

Exposé



Drei Renditehäuser mit Garagen in Essen-Rüttenscheid

Brassertstraße 42 · Franziskastraße 6 + 8 in 45131 Essen



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 Marktkenntnis 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:	45131 Essen
Ortsteil:	Rüttenscheid
Straße:	Brassertstraße 42
Wohnfläche ca.:	424 m ²
Geschosse:	4
Heizungsart:	Fernwärme-Heizung
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert Wohnhaus:	78,6 kWh/(m ² ·a)
Energieausweis Baujahr:	1936
Energie mit Warmwasser:	Nein
Energieausweis Ausstellungsdatum:	14.04.2014 - gültig bis 13.04.2024
Baujahr:	1936
Modernisierungen:	1980 Fenster - Kunststoff 2008/2009 Wärmeverbundsystem Fassade 2011 Fernwärme-Heizung
Wohneinheiten:	8
Garage:	1
Jahresnettomiete IST:	31.349,28 EUR
Jahresnettomiete SOLL:	31.349,28 EUR

Die o. a. Angaben beruhen auf Angaben der Eigentümer für die wir keine Gewährleistung übernehmen können. Die o. a. Angaben stellen keine zugesicherte Eigenschaft dar.



Eckdaten

Ort:	45131 Essen
Ortsteil:	Rüttenscheid
Straße:	Franziskastraße 6
Wohnfläche ca.:	595 m² (zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss mit mind. 105 m², zwei Wohneinheiten siehe auch Ausführungen auf Seite 6)
Geschosse:	4
Heizungsart:	Fernwärme-Heizung
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert Wohnhaus:	154 kWh/(m²-a)
Energieausweis Baujahr:	1960
Energie mit Warmwasser:	Nein
Energieausweis Ausstellungsdatum:	03.04.2008 - gültig bis 03.04.2018
Baujahr:	1936 (Teilwiederaufbau: 1960)
Modernisierungen:	1980 Fenster - Kunststoff 1985 Fernwärme-Heizung
Wohneinheiten:	8
Stellplätze/Garagen:	2/6
Jahresnettomiete IST:	48.077,04 EUR
Jahresnettomiete SOLL:	48.077,04 EUR

Die o. a. Angaben beruhen auf Angaben der Eigentümer für die wir keine Gewährleistung übernehmen können. Die o. a. Angaben stellen keine zugesicherte Eigenschaft dar.



Eckdaten

Ort:	45131 Essen
Ortsteil:	Rüttenscheid
Straße:	Franziskastraße 8
Wohnfläche ca.:	495 m ² (zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss mit mind. 105 m ² , zwei Wohneinheiten siehe auch Ausführungen auf Seite 6)
Gewerbefläche ca.:	187 m ² (Arztpraxis 167 m ² , Kiosk 20 m ²)
Geschosse:	4
Heizungsart:	Fernwärme-Heizung
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert Wohnhaus:	127 kWh/(m ² -a)
Energieausweis Baujahr:	1960
Energie mit Warmwasser:	Nein
Energieausweis Ausstellungsdatum:	03.04.2008 - gültig bis 03.04.2018
Baujahr:	1936 (Komplettwiederaufbau: 1960)
Modernisierungen:	1980 Fenster - Kunststoff 1985 Fernwärme-Heizung
Wohneinheiten:	6
Stellplätze/Garagen:	1/3
Jahresnettomiete IST:	52.731,12 EUR
Jahresnettomiete SOLL:	53.031,12 EUR

Die o. a. Angaben beruhen auf Angaben der Eigentümer für die wir keine Gewährleistung übernehmen können. Die o. a. Angaben stellen keine zugesicherte Eigenschaft dar.

Zusammenfassung der Eckdaten

Grundstücksfläche ca.:	976 m²
Wohnfläche Gesamt:	1.514 m² zzgl. mind. 210 m² ausbaufähigem Dachgeschoss * (vier Wohneinheiten in der Franziskastraße 6 + 8)
Gewerbefläche Gesamt:	187 m² (Arztpraxis 167 m², Kiosk 20 m²)
Stellplätze/Garagen:	3/10
Nettomieteinnahmen IST Gesamt:	132.157,44 EUR
Nettomieteinnahmen SOLL Gesamt:	132.457,44 EUR
	zzgl. weiterer Mieteinnahmen, sofern Dachgeschossausbau erfolgt
Kaufpreis gesamt:	2.290.000,00 EUR
Käuferprovision:	4,76 % inkl. 19 % MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Im Übrigen gelten unsere beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Bei diesem Renditeobjekt in beliebter Rüttenscheider Lage handelt es sich um einen Gebäudekomplex, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern (Franziskastraße 6 / Brassertstraße 42) und einem Wohn-/Geschäftshaus (Franziskastraße 8) mit zehn PKW-Garagen und drei PKW-Stellplätzen.

