

Vermietungs- Exposé

Gastronomie-
fläche in
zentraler Lage





Adresse :	Europaplatz 1, 72072 Tübingen
Nutzung :	Gastronomie
Mietfläche :	ca. 266 m²
Lage im Objekt :	EG
Monatliche Kaltmiete :	21,75 €/m² netto zzgl. Nebenkosten und gesetzl. USt., derzeit 19%
Nebenkosten Vorauszahlung :	4,50 €/m² netto zzgl. gesetzl. USt., derzeit 19%
Verfügbarkeit:	Kurzfristig nach Vereinbarung
Provision:	Für den Mieter ist die Anmietung provisionsfrei
Baujahr :	1997
Diversifizierte Mietstruktur:	• Vollsortimenter: Rewe-Markt • Bank-Filialen: BW-Bank, Targobank • Apotheke • Arztpraxen • Anwaltskanzlei • Tanzschule • Sonnenstudio • Weiterbildungsinstitut: Schülerhilfe • Bekleidungsladen für Kinder



Lage und Umfeld:

Die Gastrofläche befindet sich in zentraler Lage am Europaplatz / Hauptbahnhof in Tübingen.

Der Europaplatz gilt als einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt und bietet eine hervorragende Anbindung an den Zugverkehr, sämtliche Stadt- und Regionalbuslinien sowie den neuen zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

Das unmittelbare Umfeld zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus Einzelhandelsgeschäften, Gastronomiebetrieben, Cafés und Serviceeinrichtungen wie Apotheken und Banken aus. Diese Lage bietet eine hohe Passantenfrequenz.

Besonderheiten:

Sichtbarkeit: starke Fußläufigkeit und Passantenfrequenz durch Bus-/Zugverkehr und Nähe zu Nahversorgern

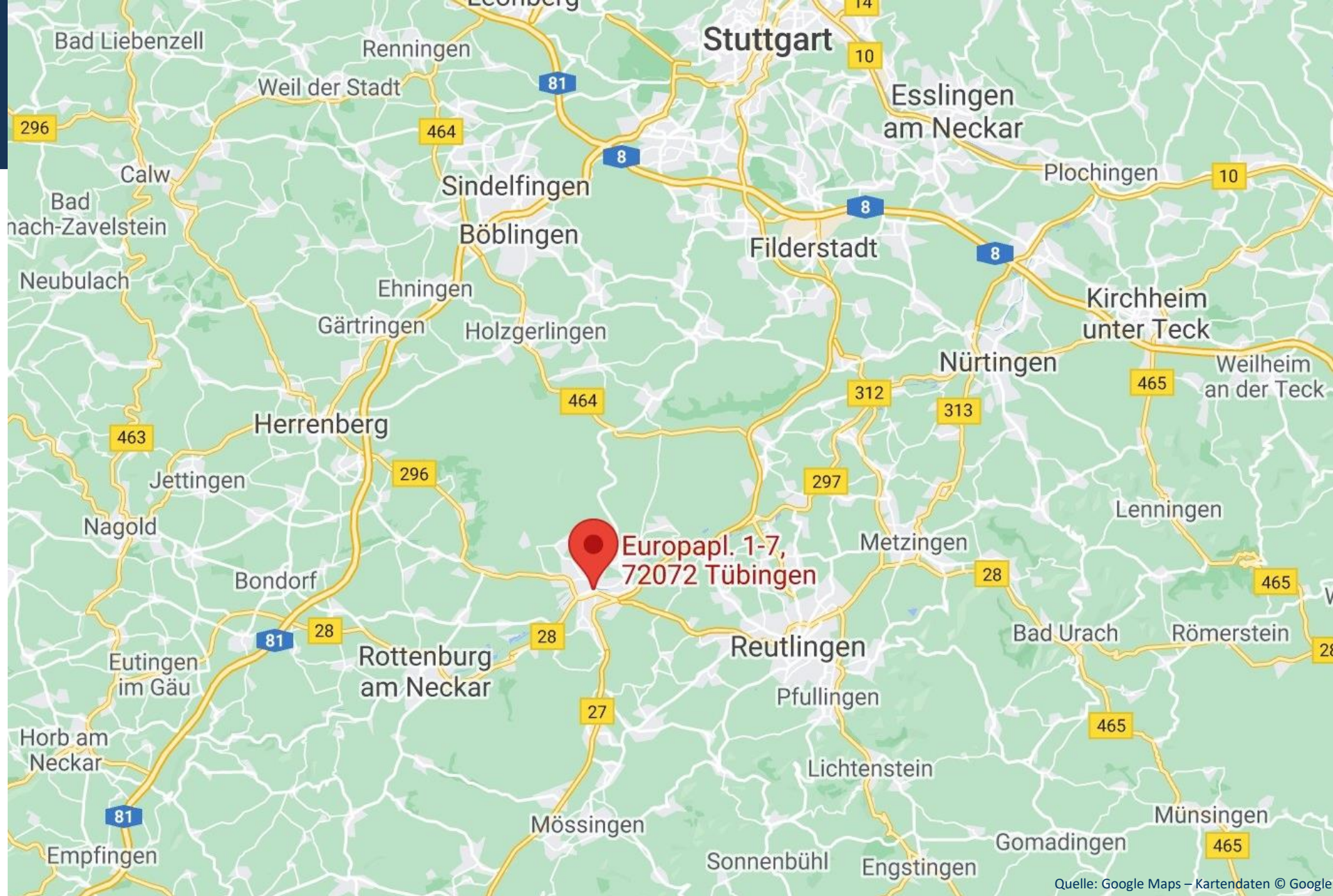
Aufenthaltsqualität: Der neu gestaltete Anlagenpark, die Seeterrasse und neue Gestaltungselemente machen den Europaplatz zu einem beliebten Aufenthaltsort



