



MONTANO

REAL ESTATE

Flächenupdate Lyoner Stern

HAHNSTRASSE 68-70

60528 NIEDERRAD

03.2025

Montano Real Estate



MONTANO
REAL ESTATE

Lyoner Stern

| BAUTEIL | OG | NUTZUNG | FLÄCHE (m ²) | REFERENZMIETE * (€/m ²) | BEZUGSFREI |
|---------------|-------|---------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------|
| Ostflügel II | 1. OG | Büro | 406 | Ab 14,00 | Ab sofort |
| Nordflügel I | 2. OG | Büro | 335 | Ab 14,00 | Ab sofort |
| Ostflügel I | 2. OG | Büro | 497 | Ab 14,00 | Ab 01.08.2025 |
| Westflügel I | 6. OG | Büro | 256**** | Ab 14,00 | Ab 01.01.2026 |
| Westflügel II | 6. OG | Büro | 293**** | Ab 14,00 | Ab 01.01.2026 |
| Südflügel | 6. OG | Büro | 560**** | Ab 14,00 | Ab 01.01.2026 |
| Ost + Nord | 6. OG | Büro | 904** | Ab 14,00 | Ab 01.01.2026 |
| Westflügel | 7. OG | Büro | 246 | Ab 14,00 | Ab 01.11.2025 |
| Westflügel | 8. OG | Büro | 270 | Ab 14,50 | Ab 01.06.2025 |

3.747

* Abhängig vom Ausbaustandard

**** Mögliche Flächenkombinationen

6. OG: West I + West II ca. 549 m²; West I und Süd ca. 816 m²; West I + West II + Süd ca. 1.109 m²; West I + West II + Süd + Ost I + Nord II ca. 2.013 m²

Stellplätze sind im Außenbereich sowie in den Tiefgaragen verfügbar und können je Stellplatz zu 85,00 €/Monat/Stück zzgl. USt. angemietet werden.

Hinweis: Es wird eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung angestrebt. Die vorgenannten Mietpreise verstehen sich zzgl. jeweils gesetzlich gültiger USt.



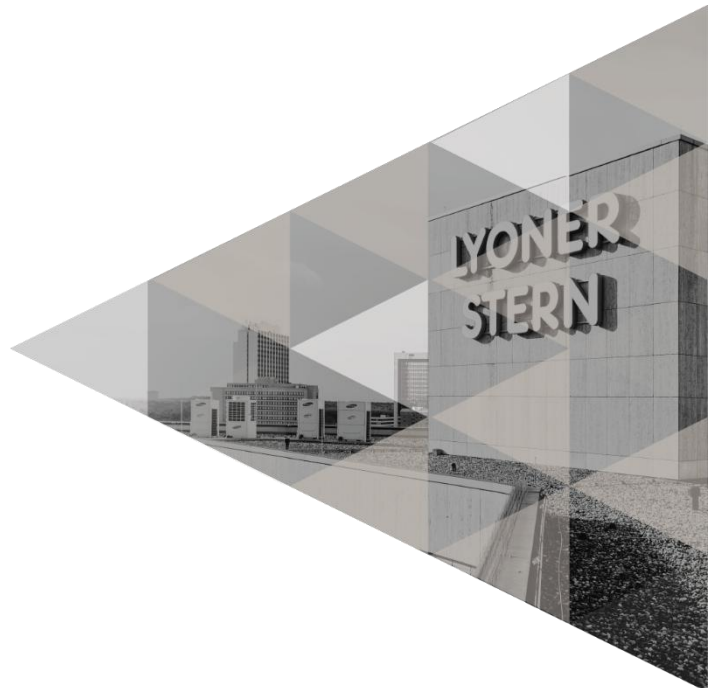
www.lyoner-stern.de



Robert Vrankic
Senior Manager

M robert.vrankic@montano.eu

M +49 (0) 151 702 439 35



MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE



IMPRESSIONEN



MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam

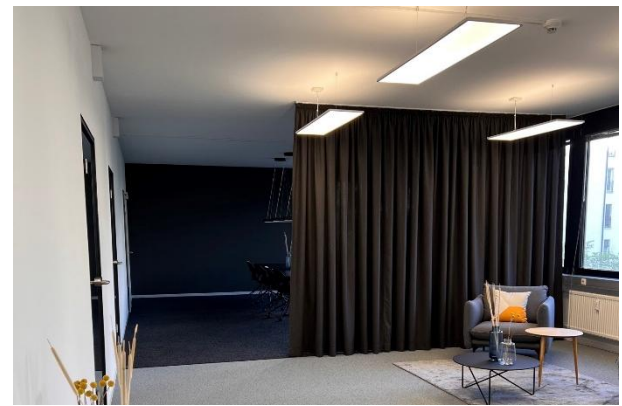
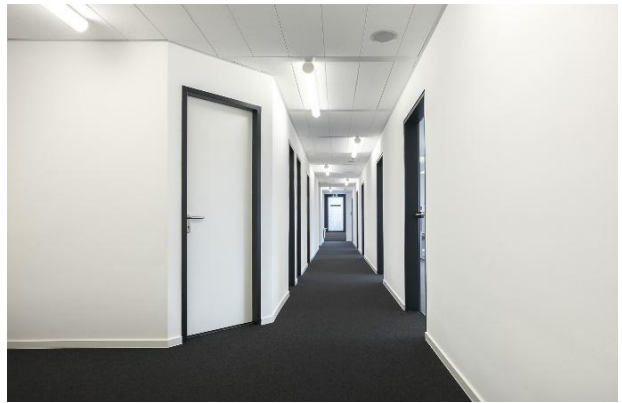


