

LOGISTIK-CENTER

„NAUNHOF“

Objektkennung: GUP LOG



Details

Gewerbe/Lagerfläche	29.500 m ²	Kaufpreis 11.000.000 €
Grundstück (voll erschlossen)	104.000 m ²	Soll Miete 1.200.000 €/ p.a.
		Faktor Soll 9,17
Provision 3,57 % inkl. MwSt.		Rendite Soll 10,91 % p.a.
Sachwertgutachten (2006) über	40.600.000 €	

Allgemeine Infos & Lage:

Lage: Bezirk Riesa-Großenhain / Stadt Ebersbach, Naunhof

Anfahrt: Steinbach-Radeburg zum Moritzburger Weg.

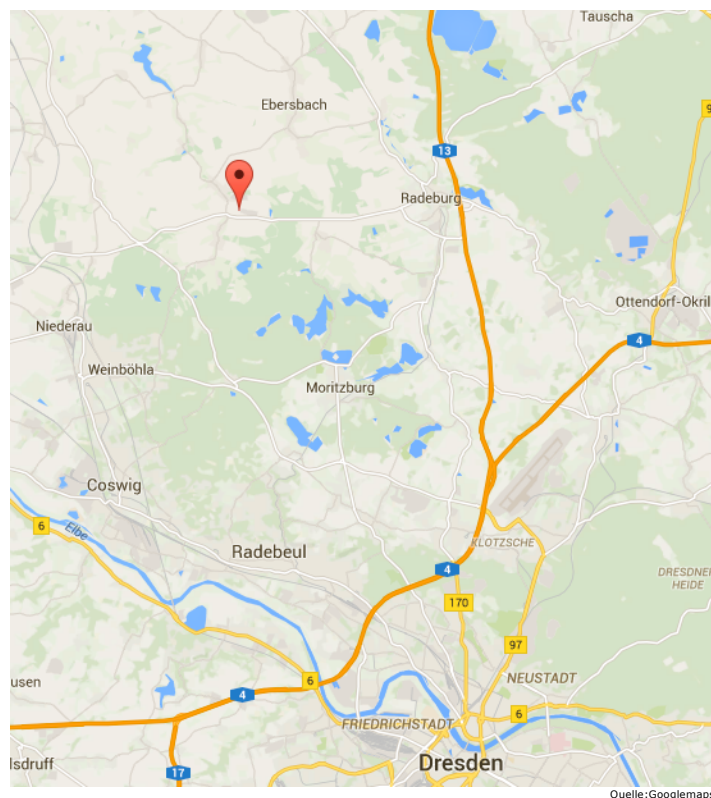
Autobahn BAB 13 Berlin-Dresden, ca. 8 Km entfernt

Sehr gute Verkehrsanbindung nach Tschechien, Polen sowie

Berlin

Das Objekt liegt in einem gewerblich genutzten Gebiet.

Nutzung: Zur Zeit als Lager-u. Logistikcenter



Eckdaten

Objektart:	Gewerbepark	Objekttyp:	Logistik/Lager
PLZ:	01561	Ort:	Ebersbach(Dresden)
Etagenzahl:	2		
Lagerfläche:	29.500 m ²		
Baujahr:	1995	Grundstücksgröße:	104.000 m ²
Heizungsart:			
Zustand:	gut		
		Garage:	
Mieteinnahmen:	1.200000€ bei Vollvermietung	Kaufpreis:	11.000.000,00 €

1. Laufzeit: 100% neu vermietet für 10 Jahre+ 5 Jahre Option
2. Nettomieteinnahmen p.A.: 1.170.000 €

Weitere Informationen:

Aufgrund Gesprächen mit der Gemeindeverwaltung kann die Gewerbesteuer für 5 Jahre ausgesetzt werden.

Die MV beginnen mit Eigentumsumschreibung. Der Verkäufer lässt 3 Jahresmieten auf einem Treuhandkonto. Die Verwaltung sorgt für eine Vollvermietung für 10 Jahre in Höhe von 1,2 Mio. p.A.

