

EXPOSÉ

Wohn-Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial -
zentral in Norderstedt, voll vermietet



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 22844 Norderstedt
Baujahr: 1986
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 360,52 m²
Gesamtfläche (ca.): 640,80 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 640,80 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.415 m²
Kaufpreis pro m²: 2.020,91 €

Kaufpreis
€ 1.195.000,-

ernst h. eggers Hausmakler e.K.

Ulzburger Str. 561 ° 22844 Norderstedt ° Tel.: 040 / 35 77 199 00

Fax: 040 / 526 67 95 ° verwaltung@eggers.immobilien ° www.eggers.immobilien

> Mehrfamilienhaus

> Norderstedt

> 10 Zimmer

> 360,52 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0393



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	22844 Norderstedt - Friedrichsgabe
Baujahr	1986
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	360,52 m ²
Gesamtfläche (ca.)	640,80 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	640,80 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.415 m ²
Kaufpreis	1.195.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.020,91 €
Anzahl Etagen	2
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	22
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	119 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-08-14
Energieausweis gültig bis	2028-08-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1986
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	6
Gewerbeeinheiten	5
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
DV-Verkabelung	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	68.880,- €
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen

bezugsfrei ab

nach Vereinbarung

Provision für Käufer

3 %

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 10 Zimmer

- > 360,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0393



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von 22844 Norderstedt. Das Gebäudeensemble wurde im Jahr 1986 in massiver Bauweise errichtet und umfasst insgesamt 11 vermietbare Einheiten - davon 6 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über 22 Außenstellplätze.

Das Objekt bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 360,52 m² sowie eine Gewerbefläche von ca. 280,28 m² auf einem großzügigen Grundstück von 1.421 m².

Ausstattung:

- Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung - breite Zielgruppe
- Stabile Mieterstruktur

Mietentwicklung & Potenzial

Aktuell erzielt die Immobilie jährliche Ist-Mieteinnahmen von rund 67.740 €.

Auf Basis des örtlichen Mietenspiegels sowie der marktüblichen Vergleichsmieten für Wohn- und Gewerbeimmobilien in dieser Lage besteht ein Entwicklungspotenzial der Mieten um ca. 10-15 %.

Modernisierungsbedarf

Trotz laufender Nutzung bestehen Investitionsbedarf in den nächsten 5 - 6 Jahren, insbesondere in folgenden Bereichen:

- Sanierung des Flachdachs (ca. € 120.000)
- Dämmung des restlichen Dachs (ca. € 80.000)
- Heizungsmodernisierung (ca. € 80.000 €)
- Allgemeine Instandhaltung (z. B. Eingangstüren, Malerarbeiten, ca. € 50.000)

Diese Maßnahmen sind bei der Kaufpreisverhandlung bereits berücksichtigt.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich an der Ulzburger Straße, einer stark frequentierten Hauptverkehrsachse im Herzen von Norderstedt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen. Die Lage garantiert sowohl eine gute Erreichbarkeit für Gewerbetriebe als auch eine attraktive Wohnqualität.

Objektbilder:



Ansicht 2



Ansicht 3



Stellplätze vor dem Haus

ernst h. eggers Hausmakler e.K.

Ulzburger Str. 561 • 22844 Norderstedt
Tel.: 040 / 35 77 199 00 • Fax: 040 / 526 67 95

