

EXPOSÉ

Provisionsfrei

Büro- und Technikgebäude in Leutkirch



Objektdaten

Standort:	88299 Leutkirch Im Schleifrad 8, 12
Eigentümer:	Deutsche Telekom AG
Baujahr:	ca. 1973/1980
Gesamtmietfläche:	ca. 2.074 m²
Stellplätze:	ca. 37 PKW-Stellplätze 6 überdachte PKW- Stellplätze
Mieteinnahmen :	ca. 57.478 p.a. € netto IST
Kaufpreis:	750.000 € zzgl. ges. MWSt. Mindestverkaufspreis; Vergabe erfolgt gegen Höchstgebot



Ansprechpartner

**Casa Immobilien e.K.
Memmingerstrasse 174
89231 Neu-Ulm**

Herr Wolfgang Tschabbarow

Tel. 0731 / 9807738

Fax 0731 / 9807234

Mail: casa-immo@t-online.de

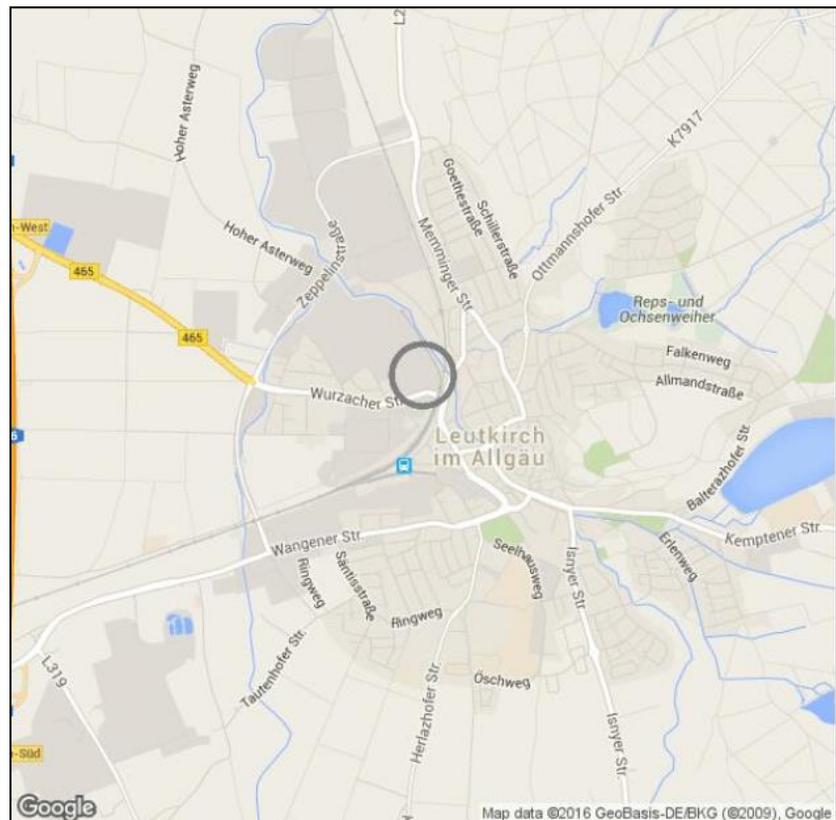
Lage

Leutkirch (rd. 22.200 Einwohner) ist eine Stadt im Landkreis Ravensburg im Regierungsbezirk Tübingen des Bundeslandes Baden-Württemberg. Kempten ist die nächstgelegene größere Stadt südöstlich der Stadt Leutkirch in ca. 20 km Entfernung (Luftlinie). Ferner befindet sich westlich von Leutkirch die Stadt Ravensburg in ca. 30 km Entfernung (Luftlinie).

Das zu veräußernde Objekt befindet sich nordwestlich der Innenstadt von Leutkirch (Verlängerung der B 465). Die Umgebungsbebauung ist durch gewerbegebietstypische Objekte (u.a. Produktionsareale, Autohaus/ Werkstatt, Fitness-Studio), in überwiegend offener Bauweise bestimmt.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Gewerbelage an einer eher überdurchschnittlich frequentierten Straße (Verlängerung der Bundesstraße und Haupterschließungsstraße des Ortes) mit guter Verkehrsanbindung, u.a. zur BAB 96 (ca. 2 km).