MONTANO

REAL ESTATE



IMPRESSIONEN



MONTANO REAL ESTATE GMBH

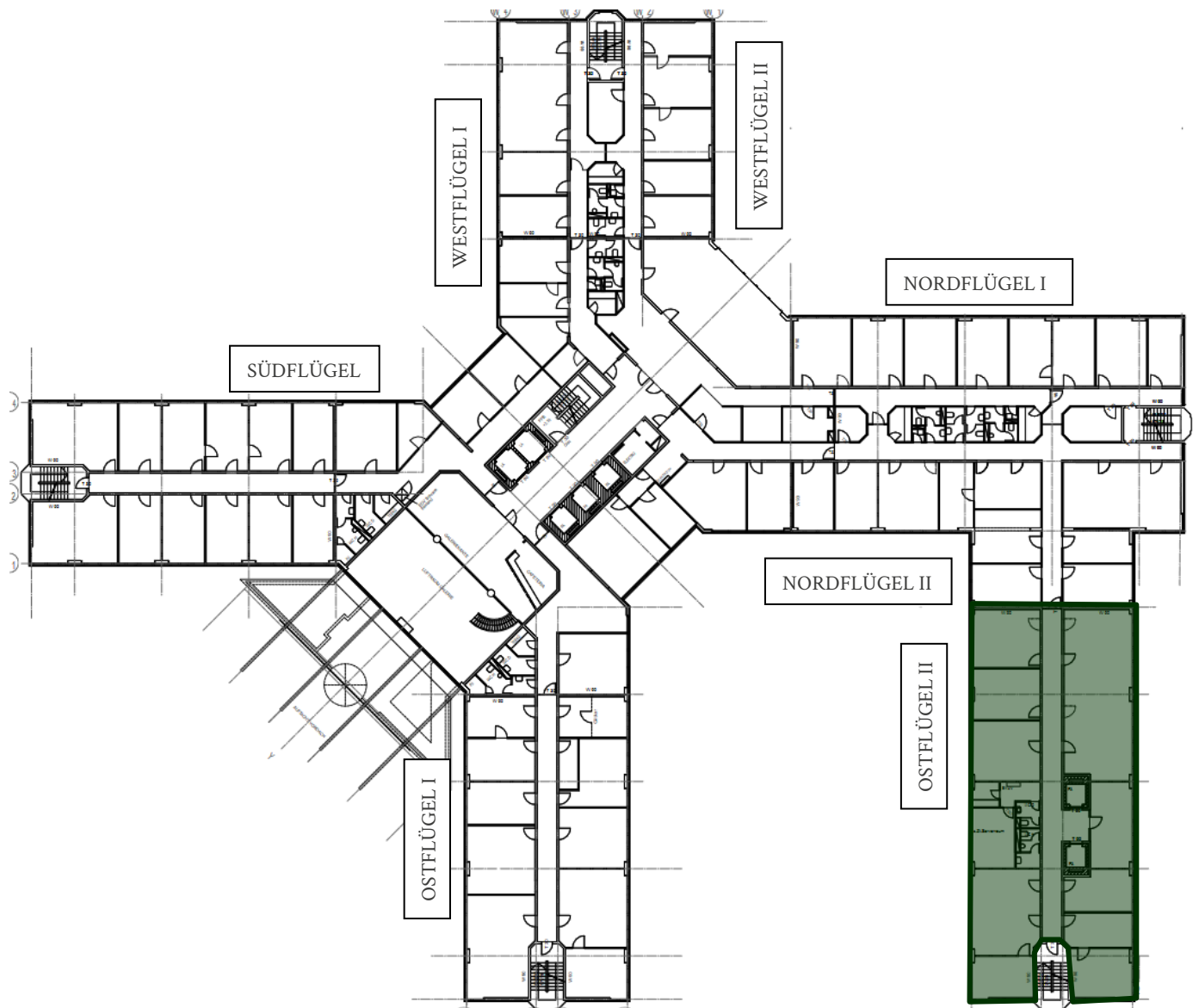
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam




MONTANO

REAL ESTATE

1. OBERGESCHOSS



| BAUTEIL | OG | NUTZUNG | FLÄCHE (M ²) | REFERENZMIETE (€/M ²) | BEZUGSFREI AB |
|--|-------|---------|--------------------------|-----------------------------------|---------------|
|  Ostflügel II | 1. OG | Büro | 406 m ² | 14,00 | Ab sofort |