blue estate

Entfernungen:

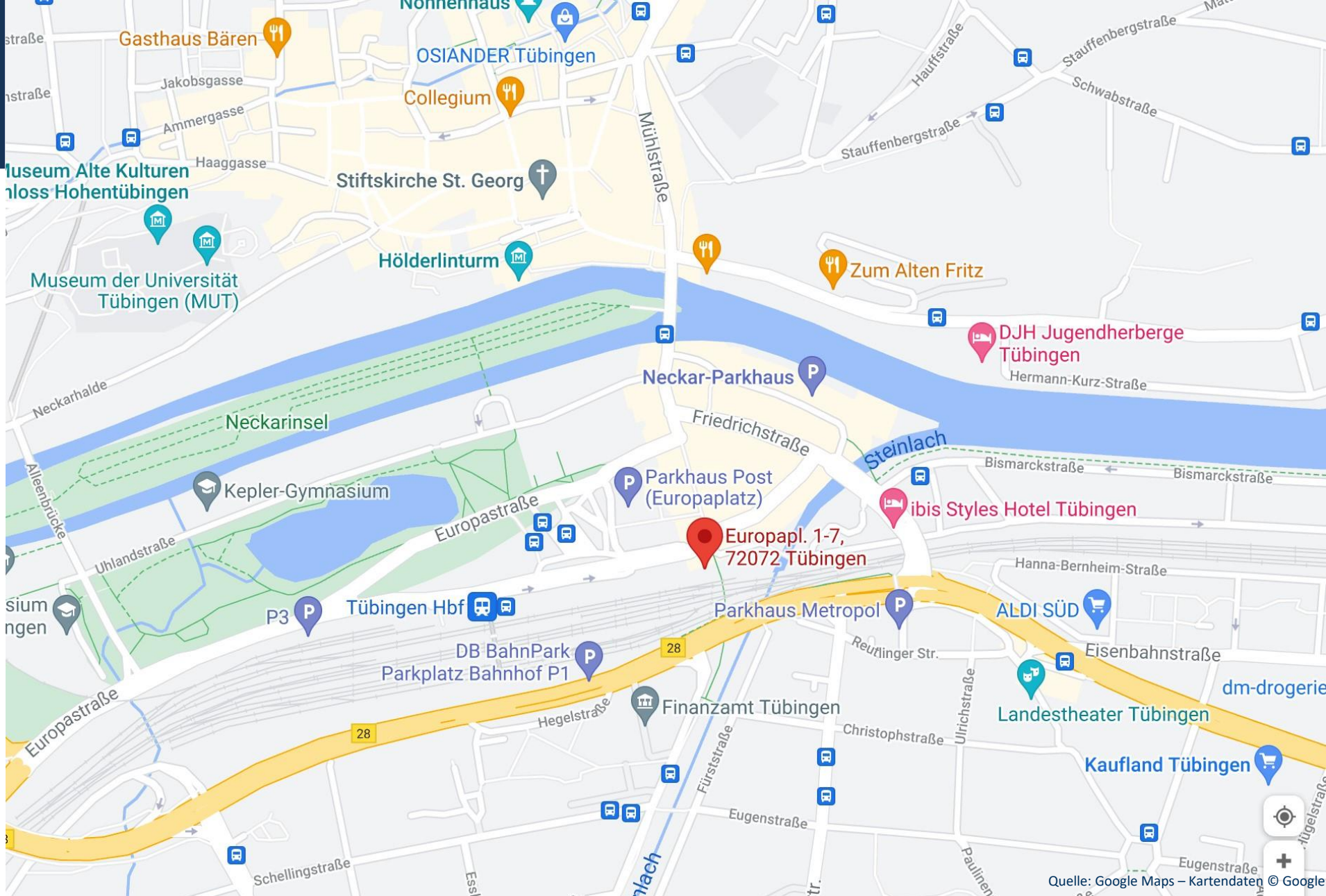
- Stuttgart: ca. 40 km
- Reutlingen: ca. 12 km
- Bundesstraße B27 & B28: ca. 300 m
- Autobahn A81: ca. 17 km
- Stuttgarter Flughafen: ca. 30 km