Überregionale Verkehrsanbindung besteht durch die Bundesautobahn A 96 in Richtung Lindau am Bodensee und München sowie die Bundesstraße B 465. Mit dem Hauptbahnhof Leutkirch besteht Anbindung an das nationale Eisenbahnstreckennetz. Bushaltestellen sind vom Objektstandort aus fußläufig erreichbar.



Objektbeschreibung

Das Verkaufsgrundstück ist mit zwei unterkellerten, ein- bis zweigeschossigen Büro- und Technikgebäuden mit unterirdischem Verbindungsgang bebaut.

Das Gebäudekonzept ist im Rahmen der derzeitigen Nutzungen, insbesondere aufgrund des urbanen Umfeldes und der guten Verkehrsanbindung, drittverwendungsfähig. Eine separate Vermietung einzelner Abschnitte ist grundsätzlich möglich.

Die Grundrisskonzeption ist nach heutigen Maßstäben als zweckmäßig und für die Nutzung angemessen. Die lichte Höhe der Technikflächen beträgt ca. 3,50 m.

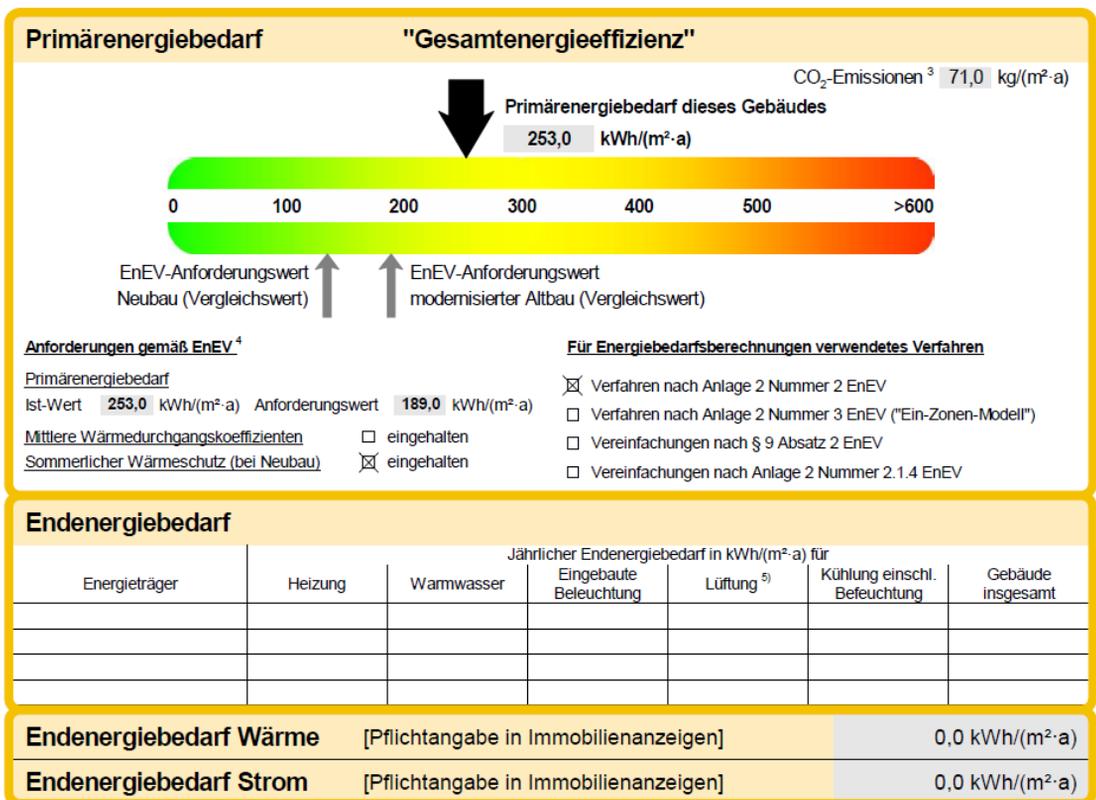
Auf dem Grundstück sind ca. 37 PKW-Stellplätze im Freien sowie 6 überdachte PKW-Stellplätze vorhanden. Im angrenzenden Straßenraum stehen vereinzelt öffentliche Stellplätze zur Verfügung