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

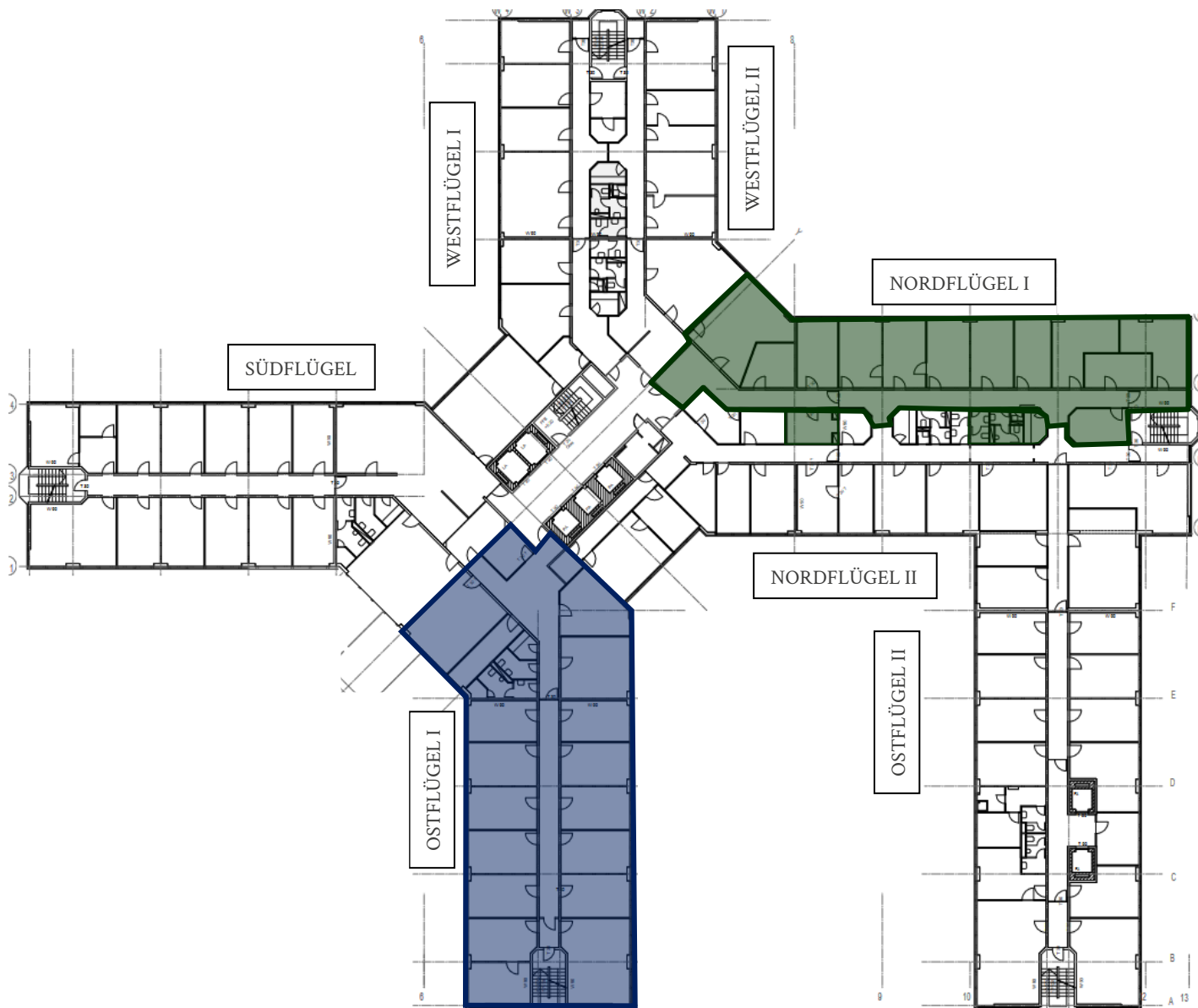
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam





MONTANO

REAL ESTATE

2. OBERGESCHOSS



| BAUTEIL | OG | NUTZUNG | FLÄCHE (M ²) | REFERENZMIETE (€/M ²) | BEZUGSFREI AB |
|--|-------|---------|--------------------------|-----------------------------------|---------------|
|  Nordflügel I | 2. OG | Büro | 335 m ² | 14,00 | Ab sofort |
|  Ostflügel I | 2. OG | Büro | 497 m ² | 14,00 | Ab 01.08.2025 |

