



Immobilien-Fonds Nr. 26



Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“
Multifunktionales Einzelhandels- und
Dienstleistungszentrum in
Dresden-Gorbitz



Fonds Nr.	Gegenstand	Mieter	Gesamtinvestitionsvolumen – DM	Eigenkapital DM	Fertigstellung/ Mietbeginn	Barauschüttung per Ende 1994	Kumulative Mieteinnahmen bis 31.12.1994	Nutzfläche m ²	
1	Verwaltungs- und Lagergebäude in München	Knürr AG, München	8.770.500	1.249.500	01.10.1981	831.788	11.486.457	4.925	
2	Büro-, Lager- und Betriebsgebäude in Ulm	Seeberger KG, Ulm	17.020.000	3.192.000	01.11.1982	1.811.228	15.721.251	9.646	
3, 4, 5, 12	Objekte in Herne, Wilhelmshaven, Gifhorn und Trossingen		66.546.762	12.313.000	Die Leasingobjekte wurden zwischenzeitlich veräußert, wobei die Zeichner über die Laufzeit eine Rendite erzielten, die weit über der seinerzeit prospektierten lag.			48.403	
6	Bau- und Heimwerkermarkt in Nürnberg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	6.104.100	1.039.500	01.10.1984	552.035	5.186.177	2.600	
7*)	BLV-Möbelhaus Langweid/Augsburg	BLV/Metro, München/Düsseldorf	7.884.700	7.347.400	01.07.1984	**)	5.722.487	5.360	
8	Bau- und Heimwerkermarkt in Bocholt	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	6.075.400	1.034.250	01.01.1984	582.506	5.700.187	3.676	
9	Bau- und Heimwerkermarkt Königsbrunn/Augsburg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	4.521.107	798.000	01.06.1984	484.676	4.876.778	2.422	
10	Bau- und Heimwerkermarkt Gersthofen/Augsburg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	7.784.412	1.338.750	01.08.1984	794.690	7.438.150	3.800	
11	Bau- und Heimwerkermarkt m. Garten-Center in Bensheim	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	4.749.500	892.500	01.09.1984	504.681	4.186.958	2.766	
13*)	HL Supermarkt München	REWE+Co oHG Niederlassung Eching	4.480.500	4.355.249	01.04.1987	**)	2.160.629	924	
14	Einkaufszentrum Homburg	HIG Investitions GmbH, Hamburg	37.642.480	7.002.500	01.01.1986	3.288.320	21.691.823	13.258	
15	toom-SB-Warenhaus Höchberg/Würzburg	Rewe-Handelsges. Leibbrand oHG, Bad Homburg	17.581.166	9.066.750	Übernahme 29.07.1987	3.603.398	8.674.806	9.916	
16	Geschäftshaus m. Arztpraxen, Büros und SB-Markt in Köln	Kaiser's Kaffee-geschäft AG, Ärzte	16.683.000	8.610.000	Übernahme 16.11.1988	2.828.434	6.814.854	5.114	
17	Bürocenter München	Heitkamp, Südferrum, Hamburg-Mannheimer-Versicherung, ILG u.a.	17.122.580	8.294.750	Übernahme 01.07.1989	2.194.307	5.468.986	4.276	
18	Einkaufszentrum Heidenheim	BLV (Metro-Gruppe) Bauhaus AG Mayer-Schuh u.a.	53.675.416	22.690.250	Übernahme 01.12.1989	5.433.001	15.449.716	27.845	
19	Büroflächen in Nürnberg	Gong-Verlag Basler Vers. Ford Kreditbank AG	7.098.440	4.000.250	Übernahme 31.12.1990	850.009	1.912.584	2.294	
20	„Bürocenter am Airport“ Düsseldorf	BitService, MD Foods GmbH u.a.	32.661.250	19.561.250	Übernahme 01.05.1991	3.074.445	6.360.304	6.103	
–	Privatplazierung: Nahversorgungszentrum Biederitz, Sachsen-Anhalt	EDEKA, Bundespost u.a.	5.873.000	2.900.000	01.06.1992/ 01.04.1993	386.437	632.530	2.085	
21	Einkaufszentrum Köthen, Sachsen-Anhalt	EDEKA Handels-ges. Minden-Hannover mbH	36.581.000	20.081.000	01.10.1993	1.757.954	2.764.197	12.185	
22	Einkaufszentrum Stendal, Sachsen-Anhalt	EDEKA Handels-ges. Minden-Hannover mbH	73.326.250	39.726.250	01.04.1994	1.926.782	3.300.000 ab 01.04.1994	24.795	
23	Einkaufszentrum Plauen-Chrieschwitz, Sachsen	MHB Grundstücks-verwaltung GmbH & Co. KG, Alzey (Metro-Gruppe)	93.263.000	54.085.000	01.03.1995	–	–	29.331	
24	Nahversorgungszentrum „Weyhegarten“, Quedlinburg, Sachsen-Anhalt	EDEKA, Sparkasse, Büros, Praxen u.a.	15.675.800	8.875.800	Übernahme voraussichtl. 01.04.1996	–	–	3.870	
25	Stadtteilzentrum „Portitz-Treff“, Leipzig-Portitz, Sachsen	Spar Handels-AG, Dt. SB-Kauf AG, Schlecker, Post u.a.	38.829.000	22.903.000	Übernahme 01.06.1995	–	–	8.837	
26	Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“, Dresden-Gorbitz, Sachsen (derzeit in der Plazierung)	Konsum Dresden, REWE, Post, Dt. Bank, Dresdner Bank u.a.	78.106.160	46.360.000	Übernahme 01.05.1996	–	–	14.565	
*) = BGB-Fonds			Gesamtsummen	658.055.523	307.716.949		35.884.941	172.400.762	248.996
**) = Bedingt durch das Finanzierungs-konzept keine Ausschüttung									

Hinweis zum Titelbild: Künstlerische Darstellung des derzeit im Bau befindlichen Stadtteilzentrums „Sachsen-Forum“ in Dresden-Gorbitz. Die im linken Bildrand dargestellten Gebäude (Hochhaus und grauer Gebäudetrakt) gehören nicht zur Fonds-Immobilie. Es handelt sich um eine noch zu errichtende Wohnanlage und den ehemaligen Konsum-Markt, der demnächst revitalisiert und einer anderen Nutzung zugeführt wird.

ILG-Fonds Nr. 21

Einkaufszentrum Köthen,
Sachsen-Anhalt,
am Tag der Eröffnung



ILG-Fonds Nr. 22

Einkaufszentrum Stendal,
Sachsen-Anhalt,
am Tag der Eröffnung

EDEKA SB-Warenhaus
mit Fachmärkten, im
Vordergrund das Dach
des dazugehörigen Bau-
marktes; ein Porta-Möbel-
haus (nicht im Eigentum
der Fondsgesellschaft)
ergänzt die Gesamtanlage.



ILG-Fonds Nr. 23

Einkaufszentrum
„Elster-Park“,
Plauen-Chrieschwitz,
Sachsen



ILG-Fonds Nr. 25

Stadtteilzentrum
„Portitz-Treff“,
Leipzig-Portitz, Sachsen.
Der blau umrandete
Gebäudeteil steht
im Eigentum der
Beteiligungsgesellschaft
(ca. 8.800 m² Nutzfläche)



I. Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

Keine Kapitalanlage kann alles. Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds kann aber durch die Kombination eines renditestarken Sachwertes mit interessanten steuerlichen Merkmalen zu Ergebnissen führen, die von anderen Kapitalanlagen nicht erreicht werden.

Erfahrene Partner sind die Voraussetzung für solide Konzeption und ordnungsgemäße Betreuung und Verwaltung während der Laufzeit der Beteiligung. Sie legen dem Anleger entweder einen Prospektprüfungsbericht einer angesehenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der nach den Richtlinien des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IdW), Stellungnahme WFA 1/1987 abgefaßt wurde oder die Stellungnahme über die Vollständigkeit des Prospektes im Hinblick auf § 264 a StGB vor. Wichtige Kriterien für die Beurteilung geschlossener Immobilienfonds sind:

1. Attraktive Barausschüttung von derzeit zwischen 5 % und 6 % p. a., die sich im Falle besonders konservativer Fonds nach Tilgung aufgenommener Fremdmittel verstehen. Mietverträge mit Mietern guter Bonität sichern in der Regel die Mieterträge ab. Abschreibungen auf das Immobilienvermögen führen zu Ausschüttungen, die je nach Art der Immobilie, dem Finanzierungsgrad etc. dann teilweise steuerfrei anfallen.

2. Verringerung der effektiven Einstandskosten um ersparte Steuern bzw. steuerlichen Liquiditätsvorteil in der Initialphase (Verlustzuweisung):

Eine überdurchschnittlich hohe Reduzierung der effektiven Einstandskosten wird im Falle der Möglichkeit der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz erreicht.

3. Der Wert der Fonds-Immobilie wird von verschiedenen Faktoren bestimmt, wie

a) einem für die gegenwärtige und für alternative Nutzung jetzt und langfristig geeigneten Standort. Negativ sind z. B. sog. Spezialimmobilien, die wegen ihrer Nutzungsart nur für

einen stark eingeschränkten Kreis von Mietern interessant sind, wie: Hotels, Kliniken, Sportzentren, aber auch Lagerhäuser, Kühlhäuser und Industriegebäude. Auch Bürostandorte in kleinen und mittleren Städten können wegen einer dort eingeschränkten Nachfrage nach entsprechenden Flächen risikoreich sein. Zu bevorzugen sind z. B. langfristig vermietete SB-Warenhäuser an verkehrsgünstigen Standorten oder Geschäftshäuser in bedeutenden Großstädten;

b) dem Alter und Zustand der Immobilie bei Erwerb (Stichwort Reparaturstau);

c) allgemeinen Umfelddaten, wie z. B. Bevölkerungsdichte im unmittelbaren Einzugsgebiet, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung, Infrastruktur.

4. Die Erwerbskosten der Beteiligungsgesellschaft, die Aufschläge und daraus folgend der Abgabepreis, beeinflussen in hohem Maße die Rendite. Aufschläge sollten in der Regel 2 Jahresmieten nicht wesentlich überschreiten.

5. Der Anleger bei einem Fonds mit gewerblichem Immobilienbesitz genießt in besonderer Weise Inflationsschutz: der Wert derartiger Immobilien wird regelmäßig als Vielfaches der Jahresmiete ausgedrückt und auf dieser Basis werden derartige Immobilien auch gehandelt. Die Jahresmieten erhöhen sich entweder durch Marktanpassung oder durch vereinbarte, sich regelmäßig erhöhende sog. Staffelmieten oder aber durch die Anknüpfung an Lebenshaltungsindices.

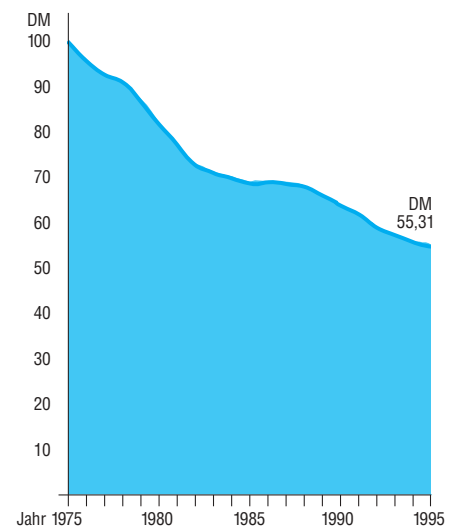
6. Die Veräußerung der Fondsimmobilie erlaubt die steuerfreie Realisierung (Sperrfrist 2 Jahre) der Wertsteigerung. Projizierte Veräußerungserlöse müssen auf realistischer Grundlage ermittelt werden. Fair erscheint eine Projektion auf der Basis des Vielfachen, zu dem die Fondsgesellschaft selbst erworben hat, vorausgesetzt, die Festlegung des Ankaufspreises wird nicht durch marktfremde Fak-

toren beeinflusst, wie z. B. bei Erwerb von nahestehenden Personen oder Firmen zu Kosten, die über dem Marktpreis liegen.

7. Fondsbeteiligungen führen zu Vermögenssteuervorteilen, da für Zwecke der Ermittlung der Besteuerungsbasis nicht der Nominalwert der Beteiligung zugrunde gelegt wird, sondern der sogenannte anteilige Einheitswert der Immobilie reduziert um die anteiligen Fremdmittel. Dies führt in der Regel zu negativen Vermögenswerten, die gegen andere positive Vermögenswerte verrechnet werden können und damit die Vermögenssteuerlast deutlich senken. Vergleichbare Vorteile ergeben sich bei der Ermittlung der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Kaufkraftverlust der DM in den letzten 20 Jahren

(Oktober 1975 bis Oktober 1995)



8. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds sind grundsätzlich jederzeit übertragbar, es besteht aber, anders als bei registrierten Wertpapieren, kein geregelter Markt (Börse), so daß in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muß.

9. Jede intensiv genutzte Immobilie führt zu Verschleiß und Reparaturaufwand. Eine ausreichende Berücksichtigung solcher Risiken gewährleistet, daß projizierte Ausschüttun-

Inhaltsverzeichnis

gen eingehalten werden können.
10. Projizierte Mieterhöhungen müssen von realistischen Voraussetzungen ausgehen. Auf die Chancen und Risiken von Änderungen des Zinssatzes aufgenommenen Fremdmittel ist hinzuweisen.

11. Bei Immobilieninvestitionen in den neuen Bundesländern sollte der Gesichtspunkt der Sicherheit im Vordergrund stehen. Langfristige Verträge mit bonitätsmäßig erstklassigen Mietern sichern den Anleger in der Regel vor Risiken, die mit der wirtschaftlichen Entwicklung in den neuen Bundesländern verbunden sein können. Die Absicherung von derartigen Risiken wird erhöht, wenn in Immobilien investiert wird, deren Wirtschaftlichkeit durch die Nachfrage nach Artikeln der Grundversorgung bestimmt wird. In diesem Bereich ist die Nachfrage in sehr viel geringerem Maße vom Zuwachs der Produktivität abhängig, als beispielsweise bei Büroeinheiten.

	Seite		Seite
I. Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage	4	d) Centermanagement	31
II. Das Angebot in Bildern und Stichworten	6	e) Erstvermietungsgarantie	31
III. Das Angebot im Detail	8	7. Bewertung des Mieter- und Nutzungsspektrums des Fonds-Objektes	31
A. Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“: Multifunktionales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum in Dresden-Gorbitz, Bundesland Sachsen	8	8. Kaufkraft und Kaufkraftbindung (BBE)	32
1. Allgemeine Anmerkungen zu Investitionen in Einkaufszentren in den neuen Bundesländern	8	a) Einzugsgebiet des „Sachsen-Forums“	32
a) Kaufkraftbindung	8	b) Örtliches Kaufkraftniveau	33
b) Verkehrsanbindung	8	c) Einzelhandels-Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet	33
c) Betreiber-/ Mieterqualität, Mietvertragslaufzeit	9	d) Die Wettbewerbssituation (BBE)	34
d) Kombination von SB-Warenhaus mit Shop- und Dienstleistungsflächen	9	e) Zielumsatz der Verkaufsflächen im „Sachsen-Forum“	35
e) Stadtteilzentren	9	f) Erforderliche Kaufkraftbindung zur Erwirtschaftung der Mieten	35
f) Raumleistungen großflächiger Einkaufszentren	9	g) Zonale Kaufkraftbindung	36
g) Reparatur- und Instandhaltungsrisiken	9	h) Zusammenfassung der Würdigung durch BBE	36
2. Bisherige Investitionserfahrungen der ILG in den neuen Bundesländern	9	B. Finanzierung	38
3. Standort Dresden	10	C. Finanz- und Investitionsplan	39
a) Lage, Bevölkerung, Verkehr (BBE)	10	D. Steuerliche Grundlagen	40
b) Wirtschaft und Wissenschaft	10	E. Ergebnisprojektion für die Jahre 1996 bis 2015	46
c) Kultur und Bildung	11	F. Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung auf der Grundlage der Prospektannahmen für einen Zeichnungsbetrag von DM 105.000 incl. Agio	48
4. Der Objektstandort	11	G. Projektion eines möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses aus der Immobilie bei Veräußerung z. B. zum Ende des Jahres 2015	50
a) Umfelddaten Dresden-Gorbitz (BBE)	11	H. Vertragliche Grundlagen	50
b) Der Mikrostandort	13	I. Einzahlung des Zeichnungskapitals und steuerliche Verlustzuweisung	57
c) Standortwertigkeit (BBE)	15	J. Eigenkapitalvorfinanzierung	57
5. Beschreibung der Fonds-Immobilie (BBE)	16	K. Kapitaleinlage, Höhe der Haftung und Nachschußpflicht	57
a) Objektdaten	16	L. Mittelfreigabe	57
b) Das Nutzungskonzept	18	M. Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft	57
c) Nutzflächenaufstellung und Kubatur	18	N. Chancen-Risiken-Raster	59
d) Baubeschreibung	19	IV. Gesellschaftsvertrag	62
6. Mieter und Mietverträge	22	V. Prospektverantwortung	67
a) Tabellarische Übersicht	22	Bild- und Kartennachweis	67
b) Detailinformationen zu den Hauptmietern	24		
c) Mietvertragsinhalte	26		

II. Das Angebot in Bildern und Stichworten

1. Investitionsgegenstand

Die Beteiligungsgesellschaft TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG hat am 23.11.1995 das Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“ in Dresden-Gorbitz erworben.

2. Standort mit „sichtbarer Kaufkraft“

Das „Sachsen-Forum“ ist räumlicher Mittelpunkt des Dresdner Stadtteils Gorbitz. Er weist in Dresden die höchste Verdichtung von Wohnraum aus. Im Einzugsgebiet der Fonds-Immobilie wohnen rund 52.000 Menschen, davon allein rund 23.000 Einwohner im fußläufigen Nahbereich.

Das Marktpotential (im Jahr 2000) im Einzugsgebiet der Fonds-Immobilie beträgt rund DM 320 Mio. im Jahr. Der Standort befindet sich im Zentrum des Wohngebietes. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltestelle für zwei Straßenbahnlinien. Gorbitz ist an das innerstädtische Straßennetz gut angeschlossen.

Die Geschosswohnbauten von Gorbitz sind Gegenstand eines Pilotprojektes für die Sanierung von Großwohnsiedlungen in den neuen Bundesländern.

Das Sanierungsprogramm ist bereits zum großen Teil durchgeführt. Das hochverdichtete Wohngebiet präsentiert sich schon jetzt attraktiv: In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das als Erlebnisbad angelegte attraktive Hallenbad „Elbamare“ und eine Schule.

Der Standort ist durch einen dort seit vielen Jahren ansässigen Konsum-Markt als bestens angenommene Einzelhandelslage eingeführt.

An seine Stelle tritt der in der Fonds-Immobilie integrierte moderne Konsum-Verbrauchermarkt.

Die Flächen des alten Konsum-Marktes werden demnächst einer neuen attraktiven Nutzung zugeführt.

3. Das Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“

Die Baudurchführung erfolgt durch eine Arbeitsgemeinschaft unter Führung des Großbauunternehmens DYWIDAG. Die Verkäuferin ist zur Fertigstellung bis zum 30.04.1996 verpflichtet.

Das „Sachsen-Forum“ ist als multifunktionales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum ausgelegt.

Auf einer Grundstücksfläche von rund 9.800 m² entsteht auf vier Ebenen

eine Nutzfläche von 13.261 m² mit einer Mietfläche von 11.722 m² und Mall-/ Verkehrsflächen von 1.539 m². Hinzu kommen ca. 1.300 m² Technikräume im Kellergeschoß.

Zur Immobilie gehört auch ein in den Baukörper integriertes Parkhaus mit drei Parkebenen (ca. 6.000 m²). Außerdem werden weitere Stellplätze auf Teilflächen des Daches und ebenerdig erstellt, so daß insgesamt 420 Parkplätze beste Voraussetzungen für einen streßfreien Erlebniseinkauf schaffen.

Herzstück der Immobilie ist eine zweigeschossige Passage, um die sich Laden- und Dienstleistungsflächen gruppieren. Die anspruchsvolle architektonische Gestaltung mit großzügiger Verglasung, Rollsteigen und Grünflächenbereichen sorgt für eine angenehme Einkaufsatmosphäre.

Entsprechend seiner zentralen Versorgungsfunktion weist das „Sachsen-Forum“ ein breites Nutzungsspektrum mit Schwerpunkt Einzelhandel auf.

Es entfallen auf:	
Einzelhandel	8.633 m ²
Dienstleistung	1.820 m ²
Praxen/ Büros	1.269 m ²
Mietfläche gesamt	11.722 m²



Teilansicht Stadtteil Gorbitz mit hochverdichteter Wohnbebauung. Der Standort mit dem Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“ ist rot gekennzeichnet.

4. Mieteinnahmen / Vermietungsstand

Der aktuelle Vermietungsstand beträgt ca. 5 Monate vor Fertigstellung bereits ca. 83 %, d. h. DM 3.270.000 p. a. aus einer kalkulierten Gesamtmiete von DM 3.939.303 p. a. sind bereits durch langfristige Mietverträge unterlegt.

Für derzeit noch nicht vermietete Flächen erhält die Beteiligungsgesellschaft DM 3.300.000 als Sicherheit, die bar hinterlegt wird.

5. Positives Standortgutachten

Die renommierte BBE Unternehmensberatung hat ein Standortgutachten erstellt und bewertet das Fonds-Objekt „Sachsen-Forum“ positiv.

Als herausragender Aktivposten und Wettbewerbsvorteil wird die Einbettung in das hochverdichtete Wohngebiet genannt.

BBE stellt fest:

„Im Rahmen geordneter städtebaulicher Entwicklung besitzt das „Sachsen-Forum“ beste Aussichten, sich als zentrale Größe der örtlichen Einzelhandelslandschaft einzurichten. Aus markt- und standortanalytischer Sicht ist ein Kauf des „Sachsen-Forums“ zu befürworten.“

6. Investitionsvolumen TDM

Nettoinvestitionsaufwand	68.757
Liquiditätsreserve	3.000
Disagio, Zinsvorauszahlung	6.349

Gesamtaufwand 78.106

Finanzierung TDM

Eigenkapital	46.360
Fremdkapital	31.746

Gesamtaufwand 78.106

7. Einzahlung / Steuerliche Verlustzuweisung

Die Mindestbeteiligung beträgt DM 10.000 zuzüglich 5 % Agio. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch DM 5.000 teilbar sein.

Die Einzahlung erfolgt voll im Beitrittsjahr. **Bezogen auf eine Beteiligungshöhe von DM 100.000 (zzgl. 5 % Agio) beträgt die Verlustzuweisung ca. DM 91.000 oder ca. 87 %!**

8. Ausschüttungen

Bereits in 1996 werden zeitanteilig ab 1.5.1996 5,0 % p. a. ausgeschüttet. Die Ausschüttung steigt in der Prognoseperiode auf 8 % p. a., jeweils bezogen auf die gezeichnete Kommanditbeteiligung (ohne Agio).

Wichtige Mieter (über 100 m ²)	Vertragslaufzeit in Jahren	Mietfläche in m ²	Jahresmiete in DM
Einzelhandel			
Konsum Dresden, Verbrauchermarkt	15	3.486	794.808
Penny (REWE), Discountmarkt	10	744	245.520
Adessa, Textilien	10	345	82.800
Jean Pascale, Textilien	10	427	153.720
Schuhhof, Kindermoden/Schuhe	10	861	235.570
Rossmann, Drogerie	12	364	131.040
„Food-Court“, Markthalle	10	393	226.368
Haushaltswaren	10	243	93.312
Schreibwaren	10	174	73.080
Buchhandlung	10	127	71.628
Zoohandlung	10	214	84.744

Dienstleistung / Praxen			
Post	10	373	108.991
Deutsche Bank	10	222	98.435
Dresdner Bank	10	335	156.780
Apotheke	10	183	82.350
Optiker	10	166	79.680
Physiotherapie	10	215	51.600
Internist und Kinderarzt	5	166	39.840
Augenarzt	10	114	27.360

Die Mietverträge verfügen über vermietetfreundliche Index- und Nebenkostenregelungen.



Das Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“ ist rot umrandet.



Der rote Hinweispeil kennzeichnet die Lage des Stadtteilzentrums „Sachsen-Forum“ in Dresden-Gorbitz.

9. Sicherheit durch:

- langfristige, indizierte Mietverträge
- hohe Liquiditätsreserve
- kontinuierlich steigende Instandhaltungsrücklagen (über 20 Jahre TDM 4.344)
- Vorsorge für Mietausfallrisiken mit 4 % der Jahresmieten (über 20 Jahre TDM 4.014)
- 5jährige Absicherung der Mieteinnahmen der bei Kaufvertragsabschluss noch nicht vermieteten Flächen

10. Prospektprüfung

durch eine erste Adresse.

11. Erfahrener Initiator

gewährleistet eine für den Anleger problemlose Verwaltung und Abwicklung.

Hinweis: Die vorstehenden Informationen enthalten lediglich eine Zusammenfassung von Aussagen des Zeichnungsprospektes. Grundlage einer Beteiligung sind nicht die vorstehenden zusammengefaßten Informationen, sondern ausschließlich die Prospektaussagen insgesamt.

III. Das Angebot im Detail

A. Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“: Multifunktionales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum in Dresden-Gorbitz, Bundesland Sachsen

1. Allgemeine Anmerkungen zu Investitionen in den Einkaufszentren in den neuen Bundesländern

Die Versorgungsstruktur im Bereich des Einzelhandels war in den östlichen Bundesländern früher – wie alles andere auch – staatlich organisiert (Stichwort: HO-Läden). Diese Versorgungsstruktur ist im Zeichen der Wende zusammengebrochen. Das aus den alten Bundesländern vertraute Versorgungsnetz, bei dem sich große SB-Warenhäuser im Randbereich von Metropolen und Mittelstädten ergänzen mit Verbrauchermärkten und SB-Märkten, war nicht vorhanden. Es galt und gilt demnach in den östlichen Bundesländern ein vergleichbares Netz von Einzelhandelsflächen flächendeckend aufzubauen. Hier erforderliche Maßnahmen bieten für die Mieter und Betreiber derartiger Flächen, wie auch für Anleger in derartige Immobilien, außerordentliche Chancen, denen aber auch bestimmte Risiken gegenüberstehen.

Die Chancen:

Während in den alten Bundesländern seit Jahren die guten SB-Warenhausstandorte vergeben sind und Flächen mit über 1.200 m² Geschoßfläche nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nur noch bei nachgewiesenem zusätzlichem Bedarf genehmigt werden können, bieten die neuen Bundesländer die Möglichkeit, solche Standorte erst zu schaffen und für Investoren die Möglichkeit, Immobilien an derartigen zukunftssträchtigen Standorten zu erwerben. Unterstellt man eine Angleichung der wirtschaftlichen Verhältnisse in den östlichen Bundesländern an die Situation in den westlichen in den nächsten 5–10 Jahren, so kann man davon ausgehen, daß gute SB-Warenhausstandorte mit

überdurchschnittlichen Zuwachsraten bei Umsatz und Ertrag aufwarten werden und daß diese Standorte sowohl aus der Sicht der Betreiber bzw. Mieter, wie auch aus der Sicht der Investoren an Wert gewinnen. Schon jetzt steht zu erwarten, daß in den östlichen Bundesländern großflächige SB-Warenhäuser überdurchschnittlich hohe Marktanteile erringen werden.

So berichtet das Deutsche Handelsinstitut, daß die SB-Warenhausunternehmen mit über 50% Marktanteil die stärkste Betreibergruppe in den neuen Bundesländern sind.

In den westlichen Bundesländern sind erfolgreiche SB-Warenhäuser, die zum Teil bis zu 20 Jahre alt sind, außerordentlich nachgefragt und erzielen trotz ihres Alters wegen des großen Interesses der Einzelhandelskonzerne überdurchschnittliche Preise.

Das Risiko:

Hier ist zu beachten: Unmittelbar nach der Wende setzte ein ungeheurer „Run“, speziell auf die tendenziell interessanten SB-Warenhausstandorte in den neuen Bundesländern ein. Dabei wurden insbesondere Standorte in der Nähe der größeren Städte geradezu „gejagt“. Zum Teil wurden von kommunalen Behörden noch vorläufige oder endgültige Baugenehmigungen nach altem Recht erteilt, das heißt ohne Anwendung der Bestimmungen des Baugesetzbuchs und speziell auch der Baunutzungsverordnung. So kam bzw. kommt es an bestimmten Standorten in den neuen Bundesländern zu einer Überversorgung mit Einzelhandelsflächen, speziell mit Flächen im Bereich von SB-Warenhäusern und großen Fachmarktzentren. Von einer Überversorgung muß dann gesprochen werden, wenn die angebotenen Verkaufsflächen in keinem vernünftigen Verhältnis mehr zu dem zu erwartenden Bedarf stehen.

a) Kaufkraftbindung

Jede Immobilie lebt von ihrem Standort. Nur wenn der Standort jetzt, mittel- und langfristig eine konstante

Nachfrage nach den mit der Immobilie angebotenen Flächen verspricht, kann auch für das wirtschaftliche Leben der Immobilie eine gute Prognose gestellt werden.

Der für einen anhaltend erfolgreichen Betrieb großflächiger Zentren erforderliche Umsatz kann nur erzielt werden, wenn im Einzugsbereich des Einkaufszentrums ausreichende Kaufkraft vorhanden ist und wenn diese Kaufkraft sich nicht auf zu viele Wettbewerber verteilt.

Kaufkraftbindung wird dabei definiert als der prozentuale Anteil der vorhandenen potentiellen Gesamtkaufkraft, mit dessen Bindung durch einen Anbieter gerechnet werden kann. Die Ermittlung der potentiellen Kaufkraft in einem bestimmten Gebiet um den Standort eines Einkaufszentrums herum erfolgt, indem die Zahl der Einwohner multipliziert wird mit den empirisch ermittelten durchschnittlichen Konsumziffern für die verschiedenen, auf den Verkaufsflächen anzubietenden Produkte (vgl. im Detail unter Ziffer 8).

b) Verkehrsanbindung

Das Einkaufszentrum muß von den Einwohnern des Einzugsbereiches mit Pkw und gegebenenfalls auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar sein. Erfahrungsgemäß ist es sehr selten, daß die für den anhaltend erfolgreichen Betrieb des Zentrums erforderliche Kaufkraft ausschließlich aus dem Nahbereich kommt, sodaß der erforderliche Umsatz zum Teil auch aus dem Umfeld kommen muß. Deshalb ist auch die potentielle Kaufkraft des verkehrsmäßig gut angebotenen Umfeldes zu bewerten. Dabei ist davon auszugehen, daß nur die potentielle Kaufkraft in einem Radius von ca. 15 km zu berücksichtigen ist, wobei Größe und Bedeutung des jeweiligen Einzugsbereichs u. a. abhängig sind von der Einwohnerzahl, der Entfernung zu konkurrierenden Flächen und der Verkehrsanbindung.

c) Betreiber- / Mieterqualität,
Mietvertragslaufzeit

Die Laufzeit der Hauptmietverträge sollte nicht unter 15 Jahren liegen. Angesichts der für die Anmietung derartiger Flächen gezahlten hohen Jahresmieten kommt der anhaltend positiven Bewertung des Mieters / Betreibers große Bedeutung zu. Auch wenn die diesbezüglichen Mieter/ Betreiber in der Regel Unternehmen sind, deren Umsatzleistung im Bereich mehrerer Milliarden DM pro Jahr liegt, sollte auch noch ein anderes Kriterium berücksichtigt werden: da die Margen, speziell im Lebensmittelbereich, gering sind, und sich in der Regel preisbewußte Käufer für das günstigste Angebot entscheiden, wird langfristig nur der Mieter/ Betreiber erfolgreich bleiben können, dem auch bei niedrigsten Preisen noch eine angemessene Gewinnspanne verbleibt. Da der durchsetzbare Preis vom Markt und nicht vom Verkäufer bestimmt wird, kommt es darauf an, wie günstig der jeweilige Mieter/ Betreiber einkaufen kann. Und hier gilt, daß derjenige am günstigsten kauft, der am meisten kauft. Je höher die kumulierte Einkaufskraft des Mieters/ Betreibers ist, umso günstiger wird er einkaufen können und umso besser fällt die Prognose bezüglich seiner anhaltenden Ertragskraft und Bonität aus.

d) Kombination von SB-Warenhaus mit Shop- und Dienstleistungsflächen

Einkaufszentren bestanden bisher hauptsächlich aus den Bereichen SB-Warenhaus mit dem typischen gemischten Food- / Nonfood-Angebot, häufig ergänzt durch einen Baumarkt mit Gartencenter.

Zum SB-Warenhaus gehören fast immer kleine Shops (Schuh- und Schlüsseldienst, Reinigung, SB-Restaurant, etc.).

Zunehmend tritt jetzt jedoch ein neuer Typ des Einkaufszentrums am Markt in Erscheinung, bei dem eine Vielzahl von Fachmärkten/ Shops/ Dienstleistungen das traditionelle SB-Warenhaus-Angebot ergänzen.

e) Stadtteilzentren

Sie richten sich an Nachfrager in einem begrenzten Einzugsbereich. Innerhalb dieses Einzugsgebiets dient das Stadtteilzentrum der Basisversorgung mit Waren und Dienstleistungen.

f) Raumleistungen großflächiger Einkaufszentren

Die Umsätze werden branchenüblich pro m² Verkaufsfläche und Jahr als sogenannte Raumleistung ermittelt. Dabei ist die Verkaufsnutzfläche nicht identisch mit der angemieteten Nutzfläche. Die angemietete Nutzfläche (DIN 277) schließt u. a. auch Verkehrs- und Funktionsflächen ein.

Die durchschnittlichen Raumleistungen pro m² Verkaufsfläche und Jahr unterscheiden sich nach Art der angebotenen Artikel bzw. Artikelgruppen. Dabei wird zwischen Artikeln des kurz- /mittel- und langfristigen Bedarfs unterschieden.

g) Reparatur- und Instandhaltungsrisiken

Einkaufszentren werden intensiv genutzt. Es ist deshalb Vorsorge zu treffen, daß anfallende Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit aus den Mitteln der Beteiligungsgesellschaft finanziert werden können. Die Vorsorge sollte getroffen werden durch Vorhaltung einer allgemeinen Liquiditätsreserve und durch steigende Reparaturkostenansätze in der Prognoseperiode.

2. Bisherige Investitionserfahrungen der ILG in den neuen Bundesländern

Mit Investitionen in den neuen Bundesländern hat die ILG in den Jahren seit der Wende fast ausschließlich großflächige Einzelhandelsimmobilien realisiert, in zwei Fällen (Privatplatzierung Nahversorgungszentrum Biederitz und ILG Fonds Nr. 24, Nahversorgungszentrum Quedlinburg) in Kombination

mit Dienstleistungsflächen.

ILG Fonds Nr.	Gesamtinvestition in TDM	Eigenkapital TDM	Mietfläche m ²
Privatplatzierung	5.873	2.900	2.085
21	36.581	20.081	12.185
22	73.326	39.726	24.795
23	93.263	54.085	29.331
24	15.676	8.876	3.870
25	38.829	22.903	8.837
	263.548	148.571	81.103

Mit Ausnahme des im Bau befindlichen Objekts Quedlinburg wurden alle Objekte bereits fertiggestellt und den Mietern übergeben. Die ILG verfügt deshalb nicht nur über Erfahrungen in der Durchführung von großen Neubaumaßnahmen und in der steuerlichen Abwicklung, sondern kann auch bereits über die wirtschaftlichen Ergebnisse von Betreibern informieren:

EDEKA, als Generalmieter bei den ILG Fonds Nr. 21 (EKZ Köthen) und ILG Fonds Nr. 22 (EKZ Stendal) und Hauptmieter beim Nahversorgungszentrum Biederitz berichtet unter dem 30.06.1995 positiv über eine anhaltend gute Akzeptanz und eine positive Umsatzentwicklung.

Die EDEKA faßt ihre Bewertung so zusammen:

„Wir können nur festhalten, daß bis zum heutigen Zeitpunkt alle 3 Objekte die Planzahlen erreichen und in Teilbereichen deutlich übersteigen, sodaß sich eine durchaus positive Umsatzentwicklung vollzieht“.

Die Generalmieterin des ILG Fonds Nr. 23 (EKZ Plauen, Eröffnung am 26.04.1995) berichtet unter dem 28.06.1995 von einem erfolgreichen Start auch dieses Einkaufszentrums, welches in den Monaten Mai und Juni jeweils über 150.000 zahlende Kunden registrierte. Bei einer Hochrechnung unter Ansatz eines durchschnittlichen Kaufvolumens von DM 50,00 ergibt sich hierbei bereits ein Jahresumsatz von über DM 90 Mio.

Die Verkäufer des ILG Fonds Nr. 25

(Stadtteilzentrum „Portitz-Treff“, Leipzig-Portitz), die auch mit der weiteren Verwaltung vor Ort betraut sind, teilen mit, daß die Einzelhandels-Hauptmieter Interspar und TIP wiederholt ihre Zufriedenheit mit der Akzeptanz der angemieteten Flächen durch das Publikum und mit den getätigten Umsätzen erklärt haben.

Umsatzerhöhungspotential besteht durch die in unmittelbarer Nachbar-

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

schaft geplante Wohnbebauung für rund 5.000 Menschen.

3. Standort Dresden

a) Lage, Bevölkerung, Verkehr (BBE)

Dresden liegt im Südosten des Freistaates Sachsen. Naturräumlich prägen das Umland die Ausläufer von östlichem Erzgebirge, Elbsandsteingebirge und Lausitzer Granitplatte.

Mit rund 480.000 Einwohnern bildet die sächsische Landeshauptstadt den Kern der Kultur- und Wirtschaftsregion Oberes Elbtal, den Mittelpunkt des Regierungsbezirkes. In diesem leben über 1,75 Mio. Menschen.

Aufgrund der Nähe zu Tschechien und Polen wird die Elbmetropole als „Tor zum Osten“ bezeichnet. Sie liegt im Schnittpunkt zweier europäischer Hauptverkehrsachsen, nämlich

1. der von Nord nach Süd ziehenden Verbindung von Nordeuropa über Hamburg / Rostock und Berlin in Richtung Prag, Wien

und Budapest

2. der von Rotterdam ausgehenden Ost-West-Achse, die über die Rhein- bzw. Ruhrregion sowie den Leipziger Raum nach Breslau und Warschau führt.

Dresdens großräumige Verkehrsanschließung erfolgt über ein radial ausgelegtes Bundesstraßennetz sowie zwei Autobahnstränge.

- In der Stadt vereinigen sich die Bundesstraßen Nr. 6, 97, 170, 172 und 173.
- Am nördlich der Stadt gelegenen Autobahn-Dreieck Dresden laufen die Bundesautobahnen Nr. 13 und Nr. 4 zusammen, im Westen verknüpft das Autobahn-Dreieck Nossen BAB 4 und BAB 14.
- Im Norden des Stadtgebietes befinden sich vier Autobahnabfahrten (Dresden-Altstadt, -Neustadt, -Wilder Mann und Dresden-Nord).
- Der Flughafen Dresden-Klotzsche befindet sich neun Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. 1994 verzeichnete er ein Aufkommen von rund 1,5 Mio. Passagieren. Über 6.000 Tonnen Luftpost, ca. 1.900 Tonnen Fracht wurden abgewickelt.
- Bahnlinien (IC, ICE, EC) verbinden Dresden mit allen größeren deutschen Städten und gewährleisten europaweite Vernetzungen.
- Regionale Schnellbahnen sichern die Verbindung mit wichtigen Städten und Gemeinden des Oberen Elbtales.
- Mehrere traditionelle Schmalspurbahnen dienen dem Ausflugsverkehr.
- Der Elb-Hafen Dresden-Friedrichstadt – im Osthandel Deutschlands Nummer Eins – schlug 1994 rund 1,2 Mio. Tonnen um.
- Motorschiffe sowie die weltweit älteste und größte Raddampferflotte beförderten 1994 rund 520.000 Passagiere.
- 15 Straßenbahn- und 27 Buslinien erschließen das Stadtgebiet. Hinzu kommen zwei Bergbahnen sowie vier Elbfähren.

Durch Fortführung der Bundesautobahn in Richtung Prag und Warschau erhöht sich Dresdens grenzübergreifendes Gewicht beträchtlich. Mittelfristig besitzt Dresden beste Aussichten, sich als Erschließungspunkt ost-europäischer Märkte zu entwickeln.

b) Wirtschaft und Wissenschaft

Als alleinige Großstadt innerhalb des Großraumes bildet Dresden einen Standort mit vielfältigen Aufgaben, Angeboten und Entwicklungsmöglichkeiten. Nicht umsonst stellt sie einen Investitionsstandort erster Ordnung dar. Dahingehend wirkt Dresdens ererbtes Image als gewichtiger Vorteil.

Als Sitz von Landesregierung, Regierungspräsidium, Kammern und Verbänden, politischen Organisationen sowie Firmenzentralen bildet Dresden ein bedeutendes Verwaltungszentrum.

Der Wissenschafts- und Forschungsstandort Dresden setzt auf grundlagen- und anwenderorientierte Felder, wie moderne Werkstoffe, Oberflächenveredelung, Informations- und Kommunikationstechnik. Dresden ist Sitz von 30 Forschungsinstituten, Technischer Universität, Fraunhofer- und Max-Planck-Gesellschaft sowie einem Technologiezentrum.

Auch im produzierenden Bereich besitzt Dresden starke Wurzeln und beträchtliche Anziehungskraft. Dies läßt sich beispielsweise an der Standortentscheidung des SIEMENS-Konzerns ablesen, der hier zwei Milliarden DM investierte. Auch andere namhafte Unternehmen, wie Asta Medica, ABB, AEG, Deutsche Aerospace Airbus, Gruner und Jahr oder Philip Morris, siedelten sich an.

Trotz Deindustrialisierung des Ostens blieb Dresdens vielfältiges Branchengefüge erhalten. Rund 570 Unternehmen des produzierenden Sektors sind niedergelassen. Schwerpunkte bilden innovative Bereiche wie Elektronik, Elektrotechnik, Informations- und Kommunikationstechnik, Maschinen- und Anlagenbau, Umwelttechnik, Photo, Optik, Feinmechanik oder Pharmazeutik, Feinchemie und Kosmetik. Günstig ist die Abwesenheit

besonders krisengeschüttelter Branchen (Kohle, Stahl, Großchemie usw.) zu werten. Nicht von ungefähr weist Dresden eine der geringsten Arbeitslosenquoten der neuen Länder auf.