Die viergeschossigen Immobilien wurden ursprünglich im Jahre 1936 auf einem 976 m² großen Grundstück errichtet und beherbergen 22 Wohneinheiten (davon 13 Drei-Zimmer-Wohnungen und 9 Zwei-Zimmer-Wohnungen), eine Arztpraxis und einen kleinen Kiosk.

Das Gebäude **Brassertstraße 42** erhielt 1980 isolierverglaste Kunststoff-Fenster in den Wohnungen und 2008/2009 hofseitig und straßenseitig den Anbau eines Wärmedämmverbundsystems. In 2011 erfolgte der Einbau einer Fernwärmeheizung.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Im Haus befindet sich eine PKW-Garage.

Das Gebäude **Franziskastraße 6** wurde im 2. Weltkrieg teilweise zerstört und 1960 teilweise wieder aufgebaut. Die Fenster in den Wohnungen wurden ab 1980 erneuert, auf Kunststoff mit Isolierverglasung. In 1985 erfolgte der Einbau einer Fernwärmeheizung. Bezüglich des nicht ausgebauten Dachgeschosses haben die Eigentümer eine Bauvoranfrage bei dem Bauordnungsamt der Stadt Essen gestellt, die eine Wohnflächenerweiterung um mind. 105 m² mit sich bringen könnte (zwei Wohneinheiten mit ca. 44 m² und 61 m²); * hier wurde mündlich durch den entsprechenden Sachbearbeiter des Bauordnungsamtes die Möglichkeit eines positiven Bescheids avisiert. Rechtsverbindlich ist aber erst der zu erlassende Bescheid, dessen Erteilung der Verkäufer nicht zusichern kann.

Das Gebäude **Franziskastraße 8** wurde im 2. Weltkrieg komplett zerstört und 1960 komplett wieder aufgebaut. Nach und nach wurden die Fenster ab 1980 in den Wohnungen auf Kunststoff mit Isolierverglasung erneuert, zuletzt dann nochmals 2014/2015 in einzelnen Wohnungen. In 1985 erfolgte der Einbau einer Fernwärmeheizung. Im ersten Obergeschoss befindet sich seit 1996 eine Arztpraxis, der Mietvertrag wurde hier für den Zeitraum 01.07.2017 bis 30.06.2027, mithin um 10 Jahre verlängert. Dem Mieter ist die Möglichkeit gegeben, bei Krankheit oder Praxisveräußerung einen Nachmieter mit gleicher Bonität zu stellen. Sollte dies dem Mieter nicht gelingen besteht für den Fall der Praxisaufgabe z.B. durch Krankheit ein Sonderkündigungsrecht mit einer 3-monatigen Frist. Bezüglich des nicht ausgebauten Dachgeschosses haben die Eigentümer eine Bauvoranfrage bei dem Bauordnungsamt der Stadt Essen gestellt, die eine Wohnflächenerweiterung um mind. 105 m² mit sich bringen würde (zwei Wohneinheiten mit ca. 56 m² und 51 m²); * hier wurde mündlich durch den entsprechenden Sachbearbeiter des Bauordnungsamtes die Möglichkeit eines positiven Bescheids avisiert. Rechtsverbindlich ist aber erst der zu erlassende Bescheid, dessen Erteilung der Verkäufer nicht zusichern kann.

Über den hinteren Grundstücksbereich befahrbar befindet sich im Haus eine PKW-Garage. Straßenseitig, mit Zufahrt über die Brassertstraße, befinden sich im Haus zwei PKW-Garagen und ein Stellplatz im Freien.

Die Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich erfolgt über eine Hofdurchfahrt im Bereich Franziskastraße 6. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich sechs offene PKW-Garagen, eine verschließbare PKW-Garage und drei Stellplätze.

Bis 1985 befanden sich im hinteren Grundstücksbereich zwei Öltanks mit einem Volumen von jeweils 15.000 Litern. Die untere Wasserbehörde hat nach telefonischer Rücksprache mitgeteilt, Akten maximal 10 Jahre aufzubewahren. Gleiches wurde durch den seinerzeit tätigen Verwalter mitgeteilt, sodass den Verkäufern keine Belege über eine Entsorgung oder Stilllegung der vorgeannten Öltanks vorliegen. Die Verkäufer können in sofern keine Entsorgung oder fachgerechte Stilllegung zusichern. Diesem Umstand wurde bei der Kaufpreisfindung Rechnung getragen.

