinschätzung über den erzielbaren Verkaufspreis. Neben der Marktkennntnis und der aktuellen Nachfragesituation nach vergleichbaren Objekten fließen darin auch Daten von Statistikämtern und Gutachterausschüssen ein. Und nicht zuletzt auch die jahrelange Erfahrung der Xcorp Experten.

Immobilienverwaltung aus erster Hand

Neben der Vermarktung ist die Immobilienverwaltung das zweite Standbein der Essener Firma.

Die Xcorp Immobilien GmbH hat jahrelange Erfahrung in der professionellen Betreuung von Mietwohnungen sowie gewerblichen Mietflächen wie u.a. Büros, Arztpraxen, Logistikflächen und Ladenlokalen. Dabei betreut es ausschließlich Gebäude im Ruhrgebiet sowie dem angrenzenden Rheinland. Diese Nähe sichert eine fachgerechte Bewirtschaftung und die Möglichkeit eines raschen Eingreifens, sofern dies in Notlagen nötig ist, wie etwa bei Sturm- oder Wasserschäden. Für die Mieter existiert eine 24 Stunden Erreichbarkeit an 365 Tagen im Jahr.

Die Immobilienprofis haben nicht nur die reine Verwaltung, sondern vielmehr den Werterhalt und die Wertsteigerung des anvertrauten Immobilienvermögens im Fokus. Dies beinhaltet u.a. die regelmäßige Begehung und Begutachtung nebst dem Kontakt zu den Mietern. Jeder Eigentümer erhält betriebswirtschaftliche Kennzahlen über Mietzahlungseingänge, eventuelle Rückstände sowie Ausgaben für Reparaturen und Instandhaltungen.

Wenn geboten, werden energetische Sanierungen oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wert zu steigern und langfristig Mietverhältnisse zu sichern.

Alle Mitarbeiter von Xcorp Immobilien GmbH verfügen über eine immobilienwirtschaftliche beziehungsweise kaufmännische Ausbildung und bilden sich regelmäßig weiter. So fließen beispielsweise Gesetzesänderungen und immobilienrechtliche Urteile unmittelbar in ihre Arbeit ein. Nicht nur bei neuen gesetzlichen Bestimmungen, sondern auch in Sachen Gebäude-Wertermittlung und Marketing sind die Immobiliendienstleister immer auf dem aktuellen Wissensstand.

Umfassendes ehrenamtliches Engagement

Seit über dreizehn Jahren ist Xcorp-Geschäftsführer Stefan Pásztor ferner als Vorsitzender des Ring Deutscher Makler (RDM), Bezirksverband Essen e.V., tätig. Außerdem ist er Mitglied im Gutachterausschuss in der Stadt Essen und Dozent am Europäischen Bildungszentrum der Wohn- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Zudem ist er Vorstandsmitglied in der WIB24, Westdeutsche Immobilienbörse e.V..

Stefan Pásztor ist zudem als Zwangs- und Nachlassverwalter von Immobilienvermögen tätig und wird regelmäßig von neun nordrhein-westfälischen Amtsgerichten zum Zwangsverwalter bestellt.



Eckdaten

Ort:	46244 Bottrop Ortsteil: Kirchhellen
Ortsteil:	Bottrop-Kirchhellen
Straße:	Schulze-Delitzsch-Str. 3
Grundstücksfläche ca.:	4.190,00 m ²
Wohnfläche ca.:	815,95 m ²
Gewerbefläche:	1.765,00 m ²
Gastron. Fläche ca.:	313,00 m ²
Bürofläche ca.:	475,00 m ²
Verkaufs-, Lager-, Sozialflächen REWE ca.:	1.300,00 m ²
Vermietbare Fläche:	2.903,95 m ²
Gesamtfläche ca.:	2.903,95 m ²
Geschosse:	4
Heizungsart:	Zentralheizungen
Befuerung Energieträger:	Erdgas leicht
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	92 kWh/(m ² ·a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Energiekennwert Wärme:	92 kWh/(m ² ·a)
Energieausweis gültig bis:	20.04.2021
Energieeffizienzklasse:	C
Vermietet:	Ja
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1993
Wohneinheiten:	13
Gewerbeeinheiten:	7
Stellplätze:	25 zur Einzelvermietung und 90 gemeinsame mit angrenzendem Eigentum
Bodenwert:	1.592.200,00 EUR
Jahresnettomiete IST:	301.368,60 EUR
Jahresnettomiete SOLL:	301.368,60 EUR
Kaufpreis:	4.500.000,00 EUR
Käuferprovision:	4,76 % inkl. 19 % MwSt.