6. OBERGESCHOSS

MONTANO REAL ESTATE GMBH

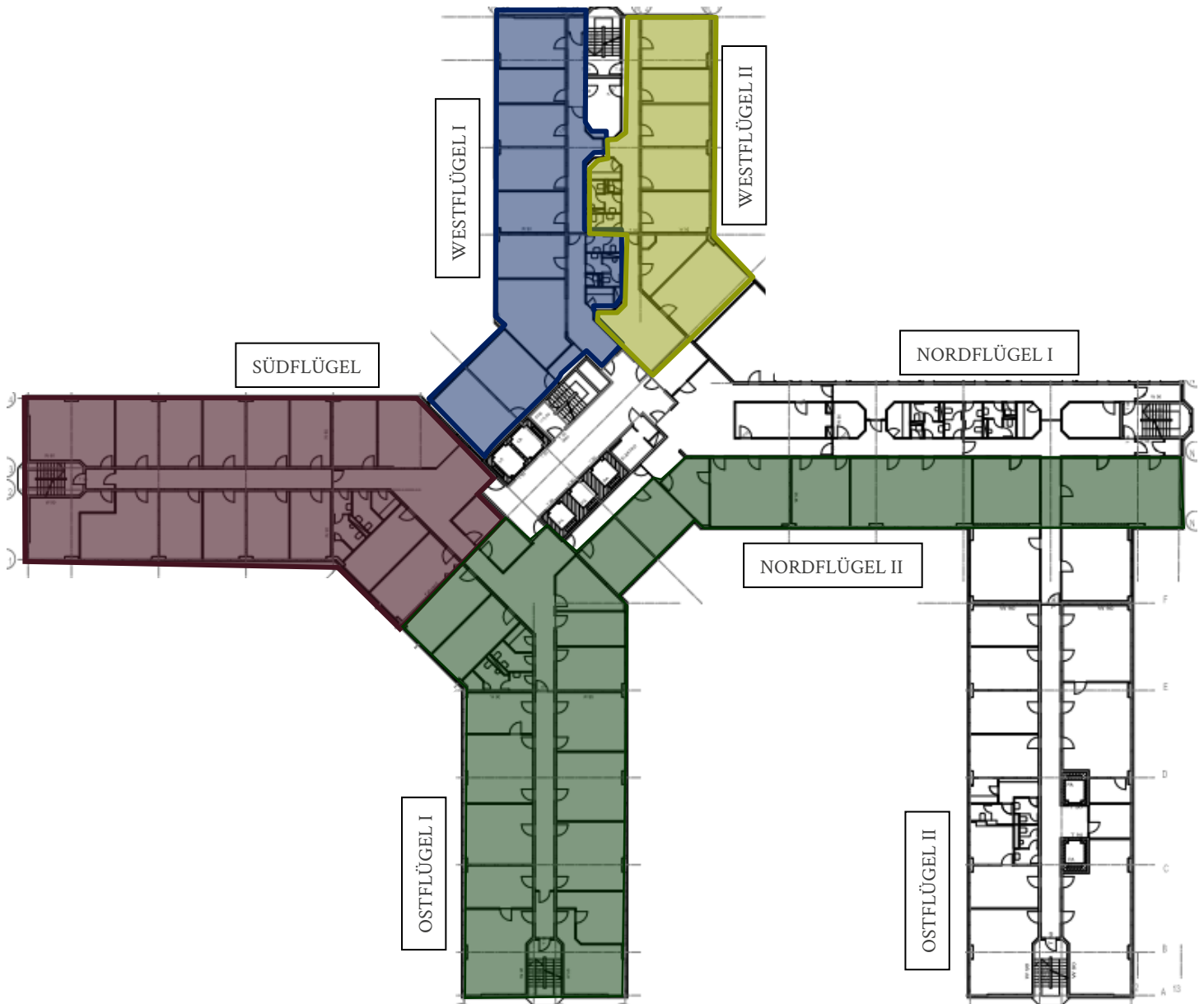
München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29





USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE



| BAUTEIL | OG | NUTZUNG | FLÄCHE (M ²) | REFERENZMIETE (€/M ²) | BEZUGSFREI AB |
|---|-------|---------|--------------------------|-----------------------------------|---------------|
|  Westflügel I | 6. OG | Büro | 256 m ² | 14,00 | Ab 01.01.2026 |
|  Westflügel II | 6. OG | Büro | 293 m ² | 14,00 | Ab 01.01.2026 |
|  Südflügel | 6. OG | Büro | 560 m ² | 14,00 | Ab 01.01.2026 |
|  Ost + Nord II | 6. OG | Büro | 904m ² | 14,00 | Ab 01.01.2026 |