verwaltung@eggers.immobilien • www.eggers.immobilien

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 10 Zimmer

- > 360,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0393



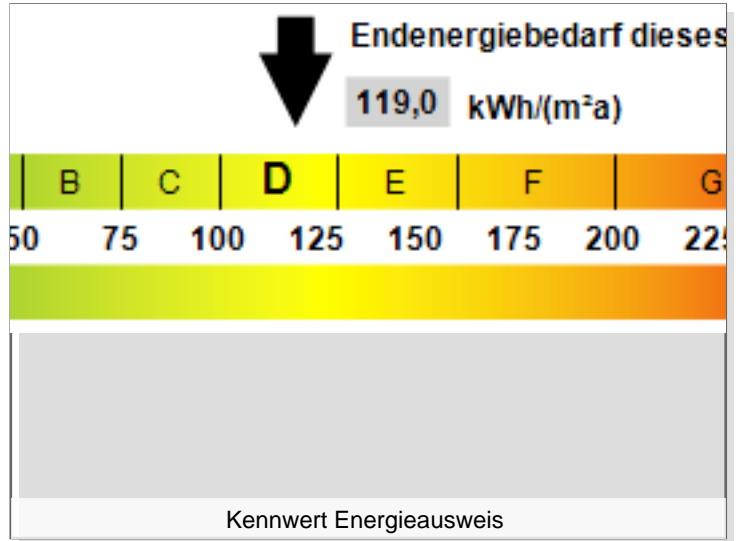
Ansicht 1 Rückseite



Ansicht 2 Rückseite



Stellplätze auf der Rückseite



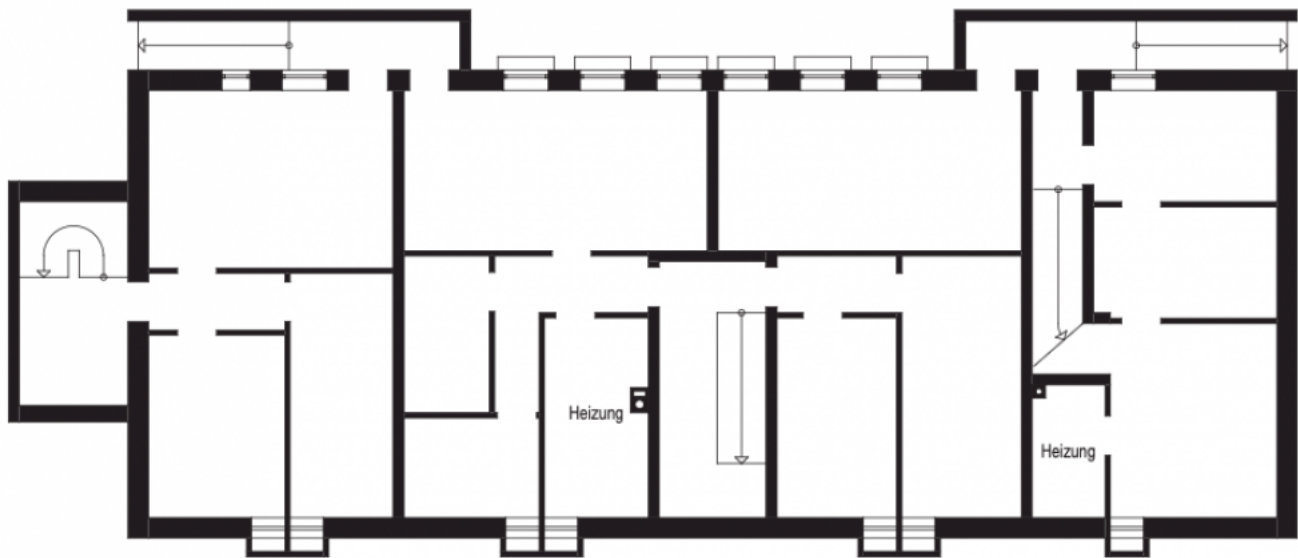
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 10 Zimmer