Auf dem Grundstück befindet sich ein Funkmast, der nicht mitverkauft wird. Hierfür wird ein Grundstücksteil von 236 m² vor Verkauf ausparzelliert. Die Fläche mit Mast verbleibt im Eigentum des Eigentümers Deutsche Telekom AG. Der entsprechende Teilungsentwurf ist auf S. 13 zu ersehen. Im Zuge der Teilung wird eine Vereinigungsbaulast bestellt. Weiter wird eine Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) eingetragen.

Angaben zum Energieausweis

Verwaltungsgebäude

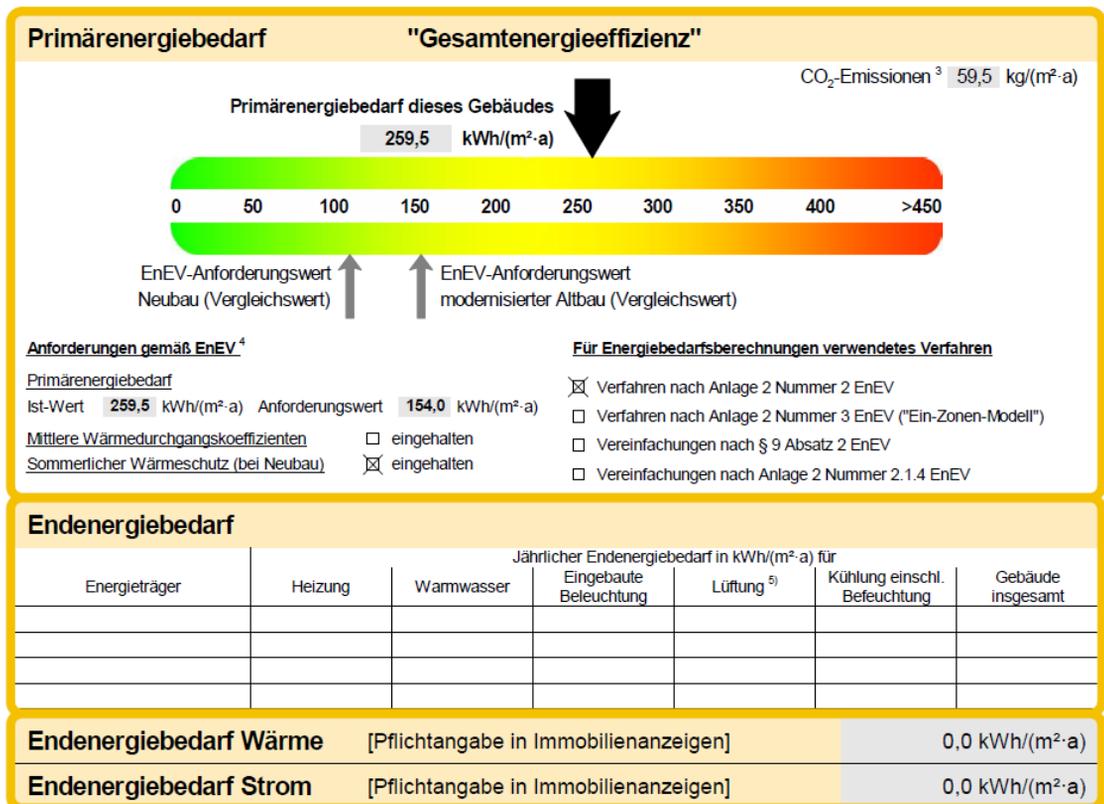
Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
 Wert des Energiebedarfs: 253,0 kWh/(m²a)
 Energieträger für die Heizung: Heizöl
 Baujahr Wärmeerzeuger: 2005 (Öl-Zentralheizung)



Angaben zum Energieausweis

Technikgebäude

Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
 Wert des Energiebedarfs: 259,5 kWh/(m²·a)
 Energieträger für die Heizung: Heizöl
 Baujahr Wärmeerzeuger: 2005 (Öl-Zentralheizung)