Mieter belegen die angemieteten Flächen nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer

Die Miete kann noch gesteigert werden durch zusätzliche Fläche

Der Gebäudezustand ist gut.

Vom Verkäufer werden noch Reparaturen in Höhe von 350.000€ durchgeführt. Es wird eine neue Heizung im Bürotrakt eingebaut und verschiedene Wände ausgebaut und anderweitig je nach Bedarf versetzt.

Sondervereinbarungen:

1. Share Deal möglich
2. Die Gesellschaft (Schweizer AG) hat einen nachweislichen Verlustvortrag von ca. 800.000,- € und können beim Erwerb als Forderung mit übernommen werden.
3. Grunderwerbssteuer entfällt
4. Notargebühr entfällt

Grünstäudl & Partner

I M M O B I L I E N



Grünstäudl & Partner Immobilien
Büro Essen-Bredeneu
Theodor-Althoff-Str. 17
D-45133 Essen

Grünstäudl & Partner

I M M O B I L I E N



Grünstäudl & Partner Immobilien
Büro Essen-Bredeneu
Theodor-Althoff-Str. 17
D-45133 Essen

Grünstäudl & Partner

I M M O B I L I E N



Grünstäudl & Partner Immobilien
Büro Essen-Bredeneu
Theodor-Althoff-Str. 17
D-45133 Essen

Grünstäudl & Partner

I M M O B I L I E N



Grünstäudl & Partner Immobilien
Büro Essen-Bredene
Theodor-Althoff-Str. 17
D-45133 Essen

nicht alleinige Grundlage für die vom Kunden zu treffende Entscheidung sein. Es stellt keine rechtlich bindende Grundlage für eine Vertragsvorlage dar. Dieses Angebot dient nicht der Rechts-, Steuer- oder Unternehmensberatung des Kunden. Sämtliche Informationen aus diesem Angebot sind streng vertraulich. Die Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung der GuP Immobilien nicht erlaubt. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadenersatz in Höhe der uns entgangenen Provision.

Der Nachweis verpflichtet den Kunden bei Vertragsabschluss die individuelle oder in den AGBs ausgewiesene Provision zu zahlen.

Jeder Vertragsabschluss ist mit Risiken verbunden. Ökonomische Bedingungen und andere Faktoren haben großen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit eines Vertrages. Der Angebotsberechtigte kann sich das Recht vorbehalten, zu jeder Zeit mit mehreren Kunden zu verhandeln und einen Vertragsabschluss ohne vorherige Benachrichtigung der noch im Verhandlungsprozess befindlichen Kunden abzuschließen, es sei denn, zwischen dem Angebotsberechtigten und dem Kunden ist eine exklusive Regelung vereinbart worden.

Auf die auf der nächsten Seite beigefügten AGBs der Grünstäudl & Partner Immobilien wird ausdrücklich verwiesen.

Grünstäudl & Partner

I M M O B I L I E N

Allgemeine Geschäftsbedingungen

(Stand: 21.Juli 2015)

Die Geschäftsführung der Grünstäudl&Partner steht bei Nachfragen stets bereit, zu den nachfolgenden Geschäftsbedingungen Stellung zu beziehen oder eine Individualvereinbarung zu schließen.