Erhebliche Entwicklungspotentiale besitzt Dresden als Dienstleistungs-, Tourismus- und Kongreßzentrum. Während sich der Städtetourismus bundesweit rückläufig entwickelt, legte Dresden im ersten Halbjahr 1995 ca. 15 % zu - mit einer steigenden Tendenz. Im Jahr 1994 verzeichnete die Stadt 4 Mio. Besucher und rund 1,7 Mio. Übernachtungen.

c) Kultur und Bildung

Dresdens Bekanntheit gründet maßgeblich auf dem Ruf als Kunst- und Kulturstadt. Wohlstand und Kunstleidenschaft sächsischer Herrscher bescherten Dresden eine Fülle bedeutender Sammlungen, so etwa die weltweit zweitgrößte Porzellansammlung, die Sempergalerie mit Werken alter Meister oder das „Grüne Gewölbe“, Europas bedeutendste Schatzkammer. In Dresden finden sich 25 Museen, 29 Galerien und Ausstellungen, 12 Theater und Schauspielbühnen, je ein Opern- und Operettenhaus, 11 Filmtheater/Kinos, 13 hochrangige Bibliotheken und Archive sowie zwei Sinfonieorchester internationalen Ranges.

Die Stadt verfügt über 87 Grundschulen, 58 Mittelschulen, 22 Gymnasien, 21 Förderschulen, 14 berufliche Schulungszentren und 2 medizinische Fachschulen nebst Einrichtungen des zweiten Bildungsweges. Neben der Technischen Universität bestehen Hochschulen für Technik und Wirtschaft, bildende Künste, Musik, Kirchenmusik sowie eine evangelische Fachhochschule für Sozialarbeit. Rund 21.000 Studenten sind in Dresden eingeschrieben.

4. Der Objektstandort

a) Umfelddaten Dresden-Gorbitz (BBE)

Der Objektstandort liegt in Dresdens westlichem Stadtteil Gorbitz. Dieser stellt Dresdens höchstverdichtete

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Der rote Hinweispeil kennzeichnet die Lage des Stadtteilzentrums „Sachsen-Forum“ in Dresden-Gorbitz.



Dresden-Gorbitz, das Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“ ist rot umrandet, im Vordergrund eine durch einen freundlichen, hellen Gebäudeanstrich verschönerte Großwohnanlage

Wohnsiedlung dar.

Gorbitz kennzeichnet eine akute Minderausstattung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen. Ein gewachsener Mittelpunkt besteht nicht.

Gorbitz ist Modell bzw. Pilotprojekt für die Sanierung von Großwohnsiedlungen in den neuen Bundesländern. Im Rahmen des von Bund, Land und Stadt finanzierten Forschungsprogrammes „EXWOST“ arbeiten Experten verschiedener Fachrichtungen unter Bürgerbeteiligung zusammen, um Gorbitz als anziehenden Wohnstandort auszugestalten.

Der Stadtteil besitzt eine „junge“ Bevölkerung. Hier wohnen vorwiegend Familien mit Kindern; rund 30 % der



Modernisierte Wohnhäuser in Gorbitz



Dresden-Gorbitz, zwischen den einzelnen Wohnquartieren wurden im Rahmen des Sanierungskonzeptes kleine Parkanlagen/-begrünungen angelegt. Im rechten Bildrand der alte Konsum Verbrauchermarkt.



Bautafel mit Modernisierungs- und Sanierungshinweis in Dresden-Gorbitz, Wölfnitzer Ring 86–108

Herrn Dr.-Ing. Wohnbau Nord West GmbH	
Sanierung von 24 Wohnungen mit Modernisierung und Erhöhung eines Parkhauses am Wölfnitzer Ring 38-46	
Bauherr	Wohnbau Nord West GmbH
Planungsbüro	Architekturbüro Schmidt & Partner
Träger	Dresner Energie Energie-Service GmbH
Auftragsvergabe	Gesellschaft PWC GmbH
Verleger	H. Liu GmbH & Co. - Holzwerkstoffverarbeitung
Leistungsbereich	EAU - Erneuerungsbau GmbH
Projektmanagement	Fischer-Krey GmbH
Statik	Alma GmbH Potsdam
Elektro	Dierck & Partner
Sanitär	Wolff-Körber
Heizung	Heringhaus Dresden
Einbau	Di. Tackenberg
Abbau	C. Hübner GmbH & Co.



Abgeschlossene Modernisierung in Dresden-Gorbitz

Anzeigetafel für die Sanierung von Wohnungen am Wölfnitzer Ring 38–46



Hochhaus in Dresden-Gorbitz



Modernisierte, freundlich gestaltete Wohnhäuser

Einwohner sind jünger als 18 Jahre.

b) Der Mikrostandort

Das „Sachsen-Forum“ wird eingefaßt von Omsewitzer- und Leutewitzer Ring sowie der Kirschenstraße. Südlich wird der Standort vom Schienenkörper der Straßenbahn begrenzt.

Als räumlicher Mittelpunkt des Stadtteils Gorbitz wird der Standort mehrseitig von Geschößwohnbauten eingefaßt. Der Stadtteil Gorbitz weist die höchste Verdichtung von Wohnräumen in Dresden auf.

Der Standort liegt im Schnittpunkt von vier „Quartiersringen“; er ist somit aus sämtlichen Himmelsrichtungen anzufahren.

Die Anbindung an das übergeordnete innerstädtische Straßennetz erfolgt über Gorbitzer Straße im Norden, Kesselsdorfer Straße (B 173) und Wölfnitzer Ring im Süden.

Mit Vollendung der Nordtangente entsteht eine vierspurige Verbindung zur Innenstadt.

Lagebedingt bietet er städtebaulich ideale Entwicklungsmöglichkeiten.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das als „Erlebnisbad“ aus-

gelegte, sehr attraktive Hallenbad „Elbamare“ und eine Schule.

Das Objektareal ist durch einen ansässigen Konsum Verbrauchermarkt bereits als bestens angenommene Einzelhandelslage eingeführt. Dieser Verbrauchermarkt wird in Zusammenhang mit dem Neubau des Fondsobjektes geschlossen. An seine Stelle tritt der in dem Fonds-Objekt integrierte moderne Konsum Verbrauchermarkt.

Das „Sachsen-Forum“ besitzt einen unmittelbar zugeordneten Anschluß an das öffentliche Personennahver-

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Stadtplanausschnitt Dresden-Gorbitz mit Kennzeichnung des Standorts des Fonds-Objektes



Straßenbahnhaltestelle Merianplatz der Linien 2, 7 und 10 gegenüber dem Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“ in Dresden-Gorbitz



Evangelisches Gemeindezentrum in Gorbitz



Schule in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums „Sachsen-Forum“ in Dresden-Gorbitz



Erlebnisbad „Elbamare“, gegenüber dem Stadtteilzentrum



Erlebnisbad „Elbamare“ Eingangsbereich



Kinderspielplatz in Dresden-Gorbitz



Das Gebäude des Konsum-Verbrauchermarktes, das demnächst revitalisiert und einer anderen Nutzung zugeführt wird.

kehrnetz mit den hoch getakteten Straßenbahnlinien Nr. 2 und 10. Auf städtischer Ebene ist dem Standort verkehrstechnisch mittlere Wertigkeit zu bescheinigen. Der Standort ist angesichts der bestehenden Einbettung in umgebende Wohnkomplexe vergleichsweise verkehrsunabhängig.

Objekt und Umfeld erfahren durch Anlage des vorgelagerten Promenadenweges, die Neugestaltung bestehender Haltestellen sowie den (vorgesehenen) Bau eines Fußgängersteiges zwischen Schwimmbad und „Sachsen-Forum“ spürbare Aufwertungen.

c) Standortwertigkeit (BBE)

Infolge seiner Mittelpunktlage ist das Objekt fußläufig für beachtliche

Teile der Gorbitzer Bevölkerung mühelos erreichbar.

Die Marktbasis rückt gleichsam an das Einkaufszentrum heran, die Kaufkraft ist „sichtbar“.

Die Lage in verdichteten Wohnfeldern bedingt ganztägige Grundfrequenzen und hohe Kundenkontaktraten.

Durchschnittliche Einkaufsbeträge liegen zwar unter jenen weniger gut eingebundener Zentren, dafür stellen sich gleichmäßigere Auslastungen und vergleichsweise hohe Sockelumsätze ein.

Anhaltende Belegung des Zentrums signalisiert Attraktivität und begründet gesteigerte Zugkraft.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr des

„Sachsen-Forums“ gestattet auch außerhalb der Nahzone lebenden, unmotorisierten Kunden einen bequemen und zügigen Einkauf. In Wohnsiedlungen eingebettete Versorgungseinrichtungen entwickeln erhebliche Bedeutung als Treffpunkte bzw. Kommunikationsinseln. Dies insbesondere für (weniger mobile) Mütter, Jugendliche, Senioren und all jene, die sich keinen Pkw leisten können. Ihre (Zusatz-)Funktion als Stätten von Begegnung und Austausch befruchtet wiederum ansässige Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Dem Vorhaben wohnen standortbildende Kräfte inne. Es führt zu einer Aufwertung des unmittelbaren Umfeldes. Infolge dessen gewinnt dieses an Attraktivität für andere Nutzungen, wodurch sich umsatzförderliche



Teilansicht Stadtteil Dresden-Gorbitz, das Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“ ist rot gekennzeichnet, in der Mitte des Luftbildes (südlich des Standortes) die tiefergelegte Straßenbahntrasse. Das Luftbild dokumentiert die Lage des Stadtteilzentrums als räumlichen Mittelpunkt von Dresden-Gorbitz. Im Hintergrund die Innenstadt von Dresden.

Verdichtungen einstellen (können).

Das Zentrum entsteht an einem langjährig eingeführten Versorgungs-ort. In vergrößerter und modernisierter Form in das „Sachsen-Forum“ einbezogen, bringt der bestehende Verbrauchermarkt einen festen Kundenstamm ein.

In bezug auf benötigte Kaufkraftbindungen treten somit partielle Substitutionseffekte auf, die als „Startkapital“ bezeichnet werden können.

Überalterungstendenzen der Bevölkerung (abnehmende Mobilität) und ein sich überproportional verteuern-der Individualverkehr wirken – derzeit gegenläufigen Entwicklungen zum Trotz – mittelfristig auf wachsende Bedeutung städtebaulich eingebundener Standorte hin.



Luftbild: Teilansicht Dresden-Gorbitz, das Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“ ist rot gekennzeichnet

5. Beschreibung der Fonds-Immobilie (BBE)

a) Objektdaten

Im Rahmen eines aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen neben dem „Sachsen-Forum“



Teilansicht der Fonds-Immobilie, Baustellenfoto vom 28.11.1995, links im Bild der zentrale Gebäudeteil, rechts das dreigeschossige Parkhaus. Es überbaut teilweise die Fläche des Konsum Verbrauchermarktes in der Ebene 0.



Eingangsbereich „Sachsen-Forum“, Baustellenfoto vom 28.11.1995

als Bauabschnitt I noch zwei weitere Bauabschnitte realisiert werden. Das „Sachsen-Forum“ als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit insgesamt 4 Ebenen unter Ein-schluß gastronomischer Betriebe und eines integrierten Parkhauses mit 3 Parkebenen (ca. 220 Stellplätze) ausgelegt.

Außerdem werden weitere Stellplätze auf Teilflächen des Daches (100 Stellplätze) und ebenerdig (100 Stellplätze) erstellt, so daß

insgesamt 420 Parkplätze entstehen.

Grundstücksfläche	rd. 9.800 m ²
Mietfläche	11.722 m ²
davon Ebene 0	5.075 m ²
Ebene 1	4.064 m ²
Ebene 2	1.314 m ²
Ebene 3	1.269 m ²
Mall / Verkehrsfläche	1.539 m ²

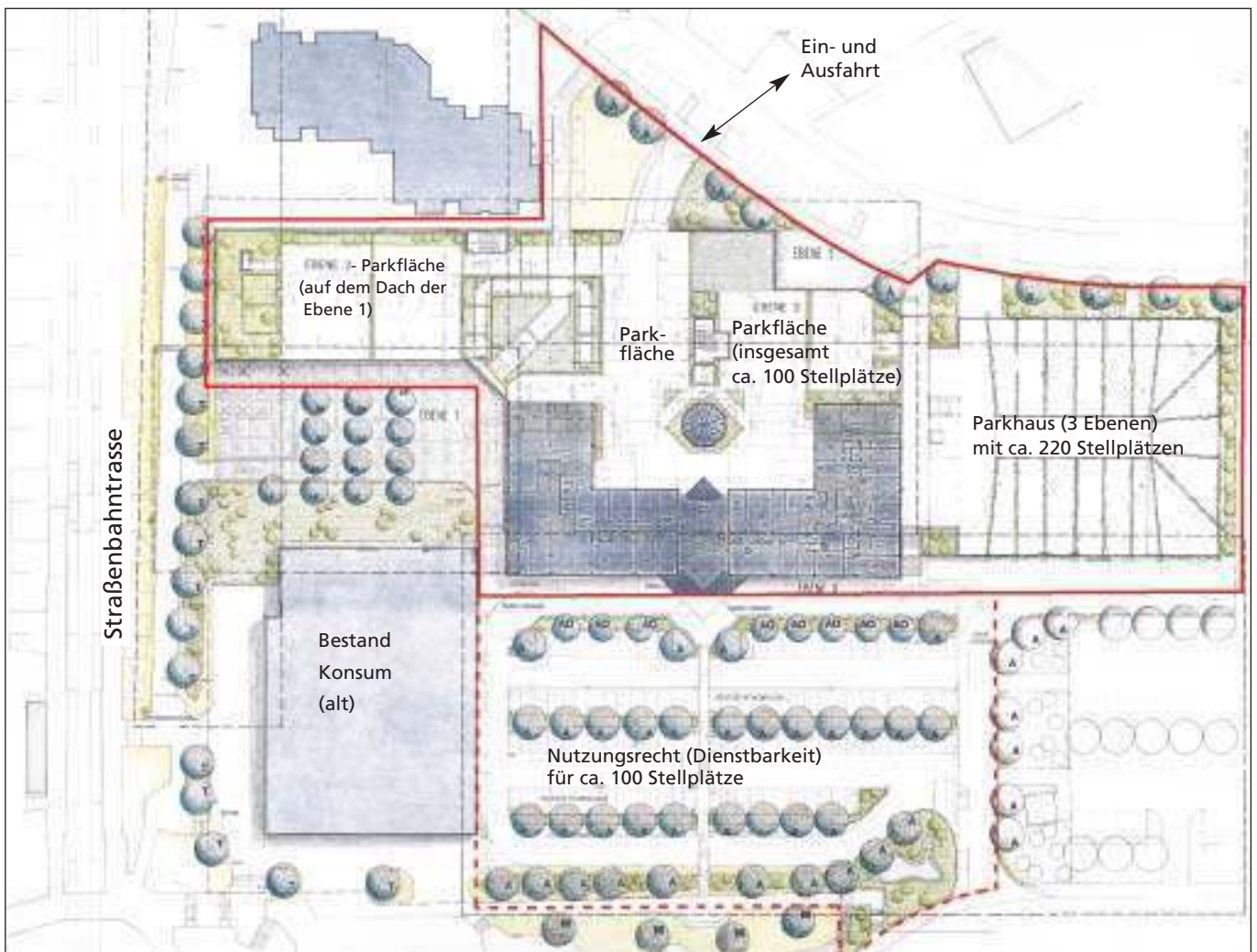
In einem zweiten Bauabschnitt sollen angrenzend zwei sieben- bzw. zehngeschossige Wohnhäuser entstehen. Abschnitt III führt den Bau des bestehenden Verbrauchermarktes



Teilansicht Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“. Baustellenfoto vom 28.11.1995



Teilansicht Hauptgebäude. Baustellenfoto vom 28.11.1995



Grundstücks- und Objektplan mit Kennzeichnung sämtlicher Parkflächen und der Begrünung. Das von der Beteiligungsgesellschaft erworbene Grundstück ist rot umrandet. Für die vor dem Haupteingang befindlichen Parkplätze (rot gestrichelt umrandet) besteht ein Nutzungsrecht (Grunddienstbarkeit) zugunsten der Beteiligungsgesellschaft.

neuen Nutzungen zu.

Das Fonds-Objekt „Sachsen-Forum“ erstreckt sich über vier Ebenen. Dank seiner Lage in einem Hangbereich lassen sich sämtliche Stockwerke ebenerdig erschließen. Jede Etage verfügt über eigens zugeordnete Stellflächen. Das gewählte Erschließungskonzept basiert auf einer hochgradigen Vernetzung aller Funktionsbereiche bzw. Stockwerke.

Die „innere Gliederung“ prägt eine über zwei Etagen aufstrebende Galerie. Das architektonische Konzept setzt kundenpsychologische Erkenntnisse um. Beispielsweise begegnet es latenten Schwellenängsten durch Einbau sicht- und raumöffnender Glasfalttüren sowie eine Fortsetzung des Bodenmusters der Galerie in die Geschäfte hinein.

Das „Sachsen-Forum“ schafft ein anziehendes Ambiente und gewährleistet einen witterungsunabhängigen Einkauf.

Integrierte Büro- / Praxiseinheiten weisen flexible Innenwände, einen eigens zugeordneten Personenaufzug sowie vorgelagerte Stellplätze auf.

Das Areal stellt eine natürliche Wegeverbindung zwischen dem vorgelagerten Straßenbahnhaltepunkt sowie anschließenden Schul- und Wohngebäuden dar. Zwei ganztägig nutzbare Passagen tragen diesem Umstand Rechnung.

420 Stellplätze bieten ausgezeichnete Parkmöglichkeiten. Zudem schließt ein öffentlicher Parkplatz unmittelbar an das Zentrum an, so daß zusätzlich aktivierbare Parkplatzkapazitäten bestehen.

Umfassende Fassadenbegrünung setzt einen anziehenden Kontrapunkt zu umgebenden Wohnbauten. Die Güte der Umfeldeinbindung über-

steigt ein übliches Maß.

b) Das Nutzungskonzept

Das Fondobjekt „Sachsen-Forum“ weist multifunktionalen Charakter auf; es vereint ein breites Nutzungsspektrum unter einem Dach.

Nutzung	Mietfläche
Einzelhandel	rd. 8.680 m ²
Dienstleistung*	rd. 1.773 m ²
Praxen / Büros	rd. 1.269 m ²
Insgesamt	rd. 11.722 m²

* Die Nutzfläche der Markthalle („Food-court“) (vgl. hierzu „Mieter und Mietverträge“) wird hier mit 50 % (197 m²) berück-

sichtigt, die restlichen 50 % werden dem Bereich „Einzelhandel“ zugeordnet. Das Zentrum integriert Niederlassungen namhafter Bankinstitute (Dresdner Bank, Deutsche Bank) sowie ein Postamt – Einrichtungen ausgeprägter Zubringerfunktion für ansässige Handelseinrichtungen.

Gelingt es im Rahmen des Bauabschnittes III, Sparkasse, Bibliothek usw. nach erfolgter Sanierung des heutigen Verbrauchermarktes als Mieter des Gebäudes zu gewinnen, erhöht sich das Standortgewicht des

c) Nutzflächenaufstellung und Kubatur

aa) Laden und Dienstleistungsflächen (Ebene 0 bis +3)
incl. Kellergeschoß für Technik (Ebene –1)

	Nutzfläche	Nebenfläche	Gesamt
Ebene –1		1.480 m ²	1.480 m ²
Ebene 0	4.475 m ²	1.278 m ²	5.753 m ²
Ebene +1	3.763 m ²	872 m ²	4.634 m ²
Ebene +2	1.079 m ²	262 m ²	1.341 m ²
Ebene +3	1.079 m ²	279 m ²	1.358 m ²
Summe	10.396 m²	4.171 m²	14.566 m²

bb) Parkfläche

	Nutzfläche	VF / FF	Gesamt
Parkdeck 1	954 m ²	1.046 m ²	2.000 m ²
Parkdeck 2	919 m ²	1.081 m ²	2.000 m ²
Parkdeck 3	934 m ²	1.023 m ²	1.957 m ²
Parkplatz	951 m ²	1.439 m ²	2.391 m ²
Summe	3.758 m²	4.589 m²	8.348 m²

cc) Bruttogeschoßfläche
incl. Ebene –1

Ebene –1	1.608 m ²
Ebene 0	6.166 m ²
Ebene +1	7.444 m ²
Ebene +2	7.193 m ²
Ebene +3	3.579 m ²
BGF Summe	25.990 m²

Berechnung nach DIN 277.

dd) Umbauter Raum

Die Kubatur des „Sachsen-Forums“ beträgt 87.645 m³.



Teilansicht Haupteingang der Fonds-Immobilie. Rechts im Bild ein Container des Großbauunternehmens DYWIDAG, das die Arbeitsgemeinschaft für die Baudurchführung führt. Baustellenfoto vom 28.11.1995.

d) Baubeschreibung

1. Allgemein

Das Objekt besteht aus zwei Ladengeschossen (Ebene 0 und Ebene 1) mit Zufahrt vom untersten Geschoß, sowie zwei Geschossen für Dienstleistungen (Ebene + 2) und Büros bzw. Praxen (Ebene + 3) mit eigenem Zugang und Zufahrt auf der Ebene + 2 und separatem Treppenhaus. An der Nordseite des Gebäudes ist ein Parkhaus mit 3 Parkebenen angebaut.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Fernwärme erfolgt gemäß den Vorschriften der öffentlichen Versorgungsträger.

Die vorgesehene Bauweise erlaubt innerhalb des jeweiligen Mietbereiches eine beliebige Grundrißaufteilung. Es sind lediglich die Naß- und Technikräume fixiert.

2. Ausführung des Gebäudes

2.1. Rohbau

2.1.1 Fundamente

Den statischen Erfordernissen entsprechend aus Beton bzw. Stahlbeton mit Fundamentanker nach VDE-Vorschriften.

2.1.2 Tragende Konstruktion

Das Bauwerk besteht aus einer Stahlbeton-Konstruktion mit einem Stützenraster von 7,50 x 7,50 m in allen Ebenen. Tragende Wände in Stahlbeton oder KS-Mauerwerk. Die erdberührten Außenwände und die Bodenplatten werden in WU-Beton ausgeführt und erhalten eine Perimeterdämmung.

2.1.3 Geschoßdecken

In allen Ebenen aus Stahlbeton in F-90 Ausführung.

Lastannahme Ladengeschosse 10 KN/m²
Bürogeschosse 5 KN/m²

2.1.4 Dächer

Es kommen Flachdächer als Warmdachkonstruktion mit Kunststoffabdichtungsbahnen Fabr. SIKA oder gleichw. zur Ausführung. Die Parkflächen auf den Dächern erhalten einen Betonverbundpflastersteinbelag UNI-COLOC auf Splittbett, Teilflächen werden begrünt. Die Dachdecke über dem letzten Bürogeschosch erhält eine extensive Begrünung. Sämtliche Einblechungen werden in Titanzinklech vorgenommen.

2.1.5 Nichttragende Innenwände

Gipskartonständerwände, beidseitig doppelt beplankt.

Die Bereichstrennwände in den Ladengeschossen werden in Mauerwerk erstellt.

2.1.6 Bauliche Angaben

	Geschoßhöhe	lichte Raumhöhe
Park-geschosse	ca. 3,15 m	ca. 2,10/2,90m
Ebene -0	ca. 4,5 m	ca. 3,0 m
Ebene +1	ca. 4,5 m	ca. 3,0 m
Ebene +2	ca. 3,75 m	ca. 3,0 m
Ebene +3	ca. 3,25 m	ca. 2,6 m

Für den Wärme- und Schallschutz werden die einschlägigen gültigen, nach der Baugenehmigung geforderten Vorschriften bis 31.12.1994 eingehalten.

2.2 Ausbau

2.2.1 Fassaden

Gestaltung und Farbe der Fassade nach architektonischen Gesichtspunkten, in Absprache mit den zuständigen Behörden. Die Hauptflächen erhalten ein Vollwärmeschutzsystem (Thermohaut mit 8 cm starker Wärmedämmung), Oberputz als mineralischer Scheibenputz. Teilflächen erhalten eine Natursteinverkleidung bzw. eine Glas-Alukonstruktion.

2.2.2 Innenwandbehandlung

Gemauerte Wände in den Ladengeschossen werden verputzt; Betonwände, soweit notwendig, gespachtelt. In den Geschossen der Ebenen + 2 und + 3 werden Rauhfaseretapeten mit Anstrich vorgesehen. Im Mall-Bereich erhalten die Wandflächen ein Glasfasergewebe mit Latexanstrich, ebenso die öffentlichen Treppenhäuser.

2.2.3 abgehängte Decken

Mineralfaser-Montagedecken (Einlegesystem) Fabr. OWA-COSMOS 62,5/62,5 cm in allen Laden- und Büroflächen. In den WC's und Vorräumen Alu-Paneelecken (85 mm breit). In den Mall-Bereichen erfolgt die Verlegung einer Alu-Lamellenmontagedecke mit 150 mm Rasterbreite RAL 9010 reinweiß, seidenmatt, die Fugen im selben Farbton. Friese 80 cm breit in Gipskartonplatten.

2.2.4 Fenster / Schaufenster / Türanlagen

Ladengeschosse:

Alle Fenster-, Schaufenster- und Eingangsanlagen in Glas-Leichtmetall-Konstruktion, Außenbereiche thermisch getrennt, farblich pulverbeschichtet; Verglasungen nach Bedarf und Vorschrift. Beschläge eloxiert nach Mustervorlage.

Geschosse: Ebene + 2 und + 3

Fenster- und Eingangsanlagen in Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung Schallschutzklasse 3, außen mit farbiger Beschichtung. Beschläge eloxiert, Fabr. ROTO oder gleichw.

Äußere Fensterbleche aus Alu, pulverbeschichtet, Farbe wie Fenster.

2.2.5 Glasbau

Glasdächer als Vordächer, Treppenhauseinglasungen etc. in verzinkter Stahlkonstruktion lackiert, mit Verglasungen nach Vorschrift.

2.2.6 Sonnenschutz

Die Fenster des Geschosses Ebene + 2 erhalten Außenjalousien als Einzelbehäng mit Kurbelantrieb und äußeren seitl. Leichtmetallführungsschienen. Über den Bürofenstern der Ebene + 3 wird ein Flugdach, konisch nach vorne verlaufend und ca. 1,00 m auskragend, angebracht, mit verzinkten Gitterrosten als Sonnenschutz. Außer auf der Nordseite erhalten die Fenster in dieser Ebene eine Sonnenschutzverglasung.

2.2.7 Innentüren

Ladengeschosse:

Nach Vorschrift T-30, T-90, RDT, RS-Türen als Stahlblechtüren gestrichen. Nebenraumbtüren mit Stahlzargen und kunststoffbeschichtete Türblätter mit 3seitig umlaufender Lippendichtung.

Geschosse Ebene + 2 und + 3:

Büro-Eingangstüren mit Stahlzargen und kunststoffbeschichteten Türblättern in schallhemmender Konstruktion (5fach verleimt) und unterer Schallgedichtung. Innenraumbtüren wie Ladengeschosse. WC-Trennanlagen 2 m hoch, Oberfläche farbig kunststoffbeschichtet.

2.2.8 Unterböden

Schwimmender Zement- oder Anhydritestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN-Vorschrift bis Ende 1994. In den nicht beheizten Lager- und Technikräumen wird Zementestrich auf Trennlage verlegt.

2.2.9 Oberböden

In den Ladenbereichen verlegt der Mieter den Oberboden. In den Ebenen + 2 und + 3 kommt ein Nadelvlies, rollstuhlfest, zur Ausführung (3 Muster zur Auswahl). Nebenräume erhalten einen PVC-Belag. WC-Anlagen mit Vorräumen erhalten einen Steinzeugfliesenbelag. Im Mall-Bereich werden Betonwerksteinplatten oder Keramikfliesen verlegt, ebenso in den öffentlichen Treppenhäusern. Die Nottreppenhäuser erhalten Betonblockstufen bzw. Zementestrich mit farblicher Beschichtung. Die äußeren Treppenanlagen erhalten einen Natursteinbelag aus Granit sägerauh. Das Parkdeck der Ebene + 2 erhält eine risseüberbrückende Beschichtung auf Polyurethan-Basis (z. B. Fabr. SIKA).

2.2.10 Fensterbänke

In den Geschossen + 2 und + 3 werden durchgehend kunststoffbeschichtete Holzfensterbänke, abgewinkelt, mit darunterliegendem Elektro-Fensterbankkanal eingebaut.

Sonstige Fensterbänke, wo notwendig, in Jura-Marmorplatten, 2,5 cm stark.

2.2.11 Wandbeläge

Die Stützen in den Mall-Bereichen und Teilbereiche der Wände an der Haupttreppe mit Aufzug werden mit einem Plattenbelag verkleidet.

WC's mit Vorräumen werden raumhoch mit glasierten Keramikfliesen verflies. Die Teeküchen erhalten einen Fliesen-spiegel ca. 60 cm hoch, ca. 2 m lang.

2.2.12 Schlosserarbeiten

Treppengeländer im Freien und bei Haupttreppe im Ladengeschob aus Nirosta-Rundrohr mit Füllungen aus Sicherheits-glas und Edelstahlhandlauf.

In den Geschossen + 2 und + 3 Treppengeländer aus Stahlrohr, gestrichen, mit Ober- und Untergurt sowie senkrechten Füllstäben. Handlauf aufgesetzt in Edelstahl.

Für die Nottreppenhäuser sind verzinkte Stahlrohrrahmen mit Füllstäben vorgesehen.

Schacht- und Lichtschachtdeckungen aus verzinktem Riffelblech bzw. Gitter-rosten.

Die Parkdeckbrüstungen werden in Stahlbeton mit darüberliegendem Rundrohr hergestellt.

An den Fassaden des Parkhauses und über dem oberen Parkdeck werden Rankgerüste aus verzinkten Stahlrohren mit Preßstahlgittern angebracht. Am Eingangsbereich der Bürogessosse wird eine Briefkastenanlage, freistehend, installiert.

2.2.13 Schließanlage

Es wird für das gesamte Dienstleistungs-zentrum eine Generalhauptschlüssel-schließanlage eingebaut.

3. Betriebstechnik

3.1 Aufzugsanlagen

In den Ladengeschossen wird ein Aufzug am Haupttreppenhaus und ein Aufzug im Parkdeck eingebaut (Tragfähigkeit je 1.600 kg); der Bereich von Ebene + 2 und + 3 erhält einen Personenaufzug, 1.000 kg behindertengerecht, für Krankentransporte geeignet.

Für das Restaurant in der Ebene + 1 wird für die Anlieferung auf der Ebene + 2 ein Lasten-/Personenaufzug, mit einer Tragfähigkeit von 300 kg eingebaut.

3.2 Rolltreppe

In der Mall wird von der Ebene 0 zur Ebene + 1 eine Fahrtreppe eingebaut.

4. Technische Anlagen

4.1 Heizungsanlage

4.1.1 Allgemeine Grundlagen

Für die Auslegung und Ausführung der wärmetechnischen Anlagen gelten insbesondere und unter anderem folgende Normen, Verordnungen und Vorschriften:

- DIN 4701/83 Teil 1 und 2, Wärmebedarfsberechnung
- DIN 4703, Teil 2, Wärmeleistungen von Plattenheizkörpern aus Stahl

4.1.2 Allgemeine Anlagenbeschreibung

a) Auslegungsdaten

- Außentemperatur -16°C

Raumtemperaturen:

- Büros 20°C
- Verkaufsräume 20°C
- Lager 18°C
- Passage 15°C
- Aufenthaltsräume 20°C
- Umkleieräume 22°C
- Waschräume 24°C
- WC's 15°C
- Flure 15°C
- Treppenhäuser 10°C

b) Anlagensystem

- Pumpen-Warmwasser-Heizung

c) Wärmeerzeugung

- Fernwärmeversorgung durch die DEF

d) Brauchwarmwasser-Bereitung

Zentrale Versorgung über WW-Bereiter WW-Temperatur $+ 50^{\circ}\text{C}$ (Vorlauf) nur für Konsum.

Alle anderen Mietbereiche werden für dezentrale WW-Versorgung mittels EL-Warmwasserbereiter vorbereitet (EL-WW-Geräte durch Mieter).

e) Regelung

- Als DDC-System
- die stat. Heizkreise erhalten eine Regelung nach Außentemperatur und Raumoptimierung
- die RLT-Anlagen erhalten eine Konstanzleitung

f) Heizkörper

- Plattenheizkörper mit profilierter Forderfront zur Beheizung der Büroräume u. Nebenräume
- Röhrenradiatoren zur Beheizung für die Grundlast von ca. 12°C in den Verkaufsräumen
- Radiavektoren zur Beheizung für Bereiche mit Glas-Fronten

- Lufterhitzer zur Beheizung für größere Lagerflächen
- Türschleieranlage für Eingangszonen
- Jeder Heizkörper erhält im Vorlauf ein Thermostatventil

g) Wärmeverbrauchsmessung

- alle Mieteinheiten mit eigenem Regelkreis mittels Wärmezähler am Heizungsverteiler (bei RLT-Anlage gemeinsam)
- Mietflächen in Ebene + 1 und + 2 mittels Wärmemengenzähler im Heizkreisverteiler in der Mieteinheit, Hauptzähler am Verteiler
- Shops u. Kleinläden mittels elektronischen Verdunstungszählern an den Heizkörpern, Hauptzähler am Verteiler.

h) Wärmedämmung

- das gesamte Rohrleitungsnetz wird nach Wärmeschutzverordnung isoliert.

4.2 Lüftungsanlagen

Bei der Auslegung und Ausführung der RLT-Anlagen werden die gültigen technischen Normen und gesetzlichen Vorschriften eingehalten.

Es werden getrennte Lüftungszentralen für die Hauptnutzungsbereiche: Verkaufsfläche, Kleinläden/Shops, Passage, Restaurant mit Küche und Büros gebaut.

Die jeweiligen Luftwechsellmengen entsprechen den Vorgaben der Projektanten und erfüllen die einschlägigen Vorschriften.

Überdruck- (für Fleischverkauf) und Unterdruckanlagen (für Fischbereich) sind vorgesehen, gehen aber zu Lasten der entsprechenden Mieter.

Die zentralen Lüftungsanlagen sind für eine spätere Nchrüstung für Grundkühlung vorgesehen. Kühlwasserleitungen zwischen späterer Kältezentrale und Kondensator werden bereits im Zuge der Ausbauarbeiten installiert.

4.3 Sanitäre Installation

4.3.1 Ver- und Entsorgung

Kanalanschluß

- die Abwasserführung erfolgt als Trennsystem innerhalb des Gebäudes

Kaltwasserversorgung

- Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung
- Ringleitung ist sichergestellt

Warmwasserversorgung

a) Konsum

- Warmwassererzeugung zentral über heizungsseitigen Boiler getrennt für Konsum-Einkaufsmarkt

Warmwassererzeugung dezentral über Elektroboiler für:

- Fleischabteilungen: 80 Ltr. ÜT

b) alle anderen Mietbereiche
Die Mietbereiche werden für dezentrale WW-Versorgung mittels EL-WW-Bereiter vorbereitet (EL-WW-Geräte durch Mieter).

4.3.2 Allgemeine Beschreibung der Installation

- a) Einrichtungsgegenstände
alle Gegenstände aus Kristallporzellan, als Normal-Modelle, Farbe weiß, Armaturen Einhebel
- b) Abwasseraufbereitung
– Fettabscheider mit Schlammfang
Größe NG 4 für folgende Bereiche:
– 1 x Einkaufsmarkt
– 1 x Restaurant mit Küche
– 1 x „food-court“
- c) Feuerlöschanlage
nach den gesetzlichen Vorschriften
- d) Wasseraufbereitung
– Feinfilter in Hauseinspeisung
– Dosieranlage in KW-Einspeisung zu den Warmwasserbereitern
- e) Wasserverbrauchsmessung
– Hauptmessung Versorgungsunternehmen im Anschlußraum
– Untermessung Gartenwasser
– Untermessung je Mieteinheit mit UP Zähler KW/WW bzw. als Steigrohrzähler am Verteiler
- f) Außenwasser-Zapfstellen
– getrenntes Rohrleitungsnetz im Erdreich mit PVC-Leitungen ab Hausanschlußraum mit Unterflur-frostfreien Gartenwasserventilen mit Standrohr

4.4 Elektroanlagen DIN 18 382

4.4.1 Allgemeine Anlagenbeschreibung

- a) Stromversorgung
die Stromversorgung erfolgt von der vorhandenen Trafostation aus
- b) Messung
die Messung erfolgt niederspannungsseitig als:
– Direktmessung in Form einer Zählerverteilung
– jede Mieteinheit erhält einen eigenen Zähler
– Wandlermessung in Form eines Sonder-Meßsatzes erhalten Mieteinheiten mit einer Leistung ab 30 kW
- c) Niederspannungs-Hauptverteilung
– im Zählerraum ist ein Steigleitungsverteiler zum Anschluß der einzelnen Zählergruppen vorgesehen.
- d) Kompensationsanlage
– für folgende Bereiche wird eine Kompensationsanlage vorgesehen:
– Mieteinheiten mit einer Anschlußleistung größer als 50 kW
– Bereich Allgemein
– Bereich Passage

- e) Beleuchtung (Allgemeine Bereiche)
– Folgende Beleuchtungsstärken sind vorgesehen:
– Verkaufsbereiche 500 Lux
– Lagerbereich 120 Lux
– Büros 500 Lux
– Sozialräume 250 Lux
– Flure 120 Lux
– WC's 120 Lux
– Passage 120 Lux
– die vorstehenden Werte sind Gebrauchswerte, die Neuwerte liegen um 25 % höher.

- f) Leuchten für Allgemeinbereiche
– in den Sozialräumen und Nebenräumen mit Paneeldecken werden Paneelleuchten mit weißem Raster eingebaut, sonst Wannenleuchten PRISMALUX
– WC's und Vorräume erhalten Einbau-Strahler mit Kompakt-Leuchtstofflampe 2 x 13 Watt
– Waschräume erhalten bei Paneeldecke Einbau-Paneelleuchten / Feuchtraum mit PRISMALUX, sonst Wannenleuchten PRISMALUX Feuchtraum
– die Passagen und Treppenhäuser in Hauptbereichen werden mit Einbau-Strahler, sowie in den Eingangszonen zu Mieteinheiten Niedervolt-Lichtpunkt-Leuchten ausgerüstet. Zusätzlich dekorative Beleuchtung durch den Vermieter.

- g) Außenbeleuchtung
– die Außenanlagen-Beleuchtung erfolgt mit Mastleuchten im Bereich der Parkflächen
– unter den Vordächern der Gebäudeeingänge sind Einbau-Strahler Feuchtraum vorgesehen

- h) In den Läden installiert der Mieter die EL-Installation, einschl. Verteiler. Die EL-Zuleitungen zum Verteiler ab Gebäude-EL-Zentrale werden vom Vermieter verlegt.

- i) Türsprech- und Klingelanlage
– für die Bürogeschosse wird je zugeordnetem Treppenhaus eine Anlage vorgesehen.
– am Eingang im EG wird eine Anläu-plate mit Sprechstelle angeordnet. Von hier kann jede Innen-Sprechstelle angeläutet werden.
Innen-Sprechstellen sind vorgesehen:
je Büroeinheit eine
– die Innen-Sprechstellen in Büroräumen sind durch die Mieter zu erbringen, entsprechend den Erfordernissen
– vor jeder Eingangstür einer Einheit wird ein Parallel-Klingeltaster montiert.
– die Gebäude-Eingangstür erhält einen Türöffner von der Türfirma
– im Treppenhausbereich werden die Hauptleitungen hochgeführt und je Geschoß ein Verteilerkasten gesetzt. Von hier erfolgt der Anschluß der einzelnen Einheiten. In der Mieteinheit durch den Mieter.

- j) Antennenanlage
– das Gebäude erhält einen BK-Anschluß von der Telekom. Der Anschluß wird bis in den Hausanschlußraum verlegt.
– folgende Räume erhalten einen Antennenanschluß:
– je Mieteinheit einen Anschluß
– die Hauptleitungen werden in den Steigeschächten hochgeführt. In jedem Geschoß wird ein Verteiler angeordnet, von dem die Antennen-Anschlüsse in den Einheiten angefahren werden können. Installation durch Mieter.

- k) ELA-Anlage
– für die Beschallung der Passagenbereiche und das Parkhaus wird eine ELA-Zentrale in der Center-Verwaltung installiert.
– in den Verkehrswegen werden Decken-Einbau-Lautsprecher vorgesehen
– im Parkhaus werden nur in den Hauptverkehrswegen Aufputz-Lautsprecher als Alarm-Sirenen verwendet.

- l) Sonstige Anlagen
Notstromaggregat
– zur Versorgung von sicherheitstechnischen Anlagen wird ein Diesel-Notstromaggregat installiert.
– an das Notstromaggregat sollen folgende Verbraucher angeschlossen werden:
– Sprinkleranlage
– Not-Aufzüge
– Durchgangsbeleuchtung in der Passage und in den Treppenhäusern
– Durchgangsbeleuchtung im Parkhaus

4.5 Sprinkleranlage

Der Anschluß aller Laden- und Nebenflächen in den Ladengeschossen an die zentrale Sprinkleranlage gemäß den Richtlinien des Verbandes der Sachversicherer e.V. und des vorbeugenden Brandschutzes wird vorgesehen.

4.6 Sonstige Feuerlöscheinrichtungen

Feuerlöscheinrichtungen für Gemeinschaftsflächen (z. B. Ladenstraße etc.) entsprechend Behördenforderungen.

Handfeuerlöscher und andere Feuerlöschanlagen/-einrichtungen im Mietbereich – soweit behördlich gefordert – durch den Mieter.

5. Außenanlagen

5.1 Allgemein

Die Freiflächengestaltung wird nach den genehmigten Plänen vorgenommen. Die Forderungen der Stadt Dresden nach dem sog. Durchführungsvertrag werden erfüllt. Danach wird eine Überlaufbeckenanlage mit Teichen etc. angelegt.