Objekt

Das 1993 errichtete zwei- bis viergeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude, nebst angelegten Hof- und PKW-Stellplatzbereichen und einer gemeinschaftlichen Parkplatzanlage beinhaltet insgesamt sieben Gewerbeeinheiten und 13 Wohnungen sowie weitere, ausschließlich an Objektmieter vermietete 25 Stellplätze. Ankermieter ist die REWE Dortmund Vertriebs GmbH mit einem Festmietvertrag bis 2020. Die Betreiber des REWE-Marktes, die einen weiteren REWE-Markt in Bottrop betreiben, sind innerhalb der Bürgerschaft sehr gut vernetzt.

Die Hauseigentümerin ist gemeinsam mit Nachbarn an einer BGB-Gesellschaft beteiligt. Über diese BGB-Gesellschaft werden 90 Stellplätze zum kurzfristigen Parken allen Verbrauchern zur Verfügung gestellt. Bewirtschaftet werden diese Stellplätze von der Stadt Bottrop.

Das Gebäude wurde in leichter Hangbauweise errichtet. Ebenerdig zur Schulze-Delitzsch-Straße liegt der REWE-Markt. Dort gelangt man über 2 Treppen oder einen Aufzug zu einer überdachten Galerie mit ursprünglich 5 Ladenlokalen und dem Restaurant. Diese Ebene bildet zur Rückseite nur leicht erhöht das Erdgeschoss. An den Gewerbeeinheiten vorbei gelangt man zum Treppenhauseingang der Wohnungen an der Gebäuderückseite. Dort befinden sich auch die separat vermieteten Stellplätze und die Anbindung zur Fußgängerzone von Kirchellen, bei den Bürgern liebevoll „Dorf“ genannt.

Aufteilung der Flächen:

Ladenlokale/Gewerbe: 2.088 m²

EG: REWE: 1.300 m²

Galerie LL1: Wellness/Massage: 136 m²

Galerie LL2: Wellness/Massage: 44 m²

Galerie LL3: Gewerbe: 140 m²

Galerie LL4: Nagelstudio: 35 m²

Galerie LL5: Rechtsanwälte: 120 m²

Galerie: Restaurant: 313 m²

13 Wohnungen: 815,95 m²

Jeweils 6 Wohnungen im 1. und 2. OG, sowie 1 Wohnung im DG, alle mit Balkonen oder Loggia.

Ausstattung

- 3 Heizungs- und Kesselanlagen als Gaszentralheizung, sowie Warmwasser-Pufferspeicher im KG
- isolierverglaste Kunststofffenster, teils als Schaufenster bzw. Fensterfrontanlagen ausgebildet
- Wintergartenverglasung im Restaurant
- Balkone für neun Wohnungen, Dachterrasse für eine Wohnung, Loggien für drei Wohnungen

Der bauliche Zustand des Objektes kann als gut, neuwertig und gepflegt bezeichnet werden.

Sonstiges

Vermietungssituation:

Sämtliche Wohnungen sind vermietet.

Die Erdgeschossfläche wurde nach einem Umbau in 2009 an den Lebensmittel-SB-Markt „REWE“ bis zum 30.09.2020, mit vier mal fünf Jahren Option, fest vermietet. Alleine im Rahmen des Umbaus hat die Eigentümerin ca. 400.000,00 EUR investiert.

Das im Objekt befindliche China-Restaurant befindet sich seit dem Baubeginn 1993 im Objekt. 2008 wurde nach Objektübernahme ein neuer Mietvertrag geschlossen. Dieser Vertrag läuft fest bis 2018 mit zweimaligem Optionsrecht des Mieters auf jeweils weitere fünf Jahre.

Die Anwaltskanzlei hat ihre Fläche fest bis 2018 angemietet mit einem einmaligen Optionsrecht auf weitere fünf Jahre Mietzeit.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufpreis

Der für dieses Objekt angesetzte Kaufpreis beträgt 4.500.000,00 EUR zzgl. 4,76 % Käuferprovision inkl. 19 % Mehrwertsteuer.