Die o. a. Angaben beruhen auf Angaben der Eigentümer für die wir keine Gewährleistung übernehmen können. Die o. a. Angaben stellen keine zugesicherte Eigenschaft dar.

Flurkarte



Brassertstraße 42

Geschoss	Aufteilung	Fläche ca. in m ²	Nettokaltmiete (IST) in EUR	Nettokaltmiete (IST)/m ²	BK-VZ in EUR	Heizkosten VZ in EUR	Kaution / EUR	Mietbeginn	Laufzeit
EG links	2 Z, K, D, Bad, Loggia als Wintergarten	58,00	284,16 freiwerdend zum 30.09.2017	4,90	85,84	58,00	keine	01.01.1978 freiwerdend zum 30.09.2017	30.09.2017
EG rechts	2 Z, K, D, Bad, Loggia als Wintergarten	56,00	300,00	5,36	100,00	50,00	keine	01.05.1981	unbefristet
1. OG links	2 Z, K, D, Bad, Loggia als Wintergarten	58,00	390,00	6,72	70,00	58,00	780,00	01.10.2015	unbefristet
1. OG rechts	2 Z, K, D, Bad, Loggia als Wintergarten	56,00	290,12	5,18	82,88	56,00	1.020,00	01.04.2006	unbefristet
2. OG links	2 Z, K, D, Bad, Loggia als Wintergarten	58,00	348,16	6,00	85,84	58,00	1.080,00	01.10.2005	unbefristet
2. OG rechts	2 Z, K, D, Bad, Loggia als Wintergarten	56,00	400,00	7,14	70,00	57,00	1.200,00	01.12.2016	unbefristet
Dachgeschoss links	2 Z, K, D, Bad	42,00	280,00	6,67	50,00	40,00	560,00	01.09.2014	unbefristet
Dachgeschoss rechts	2 Z, K, D, Bad	40,00	270,00	6,65	50,00	40,00	810,00	01.05.2013	unbefristet
Garage 1 (Nr. 13)			50,00				keine	zu Wohnung EG rechts	unbefristet
Gesamt		424,00	2.612,44						
Jährliche Grundmieteinnahmen			31.349,28						

Franziskastraße 6

Geschoss	Aufteilung	Fläche ca. in m ²	Nettokaltmiete (IST) in EUR	Nettokaltmiete (IST) / m ²	BK-VZ in EUR	Heizkosten VZ in EUR	Kauti on / EUR	Mietbeginn	Laufzeit
EG links	2 Z, K, D, Bad, Loggia	73,00	400,00	5,48	125,00	195,00	keine	01.06.1995	unbefristet
EG rechts	2 Z, K, D, Bad	45,00	237,20	5,27	82,80	100,00	keine	01.11.1982	unbefristet
1. OG links	3 Z, K, D, Bad, Loggia	80,00	443,20	5,54	136,80	90,00	keine	15.11.1996	unbefristet
1. OG rechts	3 Z, K, D, Bad, Loggia	78,00	525,00	6,73	135,00	80,00	1.050,00	01.11.2016	unbefristet
2. OG links	3 Z, K, D, Bad, Loggia	80,00	488,20	6,10	136,80	60,00	1.220,00	01.04.2007	unbefristet
2. OG rechts	3 Z, K, D, Bad, Loggia	78,00	525,00	6,73	140,40	78,60	1.575,00	01.07.2017	unbefristet
3. OG links	3 Z, K, D, Bad, Balkon	81,00	510,00	6,30	150,00	80,00	1.020,00	01.05.2014	unbefristet
3. OG rechts	3 Z, K, D, Bad, Balkon	80,00	423,20	5,29	136,80	70,00	keine	01.04.1970	unbefristet
Garage 1			55,00						
Garage 2			65,00						
Garage 3			65,00						
Garage 4			50,00						
Garage 5			54,62						
Garage 6			65,00						
Stellplatz 7			50,00						
Stellplatz 8			50,00						
Gesamt		595,00	4.006,42		Bezüglich des Ausbaus des Dachgeschosses ist eine Bauvoranfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Essen gestellt, mit dem Ziel einer Wohnflächenerweiterung von mind. 105 m² für zwei neue Wohneinheiten.				
Jährliche Grundmieteinnahmen			48.077,04						

Gepannter Ausbau der Dachgeschosse (Franziskastraße 6 + 8), unverbindlicher Entwurf für vier weitere Wohneinheiten