5.2 Bepflanzung

Die Bepflanzung der Außenanlagen erfolgt in Absprache mit dem Gartenbauamt und den Festlegungen des Bebauungsplanes. Der Parkplatz der Ebene 0 erhält zwischen den Parkreihen eine Baumbepflanzung, wie Scheinakazien o.ä.

An den Zufahrtsseiten am Omsewitzerring und am Merianplatz sind Spitzahornbäume vorgesehen.

Die Abschirmung zur südl. Straßenbahntrasse erfolgt mit Winterlinden.

Die östl. Freifläche von den Läden der Ebene + 1 erhält Kastanienbäume und Wildapfelbäume.

5.3 Parkflächen / Fahrflächen

Die Parkflächen werden mit Rasenbetonpflaster, die Fahrflächen mit Betonverbundsteinen (UNI-COLOC) hergestellt. Die Gehbereiche werden durch Gestaltungspflaster von der Fahrfläche abgesetzt.

5.4 Die östl. Freifläche vor den Läden der Ebene + 1 wird „besonders“ angelegt und erhält verschiedene Beläge in gestalterischer Verlegung.

6. Werbung

Es wird ein Gesamtkonzept für Leuchtschriftenanlagen, Sammelschilderanlagen, Hinweisschilder innerhalb und außerhalb der Gebäude, Fahnenmasten und dgl. erstellt.

Die Kosten werden von allen Mietern im Verhältnis ihrer Ladenfläche getragen.

Anmerkung zur Mieteraufstellung:

- Die Mietverträge haben eine feste Vertragslaufzeit. Darüberhinaus besteht bei einigen Mietern einseitig das Recht, den Mietvertrag ein-, zwei- oder dreimal um 3 bzw. 5 Jahre zu verlängern.
- Bei allen bislang abgeschlossenen Mietverträgen wurde eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Sie basiert auf dem Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen, ermittelt vom statistischen Bundesamt Wiesbaden. Als Basisjahr gilt: 1985 = 100 %. Die Zahlenkolonnen bedeuten im einzelnen folgendes:
Erste Zahl:
Freijahre, in denen sowohl die Anfangsmiete unverändert bleibt, als auch der Lebenshaltungskostenindex für eine etwaige Mietanpassung nicht läuft.

6. Mieter und Mietverträge

a) Tabellarische Übersicht

Lage	Mieter	Branche / Nutzung (geplant)	Laufzeit Jahre	Optionen Jahre ¹⁾
Ebene 0				
Laden 1	Jean Pascale ⁵⁾	Textil	10	1 x 5
Laden 2	Rossmann	Drogerie	12	1 x 5
Laden 3		(Geschenkartikel)		
Laden 4	Reichelt ⁴⁾	Textil Jeans	10	–
Laden 5		(DOB)		
Laden 6	Deutsche Bank	Bank	10	1 x 5
Laden 7		(Fotoentwicklung)		
Laden 8		(Süßwaren)		
Laden 9	Frona	Strumpfwaren	10	–
Laden 9a	Nowotnick	Uhren / Schmuck	10	–
Laden 10	Konsum Dresden	Verbrauchermarkt	15	2 x 5
Zwischensumme				
Ebene 1				
Laden 1		(Restaurant)		
Laden 2	Dresdner Bank	Bank	10	2 x 5
Laden 3	Conny's Container	Haushaltswaren	10	1 x 5
Laden 3a	Rahe	Schreibwaren	10	–
Laden 4	REWE / Penny	Discountmarkt	10	2 x 5
Laden 5	G+G Textilpflege ⁴⁾	Reinigung	10	–
Laden 5a	Reiseland	Reisebüro	10	–
Laden 6	Klier	Friseur	10	–
Laden 7		(Lederwaren / Dessous)		
Laden 7a	Nikki-Service	Schlüssel-Service	10	–
Laden 8	Wort+Werk	Buchhandlung	10	–
Laden 9	Mark	Food-Court / Markthalle	10	1 x 5
Laden 10	Krane	Optik	10	1 x 5
Laden 11	Adessa ⁶⁾	Textil	10	–
Laden 12	Schuhhof	Schuhe / Kinderbekleidung	10	2 x 5
Laden 13		(Tabak / Zeitschriften)		
Laden 14	Zentra-Flor	Blumen	10	–
Kiosk	Mark	Imbiss	10	1 x 5
Zwischensumme				
Ebene 2				
Laden 1	Post	Postamt	10	2 x 3
Laden 2	Lockwitzer Werkstätten	Küchen- / Bad-Studio	10	1 x 5
Laden 3	Bartzsch	Fahrschule	10	–
Laden 4		(Sonnenstudio)		
Laden 5		(Sächsische Zeitung)		
Laden 6		(Sanitätshaus)		
Laden 7	Wieczorek	Zoohandlung	10	1 x 5
Laden 8	Thäle	Apotheke	10	3 x 5
Zwischensumme				
Ebene 3				
Büro 1		(Büro)		
Büro 2		(Büro)		
Büro 3		(Büro)		
Praxis 4		(Praxis)		
Praxis 5	Physiotherapie	Praxis	10	2 x 5
Praxis 6	Augenarzt	Praxis		
Büro 7	Centermanagement	Büro		
Praxis 8	Internist / Kinderarzt	Gemeinschaftspraxis	5	1 x 5
Zwischensumme				
Zusammenstellung:				
Ebene 0				
Ebene 1				
Ebene 2				
Ebene 3				
Gesamte Mietfläche				

Achtung: Unmittelbar vor Drucklegung des Prospektes wurde noch der Abschluß von weiteren Mietverträgen vorgelegt, und zwar für den Laden Fotoentwicklung (Ebene 0, Laden 7)

Mietnutzfläche		Miete p.a.		Wertsicherung ²⁾	Umsatz- miete ³⁾
in m ²	in %	in DM	in %		
427	3,64	153.720	3,90	2-10%-75%	5%
364	3,11	131.040	3,33	0-7,5%-80%	
160	1,36	86.400	2,19		
114	0,97	67.032	1,70	0-J-100%	
109	0,93	65.400	1,66		
222	1,89	98.435	2,50	0-10P-100%	
63	0,54	49.140	1,25		
49	0,42	38.220	0,97		
38	0,32	34.200	0,87	0-J-100%	5%
43	0,37	36.120	0,92	0-10%-100%	7%
3.486	29,74	794.808	20,18	0-10%-66%	
5.075	43,29	1.554.515	39,46		
231	1,97	69.300	1,76		
335	2,86	156.780	3,98	0-10P-100%	
243	2,07	93.312	2,37	0-7P-100%	
174	1,48	73.080	1,86	0-J-100%	
744	6,35	245.520	6,23	4-10%-67%	3,5%
48	0,41	23.040	0,58	0-J-100%	
54	0,46	32.400	0,82	0-10%-75%	
83	0,71	44.820	1,14	0-10%-75%	5%
95	0,81	62.700	1,59		
24	0,20	23.040	0,58	0-7,5P-100%	
127	1,08	71.628	1,82	1-10%-80%	4%
393	3,35	226.368	5,75	0-J-100%	4%
166	1,42	79.680	2,02	0-10%-80%	5%
345	2,94	82.800	2,10	0-10%-75%	
861	7,35	235.570	5,98	0-10%-75%	5,8%
60	0,51	46.800	1,19		
70	0,60	42.000	1,07	0-J-100%	
11	0,09	7.920	0,20	0-J-100%	
4.064	34,67	1.616.758	41,04		
373	3,18	108.991	2,77	0-10%-60%	
203	1,73	60.900	1,55	0-J-100%	
43	0,37	12.126	0,31	0-J-100%	
152	1,30	56.544	1,44		
48	0,41	19.008	0,48		
98	0,84	38.808	0,99		
214	1,83	84.744	2,15	0-J-100%	
183	1,56	82.350	2,09	0-10%-75%	
1.314	11,21	463.471	11,77		
182	1,55	43.680	1,11		
153	1,31	36.720	0,93		
180	1,54	43.200	1,10		
189	1,61	45.360	1,15		
215	1,83	51.600	1,31	0-J-100%	
114	0,97	27.360	0,69		
70	0,60	16.800	0,43		
166	1,42	39.840	1,01	0-J-100%	
1.269	10,83	304.560	7,73		
Mietnutzfläche	Miete p. a.	Mall / Verkehrsfläche			
in m ²	in %	in DM	in %	in m ²	
5.075	43,29	1.554.515	39,46	599	
4.064	34,67	1.616.758	41,04	789	
1.314	11,21	463.471	11,77	68	
1.269	10,83	304.560	7,73	83	
11.722	100,00	3.939.303	100,00	1.539	

Zweite Zahl:

a) Prozentangabe (z. B. 100 %) Prozentuale Veränderung des Lebenshaltungskostenindex, welcher überschritten werden muß, damit eine Mietanpassung stattfinden kann (Beispiel: Ausgangsindex 145 + 10 % = 159,5, Erhöhung ab 159,6).

b) Punktangabe (z. B. 10 P.) Punktmäßige Änderung des Lebenshaltungskostenindex, ansonsten wie a). (Beispiel: Ausgangsindex 145 + 10 P. = 155, Erhöhung ab 155,1)

c) 'J' steht für jährlich In diesem Fall wird die prozentuale Indexentwicklung jeweils nach 12 Monaten ermittelt und für die Mietanpassung herangezogen.

Dritte Zahl:

Prozentsatz, mit dem die Mietanpassung erfolgt (Beispiel: Veränderung des Lebenshaltungskostenindex von 10,1 %, Mietanpassung 75 %, d. h. die Miete kann um 7,58 % erhöht werden (10,1 x 75 % = 7,58)

- Bei neun Mietverträgen wurde als Mietzins eine Umsatzmiete vereinbart. Der in der Tabelle angegebene Mietzins stellt lediglich die zusätzlich vereinbarte Mindestmiete dar. Die Indexierung bezieht sich ebenfalls auf die Mindestmiete. Sollte die Umsatzmiete höher sein, ist diese vom Mieter zu entrichten.
- Diese Mietverträge wurden noch nicht vom Vermieter (Verkäufer) gegengezeichnet, da noch Alternativverhandlungen mit anderen Interessenten zur Optimierung des Flächenbesatzes geführt werden. Sollten diese nicht zum Abschluß kommen, werden diese Verträge gegengezeichnet.
- Der Mieter Jean Pascale Vertriebs GmbH & Co. hat zum Ende des 3. Mietjahres ein einseitiges, außerordentliches Kündigungsrecht, welches er mit einer Frist von 12 Monaten vor Ablauf des 3. Mietjahres ausüben kann.
- Der Mieter Adessa Moden GmbH hat zum Ende des 5. Mietjahres ein einseitiges, außerordentliches Kündigungsrecht, welches er mit einer Frist von einem Jahr ausüben kann.

Für die Risiken, die aus der Ausübung der vorgenannten zwei Sonderkündigungsrechte durch die zwei Mieter entstehen können, wurde Vorsorge getroffen. Einerseits hat der Verkäufer die Mietausfallbürgschaft in Höhe von DM 250.000 gestellt (vgl. Abschnitt H. „Vertragliche Grundlagen“), andererseits wurde ein entsprechendes Mietausfallwagnis in der Prognoserechnung berücksichtigt.

sowie den Laden 7 in Ebene 1, der geteilt und an 2 Mieter (Lederwaren bzw. Dessous) vermietet wurde.

b) Detailinformationen zu den Hauptmietern

aa) Konsum Dresden e.G.

Konsum Dresden besteht seit über 100 Jahren. Das Unternehmen hat eine bewegte Geschichte hinter sich. Auch in „DDR-Zeiten“ blieb es, was es immer war: ein privatwirtschaftliches Unternehmen.



Eingang eines Markant-Marktes von Konsum-Dresden in Dresden. Es handelt sich nicht um das Fonds-Objekt.

Im Jahr der Wende 1989 waren neue Anstrengungen notwendig, um dem rauen Wind der Marktwirtschaft Stand zu halten. Konsum-Land und Konsum-Stadt schlossen sich zu Konsum Dresden zusammen. Um nach wie vor die Selbständigkeit aufrecht zu erhalten, wurde eine Kooperation mit dem mittelständischen Handelsunternehmen Frey & Kissel – Wilhelm Schacherer GmbH in Landau (Pfalz) eingegangen. Diese Partnerschaft ermöglichte die Einbindung in den Einkaufsverbund Süd (ZEV) mit über DM 7 Mrd. Jahresumsatz.

Eine Maßnahme der Kooperation bestand auch darin, als Mitglied der Markant AG beizutreten. Diesem Unternehmen sind über 100 privatwirtschaftliche Unternehmen des Groß- und Einzelhandels in Deutschland angeschlossen. In 1993 wurde in diesem Verbund ein Außenumsatz von DM 76 Mrd. in mehr als 22.000 Märkten mit einer Verkaufsfläche von über 13 Millionen m² erzielt.

Die Zusammenarbeit zwischen Frey & Kissel und Konsum Dresden basiert auf einem Partnerschafts- und Kooperationsvertrag.

Der Partnerschaftsvertrag sichert die Integration in die bestehende, bewährte Einkaufsorganisation innerhalb der ZEV-Süd und der MARKANT.

Der Kooperationsvertrag garantiert zum einen den intensiven Know-How-Transfer zwischen den Partnern. Einen weiteren Bestandteil des Kooperationsvertrages stellt die Organisationsunterstützung dar.



Innenaufnahmen in einem modernen Markant-Verbrauchermarkt von Konsum-Dresden in Dresden. Aufnahmedatum: 28.11.95. Die Inneneinrichtung des Konsum Verbrauchermarktes im „Sachsen-Forum“ wird vergleichbar gestaltet.

Durch sie wird der Einsatz von Frey & Kissel-Mitarbeitern in Dresden sowie die Schulung von Konsum Dresden-Mitarbeitern in Landau möglich.

Demzufolge werden alle bisherigen Kaufhallen zu Konsum Dresden Markant-Märkten umgestaltet.

Nach dem Umzug aus der benachbarten alten Kaufhalle in die Fonds-Immobilie wird das SB-Warenhaus / Verbrauchermarkt für Food- und Nonfood-Artikel ebenfalls als Markant-Markt geführt.

Konsum Dresden betreibt den Einzelhandel mit Food- und Nonfood-Artikeln. Es werden inzwischen selbst betrieben: 24 Konsum Markant-Märkte (3 befinden sich zur Zeit im Bau), 40 Konsum IK-Märkte, 2 Getränke-Märkte und 44 Nonfood-Märkte (Schuhe, Textil, Schreib- und Haushaltswaren).

Darüber hinaus werden selbständige Einzelhändler beliefert.

Zur Zeit beschäftigt das Unternehmen ca. 1.200 Mitarbeiter. Der Umsatz betrug 1994 DM 410 Mio.; für 1995 liegt die Umsatzerwartung ebenfalls bei DM 410 Mio. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.1993 rund DM 33,5 Mio., was einer Eigenkapitalquote von 42,9% der Bilanzsumme entspricht.

Das Unternehmen hat 135.000 Mitglieder.

Das Betriebsanwesen in Dresden, Tharandter Straße 69, steht im Eigentum des Unternehmens. Weiteres Immobilieneigentum ist nach einer Büroauskunft zahlreich vorhanden.

Der Mietvertrag datiert vom 6.2.1995. Anlässlich der Unterzeichnung dieses Vertrages hat der Verkäufer der Fonds-Immobilie, die Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG, dem Mieter einen Mietzuschuß in Höhe von DM 2 Mio. zuzügl. Mehrwertsteuer zugesagt.

Ebenfalls am 6.2.1995 hat die Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG von Konsum Dresden Eigentumsrechte nach dem Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen erworben, die die Konsum Dresden e. G. an dem Grundbesitz hat, auf dem die alte Konsumhalle steht. Vergleichen Sie hierzu bitte Abschnitt H. „Vertragliche Grundlagen“.

Inwieweit zwischen der Mietzahlung und dem vorstehenden Grundstücksgeschäft ein Zusammenhang besteht, entzieht sich der Kenntnis der Prospektherausgeberin. Auf jeden Fall bleibt trotz der Mietsonderzahlung festzustellen, daß der mit Konsum Dresden vereinbarte Mietzins mit DM 19,00/m²/Monat marktgerecht und nicht zu beanstanden ist.



Vgl. Bildunterschrift S. 24

bb) REWE & Co. OHG



Penny-Markt Vorstellungstafel im „Sachsen-Forum“ Dresden-Gorbitz

Am 21.7.1995 hat die REWE & Co. OHG den Mietvertrag für einen Penny-Lebensmitteldiscountmarkt mit ergänzendem üblichen Nonfood- und Aktionsartikeln unterzeichnet. Die Mietfläche beträgt 744 m².

Eine Vermietung an REWE für den Betrieb eines Penny-Marktes fand auch die Zustimmung des in bestimmten Produktbereichen betroffenen Hauptmieters Konsum Dresden.

Die REWE & Co. OHG ist mit Ihren Vertriebslinien HL-Markt, minimal, Penny-Markt, Idea-Drogeriemarkt und toom-Markt das größte Filialunternehmen der genossenschaftlichen REWE-Gruppe. Seit 1989 ist das Unternehmen eine hundertprozentige Tochter der Kölner REWE-Zentral AG.

Aus dem Geschäftsbericht des Mieters per 31.12.1994 geht hervor, daß der Gesamtumsatz 1994 bei DM 27,63 Mrd. lag. Hiervon entfallen auf die Penny-Discountmärkte DM 7,72 Mrd. In den neuen Bundesländern gab es per Ultimo 1994 über 330 Filialen.

Das Unternehmen beschäftigte per 31.12.1994 über 61.000 Mitarbeiter; die

Verkaufsflächen beliefen sich auf über 3,1 Mio m², als Eigenkapital wird ein Betrag von DM 891 Mio. ausgewiesen.

Die Funktionalität der Warenpräsentation und Abwicklung, sowie eine aggressive Preisgestaltung im gesamten Sortiment sind nach Angaben des Mieters die Garanten für den Erfolg und die Akzeptanz beim Kunden.

cc) Schuhhof GmbH

Die Firma Schuhhof hat eine Fläche von 861 m² angemietet zum Betrieb eines Schuh-Einzelhandelsgeschäfts mit angrenzenden Sortimenten sowie Kinderbekleidung. Der Mietvertrag wurde am 28.3./26.4.1994 geschlossen.

Das 1968 in Augsburg gegründete Unternehmen mit einem Stammkapital von DM 7 Mio. befaßt sich mit Einzel- und Großhandel, Import und Export von Schuhwaren und artverwandten Erzeugnissen. Es unterhält 70 Verkaufsstellen in Süd- und Ostdeutschland auf Selbstbedienungsbasis.

Die Unternehmensentwicklung wird lt. einer vorliegenden Büroauskunft positiv beurteilt. Der Umsatz stieg von DM 65 Mio. in 1993 auf DM 100 Mio in 1994. Diese Entwicklung steht wahrscheinlich damit in Zusammenhang, daß in 1994 die Firma Herto Schuhe GmbH, Rosenheim, mit insgesamt 34 Filialen übernommen wurde. Zur Zeit werden 370 Mitarbeiter einschließlich Teilzeitkräfte beschäftigt.

dd) Thomas Mark



Firmensignet der Fleischerei Thomas Mark

Die Fleischerei Thomas Mark, Dresden, hat insgesamt eine Fläche von 404 m² angemietet. Hiervon entfallen 393 m² auf den Betrieb eines Food-Court's mit separaten Verkaufsständen (bzw. Abteilungen) für Fleisch- und Wurstwaren, Salate, Käse- und Molkereiprodukte, Feinkost, SB-Imbiß-Grillabteilung mit Sitzverzehr, Backwaren mit Schaubäckerei, Obst-Gemüse, Südfrüchte, Säfte, Geflügel und Party-Service-Zubereitung. Desweiteren wurde ein Imbiß-Kiosk mit 11 m² angemietet.



Teilansichten eines Brot- und eines Käseladens in Dresden, die von der Fleischerei Thomas Mark in Kombination mit einem Fleisch- und Wurstgeschäft betrieben werden.

gesellschaft der Rossmann GmbH, Burgwedel.

ii) Deutsche Bundespost

Auf der Ebene 2 wird eine Niederlassung der Deutschen Bundespost-Postdienststelle (Postamt 38) mit Kundenräumen, Schalterhalle, Postfachabholraum und Betriebsräumen eingerichtet. Die hierfür benötigte Fläche beträgt 373 m².

Bei den ausführlich dargestellten Mietern handelt es sich um die größten Mieter, deren jeweilige Jahresmiete ca. DM 100.000 und mehr beträgt.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, daß von allen Mietern (vgl. tabellarische Übersicht) ebenfalls Büroauskünfte eingeholt wurden. Die Überprüfung ergab keine negativen Ergebnisse.

c) Mietvertragsinhalte

In den Mietverträgen wurde vereinbart, daß sich bei den Laden- und Dienstleistungsflächen die Fläche des Mietgegenstandes nach dem Achsmaß ermittelt.

Es gibt zwei unterschiedliche Mietvertragsmuster, die bislang abgeschlossen wurden. Sie unterscheiden sich durch die vorgesehenen Nutzungsarten. Einerseits wurden die Verkaufs- und Ladenflächen der Ebenen 0 und + 1 unter einer einheitlichen Mietvertragsstruktur zusammengefaßt und andererseits die Dienstleistungs-, Büro- und Praxisflächen der Ebenen + 2 und + 3.

Die Unterschiede beziehen sich hauptsächlich darauf, daß bei den Mietverträgen der Ebenen 0 und + 1 Regelungen für

- Gemeinschafts-/Eröffnungswerbung
- Werbeeinrichtungen
- Wahrung des Gesamtinteresses und
- Betreuungspflicht

enthalten sind, die für die Mieter der Ebenen + 2 und + 3 in der Regel irrelevant sind.

In diesem Zusammenhang ist die vereinbarte Betreuungspflicht hervorzuheben.

Die Vertragsklausel „Betreibungsverpflichtung“ lautet:

Der Mieter ist verpflichtet, den Gegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen; er wird den Mietgegenstand weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leerstehen lassen.

Das Geschäftslokal ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlußzeiten an allen Verkaufstagen so lange offenzuhalten, wie die überwiegende Anzahl der Mieter ihr Geschäft offenhält. Die Öffnungszeiten können durch Beschluß der Mehrheit der Mieter mit Zustimmung des Vermieters verbindlich für alle Mieter festgelegt oder geän-

Zur Zeit unterhält der Mieter zwei Filialen in Dresden und eine in Pirna. Zusätzlich wird ein Verkaufswagen mit wechselnden Standorten im Stadtgebiet Dresden betrieben. Für Ende 1995 ist die Eröffnung weiterer Filialen in Heidenau und Dresden geplant.

Eine vorliegende Büroauskunft ist positiv.

ee) Dresdner Bank AG

Auf der Ebene 1 wird auf einer Fläche von 335 m² eine Bankgeschäftsstelle der Dresdner Bank AG errichtet. Der Mietvertrag datiert vom 15./26.4.1995.

ff) Deutsche Bank AG

Auf der Ebene 0 wird auf einer Fläche von 222 m² eine Bankgeschäftsstelle der Deutschen Bank AG errichtet. Der Mietvertrag datiert vom 14.10./19.12.1994, ein Nachtrag vom 23./27.2.1995.

gg) Jean Pascale Vertriebs GmbH & Co.

Auf einer Mietfläche von 427 m² (Ebene 0) wird die Mieterin ein Textilgeschäft für junge Mode eröffnen. Der Mietvertrag datiert vom 9./18.11.1994. Auf das Son-

derkündigungsrecht nach 3 Mietjahren wird hingewiesen (vgl. Mieteraufstellung, Anmerkung 4).

Die Mieterin, mit Sitz in Wismar, wurde 1991 gegründet und ist mit der Jean Pascale AG, Norderstedt, verbunden. Das Komplementärkapital beträgt DM 50.000, das Kommanditkapital DM 28.850.000 (gehalten von der Jean Pascale AG).

1994 wurden ca. 120 Mitarbeiter beschäftigt. Auf dem Gebiet der Altbundesländer führt die Jean Pascale AG über 80 Filialen und beschäftigt über 1.400 Mitarbeiter. 1993 wurde ein Gruppenumsatz von DM 304 Mio. erwirtschaftet.

hh) Rossmann Sachsen GmbH

Auf einer Mietfläche von 364 m² (Ebene 0) wird der Mieter einen Drogeriemarkt mit Randsortimenten betreiben.

Das 1991 gegründete Unternehmen beschäftigt nach einer Büroauskunft ca. 320 Mitarbeiter. 1993 wurde ein Jahresumsatz von DM 90 Mio. erwirtschaftet. Es bestehen zur Zeit 97 Filialen in Sachsen, davon 11 im Stadtgebiet von Dresden. Die Mieterin ist eine Tochter-

dert werden. Aus einer bloßen Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten. Zeitweise Schließungen (z.B. aus Anlaß von Mittagspausen, Ruhetagen, Betriebsferien, Inventuren) sind nicht zulässig.

Die Klausel ist nicht in allen Mietverträgen identisch, sondern auf die nutzerspezifischen Bedürfnisse (z. B. Bank) abgestimmt.

Neben dieser vorstehenden Regelung zeichnen sich alle Mietverträge ansonsten auch in ihren sonstigen wesentlichen Bestandteilen durch vermieterefreundliche Vereinbarungen in den Bereichen Indexklauseln, Umsatzmiete (in 9 Verträgen), Nebenkosten, Heiz- und Klima- bzw. Be- und Entlüftungskosten und Instandhaltung und Instandsetzung aus.

aa) Nebenkosten

Bis auf den Mieter Konsum übernehmen alle anderen Mieter die Betriebs- und Nebenkosten nach Maßgabe der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung. Konsum hat diesbezüglich eine Sonderregelung; die lautet:

1. Verbrauchsunabhängige Kosten

Die Mieterin trägt anteilig die Betriebs- und Nebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb und Unterhalt des Einkaufszentrums anfallen. Die centerspezifischen

verbrauchsunabhängigen Kosten trägt die Mieterin in Form einer Pauschale von anfänglich DM 3,50/m²/Monat.

In dieser Pauschale enthalten sind unter anderem die Kosten für laufende Instandhaltung und Wartung, Versicherungen, laufende öffentliche Lasten des Grundstückes, Bewachung und Betreuung, Pflege und Reinigung der Allgemeinflächen des Centers, der Außenanlagen und der Stellplatzanlagen, Ungezieferbekämpfung, Straßenreinigung etc.

Diese Pauschale wird jährlich entsprechend der Formel über die Mietanpassung (0-10%-66%) angepaßt.

Diese vereinbarte Pauschale für die verbrauchsunabhängigen Kosten wird zu Beginn des zehnten Mietjahres von den Parteien auf Angemessenheit überprüft und gegebenenfalls einvernehmlich an die dann bestehende Kostensituation angepaßt und eine neue Pauschale vereinbart. Nach Ablauf von jeweils 5 Jahren kann von einer der Parteien jeweils erneut eine Überprüfung verlangt werden.

2. Verbrauchsabhängige Kosten

Die Mieterin trägt anteilig die Betriebs- und Nebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb und Unterhalt des Ein-

kaufszentrums anfallen.

Die verbrauchsabhängigen Kosten für Elektro, Wasser, Abwasser, Heizung und Lüftungskosten werden innerhalb der Mieträume nach Verbrauch berechnet und sind von der Mieterin zu tragen. Die Kostenvorauszahlung für die verbrauchsabhängigen Kosten (Elektro, Wasser, Abwasser, Heizung, Lüftung), die die Allgemeinflächen des Einkaufszentrums betreffen (Mall, Kunden-Parkpalette, Parkplatz) trägt die Mieterin anteilig im Verhältnis ihrer Ladenfläche zur Gesamtladenfläche des Einkaufszentrums.

Trotz der Pauschalierung der verbrauchsunabhängigen Kosten in diesem Mietvertrag auf anfänglich DM 3,50/m²/Monat geht die Prospektherausgeberin davon aus, daß nur ein sehr geringer Anteil derartiger Nebenkosten beim Vermieter verbleibt. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Abschnitt E. „Ergebnisprojektion“ wird verwiesen.

bb) Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes

Der Mieter wird die Reinigung, Pflege, Wartung, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung (nach Ablauf der Gewährleistungsfrist) auf den Mietflächen bzw. innerhalb der Mieträume und – jeweils einschließlich der Außenseite – an der Eingangsfront seines Marktes sowie den seinem Mietbereich zugehörigen Türen, Fenstern und Toranlagen auf seine Kosten vornehmen.

Das gilt auch für die technischen Einrichtungen (insbesondere elektrische und sanitäre Installationen usw.), soweit sich diese im oder am Mietgegenstand befinden und ausschließlich vom Mieter in Anspruch genommen werden. Die Arbeiten an technischen Einrichtungen sind entsprechend den einschlägigen DIN-Vorschriften auszuführen und dürfen nur an Fachunternehmen vergeben werden.

Die vorstehende Regelung wurde dem Mietvertrag Konsum entnommen. Sinngemäß gilt sie für alle übrigen Mietverträge analog.

cc) Gemeinschafts-/ Eröffnungswerbung

Es ist vorgesehen, für Zwecke der Gemeinschaftswerbung und Verkaufsförderung ein Unternehmen mit der Bildung und Führung einer Werbegemeinschaft zu beauftragen. Die Beteiligungsgesellschaft selbst wird sich lediglich in Form eines mietvertraglich geregelten Werbekostenzuschusses an den Kosten beteiligen.

In den Mietverträgen der Ebene 0 und + 1 (einschl. des Mietvertrages für die Apotheke in Ebene + 2) wurden Kostenübernahmen für die Gemeinschafts- und Eröffnungswerbung zwischen Mieter und

Vermieter vereinbart. In der Regel lautet die Vereinbarung wie folgt:

Zum Zwecke einer wirkungsvollen Eröffnungswerbung des Einkaufszentrums zahlt der Mieter einen einmaligen Sonderbeitrag in Höhe von DM 10,00 pro m² Ladenfläche. Dieser Sondererbebeitrag ist auf Anforderung des Vermieters zur Zahlung fällig, und zwar auch dann, wenn aufgrund der oben genannten Maßnahmen lediglich Teileröffnungen erfolgen. Der Vermieter wird sich an den Kosten der Eröffnungswerbung mit einem Betrag von 20 % der Summe aller von den Mietern gezahlten Sondererbebeiträge beteiligen.

Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten mit einer attraktiven Eröffnungswerbung auf die Neueröffnung seines Ladengeschäftes hinzuweisen. Er wird die einschlägigen Werbemaßnahmen rechtzeitig mit dem Vermieter abstimmen.

Der Mieter verpflichtet sich, DM 1,00 monatlich pro m² angemieteter Ladenfläche als Werbebeitrag an den Vermieter, eine ggf. zu gründende Werbegemeinschaft oder ein anderes mit der Geschäftsbesorgung beauftragtes Unternehmen zu Zwecken der Gemeinschaftswerbung/ Verkaufsförderung für das Einkaufszentrum zu zahlen. Der Betrag ist monatlich im voraus zu zahlen. Der Vermieter leistet einen eigenen Beitrag, der 20 % der von den Mietern gezahlten jährlichen Werbebeiträge entspricht.

Der Mieter verpflichtet sich, bei jeglichen objektbezogenen Werbemaßnahmen in Inseraten, Prospekten und sonstigen Werbemedien das festgelegte Center-Emblem zu verwenden.

Soweit sich mehr als 50 % der Mieter für die Gründung einer Werbegemeinschaft aussprechen, ist der Mieter verpflichtet, dieser Werbegemeinschaft beizutreten.

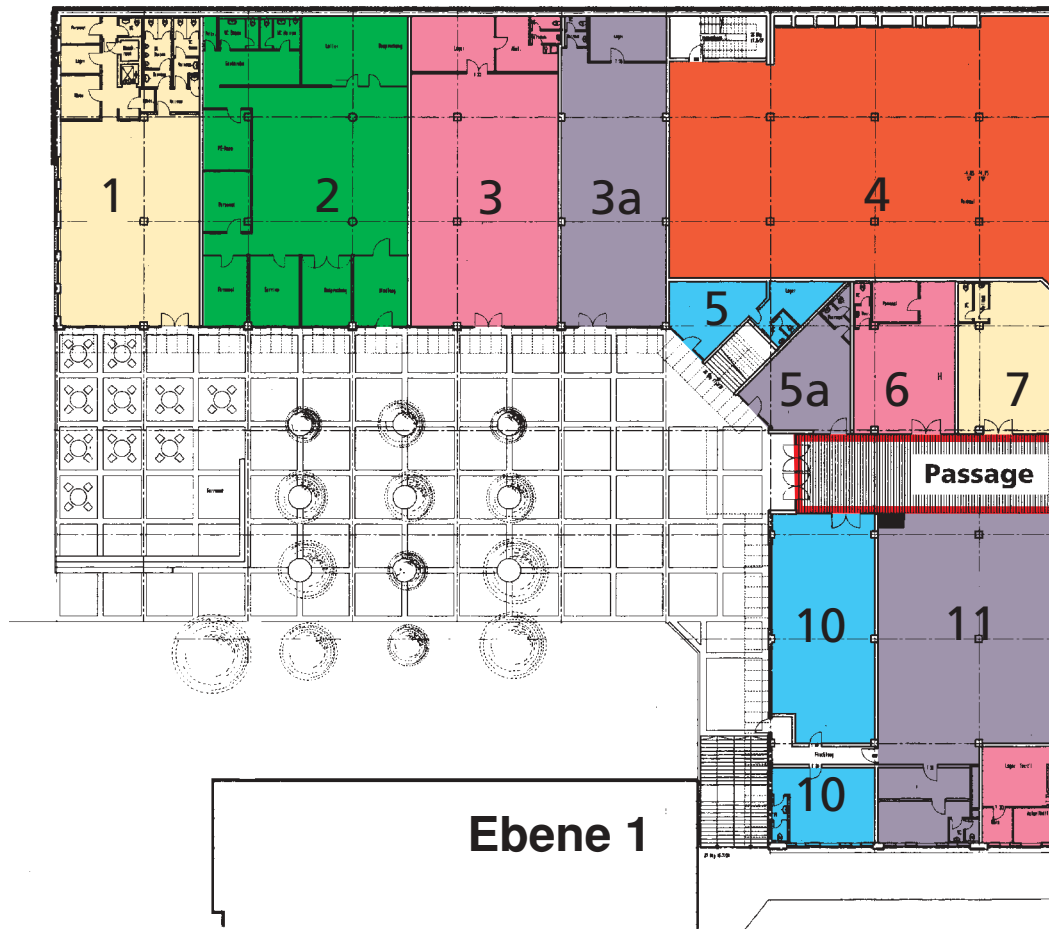
Hiervon abweichende Vereinbarungen enthalten die Mietverträge mit Konsum (z. B. mindestens 30 % der von den Mietern erbrachte Beiträge; maximal DM 10,00/m²/Monat für Eröffnungswerbung und DM 1,00/m²/Monat für lfd. Werbung) und REWE (DM 300 für Eröffnungswerbung und DM 50,00 mtl. für lfd. Werbung). Andere von der vorstehenden Formulierung abweichende Sonderregelungen sind geringfügig und können deshalb vernachlässigt werden.

Die vom Vermieter zugesagten Beteiligungsbeiträge wurden in der Prognoserechnung (vgl. Abschnitt E. „Ergebnisprojektion“, Erläuterungen, Ziffer 5) berücksichtigt.

Neben den in der tabellarischen Mieterübersicht und in den vorstehenden Erläuterungen dargestellten wesentlichen Mietvertragsvereinbarungen gibt es noch eine Reihe weiterer Vertragspassagen, die sehr vermieterefreundlich sind (z. B. Haftung des Mieters, Vermieterpfandrecht u. ä.),

**Nutzung
(geplant)**

- 1 (Restaurant)
- 2 Dresdner Bank
- 3 Haushaltswaren
- 3a Schreibwaren
- 4 Penny Discountmarkt
- 5 Reinigung
- 5a Reisebüro
- 6 Friseur
- 7 (Lederwaren / Dessous)*
- 7a Schlüssel-Service
- 8 Buchhandlung
- 9 Food-Court / Markthalle
- 10 Optik
- 11 Textil
- 12 Schuhe / Kinderbekleidung
- 13 (Tabak / Zeitschriften)
- 14 Blumen

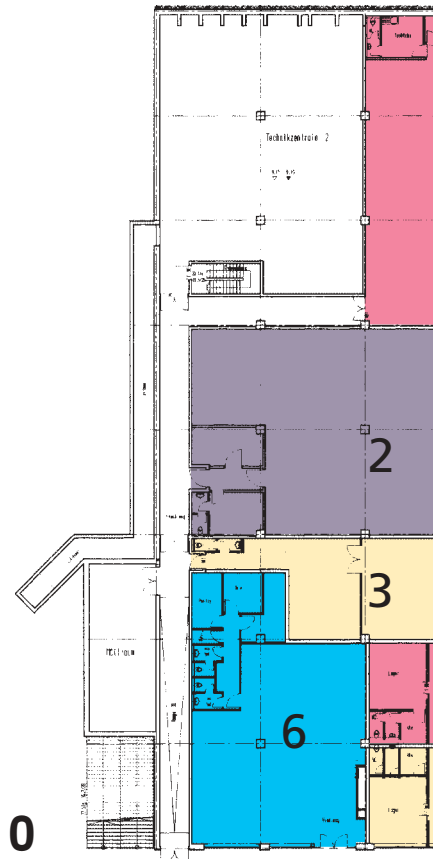


**Nutzung
(geplant)**

- 1 Textil
- 2 Drogerie
- 3 (Geschenkartikel)
- 4 Textil Jeans
- 5 (DOB)
- 6 Deutsche Bank
- 7 Fotoentwicklung*
- 8 (Süßwaren)
- 9 Strumpfwaren
- 9a Uhren / Schmuck
- 10 Verbrauchermarkt

*** Achtung:**

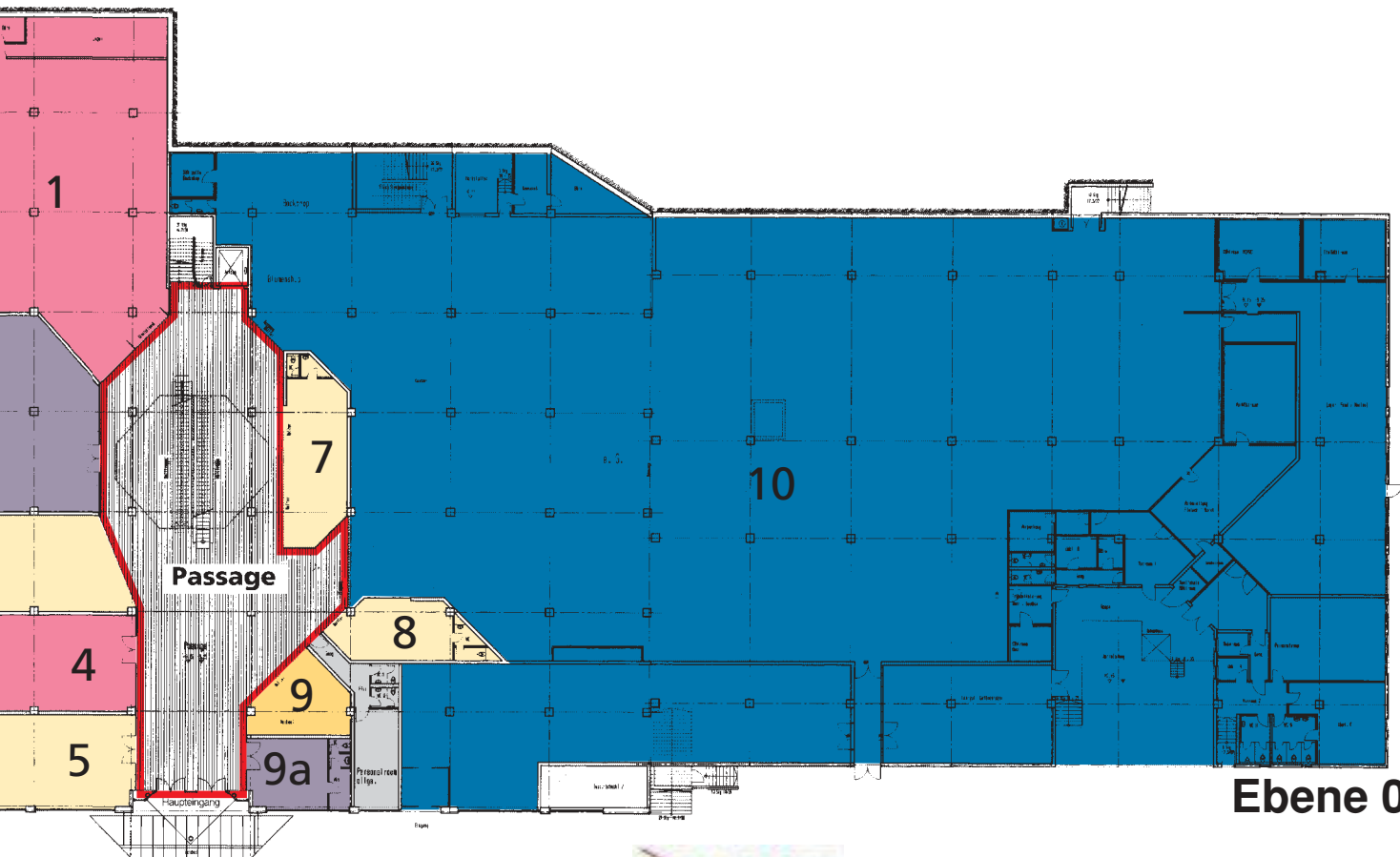
Unmittelbar vor Drucklegung des Prospektes wurde noch der Abschluß von weiteren Mietverträgen für den Laden Fotoentwicklung (Ebene 0, Laden 7) und den Laden 7 in Ebene 1 vorgelegt. Dieser wurde geteilt und an 2 Nutzer (Lederwaren 66 m² und Dessous 27 m²) vermietet. Dies ist in den Plänen noch nicht berücksichtigt.