Quelle: Google Maps – Kartendaten © Google

Makrolage

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimale Mobilität gewährleistet – der Hauptbahnhof ist in etwa 2 Minuten (200m) zu Fuß erreichbar.





- Zwei Theken im Gastraum
- Großzügige Restaurantküche
- Lüftungsanlage in der Küche evtl. nachrüstbar
- Kühlraum
- Lagerraum
- Personalraum
- Zwei Gäste-WCs
- Ein Mitarbeiter-WC
- Bodenbelag: Fliesen



Gastraumfläche

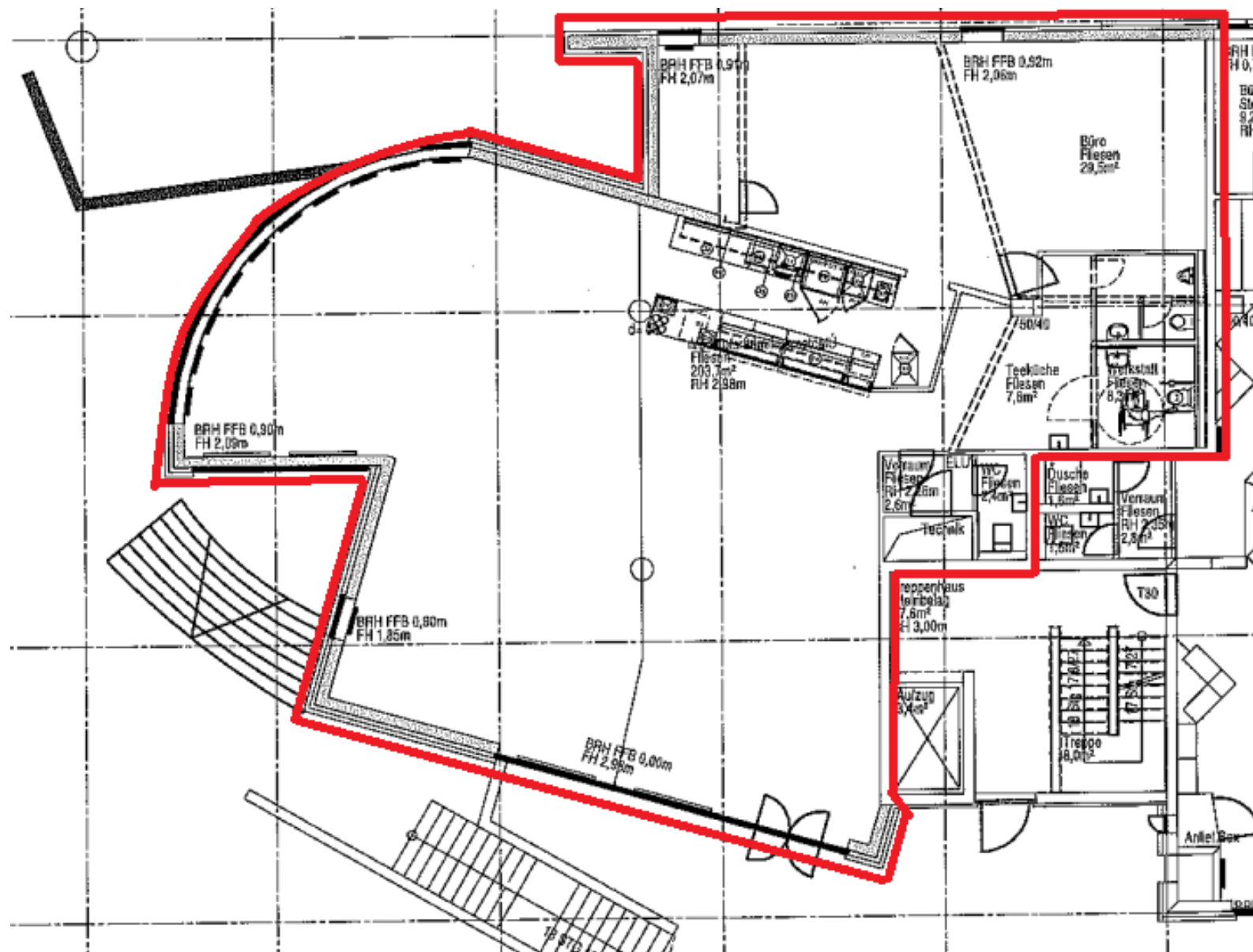


Theke 1





Küche



Grundriss

- Energieausweistyp:
Bedarfsausweis
- Erstellungsdatum:
05.05.2015
- Energiebedarf Wärme:
111,4 kWh/(m²*a)
- Energiebedarf Strom:
26,0 kWh/(m²*a)
- Wesentlicher Energieträger:
Strom, Nah- und Fernwärme

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 04.05.2025
Registriernummer ² BW-2015-000471107
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Büroräume
Adresse	Europaplatz 1-7, 72072 Tübingen
Gebäudeteil	Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1997
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997
Nettogrundfläche ⁵	9103 m²
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom, Nah-/Fernwärme
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Anlage zur Schachtlüftung ☒ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ Vermietung/Verkauf ☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - siehe Seite 5**).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☒ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. (FH)
Mathias Grave
Humboldtstr. 248
45149 Essen

05.05.2015

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich.
⁴ bei Wärmenetzen
⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

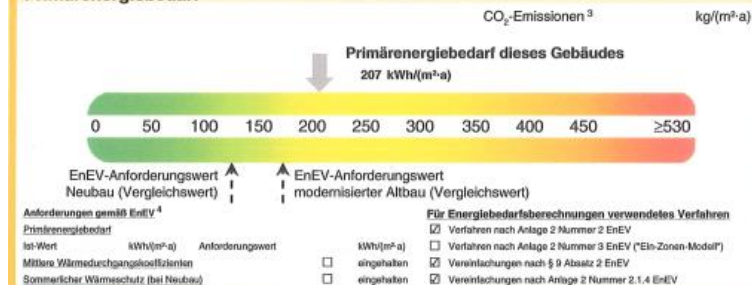
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2015-000471107
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