Mögliche Flächenkombinationen 6. OG

West | + West II ca. 549 m²

West | + Süd ca. 816

West | + West II + Süd ca. 1.109m²

West | + West II + Süd + Ost | + Nord II ca. 2.013m²

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

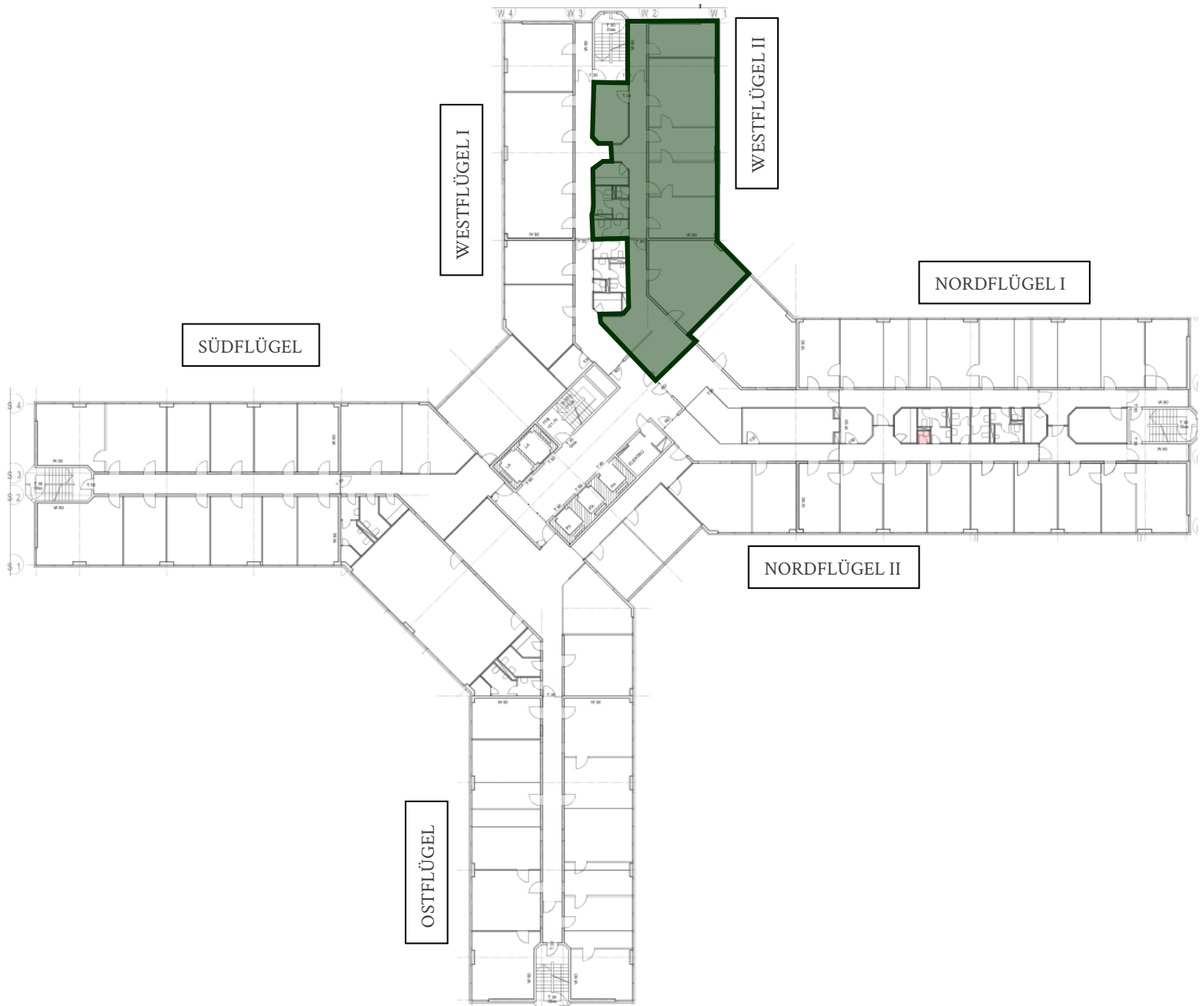
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam




MONTANO

REAL ESTATE

7. OBERGESCHOSS



| BAUTEIL | OG | NUTZUNG | FLÄCHE (M ²) | REFERENZMIETE (€/M ²) | BEZUGSFREI AB |
|---|-------|---------|--------------------------|-----------------------------------|---------------|
|  Westflügel II | 7. OG | Büro | 246 m ² | 14,00 | Ab 01.12.2025 |

