

MANUS Aktiengesellschaft • Siebstraße 1 • 30171 Hannover

Braun Immobilien
z.Hd. Herrn Braun
Eichstraße 33
30161 Hannover

Per E-Mail: braunimmobilien@online.de

15.03.2013
TS/KS

Immobilienangebot / Kurzexposé
Objekt: Einkaufszentrum in Hannover / Altwarmbüchen,
Varrelheidering 11 und Varrelheide 200, 200a und 202

Sehr geehrter Herr Braun,

wie bereits persönlich mit Ihnen abgesprochen, bieten wir Ihnen
hiermit freibleibend und unverbindlich, nach unseren auf der
Rückseite dieses Exposés aufgeführten Geschäftsbedingungen
das nachfolgende Grundstück/Projekt/Objekt zum Kauf an:

Ansprechpartner : Firma
MANUS AG
Siebstr. 1
30171 Hannover

Herrn Torsten Schulz
☎: 0511 – 288 11 -77
Fax: 0511 – 288 11 99
e-mail : info@manus-ag.com

Anlagen : Grundrisse, Bilder, Mieterliste

MANUS AG
Siebstraße 1
30171 Hannover

Telefon: 0511 / 288 11-0
Telefax: 0511 / 288 11-99

e-mail
info@manus-ag.com

Internet
www.manus-ag.com

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Detlef Schulz

Vorstand:
Matthias Schulz
Torsten Schulz

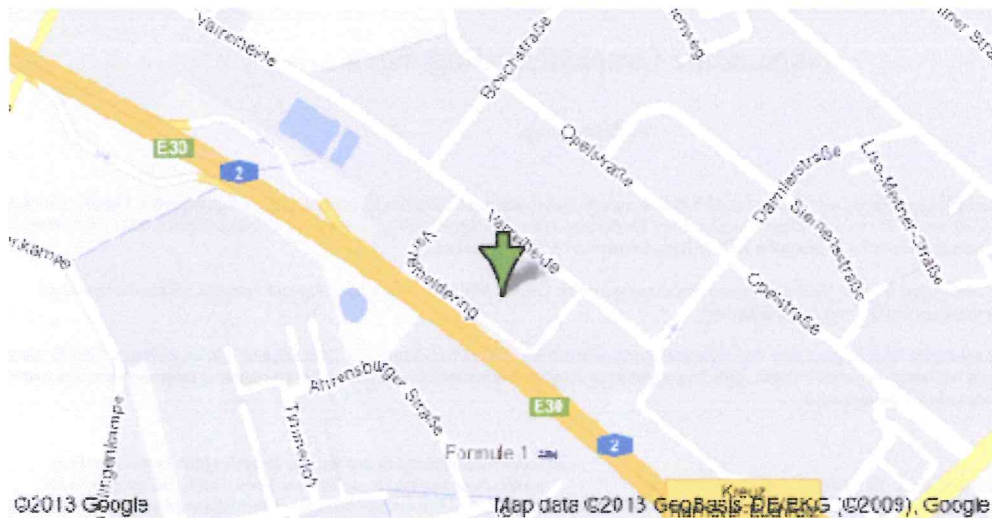
Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen (sh.Rückseite)

Sitz der Gesellschaft:
Hannover
Registergericht
Hannover, HRB 60025
USt-ID: De 219039104

Exposé Varrelheide



Objekt	Fachmarktzentrum bestehend aus Intersport, Reisebüro Lange, ABC-Schuhe, Leerstand ehml. Stahl Crane Systems, Neuvermietungsaktivitäten seit 01.01.2013 z.zt. diverse Mietinteressenten, DM (Drogerie), Mister & Lady (Textilbedarf). Der Topstandort liegt im gutbesuchten Haupteinkaufszentrum, direkt an der Autobahn A2 im Nord-östlichen Teil von Hannover, direkt gegenüber vom neu umgebauten Möbelhaus Porta. Von diesem Standort können der Flughafen Langenhagen (ca. 10min) und das Stadtzentrum Hannover (Entfernung ca. 12 Km) bequem mit PKW / LKW erreicht werden. Ende 2008 wurde das Objekt komplett umgebaut. Die Modernisierungsmaßnahmen beliefen sich auf ca. 1,8 Mio. Euro netto.
Lage	Varrelheidering 11 und Varrelheide 200 – 202 in Hannover / Altwarmbüchen
Stellplätze	Ausreichend vorhanden
Grundstücksgröße	ca. 15.000 m ²



Alle Angaben sind vom Käufer eigenverantwortlich zu prüfen. Irrtum und Auslassung sind nicht auszuschließen. Unser Angebot basiert auf Angaben und Unterlagen Dritter (Eigentümer, Behörden usw.)