Ebene 0



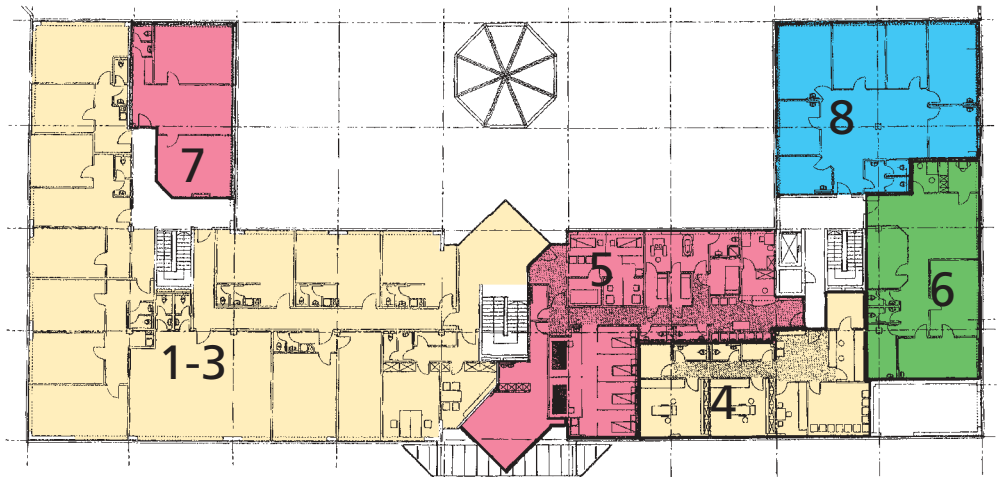
Ebene 1



Ebene 0

**Nutzung
(geplant)**

- 1 (Büro)
- 2 (Büro)
- 3 (Büro)
- 4 (Praxis)
- 5 Physiotherapie
- 6 Augenarzt
- 7 Centermanagement
- 8 Internist / Kinderarzt



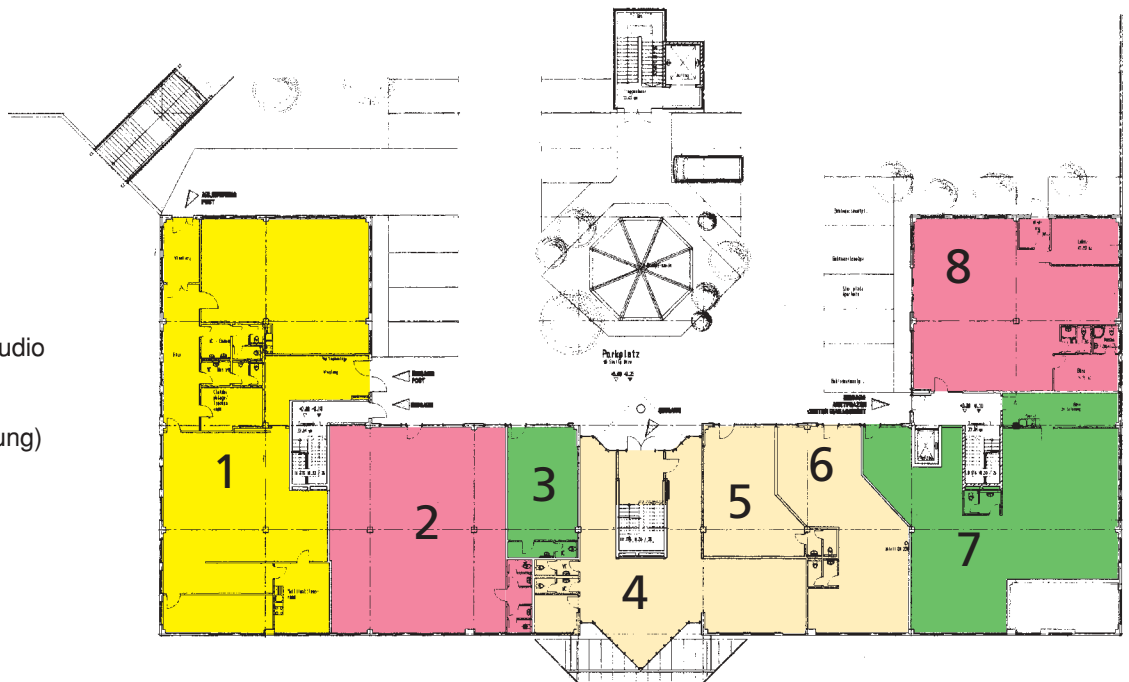
Ebene 3

Bei den Büroeinheiten 1 bis 3 sind verschiedene Aufteilungen möglich. Ein Endausbau und die tatsächliche Flächeneinteilung ergibt sich durch Vermietung. Bei den Einheiten 4, 5 und 6

können sich noch durch geringfügige Planungsänderungen Mietflächenverschiebungen in Abstimmung mit den Mietern der Einheiten 5 und 6 ergeben.

**Nutzung
(geplant)**

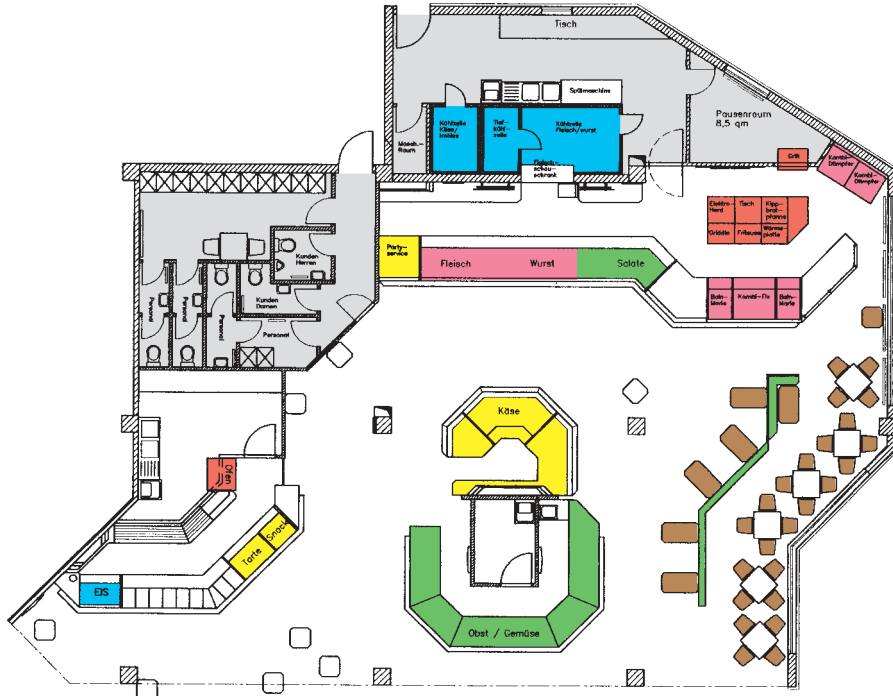
- 1 Postamt
- 2 Küchen- / Bad-Studio
- 3 Fahrschule
- 4 (Sonnenstudio)
- 5 (Sächsische Zeitung)
- 6 (Sanitätshaus)
- 7 Zoohandlung
- 8 Apotheke



Ebene 2

Markthallenkonzept (Food-Court)

Ladenfläche Nr. 9, Ebene 1 (siehe Grundriss Seite 29)
 Ladenfläche 393 m², Mieter: Fleischerei Thomas Mark



Grundrissplan:
 Ladenfläche der
 Fleischerei Thomas Mark

Verkaufsraumgestaltung:
 Fleischerei-Filiale mit Imbiss und Bäckerei
 mit Stehcafé, Käsestand sowie Obst
 und Gemüse.

Planungsbüro Sempert, Radebeul
 (Die farbliche Kennzeichnung wurde von
 der Prospektherausgeberin zur besseren
 Übersicht eingelegt.)



e) Erstvermietungsgarantie

Die Verkäuferin, die Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG, hat mit der Drei C-Beteiligungs GmbH, eine Gesellschaft der Minartz-Gruppe, dahingehend einen Vertrag geschlossen, daß die Drei C-Beteiligungs GmbH (Garantin) eine Mietgarantie für 5 Jahre für am 1.5.1996 nicht vermietete Flächen gegenüber der Käuferin übernimmt. Bezüglich weiterer Detailregelungen verweisen wir auf Abschnitt H. „Vertragliche Grundlagen“, Mietgarantie.

Für die Übernahme der Garantie erhält die Garantin von der Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG einen Betrag in Höhe von DM 3.300.000, der in bar als Sicherheit auf einem Bankkonto hinterlegt wird, das an die Beteiligungsgesellschaft verpfändet wird. Weitere vertragliche Regelungen zwischen Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG und der Drei C-Beteiligungs GmbH sehen vor, daß nach Ablauf der Mietgarantieperiode nicht verbrauchte Beträge im Verhältnis 1 : 2,3 an die Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG bzw. die Garantin verteilt werden.

Gleichzeitig wurde vereinbart, daß der der Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG zustehende Betrag an die Beteiligungsgesellschaft in voller Höhe weitergeleitet wird.

7. Bewertung des Mieter- und Nutzungsspektrums des Fonds-Objektes

Unter Berücksichtigung seiner funktionalen Positionierung sind im Abgleich mit zentrenplanerischen Grundsätzen folgende Feststellungen zu treffen:

- In Übereinstimmung mit seiner vorrangigen Funktion als Nahversorgung- bzw. Stadtteilzentrum zeigt das „Sachsen-Forum“ einen ausgeprägten Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich.
- Mit dem Verbrauchermarkt besitzt das „Sachsen-Forum“ einen zugkräftigen Magnetbetrieb, von dessen Ausstrahlung eingebundene Fachmärkte und -geschäfte profitieren. Zwar zählt Konsum

d) Centermanagement

Die Beteiligungsgesellschaft wird eine Objektverwaltung (Centermanagement) einsetzen. Diesem obliegen im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Kontaktpflege mit den Mietern unter gleichzeitiger Überwachung der Einhaltung der Betreiberpflicht
- Kontrolle der Wahrung des Gesamtinteresses der Mietergemeinschaft
- Einholung und Überprüfung von Umsätzen (soweit Umsatzmieten mit Mietern vereinbart sind)
- Überprüfung der Einhaltung der Hausordnung

- Unterstützung bei erforderlichen Neuvermietungen
- Hausmeisterdienste

Die Durchführung der Objektverwaltung (Centermanagement) erfolgt durch Abschluß eines Dienstleistungsvertrages. Zum Zeitpunkt der Prospektlegung standen diesbezügliche Entscheidungen noch offen.

Die Kosten von Objektverwaltung (Centermanagement) sind nach den geschlossenen Mietverträgen im Rahmen der Mietnebenkostenregelung weitestgehend auf die Mieter umlegbar.

- Dresden zu den kleineren der Branche, doch ist er fachlich als marktreif einzustufen. Darüber hinaus entfaltet er als ortsansässiges Unternehmen erhöhte Identifikationswirkung unter der Bevölkerung.
- Als vorteilhaft erweist sich die Verbindung mit einem Lebensmittel-Discounter. Einander ergänzende Sortimente führen zu erhöhter Marktabdeckung. Gesteigerte Kaufkraftbindungen werden erzielt.
 - In diesem Zusammenhang erweist sich auch der übrige Besatz im kurzfristigen Bedarfsbereich als gut gelöst. Bäcker, Metzger, Käse-, Fisch-, Obst- und Gemüsegeschäfte, Süßwarenanbieter, Drogerie, Apotheke, Buchhandlung, Papier- und Schreibwarengeschäft, Tabak-/Zeitschriftenanbieter und Blumenladen runden das Grundversorgungsspektrum in marktgerechter Form ab. Dabei wird das Angebot im Bereich Käse, Fisch, Obst und Gemüse innerhalb eines attraktiven sogenannten „Markthallenkonzepts“ realisiert.
 - Die vorgesehene Bündelung frischeorientierter Betriebe (Handel/Gastronomie) in Markthallenform erhöht den Erlebniswert des Forums.
 - In der wichtigen Leitbranche Bekleidung findet sich der Grundsatz interner Ergänzung verschiedener Anbieter umgesetzt. Somit bieten sich der Kundschaft vergleichsweise tiefe Angebote, erhöhte Auswahl und (preisliche) Vergleichsmöglichkeiten.
 - Die Hauptmagnete sind richtig plaziert. Verbrauchermarkt und Lebensmittel-Discounter – von Mengenkäufen getragene Betriebe – weisen unmittelbar zugeordnete Stellplätze auf.
 - Vereinbarte Mieten des Einzelhandels erscheinen angemessen. Indexierungen liegen vor. Mit maßgeblichen Mietern sind lange Vertragslaufzeiten vereinbart (mit einer Ausnahme 10 bis 15 Jahre plus Option).
 - Die Mieterbonität wurde durch Einholung von Büroauskünften geprüft. Geschäftsverbindungen werden als zulässig erachtet.
 - Mieterseitige Pflichtbeiträge zur zentreneigenen Werbegemeinschaft sind vertraglich verankert. Einer Erwähnung wert erscheint die gelungene Namenswahl des Vorhabens. Sie bringt deutlich zum Ausdruck, daß hier mehr als ein bloßer „Konsumtempel“ entsteht.

Zusammenfassung:

Das sich abzeichnende Besatzgefüge des „Sachsen-Forums“ sowie sein innerer Aufbau erfüllen wichtige funktionale Maßstäbe. Die räumliche Branchenabfolge eröffnet gleichwohl Spielraum für eine gezielte Optimierung.

8. Kaufkraft und Kaufkraftbindung (BBE)

a) Einzugsgebiet des „Sachsen-Forums“

Das Einzugsgebiet des „Sachsen-Forums“ umfaßt rund 52.000 Personen bzw. ca. 11 % der Stadtbevölkerung.



Luftaufnahme vom November 1995: Teilansicht Stadtteil Dresden-Gorbitz. Das Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“ ist rot umrandet. Im Vordergrund Schulgebäude mit Sportanlage.

Einzugsgebiet sind die folgenden in der Einwohnerübersicht der Stadt Dresden vom 31.12.1994 ausgewiesenen Stadtbereiche, die in 3 Zonen eingeteilt werden können:

Zone/Stadtbereich	Einwohner
I-Nahbereich	
951-958	11.967
964-967	5.641
971-972	3.656
978	1.577
	22.841
II-Mittelbereich	
973-977	7.584
913	1.793
962-963	2.269
942	418
946	1.253
	13.317
III-Außenzone	
961	1.387
912	1.547
914-915	3.037
924-925	2.631
935-936	2.200
941	1.962
043-944	1.931
985-986 (50%)	1.216
	15.911
Einzugsgebiet Gesamt	52.069

Im Bevölkerungsumfeld können sich mittelfristig, bedingt durch die demographischen Strukturen, ggf. leicht rückläufige Bevölkerungszahlen ergeben. Für die Jahrtausendwende wird deshalb eine Einwohnerzahl von 50.500 Menschen angenommen.

Für das Jahr 2000 errechnet sich analog zu oben angesetzter Bevölkerungsentwicklung im Nah- und Mittelbereich eine Einwohnerzahl von nahezu 35.000 Personen (Nahbereich = ca. 22.000, Mittelbereich = ca. 12.900).

Gliederung des Einzugsgebietes im Jahr 2000

Zone	Bevölkerung	Anteil in %
Nahzone	22.000	43,6
Mittelbereich	12.900	25,5
Außenzone	15.600	30,9
Insgesamt	50.500	100,0

b) Örtliches Kaufkraftniveau

Laut BBE weist Dresden derzeit ein Kaufkraftniveau von rund 80,5 % gesamtdeutschen Mittels auf – ein ostdeutscher Spitzenwert. Der Stadtteil Cotta, zu dem Gorbitz zählt, erreicht einen Wert von 73,65. Es handelt sich somit um ein Siedlungsgebiet minderer Kaufkraft.

Die einzelhandelswirksame Kaufkraft liegt jedoch über der ermittelten Kennziffer, da gegenüber wohlhabenderen Räumen niedrigere Lebenshaltungskosten (Miete usw.) vorliegen. Folglich sind Korrekturen angezeigt, die jedoch vor dem Hintergrund einer empirisch ungesicherten Nachfrageelastizität bei einzelnen Warengruppen nur anhand von Plausibilitäts Gesichtspunkten erfolgen kann. Für das Jahr 2000 können danach

Basiswerte in Höhe von 80 % der westdeutschen Verbrauchsausgaben angesetzt werden.

c) Einzelhandels-Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet (Jahr 2000, Basis 50.500 Einwohner, Abschlag gegenüber Westniveau: 20 %) (BBE)

Die folgende Übersicht zeigt die mittelfristig zu erwartende Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebietes. Die Umsätze mit Kraftfahrzeugen, Landmaschinen, Mineralölprodukten, mit gewerblichen Kunden sowie im Versandhandel getätigte Ausgaben sind nicht berücksichtigt. Hingegen sind Umsätze der Apotheken und des Ladenhandwerks, sofern dabei Einzelhandelsaktivitäten überwiegen, enthalten. Alle Beträge verstehen sich einschließlich Umsatzsteuer.

Branchen	Nachfrage alte Bundesl. DM/Kopf	Basisniveau Gorbitz in %	Warengruppen Zu-/Abschlag in %	Raum Gorbitz V. A. DM/Kopf	Potential im Einzugsgebiet in Mio. DM
Nahrungs- und Genußmittel	2.812	80	+ 15	2.587	130,6
Bäcker / Metzger	690	80	+ 15	635	32,1
Gartenbedarf, Blumen, Zoo	227	80	- 10	163	8,2
Drogerie, Parfümerie	396	80	0	317	16,0
Apotheken, Gesundheitsbedarf	597	80	0	478	24,1
PBS, BBO, Zeitschriften, Bücher	444	80	0	355	17,9
kurzfristiger Bedarf	5.166	80		4.535	228,9
Bekleidung	1.129	80	- 10	813	41,1
Stoffe, Handarbeiten	95	80	0	76	3,8
Schuhe	250	80	- 10	180	9,1
Tapeten, Farben, Lacke	143	80	+ 20	137	6,9
Geschenkartikel, GPK	125	80	- 10	90	4,5
Eisenwaren, Hausrat, diverse Baumarktartikel	605	80	+ 10	532	26,9
Spielwaren, Sportartikel	254	80	0	203	10,3
mittelfristiger Bedarf	2.601	80		2.031	102,6
Teppiche, Gardinen, Deko	191	80	+ 10	168	8,5
Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	153	80	0	122	6,2
Möbel, Antiquitäten	548	80	+ 10	482	24,3
Elektro, Leuchten, Nähmaschinen	310	80	+ 10	273	13,8
UE, Musikalien, Tonträger	460	80	0	368	18,6
Foto, Optik, Hörgeräte	126	80	0	101	5,1
Uhren, Schmuck	160	80	- 20	102	5,2
Lederwaren	70	80	- 20	45	2,3
langfristiger Bedarf	2.018	80		1.661	84,0
Ladenhandel gesamt	9.785	80		8.227	415,5

Da vom „Sachsen-Forum“ nicht alle hier aufgeführten Sortimentsbereiche abgedeckt werden, nimmt BBE aus Sicherheitsgründen vor allem im mittel- und langfristigen Bereich, aber auch im kurzfristigen Bereich, Kaufkraftabschläge vor. Sie betragen: Im kurzfristigen Bereich 15 %, im mittelfristigen Bereich 30 % und im langfristigen Bereich 35 %; die so reduzierten Kaufkraftpotentiale betragen demnach im kurzfristigen Bereich: DM 3.855 (statt DM 4.535), im mittelfristigen Bereich: DM 1.422 (statt DM 2.031) und im langfristigen Bereich: DM 1.080 (statt DM 1.661), abgerundet insgesamt DM 6.350 pro Einwohner und Jahr.

d) Die Wettbewerbssituation (BBE)

Maßgebliche Wettbewerber des „Sachsen-Forums“ sind Gorbitz-Center, Kess-Center und Gorbitz-Hof.

- Drogerie, Apotheke, Sanitätshaus, Schreibwaren, Blumen, Bäcker, Metzger, Süßwaren (= kurzfristige Bedarfsstufe),
- Bekleidung, Wäsche, Accessoires, Schuhe, Geschenkartikel, Spielwaren, Haushaltswaren (= mittelfristige Bedarfsstufe)
- Tonträger, Uhren / Schmuck, Personal-Computer, Photo (= langfristige Bedarfsstufe).

Ein Vergleich von „Sachsen-Forum“ und Gorbitz-Center begründet folgende Aussagen:

- Beide Vorhaben besitzen annähernd gleiche Größe und gleichartiges Nutzungsgefüge.
- Das Gorbitz-Center weist eine stärkere Verkehrsorientierung sowie höhere Signalwirkung auf. Diese Vorteile werden durch „innere“ Widerstände weitgehend

- Infolge ausgeprägter Trennwirkung der am Gorbitz-Center vorbeiführenden Nordtangente – zugleich Autobahnzubringer (!) – werden auch räumlich näher an diesem Zentrum wohnende Kunden das „Sachsen-Forum“ bevorzugen.
- Flächenbezogen zeigt der Branchenmix des Gorbitz-Centers höheres Gewicht im langfristigen Bedarfsbereich. Im Direktvergleich ist die Grundversorgungskomponente schwächer ausgelegt. Ein das Verbrauchermarktsortiment ergänzender Discounter findet sich nicht, der Verbrauchermarkt weist eine deutlich kleinere Verkaufsfläche auf.
- Klar überlegen gestalten sich innere Erschließung und Vernetzung des „Sachsen-Forums“.

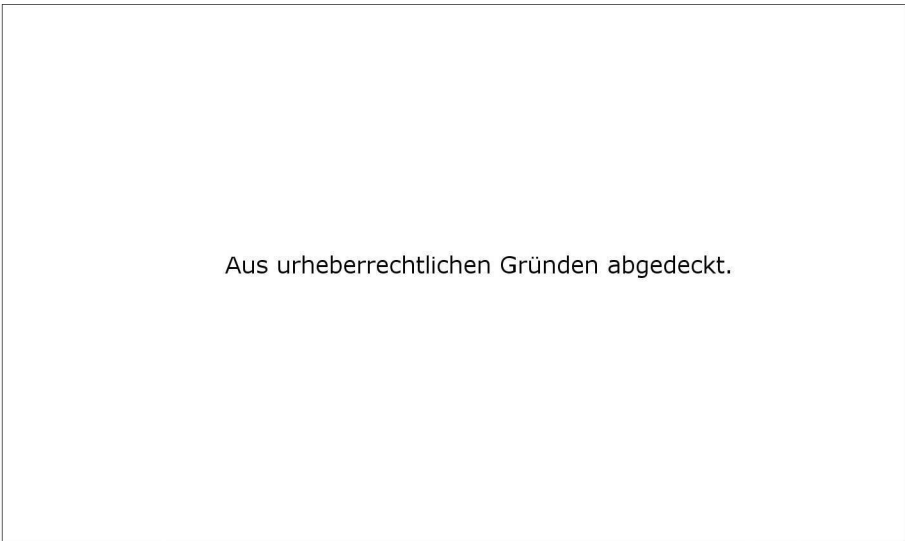
Beide Zentren erfüllen teils einander ergänzende Versorgungsfunktionen. Im Nahversorgungsbereich entfaltet das „Sachsen-Forum“ aufgrund stärker betonter kurzfristiger Bedarfsstufe höhere Anziehungskraft. In Zonen I und II des Einzugsgebietes bildet das Gorbitz-Center diesbezüglich einen klar nachgeordneten Wettbewerber.

bb) Kess-Center

Das Kess-Center liegt im stark befahrenen Bereich Amalie-Dietrich-Platz / Vahlteich-Straße. Es umfaßt rund 5.000 m² Verkaufsfläche. Vertreten sind folgende Anbieter: Lebensmittel (700 m²), Drogerie (400 m²), Bekleidung (700 m²), Schuhe (700 m²), Elektro (500 m²), Bettwaren (400 m²), Küchen (1.100 m²) sowie Fachgeschäfte (500 m²).

Ein hoher Flächenanteil entfällt auf Branchen langfristiger Ausrichtung, denen keine oder nur sehr bedingte zentrenbildende Relevanz beizumessen ist (Küchen, Bettwaren). Der größtenbedingte Attraktivitätsvorsprung des „Sachsen-Forums“ wächst mittelbar.

Der Nahversorgung kommt im Kess-Center untergeordnete Bedeutung zu. Hingegen sollte das „Sachsen-Forum“ eine flächenbezogen überproportionale Marktdurchdringung innerhalb



Stadtplananszug Dresden, Stadtteil Gorbitz. Der Objektstandort des „Sachsen-Forum“ am Merianplatz ist gekennzeichnet. Darüber hinaus die Wettbewerber Gorbitz-Center (1), Kess-Center (2) und Gorbitz-Hof (3).

aa) Gorbitz-Center

Das Gorbitz-Center verfügt über ca. 12.000 m² Nutzfläche. Rund 6.600 m² entfallen auf Verkaufsflächen des Einzelhandels.

Mit Verbrauchermarkt, Hifi-/Elektro-Fachmarkt und Bekleidungsmarkt verfügt das Gorbitz-Center über drei großflächige Magnetbetriebe.

Weiterhin vertreten sind folgende Branchen:

aufgezehrt. So liegen im „Sachsen-Forum“ weitaus günstigere Parkraumverhältnisse vor. Dies gilt sowohl in bezug auf die Stellplatzanzahl (420 gegenüber rund 270) als auch Zuordnung und Zugänglichkeit vorhandener Stellplätze.

- Das „Sachsen-Forum“ besitzt ein höherwertiges Umfeld, insbesondere eine vorteilhaftere Einbindung in umgebende Wohnsiedlungen bzw. eine Mittelpunktslage in Bezug auf Gorbitz.



der Nahzone erreichen können. Gleiches gilt bezüglich des mittel-fristigen Bedarfsbereiches.

cc) Gorbitz-Hof

Der Gorbitz-Hof entsteht rund 200 Meter nördlich des Kess-Centers. Die Verkaufsfläche beträgt rund 3.300 m².

Als Magnetbetriebe fungieren Verbrauchermarkt einschließlich Getränkemarkt und Lebensmittel-Discounter. Hinzu kommen Fachmärkte bzw. -geschäfte mit geschätzten 950 m² Verkaufsfläche. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich weisen Gorbitz-Hof und „Sachsen-Forum“ dieselbe Grundkonstellation auf. Allerdings besitzt das „Sachsen-Forum“ deutliche Attraktivitätsvorsprünge, da es

1. mit einer mehr als doppelt so großen Verkaufsfläche sowie
2. einem erheblich größeren Verbrauchermarkt aufwartet.

Zwar ergeben sich zwischen Gorbitz-Hof und Kess-Center aufgrund räumlicher Nähe partielle Ergänzungen, dennoch wird das „Sachsen-Forum“, unter Berücksichtigung des zwischen Gorbitz-Hof und Kess-Center geschalteten Ärztehauses, Wettbewerbsvorteile aufweisen.

Darüber hinaus greifen Planvorhaben im Bereich Löbtau in das Einzugsgebiet des Sachsen-Forums hinein. Dies ist jedoch im Rahmen einer Wettbewerbsbetrachtung von untergeordneter Bedeutung. Mögliche Auswirkungen wurden durch Abschläge bei Kaufkraftpotential und Bindungsquoten berücksichtigt.¹⁾

BBE faßt wie folgt zusammen: Das „Sachsen-Forum“ stellt unseres Erachtens das schlagkräftigste aller untersuchten Zentren dar.

e) Zielumsatz der Verkaufsflächen im „Sachsen-Forum“ (nur Einzelhandel)

Unter Berücksichtigung des gewählten Branchen- bzw. Betriebstypenbesatzes ergibt sich folgender Zielumsatz des Zentrums.

Die Verkaufs(netto-)flächen wurden ermittelt durch einen pauschalen Abschlag von 20 % von den vermieteten Nutzflächen.



„Beste Qualität“, ein Werbeversprechen der Markt-Märkte (Konsum Dresden e. G.)

Betrieb/Branche	Mietfläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Raumleistung (Ziel) DM/m ² /Jahr	Zielumsatz DM/Jahr
Verbrauchermarkt	3.486	2.788	rd. 8.500	23.698.000
Lebensmittel-Discounter	744	595	rd. 10.000	5.950.000
Fachmärkte/-geschäfte	4.403	3.522	rd. 7.600	26.767.000
Einzelhandel insgesamt	8.633	6.905		56.415.000
Dienstleister*/Büros/Praxen	3.089	–	–	–
Total	11.722			

* Mietfläche Mieter Markt (food-court) zu 50 %, die anderen 50 % unter Fachmärkten aufgeteilt

Auf den Flächen können auch Umsätze erreicht werden, die über den hier genannten Zahlen liegen, andererseits können die tatsächlich erreichten Zahlen auch darunter liegen.

Die BBE geht davon aus, daß im Jahr 2000 im „Sachsen-Forum“ im Einzelhandel eine Kaufkraftbindung von DM 58.600.000 wahrscheinlich ist.

Auf die Darstellung von Raumleistungsziffern für Dienstleister wurde angesichts der sehr unterschiedlichen Leistungsmerkmale verzichtet.

f) Erforderliche Kaufkraftbindung zur Erwirtschaftung der Mieten (nur Einzelhandel)

Die von den Mietern nach den bestehenden Mietverhältnissen derzeit geschuldeten bzw. projizierten Mieten (soweit Flächen noch unvermietet sind) betragen p. a. kumulativ DM 3.939.303.

Die Mieter erwirtschaften aus den von ihnen in den angemieteten Flächen getätigten Umsätzen sogenannte Deckungsbeiträge, ausgedrückt in % des Umsatzes, für die Miete. Diese Deckungsbeiträge variieren je nach Art der verkauften Ware oder erbrachten Dienstleistung.

1) Auszug aus dem Gutachten der BBE:

„Dresdens noch unverbindlicher Flächennutzungsplan stellt im Einmündungsbereich Kesselsdorfer Straße/ Wölfnitzer Ring ein Sondergebiet Einzelhandel dar. Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes liegt eine privatrechtliche Sicherung zur Schaffung von bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche vor. Sie datiert aus dem Jahr 1990. Konkrete baurechtliche Schritte fanden seither nicht statt.

Eine Realisierung des Vorhabens ist alleine vor diesem Hintergrund als unwahrscheinlich zu betrachten. Eine Verwirklichungsabsicht erscheint insbesondere angesichts unseres Erachtens zu unterstellender Unverträglichkeit mit städtebaulichen Zielsetzungen anfechtbar und wird von Planungsseite nicht unterstützt. Die Einleitung eines V&E-Planes fände keine Zustimmung, der Vertrag würde gegenstandslos. Im übrigen ist eine Zustimmung übergeordneter Planungs-

instanzen nicht vorauszusetzen. Aus genannten Gründen findet das Vorhaben im Fortgang der Untersuchung keine weitere ausdrückliche Berücksichtigung. Gleichwohl werden nachfolgend hohe Sicherheitsreserven einkalkuliert.“ (Diese Angaben beruhen auf Telefonauskünften, die der BBE seitens des Stadtplanungsamtes Dresden erteilt wurden. Ausweislich des BBE-Gutachtens handelt es sich hierbei um spekulative Einschätzungen der Sachbearbeiter.)

Die Prospektherausgeberin geht von den aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlichen Deckungsbeiträgen aus:

Mieter	Miete DM/p. a.	angenommener Deckungsbeitrag in % des Umsatzes p. a.	erforderlicher Jahresumsatz in DM
1. Konsum Dresden	794.808	4	19.870.200
2. Penny	245.520	4	6.138.000
3. Sonst. Einzelhandelsflächen	1.848.064 *	6	30.801.066
4. Einzelhandel insges.	2.888.392		56.809.266
5. Dienstleister (ohne 6.)	382.145		
6. Büros / Praxen Post / Banken	668.766		
Total	3.939.303		

* Mieter Mark (Food-Court) zu 50 %, die anderen 50 % bei Ziffer 5

Der erforderliche Umsatz im Einzelhandel liegt damit unterhalb des von BBE mit DM 58,60 Mio. angenommenen Gesamtkaufkraftbindungspotentials in den relevanten Kaufkraftzonen (vgl. Tabelle unter g). Für den

Gesamtbereich „Dienstleistung“ (Ziffern 6 und 7 der vorstehenden Tabelle) wird davon ausgegangen, daß die z. T. noch nicht feststehenden Mieter die geschuldeten Mieten auch erwirtschaften.

g) Zonale Kaufkraftbindung
(Einzelhandel)

Die Kaufkraftbindung nimmt mit zunehmender Entfernung vom Objekt ab. Die nachfolgende tabellarische Übersicht berücksichtigt drei Kaufkraftzonen:

Zone	Einwohner	Marktpotential* in Mio. DM	angenommene Kaufkraftbindung in % durch das Sachsen-Forum	Angenommene Bindung in Mio. DM, gerundet
I- Nahbereich Stadtgebiete 951-958, 964-967, 971, 972, 978	22.000	139,7	29	40,5
II- Mittelbereich Stadtgebiete 973-977, 913, 962, 963, 942, 946	12.900	81,9	16	13,1
III- Außenbereich Stadtgebiete 912, 914, 915, 924, 925, 935, 936, 941, 943, 944, 985-986 (zu 50 %)	15.600	99,1	5	5,0
	50.500	320,7	18,3	58,6

* Bei der Ermittlung der Kaufkraftbindung wurden zwei Sicherheitskomponenten berücksichtigt:

a) Die auf DM 6.350 (statt DM 8.227) reduzierten objektspezifischen Konsumausgaben pro Kopf.

b) Eine unterstellte sehr hohe Kaufkraftbindung durch Wettbewerber. **So wird selbst für den Nahbereich eine Kaufkraftbindung durch Wettbewerber von 71% angenommen, für Mittelbereich und Außenzone sogar 84% bzw. 95%.**

h) Zusammenfassung der Würdigung durch BBE

1. Standortgunst, Größe, Nutzungskonzept und Branchenmix verhelfen dem „Sachsen-Forum“ zu vergleichsweise hohem Wettbewerbsgewicht.

Der Standort ist aus sämtlichen Richtungen anzufahren. Unmittelbar am Südeingang des Objektes liegen die Haltestellen zweier hoch getakteter Straßenbahnlinien. Als herausragender Aktivposten und Wettbewerbsvorteil zählt die Einbettung in hochverdichtetes Wohngebiet.

Das Objektareal der Fonds-Immobilie am Merianplatz stellt den Mittelpunkt des Stadtteils Gorbitz dar.

Das „Sachsen-Forum“ ist von großen Teilen der Gorbitzer Bevölkerung binnen weniger Minuten zu Fuß erreichbar.

Dem Standort wohnt eine sehr hohe Ertragskraft inne.

Dem „Sachsen-Forum“ ist mittelfristig ein Einzugsgebiet mit 50.500 Einwohnern zuzuordnen, die Bevölkerung einer größeren Mittelstadt.

22.000 Menschen leben innerhalb der Nahzone, weitere knapp 13.000 im Mittelbereich.

2. Im Rahmen geordneter städtebaulicher Entwicklung besitzt das „Sachsen-Forum“ beste Aussichten, sich als zentrale Größe der örtlichen Einzelhandelslandschaft einzurichten und sich nachhaltig am Markt zu behaupten.

3. Aus markt- und standortanalytischer Sicht ist ein Kauf des „Sachsen-Forums“ zu befürworten.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Karte mit Kennzeichnung des Einzugsgebietes und der drei relevanten Kaufkraftzonen des „Sachsen-Forum“, Dresden-Gorbitz.
Maßstab 1:20.000. Der kleinere Radius mißt 750 m, der größere 1.500 m.

B. Finanzierung

Die Finanzierung des notariell vereinbarten Kaufpreises für die erworbene, noch zu errichtende Immobilie einschließlich aller Erwerbsnebenkosten ist in Höhe von insgesamt DM 59.000.000 gesichert.

Die Gesamtkosten werden wie folgt finanziert:

1. Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH gewährt einen kurzfristigen Kredit in Höhe von DM 1.000.000. Das Darlehen wird zinslos und unbesichert zur Verfügung gestellt. Die Rückführung erfolgt sukzessive durch die Kommanditeinlagen der Fondszeichner.

2. Eine deutsche Großbank hat durch Kreditzusage vom 08.09.1995 und 06.12.1995 die Gewährung eines Kontokorrentkredits in Höhe von DM 58.000.000 zugesagt. Dieser Kredit teilt sich auf in einen kurzfristigen Teil von DM 26.253.840 und einen langfristigen Teil von DM 31.746.160.

a) kurzfristiger Kreditanteil über DM 26.253.840

Dieser Kredit wird mit einer Laufzeit bis 30.12.1996 gewährt. Er wird aus den Kommanditeinlagen der Fondszeichner sukzessive zurückgeführt. Die Zinsen betragen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe 7,25 % p. a.

b) langfristiger Kreditanteil über DM 31.746.160

Dieser Kredit wird in der ersten Zinsfestschreibungsperiode bis zum 30.09.2005 annuitätisch mit einer Eingangstilgung von 1 % p. a. ab 01.01.1999 zurückgeführt. Danach geht die Beteiligungsgesellschaft davon aus, daß die Tilgung so bemessen wird, daß zum 31.12.2015 noch ca. 68% des Darlehens (= TDM 21.587, das entspricht nur noch dem rund 3,3 fachen der prognostizierten Miete des Jahres 2015) ungetilgt sind.

Die kreditgewährende Bank hat mit Schreiben vom 29.11.1995 in Aussicht gestellt, diese Vorgaben unter Berücksichtigung der am 30.09.2005 gegebenen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt zu erfüllen.

Dieser Kredit wird zunächst zu 100 % ausbezahlt. Der Zinssatz beträgt auf Basis vierteljährlich nachträglicher Zahlungen und jährlich nachträglicher Verrechnung der Tilgung 7,0 % p. a. Das entspricht einem anfänglichen effektiven Jahreszins von 7,21 % p. a. nach der Preisangaben-Verordnung. Die Beteiligungsgesellschaft wird aus dem Fondskapital ein Damnum von 10 % des Darlehensbetrages von DM 31.746.160 (= DM 3.174.616) leisten und dadurch den Nominalzins auf 5,60 % p. a. ermäßigen. Weiterhin wurde mit der Bank vereinbart, daß ebenfalls aus dem Fondskapital eine Zinsvorauszahlung in Höhe von DM 3.174.616 zu erbringen ist, die dann den Nominalzins nochmals (um 1,50 Prozentpunkte) auf 4,10 % p. a. reduziert. Das Damnum sowie die Zinsvorauszahlungen sind bis spätestens 30.12.1995 an das Kreditinstitut zu zahlen.

Der Komplementär Dr. Lauerbach der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG hat zur Sicherung aller Ansprüche der kreditgewährenden Bank an die Beteiligungsgesellschaft eine Bürgschaft in Höhe von DM 58.000.000 bis zum Zeitpunkt der Vollplazierung des Gesellschaftskapitals übernommen.

Die Besicherung der Kreditgeberin erfolgt durch Briefgrundschulden über insgesamt DM 58.000.000 zu Lasten des Fondsobjektes.

3. Nach Ablauf der ersten Zinsbindungsfrist am 30.09.2005 werden die neuen Konditionen zu den dann geltenden Kapitalmarktbedingungen festgelegt. Für Zwecke der Ergebnisprojektion über die erste Zinsfestschreibungsperiode hinaus wird ab dem 01.10.2005 ein kalkulatorischer Nominalzinssatz von 7,50 % p. a. (entspricht einem Effektivzinssatz von 7,79 % p. a.) zugrunde gelegt.

C. Finanz- und Investitionsplan

I. Nettoinvestitionsaufwand	TDM	TDM
A. Mittelverwendung		
Grundstück	3.100,00	55.169,35 ⁶⁾
Gebäude	52.069,35	
Grunderwerbsteuer	1.268,89	3.765,40
Notar- und Grundbuchkosten	400,00	
Makler	545,59	
Nicht abzugsfähige Vorsteuern ¹⁾	1.550,92	
Vermittlungsgebühr		
– kurzfristige Ankaufsfinanzierung ²⁾	1.160,00	2.060,00
– langfristige Objektfinanzierung ²⁾	900,00	
Anderkontoführung	30,00	
Bauabnahme	50,00	
Konzeptionskosten ²⁾	172,50	
Prospektkosten	161,00	
Kosten der Prospektprüfung und Steuerberatung	150,00	
Saldo aus Zwischenfinanzierung bis 31.12.1996, Avalgebühren und Kapitaldienst 1995 ³⁾	866,32	
Verwaltungskosten Initialphase ²⁾	100,00	
Beschaffung Gesellschaftskapital ^{2) 4)}	5.896,80	
Eintragung Handelsregister, Sonstiges ⁵⁾	335,55	
B. Mittelherkunft		
Anteiliges Gesellschaftskapital	37.010,76	68.756,92
Langfristiges Fremdkapital	31.746,16	68.756,92
II. Sonstige Aufwendungen Initialphase		
A. Mittelverwendung		
Disagio	3.174,62	9.349,24
Zinsvorauszahlung	3.174,62	
Liquiditätsreserve	3.000,00	
B. Mittelherkunft		
Anteiliges Gesellschaftskapital		9.349,24
III. Gesamtinvestitionsaufwand		
Nettoinvestitionsaufwand	68.756,92	78.106,16
Sonstige Aufwendungen Initialphase	9.349,24	
Gesellschaftskapital	46.360,00	78.106,16
Langfristiges Fremdkapital	31.746,16	

- 3) Diese Position beinhaltet Zwischenfinanzierung bis 31.12.1996, Avalgebühren und Kapitaldienst 1995. Die Höhe dieser Kostenposition hängt vom Plazierungs- und Gesellschaftskapitaleinzahlungsverlauf ab. Durch eine schnellere als die angenommene Plazierung würden sich die Zwischenfinanzierungszinsen senken, dafür müßte jedoch das schneller einbezahlte Eigenkapital mit Ausschüttungen bedient werden. Sollten die tatsächlichen saldierten Aufwendungen höher sein, so wird ein Fehlbetrag von der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH ausgeglichen. Sollte der kalkulatorisch berücksichtigte Aufwand nicht in dem kalkulierten Maße anfallen, so steht die Differenz der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH als Entgelt für das übernommene Risiko zu.
- 4) In dieser Position ist ein kalkulierter zusätzlicher Initiatorenertrag von TDM 604,80 enthalten. Dieser Betrag ist beim in Fußnote 2) genannten Gesamtnutzen bereits enthalten.
- 5) Diese Position beinhaltet Kosten für die Gründung der Gesellschaft in Höhe von rd. DM 1.000.
- 6) Hierbei berücksichtigt sind TDM 390, die sich aufgrund der Zinsausgleichsregelung des Kaufvertrages voraussichtlich ergeben und kaufpreisreduzierend wirken.