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

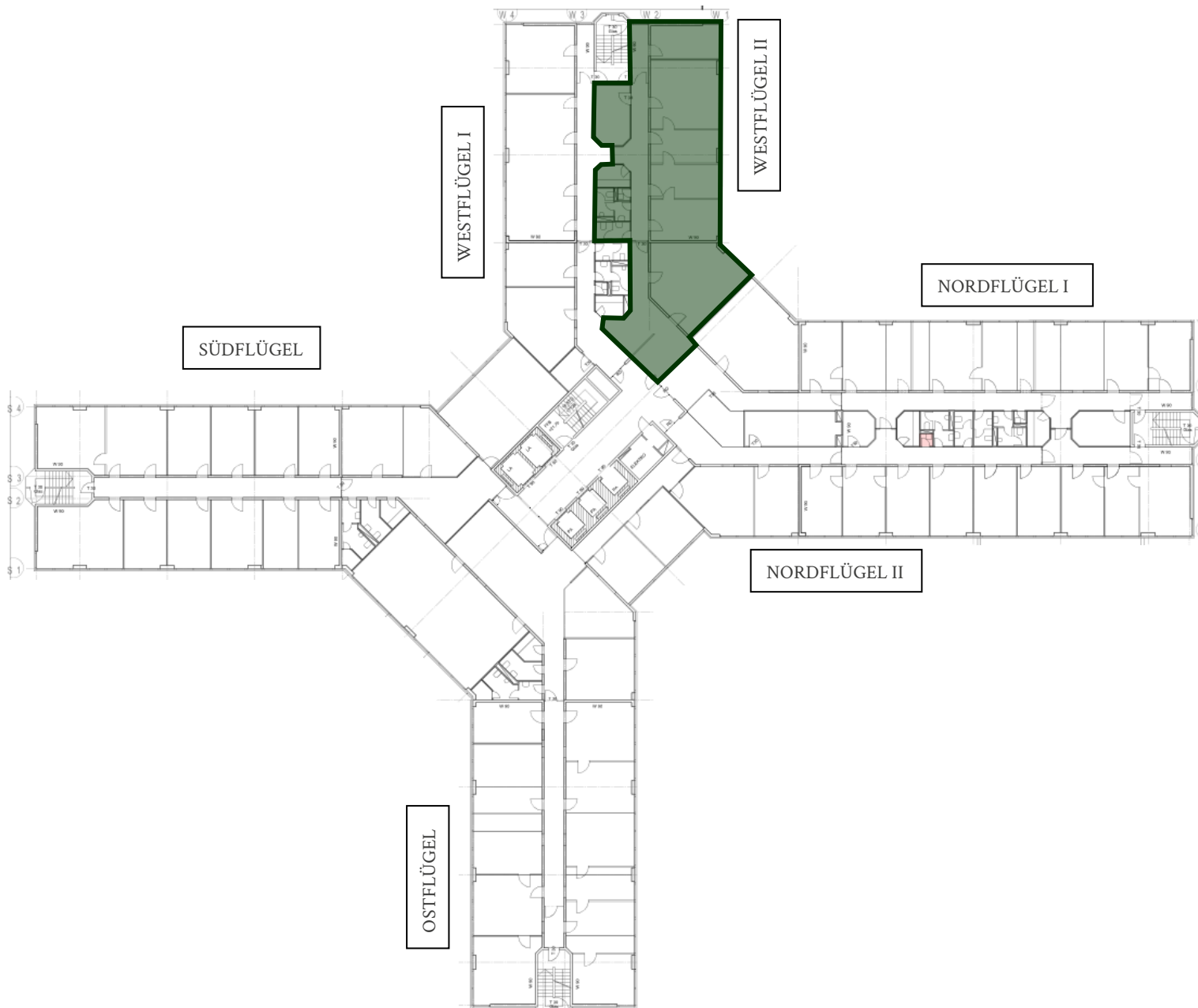
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

8. OBERGESCHOSS



| BAUTEIL | OG | NUTZUNG | FLÄCHE (M ²) | REFERENZMIETE (€/M ²) | BEZUGSFREI AB |
|---|-------|---------|--------------------------|-----------------------------------|---------------|
|  Westflügel II | 8. OG | Büro | 270 m ² | 14,50 | Ab 01.06.2025 |

MONTANO REAL ESTATE GMBH

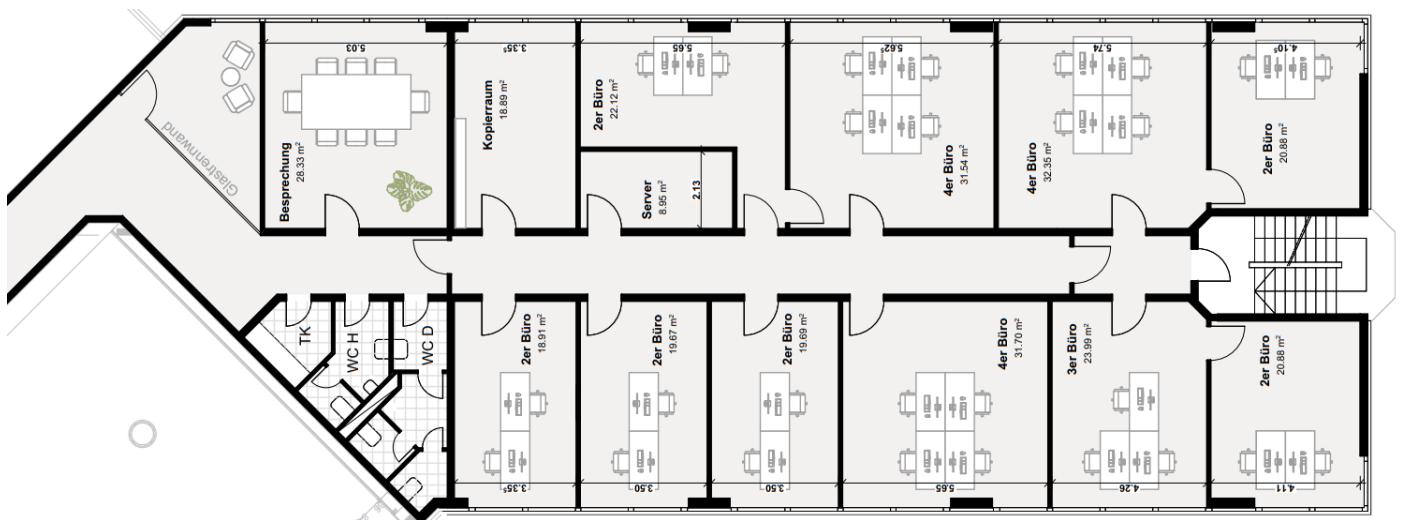
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