Maklerprovision

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Xcorp Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 4,76 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir weisen darauf hin, dass wir für beide Seiten, also für Verkäufer- und Käuferseite, provisionspflichtig tätig sind.

Im übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die diesem Exposé beiliegen.

Wohn- und Geschäftshaus

Schulze-Delitzsch-Str. 3 · 46244 Bottrop/Kirchhellen

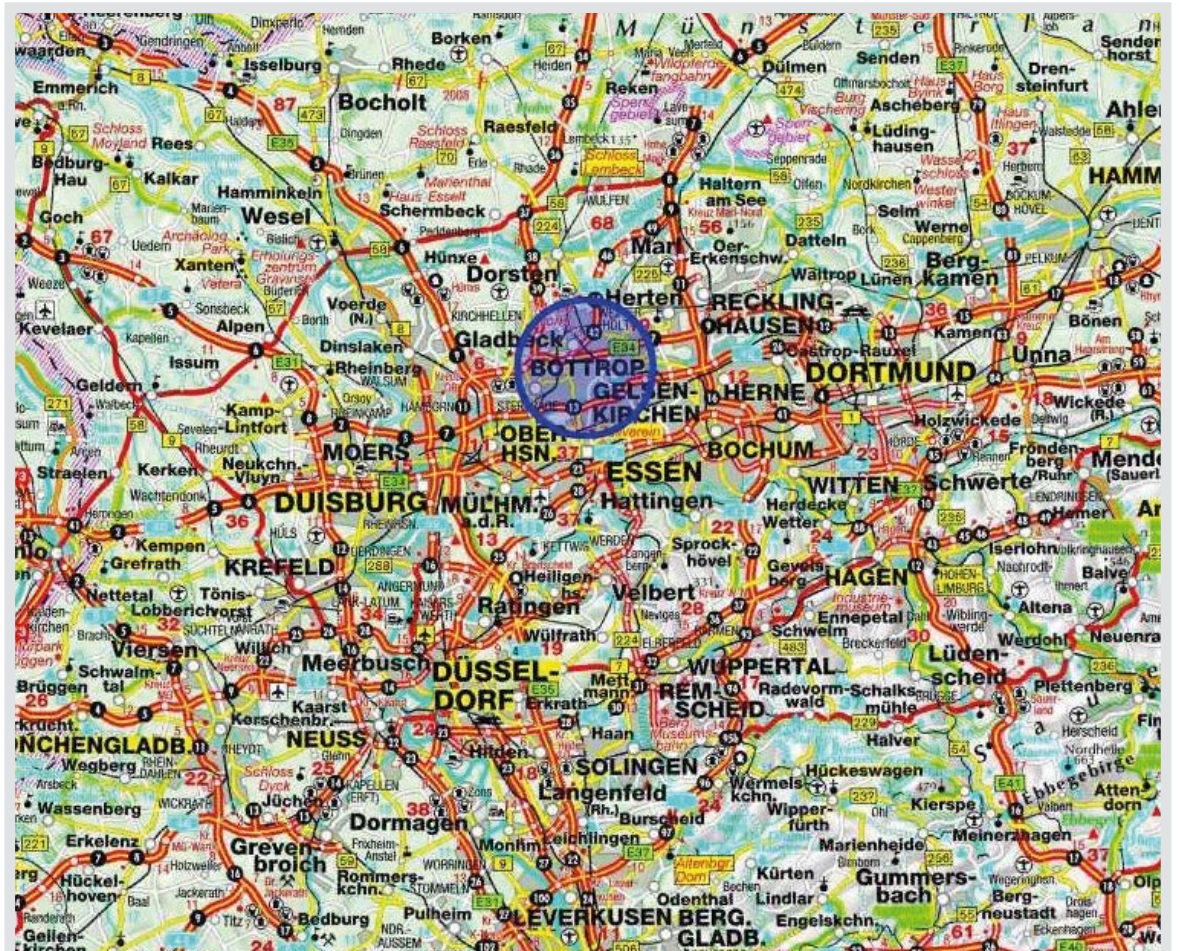
Mietaufstellung

Lage	Typ	Zimmer	Fläche ca. m ²	Nettokaltniete (IST) in EUR	Nettokaltniete (SOLL) in EUR	Nettokaltniete (SOLL) / m ²	BK-VZ EUR	HK-VZ EUR	MwSt. 19%	Brutto	Miet- beginn	Laufzeit	Kaution
EG	REWE		1.300,00	13.000,00	13.000,00	10,00	600,00	Inkl.	2.584,00	16.184,00	21.09.09	30.09.20	keine
Galerie LL1	Massagepraxis		136,00	864,00	864,00	6,35	585,00	Inkl.	275,31	1.724,31	01.08.14	31.07.17	1.800,00
Galerie LL2	Lager zu Massage		44,00										
Galerie LL3	REWE Gödecke eH OHG		140,00	700,00	700,00	5,00	290,00	Inkl.	188,1	1.178,10	01.11.15	30.09.18	keine
Galerie LL4	Kosmetikstudio		44,00	405,00	405,00	9,20	130,11	Inkl.	101,67	636,78	01.04.09	unbefristet	keine
Galerie LL5	Rechtsanwaltskanzlei		121,00	786,50	786,50	6,50	346,27	Inkl.	215,23	1.348,00	01.03.08	28.02.18	3.000,00 Bürgschaft
Galerie	Restaurant		313,00	4000,00	4000,00	12,78	1.654,48	Inkl.	1.074,35	6.728,83	01.08.08	31.07.18	7.500,00
1. OG WE 1	Wohnung	2	61,44	665,87	665,87	10,40	200,00	Inkl.		865,87	01.11.14	unbefristet	keine
1. OG WE 2	Wohnung	2	56,47	364,00	364,00	6,45	163,5	Inkl.		527,50		unbefristet	780,00
1. OG WE 3	Wohnung	2	57,46	396,00	396,00	6,89	225,00	Inkl.		621,00	02.08.97	unbefristet	1.326,82
1. OG WE 4	Wohnung	2	65,85	454,03	454,03	6,89	215,00	Inkl.		669,03	01.08.97	unbefristet	1.518,56
1. OG WE 5	Wohnung	2	56,79	366,00	366,00	6,44	145,00	Inkl.		511,00	01.06.16	unbefristet	900,00
1. OG WE 6	Wohnung	3	81,35	499,00	499,00	6,13	220,00	Inkl.		719,00	01.10.14	unbefristet	998,00
2. OG WE 7	Wohnung	2	60,93	393,00	393,00	6,45	170,00	Inkl.		563,00	01.10.14	unbefristet	800,00
2. OG WE 8	Wohnung	2	56,47	364,00	364,00	6,45	163,50	Inkl.		527,50	01.07.16	unbefristet	800,00
2. OG WE 9	Wohnung	2	55,00	396,00	396,00	6,89	188,60	Inkl.		564,60	01.11.07	unbefristet	800,00
2. OG WE 10	Wohnung	2	64,00	399,00	399,00	6,23	145,00	Inkl.		544,00	01.10.09	unbefristet	798,00
2. OG WE 11	Wohnung	2	56,79	391,65	391,65	6,90	188,01	Inkl.		579,66	01.02.99	unbefristet	1.174,97
2. OG WE 12	Wohnung	3	81,38	499,00	499,00	6,13	222,00	Inkl.		721,00	01.01.14	unbefristet	1.000,00
2. OG WE 13	Wohnung	2	60,00	390,00	390,00	6,39	145,00	Inkl.		535,00	01.01.16	unbefristet	900,00
Gesamt			2.912,00	25.333,05	25.333,05		5.996,47		4.438,66	35.768,18			22.966,32
Jahresgesamt				301.368,60	301.368,60		58.066,32		48.653,76	398.102,64			