Grundstück

Das Grundstück ist von unregelmäßigem Zuschnitt und in seiner Oberflächengestalt weitgehend eben und straßenhöhengleich. Das Grundstück ist versorgungstechnisch voll erschlossen. Das mit dem Hauptgrundstück Flst. 352 verkaufte Grundstück Flst. 352/3 ist ein Wegegrundstück, welches der Erschließung der Gesamtanlage dient. Es sind entsprechende Dienstbarkeiten für die Mitbenutzung durch die Nachbargrundstücke Flst. 352/2 und 352/4 eingetragen. Gleichfalls sind Kostenregelungen für die Instandhaltung und Unterhalten getroffen.

Gemäß Angaben der Stadtverwaltung Leutkirch befindet sich das Verkaufsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die baurechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Altlasten sind nicht bekannt.

Grundstücksfläche	5.716 m ² (nach Ausparzellierung Funkmast)
Anzahl Gebäude	2
Nutzung Grundstück	Büro, Technik, Lager
Bebaute Flächen	ca. 1.064 m ²
GFZ (IST)	ca. 0,3
GRZ (IST)	ca. 0,2
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Vorhandenes Baurecht	§ 34 BauGB

Fotos



Verwaltungsgebäude Frontansicht



Technikgebäude

Fotos



Verwaltungsgebäude Rückansicht

Beschreibung der Bausubstanz

Baujahr:	ca. 1973 und 1980
Bauweise:	Konventionelle, massive, Stahlbeton-/ Stahlbeton-Skelettbauweise, ein- bis zweigeschossig, unterkellert
Fassade:	vorgeblendete Fassadenelemente (u.a. Waschbeton/ Eternit)
Außenwände:	Betonfertigteile/ Betonelemente/ Mauerwerk; Stahlbetonbodenplatte
Dach:	Flachdach, wärmegeklämmt, Bekiesung/ Zementplatten/ bitum. Abdichtung
Decken:	massiv
Treppe:	massiv

Beschreibung der Mietflächen

Innenwände:	Mauerwerk/ Betonwände gespachtelt und gestrichen, teils tapeziert; Zwischenwände teils in Leichtbauweise
Fenster/ Türen:	ISO-Fenster (div. Bj.), wärmegeklämmt, teils mit außen liegendem Sonnenschutz; Holz-/ Holzwerkstoff-/ LM-Innentüren, Haustüranlagen Aluminium mit Verglasung
Böden:	Linoleum/ Teppich in Büro- und Nebenflächen; Fliesen und Steinböden in den Fluren; Fliesen in Sanitärräumen
Sanitärausstattung:	einfache Sanitärausstattung, Wände teilweise gefliest
Elektroinstallation:	einfache, zeitgemäße Elektroinstallation
Heizung:	zentrale Öl-Heizungsanlage
Lüftung:	weitgehend mechanische Belüftung, teils elektrische Lüftungsanlagen in den Technikräumen
Sonstiges:	Nutzfläche im Erdgeschoss mit rückseitiger Lieferzone mit Rampe (Haus-Nr. 8); Verbindungsgang im UG

Flächenaufstellung

Nutzung	Fläche (m ²)	Mieter	Miete pro m ² /Stück (in €)	Miete p.a. (in €)	Mindestvertrags- laufzeit	Option (Anzahl)	Index
Technikfläche	978,30		3,50	41.089			
Verkehrsfläche	163,50		0,00	0,00			
Sanitär und Sonstige	12,90	DTAG	6,00	929	10 Jahre ab Besitzübergang	4*5 Jahre	kein Index
Lagerfläche	16,30		3,50	685			
anteilige gem. MF	46,00		0,00	0,00			
Stellplätze Außen	4 Stück		0,00	0,00			
Bürofläche	101,20		6,00	7.286			
Lagerfläche	9,10		3,50	382			
Außenlager	60,00	DTAG	0,00	0,00	31.12.2018	2*3 Jahre	kein Index
Stellplätze Außen	5 Stück		0,00	0,00			
Stellplätze Carport	2 Stück		0,00	0,00			
Bürofläche	96,60	Mieter 1	4,93	5.718			
Stellplatz Carport	1 Stück	Mieter 2	18,06	217	unbefristet	keine	_
Stellplatz Carport	1 Stück	Mieter 3	15,34	184	unbefristet	keine	_
Stellplatz Carport	1 Stück	Mieter 4	15,34	184	unbefristet	keine	_
Stellplatz Carport	1 Stück	Mieter 5	15,34	184	unbefristet	keine	_
Werbetafel	2 Stück	Mieter 6	25,83	620	unbefristet	keine	_
Bürofläche	194,40						
Lagerfläche	314,10						
Verkehrsfläche	135,90	Leerstand	-	-	-	-	-
anteilige gem. MF	6,00						
Stellplätze Außen	28 Stück						
Summe	2.074,30			57.478			