Mustergrundrisse



MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO
REAL ESTATE

Allgemein gültige Provisionsvereinbarung

für die erfolgreiche Vermietung der aktuellen und zukünftigen Leerflächen des Objektes

Hahnstraße 68-70, 60528 Niederrad

- nachfolgend „Objekte“ genannt -

im Besitz der

Lyoner Holding S.à r.l., alle mit Sitz 16, Rue Eugène Ruppert, 2453 Luxemburg, Luxemburg

diese wiederum vertreten durch die

Montano Real Estate GmbH, Lenbachplatz 5, 80333 München

- nachfolgend „Eigentümerversreter“ genannt -

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

Es gelten die folgenden Vereinbarungen

1. Objekt-Marketing

Die Objekte dürfen durch das Maklerhaus beworben werden. Dabei gelten insbesondere folgende Regelungen

Das Maklerhaus darf die Objekte online und real bewerben.

Das Maklerhaus ist nicht berechtigt, Schilder-/Plakat- o. Werbung an den Objekten oder im Umkreis derer anzubringen.

Marketing-Aktionen wie Flyer-Verteilung (per E-Mail oder postalisch), Telefon-Marketing, o.Ä. bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Eigentümer.

2. Voraussetzungen des Provisionsanspruchs

2.1. Erstbesichtigung / Kundenbenennung

Bei Interesse eines Kunden vereinbart das Maklerhaus einen Termin zur Erstbesichtigung in den Objekten bei welcher mindestens Makler, Interessent (bis dahin anonym) und Eigentümerversorger zugegen sind. Das Maklerhaus übersendet dem Eigentümerversorger im Nachgang eine sog. „Kundenbenennung“, welche Firmennamen, Anschrift und Gesuch des Interessenten beinhaltet.

2.2. Kundenschutz

Sollten dem Eigentümerversorger die Daten der übermittelten Kundenbenennung bis dahin unbekannt sein, spricht der Eigentümerversorger für diesen Interessenten Kundenschutz an das übermittelnde Maklerhaus aus. Sollte dem Eigentümerversorger die Daten der übermittelten Kundenbenennung bereits durch ein anderes Maklerhaus zugegangen sein (und damit eine Erstbesichtigung mit demselben Interessenten aber einem anderen Maklerhaus zuvor erfolgt sein), verweist der Eigentümerversorger auf den bereits bestehenden Kundenschutz bei einem Mitbewerber. Das Maklerhaus, welches die Kundenbenennung nachrangig übermittelt hat, erhält keinen Kundenschutz für den Interessenten und hat damit keinen Anspruch auf Provisionszahlung. Eine Doppelprovisionierung ist zu jeder Zeit ausgeschlossen.

Übersendet ein Maklerhaus eine Kundenbenennung vor Erstbesichtigung und es erfolgt zwischenzeitlich eine Erstbesichtigung mit eben diesem Kunden aber mit einem anderen Maklerhaus, ist maßgebend, mit welchem Maklerhaus zuerst besichtigt wurde – dieses hat Anspruch auf Provision.

2.3. Gültigkeit des Kundenschutzes

Der Eigentümerversorger gewährt einmalig Kundenschutz pro Interessent pro Maklerhaus. Dieser Kundenschutz hat 9 Monate Fortbestand ab Ausspruch (Datum der Bestätigung zum Erhalt der Kundenbenennung).

Die Regelung kann auch während des genannten Zeitraumes schriftlich aufgehoben werden, sobald der Interessent ein anderes Objekt angemietet hat oder im Rahmen eines schriftlichen Exklusivmandates durch einen anderen Maklerhaus betreut wird.

2.4. Nachweis der erfolgreichen Vermittlung

Das Maklerhaus hat zudem nur dann Anspruch auf Provisionszahlung, wenn zwischen dem benannten Kunden und dem Eigentümer ein beidseitig unterzeichneter, rechtsverbindlicher Mietvertrag über Flächen in den Objekten vorliegt. Dieser Vertrag muss die vereinbarten und ursprünglich angebotenen Konditionen widerspiegeln.



MONTANO

REAL ESTATE

3. Provision

3.1. Bemessungsgrundlage der Provision

Der Auftragnehmer erhält vom Auftraggeber für die erfolgreiche Vermittlung und den Abschluss eines Mietvertrags in den Objekten eine Provision in Abhängigkeit der vertraglich vereinbarten Mietvertragslaufzeit und monatlichen Nettokaltmiete.