Primärenergiebedarf



Endenergiebedarf

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nah-/Fernwärme	111,4	0,0	0,0	0,0	0,0	111,4
Strom	0,0	0,3	22,7	1,4	1,6	26,0

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 111 kWh/(m²*a)

Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 26 kWh/(m²*a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	0 %
		0 %
		0 %

Ersatzmaßnahmen ⁷

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m²*a)

- ☐ Die in Verbindung mit § 9 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m²*a)

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1	<1> Arzt	499	5,3
2	<2> Verkehrsfläche	1088	11,54
3	<3> Technik	196	2,08
4	<4> Lager	293	3,11
5	<5> Kühlung	71	0,75
6	<6> WC	414	4,4
7	<7> Personal	141	1,5

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillig
⁴ nur bei Neubau
⁵ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁷ nur Hilfsenergiebedarf

Allgemeines

1.1 Die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Blue Estate GmbH gelten für Verträge über den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über bebaute und unbebaute Grundstücke. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten auch für künftige Verträge zwischen der Blue Estate GmbH und dem Auftraggeber/Kunden – selbst dann, wenn auf ihre Geltung nicht ausdrücklich hingewiesen wird.

1.2 Diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen entgegenstehende oder abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nicht anerkannt.

1.3 Die Blue Estate GmbH behält sich vor, für beide Vertragsparteien entgeltlich tätig zu sein.

Angebot – Exposé

2.1 Die Blue Estate GmbH übermittelt dem Auftraggeber/Kunden auf dessen Anfrage das Exposé, dem Informationen über ein Objekt zu entnehmen sind.

2.2 Aus dem Exposé ergibt sich im Einzelnen auch, ob es sich um einen Vertrag über den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder um die Vermittlung eines Vertrages handelt.

Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber verpflichtet sich, sämtliche zur Durchführung des Auftrags erforderlichen Angaben und Unterlagen vollständig und richtig zu erteilen bzw. zur Verfügung zu stellen.

Maklerprovision

4.1 Ist Gegenstand der Maklertätigkeit der Blue Estate GmbH der Abschluss eines Kauf- oder sonstigen Erwerbsvertrages für ein Objekt, so ist der Auftraggeber verpflichtet, für die Vermittlung bzw. den Nachweis eines Vertrages sowie für den Erwerb von unbebauten oder bebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten aus einer Zwangsversteigerung eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von zzt. 19 %) des Gesamtkaufpreises einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte zu zahlen. Bei Verkauf auf Rentenbasis gilt als Kaufpreis der nach den allgemeinen Methoden zu ermittelnde Rentenbarwert. Bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten beträgt die Provision 3,57 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von zzt. 19 %) vom Gesamtkaufpreis.

Ist ein solcher nicht vereinbart, tritt an dessen Stelle nach Wahl der Blue Estate GmbH entweder der 25-fache Erbbauzins oder der entsprechende Kapitalwert des Erbbaurechts.

4.2 Ist Gegenstand der Maklertätigkeit der Blue Estate GmbH die Vermittlung von gewerblichen Miet-, Pacht- und vergleichbaren Nutzungsverträgen oder der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge, so ist der Auftraggeber/Kunde verpflichtet, eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von zzt. 19 %) aus dem Vertragswert – bei Vermietung mit einer Vertragslaufzeit bis zu fünf Jahren mindestens jedoch zwei Monatsmieten zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (zzt. 19 %) – zu zahlen. Wird eine Staffelmiete in dem abgeschlossenen Mietvertrag vereinbart, so berechnet sich der Provisionsanspruch der Blue Estate GmbH aus dem Durchschnittsmietzins für die Laufzeit der Staffelveinbarung oder des Mietvertrags.