Grundbuch

Objektanschrift:	Im Schleifrad 8, 12 88299 Leutkirch
Grundbuch von:	Leutkirch, Blatt 5308
Flurstücke:	352, 352/3
Gemarkung:	Leutkirch
Datum letzter Auszug:	18.02.2015
Abteilung 1:	Deutsche Telekom AG, Bonn
Abteilung 2:	

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Energie-Versorgung Schwaben AG in Stuttgart, betr. das Recht, die Übergabestation und das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung zweier elektrischer Erdkabelleitungen zu benutzen. (Bezug: Bewilligung vom 08. August 1980; eingetragen am 28. August 1980)

Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Energie-Versorgung Schwaben AG, betr. Das Recht, das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Erdkabelleitung zu benutzen und zu betreten nebst Nutzungsbeschränkung. (Bezug: Bewilligung vom 13. Februar 1986; eingetragen am 25. Februar 1986)

Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Leutkirch, betr. Abwasserleitungsrecht, Betretungsrecht und Benutzerbeschränkung. (Bezug: Bewilligung vom 28. November 2001; eingetragen am 07. Dezember 2001)

Lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Erste DFMG Deutsche Funkturm Vermögens-GmbH & Co. KG., betr. a.) Recht zur Erstellung und des Haltens und Betreibens eines Funkturmes mit Nebenanlagen; b.) Kabelleitungsrecht, c.) Betretungs- und Befahrungsrecht, d.) Benutzerbeschränkung (Bezug: Bewilligung vom 13.02.2003; eingetragen am 26. August 2003)

Lfd. Nr. 6: Auf Flst. 352: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 352/2, betr. Abwasserleitungsrecht und Betretungsrecht. (Bezug: Bewilligung vom 05.08.2011)

Lfd. Nr. 7: Auf Flst. 352: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 352/3, betr. Abwasserleitungsrecht und Betretungsrecht. (Bezug: Bewilligung vom 05.08.2011; eingetragen am 28.09.2011)

Lfd. Nr. 8: Auf Flst. 352: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 352/4, betr. Abwasserleitungsrecht und Betretungsrecht. (Bezug: Bewilligung vom 05.08.2011; eingetragen am 28.09.2011)

Grundbuch

Lfd. Nr. 12: Auf Flst. 352/3: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 352, betr. Abwasserleitungsrecht und Betretungsrecht. (Bezug: Bewilligung vom 05.08.2011; eingetragen am 28.09.2011)

Lfd. Nr. 13: Auf Flst. 352/3: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 352/2, betr. Abwasserleitungsrecht und Betretungsrecht. (Bezug: Bewilligung vom 05.08.2011; eingetragen am 28.09.2011)

Lfd. Nr. 14: Auf Flst. 352/3: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 352/4, betr. Abwasserleitungsrecht und Betretungsrecht. (Bezug: Bewilligung vom 05.08.2011; eingetragen am 28.09.2011)

Lfd. Nr. 15: Auf Flst. 352/3: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 352, 352/2, 352/4, betr. Geh- und Fahrrecht zur Einlegung und Haltung von Versorgungsleitungen. (Bezug: Bewilligung vom 05.08.2011; eingetragen am 28.09.2011)