- > 360,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0393



ULZBURGER STRASSE 537 - 575 22844 NORDERSTEDT KELLERGEHOSS



KELLERGEHOSS
Quadratmeterangaben gemäss Berechnung vom 27.05.1986

KellergeschoSS

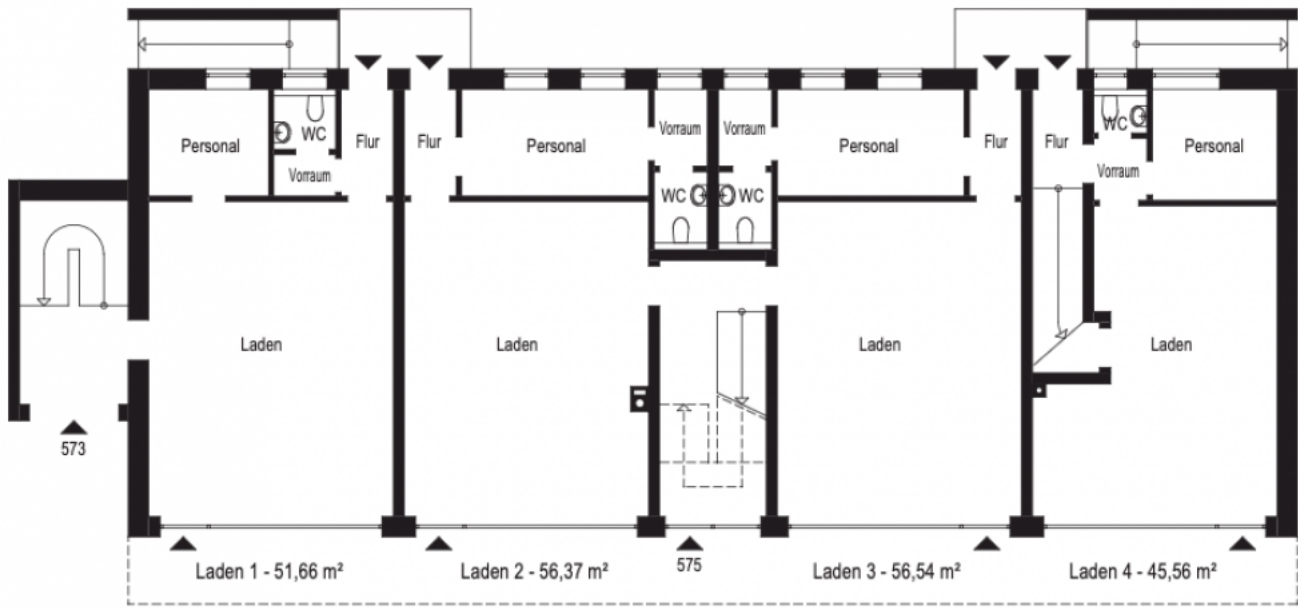
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 10 Zimmer

- > 360,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0393



ULZBURGER STRASSE 573 - 575 22844 NORDERSTEDT ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS

ERDGESCHOSS
Quadratmeterangaben gemäß Berechnung vom 27.05.1986

Erdgeschoss

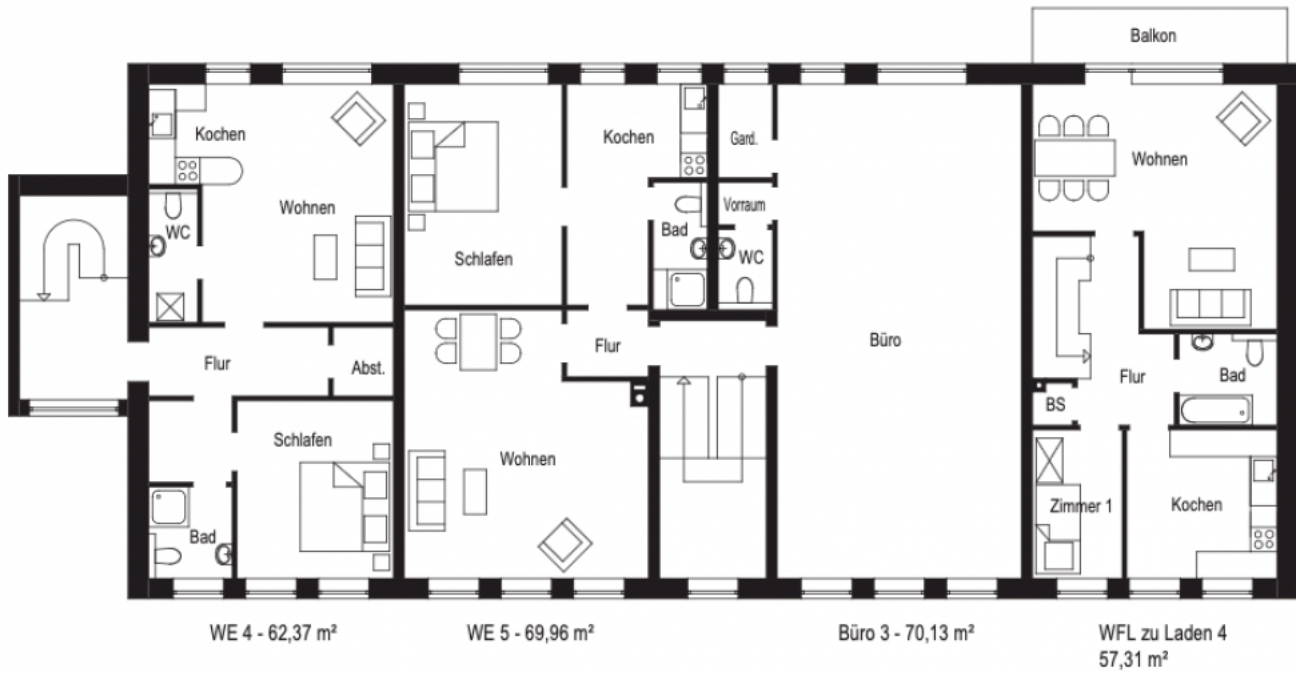
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 10 Zimmer