Mit Abschluss eines rechtsverbindlichen Kaufvertrages ist unsere Nachweis-/Vermittlungsprovision für das o.g. Grundstück/Projekt/Objekt, zahlbar durch den Käufer, fällig und verdient. Eventuelle spätere Kaufvertragsveränderungen etc. haben auf die Provisionszahlungspflicht keine Auswirkungen. Die Höhe der Nachweis-/Vermittlungsprovision beträgt 5 % vom Gesamtkaufpreis zzgl. gesetzlicher MwSt.. Der Provisionsbetrag ist mit

Rechnungsstellung durch die MANUS AG zur Zahlung fällig.
Darüber hinaus gelten die rückseitigen Geschäftsbedingungen dieses Exposés.

Für weitere Gespräche und einer Objektbesichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

MANUS AG
Torsten Schulz
Vorstand

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Vorbemerkung

Der Erfüllung unserer Makleraufträge widmen wir uns mit Sorgfalt und in unparteilicher Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff des BGB, der allgemeinen anerkannten Kaufmännischen Grundsätze und geschäftlichen Gepflogenheiten unter Einhaltung der Standesregeln unseres Berufsstandes sowie im Rahmen der RDM-(Ring Deutscher Makler)-Richtlinien.

Unsere Tätigkeit ist auf Nachweis oder/ und die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist fällig und verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustandekommt.

Durch Aufnahme von Verhandlungen, Rückfragen sowie durch Besichtigung gelten diese Geschäftsbedingungen als anerkannt. Ein angebotenes Objekt gilt nur dann als bereits bekannt, wenn wir innerhalb von 10 Tagen nach Zugang unseres Angebotes über die Ursächlichkeit der Bekanntheit informiert werden und uns der Nachweis über die Ursächlichkeit gebracht wird.

§ 1

An Maklerprovision einschließlich der z. Zt. gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer sind zu zahlen:

- a) An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Eigentumswohnungen, berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis, d.h. von allen dem Verkäufer versprochenen Leistungen: von Käufer 5,95 % und vom Verkäufer 5,95 %
- b) Bei Projekten/Werklieferungsverträgen/GU-Generalübernehmerverträgen o. ä. von jeder Vertragsseite je 5,95 %
- c) Erbbaurechte von Grundstückswert und etwa bestehenden Aufbauten berechnet: vom Erbbaunehmer 5,95 % und vom Erbbaugeber 5,95 %
- d) Vorkaufsrecht, berechnet vom Verkehrswert des Objektes, vom Berechtigten 5,95 %.

§ 2

Bei Vermietungen und Verpachtungen, zahlbar vom Mieter/Pächter einschließlich der z. Zt. gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer sind zu zahlen:

- a) Bei Wohnraummietverträgen beträgt die Maklerprovision 2,38 Monatsnettomieten.
- b) Bei Gewerbemietverträgen beträgt die Maklerprovision 3,57 Monatsnettomieten.

§ 3

- a) Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung bzw. aufgrund unseres Nachweises ein Vertrag zustande gekommen ist. Mitursächlichkeit genügt. Die Provision ist fällig und zahlbar 8 Tage nach Rechnungserteilung. Nachträgliche Vertragsänderungen, wirken sich nicht auf die Provisionszahlungspflicht aus, eventuell bereits bezahlte Provisionen unterliegen keiner Rückzahlungspflicht.
- b) Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes oder aus sonstigem Grund gegenstandslos oder nicht erfüllt wird.
- c) Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, daß der Abschluß des Vertrages zu einem späteren Termin oder zu andern Bedingungen erfolgt.
- d) Sofern aufgrund unserer Nachweis- oder/und Vermittlungstätigkeit Verhandlungsparteien direkte Verhandlungen aufnehmen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

§ 4

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden.

§ 5

- a) Ein uns erteilter Alleinauftrag begründet für den Auftraggeber und uns ein besonderes Treueverhältnis. Demgemäß sind direkt an den Auftraggeber herantretende Interessenten unter Bezugnahme auf das bestehende Auftragsverhältnis stets und ausschließlich an uns zu verweisen. Insofern enthält sich der Auftraggeber der eigenen Abschlußtätigkeit. Zuwiderhandlungen begründen eine Schadensersatzpflicht in Höhe der in § 1 und § 2 genannten Provisionssätze.