Lfd. Nr. 16: Auf Flst. 352: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH mit Sitz in Bonn betreffend Nutzungsrecht (Betrieb von Hauptverteilern und Vermittlungsstellen u.a.), samt Leitungsrecht, Betretungsrecht und Benutzungsbeschränkung. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen und an Dritte übertragen werden. (Bezug: Bewilligung vom 04.06.2010; eingetragen am 05.06.2012)

Im Zusammenhang mit der Heraustrennung des Funkturms kann es zu weiteren Eintragungen kommen (u.a. Wegerecht, Leitungsrecht)

Abteilung 3: keine Eintragungen

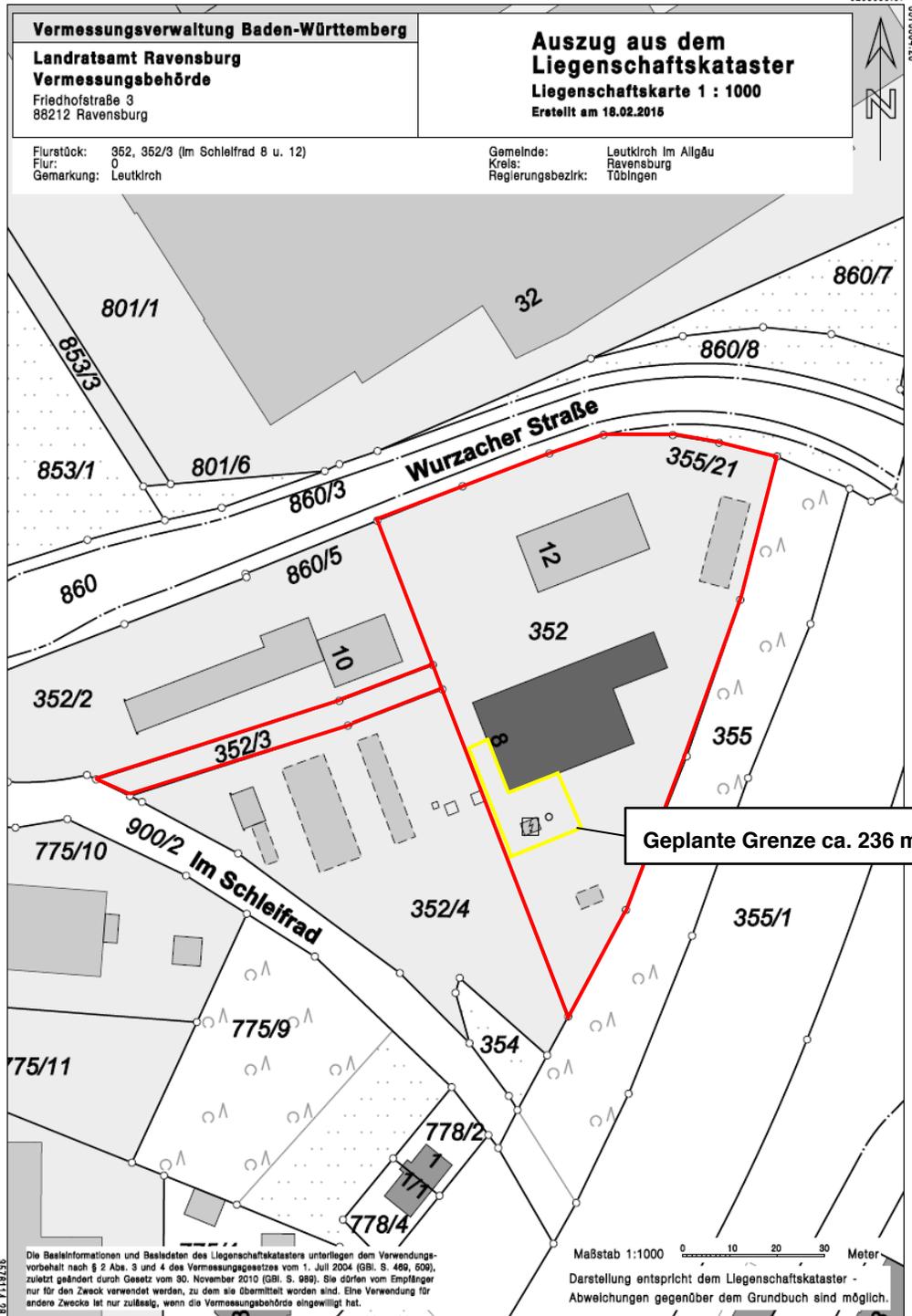
Baulasten Eintragungen: Aktuell keine Eintragungen. Nach Teilung wird eine Vereinigungsbaulast eingetragen.