Die o.a. Angaben stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

Stand: März 2017

Lage



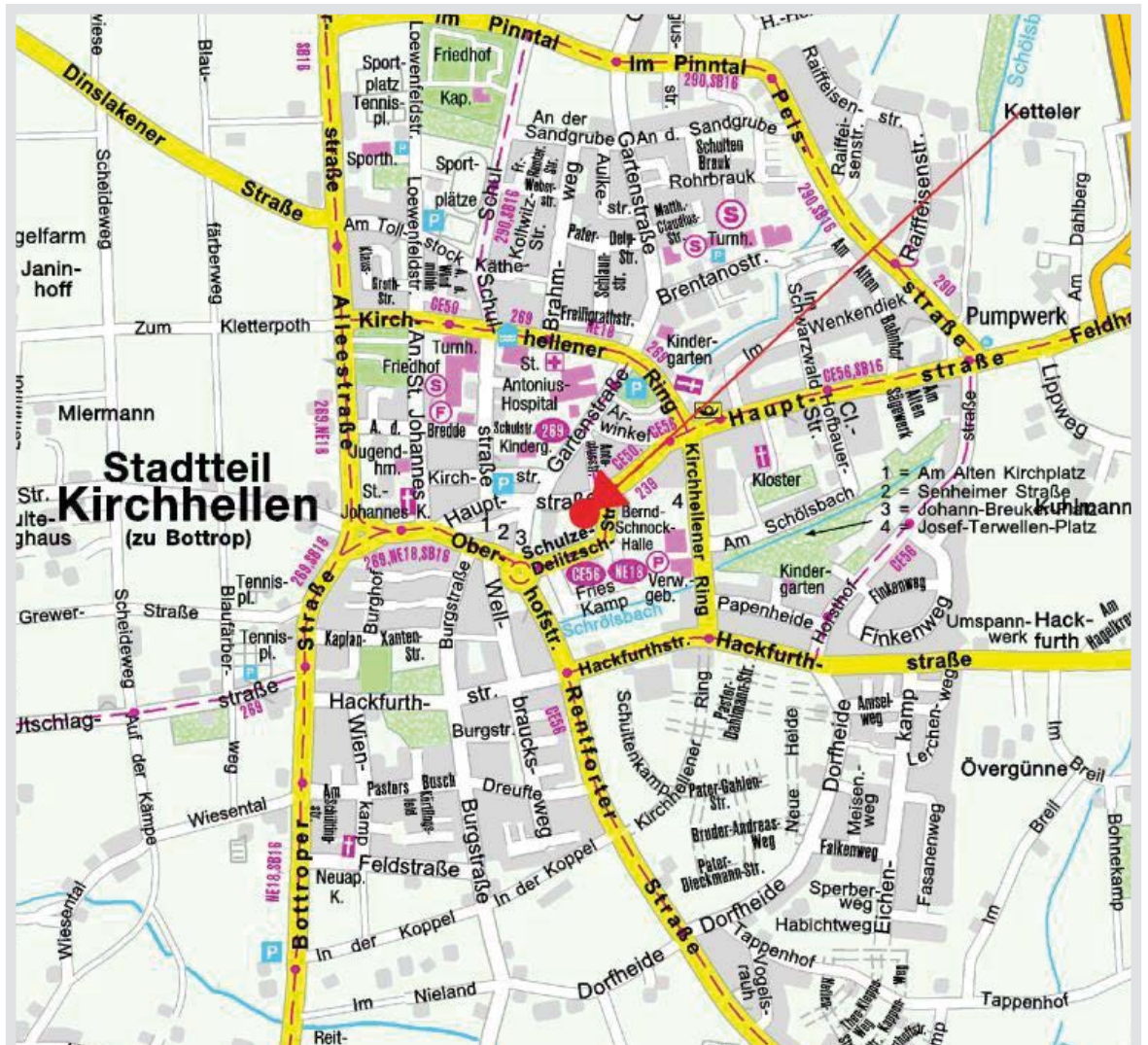
Makrolage

Makrolage:

Die kreisfreie Stadt Bottrop liegt im Nordwesten des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Bottrop hat 120.000 Einwohner. Die Stadt ist über die Autobahnen A 2, A 31 und A 42 an das deutsche Autobahnnetz angebunden. Außerdem schneidet die B224, welche von Essen nach Gladbeck führt, die Stadt Bottrop.

Die Stadt Bottrop hat sich zu einer modernen Industriestadt entwickelt: Waren in den 60er Jahren noch rund 50 Prozent der Einwohner im Wirtschaftszweig Bergbau beschäftigt, so hat sich die Situation heute grundlegend verändert. Jeder zweite Arbeitnehmer in Bottrop verdient heute sein Geld im Dienstleistungsbereich.

Im Frühjahr 2010 startete der Initiativkreis Ruhr den Wettbewerb um die „Klimastadt der Zukunft“. Entsprechend der Ausschreibung konnten sich alle Ruhrgebietskommunen mit einem „typischen Stück Ruhrgebiet“ in einer Größenordnung von ca. 50.000 Einwohnern bewerben. In der ersten Wettbewerbsphase hatten sich insgesamt 16 Ruhrgebietskommunen, darunter Bochum, Bottrop, Castrop-Rauxel, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Herten, Gladbeck, Hamm, Herne, Recklinghausen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen, Schwerte und Witten beworben. Aus den fünf Finalisten Bochum, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herten und Mülheim an der Ruhr hat eine Fachjury Anfang November 2010 Bottrop zum Pilotgebiet für die InnovationCity Ruhr ernannt.