- b) Jeder Alleinauftrag ist nur für eine festzulegende bestimmte Frist erteilt; diese beträgt längstens zwei Jahre. Die Kündigungsfrist für beide Seiten beträgt drei Monate, andernfalls wird sich der Alleinauftrag um ein weiteres Jahr verlängern. Die Kündigung hat schriftlich mittels Einschreiben/Rückschein zu erfolgen.

§ 6

Bei Vertragsabschluß hat der Auftraggeber uns auf Verlangen die Vertragspartei bekanntzugeben.

§ 7

Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluß. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden.

§ 8

Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos geworden sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu verständigen. Sofern er dies unterläßt, haben wir Anspruch auf Ersatz von nachträglichen Auslagen und Zeitaufwendungen.

§ 9

Wir haben Anspruch auf Maklerprovision, wenn anstelle des von uns angebotenen Geschäfts ein Ersatzgeschäft zustandekommt, das in seinem wirtschaftlichen Erfolg an die Stelle des ursprünglich bezweckten Geschäfts tritt, z. B. durch Enteignung, Umlegung, Zwangsversteigerung, Tausch oder Ausübung eines Vorrechts.

§ 10

Vertragswidriges Verhalten unseres Auftraggebers berechtigt uns zum Ersatz für unsere sachlichen und zeitlichen Aufwendungen. Der Ersatz für den Zeitaufwand bemißt sich nach der Entschädigung von vereidigten Sachverständigen.

§ 11

Unsere Angebote erfolgen gemäß der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte; sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die Angebote sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und verpflichtet widrigenfalls zu Schadensersatz in Höhe von der in § 1 und § 2 genannten Provisionsätze.

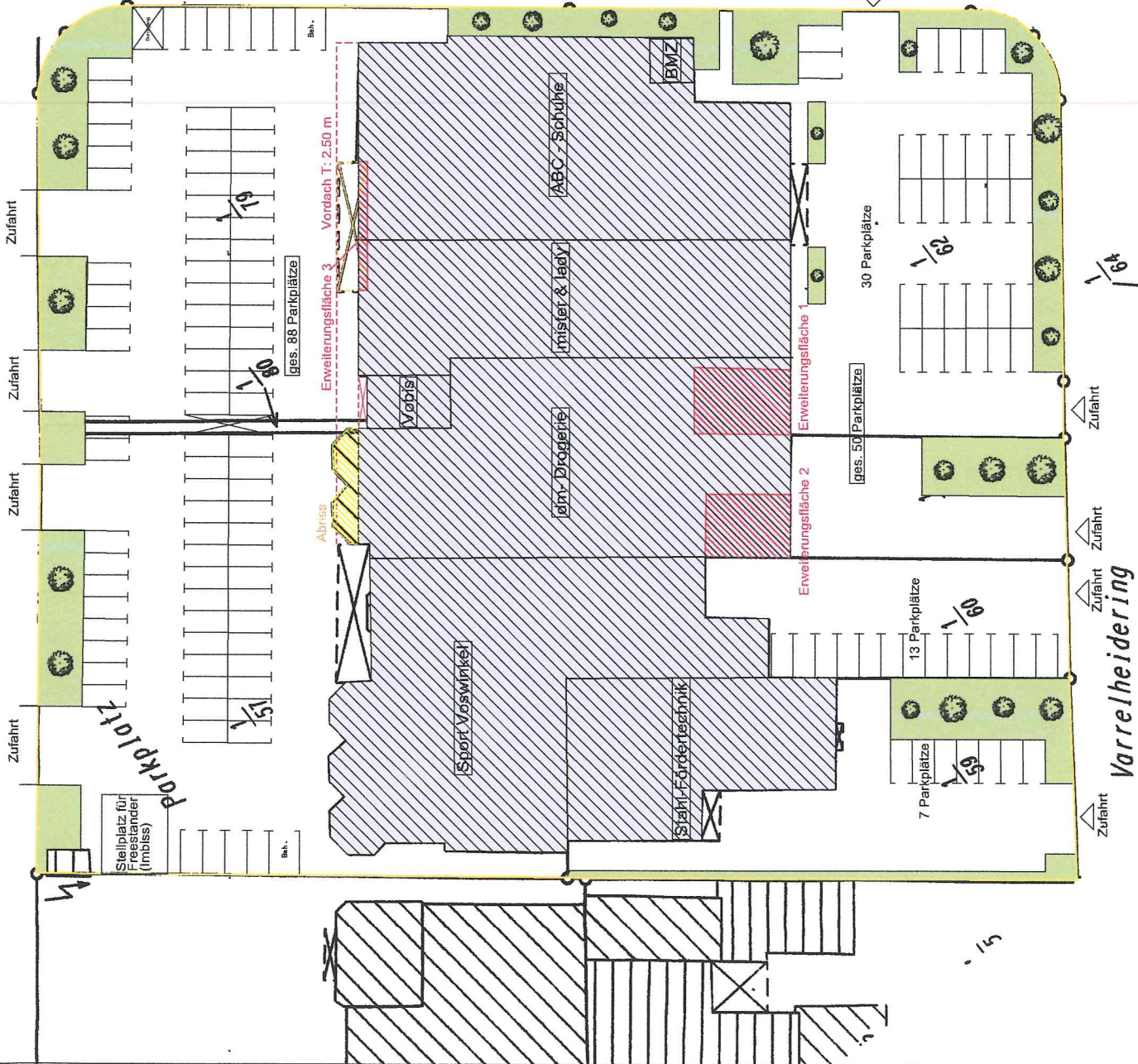
Schadensersatzansprüche uns gegenüber sind mit Ausnahme von vorsätzlichem und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen.