Sonstiges: Im Zuge des Verkaufs werden die beiden Dienstbarkeiten Abt. II, lfd. Nr. 5 und 16 auf der Verkaufsfläche gelöscht; zu Sicherung der technischen Anlagen der Eigentümerin kommen jedoch weitere Dienstbarkeiten in Abt. II zur Eintragung.

Lageplan



Teilungsentwurf



Vertragsbedingungen

Kaufpreis

Die Kaufpreisvorstellung des Eigentümers für das oben genannte Objekt beträgt:
EUR 750.000 zzgl. gesetzlicher MwSt

(in Worten: Siebenhundertfünfzigtausend Euro).

Dies entspricht bezogen auf die Nettojahresmiete einem Vervielfältiger von ca. 13
bezogen auf die IST-Miete.

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe
dieses Angebotes an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, schriftlichen
Zustimmung gestattet.

Rückmietung

Da der Eigentümer an der langfristigen Nutzung des Objektes weiteres Interesse
hat, ist der Verkauf des Objektes nur in Verbindung mit einem SALB-Vertrag (Sale
and Lease Back) durchführbar.

Die Konstruktion des SALB-Vertrages sieht wie folgt aus:

Mietzins: EUR 50.371 p.a.

Laufzeit: 10 Jahre ab Besitzübergang + 4 x 5 Jahre Option.

Für eine Teilfläche mit ca. 577,20 m² sowie 2 Außenstellplätzen besteht
ein Sonderkündigungsrecht zum 30.09.2022.

Instandhaltung: Double Net

Über CORPUS SIREO

CORPUS SIREO ist ein vielfach ausgezeichnete, multidisziplinärer Immobiliendienstleister. Das Unternehmen ist als Asset Manager, Wohnprojektentwickler und Immobilienmakler in Deutschland und neun weiteren europäischen Ländern tätig. Es agiert zudem als Co-Investment-Partner für Pan-europäische Immobilieninvestments, gehört zu Deutschlands Top10-Maklerhäusern und entwickelt durchschnittlich 500 Wohneinheiten jährlich.

CORPUS SIREO beschäftigt rund 515 Mitarbeiter an 11 Standorten in Deutschland und Luxemburg und ist eine eigenständige Business-Unit von Swiss Life Asset Managers (CH).

Mit Gesellschaften in der Schweiz, Frankreich und Deutschland managt Swiss Life Asset Managers ein Immobilienvermögen im Wert von insgesamt rund 62 Milliarden Euro (per 31. 12.2015). Hierzu zählen neben Investments der Swiss Life Asset Managers Gruppe auch im Kundenauftrag gemanagte direkte und indirekte Immobilienanlagen.

Weitere Informationen: www.corpussireo.com

Follow us on Twitter: <http://twitter.com/corpussireo>

Ihr Ansprechpartner:

**Casa Immobilien e.K.
Memmingerstrasse 174
89231 Neu-Ulm**

Herr Wolfgang Tschabbarow

Tel. 0731 / 9807738

Fax 0731 / 9807234

Mail: casa-immo@t-online.de

Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde auf der Grundlage der für CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH (CORPUS SIREO) zugänglichen Informationen sowie Angaben Dritter erstellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt CORPUS SIREO keine Gewähr. Alle Zahlen, Größen und sonstige Angaben sind unverbindlich. Maßgebend sind ausschließlich die Angaben in den abzuschließenden Verträgen.

Dieses Exposé wird Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Transaktion eventuell erforderlichen Nachforschungen selbständig, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie mit dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der gemachten Angaben Änderungen ergeben können.

Alle Angaben sowie evtl. Angebote sind freibleibend. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der CORPUS SIREO gestattet. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden.

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.