4.3 Ist Gegenstand der Maklertätigkeit auch die Vermittlung einer Verlängerungsoption oder der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge, ist der Auftraggeber/Kunde verpflichtet, 1,785 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von zzt. 19 %) aus dem durch eine eventuelle Ausübung der Verlängerungsoption erhöhten Vertragswert mit Wirksamkeit des Hauptvertrages zu zahlen. Ist Gegenstand der Maklertätigkeit der Blue Estate GmbH neben einem Miet- oder Pachtvertrag die Vereinbarung eines Vorkaufs- oder eines Optionsrechts zum Kauf des Objekts oder der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge, so erhöht sich die Provision um 1,19 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von zzt. 19 %) des Verkehrswerts des Gesamtobjekts, bei Ausübung des Vorkaufsrechts oder der Option um weitere 2,38 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von zzt. 19 %) aus dem Kaufpreis.

4.4 Ist Gegenstand der Maklertätigkeit der Blue Estate GmbH die Vermittlung eines Vertrages über die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts oder einer Kaufoption oder der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge, so ist der Auftraggeber/Kunde verpflichtet, mit Wirksamkeit des Hauptvertrags eine Provision in Höhe von 1,19 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von zzt. 19 %) des Verkehrswerts des Gesamtobjekts, bei Ausübung des Vorkaufsrechts oder der Option weitere 2,38 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von zzt. 19 %) aus dem Kaufpreis zu zahlen.

4.5 Ist Gegenstand der Maklertätigkeit die Vermietung von Wohnraum, so ist der Auftraggeber/Kunde verpflichtet, eine Provision in Höhe von 2,38 Monatsmieten (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von zzt. 19 %) zu zahlen. Wird eine Staffelmiete in dem abgeschlossenen Mietvertrag vereinbart, so berechnet sich der Provisionsanspruch der Blue Estate GmbH aus dem Durchschnittsmietzins für die Laufzeit der Staffelveinbarung oder des Mietvertrags.

4.6 Der Blue Estate GmbH steht der Provisionsanspruch auch dann zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft zu Stande kommt.

4.7 Der Kunde ist verpflichtet, die in den Angeboten enthaltenen Informationen vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber nicht mitzuteilen. Gibt der Kunde entgegen der vorstehenden Verpflichtung das Angebot an einen Dritten weiter, zu dem mit der Blue Estate GmbH keine Vertragsbeziehung besteht, und schließt dieser einen Vertrag im Sinne dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ab, so ist der Kunde verpflichtet, der Blue Estate GmbH eine Vertragsstrafe in Höhe der ansonsten üblichen Vergütung entsprechend der vorstehenden Ziffern zu zahlen.

4.8 Vertragswert ist die Summe, der während der vertraglichen Laufzeit vereinbarten, Miet- oder Pachtzinsen oder sonstigen Gegenleistungen. Unter Monatsmiete ist die jeweils vereinbarte Nettokaltmiete zu verstehen.

5. Haftung

5.1 Vorbehaltlich der Regelungen in den nachfolgenden Ziffern 5.2 bis 5.3 haftet die Blue Estate GmbH dem Kunden für von ihr, ihren gesetzlichen Vertretern oder leitenden Angestellten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden sowie für von ihr, ihren gesetzlichen Vertretern oder leitenden Angestellten zu vertretende Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

5.2 Dem Kunden ist bekannt, dass die Blue Estate GmbH alle für eine Angebotserstellung notwendigen Unterlagen vom Auftraggeber erhält. Die Blue Estate GmbH ist zu Nachforschungen nicht verpflichtet. Die Blue Estate GmbH gibt nur ungeprüfte Mitteilungen weiter. Aus diesem Grund kann die Blue Estate GmbH für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in einem Angebot enthaltenen Informationen keine Haftung übernehmen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist. Bei allen Angeboten und Mitteilungen sind Irrtum und Zwischenverwertung ausdrücklich vorbehalten. Der Kunde hat alle Angaben vor Vertragsschluss mit dem Auftraggeber selbst zu überprüfen.

5.3 Für Schäden, die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten sonstiger Erfüllungsgehilfen verursacht werden, wird die Haftung auf solche Schäden begrenzt, mit deren Entstehung im Rahmen des jeweiligen Vertrages typischerweise gerechnet werden muss. Dies gilt nicht für zu vertretende Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

6. Aufrechnung, Zurückbehaltung und Übertragbarkeit

6.1 Das Recht des Auftraggebers/Kunden, gegen Forderungen der Blue Estate GmbH aufzurechnen, ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht, soweit der Auftraggeber/Kunde mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnet.