Mikrolage

Mikrolage:

Das Objekt liegt im bevorzugten Stadtteilzentrum von Kirchhellen (20.000 Einwohner). Die Fußgängerzone mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs ist ca. 50 m entfernt. Haltepunkte des ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Fast der gesamte Gebäudebestand des Ortsteils stammt aus den 90er Jahren. Die Bevölkerung verfügt über eine überdurchschnittliche Kaufkraft.



Gebäuderückseite mit Zugang zu den Wohnungen



Gebäudetseite Ost



Eingang Wohnungsbereich



Beispiel Wohnung Wohnzimmer



Beispiel Wohnung Badezimmer



Ansicht Schulze-Delitzsch-Str. 3



Ansicht Schulze-Delitzsch-Str. 3



Fußgängerzone



Heizungsanlage



Aussicht Balkon Wohnung



Rückseite Objekt mit eigenen Parkplätzen

Wir widmen uns allen Aufträgen mit größter kaufmännischer Sorgfalt und in unparteilicher Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Die Tätigkeit unseres Unternehmens erfolgt gemäß §§ 652 ff. BGB und unter Einhaltung der Standesregeln unseres Berufsstandes. Unsere Makleraktivitäten erfolgen auf Basis der nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen, unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und unter strikter Wahrung des Ausgleichs gegenseitiger Rechte und Pflichten.