1. Ziel und Anwendungsbereich

Die Ziele der GuP sind im Rahmen eines vertrauensvollen Vertragsverhältnisses u.a. sowohl bei der wirtschaftlichen Optimierung von Immobilien beratend tätig zu sein als auch Immobilien und/oder Objekte/Projekte, die in Verbindung mit Immobilien stehen, zwischen ernsthaften Vertragsparteien zu vermitteln. Dabei widmen sich alle Mitarbeiter der GuP mit bestmöglicher Sorgfalt, in unparteiischer Wahrnehmung den Interessen einerseits des Auftraggebers der GuP (Partner) und andererseits dem ausgewiesenen Empfänger (Kunde) von Objekt/Projektbeschreibungen der GuP (Angebote). Hat der Kunde ab dem in der Kopfzeile ausgewiesenen Stichtag des Angebots innerhalb der nächsten 5 Werktage dieser AGB nicht ausdrücklich widersprochen, so erklärt sich der Kunde mit diesen Geschäftsbedingungen einverstanden. Ebenso gelten diese Bedingungen bei widerspruchloser Annahme der Dienstleistungen der GuP und/oder bei der Auswertung von gegebenen Nachweisen oder Rückfragen auf dieses Angebot. Die Erfüllung der vertraglichen Pflichten der GuP erfolgt im Rahmen der allg. anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gepflogenheiten. Im Falle der Voraussetzungen des § 9 EnEV verpflichtet sich der Partner einen gültigen Energieausweis in Kopie bis spätestens zum Beginn der Vermarktung beizubringen.

2. Angebote

Die Angebote und deren inhaltliche Informationen sind ausschließlich für den stets ausgewiesenen Kunden bestimmt, dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden und unterliegen der Vertraulichkeit. Diese wird von dem Kunden der GuP gegenüber zugesichert; die Verletzung der Vertraulichkeit der inhaltlichen Informationen hat Schadenersatzforderungen zur Folge. Eine weiterreichende Vertraulichkeitsregelung in Form des Kundenschutzes besteht nicht. Die Angebote erfolgen stets nach bestem Wissen und Gewissen, aber gemäß den vom Partner erteilten Informationen, für deren Richtigkeit die GuP nicht haftet. Die Angebote sind generell freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung werden ausdrücklich vorbehalten.

3. Vorkennntnis

sind die Angebote bereits bekannt, so hat der Kunde der GuP innerhalb von 5 Werktagen schriftlich mitzuteilen, wer und zu welchem Zeitpunkt eine taugliche Gelegenheit zu einem Vertragsabschluss bereits vorher angeboten hatte (Nachweis), ansonsten erkennt der Kunde

das GuP-Angebot als ursächlich für einen eventuellen späteren Vertragsabschluss an.

4. Anfall der Provision

Die GuP hat die Provision verdient, sobald auf Grund eines Angebotes bzw. eines GuP-Nachweises ein Vertrag zwischen Partner und Kunde zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu anderen Bedingungen erfolgt, sofern der wirtschaftliche nicht wesentlich vom Angebot abweicht, für die Entstehung des Provisionsanspruches genügt daher Mitursächlichkeit. Die Provision ist fällig und zahlbar bei Rechnungserteilung. Weiterhin gilt: Der GuP Anspruch auf Provision bleibt bestehen,

4.1 wenn der abgeschlossene Vertrag durch eine auflösende Bedingung erlischt oder auf Grund eines Rücktrittsvorbehaltes oder aus sonstigem Grunde nicht erfüllt wird,

4.2 wenn der Vertrag zu einem späteren Zeitpunkt oder zu anderen Bedingungen abgeschlossen wird oder wenn anstelle des von uns angebotenen Geschäftes ein Ersatzgeschäft zustande kommt, welches in seinem wirtschaftlichen Erfolg an die Stelle des ursprünglich bezweckten Geschäftes tritt (z.B. Erwerb durch Umlegung, Tausch, Enteignung, Vorkaufsrecht etc.) und/oder

4.3 wenn der Vertrag oder ein Folgegeschäft über nachgewiesene oder vermittelte Objekte mit denselben Vertragspartnern oder deren Rechtsnachfolgern innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen wird.

4.4 Bei Verträgen mit aufschiebender Bedingung wird die GuP Provision fällig mit Abschluss des Vertrages, unabhängig vom Eintritt der aufschiebenden Bedingung. Die gesetzliche Regelung des § 652 BGB gilt insoweit nicht.