6.2 Zurückbehaltungsrechte oder sonstige Leistungsverweigerungsrechte des Auftraggebers/Kunden sind gegenüber der Blue Estate GmbH ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Zurückbehaltungsrechte wegen unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Gegenforderung/en des Auftraggebers/Kunden.

6.3 Die Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag durch den Kunden bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Blue Estate GmbH.

7. Einwilligungsklausel nach § 4a BDSG

Der Auftraggeber/Kunde willigt ein, dass die Blue Estate GmbH Daten, die sich aus den Objektunterlagen oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet und/oder nutzt und diese an Interessenten im erforderlichen Umfang übermittelt. Diese Einwilligung gilt unabhängig vom Zustandekommen des Vertrages auch für künftige Vertragsschlüsse.

8. Verbraucherinformationen zur alternativen Streitschlichtung (Art 14 (1) ODR-VO und § 36 VSBG) Die Internetplattform der Europäischen Union zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) für Verbraucher ist unter dem folgenden Link erreichbar: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>. Wir nehmen nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer

Verbraucherschlichtungsstelle teil. E-Mail: info@blue-estate.de

9. Schlussbestimmungen

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Stuttgart. Stand: 01.01.2021

Nach dem Geldwäschegesetz sind Immobilienmakler verpflichtet, die Identität ihrer Kunden festzustellen und die Daten zu erfassen. Daher ist die Vorlage eines gültigen Personalausweises bei Abschluss des Maklervertrags oder beim Besichtigungstermin erforderlich. Dieser Identifizierungspflicht muss der Makler bereits vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags nachkommen. Zudem muss der Makler prüfen, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse oder für einen Dritten handelt.

Im Einzelnen verlangt das Geldwäschegesetz Folgendes:

1. Der Vertragspartner ist zu identifizieren.

2. Bei Privatpersonen sind zu vermerken:

- vollständiger Name und Anschrift
- Geburtsort und Geburtsdatum
- Staatsangehörigkeit
- Personalausweisnummer und ausstellende Behörde

3. Bei Firmen werden folgende Daten erhoben:

- Firmenbezeichnung und Rechtsform sowie Registernummer
- Anschrift des Sitzes bzw. der Hauptniederlassung
- Namen der gesetzlichen Vertreter
- Eigentums- und Kontrollstruktur (z. B. Anteile der Gesellschafter)
- gegebenenfalls ist die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten (natürliche Person) erforderlich.

4. Die mit dem Kauf verbundenen Absichten des Kunden sind zu erfragen.

5. Es ist festzustellen, ob der Kunde in eigener Absicht oder für eine dritte Person handelt.

6. Die Geschäftsbeziehung, inklusive der mit ihr verbundenen Transaktionen (insbesondere finanzieller Art), ist beständig zu überwachen.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben basieren auf Informationen des Vermieters bzw. Dritter. Bitte beachten Sie, dass wir daher keine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit übernehmen können.

Das vorliegende Exposé ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei diesem Schreiben nur um einen unverbindlichen Austausch handelt und dass der von Ihnen gewünschte Inhalt erst dann rechtswirksam wird, wenn ein Mietvertrag oder ein Nachtrag dazu in schriftlicher Form abgeschlossen wird.

Blue Estate GmbH – Stuttgart

Geschäftsführung: Moritz Ramsperger, Götz Heimerdinger
Seyfferstr. 34, 70197 Stuttgart

Telefon: +49 (0) 711 89 24 44 40
Info@blue-estate.de
blue-estate.de

NL Frankfurt

Wilhelm-Leuschner-Str. 81
60329 Frankfurt

+49 (0) 69 / 27 22 965 – 23
info@blue-estate.de

NL München

Blütenstraße 20
80799 München

+49 (0) 89 / 25 00 785 – 31
info@blue-estate.de

**Wir freuen uns auf
gute Gespräche und eine
erfolgreiche Zusammenarbeit.**