Das Fondsobjekt konnte vor dem Hintergrund der weitgehenden Fertigstellung und der vorhandenen Vermietung zu marktgerechten Konditionen erworben werden. Der vorläufige Kaufpreis beträgt TDM 55.169; dies entspricht dem 14,00-fachen der Eingangsjahresmiete.

Der Nettoinvestitionsaufwand beträgt TDM 68.757. Das entspricht dem 17,45fachen der Eingangsjahresmiete. Die Differenz (TDM 68.757 abzgl. TDM 55.169) von TDM 13.588 (= 3,45 Eingangsjahresmieten) teilt sich auf in TDM 3.765 (= 0,96 Eingangsjahresmieten) für Erwerbsnebenkosten und in TDM 9.833 (= 2,49 Eingangsjahresmieten) für diverse Dienstleistungsverträge.

Der Finanz- und Investitionsplan ist Bestandteil des Gesellschaftsvertrages der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG.

1) Hierin sind die nicht abzugsfähigen Vorsteuern aus der Kaufpreiszahlung und den anderen relevanten Positionen des Finanz- und Investitionsplans enthalten.

2) Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Kreis der Initiatoren. Der kalkulierte Gesamtnutzen nach Fremdkosten beläuft sich auf ca. TDM 2.915. Er könnte sich um einen derzeit nicht quantifizierbaren Betrag erhöhen, sofern die unter

Position „Saldo aus Zwischenfinanzierung bis 31.12.1996, Avalgebühren und Kapitaldienst 1995“ enthaltenen Aufwendungen nicht in voller Höhe anfallen (vgl. Anmerkung 3). Andererseits sei darauf hingewiesen, daß die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH nach § 8 des Gesellschaftsvertrages das Risiko der Überschreitung dieser kalkulierten Aufwendungen trägt.

D. Steuerliche Grundlagen

1. Eigentum am Objekt

Besitz, Nutzen und Lasten gehen am 1. Mai 1996 auf die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG über. Die Gesellschaft ist ab diesem Zeitpunkt wirtschaftliche Eigentümerin des Objektes.

Die durch die Gesellschaft übernommenen Mietverträge wurden von der Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG als Vermieterin abgeschlossen.

Zum Zeitpunkt der Übergabe von Besitz, Nutzen und Lasten werden sämtliche Rechte und Pflichten aus den einzelnen Mietverträgen an den Käufer übertragen.

Das Objekt ist an eine Vielzahl Mieter vermietet. Ein Teil der Flächen ist derzeit noch nicht vermietet. Die Mietverträge sehen eine feste Mietzeit zwischen 5 und 15 Jahren vor, sowie z.T. Mietverlängerungsoptionen des Mieters, jedoch keine Kaufoption des Mieters.

Da die Mieter die Objektgesellschaft somit nicht über die gewöhnliche Nutzungsdauer des Mietobjektes tatsächliche Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG von 40 Jahren) von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausschließen können, ist die Beteiligungsgesellschaft wirtschaftliche Eigentümerin des Objektes.

2. Einkunftsart

Die Beteiligungsgesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft, deren zwei persönlich haftende Gesellschafter eine natürliche Person und eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung sind (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungsbefugt ist allein die natürliche Person, die GmbH ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Da somit nicht ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter und zugleich Alleingeschäftsführer ist, sind die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG nicht erfüllt. Dies bedeutet, daß die Gesellschaft nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt.

Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Beteiligungsgesellschaft liegen keine gewerblichen Einkünfte vor.

Nach § 2 des Gesellschaftsvertrages beschränkt sich die Aufgabe der Kommanditgesellschaft insbesondere auf die Vermietung eines Objektes. Hierin ist eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit zu sehen. Der Grundsatz, daß eine reine Vermögensverwaltung regelmäßig keinen Gewerbebetrieb bildet, gilt auch für Personengesellschaften. Da ansonsten keine besonderen Verpflichtungen übernommen werden, die über die bloße Vermietungstätigkeit hinausgehen (z.B. Beschaffung von Energie, Reinigung von Räumen etc.), erzielt die Gesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Soweit die Gesellschaft allerdings aus der Liquiditätsreserve Zinserträge generiert, ist nicht ausgeschlossen, daß diese als Einkünfte aus Kapitalvermögen qualifiziert werden.

Eine Umdeutung der Betätigung der Gesellschaft in „Liebhaberei“ scheidet aus. Nach dem Beschluß des Großen Senats vom 25.06.1984 setzt eine einkommensteuerlich relevante Betätigung die Absicht voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen (sog. Streben nach einem Totalgewinn). Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 23. Juli 1992 (BStBl. 1992 I S. 434) ist zur Ermittlung dieses Totalgewinns auf das Ergebnis der voraussichtlichen Nutzung durch den Steuerpflichtigen abzustellen. Steuerfreie Veräußerungsgewinne bleiben unberücksichtigt. Bei Gebäuden ist von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 100 Jahren auszugehen, wenn nicht eine frühere Aufgabe des Engagements sicher zu erwarten ist.

Bei geschlossenen Immobilienfonds spricht auch bei Anlaufverlusten aufgrund Sonderabschreibungen und sofort abziehbaren Werbungskosten der Beweis des ersten Anscheins für das Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht, wenn nicht die Aufgabe der Beteiligung vor Erreichen des Totalgewinns feststeht oder sicher zu erwarten ist.

Da die Gesellschaft auf unbestimmte Zeit gegründet ist und aus der Vermietung des Objektes – ohne Berücksichtigung der Aufwendungen der Anleger im Sondervermietungsvermögen – bereits ab dem Jahr 2015 ein positives Gesamtergebnis erzielt wird, kann Liebhaberei auf Ebene der Gesellschaft nicht vorliegen.

Ob der einzelne Anleger aus seiner Beteiligung ein positives Gesamtergebnis erzielt, ist unter Berücksichtigung seiner Aufwendungen im Sondervermietungsvermögen (z. B. Zinsen für eine Fremdfinanzierung der Beteiligung) für die Dauer seiner Beteiligung zu beurteilen. Ob beim einzelnen Anleger Einkünfteerzielungsabsicht gegeben ist, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

3. Einkunftsermittlung

Steuerrechtlich werden die Einkünfte der Gesellschaft aus Vermietung und Verpachtung als Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten pro Kalenderjahr ermittelt. Da einzelne Aufwendungen des Investitionsplanes sofort abzugsfähige Werbungskosten sind, ergibt sich für das Beitrittsjahr ein Überschuß der Werbungskosten über die Einnahmen.

Die steuerlichen Ergebnisse bis zum 31.12.1996 werden allen Anlegern unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts möglichst gleichmäßig zugerechnet; hierbei sind jedoch die Anforderungen an die Aufstellung von Abschichtungsbilanzen zu erfüllen.

Zweck der Verlustabschichtung ist, den Anteil des Gesellschafters am steuerlichen Ergebnis der Gesellschaft periodengerecht zu ermitteln. Treten Gesellschafter sukzessive in eine bestehende Gesellschaft ein, kann diesem Erfordernis nur dadurch entsprochen werden, daß für jeden Zeitabschnitt, in dem die Beteiligungsverhältnisse unverändert geblieben sind, eine gesonderte Ergebnisermittlung durchgeführt wird. In der Vergangenheit wurde es bislang von der Finanzverwaltung als ausreichend angesehen, wenn die Verlustabschichtung vierteljährlich durchgeführt wird. Die Werbungskosten sind den Gesellschaftergruppen entsprechend ihrem Abfluß zuzuordnen. Werbungskosten, die vor dem Beitritt der Ge-

sellschaftergruppen abgeflossen sind, können diesen nicht zugeordnet werden. Werbungskosten, die nach dem Beitritt der Gesellschaftergruppen abgeflossen sind, können diesen abweichend von ihrer prozentualen Beteiligung zugeordnet werden, um eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Anlaufverluste zu gewährleisten.

4. Beurteilung der Werbungskosten

Nach der projektierten Einnahmen-Überschuß-Rechnung fallen im wesentlichen folgende Aufwendungen an:

- a) Abschreibungen
- b) Zinsen und Zinsvorauszahlung
- c) Disagio
- d) Kosten für die Vermittlung der Finanzierung
- e) Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals

Bei der folgenden Beurteilung der einzelnen Werbungskostenpositionen wird von der derzeitigen Rechtslage und Übung, insbesondere auch der Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 31.08.1990 betreffend negative Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung im Rahmen von sog. „Bauherrenmodellen“ und vergleichbaren Modellen sowie geschlossenen Immobilienfonds („Bauherrenrelaß“) zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

Bezüglich der aktuellen Rechtsprechung ist auf folgendes hinzuweisen:

Abweichend von der bisherigen Rechtsprechung hat der Bundesfinanzhof (Urteil vom 11.01.1994 BStBl. 1995 II S. 166) entschieden, daß bei Immobilienfonds Nebenaufwendungen (Provisionen und Gebühren der Initiatoren) regelmäßig zu den Anschaffungskosten des bebauten und vermieteten Grundstücks gehören. Die Finanzverwaltung wendet das o.g. Urteil des Bundesfinanzhofs jedoch derzeit über den entschiedenen Fall hinaus nicht an (Nichtanwendungserlaß vom 01.03.1995 BStBl. 1995 I S. 167). Bei der Ermittlung der steuerlichen Ergebnisse wurden deshalb die Regelungen des Bauherrenrelasses vom 31.08.1990 (insbesondere Tz. 7) zugrundegelegt.

a) Abschreibungen

Die Gesellschaft nimmt auf die in 1995 geleistete Anzahlung auf die Anschaffungskosten des Gebäudes und die 1996 geleistete Schlußzahlung auf die Anschaffungskosten des Gebäudes jeweils die 50%-ige Sonderabschreibung nach § 4 Fördergebietsgesetz in Anspruch. Die Sonderabschreibungen können im Jahr der Anzahlung bzw. der Anschaffung und in den folgenden 4 Jahren in Anspruch genommen werden. Die vertragliche Gestaltung der Verträge berücksichtigt die aus Rechtsprechung und Literatur bekannten Anforderungen an die steuerliche Anerkennung derartiger Abschreibungen sowie die Grundsätze des Schreibens des Bundesministers der Finanzen vom 29.03.1993 (BStBl. 1993 I, S. 279).

Da die Beteiligungsgesellschaft Käuferin und nicht Bauherrin ist, kommt es nach Ansicht der Prospektherausgeberin für die Höhe der Sonderabschreibung in 1995 nicht auf den erreichten tatsächlichen Bautenstand an, sondern allein darauf, daß die Anzahlung nach dem Kaufvertrag in 1995 zu erbringen ist und nicht als mißbräuchlich zu werten ist, da ihr wirtschaftliche Überlegungen zugrunde liegen. Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 29.03.1993 (BStBl. 1993 I, S. 279) betreffend Zweifelsfragen bei der Anwendung des Fördergebietsgesetzes, gelten Anzahlungen dann als nicht willkürlich, wenn das Wirtschaftsgut voraussichtlich spätestens im folgenden Jahr geliefert wird. Unter Lieferung ist der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten zu verstehen. Eine gesonderte Willkürprüfung der Anzahlungen durch die Finanzverwaltung findet insoweit nicht statt, als den in einem Jahr geleisteten Anzahlungen voraussichtlich der Baufortschritt des nächsten Jahres gegenübersteht. Da das Gebäude in 1996 fertiggestellt wird, ist die in 1995 zu leistende Anzahlung nach den oben genannten Grundsätzen nicht als willkürlich anzusehen.

Ab Übergang des wirtschaftlichen Eigentums, d.h. ab 1. Mai 1996, schreibt die Gesellschaft das Gebäude nach dem vorgelegten Abschrei-

bungsplan gemäß § 7 Abs. 4 S. 2 EStG unter Beachtung der tatsächlichen Nutzungsdauer mit jährlich 2,5 % der Anschaffungskosten ab. Der 2,5%-igen Abschreibung liegt eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde. Nach den Erfahrungen der Vergangenheit mit ähnlichen Objekten wird davon ausgegangen, daß die nach dem EStG fiktiv 50-jährige Nutzungsdauer bei Einkaufszentren, Baumärkten und ähnlichen Objekten zu einer unzutreffenden Abschreibungsdauer führen würde. Nach Ablauf des 5-jährigen Begünstigungszeitraumes des Fördergebietsgesetzes wird die Abschreibung auf den dann vorhandenen Restwert des Gebäudes unter Zugrundelegung der verbleibenden Restnutzungsdauer neu bemessen.

Die Aufteilung der Objektanschaffungskosten auf Grund und Boden und Gebäude ergibt sich aus dem Kaufvertrag.

b) Zinsen und Zinsvorauszahlung

Bei den zu leistenden Zinsen für die in Anspruch genommene Finanzierung handelt es sich um Werbungskosten.

Desweiteren wurde mit der kreditgewährenden Bank vereinbart, eine Zinsvorauszahlung in Höhe von 10 % des langfristigen Darlehens, somit DM 3.174.616 zu leisten, um die Zinsbelastung während der Zinsfestschreibungsperiode bis zum 30.09.2005 zu reduzieren.

Im Vergleich zu einer um die Zinsvorauszahlung verminderten Darlehensaufnahme und bei Verzinsung dieses Darlehens mit demjenigen Zinssatz, der sich ohne Berücksichtigung der Zinsvorauszahlung ergäbe, erhöht die geleistete Zinsvorauszahlung infolge Zinsreduktion über die Zinsfestschreibungsperiode die Liquidität der Beteiligungsgesellschaft.

Der von der Finanzverwaltung für die Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskostenposition geforderte wirtschaftlich vernünftige Grund für die Vorauszahlung ist somit gegeben. Sowohl im Zuge einer endgültigen Betriebsprüfung als auch bei zwei Betriebsprüfungen zum Zwecke der

Festsetzung von Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer der Gesellschafter hat die Finanzverwaltung in den letzten Jahren bei mehreren Objektgesellschaften der Prospektherausgeberin vergleichbare Zinsvorauszahlungen als sofort abziehbare Werbungskosten anerkannt. Diese Behandlung stellt zwar keine Garantie für die zukünftige Beurteilung der Finanzverwaltung dar, ist jedoch ein deutliches Indiz in diese Richtung.

c) Disagio

Für das langfristige Darlehen in Höhe von DM 31.746.160 ist ein Disagio von 10 % (DM 3.174.616) zu leisten.

Nach den Regelungen des Bauherrenenerlasses sind Disagioaufwendungen in Höhe des gezahlten Betrages als Werbungskosten abziehbar, soweit unter Berücksichtigung der jährlichen Zinsbelastung die marktüblichen Beträge nicht überschritten werden.

Von der Marktüblichkeit kann dabei ausgegangen werden, wenn für ein Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens 5 Jahren ein Damnum in Höhe von bis zu 10 % vereinbart worden ist. Unter Berücksichtigung des langen Zinsfestschreibungszeitraums von ca. 10 Jahren entspricht das Disagio diesen Anforderungen und ist somit im Jahr der Zahlung in voller Höhe als Werbungskosten anzusetzen.

d) Kosten für die Vermittlung der Finanzierung

Die Firma ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München, wurde von der Gesellschaft beauftragt, die Finanzierung des Projektes zu vermitteln. Für die Vermittlung von Fremdmitteln für die kurzfristige Ankaufsförderung in Höhe von DM 58.000.000 erhält sie eine Gebühr von DM 1.160.000. An die Struktur der Fremdmittel wurden dabei hinsichtlich Laufzeit, Tilgungsmodalitäten und Zinsfestschreibungszeitraum besondere, vertraglich definierte Anforderungen gestellt. Eine Gebühr von bis zu 2 % des vermittelten Darlehens ist nach den

Grundsätzen des Bauherrenenerlasses dem Bereich der Werbungskosten zuzuordnen.

Bestätigt wird diese Zuordnung ebenfalls durch Betriebsprüfungen, die bei mehreren Fonds durchgeführt wurden, die von der Prospektherausgeberin in den letzten 4 Jahren initiiert wurden. Diese Behandlung stellt zwar keine Garantie für die zukünftige Beurteilung der Finanzverwaltung dar, ist jedoch ein deutliches Indiz in diese Richtung.

Darüber hinaus erhält die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH eine Gebühr von DM 900.000 für die Vermittlung der Endfinanzierung. Diese Gebühr wurde voll aktiviert.

e) Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals

Die Gesellschaft hat mit der Beschaffung des Eigenkapitals unabhängige Vertriebsunternehmen beauftragt. Die Geschäftsverbindungen zu diesen Unternehmen werden durch die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, München, vermittelt.

Für diese Maklertätigkeit und für die Beratung bei der Konditionierung der Verträge zwischen der Gesellschaft und den Vertriebsunternehmen erhält die ILF eine Vergütung. Die Vertriebsunternehmen erhalten für ihre Tätigkeit eine Vergütung von der Objektgesellschaft, wenn das jeweilige Zeichnungskapital vollständig eingezahlt und die Zeichnungserklärung vom geschäftsführungsberechtigten Komplementär angenommen ist.

Abweichend von der bisherigen Rechtsprechung hat der Bundesfinanzhof (Urteil vom 11.01.1994 BStBl. 1995 II S. 166) entschieden, daß Eigenkapitalvermittlungsprovisionen eines geschlossenen Immobilienfonds, der als Erwerber zu qualifizieren ist, keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sondern Anschaffungskosten darstellen. Nach bisheriger Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Bauherrenenerlaß zum Ausdruck kommt, sind Vergütungen für Vertriebsleistungen in Höhe von 6 % des vermittelten Eigenkapitals als Werbungskosten abzugsfähig. Die Finanzverwaltung wendet das oben genannte Urteil des Bundes-

finanzhofes nicht über den entschiedenen Fall hinaus an (Nichtanwendungserlaß vom 01.03.1995 BStBl. 1995 I, S. 167).

Vergütungen für Vertriebsleistungen sind deshalb nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung in Höhe von 6 % des vermittelten Eigenkapitals incl. Agio sofort abziehbar.

Damit sind sämtliche Vertriebsleistungen Dritter, die auf die Werbung von Gesellschaftern gerichtet sind, abgegolten. Hierzu gehören auch Aufwendungen für die Prospekterstellung, Prospektprüfung, für die Werbung und für Marketing.

Vertriebsprovisionen und sonstige vertriebsbezogene Vergütungen werden deshalb bei der Kalkulation der Rendite und der Verlustzuweisung bis zur Höhe von 6 % des Eigenkapitals incl. Agio als Werbungskosten berücksichtigt.

5. Verlustausgleich

Gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 und § 15 a EStG können die Verluste aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich nur in dem Umfang mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, in dem der Zeichner Einlagen in die Fondsgesellschaft geleistet und dort belassen hat (Verlustausgleichsvolumen). Ausschüttungen der Gesellschaft sowie Verluste des Gesellschafters mindern das Verlustausgleichsvolumen der Anleger entsprechend.

Nicht ausgleichsfähige Verluste können unbegrenzt vorgetragen werden.

Eine Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrages des Anlegers mindert nach der Rechtsprechung des 4. und des 8. Senats des Bundesfinanzhofes nicht das Verlustausgleichsvolumen.

Die Finanzverwaltung hat als Folge auf diese beiden Urteile ihre frühere Auffassung revidiert, wonach das Verlustausgleichsvolumen um den jeweiligen Stand der Fremdfinanzierung zum Jahresende zu kürzen wäre. Im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20. Februar 1992 vertritt die Finanzverwaltung nunmehr ebenfalls die Ansicht, daß die Fremdfinanzierung der Beteiligung das Verlustausgleichsvolumen nicht mindert.

Unbeschadet einer möglicherweise nach § 15 a EStG bestehenden Verlustausgleichsbegrenzung sind die Zinsen und ein eventuelles Damnum einer Fremdfinanzierung der Beteiligung stets in vollem Umfang als Sonderwerbungskosten abzugsfähig. Ergibt sich im Einzelfall durch die Verlustzurechnung bei dem Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto, so ist der Verlust grundsätzlich insoweit nicht ausgleichsfähig.

Dieser zunächst nicht ausgleichsfähige Verlust ist ausnahmsweise bis zur Höhe desjenigen Betrages ausgleichsfähig, um den die im Handelsregister eingetragene Haftsumme die geleistete Einlage (Kapitaleinlage abzüglich Ausschüttungen) des Gesellschafters übersteigt, wenn der Gesellschafter den Gläubigern der Gesellschaft aufgrund der Einlagenrückgewähr nach § 171 Abs. 1, § 172 Abs. 4 HGB haftet.

Weitere Voraussetzung für diesen erweiterten Verlustausgleich ist unter anderem, daß eine Vermögensminderung beim Gesellschafter aufgrund der Haftung nach Art und Weise des Geschäftsbetriebs nicht unwahrscheinlich ist. Die Finanzverwaltung (Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20. Februar 1992) geht davon aus, daß nur in Ausnahmefällen aufgrund der Einlagenrückgewähr eine Inanspruchnahme des Kommanditisten unwahrscheinlich sei.

Dies bedeutet, daß grundsätzlich ein erweiterter Verlustausgleich möglich ist, wenn nicht die gegenwärtige und zukünftige Lage der Gesellschaft so außergewöhnlich günstig ist, daß eine Inanspruchnahme nicht zu erwarten ist.

Da zu jedem Bilanzstichtag der Gesellschaft Verbindlichkeiten gegenüber Banken bestehen, die aus zukünftigen Mieterträgen aus der Immobilie zu decken sind, ist eine Inanspruchnahme der Kommanditisten nach Ansicht der Prospektherausgeberin nicht unwahrscheinlich. Die Voraussetzungen des erweiterten Verlustausgleichs sind somit in dieser Hinsicht gegeben.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, daß noch keine konkrete Rechtsprechung zu der neuen Auslegung des Begriffes „Unwahrscheinlichkeit der

Inanspruchnahme“ für Immobilienfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft vorliegt, sodaß derzeit die Beurteilung des erweiterten Verlustausgleichs nur anhand der allgemein dargestellten Kriterien möglich ist.

6. Behandlung der Ausschüttungen

Eine Versteuerung der Ausschüttungen erfolgt nach § 15 a Abs. 3 S. 1 EStG insoweit nicht, als durch die Ausschüttung eine Haftung des Gesellschafters aufgrund Einlagenrückgewähr entsteht (§ 171 Abs. 1, § 172 Abs. 4 HGB). Die weiteren Voraussetzungen für den Ausschluß der Entnahmenversteuerung, insbesondere das Nicht-Unwahrscheinlichsein der Inanspruchnahme, entsprechen den Voraussetzungen für die Gewährung des erweiterten Verlustausgleichs.

Nach einem Schreiben der Münchener Finanzverwaltung hält die Oberfinanzdirektion München – entgegen früher anderslautender Meinung – bei den von der Prospektherausgeberin bis 1987 plazierten Fonds eine Vermögensminderung aufgrund der Haftung der Kommanditisten nach Art und Weise des Geschäftsbetriebes als nicht unwahrscheinlich.

Dies hat zum einem zur Folge, daß bei diesen Fonds sowohl der erweiterte Verlustausgleich gem. § 15a Abs. 1 Satz 2 und 3 EStG berücksichtigt werden kann, zum anderen die Gewinnzurechnung aufgrund einer Einlagenminderung gem. § 15a Abs. 3 Satz 1 EStG nicht zu erfolgen hat. Gleichwohl ist auch hier darauf hinzuweisen, daß konkrete Rechtsprechung zur Unwahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme bei Einkünften aus Immobilienfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft noch nicht vorliegt.

Bei der Berechnung der Rendite der Anleger wurde angenommen, daß die Ausschüttungen nicht zu versteuern sind.

7. Veräußerung der Beteiligung

Gewinne, die bei der Veräußerung der Anteile an der Gesellschaft erzielt werden, sind, soweit die Anteile im Privatvermögen gehalten werden und

soweit die Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist erfolgt, nach derzeitiger Rechtslage steuerfrei.

Nach § 23 Abs. 1 Satz 2 EStG gilt die Veräußerung einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter. Für die Beteiligung an Immobilienfonds bedeutet dies, daß für die Veräußerung die zweijährige Spekulationsfrist für Grundstücke nach § 23 Abs. 1 Nr. 1a EStG Anwendung findet.

8. Gewerblicher Grundstückshandel

Die oben dargestellten Grundsätze gelten nur, solange der Anleger die Anteile an der Gesellschaft nicht in einem Betriebsvermögen hält.

Die Anteile bilden insbesondere dann Betriebsvermögen des Gesellschafters, wenn dieser einen gewerblichen Grundstückshandel ausübt.

Die Ansicht der Finanzverwaltung zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.12.1990 dargestellt. Darin ist unter anderem geregelt, daß die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft oder die Veräußerung von Grundstücken durch die Gesellschaft selbst, den beteiligten Gesellschaftern für die Frage, ob bei diesen gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, zugerechnet werden. Dies gilt allerdings nur, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist.

Nach einem noch nicht im Bundessteuerblatt veröffentlichten Beschluß des Großen Senats des Bundesfinanzhofs vom 3. Juli 1995 (GrS 1/93) können Grundstücksverkäufe einer Personengesellschaft einem Gesellschafter, der auch eigene Grundstücke veräußert, in der Weise zugerechnet werden, daß unter Einbeziehung dieser Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Gesellschafters besteht. Der Entscheidung des Großen Senats sind hinsichtlich der Höhe der Beteiligung des Gesellschafters an der Personengesellschaft keine Grenzen zu ent-

nehmen. Nach den vom Großen Senat dargelegten allgemeinen Grundsätzen ist jedoch davon auszugehen, daß die Höhe der Beteiligung ein Element der Beurteilung des gewerblichen Grundstückshandels des Gesellschafters ist und dieser Beteiligung somit indizielle Bedeutung zukommt. Es ist somit darauf hinzuweisen, daß bei mehreren Beteiligungen des Anlegers an verschiedenen vermögensverwaltenden Personengesellschaften in Höhe von jeweils weniger als 10 % Grundstücksveräußerungen dieser Personengesellschaften bzw. Anteilsveräußerungen des Gesellschafters zukünftig dem Gesellschafter möglicherweise zugerechnet werden.

9. Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer

Die Fondsgesellschaft wird gemäß § 9 Abs. 1 UStG zur Steuerpflicht der Vermietungsumsätze optieren, soweit dies gesetzlich zulässig ist, d.h. soweit eine Vermietung an einen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt.

Dabei ist zu beachten, daß nach § 9 Abs. 2 UStG der Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 UStG nur zulässig ist, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Unternehmer hat die Voraussetzungen nachzuweisen. Diese Fassung des § 9 Abs. 2 UStG ist für Gebäude anzuwenden, mit deren Errichtung nach dem 10. November 1993 begonnen wurde. Nach der Vergütung der Oberfinanzdirektion Erfurt vom 29. August 1994 gilt als Baubeginn der Beginn der Ausschachtarbeiten, die bei dem Einkaufszentrum Dresden-Gorbitz in 1994 begonnen haben.

Im Finanz- und Investitionsplan und in der Ergebnisprojektion wurde davon ausgegangen, daß 18,16 % der Grundstücksfläche für Umsätze verwendet werden, die den Vorsteuerabzug ausschließen.

Für die mit Umsatzsteuerausweis vermieteten Flächen steht der Fondsgesellschaft der Vorsteuerabzug nach

§ 15 UStG zu, soweit die erhaltenen Leistungen im Zusammenhang mit steuerpflichtigen Vermietungsleistungen stehen. Falls sich die Verhältnisse innerhalb von 10 Jahren ändern, d. h. wenn einzelne Gebäudeteile steuerfrei vermietet werden, so ist der Vorsteuerabzug, der bei der erstmaligen Verwendung maßgebend war, nach § 15a UStG zu berichtigen.

Der Erwerb der Grundstücke in bebautem Zustand durch die Gesellschaft ist Grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis zuzüglich Umsatzsteuer.

10. Steuerliches Verfahren

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 a der Abgabenordnung vom Finanzamt München als Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. An diese Feststellung ist das Wohnsitzfinanzamt des Anlegers gebunden. Etwaige Sonderwerbungskosten des Anlegers (z. B. Zinsen aus einer Anteilsfinanzierung) sind zwingend in dieses Feststellungsverfahren einzubeziehen; sie müssen daher von jedem Anleger der Fondsgesellschaft mitgeteilt werden.

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Fondsgesellschaft werden beginnend ab dem 1. Januar 1996 jährlich gesondert festgestellt und den einzelnen Wohnsitzfinanzämtern der Gesellschafter mitgeteilt.

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung. Fallen hiernach die tatsächlichen Verluste aus Vermietung und Verpachtung geringer aus als prospektiert bzw. vorläufig anerkannt, sind hieraus resultierende Einkommen- und Kirchensteuernachforderungen gemäß § 233a Abgabenordnung längstens für 4 Jahre zu verzinsen.

Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, d.h. für die Einkommensteuer 1995 beginnt der Zinslauf am 31.03.1997. Der Zinssatz beträgt 0,5 % pro Monat.

Die Nachforderungszinsen können

gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 EStG als Sonderausgaben geltend gemacht werden.

11. Glaubhaftmachung der Verluste in der Anlaufphase

Die Beteiligungsgesellschaft wird entsprechend dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 13. Juli 1992 (BStBl. 1992 I, S. 404 ff.) das Verfahren zur Glaubhaftmachung der projizierten steuerlichen Verluste in der Investitions- und Anlaufphase einleiten; sie wird in diesem Zusammenhang die nach dem Erlaß geforderten Unterlagen einreichen. Das für die Beteiligungsgesellschaft zuständige Finanzamt in München wird sodann die eingereichten Unterlagen überprüfen.

Nach Beendigung der Prüfung (diese soll maximal 6 Monate nach Einreichen der Unterlagen abgeschlossen sein) wird das Finanzamt Mitteilung über die Höhe der anerkannten steuerlichen Ergebnisse an die Wohnsitzfinanzämter der Zeichner machen. Auf der Grundlage dieser Mitteilung sind die Voraussetzungen zur Anpassung der Einkommensteuervorauszahlungen gegeben.

Nach § 37 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes können bei der Festsetzung von Vorauszahlungen negative Einkünfte aus der Vermietung von Gebäuden bereits dann geltend gemacht werden, wenn für das Gebäude Sonderabschreibungen nach § 4 des Fördergebietgesetzes in Anspruch genommen werden.

Da die Gesellschaft im Jahr 1995 und 1996 Sonderabschreibungen nach § 4 des Fördergebietgesetzes geltend machen wird, sind die Voraussetzungen der Anpassung der Einkommensteuer-Vorauszahlungen im Beitrittsjahr erfüllt.

Analog kann grundsätzlich auch für Lohnsteuerzahler durch die Eintragung des entsprechenden Freibetrages die Senkung der Lohnsteuerbelastung im Jahr der Zeichnung erreicht werden.

Für 1995 ist die Eintragung des Freibetrages allerdings nicht mehr möglich.

12. Vermögensteuer

Aufgrund des Jahressteuergesetzes 1996 (BStBl. 1995 I, S. 438 ff.) wurde die derzeitige, bis 1995 einschließlich geltende Vermögensteuerbefreiung für Grundvermögen in den neuen Bundesländern bis einschließlich 1998 verlängert.

Für die Veranlagungszeiträume bis 1998 erfolgt kein Ansatz des Grundvermögens und der damit zusammenhängenden Schulden. Als Vermögen der Gesellschaft verbleibt somit neben sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten (z.B. aus Umsatzsteuer) die Liquiditätsreserve zum jeweiligen Stichtag.

Bezogen auf eine Beteiligung von DM 105.000 (incl. Agio) ergibt sich auf den 1.1.1997 ein anteiliges Vermögen von ca. DM 7.000. Kommanditisten, die zur Vermögensteuer veranlagt werden, können durch die Beteiligung ihr steuerpflichtiges Vermögen um ca. DM 98.000 entlasten.

Ab 1.1.1999 ergibt sich dann durch den Ansatz des Einheitswertes des Grundvermögens und der damit zusammenhängenden Schulden ein Negativ-Vermögen. Durch Verrechnung mit dem sonstigen Vermögen führt dies zu weiteren Entlastungen bei der Vermögensteuer. Das Negativ-Vermögen kann aber zur Zeit noch nicht ermittelt werden, da der Einheitswert des Grundvermögens noch nicht feststeht.

Unterstellt, andere Vermögens- und Schuldenpositionen der Gesellschaft bleiben unbedeutend, verringert sich durch die Tilgung der Fremdmittel in den Folgejahren das anteilige Negativ-Vermögen in gleicher Höhe.

13. Erbschaftsteuer

Wird ein Anteil am Immobilienfonds von Todes wegen auf eine andere Person übertragen, dient ebenfalls der Anteil des Anlegers an den Vermögensgegenständen und Schulden der Beteiligungs-KG als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Erbschaftsteuer. Grundsätzlich ist als Zeitpunkt, auf den dieser Wert berechnet wird, der Zeitpunkt der Übertragung seitens des Erblassers, also der Todeszeitpunkt des Erblassers, maßgebend. Da sich der steuerliche Wert des Fondsvermögens, bezogen

auf eine durchschnittliche Beteiligung im Laufe eines Jahres erfahrungsgemäß nicht wesentlich ändert, wird es aus der Sicht der Finanzverwaltung regelmäßig zulässig sein, auf eine Neuermittlung des steuerlichen Wertes auf den Todeszeitpunkt zu verzichten und stattdessen auf den zu Jahresbeginn für Vermögensteuerzwecke festgestellten Wert, gegebenenfalls modifiziert durch Zu- oder Abschläge, zurückzugreifen. Solange für Vermögensteuerzwecke kein Wert festzustellen ist (bis 1.1.1999), ist der Wert des Anteils im Bedarfsfall dennoch nach den vermögensteuerlichen Regeln für Erbschaftsteuerzwecke zu ermitteln und festzustellen.

14. Schenkungsteuer

Schenkungssteuerlich ist für die Übertragung eines Kommanditanteils nicht vom anteiligen Negativ-Vermögen, wie für Vermögensteuerzwecke ermittelt, auszugehen. Es wird vielmehr eine sogenannte gemischte Schenkung angenommen. Für Zwecke der Schenkungssteuer berechnet sich daher der Wert des übertragenen Kommanditanteils nach dem Verhältnis des Verkehrswerts des Reinvermögens des Fonds (Verkehrswert des Grundstücks zuzüglich sonstigem Vermögen abzüglich Schulden) zum Verkehrswert des Rohvermögens des Fonds (Verkehrswert des Grundstückes zuzüglich sonstigem Vermögen). Der so ermittelte Prozentsatz wird auf die Summe des Steuerwertes des Grundvermögens (derzeit noch 400% des Einheitswertes des Grundvermögens auf Basis der Wertverhältnisse 1935) zuzüglich sonstigem Vermögen umgelegt und ergibt den für Schenkungssteuer maßgeblichen Wert. Die Schulden der Gesellschaft können somit nicht in Höhe ihres Nennwertes, sondern lediglich prozentual vom steuerlich maßgeblichen Wert des Grundstücks (zuzüglich sonstigem Vermögen) abgesetzt werden.

Bezüglich des Zeitpunkts, auf den der schenkungssteuerliche Wert zu ermitteln ist, gelten die obigen Ausführungen zur Erbschaftsteuer analog. Das heißt, prinzipiell ist der Zeitpunkt der Übertragung maßgeblich.

15. Zukünftige Besteuerung

von Grundvermögen

Nach den Urteilen des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Juni 1995 (Beschluß BvL 37/91 und 2BvR 552/91, BStBl. 1995 II, S. 665 ff. und S. 671 ff.) sind die derzeitigen Einheitswerte für Grundvermögen nicht verfassungskonform. Der Gesetzgeber wurde aufgefordert, die Ungleichbehandlung von Grundvermögen und sonstigem Vermögen ab 1.1.1996 zu beseitigen.

Mit welchen Werten Grundvermögen zukünftig für Vermögen- und Erbschaftsteuer anzusetzen sein wird, kann derzeit noch nicht vorhergesagt werden. Zumindest dürfte jedoch wohl im Vergleich zu den derzeit gültigen Einheitswerten ein höherer Wertansatz erfolgen.

16. Solidaritätszuschlag

Ab 01.01.1995 wird als Ergänzungsabgabe zur Einkommensteuer ein Solidaritätszuschlag von 7,5% der Steuerschuld erhoben. Wegen seiner Natur als Ergänzungsabgabe kann der Solidaritätszuschlag aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht auf Dauer erhoben werden.

Die Prospektherausgeberin hält es für vertretbar, von einer fünfjährigen Geltungsdauer des Solidaritätszuschlages (1995 bis einschließlich 1999) auszugehen. Bei einer wider Erwarten unbegrenzten Gültigkeitsdauer über den 20jährigen Prognosezeitraum würde sich die Rendite der Anlage nach Steuern verringern.

17. Steuerliche Beratung

Die steuerliche Konzeption dieser Fondsreihe wurde in enger Zusammenarbeit mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erarbeitet.

Aus berufs- und standesrechtlichen Gründen (Verbot der Werbung) kann der Name der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Prospekt nicht genannt werden, steht jedoch ernsthaften Interessenten auf Anfrage zur Verfügung.

E. Ergebnisprojektion für die Jahre 1996 bis 2015

Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
A. Liquiditätsentwicklung										
Mieteinnahmen	2682,6	4047,5	4069,3	4181,0	4332,8	4403,0	4527,5	4707,9	4758,1	4953,2
Zinseinnahmen	0,0	237,7	249,5	259,8	267,8	336,1	352,0	375,7	405,6	432,6
= Summe Einnahmen (1)	2682,6	4285,2	4318,8	4440,9	4600,6	4739,0	4879,5	5083,6	5163,7	5385,8
Annuität	1301,6	1301,6	1301,6	1619,1	1619,1	1619,1	1619,1	1619,1	1619,1	1871,0
Reparaturaufwand	17,7	26,5	26,5	26,5	26,5	79,6	79,6	79,6	79,6	79,6
Nebenkosten	124,2	45,5	45,5	45,8	46,2	56,0	56,3	56,7	56,9	57,3
Mietausfallwagnis	107,3	161,9	162,8	167,2	173,3	176,1	181,1	188,3	190,3	198,1
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	10,0	7,0	7,0	7,0	8,0	8,0	8,0	9,0	9,0	9,0
Verwaltungskosten	120,7	182,1	183,1	188,1	195,0	198,1	203,7	211,8	214,1	222,9
= Summe Ausgaben (2)	1681,5	1724,6	1726,5	2053,7	2068,0	2136,9	2147,7	2164,5	2168,9	2437,9
Liquiditätsüberschuß (1) abzgl. (2)	1001,1	2560,6	2592,3	2387,2	2532,6	2602,2	2731,7	2919,1	2994,8	2947,9
Ausschüttung										
– Komplementär	8,6	22,3	22,3	22,3	23,4	23,4	23,4	23,4	24,6	24,6
– Kommanditisten	846,9	2210,0	2210,0	2210,0	2320,5	2320,5	2320,5	2320,5	2431,0	2431,0
Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)	5,00^①	5,00	5,00	5,00	5,25	5,25	5,25	5,25	5,50	5,50
= kumulierte Liquiditätsreserve	6430,0	3145,6	3473,9	3833,8	3988,7	4177,3	4435,5	4823,3	5398,4	5937,7
B. Steuerliches Ergebnis										
Summe Einnahmen	2682,6	4285,2	4318,8	4440,9	4600,6	4739,0	4879,5	5083,6	5163,7	5385,8
./. Summe Ausgaben	1681,5	1724,6	1726,5	2053,7	2068,0	2136,9	2147,7	2164,5	2168,9	2437,9
./. Abschreibung	1000,8	1501,2	1501,2	1501,2	1501,2	651,5	651,5	651,5	651,5	651,5
+ Tilgung (in Ausgaben enthalten)	0,0	0,0	0,0	317,5	330,5	344,0	358,1	372,8	388,1	404,0
= Steuerliches Ergebnis	0,3	1059,3	1091,1	1203,4	1361,8	2294,7	2438,4	2640,4	2731,4	2700,5
● anteiliges steuerliches Ergebnis Komplementär (1%)	0,0	10,6	10,9	12,0	13,6	22,9	24,4	26,4	27,3	27,0
● anteiliges steuerliches Ergebnis Kommanditisten (99%)	0,3	1048,7	1080,2	1191,4	1348,2	2271,8	2413,9	2614,0	2704,1	2673,5
● in % vom Gesellschaftskapital										

① Ausschüttung in 1996 zeitanteilig (ab Einzahlung des Zeichnungsbetrages, frühestens ab Mietbeginn 1.5.1996: 8/12 davon)

Annahmen/Erläuterungen:

Die Projektion beruht zum Teil (Inflations-, Zinsentwicklung, Reparaturen und Nebenkosten) auf Annahmen, deren Eintritt oder Nichteintritt von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, deren Entwicklung naturgemäß nicht vorausgesagt werden kann. Abweichungen von der angenommenen Entwicklung haben einen direkten Einfluß auf die Projektion und schlagen sich damit auch in den hier zugrundegelegten Liquiditäts- und steuerlichen Ergebnissen nieder.

Im übrigen wird auf die dargestellten Chancen und Risiken verwiesen.

1. Mietentwicklung

Die Mieten sind wertgesichert. Die Indexklauseln können Sie der Mieteraufstellung in Abschnitt A., Ziffer 5. „Mieter und Mietverträge“ entnehmen. Die Inflationsrate wurde im Jahr 1995 mit 2,0 % p. a. und in den Jahren 1996 und 1997 jeweils mit 2,5 % p. a. kalkuliert. Ab dem Jahr 1998 wurde mit 3,5 % p. a. gerechnet. Die Annahme einer Preissteigerung in dieser Höhe erscheint angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage und den Erwartungen und auch unter Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung angemessen. So erhöhte sich der den meisten Mietverträgen zugrundeliegende Index in den letzten 25 Jahren (Oktober 1970 – Oktober 1995) im Durchschnitt um ca. 3,64 % p. a. (Quelle: Statistische Berichte des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, Ausgaben Februar 1991 und November 1995).