§ 12

- a) Abweichungen von unseren „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.
- b) Sollten Teile unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- c) An die Stelle eventuell unwirksamer Bestimmungen treten sinngemäß die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hannover.

Varrelheide

1/10



Bauherr:
Sternagel & Schulz GbR
Sternagel, Ulrich
Management & Verwaltungsgesellschaft mbH
Siebstr. 1
30171 Hannover
Tel.: 0511/ 288 110

Architekt:
Europlan Nord
Management & Planungsgesellschaft mbH
Sternagel, Ulrich
30171 Hannover
Tel.: 0511/ 288 11 33

Planinhalt: Lageplan
Maßstab: 1 : 500
Blatt Nr.: BA 01
Datum: 10.06.2009



INTERSPORT
Voswinkel

INTERSPORT
Voswinkel

HER LICH
WIL KOMMEN!
Intersport
Voswinkel
P

Objekt: EKZ Varrellheide - Mieterliste (netto)

Eigentümer/ Mieter	Betrag	Nebenkosten		Nutzfläche (in qm)		Euro/ Nutzfläche		Laufzeit	Indexsierung
Sport Vosswinkel	11.750,00 €		1.857,14 €		1060,00		11,08 €	vom 01.06.2008 12 Jahre	Die ersten drei Mietjahre ab Mietbeginn sind Indexneutral. Nach der indexneutralen Mietzeit kann sich auf verlangen einer Seite der Mietzins um 65% der prozentualen Indexveränderung ändern, wenn sich den Lebenshaltungskostenindex Verbraucherpreisindex (Basis 2000= 100) um 10 % oder mehr steigt oder fällt
Reisebüro Lange	1.000,00 €		350,00 €		205,00		4,88 €	vom 01.11.2012 bis 31.12.2022	
Staffelmiete:	2.000,00 €								
04.14-03.15	2.100,00 €								
04.15-03.16	2.200,00 €								
04.16-03.17	2.300,00 €								
04.17-03.18	2.400,00 €								
04.18-03.98	2.500,00 €								
Kienast GmbH- ABC - Schuhe	12.300,78 €		1.650,00 €		939,71		13,09 €	vom 18.11.2008 15 Jahre + 1x10 Jahre	um 75% (Basis 2000= 100) um 10 Punkte oder mehr steigt oder fällt
Leerstand - ehml. Stahl Crane Systems	2.500,00 €		600,00 €		429,00		5,83 €	seit 31.12.2012	
DM Vermögensverw. GmbH - Drogerie	9.483,32 €		1.126,05 €		862,12		11,00 €	vom 01.12.2008 12 Jahre	um 70% (Basis 2000= 100) um 10% oder mehr steigt oder fällt
mister & lady GmbH - Textil	6.913,00 €		1.016,81 €		691,30		10,00 €	vom 01.12.2008 bis 16.11.2018	um 65% (Basis 2000= 100) um 10% oder mehr steigt oder fällt
	43.947,10 €		6.600,00 €		4187,13		55,88043		