- > 360,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0393



ULZBURGER STRASSE 573 - 575 22844 NORDERSTEDT OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS
Quadratmeterangaben gemäß Berechnung vom 27.05.1986

Obergeschoss

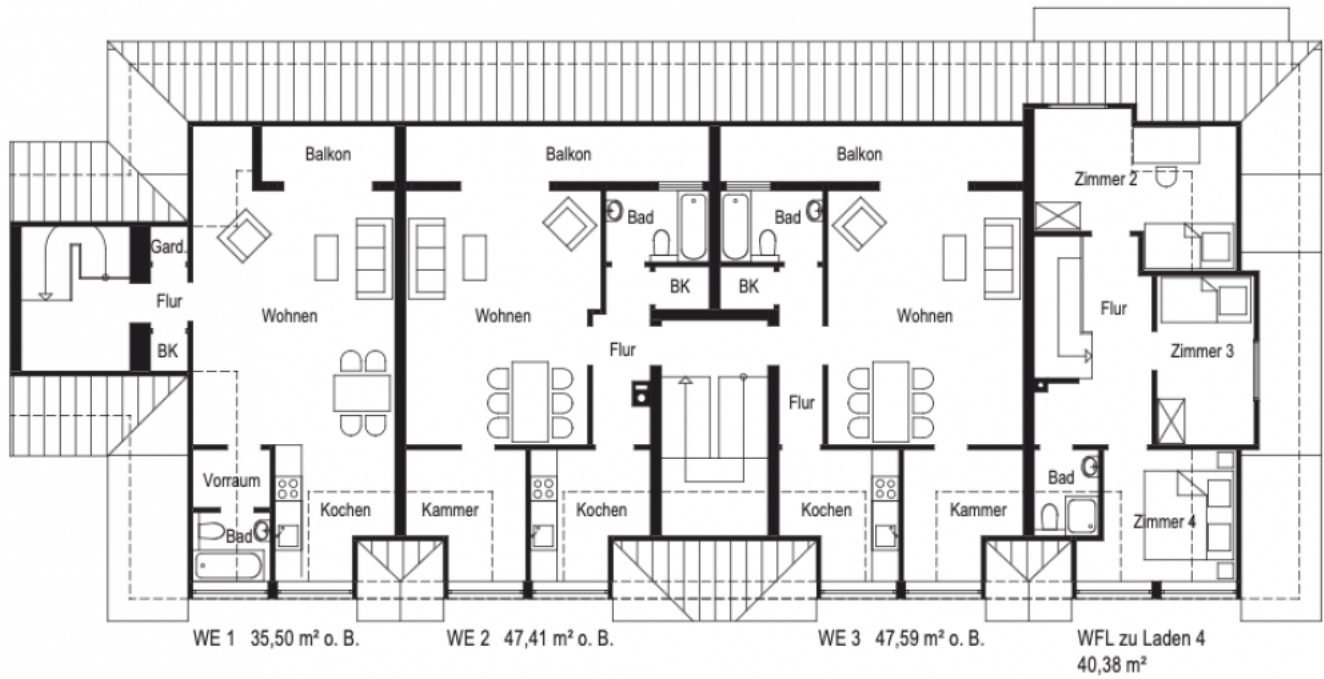
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Norderstedt
- > 10 Zimmer