- 01.** Unsere Geschäftstätigkeit erfolgt ausschließlich zu den nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die der Kunde mit Erhalt unseres Angebotes für sich als verbindlich anerkennt. Eine Abweichung von diesen Geschäftsbedingungen ist nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.
Die Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die Annahme von Angeboten, sowie die Aufnahme von Verhandlungen gelten als Auftragserteilung und als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.
Wir sind berechtigt sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer entgeltlich tätig zu werden.
Wir sind gesetzlich dazu verpflichtet, eine Geldwäscheprüfung durchzuführen. Der Kunde verpflichtet sich, uns die nach den gesetzlichen Vorgaben erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Geldwäscheprüfung zur Verfügung zu stellen und Änderungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- 02.** Unsere objektbezogenen Angaben werden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und erfolgen nach den uns vom Verkäufer/Vermieter (nachfolgend „Auftraggeber“ genannt) erteilten Auskünften. Uns obliegt keine Erkundungspflicht. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. In Folge dessen schließen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von den Auftraggebern gemachten/zur Verfügung gestellten Angaben jegliche Haftung aus. Bei unrichtigen oder unvollständigen Angaben wird unsere Haftung auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Eine Haftung für entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen. Soweit Schadensersatzansprüche ausgeschlossen oder beschränkt sind, gilt dies auch im Hinblick auf die persönliche Haftung des gesetzlichen Vertreters oder Arbeitsnehmer vom Makler. Im Exposé eventuell enthaltene Zeichnungen und Beschreibungen sind unter Umständen nicht maßstäblich und nicht detailliert. Deshalb sind Ansprüche gleich welcher Art, insbesondere auf Schadensersatz oder Auskunftserteilung wegen unvollständiger oder unrichtiger Angaben durch die Überlassung unseres Exposés nicht begründet.
Ein/e Zwischenverkauf-/vermietung bleibt vorbehalten.
Unsere Objekt-, Personen-/Eigentümerinformationen und Angaben sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Information Dritter – auch beratender Personen – ist nur mit unserer Zustimmung gestattet. Kommt in Folge der unbefugten Weitergabe eines Maklerangebotes ein Kauf-/Mietvertrag zwischen dem Dritten und dem nachgewiesenen Verkäufer/Vermieter zustande, verpflichtet sich der Auftraggeber zur Zahlung der Provision, die er im Falle des eigenen Erwerbs hätte bezahlen müssen.
- 03.** Sind von uns mitgeteilte Gelegenheiten zum Vertragsabschluss bereits bekannt, so muss uns dies unverzüglich spätestens innerhalb von 10 Tagen, mit Herkunftsangabe schriftlich mitgeteilt werden. Andernfalls kann sich der Empfänger auf eine frühere Kenntnis oder auf einen anderweitigen Nachweis nicht berufen.
- 04.** Sofern aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit die Verhandlungsparteien direkte Verhandlungen aufnehmen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Verhandlungen und Abschluss des Hauptvertrages, Termine sind uns rechtzeitig mitzuteilen. Des Weiteren haben wir Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden. Ist dem Auftraggeber bei Abschluss des Hauptvertrages bekannt, dass zugunsten eines Dritten ein Vorkaufs- und Vormieterrecht besteht, ist er verpflichtet, dass im Vertrag eine Klausel aufgenommen wird, wonach der Begünstigte dieses Rechtes die vereinbarte Provision zu zahlen hat und wir insoweit ausdrücklich einen eigenen Anspruch erhalten. Sollten spätere provisionsauslösende Bedingungen eintreten, wie z.B. die Ausübung eines Vorkaufsrechtes, so hat der Auftraggeber uns unverzüglich, spätestens innerhalb von 14 Tagen nach Ausübung hierüber zu informieren. Sollte dieses Unterbleiben, befindet der Auftraggeber mit dem geschuldeten Betrag automatisch in Verzug.
- 05.** Kommt es innerhalb von zwei Jahren zu einem Folgegeschäft oder wird anstelle des vorgesehenen Rechtsgeschäfts ein anderes Rechtsgeschäft vereinbart, das auf unseren Nachweis/unsere Vermittlung zurückzuführen ist, so gelten hierfür ebenfalls unsere Geschäftsbedingungen und Provisionssätze. Der Provisionsanspruch ist verdient und fällig bei Abschluss des Hauptvertrages. Mehrere Auftraggeber haften gesamtschuldnerisch für die Provision. Im Falle des Zahlungsverzuges sind Verzugszinsen in Höhe von 8 % p.a. über dem Basiszinssatz zu zahlen. Eine Abtretung/Übertragung der Rechte und Pflichten aus der vertraglichen Beziehung bedarf einer vorherigen, schriftlichen Zustimmung durch uns.