Franziskastraße 8

Geschoss	Aufteilung	Fläche ca. in m ²	Nettokaltmiete (IST) in EUR	Nettokaltmiete (IST) / m ²	BK-VZ in EUR	Heizkosten VZ in EUR	Kaution/EUR	Mietbeginn	Laufzeit
EG									
Ladenlokal	Ladenraum, Toilette, Lager	20,00	350,00	17,50	50,50	30,00	700,00	01.04.2017	unbefristet
1. OG									
Arztpraxis	6 Z, 2 K, 2 B, 2 D	167,00	910,00	5,45	230,00	70,00	170,00	01.09.1996	30.06.2027*
2. OG links	3 Z, K, D, Bad, Balkon	80,00	570,00	7,13	120,00	80,00	1.140,00	01.09.2017	unbefristet
2. OG rechts	3 Z, K, D, Bad	87,00	530,00	6,09	120,00	80,00	1.500,00	01.09.2014	unbefristet
3. OG links	3 Z, K, D, Bad, Balkon	79,00	410,40	5,19	109,60	80,00	1.500,00	01.05.2008	unbefristet
3. OG rechts	3 Z, K, D, Bad	83,00	462,46	5,57	114,54	56,00	keine	01.07.1998	unbefristet
4. OG links	3 Z, K, D, Balkon	79,60	440,40	5,53	113,60	51,00	keine	01.07.1971	unbefristet
4. OG rechts	3 Z, K, D, Bad	87,00	550,00	6,32	130,00	80,00	1.100,00	15.08.2015	unbefristet
Garage 1 (Nr. 10)			70,00						
Garage 2 (Nr. 11)			50,00						
Garage 3 (Nr. 12)			51,00						
Stellplatz (Nr. 9)	zur Zeit frei		25,00						
Gesamt		595,00	4.419,26		Bezüglich des Ausbaus des Dachgeschosses ist eine Bauvoranfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Essen gestellt, mit dem Ziel einer Wohnflächenerweiterung von mind. 105 m² für zwei neue Wohneinheiten.				
Jährliche Grundmieteinnahmen			53.031.12						

* Möglichkeit einer Ersatzmietergestellung bei Verkauf der Praxis und Sonderkündigungsrecht siehe Objektbeschreibung (siehe Seite 6)

Nettomieteinnahmen pro Jahr der drei Objekte GESAMT (IST) in EUR 132.157,44 zzgl. weiterer Mieteinnahmen, sofern Dachgeschossausbau erfolgt

Geplanter Ausbau der Dachgeschosse (Franziskastraße 6 + 8), unverbindlicher Entwurf für vier weitere Wohneinheiten



Beispielgrundriss einer Etage über alle drei Häuser
 mit Möblierungsvorschlägen (nicht maßstabsgerecht und nicht rechtsverbindlich)

Franziskastraße 6



Franziskastraße 8



Franziskastraße 8

Brassersstraße 42



Lage



© 2017 Stadtplandienst.de

Makrolage

Essen – die moderne Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungsmetropole im Herzen des Ruhrgebietes mit über 580.000 Einwohnern. Standort für Konzernzentralen wie RWE/Innogy, Aldi-Nord, Hochtief, STEAG, Evonik Industries, Schenker, Eon-Ruhrgas, Funke-Medien-Gruppe oder Deichmann. Europäische Kulturhauptstadt 2010, grüne Hauptstadt Europas 2017. Universitätsstadt. 30 km nach Düsseldorf (BAB 52), 20 km nach Duisburg (BAB 40 u. 59), 16 km nach Bochum (BAB 40). Zusätzlich Anbindung an die Ruhrgebietsachse (BAB 42).

Lage



© 2017 Stadtplandienst.de

Mikrolage

Bevorzugter, seit Jahren angesagter Stadtteil Rüttenscheid. Direkte Lage an der Rüttenscheider Einkaufszone „RÜ“. 1-A-Lage in gesundem Umfeld. Viele Geschäfte und Gastronomieeinrichtungen säumen die Rüttenscheider Straße. Von der ÖPNV-Haltestelle „Martinstraße“ kann man beispielsweise mit der Straßenbahnlinie 107 oder mit der U-Bahn-Linie U11, ohne umzusteigen, die Essener Innenstadt in ca. 5 Minuten erreichen. Ca. 5 Autominuten zur BAB 40 und zur BAB 52. Hier findet das Sprichwort „**Lage, Lage, Lage**“ zu 100% Anwendung.

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 Gesamtkaufpreis,
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