- > 360,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 0393



ULZBURGER STRASSE 573 - 575 22844 NORDERSTEDT DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS

DACHGESCHOSS

Quadratmeterangaben gemäß Baurechnung vom 27.05.1986

Dachgeschoss

> Mehrfamilienhaus

> Norderstedt

> 10 Zimmer

> 360,52 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0393



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen Makler und Kunde als Verbraucher

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die

Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

§ 6 Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portikosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

§ 7 Haftungsbeschränkung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 9 Gerichtsstand

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.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

3. Leitfaden für die Erstellung von Individualvereinbarungen
Frei ausgehandelte Verträge, so genannte Individualverträge, haben stets Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Da das Maklervertragsrecht vom Grundsatz der Vertragsfreiheit durchzogen ist, lassen sich durch Individualverträge wirksam alle Vereinbarungen bis an die Grenzen der Sittenwidrigkeit, der Gesetzeswidrigkeit und des Missbrauchs wirksam treffen. Allerdings sind Individualvereinbarungen sehr schwierig aufzusetzen. Der Individualvertrag muss frei ausgehandelt werden, um die unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen,

> Mehrfamilienhaus

> Norderstedt

> 10 Zimmer

> 360,52 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 0393



Auffassungen der Parteien festzustellen, durchzusprechen, abzuklären und im gegenseitigen Einvernehmen zu formulieren und abzuzeichnen. Individualvereinbarungen sind sehr schwierig aufzusetzen. Der Individualvertrag muss frei ausgehandelt werden, um die unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen, Auffassungen der Parteien festzustellen, durchzusprechen, abzuklären und im gegenseitigen Einvernehmen zu formulieren und abzuzeichnen. Es ist dies der goldene Kompromiss, der auszuhandeln ist. Der Makler hat dabei seinem Kunden alles offen zu legen, was normalerweise ihm die Provision nicht gewährt, die er indes durch Vereinbarung mit seinem Kunden gerne erfolgreich geltend machen möchte. Denn der Makler ist darlegungs- und beweispflichtig für eine individuell ausgehandelte Klausel. Er muss beweisen, dass ein wirkliches Aushandeln der Klausel stattgefunden hat, und dafür steht ihm bestens ein Zeuge bei den Verhandlungen zur Verfügung. Ein solcher Fall möge am Beispiel des Aushandelns eines qualifizierten Makleralleinauftrages dargestellt werden: Der Makler legt seinem Kunden vereinfacht einen Formularvertrag, einen so genannten einfachen Makleralleinauftrag in Form Allgemeiner Geschäftsbedingungen vor und spricht mit ihm die einzelnen Klauseln durch, erläutert ihm diese. Der einfache Makleralleinauftrag untersagt dem Kunden lediglich, während der Laufzeit des Vertrages weitere Makler einzuschalten. Dann erklärt der Makler dem Kunden die qualifizierte Form des Makleralleinauftrages, dass er nämlich bei selbst gefundenen Interessenten des Auftraggebers hinzugezogen werden möchte, die potenziellen Kaufinteressenten an ihn zu verweisen sind, damit er das Geschäft erfolgreich abschließen kann und für den Fall des Verstoßes gegen diese Vereinbarung die im Erfolgsfalle anfallende volle Provision erhält. Diese Individualvereinbarung sollte dem Kunden in einem besonderen Schriftstück ausgehändigt werden, verbunden mit einer Überlegungsfrist von vielleicht 2 Tagen längstens. Zeichnet der Kunde diese Vereinbarung gegen, sollte die Individualvereinbarung einer Überprüfung durch die Gerichte mit einiger Sicherheit standhalten.