3.1.1. Mietvertragslaufzeit

Die Mietvertragslaufzeit ist definiert als die Zeit zwischen Mietbeginn und der ersten Beendigungsmöglichkeit des Vertrags durch den Mieter. Eventuell vereinbarte Verlängerungsoptionen werden nicht berücksichtigt. Auch die Nichtziehung eines vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechts verlängert die Mietvertragslaufzeit nicht.

3.1.2. Nettokaltmiete Büro-/Praxis-/Einzelhandelsfläche (primärer Mietgegenstand)

Die Nettokaltmiete ist definiert als der vertraglich vereinbarte Mietzins für die Mietfläche ohne Nebenkosten. Eventuell gewährte Incentives werden nicht von der Nettokaltmiete abgezogen.

3.1.3. Nettokaltmiete Lagerfläche und Stellplätze (sekundärer Mietgegenstand)

Auch für den sekundären Mietgegenstand ist die Nettokaltmiete definiert als der vertraglich vereinbarte Mietzins für den Mietgegenstand ohne Nebenkosten. Eventuell gewährte Incentives werden nicht von der Nettokaltmiete abgezogen. Ein Provisionsanspruch besteht für den sekundären Mietgegenstand nur, wenn dieser über dieselbe Laufzeit angemietet wird, wie der primäre Mietgegenstand. Wurde für den sekundären Mietgegenstand vertraglich eine kürzere/flexiblere Laufzeit vereinbart, entfällt der Provisionsanspruch.

3.2. Höhe der Provision

Die Höhe der Provision staffelt sich gemäß der Mietvertragslaufzeit wie folgt

bei einer Mietvertragslaufzeit zwischen 0 und 1,9 Jahren 0,5 Nettomonatsmieten

bei einer Mietvertragslaufzeit zwischen 2 und 2,9 Jahren 1,0 Nettomonatsmieten

bei einer Mietvertragslaufzeit zwischen 3 und 4,9 Jahren 2,0 Nettomonatsmieten

bei einer Mietvertragslaufzeit zwischen 5 und 9,9 Jahren 3,0 Nettomonatsmieten

bei einer Mietvertragslaufzeit \geq 10 Jahren 4,0 Nettomonatsmieten

jeweils zu vermehren um die gesetzliche Mehrwertsteuer.

3.3. Ausschluss des Provisionsanspruchs

3.3.1. Bestandsmieter

Die Mietvertragsneugestaltung oder -verlängerung mit bereits im Haus ansässigen Mieter obliegt dem Eigentümervertreter. Ein Maklerhaus hat keinen Provisionsanspruch auf eventuelle Mietvertragsneugestaltungen oder -verlängerungen, selbst wenn das Maklerhaus für den Bestandsmieter beratend tätig war.

3.3.2. Mietvertragsverlängerungen

Verlängert ein Mieter zu einem Zeitpunkt den über das Maklerhaus vermittelten Mietvertrag mit dem Eigentümervertreter, hat das Maklerhaus keinen Provisionsanspruch. Dies gilt auch für eventuell vertraglich vereinbarte Verlängerungsoptionen (siehe 3.1.1.).

3.3.3. Verkauf des Gebäudes durch den Eigentümer

Verkauft der Eigentümer die Gebäude innerhalb einer laufenden Verhandlung zur Anmietung in den Objekten, spricht das Maklerhaus den Eigentümer im Erfolgsfall (wenn der Mietvertragsabschluss nach dem Verkauf des Gebäudes stattfindet) von sämtlichen Provisionsverpflichtungen frei.

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

3.4. Fälligkeit der Provision

Provision ist verdient und fällig, wenn zwischen dem benannten Kunden und dem Eigentümer ein beidseitig unterzeichneter, rechtsverbindlicher Mietvertrag über Flächen in den Objekten vorliegt. Dieser Vertrag muss die vereinbarten und ursprünglich angebotenen Konditionen widerspiegeln. (siehe 2.4.)

Der Eigentümerversorger übersendet dem Maklerhaus eine Kopie der Mietvertragsseite mit den eindeutig zuordenbaren Unterschriften des Mieters und des Vermieters als Nachweis für das Vorliegen eines rechtsgültigen Vertrags. Dies berechtigt das Maklerhaus zur Rechnungsstellung. Die Rechnung mit der korrekten Summe wird dem Eigentümer in Rechnung gestellt. Die Rechnung ist zu stellen an folgende Adresse

Bei Vermietung in der Liegenschaft Hahnstraße 68-70, 60528 Niederrad

Lyoner Holding S.à r.l.
c/o Montano Real Estate GmbH
Team Asset Management
Lenbachplatz 5
80333 München

Die Provision ist zahlbar binnen 30 Tage nach Rechnungseingang.

4. Schlussbestimmungen

Der Eigentümerversorger behält sich zu jeder Zeit das Recht vor, selbst Mietvertragsabschlüsse in den Objekten zu erzielen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Zwischenvermietungen und Irrtum vorbehalten.