Kaufvertraglich wurde vom Verkäufer eine Fertigstellung und damit Mietbeginn für alle Flächen zum 01.05.1996 zugesichert. Abweichend hiervon sind je nach Lage der Mietflächen auch andere Mietbeginne möglich. Für die Kalkulation der gesamten Mietentwicklung wurde für die vermieteten Flächen der Ebenen 0, 1 und 2 aus Vereinfachungsgründen von einem vereinheitlichten Mietbeginn 01.04.1996 ausgegangen. Für den Mieter Konsum wurde ein Mietbeginn zum 01.05.1996 unterstellt. Für die noch nicht vermieteten Flächen wurde als Mietbeginn ebenfalls der 01.05.1996 unterstellt.

Für die vermieteten Flächen der Ebene 3 wurde als Mietbeginn der 01.06.1996 angenommen. Für die noch nicht vermieteten Flächen wurde eine vorsichtige Indexierung (0-10%-75%) berücksichtigt.

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	kumuliert
TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	
5097,4 413,8	5159,3 379,4	5407,4 364,0	5523,9 355,9	5602,2 346,2	5895,1 295,6	5994,9 260,4	6101,1 251,6	6410,6 252,1	6500,3 250,3	
5511,2	5538,7	5771,3	5879,8	5948,5	6190,7	6255,3	6352,6	6662,7	6750,6	
2732,7	2732,7	2732,7	2732,7	2732,7	2732,7	2732,7	2732,7	2732,7	2732,7	
895,9	145,9	145,9	145,9	145,9	1388,7	238,7	238,7	238,7	238,7	4344,5
92,3	72,0	72,6	72,9	73,1	117,9	86,8	87,1	87,8	88,0	
203,9	206,4	216,3	221,0	224,1	235,8	239,8	244,0	256,4	260,0	
10,0	10,0	10,0	11,0	11,0	11,0	12,0	12,0	12,0	13,0	
229,4	232,2	243,3	248,6	252,1	265,3	269,7	274,5	288,5	292,5	
4164,1	3399,0	3420,7	3431,9	3438,8	4751,3	3579,7	3589,0	3616,1	3624,9	
1347,2	2139,7	2350,6	2447,8	2509,7	1439,4	2675,5	2763,6	3046,6	3125,7	
24,6	25,7	25,7	26,8	26,8	27,9	29,0	29,0	31,3	35,7	
2431,0	2541,5	2541,5	2652,0	2652,0	2762,5	2873,0	2873,0	3094,0	3536,0	49577,4
5,50	5,75	5,75	6,00	6,00	6,25	6,50	6,50	7,00	8,00	115,25
5321,6	4894,1	4677,6	4446,6	4277,6	2926,5	2700,0	2561,6	2483,0	2037,0	
5511,2	5538,7	5771,3	5879,8	5948,5	6190,7	6255,3	6352,6	6662,7	6750,6	
4164,1	3399,0	3420,7	3431,9	3438,8	4751,3	3579,7	3589,0	3616,1	3624,9	
651,5	651,5	651,5	651,5	651,5	651,5	651,5	651,5	651,5	651,5	
540,3	580,8	624,4	671,2	721,6	775,7	833,9	896,4	963,7	1035,9	10159,0
1236,0	2069,0	2323,6	2467,6	2579,8	1563,6	2857,9	3008,6	3358,8	3510,1	
12,4	20,7	23,2	24,7	25,8	15,6	28,6	30,1	33,6	35,1	
1223,6	2048,3	2300,3	2442,9	2554,0	1548,0	2829,4	2978,5	3325,2	3475,0	
2,6	4,4	5,0	5,3	5,5	3,3	6,1	6,4	7,2	7,5	90,7

2. Zinseinnahmen

Die Anlage der Liquiditätsreserve und unterjährig vorhandener liquider Mittel erwirtschaftet Guthabenzinsen. Dabei werden folgende langfristige Geldanlagen in börsengängigen Papieren unterstellt:

TDM 2.600	1996-2005	6,5% p. a.
TDM 1.100	2001-2010	6,5% p. a.
TDM 2.000	2006-2015	6,5% p. a.

Für die über die langfristige Anlage hinausgehende Liquiditätsreserve und die unterjährig zur Verfügung stehenden Mittel aus den Mieten wird aufgrund der derzeitigen niedrigen Zinssätze bis einschließlich zum Jahr 2000 mit einem Anlagezins von 3,50% p. a. gerechnet. Danach wurde ein durchschnittlicher Zinssatz von 5,00% p. a. unterstellt.

Die kurzfristige Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt bei der Londoner Filiale einer deutschen Großbank. Die langfristige Geldanlage in börsengängigen Papieren wird über ein Depot bei der luxemburgischen Tochter einer deutschen Großbank abgewickelt. In beiden Fällen entfällt die Erhebung und Abführung der Zinsabschlagsteuer. Die langfristige Kapitalanlage setzt voraus, daß während der Anlagedauer die genannten Beträge nicht zur Erfüllung von Verpflichtungen benötigt werden. Es wird davon ausgegangen, daß die kalkulierte Risikoversorge (Reparaturaufwand, Mietausfallwagnis) und die über die festgelegten Beträge hinausgehende vorhandene Liquidität jederzeit für die Erfüllung derartiger Verpflichtungen ausreichen. Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, könnte jederzeit eine vollständige oder teilweise Veräußerung der festverzinslichen Papiere zur Beschaffung zusätzlicher flüssiger Mittel

erfolgen; allerdings mit Chancen und Risiken im Kursbereich.

3. Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt TDM 31.746,16. Am 30.12.1995 erfolgt die Zahlung eines 10%-igen Disagios und einer Zinsvorauszahlung von ebenfalls 10%. Ab dem 01.01.1996 beträgt der Zinssatz 4,10% p. a.. Die Zinsbindungsperiode läuft bis zum 30.09.2005. Das Darlehen wird ab dem 01.01.1999 mit einer Eingangstilgung von 1,00% p. a. annuitätisch zurückgeführt. Die Zahlungen erfolgen vierteljährlich nachträglich mit jährlich nachträglicher Tilgungsverrechnung. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Annuitätzahlungen und der jährlichen Tilgungsverrechnung ergibt sich ein effektiver Zinssatz von 7,21% p. a. nach der PAngV.

Nach Ablauf der 1. Zinsbindungsperiode, also ab dem 01.10.2005, wird ein Zinssatz von nominal 7,5% p.a. unterstellt. Die Tilgung wird ab diesem Zeitpunkt so bemessen, daß der Darlehensrest am Ende der Prognoseperiode (Jahr 2015) ca. 68% des ursprünglichen Darlehens beträgt. Es ergibt sich ein Effektivzins von 7,79% nach der PAngV.

4. Instandhaltung und Revitalisierung

Bei der von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen Immobilie handelt es sich um einen Neubau, der im Frühjahr 1996 fertiggestellt und übergeben wird. Ab diesem Zeitpunkt bestehen entsprechende Gewährleistungsansprüche, die auf die Beteiligungsgesellschaft übergehen. Die Gesellschaft sieht jedoch auch in diesen ersten 5 Jahren jährliche Instandhaltungsaufwendungen vor, die jeweils alle 5 Jahre erhöht werden. Als Grundlage dienen langjährige Erfahrungen in diesem Bereich.

Die Instandhaltungsaufwendungen p. a. sind je m² wie folgt kalkuliert (Fläche 13.261 m² ohne Freiflächen):

1996–2000	DM 2,-/m ²	= TDM	26,52 *
2001–2005	DM 6,-/m ²	= TDM	79,57
2006	Revitalisierung	TDM	750,00
2006–2010	DM 11,-/m ²	= TDM	145,87
2010	Großreparatur	TDM	1.150,00
2011–2015	DM 18,-/m ²	= TDM	238,70

* in 1996 zeitanteilig ab 01.05.1996 (TDM 17,68)

5. Nebenkosten

a) Verbrauchsabhängige und verbrauchs-unabhängige Nebenkosten

Diese Nebenkosten sind weitgehend nach der II. Berechnungsverordnung auf die Mieter umzulegen. Lediglich der Mietvertrag mit Konsum Dresden sieht eine (indexierte) Obergrenze für die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten vor (vgl. die Ausführungen im Abschnitt „Mieter und Mietverträge“).

Auch für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sehen die Mietverträge eine vermietetfreundliche Umlegbarkeit auf die Mieter vor.

b) Mietverlustversicherung

Die Fondsgesellschaft schließt eine Mietverlustversicherung ab. Der hierfür kalkulierte Aufwand beträgt 1,15% der Jahresmiete incl. Versicherungssteuer.

c) Werbegemeinschaft

Nach den Mietverträgen trägt der Eigentümer 20% der von der Werbegemeinschaft erbrachten Beiträge als Zuschuß. Hierfür wurden kalkuliert:

1996–2000	TDM 20,00
2001–2005	TDM 23,00
2006–2010	TDM 28,00
2011–2015	TDM 33,00

d) Beirat

Gemäß Gesellschaftsvertrag ist ein Beirat vorgesehen. Die hierfür vorgesehene Vergütung beträgt von 1996–2005 TDM 4 p. a. und 2006–2015 TDM 6 p. a.

e) Eventuell nicht umlagefähige Nebenkosten

Hierfür wurde eine Vorsorge getroffen:

1996–2000	TDM 10,00
2001–2005	TDM 15,00
2006–2010	TDM 20,00
2011–2015	TDM 25,00

f) Eröffnungsjahr 1996

Als Vermieterbeitrag zur Eröffnungswerbung wurden TDM 20 vorgesehen, für das Centermanagement bis zur Umlegbarkeit (Mietbeginn) wurden TDM 60 kalkuliert.

6. Mietausfallwagnis

Für die ersten 5 Jahre erhält die Fondsgesellschaft eine Garantieverpflichtung der Firma Drei C-Beteiligungs GmbH. Zusätzlich wurde für die gesamte Prognoseperiode ein Mietausfallwagnis von 4% der Jahresmiete kalkuliert

7. Verwaltungskosten

Im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages, den die Beteiligungsgesellschaft mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH (ILG) abgeschlossen hat, verpflichtet sich die ILG zu folgenden Dienstleistungen:

- Auswahl und Überwachung einer Objektverwaltung
- die Veranlassung, Durchführung und/oder Überwachung notwendiger und nützlicher Reparaturen und Instandsetzungen
- die Beschaffung hinreichenden Versicherungsschutzes
- die Verwaltung der Mietverträge unter besonderer Wahrung des Vermieterinteresses der Beteiligungsgesellschaft
- die ordnungsgemäße buchhalterische Verwaltung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, die Veranlassung laufender Steuerberatung, die Erstellung und Abgabe der Steuererklärungen
- das Berichtswesen, insbesondere die Erstellung jährlicher Geschäftsberichte
- die Korrespondenz mit den Gesellschaftern
- die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen der Beteiligungsgesellschaft in den Räumen der ILG sowie die Einsichtgewährung in die Unterlagen

8. Abschreibungen

Das Gebäude wird gemäß § 4 Fördergebietsgesetz mit 50% Sonderabschreibung im Begünstigungszeitraum abgeschrieben. Darüber hinaus erfolgt eine lineare Abschreibung. In den Jahren 1996 (zeitanteilig 8/12) bis 2000 wird das Gebäude gemäß § 7 Abs. 4 EStG mit 2,5% p. a. abgeschrieben. Nach Ablauf dieses Begünstigungszeitraumes ist der verbleibende Restwert von ca. 38,33% auf die Restnutzungsdauer zu verteilen. Die jährliche Abschreibung beträgt dann ca. 1,085% p. a.

9. Sonstiges

Der Komplementär (Dr. Lauerbach) ist gemäß Gesellschaftsvertrag vorab mit 1% am Ergebnis, an der Ausschüttung und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

Am 30.04.1996 leistet der Komplementär eine Kapitaleinlage in Höhe von DM 450.000.

Ab diesem Zeitpunkt partizipiert der Komplementär – neben seiner Vorabvergütung von 1% – mit diesem Anteil am Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft. Diese Ergebnisbeteiligung ist in der Ergebnisprojektion nicht bei „anteiligem steuerlichem Ergebnis Komplementär“, sondern bei „anteiligem steuerlichem Ergebnis Kommanditisten“ enthalten.

Bei der Ermittlung der steuerlichen Ergebnisse wurden die unter „Steuerliche Grundlagen“ genannten Annahmen zugrundegelegt.

Abweichungen der tatsächlichen Einnahmen oder Ausgaben von den kalkulierten beeinflussen das projizierte Liquiditäts- und Steuerergebnis.

„Renteneffekt“ auf der Grundlage der Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse ²⁾ Gewinn (+) Verlust (-)	persönlicher Steuersatz 53 % zzgl. 7,5 % Solidaritätszuschlag für die Jahre 1995 – 1999		
			Steuererstattung (+) zahlung (-)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (-) (1 + 9) 10	in % des effektiven Kapitaleinsatzes
	1	2	9	10	
	DM	DM	DM	DM	%
1995	-105.000 ¹⁾	-91.343	+ 52.043 ³⁾	-52.957 ⁴⁾	-100,00
1996	3.333 ²⁾	1	0 ³⁾	3.333 ⁵⁾	6,29
1997	5.000	2.375	-1.353 ³⁾	3.647	6,89
1998	5.000	2.446	-1.394 ³⁾	3.606	6,81
1999	5.000	2.698	-1.537 ³⁾	3.463	6,54
2000	5.250	3.054	- 672	4.578	8,65
2001	5.250	5.145	-1.132	4.118	7,78
2002	5.250	5.467	-1.203	4.047	7,64
2003	5.250	5.920	-1.302	3.948	7,45
2004	5.500	6.124	-1.347	4.153	7,84
2005	5.500	6.055	-1.332	4.168	7,87
2006	5.500	2.771	- 610	4.890	9,23
2007	5.750	4.639	-1.021	4.729	8,93
2008	5.750	5.210	-1.146	4.604	8,69
2009	6.000	5.533	-1.217	4.783	9,03
2010	6.000	5.785	-1.273	4.727	8,93
2011	6.250	3.506	- 771	5.479	10,35
2012	6.500	6.408	-1.410	5.090	9,61
2013	6.500	6.746	-1.484	5.016	9,47
2014	7.000	7.531	-1.657	5.343	10,09
2015	8.000	7.871	-1.732	6.268	11,84
1996 – 2015	+113.583 + 8.583	+95.287 + 3.944	-23.593 +28.449	+89.990 +37.033	169,93
unterstellter Liquiditätszufluß aus Veräußerung im Jahr 2015	157.928 ⁶⁾	- 0 - ⁷⁾	- 0 - ⁷⁾	157.928 ⁶⁾	298,22
Rendite nach der Barwertmethode p.a. nach Steuern:				10,80 % ⁸⁾	
Alternative Barwertrendite p.a. bei einer Veräußerung zum 12,5-fachen bzw. 14-fachen der Jahresmiete				10,37 % ⁸⁾ 10,85 % ⁸⁾	

Annahmen:

Der Anleger unterliegt nach dem Zeichnungsjahr 1995 noch weitere 4 Jahre (bis 1999) dem Spitzensteuersatz von 53 %. Danach wird ein Steuersatz von 22 % (ohne Solidaritätszuschlag) für die restliche Zeit bis zum Jahr 2015 unterstellt.

Hier wird deutlich, daß die hohen steuerlichen Verluste in 1995 bzw. die relativ geringen Buchgewinne in einer Zeit einer hohen steuerlichen Belastung anfallen. Die vergleichsweise höheren Buchgewinne ab dem Jahr 2000 unterliegen dann einem angenommenen niedrigeren Steuersatz.

Dieser hier kalkulierte „Renteneffekt“ zeigt, daß sich die Rendite nach Steuern aufgrund einer niedrigeren Steuerbelastung in späteren Jahren deutlich erhöhen kann. Die steuerlichen Auswirkungen müssen durch eine Individualberechnung ermittelt werden.

F. Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung auf der Grundlage der Prospektannahmen für einen Zeichnungsbetrag von DM 105.000 incl. Agio

	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	persönlicher Steuersatz 30 % zuzgl. 7,5 % Solidaritätszuschlag für die Jahre 1995 – 1999		
				Steuererstattung (+) zahlung (-)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (-) (1+3)	in % des effektiven Kapitaleinsatzes
		(1) DM	(2) DM	(3) DM	(4) DM	(5) %
Initialphase	1995	- 105.000 ¹⁾	- 91.343	+ 29.458 ³⁾	- 75.542 ⁴⁾	-100,00
Mietphase	1996	3.333 ²⁾	1	0 ³⁾	3.333 ⁵⁾	4,41
	1997	5.000	2.375	- 766 ³⁾	4.234	5,60
	1998	5.000	2.446	- 789 ³⁾	4.211	5,57
	1999	5.000	2.698	- 870 ³⁾	4.130	5,47
	2000	5.250	3.054	- 916	4.334	5,74
	2001	5.250	5.145	-1.544	3.706	4,91
	2002	5.250	5.467	-1.640	3.610	4,78
	2003	5.250	5.920	-1.776	3.474	4,60
	2004	5.500	6.124	-1.837	3.663	4,85
	2005	5.500	6.055	-1.817	3.683	4,88
	2006	5.500	2.771	- 831	4.669	6,18
	2007	5.750	4.639	-1.392	4.358	5,77
	2008	5.750	5.210	-1.563	4.187	5,54
	2009	6.000	5.533	-1.660	4.340	5,75
	2010	6.000	5.785	-1.735	4.265	5,65
	2011	6.250	3.506	-1.052	5.198	6,88
	2012	6.500	6.408	-1.922	4.578	6,06
2013	6.500	6.746	-2.024	4.476	5,93	
2014	7.000	7.531	-2.259	4.741	6,28	
2015	8.000	7.871	-2.361	5.639	7,46	
Summe	1996–2015	+113.583 + 8.583	+95.287 + 3.944	-28.755 -703	+84.828 + 9.286	112,29
unterstellter Liquiditätszufluß aus Veräußerung im Jahr 2015		157.928 ⁶⁾	- 0 - ⁷⁾	- 0 - ⁷⁾	157.928 ⁶⁾	209,06
Rendite nach der Barwertmethode p.a. nach Steuern					7,82 % ⁸⁾	
Alternative Barwertrendite p.a. bei einer Veräußerung zum 12,5-fachen bzw. 14-fachen der Jahresmiete					7,35 % ⁸⁾ 7,87 % ⁸⁾	

1) Der nominelle Kapitaleinsatz incl. Agio beträgt im Beitrittsjahr DM 105.000 vor Einkommensteuersparnis bzw. steuerlichem Liquiditätsvorteil aus Verlusten in der Initialphase.

2) Ausschüttungssatz 1996: 5,00 % p. a. bezogen auf die Kommanditbeteiligung ohne Agio; zeitanteilig ab Übergabe (01.05.1996) bzw. ab dem nächsten Monatsersten

nach Kapitaleinzahlung (unterstellter Einzahlungstermin: 30.12.1995; Ausschüttung deshalb 8/12 von 5,00 %).

3) Die Berechnung der Steuererstattung im Jahr 1995 bzw. der Steuerzahlungen in den Jahren 1996–1999 erfolgte unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von 7,5 % auf die Steuerschuld (vgl. die Ausführungen im Abschnitt D. „Steuerliche Grundlagen“).

4) Der effektive Kapitaleinsatz ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Steuererstattung.

5) Die Liquidität nach Steuern ermittelt sich aus Ausschüttungen abzüglich Steuerzahlung.

6) Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 13,85fachen der für das Jahr 2016 prognostizierten

persönlicher Steuersatz 40 % zuzgl. 7,5% Solidaritätszuschlag für die Jahre 1995 –1999			persönlicher Steuersatz 53 % zuzgl. 7,5% Solidaritätszuschlag für die Jahre 1995 –1999		
Steuer- erstattung (+) zahlung (-)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (-) (1+6)	in % des effektiven Kapital- einsatzes	Steuer- erstattung (+) zahlung (-)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (-) (1 + 9)	in % des effektiven Kapital- einsatzes
(6) DM	(7) DM	(8) %	(9) DM	(10) DM	(11) %
+ 39.277 ³⁾	- 65.723 ⁴⁾	-100,00	+ 52.043 ³⁾	- 52.957 ⁴⁾	-100,00
0 ³⁾	3.333 ⁵⁾	5,07	0 ³⁾	3.333 ⁵⁾	6,29
-1.021 ³⁾	3.979	6,05	-1.353 ³⁾	3.647	6,89
-1.052 ³⁾	3.948	6,01	-1.394 ³⁾	3.606	6,81
-1.160 ³⁾	3.840	5,84	-1.537 ³⁾	3.463	6,54
-1.221	4.029	6,13	-1.618	3.632	6,86
-2.058	3.192	4,86	-2.727	2.523	4,76
-2.187	3.063	4,66	-2.898	2.352	4,44
-2.368	2.882	4,38	-3.138	2.112	3,99
-2.450	3.050	4,64	-3.246	2.254	4,26
-2.422	3.078	4,68	-3.209	2.291	4,33
-1.109	4.391	6,68	-1.469	4.031	7,61
-1.856	3.894	5,93	-2.459	3.291	6,21
-2.084	3.666	5,58	-2.761	2.989	5,64
-2.213	3.787	5,76	-2.932	3.068	5,79
-2.314	3.686	5,61	-3.066	2.934	5,54
-1.402	4.848	7,38	-1.858	4.392	8,29
-2.563	3.937	5,99	-3.396	3.104	5,86
-2.698	3.802	5,78	-3.575	2.925	5,52
-3.012	3.987	6,07	-3.992	3.008	5,68
-3.148	4.852	7,38	-4.171	3.829	7,23
<u>- 38.340</u>	<u>+75.243</u>	114,49	<u>- 50.801</u>	<u>+62.782</u>	118,55
- 937	+ 9.520		- 1.242	+ 9.825	
- 0 - ⁷⁾	157.928 ⁶⁾	240,29	- 0 - ⁷⁾	157.928 ⁶⁾	298,22
	8,46 % ⁸⁾			9,50 % ⁸⁾	
	7,97 % ⁸⁾			9,00 % ⁸⁾	
	8,51 % ⁸⁾			9,55 % ⁸⁾	

Nettojahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich unter Abschnitt G.)

⁷⁾ Ein eventueller Veräußerungsgewinn bleibt nach jetzt geltendem Recht steuerlich unberücksichtigt.

⁸⁾ Bei der Ermittlung der Barwertrendite (interner Zinsfuß) wurden folgende zinswirksame Zahlungsströme unterstellt: Kapitaleinzahlung zum 30.12.1995; der liquidi-

tätsmäßige Vorteil aus den steuerlichen Verlusten der Initialphase wurde zum 01.03.1996 berücksichtigt; die folgenden Steuerzahlungen zum 01.03. des Folgejahres; Ausschüttungen zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

Für Beitritte in 1996 ergeben sich geringfügig abweichende Renditen nach der Barwertmethode (max. 0,10 Prozentpunkte nach unten).

Kirchensteuerbelastungen und -entlastungen wurden in der Renditeberechnung nicht berücksichtigt.

Bei einer Fortgeltung des Solidaritätszuschlages bis ins Jahr 2015 ergäben sich geringfügige Renditeverschlechterungen (7,74% bei 30% Steuersatz, 8,34% bei 40% Steuersatz und 9,33% bei 53% Steuersatz).

G. Projektion eines möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses aus der Immobilie bei Veräußerung z. B. zum Ende des Jahres 2015

Das Objekt kann wie andere vergleichbare Immobilien am Markt für gewerbliche Rendite-Immobilien veräußert werden. An diesem Markt werden Rendite-Immobilien üblicherweise zu einem Vielfachen der jeweiligen Jahresmieteinnahmen ohne Umsatzsteuer gehandelt. Die Höhe des jeweils erzielbaren Vielfachen hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Zu diesen zählen u. a. die dann herrschenden Kapitalmarktverhältnisse, die anhaltende Vermietung bzw. Vermietbarkeit der Immobilie, die erwartete Mietentwicklung usw.

Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden kann, wie sich die Einflußfaktoren zukünftig entwickeln werden, werden gemäß der folgenden

tabellarischen Übersicht für die Projektion eines etwaigen Liquiditätsüberschusses unterschiedliche Vielfache dargestellt.

Beachten Sie bitte, daß bei dieser nachfolgenden Darstellung vorausgesetzt wird, daß die Beteiligung nicht im Betriebsvermögen gehalten wird oder der Anleger nicht infolge zahlreicher Grundstücksverkäufe steuerlich als fiktiver „gewerblicher Grundstückshändler“ qualifiziert wird.

Bezüglich der Grundlagen der Berechnung der ausgewiesenen Barwertrendite nach Steuern verweisen wir auf die unter Abschnitt F. „Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung“ gemachten Anmerkungen.

Vielfaches	12,50 x DM	13,25 x DM	14,00 x DM
Miete	6.497.002 *)	6.497.002 *)	6.497.002 *)
= Kaufpreis	81.212.525	86.085.277	90.958.028
– Restverbindlichkeit aus der langfristigen Finanzierung	21.587.180	21.587.180	21.587.180
	59.625.345	64.498.097	69.370.848
+ Liquiditätsreserve Ende 2015	2.036.910	2.036.910	2.036.910
= Liquiditätszufluß aus steuerfreier Veräußerung	61.662.255	66.533.007	71.407.758
= bezogen auf eine Beteiligung von DM 105.000 incl. Agio	138.261	149.187	160.113
Barwertrendite nach Steuern (bei Steuersatz 53 %)	9,0 %	9,28 %	9,55 %

*) Da bei Fortführung der Prognoserechnung im Jahr 2016 Mieterhöhungen einträten, wurde zur Ermittlung des Kaufpreises diejenige Jahresmiete zugrundegelegt, die

sich im Jahr 2016 ergibt. Hierbei ist die Miete der Mieter, die den Vorsteuerabzug abschließen, um die kalkulatorisch enthaltene Umsatzsteuer reduziert.

H. Vertragliche Grundlagen

I. Gesellschaftsrechtliches

Der Anleger beteiligt sich als Kommanditist an einer bestehenden Kommanditgesellschaft, der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG.

Die Gesellschaft wurde am 11.08.1995 gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht München erfolgte am 28.09.1995 unter HRA 70486.

Persönlich haftende Gesellschafter sind:

- TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, ohne Einlage
- Herr Dr. Günter Lauerbach, München; er leistet mit Wirkung zum 30. April 1996 eine Einlage in Höhe von DM 450.000. Bis zu diesem Zeitpunkt ist Herr Dr. Lauerbach persönlich haftender Gesellschafter ohne Einlage.
- Gründungskommanditist ist: Herr Uwe Hauch, München, mit einer Einlage von DM 10.000. Diese Einlage wird um DM 540.000 auf DM 550.000 mit Wirkung zum 30. April 1996 erhöht.

Mit Gesellschafterbeschuß vom 8.12.1995 wurde beschlossen, daß der Gesellschaftsvertrag den im Prospekt abgedruckten Wortlaut erhält.

II. Kaufvertrag

Allgemeines

Mit Kaufvertrag Urkunden Nr. 4529 A/95 vom 23.11.1995 und Nachtrag Urkunden Nr. 4651 A/95 vom 5.12.1995 des Notars Dr. Uli Armbruster, Nürnberg, hat die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Dresden-Gorbitz mbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft) mit der Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG (Verkäuferin) einen Kaufvertrag mit Baupflicht geschlossen. In diesem Kaufvertrag wird Grundbesitz an die Beteiligungsgesellschaft verkauft, zugleich wird die Verkäuferin zur Herstellung der Fonds-Immobilie „Stadtteilzentrum Sachsen-Forum“ verpflichtet.

Die Gesellschafter der Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG sind: Persönlich haftende Gesellschafter ohne Einlage, jeweils alleinvertretungsbefugt und geschäftsführungsbefugt

- KIB Bauprojekt GmbH, Nürnberg
- Völkel + Heidingsfelder Bauunternehmung GmbH, Nürnberg

Kommanditist ist:

Herr Richard Minartz, Nürnberg, mit einer Einlage von DM 500.000

Eine zur ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH (Prospektherausgeberin) gehörende Zweckgesellschaft, die ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, hat ebenfalls am 23.11.1995 mit dinglicher Wirkung zum 31.12.1995 den Kommanditanteil von Herrn Richard Minartz erworben. Somit ist die ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH mit dinglicher Wirkung zum 31.12.1995 alleinige Kommanditistin der Verkäuferin. Hintergrund dieses Erwerbs waren Optimie-

rungsüberlegungen des Verkäuferkreises in Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie. Festzuhalten ist, daß weder die ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH noch die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH aus dem Erwerb des Kommanditanteils einen wirtschaftlichen Nutzen zieht. Dieser resultiert ausschließlich aus Konzeption, Vermarktung und Verwaltung des ILG-Fonds Nr. 26 (vgl. Abschnitt C. „Finanz- und Investitionsplan“).

Mit dem vorbezeichneten Kaufvertrag, Urkunden Nr. 4529 A/95 und Nachtrag, Urkunde Nr. 4651 A/95 hat die Beteiligungsgesellschaft jedoch nicht das Gesamtvermögen i. S. des § 419 BGB von der Verkäuferin erworben, da einerseits noch Grundvermögen bei der Verkäuferin verblieb und andererseits die weitere Komplementärin, die Fa. Völkel + Heidingsfelder GmbH, zum Zeitpunkt des Verkaufs ausweislich ihrer Bestätigung in der Urkunde 4530 A/95 des Notars Dr. Uli Armbruster, Nürnberg, ein Aktivvermögen von mindestens DM 10 Mio. auswies.

Somit kann eine Mithaftung der Beteiligungsgesellschaft aus diesem Rechtsgrund nicht begründet werden.

Eintragungstatus des Grundbesitzes

a) Im Grundbuch des Amtsgerichtes Dresden für Gorbitz, Blatt 727, ist die Firma Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG mit dem Sitz in Dresden als Alleineigentümerin der dort vorgetragenen Grundstücke Fl. Nr. 251/2 Gebäude- und Freifläche zu 1,2936 ha, Fl. Nr. 247/3 Gebäude- und Freifläche zu 0,0173 ha und Fl. Nr. 239/4 Gebäude- und Freifläche zu 0,0175 ha eingetragen.

Die Firma Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG hat ihrerseits diesen Grundbesitz durch Kaufvertragsurkunde Nr. 695/1992 der Notarin Jana Rhein, Dresden, vom 27.5.1992 erworben. Der Erwerbsvorgang wurde laut Auskunft der beurkundenden Notarin gegenüber der Verkäuferin am 14.4.1993 gemäß der Grundstücksverkehrsordnung genehmigt.

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Landeshauptstadt Dresden. Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zu einer Höhe von DM 60.000.000 nebst bis zu 18 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistungen – zur einmaligen Ausnutzung.

Befristetes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Landeshauptstadt Dresden. Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zu einer Höhe von DM 60.000.000 nebst bis zu 18 % Jahreszinsen und 10 % einmaligen Nebenleistungen zur einmaligen Ausnutzung.

Weiter gelangt eine Grunddienstbarkeit zugunsten der rot umrandeten Fläche (Bauabschnitt II) Duldung von Ver- und

Entsorgungsleitungen aller Art und Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit Übernahme von Abstandsflächen für das Wohnbaugrundstück (Bauabschnitt II) und das sogenannte „KONSUM-Grundstück“ (Bauabschnitt III) zur Eintragung, und Geh- und Fahrrechte sowie Rechte zur Absicherung von Ver- und Entsorgungsanlagen aller Art. Der Käufer ist mit der Bestellung dieser Rechte ausdrücklich einverstanden.

Der Käufer stimmt dem weiteren Bauvorhaben (Bauabschnitt II und Umbau KONSUM Zentralhalle), als Nachbar zu, vorausgesetzt, daß die sonstigen baurechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Die Vertragsteile ermächtigen und bevollmächtigen sich gegenseitig und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zur Bestellung, Einräumung und Eintragung von Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sowie Reallasten, die für die Teilung oder Bebauung der im dem Kaufvertrag beigefügten Lageplan ausgewiesenen Grundstücksflächen notwendig und zweckdienlich sind.

Abteilung III:

DM 4.500.000 Grundschuld ohne Brief für die Deutsche Bank AG Filiale Nürnberg; DM 40.500.000 Grundschuld ohne Brief für desgleichen.

b) Aus den im Grundbuch von Dresden Gemarkung Gorbitz Blatt 246 und Blatt 528 vorgetragenen Flurstücken 370, 251/5, 251/6, 251/7 und 251/9 (Blatt 246) und 238, 252, 253, 259, 273, 277, 254/1 (Blatt 528) werden nach Vermessung der Stadt Dresden die Flurstücke 251/6 und 254/1 zugewiesen. Diese Grundstücke sind derzeit noch Eigentum der VE, RT: VEB Gebäudewirtschaft

Dresden, und lediglich zugunsten des in Buchstabe a) genannten Grundstücks 251/2 mit einem Bebauungs- und Überbaurecht belastet.

Der vorgenannte Grundbesitz ist mit den der gewerblichen Nutzung dienenden Gebäuden der Konsum Dresden e. G. überbaut.

Verkauf

Die Verkäuferin verkauft an die Käuferin eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 9.800 m².

Diese Fläche ist aus dem abgebildeten Lageplan („gelb“ umrandet) ersichtlich. Die in dem Lageplan „grün“ umrandete Fläche (ca. 9.650 m²) ist Teil des unter vorstehend a) beschriebenen Grundbesitzes.

Die in dem Lageplan „rot“ umrandete und schraffierte Fläche (ca. 150 m²) ist Teil des unter vorstehend b) beschriebenen Grundbesitzes und steht derzeit noch nicht im Eigentum der Verkäuferin. Die Verkäuferin verpflichtet sich insoweit, diese Teilfläche noch zu erwerben. Dieser Erwerb soll über die Geltendmachung des Eigentumsübertragungsanspruches erfolgen, den die Verkäuferin mit Urkunde Nr. 581 B des Notars Dieter Bensch, Nürnberg, vom 06.02.1995 von der Konsum Dresden e.G. erworben hat.

Auf einer weiteren Teilfläche der Grundstücke unter vorstehend b), die im Lageplan „blau“ umrandet ist, bestellt die Verkäuferin zu Gunsten der Käuferin und zu Gunsten der Stadt Dresden eine Dienstbarkeit, wonach diese Grundstücksfläche auf Dauer der Schaffung und Nutzung von ca. 100 ebenerdigen Pkw-Stellplätzen zu dienen hat. Die genaue Anzahl legt die Bau- bzw. Nutzungsgenehmigung fest.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Lageplan zum Kaufvertrag mit Kennzeichnung des kaufgegenständlichen Grundstückes (gelb umrandet) und der Parkplatzdienstbarkeit (blau umrandet).

Aus der Kaufvertragsurkunde ergibt sich weiter: Der Konsum Dresden e.G. stehen bezüglich des vorgenannten Grundbesitzes Eigentumsübertragungsansprüche nach dem Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen vom 21.9.1994, Bundesgesetzblatt Nr. 63 vom 28.9.1994 zu.

Die Konsum Dresden e.G. hat bezüglich des vorbezeichneten Grundbesitzes Eigentumsübertragungsansprüche nach diesem Gesetz geltend gemacht.

Mit Urkunde Nr. 581 B des Notars Dieter Bensch, Nürnberg, vom 6.2.1995, hat die Konsum Dresden e. G. ihre vorbezeichneten Eigentumsrechte nach dem Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen an die Verkäuferin verkauft.

Risiken aus Restitutionsansprüchen

Für den bereits im Eigentum der Verkäuferin stehenden Grundbesitz liegt der Verkäuferin bezüglich des eigenen Erwerbsvorganges eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) vor. Die zwölfmonatige Widerrufsfrist, innerhalb der eine solche Genehmigung widerrufbar ist (§ 5 GVO), ist abgelaufen.

Bezüglich des von der Verkäuferin noch zu erwerbenden Grundbesitzes (ca. 150 m²) geht die Beteiligungsgesellschaft davon aus, daß hier faktisch kein Risiko aus Restitutionsansprüchen besteht, da die vorbezeichneten Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz auch etwaigen Restitutionsberechtigten gegenüber bestehen. Im übrigen geht die Prospektherausgeberin davon aus, daß die Voraussetzungen für die Erteilung eines Investitionsvorrangbescheides vorliegen.

Der von der Konsum Dresden e.G. geltend gemachte Eigentumsübertragungsanspruch ist nach Grund und Höhe Gegenstand eines beim Bundesvermögensamts in Dresden anhängigen Verwaltungsverfahrens. In diesem Verfahren ging es zuletzt nur noch um die Festsetzung des Kaufpreises. Jedoch hat die Oberfinanzdirektion Chemnitz mit einem Schreiben vom 2.11.1995 dahin informiert, daß diese Wertregelung inzwischen überprüft und das Bundesvermögensamt in Dresden unterrichtet wurde. Zugleich äußert sich die Oberfinanzdirektion Chemnitz dahin, daß ein Verkauf nunmehr kurzfristig abgeschlossen werden kann.

Unter dem 6.12.1995 hat das Liegenschaftsamt der Stadt Dresden bestätigt, daß dem Abschluß des Kaufvertrages mit der Verkäuferin jetzt nichts mehr im Wege steht.

Im übrigen ist festzuhalten, daß die Überbauung des von der Beteiligungsgesellschaft noch zu erwerbenden kleinen Teilgrundstückes von ca. 150 m² durch rechtskräftige Baugenehmigung der Stadt Dresden vom 26.5.1995 bereits genehmigt wurde und tatsächlich diese Überbauung bereits durchgeführt ist.

Zustimmung und Freigabe der Landeshauptstadt Dresden

Die Landeshauptstadt Dresden hat mit Erklärung vom 15.11.1995 dem Verkauf durch die Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG an die Firma TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG, zugestimmt.

Ferner hat sie die an die Käuferin verkauften Flächen von ihren Vormerkungen und Vorkaufsrecht freigegeben. Im Hinblick auf das Schreiben des Liegenschaftsamtes vom 20.11.1995 hat sich die Beteiligungsgesellschaft im Kaufvertrag verpflichtet, den Kaufgegenstand bis zum 31.12.2000 ausschließlich als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum zu nutzen.

Kaufpreis

Der vorläufige Kaufpreis beträgt das 13,85-fache einer kalkulierten Jahresnettomiete von DM 3.939.303 zuzüglich DM 1.000.000 = insgesamt DM 55.559.346 zuzüglich Umsatzsteuer, der wie folgt zur Zahlung fällig ist: DM 27.779.673 zuzüglich Umsatzsteuer am 15.12.1995.

Weitere Zahlungen sind in Abhängigkeit der Einwerbung von Kommanditkapital durch die Beteiligungsgesellschaft wie folgt zur Zahlung fällig (jeweils zuzüglich Umsatzsteuer):

Plazierungs- und Einzahlungsstand	weitere Kaufpreiszahlung	DM
60%	15%	8.333.902,00
70%	15%	8.333.902,00
80%	10%	5.555.935,00
90%	5%	2.777.967,00
100%	5%	2.777.967,55
		27.779.673,55

Unabhängig vom Plazierungs- und Einzahlungsstand des Kommanditkapitals der Käuferin ist bis spätestens zum 30.4.1996 der bis dahin noch nicht erbrachte Kaufpreis zu bezahlen.

Die der Verkäuferin im Zeitraum zwischen jeweiliger Kaufpreiszahlung und dem Tag der Übergabe, dem 1.5.1996, zufließenden Zinserträge reduzieren den zum 1.5.1996 zu ermittelnden Kaufpreis. Die Verkäuferin ist verpflichtet, die ihr zufließenden Mittel bestmöglich als Festgeld anzulegen.

Bürgschaft zugunsten der Verkäuferin

Die Verpflichtung der Beteiligungsgesellschaft zur Zahlung des Kaufpreises wird durch selbstschuldnerische Bürgschaft der Südwestdeutschen Landesbank Girozentrale, Stuttgart und Mannheim, gegenüber der Verkäuferin abgesichert. Die Bürgschaft reduziert sich in dem Umfang, in dem Zahlungen auf den Kaufpreis erfolgen.

Bürgschaft zugunsten der Beteiligungsgesellschaft (Käuferin)

Zur Absicherung der Beteiligungsgesellschaft hat die Verkäuferin deshalb der Beteiligungsgesellschaft als Käuferin Zug um Zug gegen die jeweilige Zahlung des Kaufpreises eine

unbedingte, unbefristete und selbstschuldnerische Bürgschaft einer als Zoll- oder Steuerbürge zulässigen Bank oder Sparkasse mit dem Sitz in der BRD, die auf erste Anforderung zur Zahlung fällig ist, und bei der eine Befriedigung durch Hinterlegung ausgeschlossen ist, in Höhe der jeweiligen Nettokaufpreiszahlung (ohne Umsatzsteuer) zu übergeben.

Alternativ zu vorgenannter Bürgschaft kann die Verkäuferin einen Abwicklungsmodus anbieten, welcher die wirtschaftlich und rechtlichen Sicherungsbedürfnisse der Käuferin in gleicher Weise abdeckt. Ein Verzicht auf die vorgenannte Bürgschaft ist dann jedoch von der Zustimmung der Käuferin und der Südwestdeutschen Landesbank abhängig.

Diese Bürgschaft sichert die Ansprüche der Käuferin (Beteiligungsgesellschaft) auf die Rückzahlung des Kaufpreises solange ab, bis die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

1. Der Kaufgegenstand muß der Käuferin nach § 3, Ziffer 5 des Kaufvertrages übergeben worden sein.

2. Der Notar bestätigt, daß:

a) für die den Kaufpreis finanzierende Bank der Käuferin zu bestellende Grundpfandrechte an der bedungenen Rangstelle am kaufgegenständlichen Grundstück eingetragen sind, oder, alternativ, der Notar bestätigt, daß ihm eine Erklärung der Deutschen Bank vorliegt, wonach die auf dem im Kaufvertrag unter I. a) beschriebenen Grundstück eingetragene Grundschuld in Höhe von DM 45 Mio. Zug um Zug gegen Ablösung des dort gesicherten Kredits auf die für die Käuferin finanzierende Bank übertragen wird und zu Gunsten der für die Käuferin finanzierenden Bank eine weitere Grundschuld in Höhe von DM 13 Mio. auf den Grundstücken, wie sie in I. a) des Kaufvertrages als Flurstück Nr. 247/3, 239/4 und 251/2 beschrieben wurden, eingetragen wurde mit der Maßgabe, daß die für die Käuferin finanzierende Bank bezüglich der Grundstücksteile, die nicht Gegenstand dieses Kaufvertrages sind, eine Löschungsbewilligung erteilt.