Individualvereinbarungen und nicht Allgemeine Geschäftsbedingungen sind im wesentlichen in folgenden Fällen zu schließen:

a. Bei der Vereinbarung eines so genannten qualifizierten Makleralleinauftrages
Der so genannte qualifizierte Makleralleinauftrag schränkt die Freiheit des Maklerkunden insofern und insoweit ein, als dass der Kunde für die Dauer der Laufzeit eines solchen Vertrages weder weitere Makler hinzuziehen darf, noch ihm der Selbstverkauf des Objektes gestattet ist. Die Untersagung des Eigengeschäfts bedeutet, dass während der Laufzeit des qualifizierten Makleralleinauftrages nur der Makler berechtigt ist, das Objekt nachzuweisen und zu vermitteln, der den Vertrag mit dem Kunden geschlossen hat und der Kunde alle Interessenten, die er selbst findet oder die wegen des Objektankaufs an ihn herantreten, an seinen beauftragten Makler zu verweisen, den Makler hinzuzuziehen hat, damit dieser das Geschäft erfolgreich zwischen Verkäufer und Käufer zustande

bringt. Verbunden ist dieser Fall in der Regel mit der weiteren Vereinbarung, dass für den Fall der Verletzung der vereinbarten Hinzuziehungs- und Verweisungsklausel der Auftraggeber die volle Provision übernimmt.

b. Beim Erwerb des Objektes in der Zwangsversteigerung
Zur Provisionssicherung des Maklers im Falle des Objekterwerbs des Kunden im Wege der Zwangsversteigerung ist eine Individualvereinbarung zu treffen. Dies ist deswegen erforderlich, weil das Maklervertragsrecht dem Makler einen Provisionsanspruch für den Nachweis oder die Vermittlung eines Vertrages (§ 652 I S. 1 BGB) gewährt, nicht jedoch für den Erwerb des Objekts im Rahmen eines Hoheitsaktes, nämlich des Zuschlags in der Zwangsversteigerung. Daran ändert auch nichts, dass das wirtschaftliche Ergebnis beim Erwerb des Grundstücks gleichermaßen erzielt wird.

c. Bei den so genannten Verflechtungstatbeständen
Wenn der Kunde dem Makler eine Provision in Kenntnis von Umständen verspricht, die an sich den Makler hindern, eine Provision zu erheben, dann hat der Kunde die Provision zu bezahlen. Verflechtungsfälle bedingen in der Regel den erfolgreichen Abschluss des Geschäfts, den rechtswirksamen Notariatsvertrag. Sie finden aber ihren Mangel im Ursachenzusammenhang. Denn es handelt sich in der Regel um Vereinbarungen bezüglich der Vergütung, die nach dem Willen der Parteien von einer ursächlichen Tätigkeit des Maklers im Sinne des § 652 I S. 1 ("infolge") unabhängig sein soll. Bei einem derartigen Provisionsversprechen sind dem Kunden die Verflechtungen des Maklers und die Tatsache, dass der Makler in diesen Fällen keine Provision erhalten kann, bekannt.

d. Bei erfolgsunabhängigen Provisionsversprechen
Die Zahlung einer erfolgsunabhängigen Provision widerspricht dem Leitbild des Maklervertragsrechts. Denn der Maklervertrag setzt einen Maklerkunden voraus, der frei in seinen Entschlüssen ist und der die Provision nur im Erfolgsfall zu zahlen hat, das heißt mit rechtswirksamem Abschluss des Notariatsvertrages. Mithin kann eine erfolgsunabhängige Provision niemals durch vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingungen, sondern stets nur durch Individualvereinbarungen sicher gestellt werden. Hierzu gibt es eine brandneue Entscheidung des Bundesgerichtshof vom 12.10.2006 zum Aktenzeichen III ZR 331/04, in der der BGH klargestellt hat, dass die Aussage eines Kunden, es werde bei einem Verkauf des Hauses in jedem Falle dem Makler eine Provision gezahlt, ein solches selbständiges erfolgsunabhängiges Provisionsversprechen darstellen kann, auch wenn der Vertrag letztlich ohne den Makler zustande kommt. Voraussetzung sei, dass der Makler überhaupt etwas getan habe, wie etwa ein Exposee zu erstellen. Nur wenn jegliche Gegenleistung des Maklers fehle, könne ein Schenkungsversprechen vorliegen, das ohne notarielle Beurkundung unwirksam wäre.