- 06.** Die an uns zu zahlende Provision beträgt, sofern nicht anders in diesem Exposé ausgewiesen:
- a) bei An- und Verkauf von – Haus- und Grundbesitz und von Eigentumsanteilen, Erbbaurechten oder sonstigen grundstücksgleichen Rechten – einer Gesellschaft oder deren Anteilen, Lieferanten-, Kooperations-, Verträgen über Abstandszahlungen sowie sonstigen schuldrechtlichen Vereinbarungen:
von Käufer 4 % und vom Verkäufer 3 %
berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtaufpreis,
d.h. von allen dem Verkäufer versprochenen Leistungen.
Bei Options-, Ankaufs- oder Vorkaufsrecht vom Berechtigten:
je Recht jeweils 50 % der vorgenannten Provisionssätze, bei deren Ausübung nochmals 50 % der Sätze.
- b) bei Miet-/Pachtverträgen mit einer Vertragslaufzeit von
bis zu 5 Jahren: 3,0 Nettomonatsmieten
über 5 Jahren: 4,0 Nettomonatsmieten
Dem Mieter eingeräumte Vertragsverlängerungsoptionen werden wie Vertragslaufzeiten behandelt, auch wenn deren Ausübung ungewiss ist.
- Zu den Miet- und Kaufsummen gehören auch alle sonstigen vertraglich vereinbarten geldwerten Zuwendungen, mit Ausnahme von Verbrauchs- und Nebenkosten. Bei Staffelmieten gilt die Durchschnittsmiete aller Mietzahlungsmonate, mietfreie Zeiten werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Alle Provisionssätze verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer in der bei Rechnungslegung gültigen Höhe.
- 07.** Ist Alleinauftrag erteilt, so sind direkte oder durch andere Personen oder andere Makler benannte Interessenten an den allein beauftragten Makler zu verweisen. Falls der Auftraggeber mit solchen Interessenten einen Vertrag abschließt, ist er ohne besonderen Nachweis eines Schadens verpflichtet, die vollen Gebühren zu bezahlen.
- 08.** Sofern aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit die Verhandlungsparteien direkte Verhandlungen aufnehmen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Verhandlungen und Abschluss des Hauptvertrages, Termine sind uns rechtzeitig mitzuteilen. Des Weiteren haben wir Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden. Ist dem Auftraggeber bei Abschluss des Hauptvertrages bekannt, dass zugunsten eines Dritten ein Vorkaufs- und Vormieterrecht besteht, ist er verpflichtet, dass im Vertrag eine Klausel aufgenommen wird, wonach der Begünstigte dieses Rechtes die vereinbarte Provision zu zahlen hat und wir insoweit ausdrücklich einen eigenen Anspruch erhalten. Sollten spätere provisionsauslösende Bedingungen eintreten, wie z.B. die Ausübung eines Vorkaufsrechtes, so hat der Auftraggeber uns unverzüglich, spätestens innerhalb von 14 Tagen nach Ausübung hierüber zu informieren. Sollte dieses Unterbleiben, befindet der Auftraggeber mit dem geschuldeten Betrag automatisch in Verzug.
- 09.** Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu verständigen. Sofern er dieses unterlässt und wir in Folge der Unterlassung weitere sachliche und zeitliche Aufwendungen zur Wahrnehmung des Auftrages getätigt haben, ist der Auftraggeber zum Ersatz dieser Aufwendungen verpflichtet. Der Ersatz für den Zeitaufwand bemisst sich nach der Entschädigung von vereidigten Sachverständigen. Dem Kunden bleibt vorbehalten, einen geringeren oder keinen Aufwand nachzuweisen. Uns bleibt der Nachweis vorbehalten, einen höheren Anspruch geltend zu machen.
- 10.** Zum Zwecke der für unsere Tätigkeit erforderlichen oder nützlichen Unterlagen bevollmächtigt uns der Kunde bei Ämtern (z.B. Grundbuchamt), öffentlichen Registern, Privatpersonen und Auskunftseinstellen Unterlagen und Informationen anzufordern und einzusehen. Falls erforderlich wird der Kunde uns eine gesonderte Vollmacht ausstellen.
- 11.** Die vom Kunden ausgehändigten oder von uns besorgten Unterlagen werden unsererseits sorgfältig verwahrt. Wir sind jedoch nicht verpflichtet diese Unterlagen (auch Originale) länger als sechs Monate nach Beendigung des Auftrages aufzubewahren. Sofern die Unterlagen vom Kunden nicht schriftlich herausgefordert wurden, sind wir zur Vernichtung der Unterlagen berechtigt.
- 12.** Sollten Teile dieser Bedingungen unwirksam bzw. nichtig sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle des rechtsunwirksamen Teils treten sinngemäß die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