4.5 Die GuP ist berechtigt, auch für den Partner entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden.

5. Höhe der Provision

Vorbehaltlich schriftlicher Individualvereinbarungen ist an Provision - zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer - zu zahlen:

5.1 Bei An- und Verkauf von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen, vom Kunden 5 % (fünf von Hundert), berechnet vom Vertragswert.

5.2 Bei Vermietung und Verpachtung vom Vermieter wie auch vom Mieter/Pächter jeweils:

a) bei Verträgen bis zu 5 Jahren Dauer, 2 netto Monatsmieten als Mindestgebühr;

b) bei Verträgen von längerer Dauer 4 Monatsmieten;

c) bei Verträgen mit Optionsrechten auf Verlängerung des Vertrages ist die Option, unabhängig von der späteren Wahrnehmung, der Laufzeit des Vertrages zuzurechnen. Der Höchstsatz aus dem vorigen Absatz findet Anwendung.

5.3 Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz, vom Kunden 3 % (drei von Hundert) berechnet von dem erzielten Gesamtkaufpreis.

5.4 Bei Erbbaurecht vom Erbbauberechtigten und vom Grundstückseigentümer jeweils 3 % (drei von Hundert), berechnet vom notariellen Kaufpreis.

5.5 Bei Vorkaufsrecht vom Berechtigten 1 % (eins von Hundert), berechnet vom Verkehrswert des Objekts.

Die nach Ziff. 5.1 bis 5.5 der Provisionsberechnung zugrunde gelegte Werte erhöhen sich um den Wert weiterer Geldzahlungen, die mit dem vermittelten Geschäft in Zusammenhang stehen, wie insbesondere Einmalzahlungen, Ablösen und Abstandssummen (z.B. für Einrichtungen, Key-Money, Personalübernahmen etc.).

6. Aufwendungsersatz

Wird das mit der GuP geschlossene Vertragsverhältnis widerrufen oder nimmt der Kunde sonst von dem beabsichtigten Geschäft Abstand, so hat die GuP Anspruch auf Ersatz der für die bisherige Vermittlungs- oder Nachweistätigkeit entstandenen und belegten Aufwendungen. Dies gilt auch für den geleisteten Zeitaufwand, der mit € 300/h zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer berechnet wird. Die Aufwendungen sind auf max. 10 % der Provision begrenzt. Der Anspruch ist mit Rechnungsstellung fällig. Sollte das Geschäft aufgrund eines Nachweises durch die GuP später doch zustande kommen, fällt eine Provision an; die Aufwendungen sind dann auf die Provision anzurechnen.

7. Informationspflichten des Kunden

Sofern auf Grund der Tätigkeit der GuP zwischen den zusammengeführten Parteien direkte Verhandlungen aufgenommen werden, so ist auf die Tätigkeit der GuP Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist unaufgefordert und unverzüglich der GuP mitzuteilen. Die GuP hat außerdem Anspruch auf

7.1 Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Termine sind der GuP rechtzeitig mitzuteilen,

7.2 Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden und

7.3 Benennung der jeweiligen Vertragspartei durch den Kunden.

8. Gesonderte Beratungsdienstleistungen

Nimmt der Kunde zusätzlich Beratungsdienstleistungen der GuP in Anspruch, ohne dass die GuP für das gleiche Geschäft mit einer Vermittlung oder einem Nachweis beauftragt wird, so berechnet die GuP ein Beratungshonorar nach Zeitaufwand mit einem Stundensatz von € 300 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, der im Erfolgsfall aber mindestens 3 % (drei von Hundert) des für den Kunden erzielten Wertes (z.B. einer Miet- oder Kostenreduzierung) beträgt.

9. Erfüllungsort, Gerichtsstand, anwendbares Recht, Salvatorische Klausel

Ist der Kunde Kaufmann, so ist Erfüllungsort und Gerichtsstand Essen. Anwendbar ist ausschließlich deutsches Recht.

Sollten Teile dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt, an die Stelle eventuell unwirksamer Bestimmungen treten die gesetzlichen Regeln