Die Käuferin verpflichtet sich, unverzüglich die Grundschuld in Höhe von DM 13 Mio. zu bestellen.

Die Kosten der Übertragung der Grundschulden über DM 45 Mio. sowie die Kosten der Neubestellung von Grundschulden zu DM 13 Mio. und deren Übertragung übernimmt die Käuferin.

b) entweder auf dem von der Käuferin erworbenen Grundbesitz zu Gunsten der Käuferin eine ihren Eigentumsübertragungsanspruch sichernde Auflassungsvormerkung eingetragen ist, oder bestätigt wird, daß eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Käuferin auf dem im Kaufvertrag unter I. a) beschriebenen Grundbesitz der Verkäuferin für eine Teilfläche von ca. 9.650 m² eingetragen ist mit der Maßgabe, daß diese Auflassungsvormerkung sich nach Abschluß der Vermessung und Neubildung einer Flurnummer auf den herausgemessenen Grundstücksanteil beschränkt.

c) bezüglich der in Ziffer I. b) des Kaufvertrages beschriebenen Grundstücke ein rechtsgültiger notarieller Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin und der Stadt Dresden oder dem Bundesvermögensamt vorgelegt wird, mit dem die Verkäuferin die Grundstücke, die Gegenstand der Urkunde Nr. 581 B des Notars Dieter Bensch, Nürnberg, vom 6.2.1995 sind, erwirbt. In diesem Kaufvertrag muß zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruchs der Verkäuferin durch die Stadt Dresden bzw. dem Bundesvermögensamt eine Auflassungsvormerkung beantragt und bewilligt worden sein und zugleich muß das beschriebene Teilgrundstück der Pfandhaft für die Grundschuld über mindestens DM 58.000.000 unterworfen sein oder alternativ für die Käuferin auf den Fl. Nr. 251/6 und/oder Fl. Nr. 254/1 im erforderlichen Umfang (KONSUM-Grundstück) ein Überbauungsrecht und eine Stellplatzdienstbarkeit zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung beurkundet wurden. Die Dienstbarkeit hat den Anforderungen der finanzierenden Bank der Käuferin zu genügen.

d) die Verkäuferin ihr Recht auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung nach vorstehend c) zur Sicherung an die Käuferin abgetreten hat.

e) die Lastenfreistellung bezüglich nicht übernommener Belastungen durch die Käuferin vorliegt,

f) Negativzeugnisse bezüglich aller gesetzlichen Vorkaufsrechte vorliegen.

3. Die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH muß einen Betrag in Höhe von DM 3.300.000 (in Worten: dreimillionendreihunderttausend Deutsche Mark) auf ein bei der Südwestdeutschen Landesbank Girozentrale, Stuttgart und Mannheim, einzurichtendes Konto einbezahlt haben und einen Nachweis der Verpfändung dieses Guthabens einschließlich aufgelaufener Zinsen zugunsten der Käuferin vorlegen, die wiederum ihrerseits die Rechte aus dieser Garantieverpflichtung der Firma Drei C-Beteiligungs GmbH und der sie sichernden Verpfändung an die Südwestdeutsche Landesbank abgetreten haben muß.

Anpassung des Kaufpreises

Die Kaufpreisermittlung erfolgt in Abhängigkeit von der Jahresnettomiete. Der Jahresnettomietwert steht unter folgender Ermittlungsprämisse:

1. Bei abgeschlossenen Mietverträgen wird die Mietfläche zum Zeitpunkt der Übergabe der Mieträume an die Mieter endgültig festgelegt. Der vertraglich vereinbarte monatliche Mietzins pro m² bleibt unverändert. Mietveränderungen können sich somit nur durch die endgültige Mietflächenfestlegung ergeben.

2. Die Verkäuferin vereinbart mit den Mietern Deutsche Bundespost und Dresdner Bank AG Mietvertrags-Nachträge, in denen die Mietzahlung brutto für netto, also ohne Mehrwertsteuer ausweis erfolgt.

Sollte die beabsichtigte Umstellung nicht möglich sein, vergütet die Verkäuferin der

Käuferin die nicht erstattungsfähige Umsatzsteuer aus dem anteiligen Kaufpreis.

3. Die in der Mietaufstellung für Praxen vorgesehenen, derzeit noch nicht vermieteten Flächen sind bezüglich der dort angegebenen Mieten für Zwecke der Kaufpreisermittlung nur dann anzusetzen, wenn bei Abschluß dieser Mietverträge eine um den geltenden Mehrwertsteuersatz erhöhte sogenannte Bruttomiete von DM 23,00/m²/Monat ausgewiesen wird. Sollte hingegen bei derartigen Mietern ein Abschluß z. B. auf der Basis von 20,00 DM/m²/Monat erfolgen, ist für Zwecke der Berücksichtigung beim Kaufpreis der sich errechnende Jahresmietlös durch 1,15 zu teilen.

In diesem Zusammenhang wird bezüglich der Mietaufstellung festgehalten, daß dort bei abgeschlossenen Mietverhältnissen (Deutsche Bank AG und Ärzte), bei denen die Mieter nicht umsatzsteuerpflichtige Umsätze tätigen, die Mietansätze in der Aufstellung ermittelt werden, indem die bei diesen Mietverträgen vereinbarten Bruttomieten durch 1,15 geteilt wurden. Beispiel: Die Bruttomiete eines Arztmieters beträgt DM 23,00/m²/Monat, in der Mietaufstellung – und somit für die Kaufpreisermittlung – werden nur DM 20,00/m²/Monat berücksichtigt.

4. Die Verkäuferin wird sich bemühen, zum Datum des Kaufvertragsabschlusses noch nicht vermietete Flächen ehestmöglich unter Beachtung der in dieser Urkunde vereinbarten Kriterien zu vermieten. Sollte die Summe der aus Neuvermietungen resultierenden Jahresnettomieteinnahmen zum Stichtag 1.5.1996 (Übergabe) höher ausfallen, als die Summe der sich für diese Flächen errechnenden kalkulatorischen Jahresnettomieteinnahmen, so erfolgt keine Kaufpreisanpassung nach oben; sollte hingegen die Summe der aus Neuvermietungen zum Stichtag resultierenden Jahresnettomieteinnahmen niedriger liegen als der kalkulatorische Ansatz, so erfolgt eine entsprechende Kaufpreisreduzierung.

5. Bezüglich der am 1.5.1996 noch nicht vermieteten Flächen gelten die Regelungen gemäß § 9 des Kaufvertrages (in diesem Prospekt u. a. unter der Überschrift „Zum 1.5.1996 noch nicht vermietete Flächen / Mietgarantie“ im wesentlichen wiedergegeben).

Der unter § 5 des Kaufvertrages ermittelte vorläufige Kaufpreis wird zum 1.5.1996 wie folgt angepaßt: Die Summe der kalkulatorischen Jahresmieten für alle zu diesem Zeitpunkt noch nicht vermieteten Flächen wird mit 0,75 multipliziert, das Ergebnis wird mit dem Faktor 13,85 multipliziert. Dies gilt nicht für diejenigen Mietverträge, die bis zum Datum des Kaufvertrages abgeschlossen waren. Der sich errechnende Betrag wird abgezogen von der Summe, die sich ergibt, wenn die kumulativen Jahresmieteinnahmen auf kalkulatorischer Basis mit dem Faktor 13,85 multipliziert werden. Die sich errechnende Differenz reduziert den vorläufigen Kaufpreis.

Die vorerwähnte Kaufpreisreduzierung ist vorläufig. Die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH hat das Recht und die Pflicht, sich

während der Mietgarantieperiode weiterhin um Endmieter zu bemühen, wobei jedoch Untervermietungen nicht gestattet sind.

Eine erneute Kaufpreisanpassung, die diese Vermietungserfolge entsprechend berücksichtigt, erfolgt nach der dem Kaufvertrag als Anlage beigefügten „Kaufpreis- und Garantiemietregelung für nicht vermietete Flächen“.

Baupflicht der Verkäuferin / Übergabe

1. Die Verkäuferin verpflichtet sich, auf dem kaufgegenständlichen Grundbesitz ein Handels- und Dienstleistungszentrum schlüsselfertig zu errichten.

Die Verkäuferin hat mit einer Arbeitsgemeinschaft (ARGE) bestehend aus Dyckerhoff & Widmann Sachsen/Thüringen GmbH, Dyckerhoff & Widmann AG und Völkel & Heidingsfelder Generalbau GmbH einen GU-Vertrag zur Herstellung des Dienstleistungszentrums „Sachsen-Forum“ Anfang 1995 geschlossen.

Dyckerhoff & Widmann ist an dieser ARGE mit 90 % beteiligt.

Grundlagen der Baupflicht sind:

a) Baugenehmigung vom 26.5.1995 in Verbindung mit dem Bauantrag vom 10.6.1994 nebst Nachträgen und üblichen Anlagen, insbesondere Kubatur- und Nutzflächenberechnung, Baupläne (1:100), Baufreigabeschein vom 13.9.1995.

b) Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 533 „Dresden-Gorbitz Nr. 3“ nebst Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Verkäuferin vom 14./23.12.1994.

c) Baubeschreibung vom 1.8.1995.

d) Regelungen in Mietverträgen betreffend die zu errichtenden Nutzflächen, soweit sie die Ausführung und Ausstattung der Baumaßnahme betreffen. Soweit Mietverträge abgeschlossen sind, sind diese der Kaufvertragsurkunde zu Beweis Zwecken beigeheftet. Ergänzend ist die Verkäuferin verpflichtet, bei der Bauausführung künftige noch abzuschließende Mietverträge zu berücksichtigen.

e) Bei der Baudurchführung hat die Verkäuferin im übrigen sämtliche einschlägigen gesetzlichen und sonstigen Vorschriften / Regelungen zu beachten.

f) Die Eckdaten des Objektes betragen: ca. 24.000 m² Bruttogeschoßfläche, ca. 11.350 m² Mietfläche (Laden, Büro, Praxen), ca. 88.000 m³ Bruttorauminhalt, ca. 320 Stellplätze im Parkhaus und Parkdeck, ca. 100 Stellplätze (Kundenparkplatz)

g) Soweit sich die vorgenannten Grundlagen der Baupflicht in einzelnen Punkten widersprechen, geht jeweils die speziellere Regelung der Bauausführung der allgemeinen vor.

2. Die Verkäuferin verpflichtet sich zur schlüsselfertigen Herstellung bis spätestens 1.5.1996 sowie Fertigstellung der Außenanlagen (Bepflanzung) bis spätestens 30.11.1996.

Soweit Räume in den Ebenen 2 und 3 wegen noch nicht erfolgter Vermietung noch nicht endausgebaut sind (z. B. fehlende Bodenbeläge, Ständerwände, Innentüren, abgehängte Decken, etc.) hindert das die Übergabe nicht. Der Wert dieser Leistungen wird pauschal mit DM 680,00 pro m² Mietfläche fixiert.

Die Verkäuferin hat Zug um Zug gegen Rückgabe der Bürgschaft gemäß § 6. 1. des Kaufvertrages dem Käufer eine Bürgschaft in Höhe des doppelten Betrages der noch offenen Leistungen zu stellen.

3. Herstellung des Bauwerkes

Die Herstellung der Bauwerke hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erfolgen. Die Verkäuferin verpflichtet sich, Auflagen in der Baugenehmigung, soweit sie bautechnischer Natur sind, zu erfüllen, es sei denn, im Vertrag ist ausdrücklich etwas anderes geregelt.

4. Änderung in der Bauausführung und Bauausstattung

Änderungen in der Bauausführung und Bauausstattung, die technisch notwendig sind oder auf behördlicher Anordnung beruhen, sowie Änderungen, die keine Wert- oder Gebrauchsminderung bedeuten, soweit dem nicht vertragliche Verpflichtungen der Verkäuferin gegenüber Dritten (z. B. Mieter) entgegenstehen, sind der Verkäuferin vorbehalten, soweit die Änderungen unter Berücksichtigung der Interessen der Verkäuferin der Käuferin zumutbar sind. Darüberhinausgehende Abweichungen von der vereinbarten Bauausführung und der Ausstattung bedürfen der Zustimmung der Käuferin.

Sonderwünsche bedürfen der Vereinbarung und gehen, soweit in der Kaufvertragsurkunde nichts anderes vereinbart ist, zu Lasten der Käuferin. Die Käuferin wurde vom beurkundenden Notar darauf hingewiesen, daß Einbauten aufgrund von Sonderwünschen auf eigene Kosten vor Vollenden des Bauvorhabens und Vollzug der Lastenfreistellung mit Gefahren verbunden ist.

Soweit die Leistungen und Verpflichtungen der Verkäuferin aus dem Kaufvertrag noch der Bestimmung bedürfen, nimmt diese die Verkäuferin nach billigem Ermessen vor und erbringt sie in mittlerer Art und Güte.

5. Übergabe/ Übergabeprotokoll

a) Die Übergabe erfolgt ungeachtet der Bezugsfertigkeit des Gebäudes zum 1.5.1996. Nach einer Überschreitung um mehr als 6 Monate des vorgesehenen Übergabetermines 1.5.1996 hat die Käuferin die gesetzlichen Rechte aus dieser Vertragsverletzung auf Wandelung, Rücktritt, etc. Die Bezugsfertigkeit setzt nicht die vollständige Fertigstellung der Außenanlagen (nur Bepflanzung) voraus, mit Ausnahme von ca. 40 Stellplätzen auf die Dauer von ca. 8 Wochen, wenn der Mieter KONSUM Dresden e. G. dieser Regelung zustimmt, des weiteren auch nicht diejenigen Maßnahmen, wie sie in § 3, Ziffer 2, Abs. 2 des Kaufvertrages beschrieben wurden.

b) Die Verkäuferin hat die Bezugsfertigkeit und einen Termin für die Übergabe der Käuferin mit einer Frist von mindestens 12 Werktagen zwischen Absendung der Mitteilung und Übergabetermin schriftlich mitzuteilen. Mietvertraglich vereinbarte Übergabetermine bleiben davon unberührt. Bei Übergabe findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt, über die eine von der Verkäuferin und der Käuferin zu unterzeichnende Niederschrift angefertigt wird.

Hierin sind alle Mängel und ausstehenden Leistungen aufzunehmen. Daneben werden in separaten Protokollen auch Mängel festgehalten, die von Mietern geltend gemacht werden.

c) Nimmt die Käuferin ohne Einverständnis der Verkäuferin das Vertragsobjekt in Besitz oder erscheint die Käuferin zum Übergabetermin nicht, so gilt es als zu diesem Termin übergeben. In diesem Fall gilt die Übergabe als mangelfrei erfolgt, sofern die Käuferin nicht die Mangelhaftigkeit innerhalb von 6 Werktagen schriftlich spätestens zum 30.4.1996 der Verkäuferin angezeigt hat.

d) Scheitert die Übergabe wegen wesentlicher Mängel, so setzt die Käuferin der Verkäuferin eine Frist von dreißig Tagen zu deren Beseitigung. Werden die wesentlichen Mängel nicht innerhalb dieser Frist ordnungsgemäß beseitigt, so ist die Käuferin berechtigt, die Beseitigung durch Dritte auf Kosten der Verkäuferin zu veranlassen.

e) Die Verkäuferin hat alle Abnahme- und Genehmigungsbescheide der Behörden sowie die Abnahmeerklärung der Mieter, soweit sie zu diesem Zeitpunkt vorhanden sind, vorzulegen; darin enthaltene Auflagen und / oder Mängel sind in angemessener Zeit zu berücksichtigen oder zu beseitigen.

f) Die Verkäuferin hat der Käuferin alle bautechnischen Unterlagen des Objektes einschließlich Funktionsbeschreibungen zu übergeben. Eine Einweisung des zukünftigen Betreuungspersonals des Objektes hat von der Verkäuferin bzw. deren Subunternehmen zu erfolgen.

g) Status der Baumaßnahme

Zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages ist der Rohbau fertiggestellt. Die Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgt voraussichtlich zum Ende des I. Quartals 1996.

Haftung und Gewährleistung

1. Die Verkäuferin haftet für ungehinderten und lastenfreien Übergang von Eigentum, Rechten und Besitz, ausgenommen nicht eingetragene altrechtliche Dienstbarkeiten und solche Rechte, die ausdrücklich in die Kaufvertragsurkunde übernommen wurden. Altrechtliche Dienstbarkeiten sind dem Verkäufer nicht bekannt.

2. Die Verkäuferin garantiert, daß zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Altlasten (Bodenverunreinigungen) vorhanden sind, die aufgrund öffentlich rechtlicher Forderung beseitigt werden müssen.

Der Käuferin sind die von der Verkäuferin in Auftrag gegebenen Bodengutachten des

Ingenieurbüros für Bodenuntersuchungen Dr. Gerh. Schulze + S. Lang vom 8.10.1992 und das Gutachten der IAF-Radioökologie GmbH, Dresden, vom 10.3.1995 bekannt.

3. Die Verkäuferin versichert, daß alle vorliegenden Mietverträge, die der Kaufvertragsurkunde beigelegt sind, wie unter unabhängigen Dritten üblich, welche interessenswährend verhandeln, zustande gekommen sind, und daß keine dem entgegenstehende tatsächliche, rechtliche oder wirtschaftliche Beeinflussung stattfand. Soweit es sich um Baukostenzuschüsse, bauliche Sonderausstattungen bzw. um Umzugskostenbeihilfen (z. B. für Ärzte) handelt, die die Verkäuferin bei Mietvertragsverhandlungen Mietern zugestand, und diese Leistungen den Rahmen üblicher Zugeständnisse nicht übersteigen, fallen diese Maßnahmen nicht unter die vorstehende Versicherung.

Die Verkäuferin steht dafür ein, daß die den Mietern gegenüber geschuldeten Leistungen vertragsgerecht erbracht werden. Sollte aus einer Verletzung dieser Verpflichtung der Käuferin ein Schaden entstehen, ist dieser von der Verkäuferin zu ersetzen.

4. Bezüglich der Gewährleistung des auf dem Vertragsgrundbesitz zu erstellenden Handels- und Dienstleistungszentrums wird im Wege der Individualvereinbarung ausdrücklich eine Sachmängelhaftung der Verkäuferin ausgeschlossen. Diese hat jedoch ihre sämtlichen Ansprüche gegen die Baubeteiligten, insbesondere gegenüber Generalunternehmer und Architekten an die heutige Käuferin abgetreten. Die im Kaufvertrag geregelte Verpflichtung der Verkäuferin zur mangelfreien Übergabe des Bauwerkes bleibt davon unberührt.

Art und Umfang der Gewährleistungsrechte nach dem von der Verkäuferin abgeschlossenen Generalunternehmervertrag und gegebenenfalls anderen Verträgen ergeben sich aus dem bis zum 4.12.1995 vom Verkäufer auszugsweise der Käuferin übermittelten GU-Vertrag (Gewährleistungsregelungen) und entsprechen nach Zusicherung der Verkäuferin dem im Rahmen derartiger Verträge üblichen Umfang.

Die an die Käuferin abgetretenen Gewährleistungsansprüche sind abzusichern in Höhe von DM 1.500.000. Die Absicherung hat zu erfolgen durch Vorlage von unbedingten, unbefristeten und selbstschuldnerischen Bürgschaften von als Zoll- oder Steuerbürgen zugelassenen Banken oder Sparkassen mit dem Sitz in der Bundesrepublik Deutschland, die auf erste Anforderung zur Zahlung fällig sind und bei denen eine Befriedigung durch Hinterlegung ausgeschlossen ist, soweit rechtlich zulässig.

Die Verkäuferin ist berechtigt, ihrer Verpflichtung durch Abtretung von gleichartigen Sicherungsrechten zu genügen, die ihr nach den von ihr geschlossenen Herstellungsverträgen gegen Dritte zustehen.

Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung

einschließlich Verkehrssicherungspflicht geht zum 1.5.1996 auf die Käuferin über.

Einbringung von Mietverträgen mit den Mietern Adessa und Jean-Pascale

1. Die Käuferin übernimmt von der Verkäuferin als Vermieterin die Erfüllung der sich aus allen vorliegenden und vor Fertigstellung noch abzuschließenden Mietverträgen ergebenden Verpflichtungen zur Gebrauchsüberlassung (§ 578 BGB), nicht jedoch die Verpflichtungen zur Bauherstellung. Die Verkäuferin trat, aufschiebend bedingt durch vollständige Kaufpreiszahlung, ihre mietvertraglichen Rechte an die Käuferin ab, die diese Abtretung annahm.

2. Die Verkäuferin hat mit den Firmen Adessa und Jean-Pascale bereits Mietverträge abgeschlossen, in welchen den Mietern Sonderkündigungsrechte eingeräumt wurden. Zur Teilabsicherung des Risikos aus der Ausübung dieser Rechte ist folgendes vereinbart:

a) Die Verkäuferin übergibt am 1.5.1996 der Käuferin eine Bürgschaft, die den in § 6 Ziffer 1 des Kaufvertrages beschriebenen Anforderungen entspricht, in Höhe von DM 250.000 zur Teilabsicherung dieser Risiken. Dieses Risiko besteht darin, daß im Falle der Ausübung des Sonderkündigungsrechts durch einen oder beide Mieter Leerstände entstehen und/oder Anschlußvermietungen nur zu Mietsätzen möglich sind, die unter denen liegen, die sich bei Nichtausübung des Sonderkündigungsrechts aus diesen Mietverträgen ergeben hätten.

b) So resultierende Ausfälle werden in der ursprünglich von dem Mietvertrag abgedeckten Mietperiode jeweils so lange im Verhältnis 1:1 von der Verkäuferin und der Käuferin abgedeckt, bis das Bürgschaftsvolumen verbraucht ist. Sollten zum Ende der Periode Teile der Bürgschaft nicht verbraucht sein, ist die Teilbürgschaft an die Verkäuferin zurückzugeben. Die Käuferin ist verpflichtet, über einen etwaigen Schadensverlauf Rechnung zu legen.

Zahlungen bei bestimmten Mietverträgen

Soweit bereits abgeschlossene Mietverträge vorsehen, daß die Mietzahlungspflicht nach dem 1.5.1996 einsetzt, steht die Firma KIB Gesellschaft für Kommunal- und Industriebauten mit beschränkter Haftung für die Zeit bis zum Einsetzen der Zahlungspflicht für diese Zahlungen ein, das heißt, sie erbringt an Stelle der Mieterin während dieser Zeit die nach dem Mietvertrag geschuldeten Leistungen. Zur Klarstellung wird vermerkt, daß Mietzahlungen bis zum 30. April 1996 sodann dieser zustehen.

Für den Fall, daß die Bezugsfertigkeit zum 1.5.1996 noch nicht gegeben ist, erfolgt die Übergabe ungeachtet der Bezugsfertigkeit zum 1.5.1996.

Für diesen Fall schuldet die Verkäuferin der Käuferin ab dem 1.5.1996 den vollen Mietzins für die bereits abgeschlossenen Mietverträge. Die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH, eine Gesellschaft der Minartz-Gruppe, schul-

det den Mietzins für die zum 1.5.1996 noch nicht vermietete Fläche.

Zum 1.5.1996 nicht vermietete Flächen / Mietgarantie

Die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH übernimmt folgende Mietgarantien:

1. Soweit zum Stichtag 1.5.1996 Mietflächen noch nicht vermietet sind, ist folgendes vereinbart:

Für diese Flächen übernimmt die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH eine Erstvermietungsgarantie in Höhe von 75 % der kalkulierten Planmietansätze gemäß Anlage 5 „Mietaufstellung“ des Kaufvertrages. Zusätzlich hat die Garantin die anteiligen Grundsteuern und Versicherungen zu zahlen. Ebenso die in § 12 Ziffer 3 des Kaufvertrages vorgesehene Mietzinsindexierung. Die Mietzahlungen an die Käuferin haben monatlich im voraus bis längstens zum 5. Werktag jeden Monats zu erfolgen. Die Mietzahlungen enden mit Ablauf der 5-Jahresfrist gerechnet ab 1.5.1996 bzw. mit Beginn des Mietvertrages mit einem Dritten bzw. mit dessen Mietzahlungsbeginn.

2. Die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH garantiert den rechtlichen Bestand der jetzt vorliegenden, dem Kaufvertrag beigefügten Mietverträge zum Zeitpunkt der Übergabe am 1.5.1996. Für den Fall, daß zum Zeitpunkt der Übergabe am 1.5.1996 einer oder mehrere der beigefügten Mietverträge keinen rechtlichen Bestand mehr haben, ist die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH alternativ verpflichtet

a) einen bonitätsmäßig vergleichbaren Mieter zu benennen, der einen Mietvertrag zu Konditionen abschließt, die mit denen des weggefallenen Mietverhältnisses identisch sind oder

b) den Mieter des Mietverhältnisses durch Selbsteintritt in das entsprechende Mietverhältnis zu ersetzen. Im Falle des Selbsteintritts wird jedoch die Betriebsverpflichtung nicht übernommen.

Auch bei einem Selbsteintritt bleibt die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH verpflichtet, derartige Mietflächen an Mieter weiter zu vermieten, die der Nutzungskonzeption des Einkaufszentrums entsprechen. Erfolgt eine solche Vermietung durch die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH an Dritte (Untermietverhältnis), so ist die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH berechtigt, das oder die Untermietverhältnisse auf die Käuferin zu übertragen, sofern die Konditionen des Untermietverhältnisses einschließlich der Betriebsverpflichtung, denen des ursprünglichen Mietverhältnisses entsprechen und die Bonität mindestens den Anforderungen nach § 12 Ziffer 5 des Kaufvertrages genügt. Sollten die wirtschaftlichen Konditionen des Untermietverhältnisses (z. B. Miethöhe, Index-Klausel, Nebenkostenregelungen) schlechter sein, ist die Käuferin zur Übernahme nur verpflichtet, wenn die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH die Differenz über die Laufzeit des ursprünglichen Mietverhältnisses durch entsprechende Zahlungen an die Käuferin ausgleicht.

Ausgenommen von der vorstehenden Regelung wird der Mietvertrag mit Konsum Dresden e. G. Zur Erfüllung der Bestandsgarantie ist die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH verpflichtet, einen Mietvertrag mit mindestens identischen Konditionen mit einem gleichwertigen Mieter direkt abzuschließen. Eine Kaufpreisreduzierung entsprechend § 9 Abs. 3 des Kaufvertrages findet ausdrücklich nicht statt (75 %-Regelung).

c) Die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH übernimmt eine Erstvermietungsgarantie auf die Dauer von fünf Jahren für diejenigen Flächen, für die nach Beurkundung und bis zum 30.4.1996 Mietverträge abgeschlossen wurden, und die jedoch am 1.5.1996 keinen rechtlichen Bestand mehr haben. Bis zum Zeitpunkt des Abschlusses von neuen Mietverträgen übernimmt die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH entsprechend § 9 Ziffer 1 des Kaufvertrages eine Erstvermietungsgarantie in Höhe von 75 % der vertraglich vereinbarten Mietansätze. Eine Kaufpreisreduzierung entsprechend § 9 Abs. 3 des Kaufvertrages findet ausdrücklich nicht statt (75 %-Regelung).

Die Zahlungsverpflichtung der Firma Drei C-Beteiligungs GmbH aus der vorstehenden Garantie wird abgesichert dadurch, daß die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH ein Guthabenkonto in Höhe von DM 3.300.000 an die Käuferin verpfändet, die ihrerseits die Rechte aus dieser Verpfändung an die Südwestdeutsche Landesbank Stuttgart, Am Hauptbahnhof 2, abtritt. Hierzu verpflichtete sich die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH bereits im Kaufvertrag.

Dieses Guthaben entsteht dadurch, daß der Firma Drei C-Beteiligungs GmbH von der heutigen Verkäuferin aufgrund eines abgeschlossenen Vertrages für die Übernahme der Mietgarantie als Vergütung ein Betrag in Höhe von DM 3.300.000 ab dem 1.5.1996 zufließt. Die Verkäuferin trat daher ihren Kaufpreisanspruch in Höhe von DM 3.300.000 an die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH ab, und zwar wurde abgetreten der zusätzlich zu zahlende Betrag von DM 1.000.000, und aus der nach § 6 des Kaufvertrages (Kaufpreisfälligkeitsregelung) fälligen letzten Rate von DM 2.777.967,55 ein Teilbetrag von DM 2.300.000. Die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH nahm diese Abtretung an.

Anforderungen an noch abzuschließende Mietverträge

Für die noch abzuschließenden Mietverträge werden folgende Mietvertragseckwerte vereinbart:

1. Mietvertragslaufzeit:

Die Verkäuferin wird versuchen, für diese Flächen Mietverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren abzuschließen, wobei eine Mindestlaufzeit von 5 Jahren vereinbart wird.

2. Nebenkosten

Alle umlagefähigen Nebenkosten gemäß § 27 der II. Berechnungsverordnung sind auf die Mieter umzulegen. Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der Käuferin.

3. Wertsicherungsklausel – Mindestanforderung

4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen

Ausgangsbasis: 1985 = 100
Ausgangswert ist der Index für den Monat des Mietbeginns
Veränderung: bei 10 %
Anpassung: 75 %

Die Käuferin akzeptiert eine Unterschreitung dieser Mindestanforderung für den Fall, daß ein wertmäßiger Ausgleich der Indexsteigerung dadurch geschaffen wird, daß weitere Mietverträge mit günstigeren Konditionen, z. B. 5 % Veränderung, Anpassung 90 %, abgeschlossen wurden.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, etwaige Konkurrenzschutzklauseln in bestehenden Mietverträgen zu beachten. Im übrigen sind die Mietverträge möglichst nach den bisherigen Standard-Vertragsmustern abzuschließen.

Die Mietverträge sind vor Unterzeichnung der Käuferin zur Zustimmung vorzulegen, die diese innerhalb von 10 Arbeitstagen zu erteilen hat. Erteilt sie die Zustimmung binnen 10 Arbeitstagen nicht, ohne daß sie sie ausdrücklich verweigert, gilt die Zustimmung als erteilt. Die Käuferin darf die Zustimmung nur verweigern, wenn der Mietvertrag abweichend von den in diesem Kaufvertrag getroffenen Grundregeln für die abzuschließenden Mietverträge vereinbart werden soll. Eine eventuelle Verweigerung ist von der Käuferin zu begründen.

Nach Abschluß eines Mietvertrages übernimmt die Käuferin diesen Mietvertrag mit gleichzeitiger Entlastung der Firma Drei C-Beteiligungs GmbH aus der Mietgarantie.

4. Die Verkäuferin holt die LZB-Genehmigung für die Wertsicherungsklausel ein.

5. Mieterauswahl

Für die Auswahl der Mieter gilt folgendes: Die Verkäuferin ist verpflichtet, über die jeweiligen Mieter eine Creditreform- oder vergleichbare Auskunft einzuholen. Für den Fall, daß der Auskunftswert über 260 liegt, ist für die Akzeptanz eines Mietvertrages die Zustimmung der Käuferin notwendig.

6. Kautio

In den jeweiligen Mietverträgen ist eine Kautionsregelung in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten, in der Regel drei bis vier Monatsmieten, aufzunehmen. Die Kautio kann durch Hinterlegung einer Bankbürgschaft oder in bar erfüllt werden.

Eine Kautionsforderung wird nicht erhoben, wenn es sich um Mieter sogenannter „erster Qualität“ handelt. In der Regel sind dies Mieter wie z. B. staatliche Stellen, Banken, Versicherungen, etc. bzw. Mieter, deren Creditreform-Index zwischen 100 und maximal 200 liegt.

7. Ausdrücklich klargestellt wird, daß weder die Verkäuferin noch die von ihr mit der Vermietung beauftragten Gesellschaften, das sind die Firma KIB Gesellschaft für Kommunal- und Industriebauten mit beschränkter Haftung und die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH eine Haftung für Bonität und geregelte Mietzahlungen durch die Mieter übernimmt.

Sollten Leistungsstörungen, gleich aus welchem Grund, zwischen Käuferin und Mieter entstehen, ist dies Sache der Käuferin. Dies gilt jedoch nicht für Mietminderungen aufgrund vom Mieter bei der Übergabe gerügter Sachmängel oder ausstehender Leistungen. Diese Mietminderungen sind der Käuferin von der Verkäuferin zu ersetzen.

Weitere Bestimmungen

1. Erschließungskosten

Die Verkäuferin erstellt bzw. ergänzt die vorhandenen Erschließungsanlagen entsprechend dem im Durchführungsvertrag mit der Stadt Dresden vom 14./23.12.1994 und der im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 533 ‚Dresden-Gorbitz Nr. 3‘ festgelegten Umfang und trägt hierfür die Kosten.

Für darüber hinausgehende, später zu erstellende Erschließungsanlagen trägt die Käuferin die Kosten. Entsprechendes gilt für nach dem sächsischen Kommunalabgabengesetz und entsprechender Satzung zu zahlenden Beiträge für die Erweiterung, Verbesserung oder Ergänzung bereits bestehender Erschließungsanlagen.

2. Genehmigungen

Die Vertragsteile beauftragen unter entsprechender Antragstellung den Notar, alle zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen von Beteiligten oder Behörden, Negativzeugnisse oder Bestätigungen zu erholen, alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Falls Genehmigungen oder Bescheinigungen ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wird jeweils auf die Einlegung von Rechtsmitteln verzichtet.

Genehmigungen gelten mit dem Eingang beim Notar als allen Beteiligten mitgeteilt.

3. Gesetzliches Vorkaufsrecht

a) Die Vertragsteile beauftragen den amtierenden Notar, die gegenwärtige Veräußerung der zuständigen Gemeinde anzuzeigen sowie den Antrag gemäß § 28 Abs. 1 S. 3 BauGB auf Erteilung des Zeugnisses über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts zu stellen und in Empfang zu nehmen.

b) Der vorstehende Absatz gilt sinngemäß auch für alle etwa am Kaufvertragsbesitz lastenden vertraglichen und sonstigen gesetzlichen Vorkaufsrechte.

4. Rücktrittsrecht

a) Im Falle eines Verzuges mit der Kaufpreiszahlung stehen der Verkäuferin die gesetzlichen Rechte nach den §§ 320 ff. BGB zu. Als angemessene Frist i. S. des § 326 BGB werden zehn Kalendertage vereinbart.

Die Verkäuferin kann auch bei Stundung des Kaufpreises vom Kaufvertrag zurücktreten. § 454 BGB wurde abbedungen.

b) Die fristgerechte Stellung der Restbürgschaft in Höhe von DM 1.000.000 bis zum 8.12.1995 stellt ausdrücklich eine vertragliche Hauptverpflichtung dar mit der Folge, daß bei Verletzung dieser Hauptpflicht der Verkäuferin die Rechte gemäß §§ 325 ff. BGB zustehen.

5. Kosten, Steuern

Die Kosten des Kaufvertrages, etwaiger Genehmigungen und des Vollzuges sowie die Grunderwerbsteuer trägt die Käuferin.

Die Kosten der Lastenfreistellung treffen die Verkäuferin.

Objektverwaltung

Die Käuferin ist verpflichtet, die Verwaltung für das Objekt ab Eröffnung, d. h. auch vor dem Stichtag 1.5.1996, zu übernehmen.

Die Verkäuferin beabsichtigt, das bestehende KONSUM-Gebäude zu revitalisieren. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsparteien in gegenseitiger Absprache, ein qualifiziertes Management einzusetzen, das bereits ähnliche Objekte nachweisbar erfolgreich geführt hat und gewährleistet, daß erforderliche Marketingaktivitäten im erforderlichen Maße und termingemäß erfolgen. Die näheren Einzelheiten werden in einer privatschriftlichen Regelung zum gegebenen Zeitpunkt zwischen den Parteien vereinbart.

Bankbürgschaft

Nachdem die vorgelegte Bürgschaft der Südwestdeutschen Landesbank Girozentrale vom 23.11.1995 einen Gültigkeitsvorbehalt dergestalt hat, daß sie erst Gültigkeit erlangt, wenn der tatsächlich abgeschlossene Kaufvertrag mit dem der Bank zuletzt überlassenen Kaufvertragsentwurf übereinstimmt, beauftragen die Parteien den Notar, bei der Südwestdeutschen Landesbank eine Bestätigung zu erholen, die ausdrücklich die Gültigkeit der Bürgschaft vom 23.11.1995 bestätigt.

Die Südwestdeutsche Landesbank hat die vorgesehene Bestätigung am 24.11.1995 gegenüber der Verkäuferin per Fax abgegeben.

I. Einzahlung des Zeichnungskapitals und steuerliche Verlustzuweisung

a) Der Zeichnungsbetrag zzgl. 5 % Agio ist nach Annahme der Zeichnung auf das Anderkonto Nr. 3087 eines Münchner Wirtschaftsprüfers bei der Südwestdeutschen Landesbank Girozentrale Stuttgart und Mannheim, BLZ 600 500 00, einzuzahlen.

Die Mindestzeichnungssumme beträgt DM 10.000 zzgl. 5 % Agio. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch DM 5.000 teilbar sein.

b) Bezogen auf den Zeichnungsbetrag zuzüglich 5 % Agio beträgt die Verlustzuweisung ca. 87 %, wobei es unbedeutend ist, ob der Gesellschafter in 1995 oder in 1996 beitrifft.

J. Eigenkapitalvorfinanzierung

Zum Zeitpunkt der Prospektausgabe kann keine, auch nicht teilweise Vorfinanzierung des Zeichnungsbetrages durch ein Kreditinstitut vermittelt werden. Für den Fall, daß eine Vorfinanzierung erfolgt, ist folgender Hinweis zu beachten:

Die Finanzierung der Beteiligung hat auf die Höhe der mit anderen positiven Einkünften verrechenbaren Verluste aus der Beteiligung keinen Einfluß, da nach dem Schreiben des Bundesfinanzministers vom 20.02.1992 (BStBl. 1992 I, S. 123) Fremdfinanzierungen bei der Ermittlung des Kapitalkontos außer Acht zu lassen sind. Eine Fremdfinanzierung des Anteilerwerbs kann im Einzelfall zu einer Verneinung der Einkünfteerzielungsabsicht des Anlegers führen (vgl. hierzu Abschnitt D. „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer 2).

K. Kapitaleinlage, Höhe der Haftung und Nachschußpflicht

Gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages ist die Haftung der Kommanditisten auf ihre im Handelsregister einzutragende Kapitaleinlage beschränkt.

Eine darüber hinausgehende Haftung besteht nicht; eine Nachschußpflicht über die eingetragene Kommanditeinlage hinaus ist ausgeschlossen. Die Ausschüttungen stellen Entnahmen im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB dar; insoweit lebt die Haftung des Kommanditisten maximal bis zur Höhe seiner Kommanditeinlage wieder auf.

L. Mittelfreigabe

Alle Einzahlungen (einschließlich Agio) erfolgen auf ein Anderkonto eines Münchner Wirtschaftsprüfers bei der Südwestdeutschen Landesbank, Stuttgart. Mit ihm wurde vereinbart, daß Mittel von diesem Konto nur gegen kumulativen Nachweis folgender Voraussetzungen freigegeben werden dürfen:

a) Vorlage des Kaufvertrages, Urkunden Nr. 4529 A/95 vom 23.11.1995 und des Nachtrags zum Kaufvertrag, Urkunden Nr. 4651 A/95 vom 5.12.1995 des Notars Dr. Uli Armbruster, Nürnberg.

b) Vorlage der Mietverträge, die in der tabellarischen Mieteraufstellung (vgl. Abschnitt A., Ziffer 6. a) aufgeführt sind, mit Ausnahme der bisher einseitig nur vom Mieter unterschriebenen Verträge.

c) Vorlage der Baugenehmigung vom 26.05.1995 für das Fonds-Objekt.

d) Vorlage einer Kopie des Mietgarantievertrages zwischen der Generalbau Dresden GmbH & Co. Baustoffhandel KG, Dresden, und der Firma Drei C-Beteiligungs GmbH, Nürnberg, bezüglich des Objekts „Sachsen-Forum“, Dresden-Gorbitz.

e) Vorlage der Finanzierungsnachweise betreffend die im Prospekt angegebenen kurz- und langfristigen Finanzierungsverträge mit der fremdfinanzierenden Bank.

f) Vorlage eines Darlehensvertrages mit ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH über DM 1.000.000 zur Teilbelegung der Ankaufsfinanzierung.

g) Vertrag mit ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH betreffend die Plazierung des Gesellschaftskapitals bis 31.12.1996.

h) Bürgschaft von Herrn Dr. Lauerbach gegenüber der fremdfinanzierenden Bank für die Bankverbindlichkeiten aus der Ankaufsfinanzierung der Fondsgesellschaft.

i) Vorlage eines Prospektprüfungsberichtes nach den Grundsätzen der Stellungnahme WFA 1/1987 des Institutes der Wirtschaftsprüfer. Sollten die oben genannten Nachweise nicht bis spätestens 31.12.1995 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge, einschließlich Agio und einschließlich auflaufender Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages), an die Zeichner zurückzuerstatten.

M. Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft

1. Beteiligungsgesellschaft

Die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG ist im Handelsregister München, Register Nr. HRA 70486 eingetragen.

2. Komplementäre:

a) TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Einlage. Sie ist gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

b) Herr Dr. Günter Lauerbach, Wirtschaftsjurist, geschäftsansässig in München. Er vertritt die Gesellschaft; die Geschäftsführung obliegt ihm.

3. ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG schließt mit der ILG Planungsgesellschaft für

Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH folgende Verträge ab:

- a) einen Geschäftsbesorgungsvertrag
- b) einen Plazierungsgarantievertrag
- c) einen Vertrag betreffend die Vermittlung der kurzfristigen Objektankaufsförderung
- d) einen Vertrag betreffend die Vermittlung der langfristigen Objektfinanzierung
- e) einen Darlehensvertrag über DM 1.000.000 zur vollständigen Darstellung der Objektankaufsförderung
- f) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes
- g) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen
- h) einen Vertrag über die Garantie des Kapitaldienstes 1995 und 1996 gem. dem Finanz- und Investitionsplan

Herr Dr. Lauerbach ist sowohl Komplementär der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG als auch allein vertretungsberechtigter Geschäftsführer der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH.