Stand: März 2017

Xcorp Immobilien GmbH
Geschäftsführer Stefan Pásztor
Hufelandstraße 2 · 45147 Essen
Tel.: + 49 201 /74 76 95 11
Fax: + 49 201 /74 76 95 19
E-Mail: pasztor@xcorp.de
Internet: www.xcorp.de



Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch die Stadt Essen, Porscheplatz 1, 45127 Essen
Handelsregister HRB 18189, Amtsgericht Essen
Steuernummer 112/5703/0835
Berufshaftpflichtversicherung besteht bei der Ergo AG, Victoriaplatz 1, 40198 Düsseldorf
Wir nehmen nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor der Verbraucherschlichtungsstelle teil.
Zur Teilnahme an einem solchen Streitbeilegungsverfahren sind wir nicht verpflichtet.

TOP

IMMOBILIEN
MAKLER

2016

FOCUS

DEUTSCHLANDS
GRÖSSTE MAKLER
BEWERTUNG

URKUNDE

Maklerliste 2016

Xcorp Immobilien

Essen

zählt für die Redaktion von FOCUS auf Basis einer unabhängigen Datenerhebung zu Deutschlands empfohlenen Immobilienmaklern.

Die Auszeichnung Deutschlands TOP Immobilienmakler beruht auf expliziten Weiterempfehlungen durch Mitgliedsmakler aus ImmobilienScout24 und den Regionalverbänden des Immobilienverbandes Deutschland IVD.



Burkhard Graßmann

Vorsitzender der Geschäftsführung
BurdaNews GmbH

FOCUS SPEZIAL



Xcorp Immobilien GmbH

Hufelandstraße 2
45147 Essen
Tel: 0201 / 74 76 95 11
info@xcorp.de
www.xcorp.de