4. Vertriebsgesellschaft

Firma:
ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH

Sitz:
Landsberger Straße 439,
81241 München

Rechtsform:
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Handelsregister:
München, HRB 63938

Aufnahme der
Geschäftstätigkeit: 13.12.1983

Höhe des gezeichneten
Kapitals: DM 50.000
davon eingezahlt: DM 50.000

Die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG schließt mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH einen Vertrag, wonach die ILF Vermö-

gensanlagen Vertriebs GmbH damit beauftragt wird, Vertriebsgesellschaften und Personen an die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG zu vermitteln, die die Beschaffung des Zeichnungskapitals übernehmen.

Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH sind mit einem Kapitalanteil von 51 % Herr Dr. Lauerbach sowie der Geschäftsführer der Gesellschaft, Herr Hauch, mit 49%. Der Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH ist zugleich Prokurist der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH.

5. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wir haben eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des vorliegenden Prospektes nach Maßgabe der Stellungnahme WFA 1/1987 des Institutes der Wirtschaftsprüfer beauftragt.

Sobald der Bericht über diese Prüfung fertiggestellt ist, sind wir bereit, diesen jedem ernsthaften Interessenten auf Anfrage zur Verfügung zu stellen. Aus berufs- und standesrechtlichen Gründen (Verbot der Werbung) kann der Name der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Prospekt nicht genannt werden, steht jedoch ernsthaften Interessenten auf Anfrage zur Verfügung.

6. Münchner Wirtschaftsprüfer

Mit einem Münchner Wirtschaftsprüfer, dessen Name aus berufs- und standesrechtlichen Gründen (Verbot der Werbung) nicht genannt werden darf, der jedoch ernsthaften Interessenten auf Anfrage zur Verfügung steht, wurden geschlossen (vgl. Abschnitt L.):

- a) ein Vertrag betreffend die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase
- b) ein Vertrag betreffend die Prüfung der Jahresabschlüsse.

7. Finanzierende Bank

Die im Prospekt beschriebenen Kreditmittel werden von einer deutschen Großbank zur Verfügung gestellt.

8. Mieter

Mit den im Prospekt aufgeführten Mietern bestehen die dort näher beschriebenen Mietverträge.

9. Standortgutachter

Firma:
BBE-Unternehmensberatung GmbH

Sitz:
Gothaer Allee 2,
50969 Köln

Rechtsform:
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Handelsregister:
Köln, HRB 1592

Aufnahme der
Geschäftstätigkeit: 1953

Höhe des gezeichneten
Kapitals: DM 1.000.000
davon eingezahlt: DM 1.000.000

Die BBE-Unternehmensberatung GmbH erstellte ein Standortgutachten mit dem Titel: Gutachterliche Stellungnahme zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines Nahversorgungszentrums in Dresden-Gorbitz „Sachsen-Forum“.

10. Mietgarant

Firma:
Drei C-Beteiligungs GmbH

Sitz:
Nürnberg

Rechtsform:
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Handelsregister:
Nürnberg, HRB 10919

Tag der ersten Eintragung:
8. April 1992

Höhe des gezeichneten
Kapitals: DM 100.000
davon eingezahlt: DM 100.000

Die Firma Drei C-Beteiligungs GmbH übernimmt eine Mietgarantie, die u. a. in Abschnitt H. „Vertragliche Grundlagen“, dort „Zum 1.5.1996 nicht vermietete Flächen / Mietgarantie dargestellt ist.

N. Chancen-Risiken-Raster

Mit einer Beteiligung am ILG Fonds Nr. 26 geht der Anleger ein wirtschaftliches Engagement ein: Er ist an einer Gesellschaft beteiligt, die eine neu errichtete gewerbliche Immobilie (Einkaufszentrum) vermietet und verwaltet. Das wirtschaftliche Ergebnis einer solchen Beteiligungsgesellschaft ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen und tatsächlichen Umständen abhängig, die sich über die voraussichtliche wirtschaftliche Laufzeit der Beteiligung auch ändern können, ohne daß diese Änderungen, selbst bei größtmöglicher Sorgfalt, vorausgesehen werden können. Den Risiken, Ergebnisse zu erzielen, die unterhalb der projizierten liegen, entsprechen Chancen, Ergebnisse zu erreichen, die darüber liegen.

Nachfolgend sollen die aus der Sicht der Prospektherausgeberin wesentlichen Bereiche der wirtschaftlichen Chancen und Risiken aufgezeigt werden. Die Darstellung ist notwendigerweise punktuell und ersetzt nicht die Lektüre der Prospektaussagen im ganzen.

1. Standort/ Mieter:

Der Standort der Immobilie und die Chancen der Immobilie an ihrem Standort wurden von der renommierten BBE-Unternehmensberatung GmbH, Niederlassung Frankfurt/Main, eingehend überprüft. Die BBE führt in ihrem Standortgutachten abschließend aus:

„Im Rahmen geordneter städtebaulicher Entwicklung besitzt das „Sachsen-Forum“ beste Aussichten, sich als zentrale Größe der örtlichen Einzelhandelslandschaft einzurichten und sich nachhaltig am Markt zu behaupten. Aus markt- und standortanalytischer Sicht ist ein Kauf des „Sachsen-Forums“ zu befürworten.“

Ungeachtet dieser Stellungnahme ist es naturgemäß unmöglich, die Entwicklung eines Standortes für einen langfristigen Zeitraum mit Sicherheit vorauszusagen.

Die Bonität aller Mieter und vor allem die der Großmieter wurde durch Einholung bzw. Vorlage von üblichen Büroauskünften überprüft. Die Aus-

künfte geben in keinem Falle Anlaß, die Bonität eines Mieters zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Frage zu stellen. Die Prospektherausgeberin geht deshalb von einer nachhaltigen Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten aus. Dies gilt insbesondere für die Mieter, deren Geschäftsumfang und/oder Bonität überdurchschnittlich ist („Großmieter“). Soweit zum Zeitpunkt der Prospektlegung Flächen noch nicht vermietet sind, wird davon ausgegangen, daß diese Flächen an „kleinere Adressen“ vermietet werden. Die Beteiligungsgesellschaft hat in erheblichem Umfang ein Mietausfallwagnis (4 % der kalkulatorischen Gesamtjahresmieteinnahmen oder TDM 4.014 über 20 Jahre) in die laufende Rechnung des Fonds eingestellt. Die Beteiligungsgesellschaft geht im übrigen bei den Mietverträgen, die Sonderkündigungsrechte zugunsten bestimmter Mieter enthalten (Adessa zum Ende des 5. Jahres, Jean Pascale zum Ende des 3. Jahres) davon aus, daß das Mietausfallwagnis 30 % (Nachvermietung zu nur 70 % angenommen) der von diesen Mietern zu diesem Zeitpunkt geschuldete Mieter beträgt, und zwar im Falle des Mieters Adessa für 5 Jahre nach Wirksamwerden der Kündigung, im Falle des Mieters Jean-Pascale 7 Jahre nach Wirksamwerden der Kündigung. Zum Ausgleich der Differenz zwischen den bei Nichtausübung der Sonderkündigungsrechte erwarteten Mieten und dem Ansatz mit 70 % dienen DM 250.000 aus einer Bürgschaft der Verkäuferin; im übrigen das kalkulierte Mietausfallwagnis.

Insoweit Flächen bei Prospektlegung noch nicht vermietet sind, erhält die Beteiligungsgesellschaft eine auf 5 Jahre begrenzte, liquide Erstvermietungsgarantie über DM 3.300.000. Mietverträge, die diese Garantie ersetzen, müssen akzeptable Bonität aufweisen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß Mieter ungeachtet einer beim Mietvertragsabschluß akzeptierten Bonität später ausfallen und nicht oder nicht sofort durch Mietverträge mit vergleichbar hoher Miete ersetzt werden können. Hier können u. U. Ausfälle entstehen, die auch über das

berücksichtigte Mietausfallwagnis hinausgehen und damit die Liquidität des Fonds belasten. Andererseits ist es möglich, daß bei guter Akzeptanz des Stadtteilzentrums bei anstehenden Neuvermietungen bzw. Mietvertragsverlängerungen bessere als die projizierten Ergebnisse erreicht werden können. Besondere Bedeutung kommt naturgemäß dem Hauptmieter Konsum Dresden (3.486 m² Mietfläche, Anfangsjahresmiete DM 794.808) zu. Konsum Dresden verfügt nach der Auskunftslage über eine gute Bonität, das Flächen- und Umsatzvolumen dieses Mieters ist aber im Vergleich zu den Wettbewerbern klein. Jedoch verfügt Konsum Dresden im Raum Dresden aufgrund seiner traditionellen Präsenz über attraktive Standorte.

Falls dieser Mieter ausfallen sollte, geht die Beteiligungsgesellschaft davon aus, daß andere Betreiber an diesem Standort interessiert sind und zu den mit Konsum Dresden vereinbarten, vergleichsweise günstigen Mieten (Anfangsmiete DM 19,-/Monat/m²) kontrahieren.

Insoweit bei Prospektlegung die vermieteten Flächen von der Erstvermietungsgarantie erfaßt werden, besteht das Risiko, daß es innerhalb der Garantieperiode nicht oder nur teilweise gelingt, Mieter zu akquirieren mit der Folge, daß ggf. nach Auslaufen dieser Garantieperiode ein entsprechender Mietausfall wirksam werden könnte. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, daß die nicht vermieteten Flächen überwiegend auf den Bereich Büros/Praxen entfallen, die erfahrungsgemäß ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung sehr viel besser vermietbar sind.

Die anhaltende Wirtschaftlichkeit des Standorts ist abhängig davon, daß anhaltend gute Umsätze erzielt werden, welche die Erwirtschaftung der Mieten möglich machen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Prospektes wird verwiesen.

Sollten die Mieter anhaltende Verluste verzeichnen, kann im Zweifel nicht mit einer Verlängerung der Mietverträge gerechnet werden bzw. nur mit einer

Verlängerung zu schlechteren Konditionen.

Auch bei Mietausfällen ist die Beteiligungsgesellschaft gegenüber der kreditgewährenden Bank nach wie vor zur Aufbringung der vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen verpflichtet. Bei einem Teilausfall von Mieterträgen wäre zunächst die Ausschüttung, bei einem noch höheren Ausfall auch die Substanz des Eigenkapitals gefährdet. Dies kann die wirtschaftlichen Grundlagen der Gesamtinvestition gefährden und damit im äußersten Fall zum Totalverlust des Eigenkapitals wie auch zur Rückzahlung von Beträgen in Höhe der Ausschüttung führen, die nach § 172 HGB Kapitalrückzahlungen darstellen. Ergänzend wird noch auf die speziellen Risiken von Standorten in den neuen Bundesländern im Zusammenhang mit der Kaufkraftentwicklung verwiesen, wie sie im einzelnen unter Punkt 9 dieses Abschnitts dargestellt sind.

Andererseits besteht die Chance, bei anstehenden Mietvertragsverlängerungen Mieterlöse zu erzielen, die über die projizierten hinausgehen. Diese Möglichkeit scheint dann gegeben, wenn Mieter auf den angemieteten Flächen anhaltend besonders gute Umsätze erzielen, den Standort deshalb sichern wollen und deshalb auch bereit sind, höhere Mieten zu zahlen.

2. Kosten und Risiken der Immobilie:

Die Beteiligungsgesellschaft erwirbt einen Neubau. Dieser Neubau ist von der Verkäuferin mängelfrei abzuliefern; darüberhinaus hat die Beteiligungsgesellschaft die üblichen Gewährleistungsansprüche.

Die Beteiligungsgesellschaft hat für Reparatur- und Revitalisierungsaufwendungen während der 20-jährigen Prognoseperiode insgesamt TDM 4.344 angesetzt. Dieser Ansatz wurde unter dem Gesichtspunkt größtmöglicher Vorsicht so hoch bemessen. Die Beteiligungsgesellschaft hält darüberhinaus auch eine allgemeine Liquiditätsreserve. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, daß durch derzeit nicht vorausehbare große Reparaturen in

Zukunft Aufwendungen erforderlich werden können und diese deshalb entweder zu Lasten von Ausschüttungen oder durch Nachvaluierung aufgenommenen Fremdmittel bezahlt werden müssen. In beiden Fällen würden derartige Aufwendungen das projizierte Ergebnis negativ beeinflussen. Auf der anderen Seite erscheint es auch möglich, daß die Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen anhaltend niedriger sind als die kalkulatorischen Ansätze. Die Gesellschaft hätte dann die Möglichkeit, über diese Liquidität zu verfügen.

3. Bodenbeschaffenheit:

Die Verkäuferin garantiert im Kaufvertrag, daß zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses keine Altlasten (Bodenverunreinigungen) vorhanden sind, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Forderung beseitigt werden müssen.

4. Einnahmen- und Ausgabenprojektion:

Die Prognoserechnung des Fonds geht bezüglich der Mietentwicklung von einer konstanten Preissteigerungsrate von 2,5% p.a. in 1996 und 1997 und von 3,5% p.a. ab dem Jahr 1998 aus. Sollte die Entwicklung der Preissteigerungsrate niedriger als die angenommene sein, so würden der Beteiligungsgesellschaft geringere Mieteinnahmen als prognostiziert zufließen, mit entsprechender Auswirkung auf Liquidität und Ausschüttung. Umgekehrt ist festzuhalten, daß eine Preissteigerungsrate, die über der angenommenen liegt, Mieteinnahmen erwarten läßt, die höher liegen.

5. Zinsen:

Die Prognoserechnung des Fonds kann nur für den Zeitraum bis zum 30.9.2005 von einem festen Zinssatz ausgehen. Da im Zusammenhang mit der langfristigen Finanzierung in Höhe von TDM 31.746 die Zahlung eines Disagios von 10% und einer Zinsvorauszahlung von ebenfalls 10% vereinbart wurde, ergibt sich für diese Zinsfestschreibungsperiode ein besonders niedriger Nominalzins mit der Folge, daß die Zinsbelastung ab dem 1.10.2005 steigt.

Die Beteiligungsgesellschaft geht in

ihrer Prognoserechnung davon aus, daß der Effektivzinssatz dann 7,79% p.a. (Nominalzinssatz 7,5% p.a.) beträgt. Nur wenn die Mietentwicklung wie projiziert verläuft und per 1.10.2005 keine höhere Nominalzinsbelastung als 7,5% p.a. gilt, treten insoweit die prognostizierten Ergebnisse ein. Sollten die nach Ablauf der Zinsbindung neu zu vereinbarenden Zinskonditionen schlechter sein, so würde dies zu höheren Zinsen bei der Beteiligungsgesellschaft führen, mit entsprechenden nachteiligen Folgen für das wirtschaftliche und auch das Ausschüttungsergebnis. Eine Teilkompensation solcher Nachteile liegt in den Möglichkeiten der Erzielung höherer Habenzinsen für die von der Gesellschaft gehaltene Liquidität als kalkuliert. Umgekehrt können sich positive Folgen ergeben, wenn die neu zu vereinbarenden Zinskonditionen unter den kalkulierten liegen. Auch für die prognostizierten Zinseinnahmen wird darauf hingewiesen, daß sich je nach Marktentwicklung höhere oder niedrigere Zinseinnahmen ergeben können.

6. Sonstige Risiken aus der Fremdfinanzierung:

Die Beteiligungsgesellschaft hat für die erste Zinsbindungsperiode eine Eingangstilgung ab dem 01.01.1999 von 1% p.a., die sich um ersparte Zinsaufwendungen erhöht, fest vereinbart. Sie geht in ihrer Prognoserechnung davon aus, daß der Tilgungsanteil ab dem 1.10.2005 so bemessen wird, daß der Kredit zum 31.12.2015 noch mit ca. 68% valutiert. Diese Vorstellungen sind Teil des von der Beteiligungsgesellschaft bei der kreditgewährenden Bank eingereichten Kreditantrages. Die kreditgewährende Bank behält sich in der Kreditzusage bankenüblich eine Neufestsetzung von Zins und Tilgung nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsfrist vor, hat jedoch der Beteiligungsgesellschaft gegenüber bestätigt, daß sie sich bemühen wird, eine Tilgung nach Ablauf der ersten Konditionsbindungsfrist so zu bemessen, wie dies in den Annahmen der Prognoserechnung zugrunde gelegt wurde, wobei die dann gegebenen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt zu berücksichtigen sind.

7. Steuerbelastung/-zahlung:

Bei der Berechnung der projizierten Ergebnisse wird im steuerlichen Bereich von einer Fortgeltung der derzeitigen steuerrechtlichen Rahmendaten ausgegangen. Sollten sich die steuerlichen Rahmendaten durch gesetzgeberische Maßnahmen gegenüber den Annahmen verschlechtern, würde dies zu einer höheren steuerlichen Belastung der projizierten Ergebnisse einschließlich des Ergebnisses im Falle der Veräußerung der Immobilie der Beteiligungsgesellschaft führen können. Umgekehrt würden bisher nicht vorhersehbare Verringerungen der angenommenen Steuerlast zu entsprechenden Verbesserungen der Ergebnisse führen können.

Im Bereich der Einkommensteuer wurde der Solidaritätszuschlag für die Zeit von 1995 bis 1999 berücksichtigt. Sollte diese Belastungsperiode länger dauern, würden sich die steuerlichen und liquiditätsmäßigen Ergebnisse verschlechtern, im umgekehrten Fall würde eine Verbesserung eintreten.

Im Rahmen der Renditeberechnung wurde für das Beitrittsjahr 1995 davon ausgegangen, daß die Steuererstattung aus der steuerlichen Verlustzuweisung zum 1.3.1996 bzw. Steuerzahlungen ab 1996 zum 1.3. des Folgejahres fließen. Für in 1996 beitretende Gesellschafter wurde davon ausgegangen, daß die Steuererstattung aus der steuerlichen Verlustzuweisung zum 31.12.1996 bzw. Steuerzahlungen ab 1996 zum 1.3. des Folgejahres fließen. Je nach persönlicher Situation des einzelnen Anlegers können die tatsächlichen Zahlungen früher oder später erfolgen.

8. Wertentwicklung, Wertzuwachs:

In der Prognoserechnung des Fonds wird davon ausgegangen, daß die Fondsimmoblie nach Ablauf von 20 Jahren zu einem bestimmten Vielfachen der dann erreichten prognostizierten Miete veräußert werden kann. Diese Miete wiederum wird durch Zugrundelegung bestimmter angenommener Preissteigerungsraten ermittelt. Sollte zum Zeitpunkt eines Verkaufs

die Mietentwicklung, sei es aus Gründen geringerer Preissteigerungsraten, sei es aufgrund von Mietausfällen oder Mietreduzierungen oder aufgrund anderer Umstände, anders, d. h. schlechter verlaufen als angenommen, so wäre die Bemessungsgrundlage (Gesamtmiete) niedriger und damit schon deshalb ein zu erwartender Verkaufserlös geringer. Umgekehrt würde eine höhere Miete zu einem höheren Verkaufserlös führen.

Sollten darüber hinaus andere Umstände, wie z. B. eine allgemein geringere Nachfrage nach Immobilien oder eine lediglich die Fondsimmoblie betreffende Nachfrageschwäche zu einer Käufernachfrage auf niedrigerer als im Prospekt zugrunde gelegten Basis führen, so würde auch dies den erwarteten Verkaufserlös und die erwartete Gesamtrendite negativ beeinflussen. Auf der anderen Seite wird ein anhaltend überdurchschnittlicher Erfolg des Einkaufszentrums positiven Einfluß auf die Wertentwicklung haben.

9. Allgemeine Risiken „Neue Bundesländer“:

Die Beteiligungsgesellschaft erwirbt eine Immobilie im Bundesland Sachsen. Die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts wird auch beeinflusst von der mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Entwicklung in dem betreffenden Bundesland, wie auch in den neuen Bundesländern insgesamt und natürlich auch durch die Einflüsse, die diese Entwicklung auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland haben.

Die derzeit und vielleicht auch noch mittelfristig zu erwartende überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit in den östlichen Bundesländern generell und auch am Standort Dresden beeinträchtigt das wirtschaftliche Ergebnis des Mieters an diesem Standort dann nicht, wenn durch anhaltende Transferzahlungen eine entsprechende Kaufkraft betreffend das vom Einkaufszentrum angebotene Sortiment aufrechterhalten wird.

Sollten aufgrund nicht vorhersehbarer Umstände, die dann im Zweifel auch zu einer Gefährdung der politischen Stabilität der Bundesrepublik führen könnten, notwendige Transferzahlungen ausbleiben, könnte dies zu außerordentlichen Verlusten des Mieters führen, die, wenn sie über einen längeren Zeitraum anhalten, dann möglicherweise auch seine allgemeine Bonität beeinflussen könnten.

Allgemeinen Risiken dieser Art stehen jedoch die optimistischen Erwartungen vieler für eine besonders positive Wirtschaftsentwicklung in den neuen Bundesländern gegenüber.

10. Verwaltungsrisiken:

Die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft obliegt einer natürlichen Person, die Verwaltung der Beteiligungsgesellschaft wird von einem Dienstleistungsunternehmen (ILG) durchgeführt.

Natürgemäß kann nicht ausgeschlossen werden, daß eine natürliche Person ausfällt und/oder ein Unternehmen seine Tätigkeit einstellt.

Der Gesellschaftsvertrag trägt dem u.a. dadurch Rechnung, daß neben dem Komplementär Dr. Lauerbach auch eine GmbH persönlich haftet und deshalb bei einem Ausfall der natürlichen Person der Fortbestand der KG gesichert ist; darüber hinaus sieht der Gesellschaftsvertrag vor, daß in einem solchen Fall ein aus dem Bereich der ILG stammender Gründungskommanditist die Geschäftsführungsfunktion von Dr. Lauerbach übernimmt.

Im übrigen steht es der Gesellschafterversammlung frei, durch entsprechenden Mehrheitsbeschluß die jeweilige Verantwortung in andere Hände zu legen.

IV. GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG.
2. Sitz der Gesellschaft ist München.
3. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere von Eigentum an einem bebauten Grundstück in Dresden-Gorbitz, Merianplatz, zwischen Leutewitzer- und Omsewitzer Ring.
2. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand des Unternehmens in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand beteiligen.

§ 3 Gesellschafter

1. Persönlich haftende Gesellschafter sind:
 - a) TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, ohne Einlage
 - b) Herr Dr. Günter Lauerbach, München; er leistet mit Wirkung zum 30. April 1996 eine Einlage in Höhe von DM 450.000. Bis zu diesem Zeitpunkt ist Herr Dr. Lauerbach persönlich haftender Gesellschafter ohne Einlage.
2. Gründungskommanditist ist:

Herr Uwe Hauch, München, mit einer Einlage von DM 10.000. Diese Einlage wird um DM 540.000 auf DM 550.000 mit Wirkung zum 30. April 1996 erhöht.

Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, ist berechtigt und von allen Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt, unter Abschluß entsprechender Beitrittsverträge, im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen und dem Handelsregister gegenüber auch namens aller Kommanditisten Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

§ 4 Kapital, Haftung

1. Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten über DM 10.000 zuzüglich 5 % Agio oder über einen durch DM 5.000 teilbaren höheren Betrag zuzüglich 5 % Agio. Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf DM 45.360.000 incl. Agio begrenzt. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt unter Einschluß der Gesellschafter nach § 3 Absatz 1 b und § 3 Absatz 2 zum 30. April 1996 DM 46.360.000. Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind als deren Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Die Haftung des Kommanditisten ist auf seine Kapitaleinlage beschränkt. Eine über diesen Betrag hinausgehende, zusätzliche Haftung ist ausgeschlossen; eine Nachschußpflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

2. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 7 % jährlich über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank für die Zeit des Verzugs zu entrichten. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.

3. Gerät der Kommanditist mit einer fälligen Rate seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der persönlich haftende Gesellschafter Dr. Günter Lauerbach ungeachtet der unter Absatz 2 getroffenen Regelung namens der übrigen Gesellschafter das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der KG nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von 4 Wochen nach Ausübung der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt der Kommanditist nicht am Ergebnis der KG teil.

4. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die KG die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlungen beschränken. Das Agio bemißt sich in diesem Fall nach der Höhe der ursprünglich vereinbarten Kapitaleinlage.

§ 5 Gesellschafterkonten

1. Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter gemäß § 4 sind auf festen Kapitalkonten I zu verbuchen. Sie sind unver-

änderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung sowie für den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben. Die Einlagen auf diesen Konten sind unverzinslich.

2. Neben den festen Kapitalkonten I werden für jeden Gesellschafter bewegliche Kapitalkonten II für Gewinn- und Zinsgutschriften, Verlustanteile, Entnahmen und Einzahlungen, soweit sie nicht vereinbarungsgemäß eine Kapitaleinlage darstellen, geführt.

§ 6 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach. Er ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Er ist vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Absatz 2 und 112 HGB sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind. Die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

2. Im Falle des Todes des persönlich haftenden Gesellschafters, Herrn Dr. Günter Lauerbach, oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung, übernimmt der Gründungskommanditist, Herr Uwe Hauch, die Geschäftsführung, nicht jedoch die persönliche Haftung. Die Gesellschaft wird in diesem Fall von der verbleibenden Komplementärin und Herrn Uwe Hauch, jeweils einzeln, vertreten. Herr Uwe Hauch wird für diesen Fall bereits jetzt aufschiebend bedingt entsprechende Generalvollmacht erteilt. Die Vergütung für die Tätigkeit der Geschäftsführung und Vertretung wird auf Vorschlag der persönlich haftenden Gesellschafterin, TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, durch Gesellschafterbeschuß entschieden. Im übrigen wird auf § 13 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

3. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung und für die Geschäftsführung

eine im § 11 geregelte Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen. Im übrigen werden ihm nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt.

4. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 Abs. 1 HGB hinausgehen, kann der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen.

Solche Handlungen sind insbesondere:

a) der Erwerb und die Veräußerung sowie die Belastung von Gegenständen des Anlagevermögens,

b) die Eingehung von Verbindlichkeiten aller Art, die insgesamt DM 100.000 p. a. übersteigen, es sei denn, es handelt sich um erforderliche Reparaturarbeiten am Mietgegenstand,

c) die Übernahme von Gewährleistungen aller Art (einschließlich Garantien, Bürgschaften, Haftungserklärungen),

d) der Abschluß von Anstellungsverträgen.

5. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß § 8 durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 4. Zu solchen Handlungen gehören auch Rechtsgeschäfte Grundstücke betreffend, soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich sind oder werden, sofern dadurch der Investitionsaufwand nach § 8 um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und dadurch die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten nicht oder nur ganz unwesentlich berührt werden.

6. Der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 4 bedarf es auch nicht zum Abschluß neuer Mietverträge und zur Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist.

7. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Beteiligungsgesellschaft erteilt, die im Prospekt beschrieben und erläutert sind, insbesondere auch für die Mietverträge und die kostenlose Anbringung einer Leuchtreklame mit dem Text „ILG Immobilien-Fonds“ einschließlich der Anbringung des ILG Firmenlogos in Leuchtschrift vorbehaltlich der Erteilung erforderlicher Genehmigungen Dritter.

8. Jeder der Kommanditisten hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB.

§ 7 Beirat

1. Zur Überwachung, Beratung und Unterstützung der Geschäftsführung kann ein Beirat bestellt werden, der aus drei Mitgliedern besteht und der durch die Gesellschafterversammlung gewählt wird.

2. Die Amtszeit der Beiräte beträgt drei Jahre. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in welchem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet. Die Amtszeit der Beiräte endet nach Abschluß der Gesellschafterversammlung, die über die Feststellung des Jahresabschlusses für das dritte Geschäftsjahr nach Bestellung des Beirats beschließt. Wiederwahl eines Beirats ist zulässig.

3. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben. Er ist berechtigt, von der Geschäftsführung Bericht über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen; er ist jedoch nicht berechtigt, der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der Geschäftsführung Weisungen zu erteilen. Soweit in der Geschäftsordnung nicht oder nicht anders geregelt, sind die Bestimmungen dieses Vertrages auf den Beirat entsprechend anzuwenden. Der Beirat kann aus seiner Mitte einen Vorsitzenden bestimmen, der die Rechte des Beirats nach außen vertritt.

4. Die Gesellschafterversammlung kann die Beiräte jederzeit abberufen. Dabei sind gleichzeitig eine entsprechende Anzahl von Beiratsmitgliedern für den Rest der Amtsperiode nachzuwählen. Scheidet ein Beiratsmitglied vor Zuwahl eines anderen Beiratsmitglieds aus, ist der Beirat auch ohne das ausscheidende Mitglied ordnungsgemäß besetzt.

Die Amtszeit des zugewählten Beiratsmitgliedes endet mit der regulären Amtszeit des Beirats.

5. Die Beiratsmitglieder haben Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen, die im Zusammenhang mit Beiratsitzungen entstehen. Die Gesellschafterversammlung beschließt über die Höhe der Vergütung für die Tätigkeit der Beiratsmitglieder; die Geschäftsführung schlägt hier zunächst ab Mietbeginn eine jährliche Gesamtvergütung von DM 4.000 vor, die sich ab dem Jahr 2006 auf DM 6.000 p.a. erhöht. § 110 HGB gilt entsprechend.

§ 8 Finanz- und Investitionsplan per 31. 12. 1995

I. Nettoinvestitionsaufwand	TDM	TDM
A. Mittelverwendung		
Grundstück	3.100,00	
Gebäude	<u>52.069,35</u>	55.169,35
Grunderwerbsteuer	1.268,89	
Notar- und Grundbuchkosten	400,00	
Makler	545,59	
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	<u>1.550,92</u>	3.765,40
Vermittlungsgebühr – kurzfristige Ankaufsfinanzierung	1.160,00	
– langfristige Objektfinanzierung	<u>900,00</u>	2.060,00
Anderkontoführung	30,00	
Bauabnahme	50,00	
Konzeptionskosten	172,50	
Prospektkosten	161,00	
Kosten der Prospektprüfung und Steuerberatung	150,00	
Saldo aus Zwischenfinanzierung bis 31. 12. 1996, Avalgebühren und Kapitaldienst 1995	866,32	
Verwaltungskosten Initialphase	100,00	
Beschaffung Gesellschaftskapital	5.896,80	
Eintragung Handelsregister, Sonstiges	<u>335,55</u>	7.762,17
		<u>68.756,92</u>
B. Mittelherkunft		
Anteiliges Gesellschaftskapital	37.010,76	
Langfristiges Fremdkapital	<u>31.746,16</u>	68.756,92
II. Sonstige Aufwendungen Initialphase		
A. Mittelverwendung		
Disagio	3.174,62	
Zinsvorauszahlung	3.174,62	
Liquiditätsreserve	<u>3.000,00</u>	9.349,24
B. Mittelherkunft		
Anteiliges Gesellschaftskapital		<u>9.349,24</u>
III. Gesamtinvestitionsaufwand		
Nettoinvestitionsaufwand	68.756,92	
Sonstige Aufwendungen Initialphase	<u>9.349,24</u>	78.106,16
Gesellschaftskapital	46.360,00	
Langfristiges Fremdkapital	<u>31.746,16</u>	78.106,16

§ 9 Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

1. Gesellschafterbeschlüsse sind in den nach diesem Vertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen zu fassen, sowie auf schriftliches Verlangen von Gesellschaftern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 25 v. H. des Gesellschaftskapitals gehören.
2. Gesellschafterbeschlüsse werden außerhalb von Gesellschafterversammlungen schriftlich gefaßt, soweit nicht der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, oder Gesellschafter, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 25 v.H. des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen.
3. Die Gesellschafterversammlung wird durch den persönlich haftenden Gesellschafter mit einer Frist von mindestens 4 Wochen einberufen. Die Frist für die Einberufung beginnt mit der Aufgabe zur Post. In dem Einberufungsschreiben ist die Tagesordnung anzugeben.
4. Beschlußfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. die Einberufungsschreiben den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilten Adresse abgesandt wurden. Die Beweislast, daß eine Adressenänderung oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter.
5. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages einschließlich Kapitalerhöhungen und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlußfassung sind sämtliche, innerhalb von 4 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post, der Gesellschaft zugegangenen Stimmen zu berücksichtigen; später zugegangene Stimmen sind von der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
6. Bei der Beschlußfassung gewähren je DM 1.000 eines Kapitalanteils eine Stimme.
7. Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen, das von dem persönlich haftenden

Gesellschafter zu unterzeichnen und an alle Gesellschafter zu versenden ist. Beschlüsse der Gesellschafter können nur binnen 4 Wochen nach Absendung (Aufgabe zur Post) des Protokolls angefochten werden.

§ 10 Geschäftsjahr, Jahresabschluß

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.
2. Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres hat der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Lauerbach, für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Einnahmen-/Überschußrechnung sowie eine Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, der Vorschriften dieses Vertrages, sowie der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung und der für die Ertragsbesteuerung der Gesellschaft maßgebenden Bestimmungen und Bewertungsregeln zu erstellen. Steuerliche Sonderabschreibungen und Bewertungsrechte können in Anspruch genommen, zulässige Rückstellungen und Rücklagen gebildet werden. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Lauerbach.
3. Der Jahresabschluß und die Einnahmen-/Überschußrechnung sind von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen und mit einem Testat zu versehen.
4. Die Kommanditisten haben das Recht, die Richtigkeit der Einnahmen-/Überschußrechnung, des Jahresabschlusses sowie des Auszugs über das Kapitalkonto II durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

§ 11 Gewinnverteilung, Ausschüttung

1. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, ist vorab im Verhältnis zu den übrigen Gesellschaftern mit 1% am Gewinn oder Verlust und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Im Falle der Verlustbeteiligung ist der persönlich haftende Gesellschafter nur dann zum Ausgleich des Verlustes gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, wenn dies die Liquiditätslage der Gesellschaft erfordert. Nur in diesem Falle darf er darüber hinaus seine Vorwegvergütung auch im Verlustfalle nicht entnehmen.
2. Ein im Jahresabschluß ausgewie-

sener Gewinn oder Verlust wird nach Berücksichtigung des Vorwegabzugs gem. Absatz 1 an die Gesellschafter (Komplementäre und Kommanditisten) entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital verteilt. Ziel für die Ergebnisverteilung für die Jahre 1995 und 1996 ist, sämtliche in 1995 und 1996 eintretenden Kommanditisten im Verhältnis ihres Kapitaleinsatzes ergebnismäßig gleichzustellen. Werbungskosten und/oder Buchgewinne werden in 1995 und 1996, gegebenenfalls auch in den Folgejahren so lange abweichend von der Beteiligungshöhe auf die Kommanditisten verteilt, bis die Gesellschafter ergebnismäßig gleichgestellt sind. Läßt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen des Beteiligungszeitpunktes der Kommanditisten nicht erreichen, ist die Gesellschaft lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht. Sobald die angestrebte Gleichstellung erreicht ist, werden die Ergebnisse gleichmäßig im Verhältnis der Kapitaleinlagen auf die Gesellschafter verteilt. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

3. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten der Gesellschafter sind von diesen der Gesellschaft zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

4. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Alle Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen ohne Agio am Ausschüttungsvolumen beteiligt. Daneben erhält der persönlich haftende Gesellschafter, Dr. Günter Lauerbach, entsprechend Absatz 1 vorweg 1% des Ausschüttungsvolumens. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlage (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

5. In 1996 beitretende Gesellschafter

erhalten in 1996 nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunktes, zu dem die Gesellschaftseinlage erbracht wird. Zur Ermittlung der Beteiligung am Ausschüttungsergebnis wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Monats zugrunde gelegt. Gesellschafter mit Beitritt 1995 erhalten voll die für 1996 lt. Prospekt vorgesehene Ausschüttung. Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen.

§ 12 Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt.

2. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten.

3. Die Abtretung und die Verfügung wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer dem § 3 Absatz 2 entsprechenden, notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

4. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 4.

§ 13 Tod eines Gesellschafters

1. Beim Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über,

a) die Erben sind oder

b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Kapitalanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang dieses Kapitalanteils innerhalb von drei Monaten seit dem Tod schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

3. Scheidet der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, durch Tod aus der Gesellschaft aus, so übernimmt der Gründungskommanditist, Herr Uwe Hauch, zeitgleich die Geschäftsführung und Vertretung. Die Gesellschafterversammlung hat im übrigen binnen angemessener Frist zu entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschafters, Herrn Dr. Günter Lauerbach, tritt.

4. Ist ein Kapitalanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.

5. Die Ausübung der Gesellschafterrechte durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

§ 14 Kündigung eines Gesellschafters

1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2006 kündigen.

2. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber der Gesellschaft zu erfolgen.

3. Mit Ablauf des Geschäftsjahres, auf dessen Ende die Kündigung erfolgt ist, scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.

4. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund sowie das Recht nach § 133 HGB bleibt unberührt.

§ 15 Ausscheiden ohne Kündigung und Ausschluß

Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus:

a) mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Konkurs- oder gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;

b) mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Privatgläubiger gepfändet wird, es sei denn, daß der Gesellschafter den Pfändungsbeschuß

binnen 2 Monaten beseitigt. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Pfändungsbeschlusses, frühestens jedoch mit der Rechtskraft des Schuldtitels, auf dem die Pfändung beruht.

§ 16 Rechtsfolgen des Ausscheidens

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Neu in die Gesellschaft eintretende Personen erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten. Verbleibt nur noch ein Gesellschafter, so geht auf diesen das Gesellschaftsvermögen einschließlich Schulden mit dem Recht zur Fortführung der Firma unter Ausschluß der Liquidation im Wege der Anwachsung über.

2. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Reinvermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangehenden Geschäftsjahres aufzustellenden Jahresbilanz (§ 10 Absatz 2). Die Kosten für die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Ausscheidungsgrund nach § 15 a) oder b) erfüllt.

3. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 7 v. H. p. a. zu verzinsen und in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlaßt ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet wird. Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der verbleibenden Gesellschafter die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Immobilie auszusetzen, sofern der ausscheidende Gesell-

schafter anstelle einer Verzinsung weiter die seiner früheren Beteiligung abzüglich der bereits zurückerstatteten Beteiligungsbeträge entsprechende Ausschüttung wie ein Gesellschafter erhält. Die Gesellschaft ist im übrigen berechtigt, den sich aufgrund der nach § 16 Abs. 2 zu erstellenden Jahresbilanz ergebenden Wert des Anteils dann zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach § 16 Abs. 3 eine Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös (Verkehrswert) niedriger ist als der sich aus der nach § 16 Abs. 2 zu erstellenden Jahresbilanz ergebende Wert.

4. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

5. Die festgestellte Jahresbilanz bleibt auch dann maßgeblich, wenn sie später anlässlich einer steuerlichen Außenprüfung geändert wird.

§ 17 Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den persönlich haftenden, zur Geschäftsführung berechtigten Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluß anderen Personen übertragen wird.

2. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt. Eine Ausgleichspflichtung der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden, zur Geschäftsführung berechtigten Gesellschafter ist ausgeschlossen.

§ 18 Schlußbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung soll durch diejenige gesetzlich zugelassene Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt.

2. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

3. Die Gestaltung dieses Vertrages beruht auf der derzeitigen Auslegung gültiger gesellschafts- und steuerrechtlicher Vorschriften. Für die Änderung dieser Vorschriften oder Verwaltungsübung haften weder die Gesellschafter noch die Gesellschaft. Die von den Gesellschaftern etwa angestrebten Steuervorteile bilden nicht die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

4. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies zulässig vereinbart werden kann.

V. Prospektverantwortung

Für den Inhalt des Prospektes sind nur die bis zum Datum der Prospektherausgabe bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Alle Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Dafür übernimmt der Herausgeber die Haftung.

Eine Haftung für Angaben Dritter kann der Herausgeber nicht übernehmen. Es kann auch keine Haftung dafür übernommen werden, daß die zuständigen Finanzbehörden bei vorgeschriebenen steuerlichen Überprüfungen die Prospektangaben nach Grund und Höhe bestätigen.

Abweichungen, die durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, durch neue gesetzliche Bestimmungen und/oder sonstige behördliche Auflagen bedingt sind, unternehmerische Dispositionskorrekturen im Gesamtinteresse des Projektes, Irrtum und Rechenfehler müssen vorbehalten bleiben.

Datum des Prospekts:
12. Dezember 1995

Prospektherausgeber:

Firma:
ILG Planungsgesellschaft für
Industrie- und Leasing-
finanzierungen mbH

Sitz:
Landsberger Straße 439,
81241 München

Rechtsform:
Gesellschaft mit beschränkter
Haftung

Handelsregister:
HRB 44991 München

Tag der ersten Eintragung:
19.10.1972

Unternehmensgegenstand:
Planung von Industrie- und Leasing-
finanzierungen im In- und Ausland

Stammkapital: DM 1.000.000;
davon einbezahlt: DM 1.000.000

Wesentlich beteiligter geschäfts-
führender Gesellschafter:
Dr. Günter Lauerbach

geschäftsansässig:
Landsberger Straße 439,
81241 München

Bild- und Kartennachweis

Luftbilder S. 6, 7, 11, 15, 16, 32:	Sachsenluftbild, Dresden
Luftbild Fonds-Objekt „Portitz-Treff“ Leipzig, S. 3:	Fotografie H. Timmermann, 2610 WILRIJK-BELGIUM
Luftbild Fonds-Objekt Plauen, S. 3:	Stuttgarter Luftbild Elsäßer GmbH, 70621 Stuttgart
Kartenauszug S. 7, 11:	Haupka-Verlag, Bad Soden (TS.) / ADAC-Verlag München
Stadtplanauszug S. 13 und S. 34:	Haupka-Verlag, Bad Soden (TS.) / ADAC-Verlag München
Stadtplanausschnitt Dresden S. 37:	Verlag Dr. Andreas Barthel, Panitzsch bei Leipzig
Landkarte S. 10:	Creativ Collection, Freiburg (WKH)
Ladenplan S. 31:	Planungsbüro Sempert, Radebeul
Sonstige Fotos:	ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Herausgeber des Emissionsprospektes:



ILG

PLANUNGSGESELLSCHAFT
FÜR INDUSTRIE- UND LEASING-
FINANZIERUNGEN MBH

Landsberger Straße 439, 81241 München
Telefon: 0 89/8 20 66 88, Fax: 0 89/8 21 22 86

Vertriebsbeauftragter: