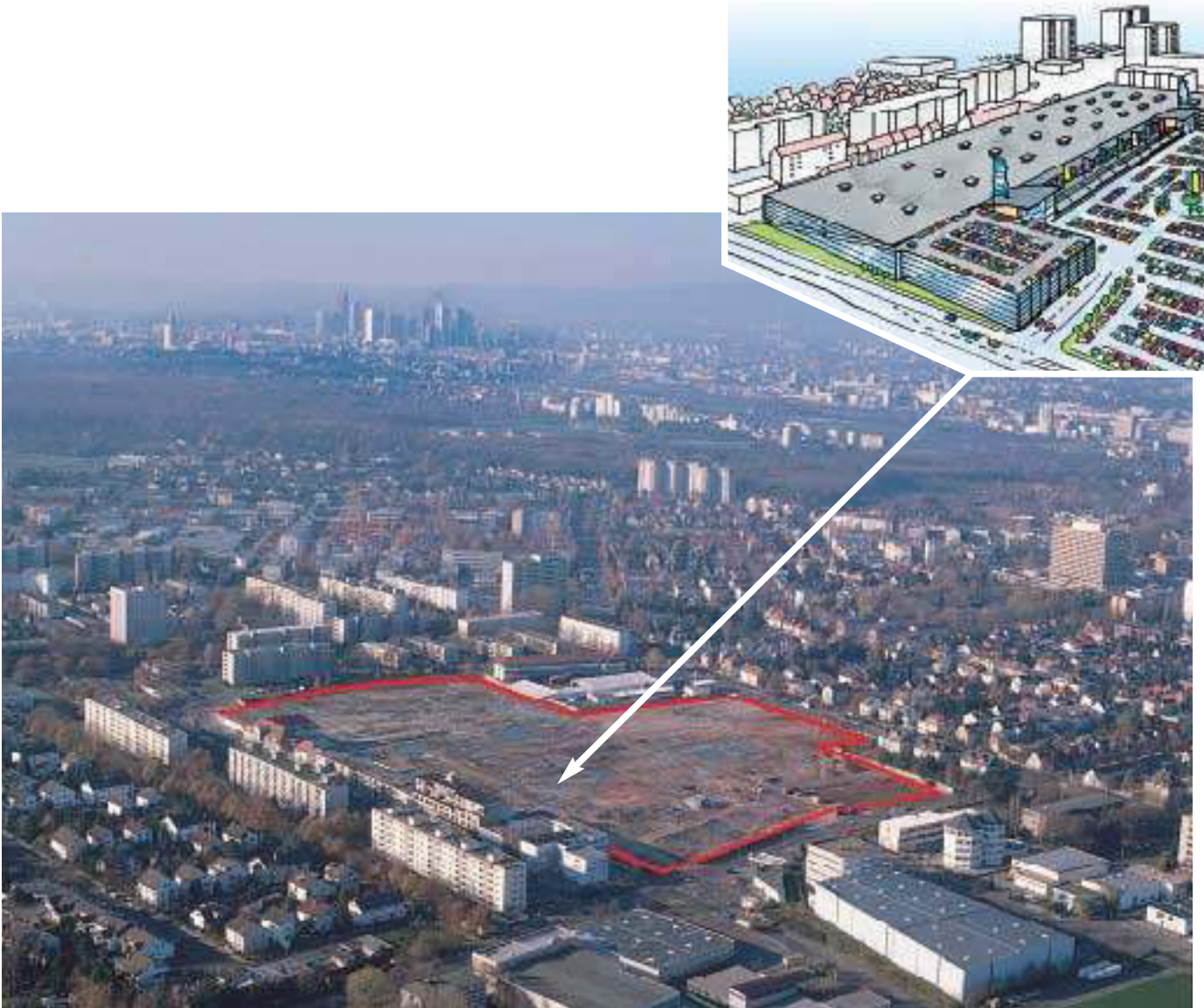




Immobilien-Fonds Nr. 28



RING CENTER Offenbach

- langfristig vermietetes Fachmarktzentrum
- Hauptmieter REWE-Gruppe
- Umsatzerwartung DM 176 Mio. p. a.
- ca. 33.500 m² Nutzfläche
- 73.825 m² Grundstück



Ihr Partner: ILG-Leistungsbilanz (Fonds 1980 – 1998)

Fonds Nr.	Gegenstand	Mieter	Gesamtinvestitionsvolumen in Mio. DM	Eigenkapital in Mio. DM	Fertigstellung/ Mietbeginn	Barauschüttung per Ende 1998 in Mio. DM	Kumulative Mieteinnahmen per Ende 1998 in Mio. DM	Nutzfläche m ²
1	Verwaltungs- und Lagergebäude in München	Knürr AG, München	8,8	1,2	1.10.1981	1,2	14,1	4.925
2	Büro-, Lager- und Betriebsgebäude in Ulm	Seeberger KG, Ulm	17,0	3,2	1.11.1982	2,6	20,9	9.646
3, 4, 5, 8, 12	Objekte in Herne, Wilhelmshaven, Gifhorn, Bocholt und Trossingen	OBI-Gruppe, Wermelskirchen HIG Investitions GmbH, Hamburg	72,6	13,3	Die Leasingobjekte wurden zwischenzeitlich veräußert, wobei die Zeichner über die Laufzeit eine Rendite erzielten, die weit über der seinerzeit prospektierten lag.		45,0	52.079
6	Bau- und Heimwerkermarkt in Nürnberg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	6,1	1,0	1.10.1984	0,8	7,4	2.600
7*)	Fachmarktzentrum Langweid/Augsburg	MC Mode, Getränke-, Bio- und Weinmarkt u. a.	7,9	7,3	1.07.1984	**)	7,5	5.360
9	Bau- und Heimwerkermarkt Königsbrunn/Augsburg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	4,5	0,8	1.06.1984	0,8	7,4	4.027
10	Bau- und Heimwerkermarkt Gersthofen/Augsburg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	7,8	1,3	1.08.1984	1,2	9,8	3.800
11	Bau- und Heimwerkermarkt m. Garten-Center in Bensheim	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	4,7	0,9	1.09.1984	0,8	5,8	2.766
13*)	HL Supermarkt München	REWE KG aA	4,5	4,4	1.04.1987	**)	3,4	924
14	Einkaufszentrum Homburg	HIG Investitions GmbH, Hamburg, Interspar	37,6	7,0	1.01.1986	5,0	31,2	13.258
15	toom-SB-Warenhaus Höchberg/Würzburg	REWE Großflächen GmbH	17,6	9,1	Übernahme 29.07.1987	5,8	15,7	9.916
16	Geschäftshaus m. Arztpraxen, Büros und SB-Markt in Köln	Kaiser's Kaffeegeschäft AG, Ärzte	16,7	8,6	Übernahme 16.11.1988	5,0	11,4	5.114
17	Bürocenter München	Heitkamp, Waagner-Birò, Segafredo-Zanetti, ILG u. a.	17,1	8,3	Übernahme 1.07.1989	3,8	9,5	4.276
18	Einkaufszentrum Heidenheim	BLV(Metro-Gruppe), Bauhaus AG, RENO, Takko u. a.	53,7	25,9	Übernahme 1.12.1989	10,4	29,4	25.962
19	Büroflächen in Nürnberg	Gong-Verlag, Basler Vers. Ford Kreditbank AG, u. a.	7,1	4,0	Übernahme 31.12.1990	1,9	4,4	2.294
20	„Bürocenter am Airport“ Düsseldorf	MD Foods, LTU, Computa Center u. a.	32,7	19,6	Übernahme 1.05.1991	4,3	11,9	6.103
–	Privatplatzierung: Nahversorgungszentrum Biederitz	EDEKA, Bundespost, Ärzte u. a.	5,9	2,9	1.6.1992/ 1.4.1993	0,9	2,2	2.085
21	Einkaufszentrum Köthen	EDEKA Handelsges. Minden-Hannover mbH	36,6	20,1	1.10.1993	6,3	11,6	12.185
22	Fachmarktzentrum „Altmark-Park“, Stendal	EDEKA Handelsges. Minden-Hannover mbH	73,3	39,7	1.04.1994	11,2	20,9	24.795
23	Einkaufszentrum „Elster-Park“, Plauen-Chrieschwitz	MHB Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, Alzey (Metro-Gruppe)	93,3	54,1	1.03.1995	11,3	20,7	29.331
24	Nahversorgungszentrum „Weyhegarten“, Quedlinburg	EDEKA, Sparkasse, Büros, Praxen Wohnungen u. a.	15,7	8,9	1.09.1996	1,2	1,8	3.870
25	Stadtteilzentrum „Portitz-Treff“, Leipzig-Portitz	Spar Handels-AG, Dt. SB-Kauf AG, Schlecker, Post u. a.	38,8	22,9	Übernahme 1.06.1995	3,7	7,6	8.837
26	Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“, Dresden-Gorbitz	Konsum Dresden, REWE, Post, Dt. Bank, Dresdner Bank u. a.	78,1	46,4	1.05.1996	5,4	10,6	14.565
27	Einkaufszentrum ‚Dreiländerpark‘ in Zittau und Verbrauchermarkt in Görlitz,	real,-SB-Warenhaus, Extra-Verbrauchermarkt (Metro-Gruppe) und Raiffeisenhandelsgenossenschaft, Dänisches Bettenlager GmbH u. a.	61,0	34,6	Übernahme 30.12.1996 (Zittau) 1.02.98 (Görlitz)	2,3	5,9	18.458
28	Fachmarktzentrum RING CENTER Offenbach	toom SB-Warenhaus, toom-Baumarkt, ProMarkt, Teppich Frick (alle REWE-Gruppe) Takko ModeMarkt (Tengelmann), RENO Schuhzentrum, SIGMA BüroWelt u. a.	166,4	66,6	Übernahme 15.09.1999	–	–	33.485
Gesamtsummen			885,5	412,1		91,7	316,1	300.661

*) = BGB-Fonds

***) = Bedingt durch das Finanzierungs-konzept keine Ausschüttung



ILG-Fonds Nr. 23

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

Generalmieter:
MHB Grundstücksver-
waltung GmbH & Co. KG
(Metro-Gruppe)



ILG-Fonds Nr. 25

Stadtteilzentrum
„Portitz-Treff“,
Leipzig-Portitz, Sachsen.

Der blau umrandete
Gebäudeteil steht
im Eigentum der
Beteiligungsgesellschaft
(ca. 8.800 m² Nutzfläche).

Hauptmieter:
Spar Handels-AG,
Dt. SB-Kauf AG,
Schlecker,
Post



ILG-Fonds Nr. 26

Stadtteilzentrum
„Sachsen-Forum“,
Dresden-Gorbitz,
Sachsen.

Hauptmieter:
Konsum Dresden,
REWE,
Post,
Deutsche Bank,
Dresdner Bank



ILG

Immobilien-Fonds Nr. 28

RING CENTER Offenbach

	Seite
Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage	5
Das Angebot in Bildern und Stichworten	6
Investitionskriterien für Einzelhandelsflächen	8
Wesentliche von ILG realisierte Einzelhandelsobjekte	10
RING CENTER Offenbach, Makrostandort	12
RING CENTER Offenbach, Mikrostandort Odenwaldring 70	20
RING CENTER Offenbach, Wettbewerb	24
RING CENTER Offenbach, Einzugsgebiet	26
RING CENTER Offenbach, Kaufkraft im Einzugsgebiet	29
RING CENTER Offenbach, Chancen am Markt	31
Zusammenfassende Würdigung der BBE	35
Mieter und Mietverträge	36
Baurecht, Baugenehmigung, Baudurchführung	53
Baubeschreibung	54
Steuerliche Grundlagen	57
Finanzierung	64
Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.1999	65
Ergebnisprojektion	66
Vertragliche Grundlagen	71
Weitere Detailinformationen zur Kommanditbeteiligung	80
Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft	81
Chancen und Risiken	82
Gesellschaftsrechtliche Grundlagen (Gesellschaftsvertrag)	86
Prospektverantwortung	91

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).

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;

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 verändern 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 des Veräußerungsgewinns nach Ablauf der Spekulationsfrist (derzeit 2 Jahre, geplant 10 Jahre).

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

7. Fondsbeteiligungen führen zu Erbschaft- und Schenkungsteuervorteilen, da für Zwecke der Ermittlung der Besteuerungsbasis nicht der Nominalwert der Beteiligung zugrunde gelegt wird.

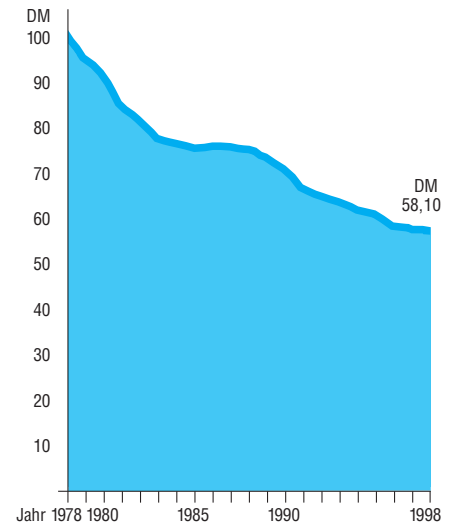
8. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds sind grundsätzlich jederzeit übertragbar, es besteht aber, anders als bei registrierten Wertpapieren, kein geregelter Markt (Börse), so daß in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muß.

9. Jede intensiv genutzte Immobilie führt zu Verschleiß und Reparaturaufwand. Eine ausreichende Berücksichtigung solcher Risiken gewährleistet, daß projizierte Ausschüttungen eingehalten werden können.

10. Projizierte Mieterhöhungen müssen von realistischen Voraussetzungen ausgehen. Auf die Chancen und Risiken von Änderungen des Zinssatzes aufgenommener Fremdmittel ist hinzuweisen.

Kaufkraftverlust der DM in den letzten 20 Jahren

(September 1978 bis September 1998)



Das Angebot in Bildern und Stichworten

Investitionsgegenstand

Die Beteiligungsgesellschaft TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG hat mit Kaufvertrag vom 18.11.1998 das noch zu errichtende Fachmarktzentrum RING CENTER Offenbach erworben. Es handelt sich um einen Grundstückskaufvertrag verbunden mit einem Vertrag betreffend die Pflicht zur schlüsselfertigen Herstellung des Gebäudes. Die Baugenehmigung datiert vom 25.09.1998. Baubeginn: November 1998; Übergabetermin: 15.09.1999.

Strategische Immobilie

Das RING CENTER Offenbach stellt mit über 33.000 m² Nutzfläche und einer Umsatzerwartung von rund DM 176 Mio. p.a. eine strategische Einzelhandelsimmobilie dar. Objekte dieser Größenordnung werden, insbesondere in den alten Bundesländern, wegen ihrer Bedeutung für die lokale, regionale und überregionale Einzelhandelsstruktur nur noch sehr selten genehmigt, sind entsprechend knapp und auch nachgefragt, wenn sie erfolgreich am Markt eingeführt sind.

Standort

Das RING CENTER ist mit der Stadt Offenbach und ihrem Umland hervorragend verkehrverbunden. Der Standort profitiert von der Dynamik des Rhein-Main-Gebietes und somit insbesondere von der nahen Metropole Frankfurt. Im Einzugsgebiet des Fachmarktzentrens leben rund 475.000 Menschen. Die Kaufkraft ist überdurchschnittlich hoch. Der erstklassig verkehrsangebundene Standort (Innenstadtrandlage) macht das RING CENTER sowohl für den dicht besiedelten Nahbereich wie auch für die Einwohner des Umlandes mit hoher Bevölkerungsdichte attraktiv.

Vermietung

Ankermieter ist die REWE-Gruppe. Rund 77 % der Fläche hat REWE über ihre Konzerntochtergesellschaft REWE Großflächen GmbH für 20 Jahre fest angemietet, eine REWE-Tochtergesellschaft (Teppich Frick) weitere rund 3,6% mit 10-jähriger Laufzeit. Damit sind über 80% der Fläche an die REWE-Gruppe vermietet, die auch rund 80% der Jahresmiete zahlt. Die REWE-Gruppe ist derzeit mit einem Gesamtjahresumsatz von DM 61,3 Mrd. der zweitgrößte deutsche Einzelhandelskonzern. Neben REWE sind andere bedeutende deutsche Filialunternehmen Mieter des RING CENTER. Der Vermietungsstand betrug bei Drucklegung ca. 94%.

Der Verkäufer/Generalübernehmer erhält erst dann anteilige Kaufpreistraten auf den Baufortschritt, wenn alle Flächen vermietet sind!

Attraktive Nutzungsstruktur

Magnetbetriebe wie ein großes toom-SB-Warenhaus, ein toom-Baumarkt, ein ProMarkt für Unterhaltungselektronik und ein Takko ModeMarkt (Tengelmann-Gruppe), RENO Schuhzentrum und Sport 2000 sowie eine attraktive Mall mit Shops und gastronomischen Betrieben

machen das RING CENTER lokal, regional und überregional attraktiv.

Rund 1.120 Stellplätze, davon rund 920 ebenerdig, erleichtern den Einkauf.

Positives Standortgutachten

Die renommierte BBE-Unternehmensberatung beurteilt den Standort sehr positiv: „Das Zentrum besitzt beste Aussichten, sich als feste Größe im Rahmen des regionalen Einzelhandelsgefüges zu etablieren.“

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Umgebungskarte Offenbach/Frankfurt am Main, der Objektstandort ist rot gekennzeichnet.



Luftbild Offenbach. Im Vordergrund das 73.825m² große Grundstück der Beteiligungsgesellschaft. Im Hintergrund die Innenstadt Offenbachs.



Mieter	Nutzung	Vertragslaufzeit in Jahren	Mietnutzfläche		Miete p. a.	
			in m ²	in %	in DM	in %
REWE	toom SB-Warenhaus toom Baumarkt toom Getränkemarkt ProMarkt Unterhaltungselektronik Mall	20	25.652,00	76,6	6.802.910	75,8
Frick	Teppich/ Heimtextilien	10	1.200,79	3,6	324.213	3,6
Takko	Bekleidung	10	940,00	2,8	259.440	2,9
RENO	Schuhe	10	961,88	2,9	265.479	2,9
SPORT 2000	Sportartikel	10	1.270,59	3,8	304.942	3,4
Fachmarkt N.N.	Fachmarkt	10	1.794,61	5,4	503.034	5,6
Sigma	Büroausstattung	10	1.500,00	4,5	414.000	4,6
N.N.	Reinigung	10	83,13	0,2	59.856	0,7
Klier	Friseur	10	82,87	0,2	44.750	0,5
total			33.485,87	100,0	8.978.624	100,0

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Investitionsvolumen TDM

Nettoinvestitionsaufwand	145.846
Liquiditätsreserve	200
Disagio, Zinsvorauszahlung	19.860
Gesamtaufwand	165.906
Finanzierung	TDM
Eigenkapital	66.606
Fremdkapital	99.300
Gesamt	165.906

Einzahlung, steuerliche Verlustzuweisung

Die Mindestbeteiligung beträgt DM 10.000 zuzüglich 5% Agio, höhere Zeichnungsbeträge müssen durch DM 5.000 teilbar sein. **Bezogen auf eine Beteiligungshöhe von DM 100.000 (zuzügl. 5% Agio) beträgt die Verlustzuweisung ca. DM 43.400.**

Ausschüttungen

Die Zeichner erhalten bezogen auf die Kommanditbeteiligung (ohne Agio) für das Jahr 1999 eine zeitanteilige Ausschüttung von 4% p. a. (ab dem Monatsersten nach Kapitaleinzahlung). Ab dem Jahr 2000 erfolgen planmäßige Ausschüttungen beginnend mit 6,1% p. a.

Gründungsgesellschafter

Die Objektgesellschaft wurde bereits durch Gründungsgesellschafter mit DM 7.050.000 kapitalisiert. Das entspricht über 10 % des gesamten Gesellschaftskapitals.

Sicherheit durch

- Vollvermietung bei Fertigstellung
- langfristige, indexierte Mietverträge
- rund 80 % des gesamten Mietvolumens entfallen auf die REWE-Gruppe
- Finanzierung mit 15-jähriger Zinsfestschreibung
- attraktiver Standort mit hoher Kaufkraft
- Die Haftung ist auf die Einlage beschränkt

Erfahrener Initiator

Der Initiator (ILG) gewährleistet eine für den Anleger problemlose Verwaltung und Abwicklung. Die ILG hat bisher Gesamtinvestitionen von DM 719 Mio. erfolgreich abgewickelt und hierfür rund DM 345 Mio. Eigenkapital plazierte.

Das Grundstück der Beteiligungsgesellschaft ist rot gekennzeichnet. Die Anfahrt erfolgt über den vierspurigen, im Abbiegebereich sechsspurig ausgebauten hochfrequentierten Odenwaldring und die Senefelder-Straße. Hauptmieter im RING CENTER ist die REWE-Gruppe (rötlich gekennzeichnet), die weiteren Mietflächen sind ockerfarben gekennzeichnet.

Investitionskriterien für Einzelhandelsflächen

1) Standort/Kaufkraftbindung

Jede Einzelhandels-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 damit gerechnet werden kann, daß der konkrete Standort in ausreichendem Umfang diese Kaufkraft binden kann.

2) 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, so daß der erforderliche Umsatz zum Teil auch aus dem Umfeld kommen muß.

Deshalb ist auch die potentielle Kaufkraft des Umfeldes zu bewerten. Dabei ist davon auszugehen, daß die Größe und Bedeutung des jeweiligen Einzugsbereichs u.a. abhängig sind von der Einwohnerzahl, der Entfernung zu konkurrierenden Flächen und der Verkehrsanbindung.

3) 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, um so günstiger wird er einkaufen können und um so besser fällt die Prognose bezüglich seiner anhaltenden Ertragskraft und Bonität aus.

4) Kombination von SB-Warenhaus, Fachmarktflächen und Shop- und Dienstleistungsflächen

Einkaufszentren bestehen in der Regel hauptsächlich aus einem 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.).

SB-Warenhäuser sind als Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche definiert, die vorwiegend Lebensmittel sowie ein breit sortiertes Angebot von Ge- und Verbrauchsgütern in Selbstbedienung führen.

SB-Warenhäuser führen durchschnittlich 28.500 Artikel.

SB-Warenhäuser erschließen – in Abhängigkeit von der Wettbewerbsdichte – Absatzreichweiten bis hin zu ca. 30 Minuten Pkw-Fahrzeit.



toom SB-Warenhaus Höchberg, ILG Fonds Nr. 15

Der mittlere Einkaufsbetrag von rund DM 58,50 je Kunde liegt dementsprechend deutlich über den von Lebensmittel-Discountern, Super- und Verbrauchermärkten erzielten Werten.

Größere Einkaufszentren verfügen zusätzlich über sogenannte Fachmarktflächen. Hierbei handelt es sich regelmäßig um preisaggressive Einkaufsstätten mit Branchenspezialisierung (z.B. auf Textilien, Elektronik) mit großer Sortimenttiefe und Flächen zwischen in der Regel 200 – 4.000 m².

Fachmarktflächen bieten Artikel des mittelfristigen Bedarfs wie z.B. Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Einrichtungs-, Haushaltsartikel und werden in der Regel von großen bundesweit tätigen Filialunternehmen betrieben.

5) 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. Gemäß einer Erhebung des EuroHandelsinstituts erzielten inländische SB-Warenhäuser 1995 durchschnittliche Raumleistungen von ca. DM 8.170/m².

6) 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 durch Vorhaltung einer allgemeinen Liquiditätsreserve und durch steigende Reparaturkostenansätze in der Prognoseperiode getroffen werden .



toom SB-Warenhaus Höchberg, ILG Fonds Nr. 15



ProMarkt, Fachmarkt für Unterhaltungselektronik in Göttingen



toom SB-Warenhaus Höchberg, ILG Fonds Nr. 15

Wesentliche von ILG realisierte Einzelhandelsobjekte

Investitionserfahrungen der ILG

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH hat seit 1980 die ILG Fonds Nr. 1 – 27 sowie eine Privatplatzierung initiiert. Auf der Umschlaginnenseite finden Sie eine detaillierte Aufstellung. Es handelt sich um 12 Immobilien-Leasingfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, um 3 Vermögensfonds in der Rechtsform einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts und um 13 Vermögensfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft (ILG Fonds Nr. 15 – 27).

Die ILG hat sämtliche Fonds konzipiert sowie Finanzierungen und das planmäßige Gesellschaftskapital beschafft. Gleichzeitig übernimmt sie die laufende Verwaltung der einzelnen Mietobjekte und der Beteiligungsgesellschaften.

Fünf Objekte wurden in der Zwischenzeit veräußert, wobei die Zeichner über die Laufzeit eine Rendite erzielten, die weit über der seinerzeit prospektierten lag. Ohne den ILG Fonds Nr. 28 beläuft sich das inzwischen abgewickelte Gesamtinvestitionsvolumen durch die ILG auf DM 719,1 Mio.; das platzierte Eigenkapital beträgt DM 345,5 Mio.

Aus der nebenstehenden Tabelle ergibt sich, daß die Schwerpunkte der Immobilieninvestitionen im großflächigen Einzelhandel liegen. Als Mietvertragspartner sind praktisch alle großen Einzelhandelskonzerne vertreten.

Auch mit dem Hauptmieter des RING CENTER Offenbach, der REWE-Gruppe, besteht bereits ein Mietvertrag (ILG Fonds Nr. 15, SB-Warenhaus in Höchberg/Würzburg mit ca. 10.000 m²), der im Jahr 1987 übernommen wurde und seit dieser Zeit völlig problemlos abgewickelt wird.

Unter Berücksichtigung der Nutzfläche des RING CENTER Offenbach mit ca. 33.500 m² beläuft sich die Gesamtfläche wesentlicher von ILG realisierter Einzelhandelsobjekte auf über 190.000 m² Nutzfläche. Das heißt aber auch, daß auf diesen Flächen ein jährlicher Einzelhandelsumsatz von rund DM 1 Mrd. von den Mietern/Betreibern erwirtschaftet wird.

Fonds-Nr.	Standort	Nutzungsart	Nutzfläche m ²	Hauptmieter
14	Homburg/Saar	Einkaufszentrum	13.258	HIG / Interspar
15	Höchberg/Würzburg	Einkaufszentrum	9.916	toom-SB-Warenhaus/REWE
16	Heidenheim	Einkaufszentrum	25.962	BAUHAUS, METRO-Gruppe, Takko ModeMarkt, RENO
21	Köthen	Einkaufszentrum	12.185	EDEKA
22	Stendal	Fachmarktzentrum	24.795	EDEKA
23	Plauen	Einkaufszentrum	29.331	METRO-Gruppe
25	Leipzig-Portitz	Einkaufszentrum	8.837	Interspar, TIP, Schlecker
26	Dresden-Gorbitz	Einkaufszentrum	14.565	Konsum Dresden, REWE, Jean Pascale, Deutsche Bank, Dresdner Bank u. a.
27	Zittau und Görlitz	Einkaufszentrum (Zittau) Nahversorger (Görlitz)	14.682 3.775	real,-SB-Warenhaus, Dänisches Bettenlager, Raiffeisen Baumarkt, extra Verbrauchermarkt
28	Offenbach	Einkaufszentrum	33.485	REWE mit toom-SB-Warenhaus, toom Baumarkt, ProMarkt
Summe	Nutzfläche:		190.791	

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.



ILG-Fonds Nr. 18

Einkaufszentrum
Heidenheim,
Baden-Württemberg,
mit Hauptmietern
BLV, Metro-Gruppe,
Bauhaus AG,
RENO Schuhcentrum,
Takko ModeMarkt u. a.



ILG-Fonds Nr. 21

Einkaufszentrum Köthen,
Sachsen-Anhalt

Generalmieter:
EDEKA Handels-
gesellschaft
Minden-Hannover mbH



ILG-Fonds Nr. 22

Fachmarktzentrum Stendal,
Sachsen-Anhalt
SB-Warenhaus mit Fach-
märkten, im Vordergrund
das Dach des dazugehö-
rigen Baumarktes; oben
links: ein Porta-Möbelhaus
(nicht im Eigentum der
Fondsgesellschaft) ergänzt
die Gesamtanlage.
Generalmieter: EDEKA
Handelsgesellschaft
Minden-Hannover mbH



ILG-Fonds Nr. 27

Einkaufszentrum
'Dreiländerpark' in Zittau,
Sachsen, mit real,-SB-
Warenhaus, Bau- und
Gartencenter und
Dänisches Bettenlager
(links)

Verbrauchermarkt in
Görlitz, Sachsen, mit
extra-Verbrauchermarkt,
Apotheke mit Reformhaus
(rechts)



RING CENTER Offenbach

Makrostandort

Der Inhalt der folgenden Abschnitte (bis einschließlich Seite 35) entspricht weitgehend den Ausführungen der BBE-Unternehmensberatung GmbH, Frankfurt/Köln, in der von der Prospektherausgeberin beauftragten „Markt- und Standortuntersuchung vom November 1998 für das RING CENTER am Standort 63069 Offenbach, Odenwaldring 70“.

Die BBE wird von der Prospektherausgeberin seit Jahren mit Standortuntersuchungen für Fonds-Immobilien beauftragt. Die BBE ist eine Gesellschaft, die dem Hauptverband des Deutschen Einzelhandels nahe steht. Der Vorsitzende des Verwaltungsrats der BBE ist Herr Hermann Frantzen, Präsident des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels e.V. Die BBE verfügt über besondere Kenntnisse im Bereich des Deutschen Einzelhandels.

Daten zu BBE

- Gründung
1953 durch den Präsidenten des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels in Köln
- Mitarbeiter
Über 200 fest angestellte Mitarbeiter
- Umsatz (p. a.)
ca. 40 Millionen Mark
- Arbeitsfelder
 - Beratung im Bereich Handel, Industrie, Dienstleistungen und Kommunen
 - Markt- und Konsumforschung auf Bundes- und Regionalebene
 - Verlag

Die Angaben des Gutachtens beziehen sich auf einen mittlerweile geringfügig veränderten Planungsstand (statt 33.460 m² und 960 m² Freifläche jetzt 33.485 m² und 1.476 m² Freifläche). Die mietzinsrelevante Fläche REWE hat sich um ca. 160 m² verringert, während die übrige mietzinsrelevante Fläche entsprechend größer ist. Die Freifläche hat sich um 516 m² vergrößert.

Die Abweichung gegenüber der BBE-Grundlage ist mit ca. 1,6 % zu vernachlässigen, da die Freifläche mietfrei zur Verfügung gestellt wird.

1. Makrostandort Offenbach/Rhein-Main Gebiet

a) Übersichtskarte



Umgebungskarte Offenbach/Frankfurt am Main, der Objektstandort ist rot gekennzeichnet.

b) Das Oberzentrum Offenbach liegt im Herzen des hochgradig verstädterten Rhein-Main-Gebietes (ca. 4,7 Mio. Einwohner). Die Region entwickelte sich zu einem der potentesten deutschen Wirtschaftsräume.

Offenbach grenzt unmittelbar an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt. Dieses Großzentrum stellt eine der europaweit bedeutendsten Funktionsdrehscheiben, zugleich ein weltweit wichtiges Finanzzentrum dar.

Die alte Industriestadt Offenbach – einst florierendes Zentrum der deutschen Lederwarenindustrie – stand und steht einerseits im Schatten des überragenden Nachbarn, wird andererseits jedoch verstärkt von dessen hoher wirtschaftlicher Dynamik profitieren. Diesbezüglich als Hemmschuh wirkt bislang das unvorteilhafte Image der Stadt.

Die Entwicklung des Standortes Offenbach-Kaiserlei zum Bürozentrum, der erfolgte S-Bahnbau, laufende Hochhausprojekte im Innenstadtbereich, der Neubau der Sparkassenverwaltung, die anstehende Eröffnung eines Multiplex-Kinos (Berliner Straße) und andere Maßnahmen mehr werten

Offenbachs Stellung als Wohn- und Arbeitsort auf.

Ein Pluspunkt Offenbachs liegt in der exzellenten Individualverkehrslage innerhalb der insgesamt hervorragend erschlossenen Rhein-Main-Region. Darüber hinaus ist die Stadt in den Nahverkehrsverbund Rhein-Main – europaweit der größte seiner Art – eingebunden.

2. RING CENTER Offenbach

a) Bau- und Nutzungskonzept

Das Vorhaben ist als Fachmarktzentrum ausgelegt. Es entsteht ein angeordnet U-förmiger Baukörper mit ausladendem Mittelstück und kurz gehaltenen Flanken. Das bauliche Konzept trägt funktionalen Erfordernissen Rechnung.

Die Gesamtnutzfläche des Zentrums beträgt rund 33.450 m², die inhäusige Verkaufsfläche auf ca. 25.350 m². Hinzu kommen 960 m² Freifläche.

Insgesamt 908 ebenerdige Pkw-Stellplätze gewährleisten die Aufnahme des Kundenverkehrs. 194 auf dem Dach angelegte Stellplätze stehen Geschäftsinhabern bzw. -personal zur Verfügung. Sehr gut gelöst ist die Tren-

nung von Kunden- und Anlieferungsverkehr. Die vorhandenen Betriebsformen entsprechen einem markterprobten Grundmuster der Zentrenplanung. Es setzt sich zusammen aus:

- Einem Magnetbetrieb 1. Ordnung. Als solcher fungiert ein frequenzstarkes SB-Warenhaus.
- Magnetbetrieben 2. Ordnung, nämlich den beiden flächenbezogen führenden Fachmärkten für Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Unterhaltungselektronik.
- Magnetbetrieben 3. Ordnung (= Verbundmagnete) in Gestalt kleinerer Fachmarkteinheiten.
- In der Ladenzone des SB-Warenhauses zusammengefaßten Fachgeschäften, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Diese stellen aufgrund ihrer Abhängigkeit von der Frequenz des SB-Warenhauses quasi Satelliten dar, sind jedoch wesentlicher Bestandteil des Konzeptes, da sie Nutzwert und atmosphärische Qualität des Zentrums erheblich erhöhen.

Miet- und Verkaufsflächenschlüssel des RING CENTER (1)			
Art der Nutzung	Nutz-/Mietfläche in m ² (2)	Verkaufsfläche in m ² (ca.)	Verkaufsflächenanteil in %
SB-Warenhaus	10.700	8.500	33,2
Konzessionärszone	1.650	1.300	5,1
Mall	1.890	—	—
Getränkemarkt	950	800	3,1
Baumarkt zuzügl. Freifläche (3)	7.130 960	5.700 (4) 240	23,2
UE-Fachmarkt (5)	3.490	2.800	10,9
Teppichfachmarkt (6)	1.200	1.000	3,9
Fachmärkte (7)	6.450	5.250	20,5
Insgesamt	34.420 (1)	25.590	100,0

(1) Angaben gemäß Planungsstand zum Zeitpunkt der Gutachten-Erstellung. (vgl. Hinweis S.12, linke Spalte)
Leichte Modifikationen sind im Zuge der Errichtung des RING CENTER möglich (vgl. hierzu auch die unter Mieter- und Mietverträge abgedruckte aktuelle Flächenaufstellung).

(2) Werte auf 10 m² gerundet.

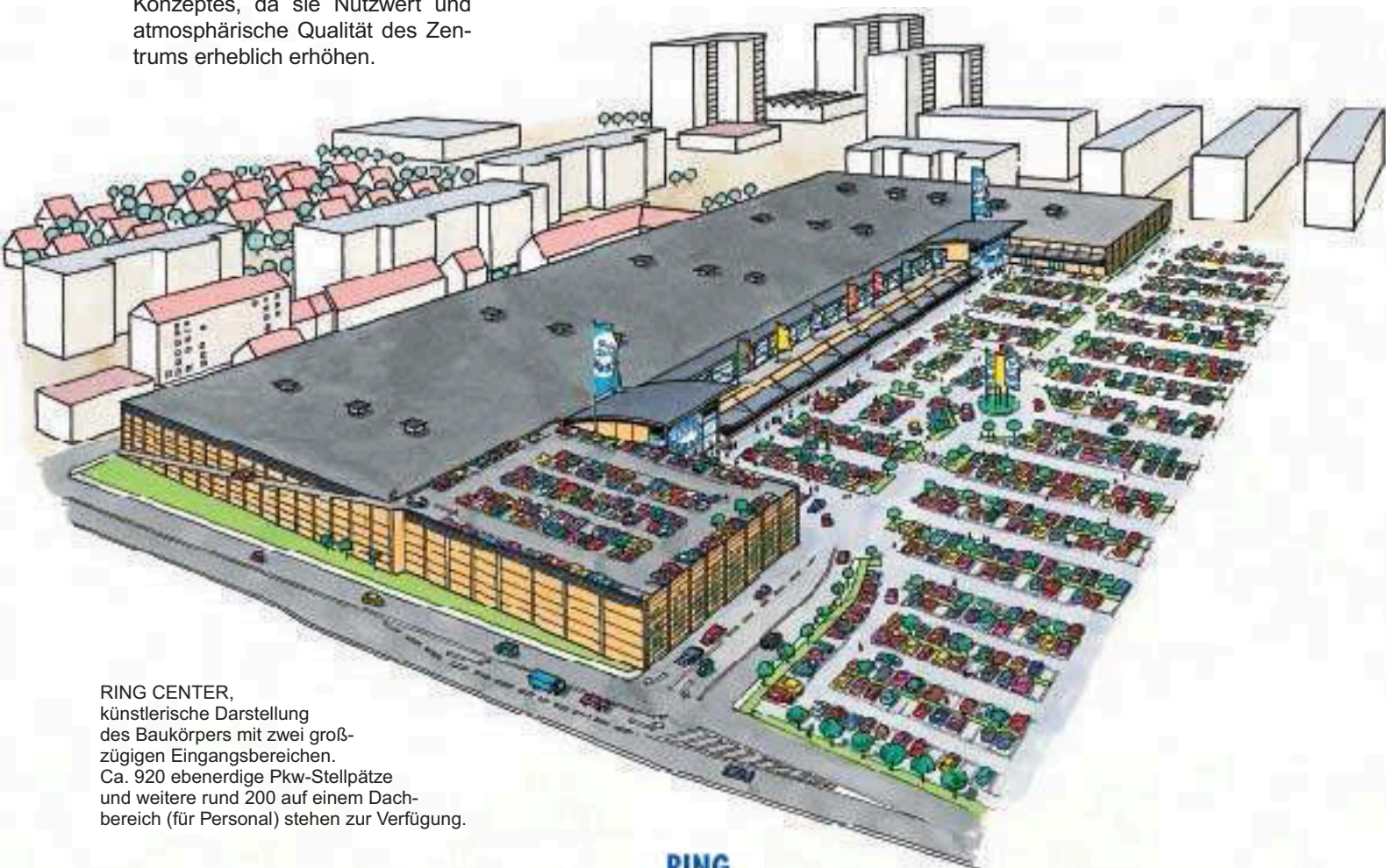
(3) Freifläche ist mietfrei.

(4) Mit Faktor 0,25 gewichteter Ausgangswert.

(5) UE = Kürzel für Unterhaltungselektronik.

(6) Incl. Teppichboden usw.

(7) Nach derzeitigem Kenntnisstand Takko (Mode, 1.000 m²), RENO (Schuhe, 1.000 m²), Sport 2000 (1.200 m²) und Sigma (Bürobedarf, rund 1.450 m²). Mit einem Küchenanbieter laufen Verhandlungen.



RING CENTER, künstlerische Darstellung des Baukörpers mit zwei großzügigen Eingangsbereichen. Ca. 920 ebenerdige Pkw-Stellplätze und weitere rund 200 auf einem Dachbereich (für Personal) stehen zur Verfügung.

RING CENTER Offenbach

b) Beschreibung der in das RING CENTER Offenbach eingebundenen Betriebsformen

SB-Warenhaus:

SB-Warenhäuser sind definiert als Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche, die überwiegend bzw. sehr umfangreich Lebensmittel anbieten sowie ein breites Sortiment an Ge- und Verbrauchsgütern in Selbstbedienung führen.

Die mittlere Verkaufsfläche deutscher SB-Warenhäuser bewegt sich einschließlich Konzessionärszone um 8.150 m², ohne Ladenzone auf 6.770 m²; sie bieten durchschnittlich rund 28.500 Artikel an.

„Mit 4,4 Mio. m² Verkaufsfläche halten die SB-Warenhausunternehmen zum Stand 01.01.1998 bereits über 48 % der gesamten Verbrauchermarkt- und SB-Warenhausflächen. (Auszug aus EHI SB-Warenhaus-Report 1998, A 135).

Das toom-SB-Warenhaus gehört mit 10.700 m² Nutzfläche zu den größten Einheiten dieser Betriebsform.

Die Raumleistung (= Umsatz je m² Verkaufsfläche) bei SB-Warenhäusern lag 1995 bei durchschnittlich DM 8.170/m².

Im Mittel entfallen 42 % der Fläche auf den Lebensmittel- und 58 % auf den Nicht-Lebensmittelbereich, rund 62 % des Umsatzes auf Food- und 38 % auf Non-Food-Artikel. Häusern der neuen Generation werden nahezu regelhaft Ladenzonen vorgelagert.

Sortimentsstruktur deutscher SB-Warenhäuser (1)

Warengruppen	Artikelanteil in %	Umsatzanteil in %
Frischwaren: Fleisch, Fisch, Obst, Gemüse, Brot/Backwaren, Molkereiprodukte	6,7	30,1
Sonstige Nahrungs- & Genußmittel, incl. Getränke, Konserven, Tiefkühlkost, Eis usw.	19,4	31,9
Nahrungs- & Genußmittel insgesamt	26,1	62,0
Non-Food-Artikel des kurzfristigen Bedarfs (Waschmittel etc., Drogerieartikel, Toilettenartikel usw., Blumen, Tiernahrung, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften etc.)	17,8	13,7
Kurzfristiger Bedarf insgesamt	43,9	75,7
Oberbekleidung (DOB, HAKA, KIKO), Textilien (Wäsche, Kurzwaren, Haushalts-/ Heimtextilien usw.)	11,5	5,3
Schuhe, Lederwaren	2,5	1,2
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Uhren usw.	14,4	3,0
Sonstige Non-Food-Artikel: Hifi-Artikel, CD, Elektroartikel, Foto, Optik, Sportartikel, Spielwaren, Möbel usw.	27,7	14,8
Mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt	56,1	24,3
(1) EHI: Handel aktuell '97, Datenstand 1994		

Im allgemeinen weisen SB-Warenhäuser eine hochgradige Verkehrsorientierung auf. Bevorzugte Standorte bilden Gewerbe- und Sondergebiete bzw. Einkaufs- und Fachmarktzentren, wengleich neuerdings ein Vordringen in Stadt- und Stadtteilzentren zu beobachten ist.

In der Spitze entwickeln SB-Warenhäuser Absatzreichweiten bis hin zu ca. 30 Minuten Fahrzeit.

Aufgrund hoher Kundenfrequenz sowie eines Sortimentsaufbaues, der Schnittstellen zu einer Branchenmehrheit bietet, dienen SB-Warenhäuser als bewährte Magnetbetriebe gewachsener und/oder geplanter Handelslagen.

Fachmarkt (allgemein):

Fachmärkte stellen großflächige, verbreitet sehr preisaggressiv auftretende Geschäfte mit Branchenspezialisierung dar, die häufig von filialisierten Unternehmen betrieben werden. Sie führen breite und/oder tiefe Sortimente. Zugrunde liegt ein Selbstbedienungskonzept, wobei dem Kunden Beratung und Service angeboten werden.

Fachmärkte besetzen mehrheitlich verkehrsorientierte Lagen an Ein- und Ausfallstraßen, in Gewerbe- und Sondergebieten. Sie finden sich oft vergesellschaftet in Fachmarktzentren; sie treten zunehmend in Einkaufszentren in Erscheinung.

Im RING CENTER sind Fachmärkte folgender Branchen etabliert:

- ProMarkt – Unterhaltungselektronik (REWE)
- Teppich Frick (REWE)
- Takko – Textilmarkt und
- RENO – Schuhe
- SIGMA – Bürobedarf
- Sport 2000 (Filialunternehmen)

Baumarkt:

Baumärkte lassen sich als Einzelhandelsbetriebe abgrenzen, die auf Verkaufsflächen ab 2.000 m² zumindest 25 Warengruppen aus den Bereichen Holz, Baumaterial/Baustoffe, Sanitär/Heizung, Eisenwaren/Werkzeuge, Raumausstattung und Elektro führen. Inzwischen gehört die Angliederung von Gartencentern bzw. entsprechenden Abteilungen weitgehend zum Standard.





RING CENTER, einer der beiden Eingangsbereiche (künstlerische Darstellung)

Die mittlere Flächenproduktivität in Einheiten der 30 führenden Baumarktunternehmen Deutschlands lag 1997 bei DM 3.195/m². Die Spannweite reicht von DM 1.540/m² bis hin zu rund DM 4.680/m². Der toom-Baumarkt gehört mit rund 8.000 m² Nutzfläche und ca. 6.000 m² Verkaufsfläche zu den großflächigen Betriebstypen.

Fachgeschäft:

Es handelt sich um einen branchengebundenen Einzelhandelsbetrieb mit tiefem, service- und beratungsintensivem, vergleichsweise anspruchsvollem Sortiment. Fachgeschäfte nehmen kleine und mittlere Geschäftsflächen ein. Häufig handelt es sich um Traditionsbetriebe. Fachgeschäfte sind in besonderem Maße auf Verbundwirkungen angewiesen. Im RING CENTER sind sie angrenzend an die Mallfläche positioniert.



RING CENTER, Mall mit Fachgeschäften (künstlerische Darstellung)

RING CENTER Offenbach

Das RING CENTER weist einen weitgehend stehenden Mietermix aus; offen war zum Berichtszeitpunkt die Vermietung einer Fachmarktfläche sowie die Belegung der Ladenzone, die jedoch als Teil des REWE-Vertrages vermietet ist.

Der Vermietungsgrad des RING CENTER liegt derzeit bei insgesamt rund 94 % – angesichts des frühen Projektstadiums (Baubeginn November 1998) ein außerordentlich hoher Wert.

Es zeigt sich, daß leistungsstarke Unternehmen für das RING CENTER gewonnen werden konnten:

Hiervon haben rund 80% REWE bzw. REWE-Töchter angemietet.

Damit konnte ein auch international erfolgreich operierendes Top-Unternehmen als Ankermieter gewonnen werden.

Nicht zuletzt aufgrund der bundesweit starken Position des Hauptmieters konnten so bekannte Namen wie Takko, RENO, Sport 2000 und Sigma gewonnen werden.

Nach uns vorliegenden Informationen bekunden zahlreiche Unternehmen Interesse an einer Anmietung im RING CENTER, so daß in der Vermietungsphase befindliche Flächen der Ladenzone, die REWE in Eigenregie weitervermarktet, nicht nur rasch, sondern auch hochklassig zu besetzen sein dürften.

Die REWE-Gruppe belegt nach der Metro AG Rangplatz 2 unter Deutschlands führenden Handelsketten.

Zu ihr zählen unter anderem die

- SB-Warenhäuser bzw. Verbrauchermärkte toom, Jumbo, Kaufpark, Globus, Petz und Rewe-Center,



REWE-Fachmarkt: ProMarkt

- die Fachmärkte Frick (Teppiche/Teppichboden), Idea (Drogerie), toom (Baumarkt), Klee (Gartencenter), ProMarkt (Unterhaltungselektronik) und andere mehr.
- die Supermärkte und Nachbarschaftsgeschäfte Brücken, Löb, Kafu, Kontra, Minimal, HL, Otto Mess, REWE und Stüssgen,
- der Lebensmitteldiscounter Penny

ALLES IM GRÜNEN BEREICH.

„Alles was in grünem ist...“
wird in den letzten Jahren immer mehr zum grünen Lebensstil. Dieser geht über den reinen Konsum hinaus und hat eine tiefere Bedeutung. Er steht für einen gesunden und aktiven Lebensstil. Er ist ein Ausdruck der Verantwortung gegenüber der Umwelt und der Gesundheit. Er ist ein Ausdruck der Liebe zum Leben. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Natur. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Vielfalt. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Gesundheit. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Schönheit. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Harmonie. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Balance. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Ruhe. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Klarheit. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Einfachheit. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Natürlichkeit. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Frische. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Vitalität. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Energie. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Vitalität. Er ist ein Ausdruck der Freude an der Vitalität.

Die Vorteile von frischen Lebensmitteln sind vielfältig. Sie liefern Vitamine, Mineralstoffe und Ballaststoffe. Sie sind kalorienarm und unterstützen die Verdauung. Sie sind ein wichtiger Bestandteil einer gesunden Ernährung. Sie sind ein Ausdruck der Liebe zum Leben. Sie sind ein Ausdruck der Verantwortung gegenüber der Umwelt. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Natur. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Vielfalt. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Gesundheit. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Schönheit. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Harmonie. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Balance. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Ruhe. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Klarheit. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Einfachheit. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Natürlichkeit. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Frische. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Vitalität. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Energie. Sie sind ein Ausdruck der Freude an der Vitalität.

DAMIT SIE GUT EINKAUFEN: REWE · HL DEUTSCHER SUPERMARKT · TOOM · KA UFFARK · STÜSSGEN · MINIMAL

Auszug aus einer REWE Imagebroschüre, in der REWE-Eigenmarken vorgestellt werden sowie die REWE-Food-Qualität und Frischekompetenz





Links:
 Auszug aus einer
 REWE Imagebroschüre,
 Obst- und Gemüseabteilung

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Rund 80% der Nutzfläche im RING CENTER sind an die REWE Gruppe vermietet (rot markiert). Weitere Mietflächen ockerfarbig.





Das RING CENTER mit den beiden großzügigen Eingangsbereichen. Die künstlerische Darstellung zeigt die Ansicht seitlich vom Pkw-Parkplatz aus. Zwischen den beiden Eingängen das langgestreckte Mittelstück in dem sich auch die Mall befindet, die von beiden Haupteingängen erreicht wird.

RING CENTER Offenbach, Mikrostandort Odenwaldring 70

1. Lage und Umfeld

Der Projektstandort (ehemaliges Lavis-Gelände) liegt im bevölkerungsreichen südlichen Stadtgebiet Offenbachs. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die – lediglich im Südosten von Gewerbeflächen durchbrochen – von Wohngebieten umgeben ist. Im Süden bzw. Westen weisen diese Wohngebiete einen hohen Verdichtungsgrad auf.

Rund 400 m östlich des Standortes liegt das Möbelhaus Unger, ca. 300 m entfernt ein Autohaus. Unmittelbar westlich des Projektgeländes befindet sich ein Getränkemarkt, in rund 400 m Entfernung (Einmündung Richard-Wagner-Straße) ein Lebensmittel-Harddiscounter, in nordwestlicher Richtung (Schubertstraße) ein Softdiscounter.

Kommerzielle Nutzungen, die spürbar umsatzfördernd sein könnten, sind im unmittelbaren Umfeld nicht festzustellen. Angesichts der Größe und selbsttragenden Ausstrahlung des RING CENTER ist dieser Umstand jedoch nicht als Schwachpunkt aufzufassen.

BBE-Wertung:

Dem RING CENTER sind in Verbindung mit nachfolgend vorgestellten Untersuchungsergebnissen vorteilhafte Lage- und Umfeldbedingungen zu bescheinigen.

2. Verkehrsanbindung des RING CENTER

Dem Standort ist lt. BBE eine ausgezeichnete Verkehrslage zu attestieren. Er befindet sich am Schnittpunkt des vierspurigen Odenwaldringes und der Senefelder Straße.

Der Odenwaldring stellt eine bedeutende Verkehrsader dar, die ganzjährig ein hohes bis sehr hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Die Senefelder Straße kennzeichnen mittlere Auslastungsgrade.

Der Odenwaldring ist mit der B46 (Sprendlinger Landstraße) im Westen verknüpft; er setzt sich über den Taunusring zur gleichnamigen Anschlussstelle der BAB 661 fort. Verbindungen zu den Bundesstraßen Nr. 448 und Nr. 43 gewährleisten gute Anfahrtsmöglichkeiten aus Richtung Obertshausen, Mühlheim und Hanau.

An den Schnittpunkten von Odenwaldring und kreuzenden Verkehrsadern (Sprendlinger-, Richard-Wagner-, Waldstraße) bestehen separate Links- und/oder Rechtsabbiegerspuren, so daß ein reibungsloser Verkehrsfluß gewährleistet ist.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Stadtplanausschnitt Offenbach mit Kennzeichnung des Standortes der Fonds-Immobilie. Das Grundstück (rot markiert) grenzt direkt an die bedeutende Verkehrsader Odenwaldring an. Der Odenwaldring ist mit der B46 im Westen verknüpft und setzt sich über den Taunusring zur Anschlussstelle der Bundesautobahn 661 fort. Das Grundstück liegt somit in besonders verkehrsgünstiger Lage, anschließend an die Innenstadt.



Buslinien gewährleisten dem Umkreis eine gute Erreichbarkeit des Fachmarktzentrums durch öffentliche Nahverkehrsmittel.

BBE-Wertung:

Die Verkehrslage des RING CENTER ist sehr gut, sie ist der Verkehrslage wichtiger Wettbewerber zumindest ebenbürtig, tendenziell sogar überlegen. Verstärkt gilt dieses unter Berücksichtigung der von umgebenden Wohngebieten her ausgezeichneten fußläufigen Erreichbarkeit des Zentrums.

3. Funktionale Positionierung des RING CENTER

Gegenüber Fachmarktzentren auf der „Grünen Wiese“ wird dem RING CENTER aufgrund seiner Einbettung in bevölkerungsreiche Wohngebiete eine Doppelfunktion zufallen:

- Es positioniert sich als stadtweit bzw. überörtlich ausstrahlender Einzelhandelsschwerpunkt
- und zugleich als Nahversorgungs- bzw. Stadtteilzentrum.

Die Einbettung in verdichtete Wohngebiete bietet aus markt- und standortanalytischer Sicht besondere Wettbewerbsvorteile:

- Das RING CENTER verfügt über eine solide Kundenbasis im unmittelbaren Umfeld; es ist für tausende Offenbacher Bürger mühelos zu Fuß erreichbar und kann folglich auf einen hohen Anteil häufig und regelmäßig wiederkehrender Kunden aus dem Nahbereich rechnen.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Das Grundstück der Beteiligungsgesellschaft ist rot umrandet. Die Anfahrt erfolgt über den vierspurigen, im Abbiegebereich sechsspurig ausgebauten hochfrequentierten Odenwaldring und die Senefelder-Straße. Der U-förmige Baukörper (grau markiert) erhält auf einem Seitentrakt (oliv markiert) zusätzliche Mitarbeiter-Parkplätze auf dem Dach. Die ebenerdige Kundenparkplatz-Anlage verfügt über ca. 920 Pkw-Plätze.

RING CENTER Offenbach, Mikrostandort Odenwaldring 70

- Es stellen sich hohe Kundenkontaktraten und ganztägig hohe Frequenzen ein; diese sind gleichbedeutend mit einer ständigen, Attraktivität signalisierenden Belebtheit des RING CENTER.
- Die Nähe zum Kunden – alleine im Umkreis von 500 Metern leben 5.000 bis 6.000 Menschen – gibt dem RING CENTER besondere Vorteile im Wettbewerb.

BBE-Wertung:

Die verkehrstechnisch bestens erschlossene Innerortslage sichert dem RING CENTER eine zweifache Marktbasis in Gestalt von Fuß-, Fahrrad- und ÖPNV-Kunden sowie Pkw-Kundschaft. Dieser Umstand dürfte angesichts einer überalternden, sich einkommensbezogen polarisierenden und – auch deshalb – in Teilen immobil werdenden Gesellschaft tendenziell an Wert gewinnen.

4. Standortwertigkeit des RING CENTER

Unter den in Offenbach für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels aktivierbaren Lagen besitzt der Projektstandort den höchsten Eignungsgrad.

Dieser Feststellung kommt große Bedeutung zu, weil mit der Realisierung des RING CENTER eine verringerte Wahrscheinlichkeit besteht, daß im Stadtgebiet konkurrierende Vorhaben realisiert werden.

Dies bedeutet, daß dem RING CENTER – neben einer möglicherweise aufgewerteten Innenstadt – mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine dauerhaft führende Rolle erhalten bleibt. Dies noch aus einem zweiten Grund: Großflächige Einzelhandelsprojekte stoßen angesichts der Errichtung des RING CENTER auf erhöhte genehmigungsrechtliche Hürden.



Grundstück RING CENTER (rot umrandet), alleine im Umkreis von 500 Metern leben 5.000 bis 6.000 Menschen (siehe oberer Bildbereich mit hochverdichteter Wohnbebauung)

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Offenbach, Büsing Palais

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Offenbach, Deutsches Ledermuseum und
Deutsches Schuhmuseum

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Offenbach, Willy-Brandt-Platz





Luftbild vom November 1998 mit Fotomontage. Einlegung des RING CENTER (U-förmiger Baukörper mit Parkplatzanlage) in das Bild. Zu sehen ist ein Teil der Stadt Offenbach mit Blick nach Frankfurt City (Bürotürme). Oben links in verkleinerter Form das Original-Luftbild ohne Fotomontage des Objektes. Das Grundstück des RING CENTER ist im obigen kleinen Bild im zentralen Teil deutlich sichtbar.

RING CENTER Offenbach

Wettbewerb

1. Wettbewerbsrahmen

Über die Marktchancen des RING CENTER entscheidet die Wettbewerbs- bzw. Angebotsdichte im Einzugsgebiet. Hier angesiedelte Betriebe sind mehrheitlich nicht als unmittelbare Wettbewerber anzusprechen, machen dem Vorhaben im Verbund jedoch Umsätze streitig.

2. Offenbachs Einzelhandelsgefüge

Das Offenbacher Einzelhandelsgefüge ist, wie das aller Großstädte, durch Zentren unterschiedlichen Entwicklungsgrades und Funktionsumfanges geprägt. Es setzt sich zusammen aus

- dem Hauptgeschäftszentrum (Innenstadt) um Frankfurter Straße und Markt,
- den Stadtteilzentren Bieber (Langstraße, Offenbacher Straße) und Bürgel (Aschaffener- und Seligenstädter Straße),
- schwach entwickelten Nahbereichszentren in der Sprendlinger Straße und dem Stadtteil Lauterborn (Richard-Wagner-Straße) sowie
- vorherrschend in Alleinlage befindlichen Großflächen (Solitäre) an den Ein- und Ausfallstraßen sowie in Wohngebietslagen.

Offenbachs Innenstadt kennzeichnen eine geringe Zahl von umlandwirksamen Magnetbetrieben, Verknüpfungsmängel bzw. Funktionsbrüche, unstimrige Branchenabfolgen, ein vorherrschend kleinteiliger Geschäftsbesatz und ein zunehmender Durchsatz von Billigangeboten. Nachdem Karstadt schloß, fungiert das auf ein Galeria-Konzept umgestellte Kaufhof-Warenhaus als alleiniger Leitbetrieb 1. Ordnung.

Die Stadtteilzentren Bieber und Bürgel weisen vergleichsweise vielfältige Angebotsspektren, jedoch geringe Verkaufsflächenbestände auf. Sie dienen vorwiegend der Grundversorgung der jeweiligen Stadtteilbevölkerung, wobei Bürgels Kernlage auf den Stadtteil Rumpenheim ausstrahlt.

Die Kaufkraftbindungsquoten taxiert BBE auf 30 – 35 % jeweils stadtteil-eigenen Kaufkraftpotentials.

Das Nahbereichszentrum Lauterborn ist ein Reißbrettgebilde, das zur Versorgung der Einwohner umgebender Großwohnsiedlungen etabliert wurde.

Das Grundversorgungsspektrum ist weitgehend abgedeckt, die summierten Verkaufsflächen sind sehr gering. Das Zentrum befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet, unweit des Projektstandortes.

Unter Offenbachs Großflächen (ab 1.000 m² Verkaufsfläche) sind mit Hinblick auf das RING CENTER mittel- oder unmittelbar insbesondere von Bedeutung:

- Die Baumärkte Praktiker (Kaiserlei-straße, ca. 7.500 m² Verkaufsfläche), OBI (Sprendlinger Landstraße, ca. 2.600 m²) und Top Bau-Center (Mühlheimer Straße, ca. 2.400 m²),
- der Einrichtungsfachmarkt Domäne (Strahlenbergerstraße, ca. 5.500 m²),
- die Verbraucher- bzw. Supermärkte Grosso (Sprendlinger Landstraße, ca. 2.700 m²) und Minimal (Löwenstraße, ca. 1.200 m²),
- der Lebensmittel-Softdiscounter Plus (Schubertstraße, ca. 1.050 m²), ein an der Berliner Straße eröffnender Anbieter (im Multiplex-Neubau) und

- der Teppichfachmarkt Aro (Sprendlinger Landstraße, ca. 1.300 m²).

Unter Einbezug des Möbelhauses Unger, des Kaufhof-Warenhauses, der alternativen Nutzung des Karstadt-Gebäudes und sonstiger Anbieter beziffert sich Offenbachs Großflächenbestand auf ca. 75.000 m². Bezogen auf die Einwohnerzahl ist in diesem Segment ein relativ geringer Flächenbesatz festzustellen. In vergleichbaren Zentren liegt die Ausstattung je Kopf um den Faktor 1,5 und mehr über dem Offenbacher Niveau.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Offenbach, franz. reformierte Kirche v. 1718

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Offenbach, Wochenmarkt



Zur Bewertung der Wettbewerbsstellung des RING CENTER ist besonders wichtig, daß Offenbach keinen dem RING CENTER-Magneten SB-Warenhaus auch nur annähernd vergleichbaren Anbieter aufweist.

Der größtenbezogen führende Wettbewerber (Grosso) verfügt lediglich über ein knappes Drittel der Angebotsfläche.

BBE-Wertung:

Das auf großflächige Einzelhandelsbetriebe setzende Fachmarktkonzept des RING CENTER baut hier bestehende Defizite Offenbachs zum Gutteil ab. Im Großflächenbereich weist das RING CENTER stadtintern ausnehmend vorteilhafte Betriebsgrundlagen auf.

Lücke von 14.400 m². Wird bedacht, daß Oberzentren über ihre Grenzen hinausgehende Versorgungsfunktion übernehmen sollen, liegt funktional noch höhere Unterdeckung vor. Vereinfachend kann festgestellt werden, daß 56 % der Verkaufsfläche des RING CENTER als Ausgleich des in bezug auf die Eigenversorgung bestehenden Flächendefizites dienen.

Anders ausgedrückt: Im Stadtgebiet liegt eine geringe Wettbewerbsdichte vor; das RING CENTER findet diesbezüglich außerordentlich günstige Rahmenbedingungen vor.

Die Konzentration führt zu Synergien zwischen den einzelnen Betrieben. So paaren sich am Standort zwei Lebensmitteldiscounter, vier Möbelanbieter (incl. Küchenstudio) und zwei Schuhfachmärkte. Mit Hinblick auf das RING CENTER sind unter Wettbewerbsgesichtspunkten besonders folgende Anbieter hervorzuheben:

- Der nach Möbel Unger zweitgrößte ansässige Betrieb, nämlich das toom-SB-Warenhaus mit 8.100 m² Verkaufsfläche.
- Die Baumärkte toom (3.500 m²) und Top Bau-Center (3.600 m²) sowie das Klee-Gartencenter (ca. 1.250 m²).
- Der angesiedelte MediaMarkt (Unterhaltungselektronik/Elektro, ca. 2.100 m²).

3. Bestand an Verkaufsflächen

Offenbach verfügt über rund 143.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche. Je Einwohner stehen 1,23 m² Verkaufsfläche zur Verfügung – etwas weniger als im Bundesdurchschnitt (1,25 m²).

Ungeachtet des Branchenschlüssels ist festzustellen, daß die verfügbaren Flächen den für eine Eigenversorgung der Stadtbevölkerung angemessenen Wert unterschreiten. Dieser ergibt sich näherungsweise gemäß folgender Formel

$$\begin{aligned} & \text{Einwohnerzahl} \\ & \times \text{Kaufkraftindex} / 100 \\ & \times \text{bundesdurchschnittliche} \\ & \text{Verkaufsfläche je Einwohner} \end{aligned}$$

Bezogen auf Offenbach ergibt sich dann eine Soll-Einzelhandelsverkaufsfläche von 157.400 m² oder von 1,25 m²/Einwohner.

$$\begin{aligned} & 116.600 \text{ (Einwohner)} \\ & \times 108 / 100 \\ & \times 1,25 \text{ m}^2 \\ & = \text{ca. } 157.400 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

BBE-Wertung:

Zwischen dem vorhandenen und dem einer 100-%igen Eigenversorgung der Bevölkerung genügenden Verkaufsflächenbestand klafft eine

4. Wettbewerb des RING CENTER im Umland

Die für das RING CENTER bedeutendsten Wettbewerbsstandorte im Landkreis Offenbach befinden sich in Dreieich-Sprendlingen und Egelsbach.

Dreieich, Industriegebiet Sprendlingen: Unmittelbar westlich der Bundesstraße Nr. 46 ballen sich um Wertkauf-SB-Warenhaus und Mann Mobilia zahlreiche Einzelhandelsbetriebe:

- Mit 18.300 m² Verkaufsfläche (Schätzung der BBE) stellt das SB-Warenhaus den mit Abstand größten Vertreter seiner Art im Untersuchungsraum dar.
- Gleiches gilt in bezug auf das Einrichtungshaus Mann Mobilia.
- Unter den übrigen Betrieben sind OBI (Baumarkt, 5.700 m²), Medi Max (Fachmarkt für Unterhaltungselektronik/Elektro, ca. 1.500 m²), Mini World (Kinderfachmarkt, ca. 1.200 m²) hervorzuheben.
- Einschließlich sonstiger Anbieter – darunter Aldi (ca. 800 m²), Optus Outlet Store (ca. 480 m²) und Wewo Tiernahrungsfachmarkt (ca. 500 m²) – verfügt der Standort über 60.000 m² Verkaufsfläche.

Egelsbach, Gewerbegebiet:

Entlang der Bundesstraße Nr. 3 konzentrieren sich unweit des Auslaufpunktes der Bundesautobahn Nr. 661 rund 40.000 m² Verkaufsfläche.

Weiterhin vertreten sind Frick (Teppichbodenfachmarkt, ca. 600 m²), Deichmann und RENO (Schuhmärkte, 300 m² bzw. 900 m²), die Lebensmitteldiscounter Penny und Aldi (ca. 550 und 850 m²), City Toys (Spielwaren, ca. 420 m²), dm (Drogeriemarkt, ca. 400 m²), Känguruh (Kinderfachmarkt, ca. 750 m²), Vogel Mode (ca. 375 m²), Wayside Jeans-Lager (ca. 340 m²), Radio Heck, das bereits erwähnte Möbelhaus Unger, der Möbeldiscounter Roller (ca. 5.000 m²), Polster Richter (ca. 450 m²) und Haller Küchen.

Als nachrangige bzw. sekundäre Wettbewerbsstandorte, die jeweils eine oder mehrere Komponenten des RING CENTER berühren, sind anzuführen:

- Rodgau-Dudenhofen: toom SB-Warenhaus (12.000 m²), toom-Baumarkt (3.200 m²) usw.
- Heusenstamm: toom SB-Warenhaus (5.100 m²)
- Dietzenbach: toom SB-Warenhaus (7.600 m²)
- Frankfurt-Fechenheim: Hornbach Baumarkt (Hanauer Landstraße, 6.900 m²)
- Frankfurt-Bornheim: Saturn-Hansa. Dieser Anbieter liegt außerhalb des Einzugsgebiets, strahlt jedoch auf Offenbach aus.

RING CENTER Offenbach Wettbewerb

Aufgrund seiner Konzeption als klassisches Einkaufszentrum steht das Isenburg-Zentrum (Neu-Isenburg, incl. Mall, Dienstleistungen und Gastronomie ca. 30.000 m²) in keinem unmittelbaren Wettbewerbsbogen zum RING CENTER. Gleiches gilt für das außerhalb des Einzugsgebietes gelegene Hessencenter (Frankfurt am Main).

BBE-Wertung:

Gegenüber dem aufgrund seiner Flächenausstattung und räumlichen Nähe stärksten Wettbewerbsstandort mit dem Wertkauf-Center nebst darum gruppierten Betrieben in Dreieich-Sprendlingen besitzt das RING CENTER den Vorzug, als kompaktes, in sich geschlossenes, stringent geplantes Fachmarktzentrum neuester Generation an den Markt zu gehen.

Hervorzuheben ist darüber hinaus, daß das RING CENTER angesichts seiner Lage im südlichen Stadtgebiet Offenbachs, den Kundenverkehr in Richtung Dreieich-Sprendlingen zwar nicht vollständig kappen, aber in beträchtlichem Umfang einschränken bzw. auf sich ziehen kann.

5. Schlußfolgerung

Die Ausgestaltung des Einzelhandelsgefüges im Untersuchungsraum läßt nach BBE vier weitreichende Schlußfolgerungen zu:

- Der Einzelhandelsstandort Offenbach erfüllt die Anforderungen an ein Oberzentrum nicht bzw. nur sehr eingeschränkt. Das Einzelhandelsgefüge weist in bezug auf Verkaufsfächenbestand, -qualität, räumliche Struktur und Betriebsgrößenraster schwerwiegende Unzulänglichkeiten auf.
- Die Stadt verbucht eine negative Kaufkraftstrombilanz. BBE taxiert die Kaufkraftbindung auf lediglich 80 – 85 % des stadt eigenen Marktpotentials. In absoluten Zahlen entspricht dies einer Kaufkraftbindung von DM 1,013 Mrd. bis DM 1,076 Mrd. bzw. mittleren DM 1,044 Mrd. Demnach fließen rund DM 221,6 Mio. Kaufkraft jährlich von Offenbach ab.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Isenburger Schloß

- Für die drei größten Warenanbieter des RING CENTER (SB-Warenhaus, Baumarkt, Unterhaltungselektronik-Fachmarkt) ist entscheidend, daß im Nahrungs- und Genußmittelbereich um 20 %, im Baumarktsektor um 35 % und im Segment Unterhaltungselektronik/Elektro etwa 40 % des Offenbacher Marktpotentials abfließen dürften.
- Die Abflüsse im Lebensmittelsegment begünstigen überwiegend das Wertkauf-Center (Dreieich). Im Baumarktbereich gibt Offenbach ebenfalls Kaufkraft an Dreieich (OBI), teils an Egelsbach (toom, Top Bau-Center), verstärkt jedoch an Hornbach (Frankfurt, Hanauer Landstraße) ab.

BBE-Wertung:

Über Rückhalteeffekte, das heißt Bindungen von heute aus Offenbach an Umlandstandorte abfließender Kaufkraft, lassen sich die Flächen des RING CENTER zum Gutteil auslasten.

Diese Aussage berücksichtigt, daß erhebliche Teile auftretender Kaufkraftabflüsse auf Warengruppen entfallen, die im neuen Zentrum nicht bzw. in nur geringem Umfang geführt werden (z. B. Möbel). Die Gesamtkonstellation bietet demnach ausgezeichnete Betriebsgrundlagen.

RING CENTER Offenbach Einzugsgebiet

1. Geographische Umschreibung des Einzugsgebietes

Das Einzugsgebiet des RING CENTER läßt sich unter Berücksichtigung zeitlicher Distanz, infrastruktureller und wettbewerblicher Gegebenheiten in drei Zonen unterschiedlicher Verflechtungsintensität bzw. Kaufkraftbindungschancen gliedern: Offenbachs Stadtgebiet, eine Kern- und eine Mantelzone.

Bei der Bewertung des Einzugsgebietes ist jedoch zu berücksichtigen:

- Der Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen könnte wegen seiner Nähe und Erreichbarkeit als Ergänzungszone ausgewiesen werden. Hier bindungsfähige Marktpotentiale sind nach BBE jedoch nicht zuletzt aufgrund von Imagefaktoren gering, so daß ein Einbezug unterbleibt.
- Die Bevölkerung des Frankfurter Stadtteils Fechenheim tendiert in hohem Maße zum Einkauf im Hessencenter und den SB-Warenhäusern in Maintal-Dörnigheim (real,- mit angeschlossenen Baumarkt/Gartencenter und Wertkauf-Center), doch bestehen auch Bindungen an Offenbach.
- Wie im Rahmen der Wettbewerbsanalyse dargelegt, verfügen einige Städte innerhalb der Mantelzone über großflächige Einkaufs- bzw. Fachmarktzentren. Hier erzielbare Kaufkraftbindungen des RING CENTER sind als gering bis sehr gering einzustufen.

Einzugsgebiet des RING CENTER nach Zonen

Aus dem Einzugsgebiet werden nach BBE über 95 % des vom RING CENTER erzielbaren Umsatzes stammen (siehe gegenüberstehende Karte mit Markierung der Kaufkraftzonen):

Zone	Stadt/Gemeinde/Stadteil	Einwohner (Stand 31.12.1996)
Offenbach	Offenbach	116.610
Kernzone	Heusenstamm, Mühlheim, Oberrad (Frankfurt), Obertshausen	80.490
Mantelzone	Dietzenbach, Dreieich, Egelsbach, Fechenheim (Frankfurt), Hainburg, Langen, Mainhausen, Neu-Isenburg, Rödermark, Rodgau, Seligenstadt	277.440
Insgesamt	Offenbach, Landkreis Offenbach, Frankfurter Stadtteile	474.540

BBE-Wertung:

Mit rund 475.000 Einwohnern erschließt das RING CENTER ein bevölkerungsreiches Einzugsgebiet.

Bereits die summierte Einwohnerzahl von Offenbach-Stadt und Kernzone überschreitet die für ein SB-Warenhaus erforderliche Bevölkerungsbasis (Mindesteinwohnerzahl) deutlich.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Karte mit Kennzeichnung des Einzugsgebietes und den drei relevanten Kaufkraftzonen des RING CENTER, Offenbach. Der Standort des RING CENTER in Offenbach, angrenzend an die Innenstadt, ist mit rotem Hinweispeil gekennzeichnet. Kaufkraftzonen: Gelb = Offenbach, Blau = Kernzone, Grau = Mantelzone

RING CENTER Offenbach

Einzugsgebiet

2. Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet

Offenbach hatte 1970 rund 117.300 Einwohner. Bis 1981 sank die Einwohnerzahl auf 110.760, stieg bis Anfang 1997 jedoch wieder auf rund 116.600.

Der Landkreis Offenbach wies die höchsten Bevölkerungszunahmen aller hessischen Kreise auf.

Zwischen 1971 und 1989 stieg seine Einwohnerzahl von 181.650 auf 308.850 – ein Plus von 70 % gegenüber einer hessenweiten Zunahme um 16 %. Bis 1997 erhöhte sich die Einwohnerzahl nochmals um 7 % (21.500 Neubürger) auf 330.350.

Künftig ist von einer weiteren Bevölkerungszunahme auszugehen, die sich unverändert weitgehend auf den Landkreis konzentrieren wird.

Aus Sicherheitsgründen geht BBE von mittelfristig gleichbleibender Bevölkerung Offenbachs sowie der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Fechenheim aus. Für den Landkreis erscheint ein jährliches Wachstum um 0,6 % gesichert.

Ausgehend von diesen Prämissen ergeben sich für das Stichjahr 2005 nachfolgende Daten.

Lt. Planung eröffnet das RING CENTER Ende 1999. Da eine lange Betriebsdauer und eine ca. dreijährige Markteinführungsphase anzunehmen ist, empfiehlt es sich nach BBE, bei der Umsatzprojektion mittelfristig zu erwartende Werte anzusetzen:

Bevölkerung im Einzugsgebiet des RING CENTER im Jahr 2005		
Zone	Einwohnerzahl (gerundet)	Veränderung absolut
Offenbach-Stadt	116.600	–
Kernzone	84.300	+ 3.810
Mantelzone	291.900	+ 14.460
Einzugsgebiet gesamt	492.800	+ 18.270



Offenbach: Das Luftbild von Anfang November 1998 zeigt das 73.825 m² große Grundstück der Fonds-Immobilie RING CENTER. Das Grundstück ist rot markiert. Dahinter die Innenstadt von Offenbach. Am linken Bildrand beginnt eine hochverdichtete Wohnbebauung. Im Umkreis von 500 Meter wohnen 5.000 bis 6.000 Menschen. Am Bildhorizont das Einzugsgebiet Fechenheim und Mühlheim (Kern- und Mantelzone)

RING CENTER Offenbach

Kaufkraft im Einzugsgebiet

1. Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet des RING CENTER

Bezogen auf den gesamtdeutschen Durchschnitt liegt im Einzugsgebiet ein weit überdurchschnittliches (einzelhandelsrelevantes) Kaufkraftniveau vor. Die Stadt Offenbach erreicht einen Index von 108 Punkten, d. h. die einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner rangiert 8 % über bundeswei-

tem Mittelwert. Für die Kern- und Mantelzone ist von Werten um 122 bzw. 115 Punkten auszugehen.

BBE setzt mittelfristig eine in etwa konstante Höhe an. Dies aus zwei Gründen:

- Einmal bedingt die aufholende Entwicklung in den neuen Bundesländern rückläufige Indices westdeutscher Städte und Gemeinden.



RING CENTER mit einem der beiden Eingangsbereiche (künstlerische Darstellung)

- Zum anderen führt eine positive Einkommensentwicklung nur zu einem Bruchteil zu höheren Einzelhandelsausgaben (ca. 10 %). Das heißt, es müssen beträchtliche Einkommenszuwächse auftreten, um eine leichte Erhöhung des einzelhandelsbezogenen Kaufkraftindex' zu bewirken.

BBE-Wertung:

Die überdurchschnittliche Kaufkraft im Untersuchungsraum beeinflusst die Umsatzerwartung des RING CENTER positiv, doch sollten damit verbundene Effekte verhalten eingeschätzt werden.



Rathaus Offenbach

Kaufkraftpotential nach Marktzone 1998 ¹⁾					
Warengruppe/	Ausgabe pro Kopf in DM ²⁾	Marktpotential in Mio DM			
		Offenbach	Kernzone	Mantelzone	Insgesamt
Nahrungs- und Genußmittel	3.020	380,3	299,6	974,5	1.654,4
Bäcker & Metzger	675	85,0	67,0	217,8	369,8
Gartenbedarf, Blumen, Zoo	294	37,0	29,2	94,9	161,1
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	365	46,0	36,2	117,8	200,0
Apotheken- & Gesundheitsbedarf	700	88,2	69,4	225,9	383,5
PBS, BBO, Zeitschriften, Bücher	488	61,5	48,4	157,5	267,4
Kurzfristiger Bedarf	5.542	698,0	549,8	1.788,4	3.036,2
Bekleidung & Wäsche, sonstige Textilien	921	116,0	91,4	297,2	504,6
Schuhe	177	22,3	17,6	57,1	97,0
Glas, Porzellan, Keramik & Geschenkartikel	115	14,5	11,4	37,1	63,0
Farben, Lacke, Tapeten	117	14,7	11,6	37,8	64,1
Eisenwaren, Hausrat; Kfz-Zubehör, Heimwerkerbedarf	798	100,5	79,2	257,5	437,2
Spielwaren, Sportartikel, Fahrrad, Camping	190	23,9	18,8	61,3	104,0
Mittelfristiger Bedarf	2.318	291,9	230,0	748,0	1.269,9
Teppiche, Gardinen, Deko, Stoffe, Wolle, Handarbeits-, Hobby- und Bastelartikel	190	23,9	18,8	61,3	104,0
Bettwaren, Haus-, Tisch- und Bettwäsche	126	15,9	12,5	40,7	69,1
Möbel (inkl. Büromöbel)	655	82,5	65,0	211,4	358,9
Elektro, Leuchten, Haushaltsgeräte	395	49,7	39,2	127,5	216,4
Unterhaltungselektronik, Musik, Video	322	40,6	31,9	103,9	176,4
Photo, Kino, Optik	340	42,8	33,7	109,7	186,2
Uhren & Schmuck	116	14,6	11,5	37,4	63,5
Lederwaren	49	6,2	4,9	15,8	26,8
Langfristiger Bedarf	2.193	276,2	217,6	707,7	1.201,3
Einzelhandel insges.	10.053	1.266,1	997,4	3.244,1	5.507,4

¹⁾ Basiszahlen zur Bevölkerung auf 31. 12. 98 hochgerechnet.

²⁾ Berechnet von der BBE-Marktforschung.

RING CENTER Offenbach

Kaufkraft im Einzugsgebiet

2. Verbrauchsausgaben und Kaufkraftpotential des RING CENTER (Jahr 2005)

Das Kaufkraftpotential im Gesamteinzugsgebiet beziffert sich nach BBE auf rund DM 5,5 Mrd. Hiervon entfallen über DM 2,6 Mrd. auf die für das RING

CENTER besonders wichtigen Teilräume Offenbach-Stadt und Kernzone.

Auf der Grundlage vorsichtig gesetzter Prämissen errechnet sich bis zum Jahr 2005 ein Wachstum der im Gesamteinzugsgebiet verfügbaren Kaufkraft um DM 167,1 Mio. In der Kernzone tritt ein Plus von DM 36,3 Mio. auf.

BBE-Wertung:

Im Einzugsgebiet steht ein großes Kaufkraftpotential zur Verfügung. Die Tendenz ist steigend. Zur projizierten Erhöhung in Höhe von DM 167,1 Mio. steuert die Kernzone rund 22 % bei. (Anmerkung: Der Betrag des gesamten Zuwachses entspricht in etwa dem Umsatz eines 25.000 m² Verkaufsfläche umfassenden Fachmarktzentrams mit SB-Warenhaus.)

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des RING CENTER (Offenbach-Stadt und Kernzone) erhöht sich das Marktvolumen prozentual also weniger stark als innerhalb des Gesamtmarktes, absolut betrachtet jedoch spürbar.



toom SB-Warenhaus Höchberg, ILG Fonds Nr. 15

Kaufkraftpotential nach Marktzone 2005					
Warengruppe/	Ausgabe pro Kopf in DM	Marktpotential in Mio DM			
		Offenbach	Kernzone	Mantelzone	Insgesamt
Nahrungs- und Genußmittel	3.020	380,3	310,6	1013,8	1.704,7
Bäcker & Metzger	675	85,0	69,4	226,6	381,0
Gartenbedarf, Blumen, Zoo	294	37,0	30,2	98,7	165,9
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	365	46,0	37,5	122,5	206,0
Apotheken- & Gesundheitsbedarf	700	88,2	72,0	235,0	395,2
PBS, BBO, Zeitschriften, Bücher	488	61,5	50,2	163,8	275,5
Kurzfristiger Bedarf	5.542	698,0	569,9	1.860,4	3.128,3
Bekleidung & Wäsche, sonstige Textilien	921	116,0	94,7	309,2	519,9
Schuhe	177	22,3	18,2	59,4	99,9
Glas, Porzellan, Keramik & Geschenkartikel	115	14,5	11,8	38,6	64,9
Farben, Lacke, Tapeten	117	14,7	12,0	39,3	66,0
Eisenwaren, Hausrat, KfZ-Zubehör, Heimwerkerbedarf	798	100,5	82,1	267,9	450,5
Spielwaren, Sportartikel, Fahrrad, Camping	190	23,9	19,5	63,8	107,2
Mittelfristiger Bedarf	2.318	291,9	238,3	778,2	1.308,4
Teppiche, Gardinen, Deko, Stoffe, Wolle, Handarbeits-, Hobby- und Bastelartikel	190	23,9	19,5	63,8	107,2
Bettwaren, Haus-, Tisch- und Bettwäsche	126	15,9	13,0	42,3	71,2
Möbel (inkl. Büromöbel)	655	82,5	67,4	219,9	369,8
Elektro, Leuchten, Haushaltsgeräte	395	49,7	40,6	132,6	222,9
Unterhaltungselektronik, Musik, Video	322	40,6	33,1	108,1	181,8
Photo, Kino, Optik	340	42,8	35,0	114,1	191,9
Uhren & Schmuck	116	14,6	11,9	38,9	65,4
Lederwaren	49	6,2	5,0	16,4	27,6
Langfristiger Bedarf	2.193	276,2	225,5	736,1	1.237,8
Einzelhandel insges.	10.053	1.266,1	1.033,7	3.374,7	5.674,5



RING CENTER Offenbach

Chancen am Markt

1. Welche Umsätze müssen im RING CENTER erzielt werden, um die geschuldete Miete zu verdienen?

Die Mieter des RING CENTER schulden der Beteiligungsgesellschaft aufgrund der abgeschlossenen Mietverträge – einschließlich der bislang kalkulierten Miete für die noch nicht vermietete Fachmarktfläche von rund 1.790 m² – eine Eingangsjahresnettomiete von DM 8.978.624. Diese Miete muß aus den Umsätzen des RING CENTER anhaltend verdient werden. Im Einzelhandel werden unterschiedliche erwirtschaftbare Deckungsbeiträge für den Kostenfaktor 'Miete' von zwischen 4 % und 8 % des Umsatzes angesetzt. Dabei wird im Bereich der SB-Warenhäuser ein Deckungsbeitrag mit 4 % angesetzt, während der Deckungsbeitrag im Fachmarktbereich bis zu 8 % reicht.

Im RING CENTER überwiegen Fachmarktflächen mit höheren Deckungsbeiträgen, d. h. aus dem jeweiligen Umsatz steht dort ein höherer Prozentsatz für den Kostenfaktor 'Miete' zur Verfügung. BBE geht aufgrund der konkreten Flächen- und Nutzungsstruktur des RING CENTER von einem durchschnittlichen Deckungsbeitrag von rund 5,44 % des Umsatzes aus. Bei Ansatz dieses Deckungsbeitrages müßte im RING CENTER ein anfänglicher Gesamtjahresnettoumsatz von DM 165.200.000 (sog. Sollumsatz) erreicht werden, um die geschuldete Jahresmiete zu verdienen: 5,44 % aus DM 165.200.000 = **DM 8.986.880**

Der Sollumsatz von DM 165.200.000 entspricht nur 3,0 % des Kaufkraftpotentials 1998 (vgl. tabellarische Darstellung S. 29) und 2,9 % des Kaufkraftpotentials im Jahr 2005 (vgl. auch hier tabellarische Darstellung S. 30).

Lt. BBE ergibt sich dieser Gesamtjahressollumsatz aus den einzelnen Sollumsätzen der unterschiedlichen Verkaufsflächen entsprechend der nachfolgenden Tabelle. Die Verkaufsflächen werden in der Tabelle mit rund 80 % der jeweiligen Nutzfläche angesetzt. Dies deshalb, weil umsatzrelevant naturgemäß nicht die volle Nutzfläche ist, d. h. Nutzflächen z. B. für

Sollumsatz des RING CENTER				
Art der Nutzung	Verkaufsfläche in m ²	Raumleistung in DM/m ²	Umsatz in Mio. DM	Umsatzbeitrag in %
SB-Warenhaus	8.500	8.300 ¹⁾	70,6	42,7
Konzessionärszone (Fachgeschäfte usw.)	1.300	9.000 ²⁾	11,7	7,1
Getränkemarkt	800	6.000	4,8	2,9
Baumarkt (ohne mietfreie Fläche)	5.700	3.500 ³⁾	20,0	12,1
UE-Fachmarkt	2.800	9.000	25,2	15,3
Teppichfachmarkt	1.000	4.000 ⁴⁾	4,0	2,4
Sonstige Fachmärkte	5.250	5.500	28,9	17,5
Insgesamt	25.350	6.520	165,2	100,0

¹⁾ Die durchschnittliche Raumleistung deutscher SB-Warenhäuser lag 1996 um DM 8.170. Ausgehend von DM 22,10/m² Monatsmiete und einem Deckungsbeitrag von 4 % des Umsatzes ist eine Raumleistung ausgewiesener Höhe erforderlich.

²⁾ Abhängig vom realisierten Besatzgefüge.

³⁾ In Anlehnung an die mittlere Raumleistung von toom Baumärkten und Inter-Kaufpark gemäß DIY 3/98, Dähne-Verlag (=2.692 DM/m² Verkaufsfläche) plus Zuschlag (ca. 30 %) für Verdichtungsraum. Zu berücksichtigen sind Umsatzbeiträge der mietfreien Freifläche.

⁴⁾ Die durchschnittliche bundesweite Raum-

leistung von Frick erscheint angesichts der Standortgunst des RING CENTER, seiner Lage innerhalb eines Verdichtungsraumes sowie der Einbindung des Fachmarktes in den schlagkräftigen Gesamtkomplex nicht als Richtmarke geeignet. Dies aus drei weiteren Gründen: 1. Es liegt ein überdurchschnittliches Mietniveau vor. 2. Eine Filiale im Untersuchungsraum erzielt bei ungünstigeren Rahmenbedingungen deutlich höhere Werte. 3. Bei DM 22,10/m² Monatsmiete und einem unterstellten Deckungsbeitrag von 8 % des Umsatzes ist ein Wert ausgewiesener Größenordnung erforderlich.

das Personal hier keine Berücksichtigung finden können.

Hinweis: Da derzeit keine detaillierten Informationen bezüglich der Vertragsgestaltung zwischen REWE und Konzessionären vorliegen (können), lassen sich die effektiven Mietbelastungen von REWE nur näherungsweise bestimmen. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang folgende Punkte:

- Auf die Verkehrsfläche der Mall – ihr ist kein regelmäßiger Umsatz zurechenbar – entfallen rund TDM 502 Jahresmiete. Dieser Betrag muß jedoch nur teilweise auf der Verkaufsfläche des RING CENTER erwirtschaftet werden, da Malls für Aktionen und/oder Untervermietungen (Verkaufsstände aller Art) genutzt werden und somit Gewinnbeiträge teils erheblichen Umfangs leisten.
- Für die Konzessionärszone bezahlt REWE DM 22,10/m², vermietet deren Flächen jedoch zu einem höheren Mietzins weiter. Nach vorliegenden Informationen ist von Ansätzen zwischen DM 40/m² und DM 45/m² bzw. mittleren DM 42,50/m² auszugehen. Es stellt sich eine Entlastung von DM 404.000/Jahr ein.

- Werden Beiträge der Mall-Flächen und Entlastungen infolge der Mieteinnahmen in der Konzessionärszone aufaddiert, ergibt sich ein Volumen, das aller Wahrscheinlichkeit nach über der anteiligen Mall-Miete liegt. Deshalb ist nach BBE eine unter Nominalniveau angesiedelte Effektivmiete anzunehmen. Aus Sicherheitsgründen beruhen die Berechnungen jedoch auf dem Nominalwert (DM 22,10/m²).

- Die Sollumsätze der Konzessionäre werden auf der Grundlage von DM 42,50/m² berechnet.
- Als weiterer belastungsmindernder Faktor kommen Gewinnbeiträge der mietfreien Freifläche des Baumarktes in Betracht. Bei Umsatzbeiträgen von DM 0,80 Mio. – DM 1,3 Mio./Jahr und einem unterstellten Gewinn von 2,5 % ergäbe sich eine Entlastung von rund DM 26.000 jährlich.

BBE-Wertung:

Die für das RING CENTER ausgewiesene Umsatzgröße (DM 165,2 Mio.) sollte genügen, die geschuldete Jahresmiete (ca. DM 8,9 Mio.) zu decken.

Der gemittelte Mietdeckungsbeitrag beziffert sich auf 5,4 % des Umsatzes.

RING CENTER Offenbach

Chancen am Markt

2. Konkrete Umsatzerwartung des RING CENTER

2.1 Umsatzprognose für die einzelnen Nutzungsbereiche

Die von BBE erwarteten konkreten Umsätze des RING CENTER liegen deutlich über den zur Erwirtschaftung der Mieten erforderlichen „Sollumsätzen“.

BBE ermittelt die konkret am Standort des RING CENTER erwarteten Umsätze für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche zunächst jeweils getrennt.

Die Umsatzerwartung wird vom vorhandenen Wettbewerb bestimmt. Nachdem in und um Offenbach dem Projekt ähnliche bzw. vergleichbare Einkaufsmöglichkeiten bestehen, ist vorzusetzen, daß der Umsatz des RING CENTER zu einem erheblichen Teil aus einer Umlenkung von Kaufkraftströmen resultiert.

Konkret: Nach Eröffnung des RING CENTER

- werden insbesondere aus Offenbach in Richtung Dreieich-Spremlingen (Wertkauf-Center) erfolgende **Kaufkraftabflüsse gemindert**;
- werden **Kaufkraftzuflüsse** aus Offenbachs Umland, vor allem aus der Kernzone sowie den Städten der Mantelzone **gesteigert**, weil das RING CENTER hier in zeitlicher Hinsicht (erforderliche Fahrzeit mit dem Pkw) näher liegt als maßgebliche Wettbewerbsstandorte (Dreieich, Egelsbach).
- wird das RING CENTER **Kaufkraftströme im Offenbacher Stadtgebiet umlenken**, also bestehenden Betrieben Umsatzanteile streitig machen.

Der Gesamtumsatz des RING CENTER bzw. die Umsätze einzelner Geschäftseinheiten werden insbesondere vom Erfolg des SB-Warenhauses bestimmt. Liegt dessen Ergebnis über

Soll, ist davon auszugehen, daß auch die Umsätze von Fachgeschäften und kleineren Fachmärkten positiv, also nach oben hin vom Soll abweichen. Für den Baumarkt und den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik/Elektro gilt dies nur abgeschwächt. Nachfolgend wird die jeweilige Umsatzerwartung der drei Schlüsselbetriebe bestimmt, danach die der übrigen Komponenten.

2.2 Umsatzerwartung des SB-Warenhauses

Ausgehend von der im Offenbacher Stadtgebiet sehr günstigen Wettbewerbskonstellation dürfte das SB-Warenhaus trotz außerordentlich hoher Wettbewerbsintensität im Einzugsgebiet nach Einschätzung von BBE zwischen

- DM 8.700/m² und
 - DM 8.900/m² bzw.
 - mittlere DM 8.800/m²
- erzielen. Dies entspricht Jahresumsätzen zwischen
- DM 74,0 Mio. und
 - DM 75,7 Mio., also
 - mittleren DM 74,8 Mio.



RING CENTER (künstl. Darstellung), einer der beiden Eingangsbereiche. Links: Seitenflügel mit zusätzlichen Pkw-Stellplätzen auf dem Dach.



Vom Gesamtumsatz entfallen bei einem von BBE leicht über Bundesdurchschnitt angesetzten Food-Flächenanteil (45 %)

- ca. 49,7 Mio. DM auf das Nahrungs- & Genußmittelsegment. Die Raumleistung bewegt sich hier um DM 13.000/m².
- Der Non-Food-Bereich steuert ca. DM 25,1 Mio. zum Gesamtumsatz bei. Die Raumleistung liegt um DM 5.360/m².

Die Umsätze des SB-Warenhauses werden zu 75 – 80 % (= DM 56,1 - 59,8 Mio.) mit Kunden aus Offenbach und der Kernzone erwirtschaftet. Bezogen auf das hier im Jahr 2005 verfügbare Marktpotential errechnen sich Abschöpfungsquoten zwischen 2,4 % und 2,6 %. Eingegrenzt auf das objektrelevante Kaufkraftpotential (ca. 50 % des gesamten) sind nach BBE durch das SB-Warenhaus 4,8 – 5,2 % zu binden.

BBE-Wertung:

Die ermittelte Umsatzerwartung des SB-Warenhauses überschreitet den berechneten Soll- bzw. Zielwert.

2.3 Umsatzerwartung des Baumarktes

Im Baumarktbereich herrscht im Untersuchungsraum eine vergleichsweise geringe Wettbewerbsdichte. Es bestehen 10 Einheiten mit insgesamt rund 37.300 m² Verkaufsfläche.

Ausgehend von der aktuellen Bevölkerungszahl des Einzugsgebietes (ca. 475.000 Einwohner) stehen je 10.000 Personen rund 790 m² Verkaufsfläche zur Verfügung – im Bundesmittel sind es annähernd 1.300 m².

Unter Einbezug des Baumarktes im RING CENTER steigt die Verkaufsfläche auf rund 43.250 m². Wird die für 2005 berechnete Bevölkerungszahl in Ansatz gebracht, errechnet sich eine Flächenausstattung von rund 880 m² je 10.000 Einwohner.

Anhand dieser Eckwerte ist zu unterstellen, daß der Baumarkt nicht zuletzt in Anbetracht größenbedingter Attraktivität ebenfalls über Sollwert angesiedelte Raumleistungen erzielen wird.

Nach BBE erscheinen Werte um DM 3.600/m²/Jahr realisierbar. Der erwartete Jahresumsatz beziffert sich unter

Einbezug auf Freiflächen erwirtschafteter Beiträge demnach auf ca. DM 21,4 Mio.

BBE-Wertung:

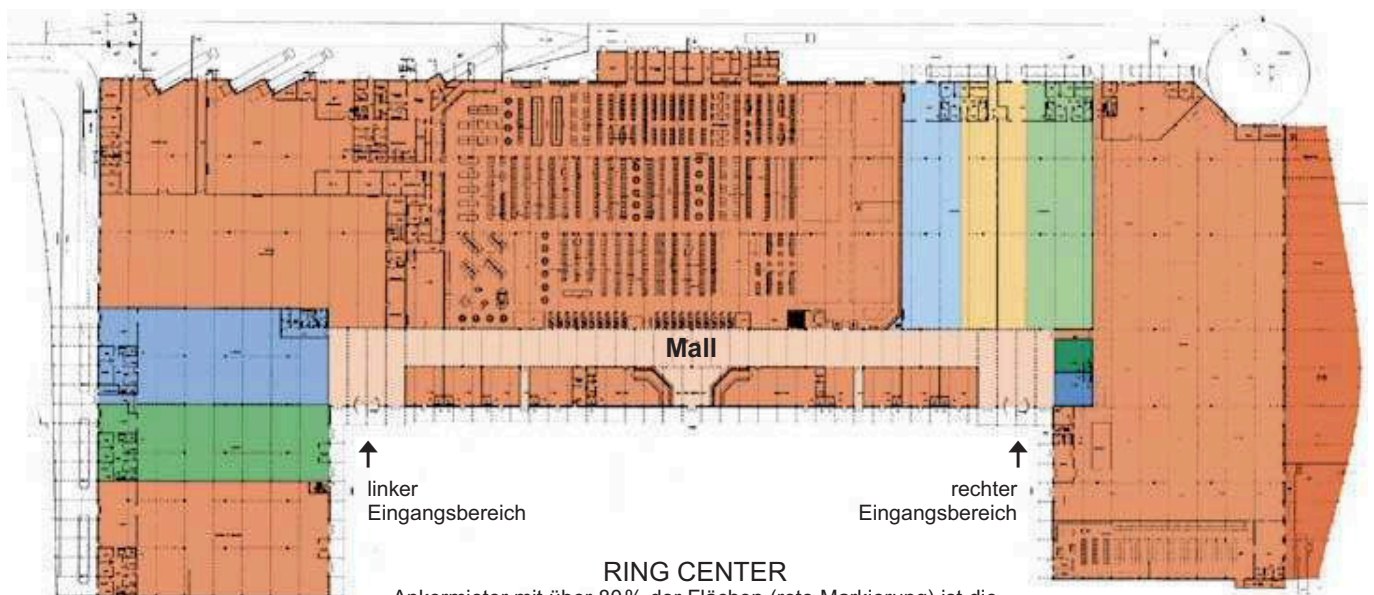
Die Umsatzerwartung des Baumarktes liegt voraussichtlich über dem abgeleiteten Sollwert.

2.4 Umsatzerwartung des Fachmarktes für Unterhaltungselektronik/Elektro

Im Bereich Unterhaltungselektronik/Elektro weist Offenbach eine Kaufkraftbindungsquote auf, die 60 % stadteigenen Potentials nicht bzw. nicht wesentlich überschreiten dürfte. Ein dem Fachmarkt des RING CENTER vergleichbarer Anbieter besteht nicht. Ausgehend von der Wettbewerbskonstellation in Stadt und Einzugsgebiet erachtet BBE Raumleistungen zwischen DM 9.800/m² und DM 10.200/m² bzw. einen Jahresumsatz um DM 28,0 Mio. für realistisch.

BBE-Wertung:

Der voraussichtliche Jahresumsatz des Fachmarktes für Unterhaltungselektronik/Elektro weicht positiv von der berechneten Zielgröße ab.



↑
Fahrrampe, die auf das Dach dieses Seitenflügels führt, auf dem sich zusätzliche rund 200 Mitarbeiter-Parkplätze befinden.

RING CENTER
Ankermieter mit über 80% der Flächen (rote Markierung) ist die REWE-Gruppe. Weitere Mietflächen sind farblich (blau, grün, ockergelb) gekennzeichnet. Die Aufschlüsselung der einzelnen Mietflächen in Branchen können dem Grundrißplan auf Seite 52 entnommen werden.

RING CENTER Offenbach

Chancen am Markt

2.5 Umsatzerwartung der übrigen Einheiten

Den Umsatz des Teppichfachmarktes veranschlagt BBE auf ca. DM 4,4 Mio. per anno, die Raumleistung auf ca. DM 4.400/m².

Für den Getränkemarkt dürfte bei entsprechender Abstimmung mit dem SB-Warenhaussortiment ein Umsatz von DM 4,8 Mio. herbeizuführen sein. Mit dieser Größenordnung bewegt er sich im Zielkorridor.

Bei den übrigen Fachmärkten werden sich nach BBE Raumleistungen zwischen DM 5.600/m² p.a. und DM 6.000/m² p.a. erzielen lassen. Der mittlere Gesamtumsatz dieser Einheiten liegt demnach um DM 30,5 Mio. p.a.

Die Ladenzone stellt ein Modul dar, dessen Umsatzleistung entscheidend von der Magnetwirkung bzw. Frequenz des SB-Warenhauses abhängt. Je nach Besatz erscheinen Umsatzgrößen p.a. zwischen DM 9.200/m² und DM 10.000/m² bzw. mittlere von DM 9.600/m² realisierbar.

BBE-Wertung:

Mit Ausnahme des Getränkemarktes, dessen Erwartungsumsatz sich mit dem Sollwert deckt, ist damit zu rechnen, daß die Fachgeschäfte und Fachmärkte in ihrer Summe Umsätze erzielen, die über den Richtwerten liegen.

Dem RING CENTER kann ein Erwartungsumsatz von mehr als DM 176 Mio. per anno zugebilligt werden; der Sollumsatz (DM 165,2 Mio.) würde somit um gut DM 11 Mio. übertroffen. Bei Erreichen des Erwartungsumsatzes beläuft sich der durchschnittliche Mietdeckungsbeitrag – ein konstantes Mietniveau vorausgesetzt – auf rund 5,1 % des Umsatzes.

Die von BBE konkret erwarteten Umsätze des RING CENTER entsprechen nur 3,2 % des Kaufkraftpotentials in 1998 bzw. nur 3,1 % des Kaufkraftpotentials im Jahr 2005.

Umsatzerwartung des RING CENTER				
Art der Nutzung	Verkaufsfläche in m ²	Mittlere Raumleistung in DM/m ²	Mittlere Umsatzerwartung in Mio. DM	Abweichung gegenüber Sollumsatz in Mio. DM
SB-Warenhaus	8.500	8.800	74,8	+ 4,2
Konzessionärszone (Fachgeschäfte usw.)	1.300	9.600	12,5	+ 0,8
Getränkemarkt	800	6.000	4,8	0,0
Baumarkt ¹⁾	5.940	3.600	21,4	+ 1,4
Fachmarkt für Unterhaltungselektronik	2.800	10.000	28,0	+ 2,8
Teppichfachmarkt ²⁾	1.000	4.400	4,4	+ 0,4
Sonstige Fachmärkte	5.250	5.800	30,5	+ 1,6
Insgesamt	25.590	6.890	176,4	+ 11,2

¹⁾ Flächen- und Umsatzangabe incl. Freifläche. Bei Teilüberdachung ist ein höherer Gesamtumsatz vorauszusetzen. ²⁾ Einbezug von Gardinen in das Sortiment vorausgesetzt.

2.6 Reduktion des zur Erwirtschaftung der Mieten erforderlichen Umsatzes des RING CENTER als Folge der gekappten Indexierung

Wenn man davon ausgeht, daß sich der unter Außerachtlassung von Maktfaktoren ergebende Jahresumsatz jährlich nominell entsprechend der allgemeinen Geldentwertung erhöht, so würde der Umsatz des RING CENTER bei Ansatz der im Prospekt zugrundegelegten Entwicklung des Kaufkraftindex (vgl. hierzu Tabelle auf Seite 66) bspw. im Jahre 2009 DM 231,0 Mio. betragen.

Die abgeschlossenen Mietverträge sehen zugunsten der Mieter nur eine anteilige Anpassung der Mieten an das Preisniveau vor (vgl. hierzu Ausführungen auf Seite 36/37).

So läuft z. B. der Index für den Hauptmietvertrag mit REWE erst nach 3 Freijahren an, setzt vor einer Erhöhung eine kumulative Indexerhöhung von 10 % voraus und Mietanpassungen erfolgen dann nur in Höhe von 60 % der erreichten Indexerhöhung. Deshalb erhöhen sich die geschuldeten Mieten wesentlich langsamer als der Umsatz. Im Jahr 2009 würde deshalb die zu diesem Zeitpunkt geschuldete Jahresmiete (= DM 10,184 Mio. netto) nur noch 4,4 % des Umsatzes dieses Jahres entsprechen.

Mit anderen Worten: Je länger der Mietvertrag läuft, um so geringer wird die relative Mietbelastung für den Mieter, d. h. um so attraktiver wird die Miete mit der Folge, daß, eine anhaltend allgemeine positive Akzeptanz des RING CENTER vorausgesetzt, die Wahrscheinlichkeit der Mietvertragsverlängerung durch den Mieter bei Auslaufen der jeweiligen Mietperiode steigt.



Mall, Shopzone (künstlerische Darstellung)

Zusammenfassende Würdigung der BBE

- Das RING CENTER nimmt eine Lage inmitten bevölkerungsreicher Wohnviertel ein.
- Das Projektgelände hat eine hohe Standortwertigkeit. Die Verkehrslage ist sehr gut, die für tausende Offenbacher Bürger gegebene fußläufige Erreichbarkeit stellt einen schlagenden Wettbewerbsvorteil dar.
- Das rund 25.600 m² Verkaufsfläche umfassende Fachmarktzentrum weist eine zweckentsprechende bauliche Gestaltung auf. Das Nutzungskonzept setzt bewährte zentrenplanerische Grundregeln um.
- Als Hauptmieter konnte ein deutsches Spitzenunternehmen gewonnen werden, das sich langfristig an den Standort bindet.
- Das RING CENTER erschließt ein von rund 475.000 Menschen bevölkerteres Einzugsgebiet. Mittelfristig ist ein Anstieg der Einwohnerzahl auf ca. 493.000 zu erwarten.
- Das Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum liegt deutlich über bundesdeutschem Durchschnitt.
- Insgesamt steht ein einzelhandelsrelevantes Marktpotential von rund DM 5,5 Mrd. per anno zur Verfügung; infolge wachsender Bevölkerungszahl erhöht es sich mittelfristig auf nahezu DM 5,7 Mrd.
- Der Sollumsatz des RING CENTER ist bei DM 165,2 Mio. jährlich zu veranschlagen.
- Ausgehend von der im Einzugsgebiet festzustellenden Wettbewerbskonstellation beziffert sich der Erwartungsumsatz des Fachmarktzentrums dem gegenüber auf DM 176,4 Mio. (+ DM 11,2 Mio.).
- Aus markt- und standortanalytischer Sicht sind keinerlei Vorbehalte gegen einen Erwerb des RING CENTER geltend zu machen. Das Zentrum besitzt beste Aussichten, sich als feste Größe im Rahmen des regionalen Einzelhandelsgefüges zu etablieren. Ein Kauf kann angeraten werden.



RING CENTER, das Grundstück liegt inmitten eines bevölkerungsreichen Wohnviertels, siehe z. B. Wohnbebauung im oberen Bereich des Bildes. Im Umkreis von 500 Metern zum Grundstück wohnen 5.000 bis 6.000 Menschen. Grundstücksbegrenzung rot markiert.

Mieter und Mietverträge

1. Mieteraufstellung

Mieter	Nutzung	Vertragslaufzeit in Jahren	Option Jahre ¹⁾	Mietanpassungsindex ²⁾	Nebenkostenregelung ³⁾	Mietnutzfläche	
						in m ²	in %
REWE	toom SB-Warenhaus toom Baumarkt toom Getränkemarkt ProMarkt Unterhaltungselektronik Shopzone/Mall	20	2 x 5	3-10%-60%	II. BVO ohne Grundsteuer, Gebäudeversicherung, und Vermögensteuer	25.652,00 ⁵⁾	76,6
Frick	Teppich/Heimtextilien	10	2 x 5	2-10%-60%	II. BVO	1.200,79	3,6
Takko	Bekleidung	10	–	0-10%-80%	II. BVO	940,00	2,8
RENO	Schuhe	10	–	0-10%-80%	II. BVO	961,88	2,9
SPORT 2000	Sportartikel	10	–	0-10%-80%	II. BVO	1.270,59	3,8
Fachmarkt N.N.		10 ⁶⁾	–	0-10%-80% ⁶⁾	II. BVO ⁶⁾	1.794,61	5,4
Sigma	Büroausstattung	10	–	0-10%-80%	II. BVO	1.500,00	4,5
N.N.	Reinigungsannahme/ Lotto-Totto	10 ⁶⁾	–	0-10%-80% ⁶⁾	II. BVO ⁶⁾	83,13	0,2
Klier	Friseur	10	1 x 5	0-10P-80%	II. BVO	82,87	0,2
total						33.485,87	100,0

¹⁾ Die Mietverträge haben eine feste Vertragslaufzeit. Darüber hinaus besteht bei einigen Mietern einseitig das Recht, den Mietvertrag ein- oder zweimal um 5 Jahre zu verlängern.

²⁾ Bei allen Mietern wurde eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Bis auf den Vertrag mit REWE Großflächen GmbH basieren alle Regelungen auf dem Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte auf der Basis 1991 = 100, ermittelt vom statistischen Bundesamt Wiesbaden für die gesamte Bundesrepublik. Bei dem Mietvertrag mit REWE Großflächen GmbH wurde der Index eines 4-Personen-Haushalt von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen früheres Bundesgebiet auf der Basis 1991 = 100 vereinbart. Die Zahlenkolonnen bedeuten im einzelnen folgendes: 1. Zahl: Freijahre, in denen sowohl die Anfangsmiete unverändert bleibt als auch der Lebenshaltungskostenindex für eine etwaige Mietanpassung nicht läuft; 2. Zahl: a) Prozentangabe (z. B. 10 %) - 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 Veränderung des

Lebenshaltungskostenindex, ansonsten wie a) (Beispiel: Ausgangsindex 145 + 10 P = 155, Erhöhung ab 155,1); 3. Zahl: Prozentsatz der prozentualen Änderung, mit dem die Mietanpassung erfolgt (Beispiel: Veränderung des Lebenshaltungskostenindex von 10,1 %, Mietanpassung 60 %, d. h. die Miete kann um 6,06 % erhöht werden.

³⁾ Alle Mietverträge sehen vor, daß sämtliche Betriebs- und Nebenkosten des Fachmarktzentums gem. Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BVO in der jeweils gültigen Fassung umlagefähig sind. Eine Aufstellung der vorgenannten Anlage 3 ist jedem einzelnen Mietvertrag als Anlage beigelegt. Auch der Mietvertrag mit REWE Großflächen GmbH sieht diese Nebenkostenregelung vor; allerdings mit der Ausnahme, daß der Mieter nicht die anteiligen Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und evtl. Vermögensteuer übernimmt.

⁴⁾ Bei einem Teil der Fachmarktmieten, außer REWE und Frick, wurde eine Umsatzmiete vereinbart. Diese Umsatzmiete ist immer dann zu zahlen, wenn die Mindestmiete geringer als die Umsatzmiete ausfällt. Als Bemessungsgrundlage gilt im Sinne dieser Verträge der Jahresumsatz, der innerhalb eines Kalenderjahres excl.

der jeweils geltenden Umsatzsteuer aus sämtlichen Warenverkäufen, Dienstleistungen und allen sonstigen Einnahmen des Mieters oder Dritter aus den auf oder im Zusammenhang mit den vermieteten Flächen betriebenen Geschäften jeglicher Art erzielt werden.

⁵⁾ a) Der Mietvertrag vom 03.04.1998 weist eine mietzinsrelevante Nutzfläche von 23.688 m² aus. Mit dem 3. Nachtrag zu diesem Mietvertrag wird die Mietfläche um 742,51 m² vergrößert. Danach beläuft sich die augenblicklich vertraglich fixierte Gesamtmietfläche auf 24.430,51 m². Nach § 2 Ziffer 2 sind Mietflächenüberschreitungen bis max. 5 % mietzinsrelevant und zwar ebenfalls mit DM 22,10/m² im Monat. Der Generalübernehmer, die Fa. GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG, bestätigt mit Schreiben vom 11.12.1998, daß die gesamte Ausführungsplanung vorsieht, diese für REWE mietzinspflichtige Flächenmehrung herzustellen, d. h. daß sich die Mietfläche von 24.430,51 m² um bis zu 1.221,52 m² erhöhen kann. Der tatsächliche Umfang der Mietfläche wird erst anlässlich der Übergabe des Mietobjektes durch ein gemeinsames Aufmaß festgelegt. Um den anteiligen Kaufpreis bezogen auf diese Mietfläche auch in Bezug auf die

Miete/m ² Monat DM	Umsatz- miete ⁴⁾	Mindest- miete p.a. bei	
		in DM	in %
22,10	–	6.802.910	75,8
22,50		324.213	3,6
23,00	6,5%	259.440	2,9
23,00	6,5%	265.479	2,9
20,00		304.942	3,4
		503.034	5,6
23,00		414.000	4,6
60,00		59.856	0,7
45,00	7,0%	44.750	0,5
		8.978.624	100,0

vorbeschriebene Flächenmehrung zu berücksichtigen, wurde bei der gesamten Planung und auch der Finanzierung davon ausgegangen, daß anlässlich des gemeinsamen Aufmaßes eine mietzins- und somit kaufpreisrelevante Mietfläche von 25.652 m² zwischen den Vertragsparteien festgestellt wird. Sollte sich hingegen eine geringere Fläche anlässlich dieses Aufmaßes ergeben, schlägt sich dieses auf die Miethöhe und analog auch auf den anteilig zu bezahlenden Kaufpreis nieder. Solche Kaufpreiseinsparungen werden der Liquiditätsreserve der Gesellschaft zugeführt.

b) Die vorgenannte voraussichtliche Gesamtmietfläche von 25.652 m² erhöht sich noch um eine Freifläche von ca. 1.476 m², die allerdings nach dem Mietvertrag dem Mieter REWE kostenfrei zur Verfügung zu stellen ist.

⁶⁾ Da zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe diese Flächen noch nicht durch einen unterschriebenen Mietvertrag unterlegt waren, geht die Prospektherausgeberin für Kalkulationszwecke davon aus, daß diese Mietverträge entsprechend den Anforderungen des Kaufvertrages abgeschlossen werden.



toom SB-Warenhaus



REWE-Fachmarkt: ProMarkt Unterhaltungselektronik in Saarlouis-Lisdorf



toom baumarkt



REWE-Fachmarkt: TEPPICH FRICK

Mieter und Mietverträge

2. Detailinformationen zu Mietern und Mietverträgen

a) REWE Großflächengesellschaft mbH, Mainz-Kastel

Diese Gesellschaft des REWE-Konzerns betreibt die großflächigen Märkte der Gruppe, so die toom Märkte (SB-Warenhäuser), die toom Baumärkte und Jumbo-Baumärkte. Lt. vorliegender Büroauskunft beträgt das gezeichnete Kapital der Mieterin DM 200 Mio.

Lt. vorliegender Handelsregisterauskunft vom 29.10.1998 wurde zwischen der Mieterin und der REWE & Co. OHG im April 1991 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

Rechtsnachfolgerin der REWE & Co. OHG ist lt. einer der Prospektherausgeberin vorliegenden brieflichen Mitteilung der REWE Kommanditgesellschaft aA vom 12.03.1998 die REWE Kommanditgesellschaft aA, 55252 Mainz-Kastel. Im Rahmen eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages steht das beherrschende Unternehmen für die Verbindlichkeiten des beherrschten Unternehmens ein.

Bei Beendigung eines Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrages kann der dadurch begünstigte Gläubiger der beherrschten Gesellschaft Sicherheit verlangen.

Das Gesellschaftskapital der REWE Großflächengesellschaft mbH von DM 200 Mio. wird gehalten zu DM 117 Mio. von der REWE Logistikgesellschaft Süd mbH, und zu DM 83 Mio. von der REWE Kommanditgesellschaft aA.

Sowohl die Mieterin wie auch die Gesellschafterin REWE Kommanditgesellschaft aA, die mit der Mieterin über einen Beherrschungsvertrag verbunden ist, werden von dem Auskunftunternehmen, bei dem Büroauskünfte eingeholt wurden, sehr positiv bewertet. Die Mieterin wie auch ihre Gesellschafter gehören zu den Kerngesellschaften der Deutschen REWE Handelsgruppe.

REWE-Handelsgruppe

Mit einem Gesamtaußenumsatz von über DM 61 Mrd. in Europa ist die REWE-Handelsgruppe führend im deutschen und europäischen Lebensmittelhandel. Allein in Deutschland erzielen rund 9.500 Geschäfte - vom Supermarkt über Discounter bis zum SB-Warenhaus und verschiedenen Fachmärkten – zusammen mit den REWE-Großhandelsbetrieben einen Umsatz von etwa DM 52 Mrd.

Der selbständige REWE-Einzelhandel und die Filialunternehmen der REWE-Gruppe beschäftigen insgesamt 129.000 Vollzeitbeschäftigte, darunter 5.000 Auszubildende. Im deutschen Lebensmittelhandel übersteigt der Marktanteil 17 Prozent.

Die REWE-Gruppe ist in verschiedenen Geschäftsfeldern tätig:

Im Großhandel sind das: Sortimentszustellgroßhandel für die REWE-Einzelhändler, Großverbraucher-Zustellgroßhandel, Cash & Carry-Großhandel und Spezialgroßhandel.

Der REWE-Einzelhandel umfaßt folgende Vertriebslinien: Nachbarschaftsgeschäfte und Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser, Discountmärkte und Fachmärkte.

Im Dienstleistungssektor ist die REWE in der Touristikbranche mit Reisebüros und als Reiseveranstalter und im Medienbereich durch die Beteiligung an einem Medienunternehmen engagiert.

Durch Expansion ins Ausland stärkt die REWE-Gruppe ihre Position im Wettbewerb und auf dem Beschaffungsmarkt. Im europäischen Ausland ist das Unternehmen in acht Ländern am Markt vertreten: Italien, Frankreich, Spanien, Österreich, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Polen.

Der Grundstein für die erfolgreiche Entwicklung der REWE wurde vor über 70 Jahren gelegt. 1927 nahm die von 17 Einkaufsgenossenschaften gegründete REWE-Zentrale ihre Tätig-

keit in Köln auf. Die REWE ist nach wie vor eine genossenschaftliche Handelsgruppe. Da der Förderauftrag für die rund 3.600 selbständigen REWE-Kaufleute, die über ihre Genossenschaftlichen Eigentümer der REWE sind, umso besser erfüllt werden kann je erfolgreicher die Gruppe insgesamt ist, tragen seit Mitte der 70er Jahre Filialbetriebe wesentlich zu den guten Ergebnissen der Gruppe bei. Sie erwirtschaften heute drei Viertel des Einzelhandelsumsatzes.

Die wirtschaftlich bedeutendsten Unternehmen der Gruppe sind die REWE-Zentral AG und die REWE-Zentralfinanz eG in Köln. Größtes Filialunternehmen ist die REWE Kommanditgesellschaft auf Aktien, Wiesbaden, mit einem Gesamtumsatz von rund DM 30 Mrd.

Für den gesamten Konzern erfolgt die Warenbeschaffung durch den Zentraleinkauf in Köln. Das Einkaufsvolumen von DM 33 Mrd. und die wirksame Umsetzung von Vermarktungsstrategien verschaffen der REWE eine starke Position am Beschaffungsmarkt.

Ein dichtes Netz von 31 Lagerstandorten in ganz Deutschland, modernste Logistikanlagen und Lkw-Flotten garantieren eine reibungslose Versorgung.

Die REWE-Märkte zeigen Kompetenz in allen Sortimenten. Neben den Markenartikeln der Industrie gewinnen die Eigenmarken zunehmend an Bedeutung. Große Dachmarken für die Vollsortimenter sind Salto, Erlenhof und Today. Im Preiseinstiegsbereich hat sich die Marke „ja!“ etabliert. Mit Füllhorn-Naturkost aus ökologischem Landbau ist die REWE größter Vermarkter von Ökoprodukten auf dem deutschen Markt.

Zum Schutz der Umwelt vor überflüssigem Verpackungsmüll stellt die REWE hohe ökologische Anforderungen an Verkaufs- und Transportverpackungen. REWE ist Gründungsmitglied des Dualen Systems „Der Grüne Punkt“.



Die REWE-Gruppe steht auf einem soliden finanziellen Fundament. Allein die REWE-Zentrale weist ein Eigenkapital von über DM 1 Mrd. aus. Der Konzern erwirtschaftet jährlich einen Cash-Flow von etwa DM 1 Mrd. In Modernisierung und Expansion des Laddennetzes, in die Logistik und die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter werden Millionenbeträge investiert.

Die REWE gehört in Deutschland zu den größten Ausbildungsbetrieben.

Die REWE-Gruppe ist lt. Frankfurter Allgemeiner Zeitung vom 10.03.1998 zweitgrößter Lebensmittelhändler in Deutschland:

Die größten Lebensmittelhändler (gemessen am inländischen Gesamtumsatz mit Lebens- und Nichtlebensmitteln)		
Rang	Unternehmen	Brutto-Umsatz 1997 in Mio. DM
1	Metro-Gruppe (incl. Allkauf)	67.017
2	REWE-Gruppe	47.145
3	Edeka/AVA-Gruppe	44.028
4	Aldi-Gruppe	34.500*
5	Tengelmann-Gruppe	26.420
6	Karstadt	24.500
7	Spar-Gruppe	19.511
8	Lidl & Schwarz	19.500*
9	Schlecker	6.575*
10	Globus	5.825
11	Dohle-Gruppe	4.941
12	Lekkerland	3.900
13	Norma	3.800*
14	Douglas	3.748
15	Bartels Langness	3.226

* geschätzt. Quelle: M + M Eurodata, Frankfurt

Die REWE-Gruppe in Zahlen

		1996	1997	Veränderungen 1996/97	
REWE EUROPA¹⁾					
Gesamtaußenumsatz²⁾	Mrd. DM	56,35	61,28	+ 4,93	+ 8,8 %
Einzelhandelsumsatz einschl. MwSt.	Mrd. DM	50,65	54,76	+ 4,11	+ 8,1 %
Anzahl der Märkte		11.012	11.230	+ 218	+ 2,0 %
Anzahl der Vollzeitbeschäftigten		146.000	155.000	+ 9.000	+ 6,2 %

REWE DEUTSCHLAND					
Gesamtaußenumsatz²⁾	Mrd. DM	49,78	51,89	+ 2,11	+ 4,2 %
Einzelhandelsumsatz einschl. MwSt. davon:	Mrd. DM	44,08	45,41	+ 1,33	+ 3,0 %
selbst. REWE-Einzelhandel	Mrd. DM	11,55	12,08	+ 0,53	+ 4,6 %
Filialunternehmen	Mrd. DM	32,52	33,33	+ 0,81	+ 2,5 %
REWE-Großhandel ohne MwSt.	Mrd. DM	13,76	14,84	+ 1,08	+ 7,8 %
Umsatz REWE-Zentrale ohne MwSt.	Mrd. DM	31,6	33,77	+ 2,17	+ 6,9 %
Anzahl der Märkte davon:		9.462	9.506	+ 44	+ 0,5 %
selbst. REWE Einzelhandel		3.670	3.628	- 42	- 1,1 %
Filialunternehmen		5.792	5.878	+ 86	+ 1,5 %
Verkaufsfläche	Tsd. m ²	5.831	6.032	+ 201	+ 3,4 %
Anzahl der Vollzeitbeschäftigten davon Auszubildende		126.000 4.400	129.000 5.000	+ 3.000 + 600	+ 2,4 % + 13,6 %

REWE AUSLAND					
Einzelhandelsumsatz einschl. MwSt.	Mrd. DM	6,57	9,34	+ 2,77	+ 42,2 %
Anzahl der Märkte		1.550	+ 1.724	+ 174	+ 11,2 %
Anzahl der Vollbeschäftigten		20.000	26.000	+ 6.000	+ 30,0 %

¹⁾ Aktivitäten in Deutschland und im europäischen Ausland (Österreich, Italien, Spanien, Frankreich, Ungarn, Polen, Tschechien und Slowakei).

²⁾ Der Gesamtaußenumsatz setzt sich zusammen aus den Einzelhandelsumsätzen incl. MwSt. und den darin noch nicht erfaßten Großhandelsumsätzen einschl. der C & C-Umsätze ohne MwSt.

Mieter und Mietverträge

REWE-Spartenbetriebe, die im RING CENTER vertreten sind:



– toom Markt (SB-Warenhaus im Bereich der REWE-Gruppe)

Das Marktsegment der größeren Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser der REWE-Handelsgruppe, zu denen alle Märkte mit einer Verkaufsfläche über 3.000 m² gezählt werden, hat sich 1997 auf vergleichbarer Fläche gut behauptet.

Die 109 SB-Warenhäuser, davon 100 Filialen unter Namen wie toom und Globus, erzielten einen Umsatz in Höhe von DM 4,29 Mrd. und damit eine Steigerung von knapp drei Prozent.

Mit rund 40.000 Artikeln liegen die Leistungsschwerpunkte dieser großflächigen Märkte – der jüngste toom wurde im November 1998 im Fachmarkt- und Einkaufszentrum Kauf Park in Göttingen eröffnet – in der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Frische.

Das Nonfood-Angebot wird durch Fachmarkt-konzepte optimiert.



toom SB-Warenhaus Höchberg, ILG Fonds Nr. 15



- toom Baumarkt

Im Geschäftsfeld „Bauen, Heimwerken, Garten“ ist die REWE-Gruppe mit drei Vertriebstypen und über 230 Fachmärkten vertreten. 77 toom-Baumärkte führen das klassische Baumarktsortiment für Hobby- und Profheimwerker.

Die REWE-Gruppe hat lt. Handelsblatt vom 03.12.1998 138 deutsche Baumärkte der Stinnes AG übernommen. Zusammen mit den bereits

vorhandenen 128 Baumärkten – die REWE hatte Mitte 1998 bereits 52 Götzen-Standorte übernommen – verfügt die REWE-Gruppe damit über insgesamt 266 Baumärkte und erwartet einen Baumarktumsatz von über 3 Milliarden DM.



- ProMarkt Unterhaltungselektronik

Einen großen Schritt nach vorne hat die Unterhaltungselektronik-Sparte der REWE gemacht, für die 1996 die grundlegende Sanierung eingeleitet worden war. Das Ladennetz wurde durch die Abgabe der kleineren Fachgeschäfte auf die wettbewerbsfähigen großflächigen Fachmärkte unter dem Namen ProMarkt konzentriert. Im Verbund mit weiteren organisatorischen und vertrieblichen Umstrukturierungen erreichte die UE-Sparte 1997 den erhofften Erfolg, den Sprung in die schwarzen Zahlen. Der Umsatz dieser Sparte reduzierte sich aufgrund der Abgaben und Schließungen auf DM 958 Mio., lag damit aber voll im Plan. Im laufenden Geschäftsjahr sollen fünf ProMärkte neu eröffnet werden.

Mietvertrag REWE Großflächen GmbH

Der Mietvertrag wurde am 03.04.1998 zwischen der Firma H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG und REWE Großflächen GmbH abgeschlossen. Der erste Nachtrag datiert vom 22./29.05.1998 und regelt



ProMarkt Unterhaltungselektronik



nachträglich die Bauausstattung der einzelnen Mietflächen. Der zweite Nachtrag, mit dem die Vertragsübertragung von der H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG auf die Beteiligungsgesellschaft geregelt wurde, datiert vom 01./02. und 18.12.1998. Der dritte Nachtrag datiert vom 15.12.1998 und vereinbart im wesentlichen die Flächenerhöhung von 23.688 m² um 742,51 m² auf 24.430,51 m².

Mietgegenstand

Zum Betrieb eines SB-Warenhauses mit Konzessionärsflächen, eines Getränkemarktes, eines Bau- und Hobbymarktes sowie eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik oder sonstiger gewerblicher Unternehmen zu Verkaufs/Lagerzwecken von Waren jeglicher Art zum Außenverkauf etc. werden folgende in Offenbach, Odenwaldring (Areal Lavis gem. vorläufigem Lageplan) gelegenen, dem Vermieter als Eigentümer und uneingeschränktem Besitzer zustehende Räume und Außenflächen zur Mitbenutzung unter Beachtung der Interessen weiterer Mieter, einschließlich der Aufstellung und/oder Anbringung von Werbetransparenten und sonstigen Werbeträgern, Einkaufswagenbox, Antennenanlage (z. B. Satellit), Warenautomaten etc. vermietet:

- a) SB-Warenhaus
ca. 10.156,98 m² Nutzfläche, davon ca. 9.800 m² im Erdgeschoß und mindestens 7.200 m² Verkaufsfläche
- b) Bau- und Hobbymarkt
ca. 5.984,21 m² Nutzfläche, davon 5.800 m² im Erdgeschoß zuzügl. ca. 1.476,18 m² Freifläche (ohne Mietzins), mindestens ca. 5.225,38 m² Verkaufsfläche ohne Freifläche
- c) Getränkemarkt
ca. 907,55 m² Nutzfläche Erdgeschoß, mindestens ca. 698,11 m² Verkaufsfläche
- d) Fachmarkt für Unterhaltungselektronik
ca. 3.183,54 m² Nutzfläche Erdgeschoß, mindestens ca. 2.300 m² Verkaufsfläche jeweils mit Vorplatz-, Anliefer- und Hoffläche, gem. Lageplan
- e) Konzessionärsfläche (Fachgeschäfte)
ca. 2.396,77 m² Nutzfläche
ca. 920 Parkplätze, ebenerdig auf der Marktebene, vor und neben dem Markt zur Mitbenutzung durch den Mieter.

ca. 200 Parkplätze auf dem Dach mit einspuriger Rampe.

Die Gesamtmietfläche incl. anteiliger Mallfläche (ca 1.802 m²) beträgt ca. 24.430,51 m². Eine Bewirtschaftung der Parkfläche ist nicht ausgeschlossen. Es wird jedoch vereinbart, daß mindestens für die ersten 120 Minuten keine Parkgebühren erhoben werden. Eine Bewirtschaftung der Parkflächen auf dem Dach ist ausgeschlossen.

Mietzins

- a) Der Mietzins für die Mietsache beträgt insgesamt monatlich DM 539.914,27. Der Mietzins ist im voraus bis spätestens zum 5. eines Monats zusammen mit den Mietnebenkosten an eine vom Vermieter zu bezeichnende Stelle zu zahlen. Ist der Mieter nach schriftlicher Zahlungsaufforderung mit mehr als einer Monatsmiete länger als dreißig Tage in Verzug, steht dem Vermieter nach weiterer schriftlicher Zahlungsaufforderung und Ablauf einer Nachfrist von 14 Tagen das Recht der fristlosen Kündigung zu.
- b) Unterschreitungen der Mietfläche gem. Ziffer 1 berechtigen zur Minderung des Mietzinses in Höhe von DM 22,10/m² im Erdgeschoß und DM 22,10/m² Verkaufsfläche, Überschreitungen der Mietflächen bis max. 5 %



ProMarkt Unterhaltungselektronik, Kassenzone

Mieter und Mietverträge



toom Getränkemarkt

werden ebenfalls mit DM 22,10/m² bewertet. Darüber hinausgehende Überschreitungen sind mietzinsneutral.

c) Der Mietzins ist zuzügl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten und unterliegt der vereinbarten Wert sicherungsklausel.

d) Die Mietzahlungspflicht beginnt 4 Wochen nach mangelfreier Übergabe. Der Vermieter wird die erste Miete unter Angabe der Bankverbindung in Form einer Dauerrechnung mit gesondert ausgewiesener MWSt. beim Mieter anfordern.

e) Der Mieter kann gegenüber dem Vermieter den Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen, oder ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses dem Vermieter angekündigt hat.

Mietzeit

a) Das Mietverhältnis beginnt mit Vertragsabschluß. Als voraussichtlicher Bezugsfertigkeitstermin ist der 15.10.1999 vereinbart. Ist jedoch die Übergabe 12 Monate später, d. h. bis zum 15.10.2000 nicht erfolgt, kann der Mieter danach innerhalb von 4 Wochen vom Vertrag zurücktreten.

b) Der Vermieter wird der Bauabteilung des Mieters den Baubeginn schriftlich anzeigen, sowie dem Mieter den verbindlichen Bezugsfertigkeitstermin vier Monate vor der Übergabe eingeschrieben mitteilen. Als Übernahmezeitpunkt scheidet die Zeit vom 10.06. – 31.08. und 10.11. bis 07.01. eines jeden Jahres aus.

c) Der Vermieter räumt dem Mieter mit Vertragsabschluß, unter Aufrechterhaltung der Eigenverantwortung des Vermieters, Mitbesitz ein. Nach Erteilung der Baugenehmigung, spätestens jedoch mit Baubeginn, ist ein vom Mieter zu lieferndes Bauschild aufzustellen.

d) Das Mietverhältnis hat ab Übergabe eine Festlaufzeit von 20 Jahren.

e) Ist über das Vermögen des Vermieters das gerichtliche Vergleichs- oder Konkursverfahren eröffnet, ein Konkursverfahren mangels Masse abgelehnt worden oder werden objektbezogene Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durchgeführt, hat der Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht.

Optionsrecht auf Vertragsverlängerung

a) Der Mieter kann die Mietzeit zu den Bedingungen dieses Vertrages zweimal um je 5 Jahre verlängern. Diese Optionen treten jeweils stillschweigend in Kraft, wenn der Mieter nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit eine gegenteilige schriftliche Erklärung abgibt.

b) Nach Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis stillschweigend um jeweils zwei Jahre, wenn es nicht von einem der Vertragspartner zwölf Monate vor Ablauf gekündigt wird.

c) Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Zugang des Kündigungsschreibens maßgebend.

Mietnebenkosten

a) Der Mieter trägt sämtliche betriebsbedingten Nebenkosten gem. Zweiter Berechnungsverordnung, mit Ausnahme der Grundsteuer, der Gebäudeversicherungen und der Vermögenssteuer.

Die Anlage 3 zu § 27 II. BVO ist diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügt.

b) Der Mieter wird, soweit möglich, Versorgungsleistungen über bauseits zu setzende Zähler unmittelbar mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abrechnen.

c) Die Vermieterin wird mit der technischen Betreuung des Fachmarktzentums, einschl. der Wahrnehmung von Reinigungs- und Verkehrssicherungsmaßnahmen Dritte beauftragen (Hauswart). Der Mieter trägt hierfür anteilig die für ein Fachmarktzentrum erforderlichen und ortsüblichen Kosten.

d) Der Vermieter ist berechtigt, für die Mietnebenkosten eine angemessene monatliche Vorauszahlung zu verlangen. Die kostenneutrale Abrechnung mit den entsprechenden Belegen (Fotokopien) erfolgt jeweils zum 30. Juni oder 31. Dezember eines Kalenderjahres. Sie ist dem Mieter nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen.

Der Vermieter kann seine Ansprüche nur innerhalb von zwei Jahren geltend machen.

Wertsicherung

a) Für die ersten drei Mietjahre nach Mietzahlungsbeginn ist der in Ziffer 2 vereinbarte Mietzins fest vereinbart.

b) Nach Ablauf dieser indexneutralen Zeit ändert sich auf Verlangen einer Seite der Mietzins um 60 % der prozentualen Indexveränderung, wenn und soweit nach dem dritten Mietjahr der vom stat. Bundesamt für das Bundesgebiet amtlich festgelegte Preisindex für die Lebenshaltung (Vier-Personen-Haushalt von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen, früheres Bundesgebiet), Basis 1991 – 100 %, um zehn % oder mehr steigt oder fällt.

c) Jeweils frühestens zwei Jahre nach einer Mietzinsveränderung ändert sich auf Verlangen einer Seite der Mietzins erneut um 60 % der prozentualen Indexveränderung, wenn der genannte Index abermals um zehn Prozent oder mehr steigt oder fällt.

d) Feststellungsgrundlage dafür sind die monatlichen Veröffentlichungen des jeweils fortgeschriebenen Indexes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden. Die Mietzinsveränderung gilt ab dem jeweiligen zweiten Monatsersten, der dem begründeten schriftlichen Antrag folgt.

Ausstattung der Mieträume, Zufahrt

a) Der Vermieter erstellt und unterhält den Mietgegenstand unter Berücksichtigung aller behördlichen Vorschriften. Die Beschaffung der baulichen Genehmigung, insbes. derjenigen zum Betrieb der geplanten Nutzungen ist Sache des Vermieters.

b) Die Baubeschreibungen sowie die nachzureichenden Raumbücher sind Bestandteil des Vertrages und beinhalten die Grundlage für die Ausstattung des Mietgegenstandes.

c) Der Vermieter gewährleistet die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Zu- und Abfahrt zu den Parkplätzen sowie zur Anlieferung (auch für Lieferfahrzeuge bis zu 43 t) während der gesamten Geschäfts- und Anlieferungszeit. Die verkehrsmäßige Anbindung, einschl. der Erfüllung der behördlichen Auflagen, ist Sache des Vermieters. Anbindung und eine evtl. Abänderung sind mit dem Mieter abzustimmen.

d) Der Vermieter gestattet dem Mieter – je nach Bautenstand – schon acht Wochen vor Bezugsfertigkeit mit den mieterseitigen Einbauten zu beginnen.

Übergabeprotokoll

a) Am Tage der Bezugsfertigkeit wird ein von den Vertragsparteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll erstellt. Dem Übergabeprotokoll ist ein gemeinsames Aufmaß der Nutzfläche innerhalb der Mieträume nach DIN 277, 2.3, beizufügen. Ist ein Aufmaß nicht erfolgt, so ist es auf Verlangen des Mieters jederzeit nachzuholen. Das Aufmaß ist zugleich Grundlage für die Mietzinsberechnung.

b) Sind die genannten Flächen, auch jede Fläche für sich alleine oder die Anzahl der Parkplätze, um mehr als zehn Prozent unterschritten, hat der Mieter das Recht zur außerordentlichen Kündigung, das innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage des gemeinsamen Aufmaßes ausgeübt werden kann.

c) Sollten erhebliche Mängel und Beanstandungen vorliegen, ist der Mieter berechtigt, den Mietgegenstand nicht abzunehmen. Sofern er gleichwohl abnimmt, ist damit eine Anerkennung des Mietgegenstandes als mangelfrei nicht verbunden.

Untervermietung

Der Mieter darf bei Bestehenbleiben seiner Verpflichtung dem Vermieter gegenüber den Mietgegenstand ganz oder teilweise untervermieten.

Versicherungen

a) Alle Gebäudeversicherungen incl. Haus- und Grundstückseigentümer-Haftpflichtversicherung sind Sache des Vermieters.

Der Vermieter versichert auch das Umwelthaftpflichtrisiko, insbes. das Öltankrisiko und verpflichtet sich insoweit, den Mieter als mitversichertes Unternehmen in die Police aufzunehmen.

b) Die vom Vermieter für das im Bau befindliche Mietobjekt abzuschließende Bauwesenversicherung (Restrisiko Bauherr) umfaßt auch die Risiken, in denen der Mieter als Bauherr auftritt, z. B. Gebäude-Sonderausstattungen.

Instandhaltung

a) Der Mieter haftet dem Vermieter vollumfänglich für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen sowie von ihm beauftragte Handwerker, Lieferanten und Kunden verursacht werden. Insbesondere haftet er auch für Schäden, die durch schuldhaftes Umgehen mit Wasser, Gas, elektrischem Licht, Kraftleitung und der Heizungsanlage entstehen.

b) Der Vermieter hat jedoch die gesamte Bausubstanz in angemessenen

Abständen von Fachleuten überprüfen zu lassen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Insofern stellt er den Mieter von jeglicher Haftung frei. Der Mieter ist verpflichtet, erkennbare Schäden dem Eigentümer unverzüglich mitzuteilen.

c) Schönheitsreparaturen in den Mieträumen gehen zu Lasten des Mieters.

d) Der Mieter trägt alle Kleinreparaturen innerhalb der Mieträume, welche die Nutz- und Verkaufsfläche ausmachen, bis DM 1.000 im Einzelfalle, jedoch nicht mehr als DM 15.000 p. a. Dieser Betrag unterliegt ebenfalls der vereinbarten Wertsicherung. Einen höheren Rechnungsbetrag übernimmt insgesamt der Vermieter.

e) Wartungen und damit verbundene Kosten für bauseitig installierte, technische Anlagen sind Mieterleistungen, sofern diese dem Mieter zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stehen. Der Mieter trägt anteilig darüber hinaus die Kosten für Wartung der installierten, gemeinschaftlich genutzten technischen Anlagen.

Ausbesserungen, bauliche Veränderungen

a) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, nach vorheriger rechtzeitiger Information ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

b) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, dürfen nach vorheriger rechtzeitiger Information ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen.

Einbauten, Rückgabe und Wiederaufbau

a) Der Mieter darf Einrichtungen in die Mietsache einbauen und Umbauten in vermierterseits geleistete Bausubstanz vornehmen. Ein Einbau/Umbau hat den behördlichen Vorschriften zu entsprechen. Der Vermieter wird die hierzu evtl. notwendigen Erklärungen

Mieter und Mietverträge

gen abgeben. Mietereinbauten, die zu Gebäudebestandteilen werden, müssen zu Beginn der Um- oder Einbauten mit der vorgesehenen Bausumme dem Vermieter gemeldet werden. Der Vermieter ist verpflichtet, die Meldung an den Gebäudeversicherer vorzunehmen. Hieraus resultierende Mehrprämien trägt der Mieter.

b) Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter berechtigt, die eingebauten Einrichtungen bei schonender Behandlung der Mietsache auszubauen. Bei Ausbau wird eine eventuelle Wertminderung des Gebäudes nicht vergütet. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes kann der Vermieter nicht verlangen, wohl aber, daß die vom Mieter eingebauten Einrichtungen unter Abgeltung des Verkehrswertes in der Mietsache verbleiben.

c) Das Mietobjekt ist im übrigen bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.

d) Im Falle des Untergangs des Mietobjektes verpflichtet sich der Vermieter zum Wiederaufbau des Gebäudes in einem angemessenen Zeitraum. Die Rechte des Mieters bleiben hiervon unberührt. Sollte der Wiederaufbau aus tatsächlichen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen objektiv unmöglich sein, so verpflichtet sich der Vermieter schon jetzt, die anteilige Entschädigung des Gebäudeversicherers für die von dem Mieter erstellten Gebäudeteile und eingebrachten Einrichtungen an den Mieter weiterzuleiten.

Besondere Verpflichtungen

a) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume schonend zu behandeln und auf die Interessen der Mitbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

b) Der Vermieter wird im Umkreis von 5 km keinen weiteren branchenbezogenen Betrieb mit im Mietobjekt geführten Sortimenten (Haupt- und Nebenartikel) betreiben, bauen, sich an einem solchen beteiligen oder dafür geeignete Mieträume oder Grundstücke zeitlich begrenzt oder auf Dauer an Dritte überlassen.

c) Der Vermieter räumt dem Mieter für jeden Fall der Neuvermietung des Mietobjektes das Vormietrecht in entsprechender Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht ein.

d) Veränderungen im Gesellschafterbestand auf Vermieter- und/oder Mieterseite haben auf diesen Mietvertrag keine Auswirkungen, es sei denn, daß hierdurch eine ordnungsgemäße Fortführung des Vertrages gefährdet wird. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter auf Verlangen sämtliche Gesellschafter der Vermietergesellschaft zu benennen. Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nach wiederholter schriftlicher Aufforderung nicht nach, hat der Mieter das Recht, den Vertrag fristlos zu kündigen.

Dem Vermieter steht das Recht zur Vertragsübertragung zu, vorstehend d), 1. Satz, 2. Halbsatz, gilt entsprechend. Ein neuer Vermieter muß zugleich Eigentümer sein, die Regelung des § 571 BGB gilt weiter.

Dienstbarkeit

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter eine Dienstbarkeit gem. des als Anlage 4 beigefügten Dienstbarkeitsbestellungstextes (vgl. S.45) im Grundbuch zu bestellen. Im Gegenzug verpflichtet sich der Mieter zur Abgabe der ebenfalls als Anlage 4 beigefügten unwiderruflichen Löschungsbewilligung und der Treuhandvereinbarung.

Sonstiges

a) Für die Durchführung dieses Vertrages ist Voraussetzung: Erteilung einer rechtskräftigen Baugenehmigung.

Wenn bis zum 31.12.1998 keine genteilige schriftliche Information des Vermieters vorliegt, gelten die Voraussetzungen als erfüllt.

b) Die Parteien werden, soweit notwendig, zur Konkretisierung des Mietgegenstandes die in Punkt 1 der Baubeschreibung genannten Pläne und Zeichnungen unmittelbar nach Fertigstellung abzeichnen. Die Baugenehmigung ist dem Mieter sofort nach Vorliegen vollständig zur Verfügung zu stellen.

c) Jede Erwähnung des Namens des Mieters in öffentlich zugänglichen Unterlagen aller Art, z. B. Prospekte etc., bedarf seiner vorherigen schriftlichen Zustimmung.

d) Der Vermieter wird dem Mieter umgehend nach Vertragsabschluß einen Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II) und den neuesten Katasterplan übersenden, bzw. eine förmliche Notarbestätigung im Sinne von § 39 BeurkG über die Eintragung seiner Eigentümerstellung, bzw. die Vormerkung seines Auflassungsanspruchs vorlegen, sowie ggf. einen aktuellen HR-Auszug beibringen.

e) Die Vertragsausfertigung ist kostenfrei. Vermittler waren keine tätig.

Schlußbestimmungen

a) Der Bestand dieses Vertrages wird nicht durch Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelungen des Vertrages weitestgehend entspricht.

b) Vereinbarungen oder Zusagen irgendwelcher Art, die das Mietverhältnis oder den Mietgegenstand betreffen, sind nur in schriftlicher Form und mit rechtsgültiger Zeichnung durch Vermieter und Mieter wirksam, es sei denn, daß ein abweichender Wille der Vertragspartner deutlich zum Ausdruck gekommen ist.

Das gleiche gilt für Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung des Vertrages oder der Schriftformklausel.

c) Mit einer Nutzung des Mietobjektes durch eine andere zur REWE-Handelsgruppe gehörende Gesellschaft ist der Vermieter einverstanden.

d) Die Parteien verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um sowohl für diesen Vertrag als auch für alle eventuellen



Nachträge und Ergänzungen dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun.

e) Mehrere Personen als Vermieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Mieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Vermieter abgegeben wird. Mehrere Vermieter ermächtigen sich hiermit unwiderruflich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen abzugeben und von Dritten entgegenzunehmen. Willenserklärungen eines Vermieters sind auch für die anderen Vermieter verbindlich. Tatsachen, die für einen Vermieter eine Veränderung des Mietverhältnisses herbeiführen, müssen die anderen Vermieter in gleicher Weise gegen sich gelten lassen.

f) Dem Vermieter ist bekannt, daß der Mieter Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen seiner Objektverwaltung auf Datenträgern speichert. Der Mieter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung von Daten die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes zu beachten.

Anlage 4 zum Mietvertrag: Dienstbarkeitsbestellung

Die H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG, als Eigentümerin der im Grundbuch des Amtsgerichts Offenbach am Main von Offenbach am Main, Band 248, Blatt 7291, für die Gemarkung Offenbach am Main eingetragenen Grundstücke, Flur 13/ Flurstücke 72/3, 93/6, 93/3, 93/5 und 84/2, verpflichtet sich und ihre Rechtsnachfolger bzw. Gesamtrechtsnachfolger, diese Grundstücke zugunsten der REWE Großflächengesellschaft mbH mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im ersten Rang folgenden Inhalts zu belasten:

1. Die REWE Großflächengesellschaft mbH ist berechtigt, auf dem Vertragsgegenstand ein SB-Warenhaus, einen Getränkemarkt, einen Baumarkt und einen Fachmarkt für Unterhaltungselektronik zu betreiben. Das Nutzungsrecht ist auf die Dauer von 30 Jahren ab Eintragung dieses Nut-

zungsrechtes befristet. Der REWE Großflächengesellschaft mbH ist es gestattet, die Ausübung dieses Nutzungsrechtes einem Dritten zu überlassen. Ohne Rücksicht auf die Beendigung des 30-Jahres-Zeitraums kann die H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG von der REWE Großflächengesellschaft mbH oder die jeweiligen Rechtsnachfolger die Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch jedoch verlangen, wenn der zwischen den beiden Parteien abgeschlossene Mietvertrag bezüglich des belasteten Grundstücks beendet ist. Hierunter fallen jedoch nicht die Beendigung des Vertragsverhältnisses, die im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung über das Vermögen des Vermieters stehen.

2. Die H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG bewilligt und beantragt die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gem. vorstehender Ziffer 1 an vorgenannten Grundstücken im Grundbuch einschl. des Rechtes, die Ausübung Dritten zu überlassen.

3. Die Kosten für die Bestellung und die Eintragung übernimmt die REWE Großflächengesellschaft mbH.

4. Die REWE Großflächengesellschaft ist von dem Vollzug zu benachrichtigen.

5. Für die Duldung des Nutzungsrechtes auf dem o. g. Grundstück wird kein Entgelt verlangt. Unberührt bleiben die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem zwischen der REWE Großflächengesellschaft mbH und der H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG abgeschlossenen Mietvertrag hinsichtlich der belasteten Grundstücke.

6. Zur Berechnung der Verfahrenskosten ist der Gesamtwert der Dienstbarkeitsbestellung auf DM 10.000 festgelegt.

(Anmerkung: Die Dienstbarkeit wurde am 25.11.1998 beim Notar Axel Roder, Köln, Urkunden Nr. 4740 für 1998 Ro beurkundet.)



b) **Frick Teppichboden Supermärkte GmbH** wurde 1960 gegründet. Das Stammkapital beträgt DM 1.070.000 und wird von der REWE KG aA gehalten. Nach einer vorliegenden Büroauskunft wird dem Unternehmen eine sehr gute Bonität attestiert. Außerdem besteht danach auch ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der REWE KG aA. Gemäß dem Geschäftsbericht der REWE haben sich die Frick-Teppichboden Märkte in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld deutlich besser als die Branche entwickelt. Die (Ende 1997) 132 Märkte erreichten mit einen Zuwachs von 6,6 % einen Umsatz von DM 247 Mio.



c) **RENO Schuhzentrum GmbH**

Die Firma RENO Schuhzentrum GmbH ist Tochtergesellschaft der RENO Versandhandel GmbH, die das gesamte Stammkapital hält. Die RENO Versandhandel GmbH wiederum ist ausweislich des Metro-Geschäftsberichts 1997 zu 75 % Konzerngesellschaft der Metro AG.

Die Metro AG hat im November 1998 ihre Beteiligung an RENO in die Divag eingebracht, ein Gemeinschaftsunternehmen von Finanzinvestoren unter Führung der Deutschen Bank und der Metro. Ausweislich des Metro AG Geschäftsberichts 1997 betreibt RENO insgesamt 542 Märkte. RENO gilt als der führende deutsche Schuhdiscounter. RENO betreibt Märkte außer in Deutschland auch in Österreich, Frankreich, Ungarn und der Schweiz. Lt. Metro AG Geschäftsbericht 1997 wurde ein Umsatz von DM 815 Mio. erzielt. Die Bonität wird in der Creditreform-Auskunft als gut beurteilt.

Mieter und Mietverträge



d) Takko ModeMarkt GmbH

Die Gesellschaft wurde 1982 gegründet und gehört seit 1990 zur Tengelmann-Gruppe. Das Kapital beträgt DM 30 Mio., wovon die Tengelmann Warenhandels-Gesellschaft, Mülheim, DM 27.300.000 hält. Lt. einer vorliegenden Büroauskunft betrug der Jahresumsatz 1997 DM 800 Mio. Die Bonität wird in der Creditreform-Auskunft sehr gut beurteilt.

Takko verfügt über rund 400 Filialen in Deutschland und gehört damit zu den erfolgreichsten Textilfilialunternehmen. Geplant ist für die Zukunft eine Expansion auf 500 Filialen mit einem angepeilten Umsatz von DM 1 Mrd. Geplant ist auch die Expansion und der Aufbau eines Vertriebsnetzes im europäischen Ausland.

Der im RING CENTER betriebene Markt wird als 'Takko ModeMarkt' geführt. Unter diesem Logo firmieren Filialen ab 200 m², während kleinere Filialen unter dem Logo 'Ingrid S.' geführt werden. Takko ModeMärkte sind in ihrem Angebot preisorientiert, das Motto lautet: „Gute Qualitäten in allen Größen und zu Preisen, die allen passen“.



Takko ModeMarkt



Ein markanter Takko ModeMarkt

e) Sport 2000 Deutschland Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Das Unternehmen wurde 1975 gegründet. Ausweislich einer Büroauskunft vom 16.11.1998 beträgt das Stammkapital DM 400.000. Innerhalb der Gesellschaft Sport 2000 Deutschland kooperieren nach der vorliegenden Büroauskunft 611 Partner mit 805 Shops. Weitere Partnerschaften bestehen in ganz Europa. Im Rahmen der Kooperation erfolgt eine Koordinierung des Einkaufs der Partner. Der Zentralregulierungsjahresumsatz für 1997 der gesamten Gruppe wird mit über DM 500 Mio. angegeben. Neben dem im Rahmen der Kooperation erreichten Gesamtumsatz von DM 500 Mio. werden lt. Büroauskunft Eigenumsätze (1997) von rund DM 45 Mio. erzielt. Die Bewertung der Bonität im Rahmen der Büroauskunft ist gut.



f) SIGMA BüroWelt GmbH

Die Gesellschaft wurde 1984 gegründet. Das Stammkapital beträgt DM 500.000, wovon die Metro AG lt. Büroauskunft DM 499.500 hält. Diese Gesellschaft wurde zwischenzeitlich in das Gemeinschaftsunternehmen Divag eingebracht (vgl. hierzu die Ausführungen unter dem Mieter 'RENO'). Lt. vorliegender Büroauskunft bewegt sich der Jahresumsatz in zweistelliger Millionenhöhe. Das Unternehmen be-

faßt sich mit dem Handel von Bürobe-darfsartikeln des Warenzeichens 'Sigma' und mit Büromaschinen, -möbeln und -einrichtungen. Die vorliegende Büroauskunft ist positiv.

Mustermietvertrag Fachmärkte

Bis auf – nach Auffassung der Pro-spekttherausgeberin – geringfügige Abweichungen wurden alle bislang ab-geschlossenen Mietverträge nach dem nachfolgend abgedruckten Mus-termietvertrag abgeschlossen. Wes-entliche individuelle Merkmale einzel-ner Mietverträge ergeben sich aus der tabellarischen Darstellung zu den Mietverträgen (vgl. S. 36/37).

Mietgegenstand

a) Es werden vermietet zum Betrieb eines, die in dem Fach-marktzentrum RING CENTER Offen-bach, Odenwaldring 70, 63069 Offen-bach gelegenen und im beigefügten Plan nach der Lage im Objekt rot um-randeten Nettogrundflächen, und zwar:

- Verkaufs-/Ladenflächen ca. m²
- Nebenfläche ca. m²

b) Bei den erwähnten Flächenmaßen handelt es sich um Achsmaße, die an-hand von Planunterlagen ermittelt wur-den. Sie sind zugrunde zu legen, soweit es nach den Bestimmungen dieses Vertrages auf die Größe der vermiete-ten Flächen ankommt. im Rahmen der Übergabe des Mietobjekts wird ein Flächenaufmaß nach DIN 277, Ziff. 2.3 erstellt. Dieses Flächenaufmaß ist Grundlage für die Berechnung des endgültigen Mietzinses. Erhöht bzw. erniedrigt sich die aufgeführte Fläche, so verändert sich der Mietzins um DM/m² Nutzfläche.

c) Der Mieter wird auf seine Kosten die von ihm angemieteten Flächen be-triebsfertig herrichten und alle mit sei-nem Betrieb in Verbindung stehenden etwa erforderlichen behördlichen Ge-nehmigungen und Konzessionen selbst und auf eigene Kosten einholen. Dabei wird ihn der Vermieter auf Wunsch unterstützen.

d) Der Mieter hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschrif-ten, die sich aus dem von ihm aus-



geübten Geschäftsbetrieb bzw. aus den von ihm vorgenommenen Einbauten und Einrichtungen ergeben, auch soweit sie nach Übergabe des Mietgegenstandes ergeben, auf eigene Kosten zu erfüllen, ggf. entsprechende Prüfbescheinigungen vorzulegen und den Vermieter insoweit von gegen ihn ergehende Auflagen freistellen.

Mietzeit und Kündigung

a) Das Mietverhältnis beginnt mit Vertragsabschluß, es hat ab Übergabe eine Festlaufzeit von ... Jahren und endet mit dem Ablauf des darauffolgenden Kalendervierteljahres. Es verlängert sich jeweils um Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien 12 Monate vor Ablauf gekündigt wird.

b) Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

c) Bei Ablauf der Mietzeit findet § 568 BGB, stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses, keine Anwendung.

Übergabe, Geschäftseröffnung

a) Der Vermieter wird dem Mieter den Tag der Übergabe des Mietgegenstandes mit einer angemessenen Frist schriftlich mitteilen. Als voraussichtlicher Bezugsfertigkeitstermin ist der vorgesehen. Ist die Übergabe Monate später nicht erfolgt, kann der Mieter danach innerhalb einer Frist von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten.

b) Anlässlich der Übergabe wird ein, von den Vertragsparteien zu unterzeichnendes, Übergabeprotokoll erstellt. Im übrigen erkennt der Mieter mit dem Vollzug der Übergabe an, daß der Mietgegenstand in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand ist. Der Mieter wird dem Vermieter Gelegenheit für die Durchführung evtl. Mängelbeseitigungsarbeiten geben.

c) Die Baubeschreibung ist Bestandteil des Vertrages und beinhaltet die Grundlage für die Ausstattung des Mietgegenstandes. Unwesentliche Änderungen, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen behält sich der Vermieter vor.

d) Der Vermieter wird dem Mieter, soweit dies seines Erachtens den Baufortschritt nicht behindert, gestatten, mit der Ausführung von Bauleistungen und dem Einbau seiner Einrichtungen in Abstimmung mit dem Vermieter schon vor der Übergabe des Mietgegenstandes zu beginnen. Verzögert sich die Fertigstellung des Mietgegenstandes dadurch, daß der Mieter Abweichungen in der Gestaltung und/oder Ausstattung der Mieträume wünscht, so hat dies keinen Einfluß auf die Festsetzung des Übergabetermins durch den Vermieter und auf den vertraglich festgesetzten Beginn der Mietzahlung.

e) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand zum verbindlich mitgeteilten Eröffnungstermin des Centers in Betrieb zu nehmen. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter die zur Einhaltung des Eröffnungstermins notwendigen Vorbereitungsmaßnahmen (Beauftragung von Bauhandwerkern/Bestellung von Einrichtungen usw.) nachzuweisen. Nimmt der Mieter den Mietgegenstand nicht innerhalb eines Zeitraumes von 4 Wochen nach Eröffnung des Centers in Betrieb, so kann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich kündigen. Die für alle Mieter verbindliche gemeinsame Eröffnung des Fachmarktcenters ist voraussichtlich im Oktober 1999.

Mietzins

a) Der monatliche Mietzins für den Mietgegenstand beträgt den 12. Teil von ... % des Jahresumsatzes des Mieters (Umsatzmiete), mindestens jedoch DM monatlich, jeweils zuzügl. der gesetzlichen MwSt. Die Mietzahlungspflicht beginnt mit Übergabe des Mietgegenstandes und ist monatlich im voraus bis zum 3. Werktag zusammen mit den Mietnebenkosten auf das vom Vermieter benannten Konto zu zahlen.

b) Jahresumsatz im Sinne dieses Vertrages sind die gesamten Verkaufsumsätze innerhalb eines Kalenderjahres excl. der jeweils geltenden gesetzlichen MwSt. aus sämtlichen Warenverkäufen und Dienstleistungen und allen sonstigen Einnahmen des Mieters oder Dritter aus den auf oder im Zusammenhang mit den vermiete-

ten Flächen betriebenen Geschäften jeglicher Art. Ratenverkäufe sind Barverkäufen gleichzusetzen. Für Vertragsverhältnisse, die während eines Kalenderjahres beginnen oder enden, ist die tatsächliche Mietdauer während dieses Jahres und der innerhalb dieses Zeitraumes getätigte Umsatz maßgebend.

c) Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres hat der Mieter dem Vermieter eine verbindliche Mitteilung über den testierten Jahresumsatz einzureichen. Darüberhinaus wird der Mieter den erzielten Monatsumsatz unverzüglich dem Centermanagement mitteilen.

(Anmerkung: Dadurch, daß mit dem Mieter Frick keine Umsatzmiete vereinbart wurde, entfallen die vorstehenden Absätze b) und c) in diesem Mietvertrag, Absatz a) wird ersetzt durch eine Festmietklausel)

d) Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins oder sonstigen Forderungen des Vermieters aus diesem Verträge ein Zurückbehaltungs-/Aufrechnungs-/Minderungsrecht nur ausüben, soweit die Gegenforderung vom Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden ist.

e) Der monatliche Mietzins gem. Buchstabe a) verändert sich jeweils automatisch, wenn der vom Statistischen Bundesamt ermittelte monatliche Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Gesamtdindex, auf Basis 1991 = 100) um steigt oder fällt, um ... % der prozentualen Indexveränderung.

Für die Berechnung der Mietanpassung ist der Indexstand maßgebend, der für den Monat vor Übergabe des Mietgegenstandes bzw. für den Monat vor letzter Anpassung veröffentlicht wurde.

Mietnebenkosten, Heiz- und Klimakosten bzw. Be- und Entlüftungskosten, Zahlung und Abrechnung

a) Sämtliche Betriebs- und Nebenkosten des Fachmarktcenters gem. Anlage 3 zu § 27 Abs 2 II. BVO in der jeweils gültigen Fassung werden, soweit sie einzelnen Mietbereichen nicht direkt zugeordnet werden können, von

Mieter und Mietverträge

allen Mietern anteilig getragen.

Darüberhinaus trägt der Mieter anteilig die Kosten für:

aa) Unterhaltung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung aller technischen und baulichen Gemeinschaftsanlagen, auch äußere Glas- und Fassadenreinigung, einschließlich aller Prüfgebühren auch der Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen;

bb) alle erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen, sowie Streupflicht, Schnee- und Eisbeseitigung

cc) die Bewachung und Betreuung des Fachmarktzentruns, insbes. die Kosten des Hauspersonals (Hausinspektor, Haustechniker, Sekretärin etc.); Kosten der Anschaffung, des Ersatzes und der Unterhaltung notwendiger technischer Geräte zur Pflege und Unterhaltung des zuvor beschriebenen Objektes; Sach- und Personalkosten des Centermanagements, der kaufmännischen und technischen Betreuung des Objektes durch vom Vermieter eingesetzte Verwalter;

dd) die Installation, Instandhaltung und Wartung der allgemeinen Leuchtschriftenanlagen, Sammelschildanlagen, Hinweisschilder innerhalb und außerhalb der Baulichkeiten, auch im öffentlichen Verkehrsraum, Fahnenmasten, Fahnen und dgl., die sich nicht auf einzelne Mieter, sondern auf das Objekt beziehen; ferner die Einrichtung solcher Anlagen sowie die Anmietung hierfür benötigter Flächen;

ee) die Telefonzentrale, die Lautsprecher-/Musikanlage, den Informationsstand, den Kinderhort und den Sanitätsraum; Die Ermittlung der auf den Mieter entfallenden Betriebs- und Nebenkosten erfolgt – soweit eine Zuordnung mittels verursachungsgerechter Verteilungsschlüssel auf den Mietgegenstand nicht möglich ist – nach billigem Ermessen durch den Vermieter bzw. Verwalter. Dabei soll der Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung für alle Mieter gewahrt sein. Der Vermieter ist berechtigt, mit Großmietern Sondervereinbarungen abzuschließen.

b) Der Vermieter ist berechtigt, für die Mietnebenkosten eine angemessene monatliche Vorauszahlung in Höhe

von zur Zeit DM 3,50/m² zu verlangen. Die Abrechnung der Mietnebenkosten erfolgt jeweils zum 30.06. und 31.12. eines Kalenderjahres.

Werbereinrichtungen

a) Im Interesse einer auf den Gesamtcharakter des Fachmarktzentruns abgestimmten Werbung bedarf die Anbringung und Ausgestaltung von Einrichtungen, die der Werbung oder der Verkaufsförderung außerhalb des Mietgegenstandes dienen (z. B. Firmenschilder, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.) der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Anmerkung: RENO erhält nach dem Mietvertrag folgende Sonderregelung: Der Vermieter garantiert dem Mieter, daß er sich mindestens zweimal an der Außenfront des Gebäudes werblich darstellen kann.

b) Es ist Sache des Mieters, alle hierfür evtl. erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu beschaffen und etwaige behördliche Auflagen zu erfüllen, wobei sämtliche Kosten zu Lasten des Mieters gehen.

c) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit diesen Einrichtungen entstehen und hat den Vermieter von der Inanspruchnahme durch Dritte freizuhalten.

d) Der Vermieter beabsichtigt, Gemeinschaftswerbeanlagen für das Center und die Gesamtheit der Mieter zu errichten. Der Mieter verpflichtet sich, seine Werbung nach Buchstabe a) zu plazieren und die anteiligen Kosten für die Gemeinschaftswerbeanlagen zu übernehmen.

e) Dem Mieter ist bekannt, daß die von ihm angemietete Verkaufs-/Ladenfläche von Seiten des Vermieters ohne Schaufenster- und Eingangsanlage (Rolltor) übergeben wird. Er verpflichtet sich auf seine Kosten zum Einbau einer neuen und individuell gestalteten Schaufenster- und Eingangsanlage (Rolltor), die er dem GU beauftragen wird. Der Mieter verpflichtet sich ferner, über der gesamten Mietfront auf seine Kosten eine neue und individuell gestaltete Leuchtwerbeanlage zu installieren. Die vorgenannten Maßnahmen sind bis zur Eröffnung

des Ladengeschäftes durchzuführen.

f) Die Ausführung der zuvor genannten Arbeiten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter wird deshalb dem Vermieter nach Abschluß des vorliegenden Mietvertrages entsprechende Planunterlagen über die zu treffenden Maßnahmen vorlegen.

Wahrung des Gesamtinteresses

Ausgehend davon, daß im Interesse aller Mieter ein positiver Gesamteindruck des Objektes gewährleistet sein muß, verpflichtet sich der Mieter, die nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten:

a) Die optimale Gestaltung der Ladenstraße ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Attraktivität des Fachmarktzentruns. Der Mieter ist deshalb verpflichtet, dafür zu sorgen, daß die Gestaltung des Fassaden-/Schaufenster- und Eingangsbereiches zur Ladenstraße hin dem Charakter der Ladenstraße entspricht. Der Mieter verpflichtet sich, die von ihm angemieteten Verkaufs-/Ladenflächen mit einer neuen Ladeneinrichtung auszustatten.

b) Der Mieter ist verpflichtet, sich mit der Darstellung seines Geschäftes (insbesondere hinsichtlich seiner Ladeneinrichtung und Warenpräsentation) dem Standard des Fachmarktzentruns anzupassen.

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

d) Ausverkäufe, z. B. Räumungsverkäufe, sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Sommer- und Winterschlussverkäufe.

e) Der Mieter wird das Geschäftslokal im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlußzeiten an allen Verkaufstagen so lange offenhalten, wie die überwiegende Anzahl aller Mieter ihre Geschäfte offenhält. Dem Vermieter bleibt die abschließende Festlegung der Ladenschlußzeiten vorbehalten. Aus einer bloßen Duldung abweichender Öff-

nungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten. Zeitweise Schließungen (z. B. aus Anlaß von Mittagspausen, Ruhetagen, Betriebsferien u. a.) ausgenommen Jahresinventur und Renovierung, sind nicht zulässig.

f) Der Mieter wird sein Geschäft so betreiben, wie es dem Charakter des Fachmarktzentums entspricht. Er wird solche Handlungen unterlassen, die geeignet sind, die berechtigten Interessen anderer Mieter zu verletzen oder sich für das Zentrum abträglich auswirken.

g) Im Falle der Neu- oder Wiedereröffnung des Fachmarktzentrum (im ganzen oder von Teilen desselben) ist es dem Mieter nicht gestattet, schon vor der offiziellen Eröffnung mit der Verkaufstätigkeit zu beginnen.

Instandhaltung und Instandsetzung

Der Mieter wird die Pflege, Wartung, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes und – jeweils einschließlich der Außenseite – an der Schau- fenster- und Eingangsanlage sowie den Türen und Fenstern der Außenfassade auf seine Kosten vornehmen.

Das gilt auch für die technischen Einrichtungen (insbes. 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 dürfen nur an Fachunternehmen vergeben werden.

Bauliche Veränderungen durch den Mieter

a) Die vom Mieter vorgenommenen Um- und Einbauten sowie Installationen sind nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebaut. Sie werden demzufolge nicht Bestandteil des Gebäudes (§ 95 BGB).

b) Alle baulichen Veränderungen durch den Mieter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung ggf. erforderlicher behördlicher Genehmigungen verantwortlich. Vorstehende Regelung gilt

auch für die Anbringung von Übertragungsmedien (z. B. Außenantennen, Kabelanschlüsse, Satellitenschüsseln etc.).

Haftung des Mieters

a) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch den Mieter, seine Familienangehörigen und Angestellten sowie die von ihm beauftragten Handwerker, ferner Lieferanten, Kunden und andere zu ihm in Beziehung stehende Personen am Mietgegenstand verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch unsachgemäßes Umgehen mit den Stark- oder Schwachstromanlagen, an der WC-, Sanitär-, Sprinkleranlage und sonstigen Feuerlöschanlagen/einrichtungen oder an der Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen oder durch Versäumung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen.

b) Der Mieter haftet dem Vermieter auch für Schäden an sämtlichen Gebäuden, Toren, Kfz-Stellplatzanlagen und Fahrwegen, die durch seine Verrichtungshelfen durch Anlieferung und Abholung von Waren, von fremden oder eigenen Fahrzeugen, entstehen und über die normale Abnutzung hinausgehen.

c) Soweit der Vermieter zur Behebung von Schäden am oder im Hause oder am Mietgegenstand verpflichtet ist, sind ihm solche Schäden unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch verspätete Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet der Mieter.

Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erweiterung oder zum Ausbau des Fachmarktzentums, zur Erhaltung des Gebäudes oder des Mietgegenstandes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Mängeln oder Schäden auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes und des Mietgegenstandes. Der Mieter wird die betroffenen Teile des Mietgegenstandes zugänglich halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert

werden; die mit den vorgenannten Maßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen, insbesondere Geruchs-, Verschmutzungs- und Geräuschbelästigungen, sind von ihm zu dulden.

Rückgabe des Mietgegenstandes

a) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand besenrein und in dem Zustand zurückzugeben, in dem er ihn gem. Übergabeprotokoll übernommen hat.

b) Der Vermieter kann jedoch verlangen, daß der Mieter auf seine Kosten vorgenommene Einbauten in den Mieträumen beläßt. Der Vermieter ist in diesem Fall verpflichtet, den Mieter angemessen zu entschädigen.

c) Sämtliche im Besitz des Mieters befindlichen Schlüssel – auch von dem Mieter eingebaute Schließanlagen – sind an den Vermieter zu übergeben.

Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand während der Geschäftszeit des Mieters jederzeit zu besichtigen.

Der Mieter wird dafür Sorge tragen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, haftet er für alle Schäden, die dadurch entstehen, daß ein Betreten z. B. bei Gefahr im Verzug nicht möglich war.

Übertragbarkeit der Nutzung des Mietgegenstandes

a) Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung des Vermieters muß sich auch auf die vom Mieter vorgesehenen Bedingungen der Untervermietung/Gebrauchsüberlassung erstrecken. § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB ist nicht anzuwenden. Für den Fall der Untervermietung/Gebrauchsüberlassung tritt der Mieter schon jetzt die ihm gegen den Dritten zustehenden Forderungen nebst Sicherungsrechten bis zur Höhe der Forderung des Vermieters sicherungshalber an den Vermieter ab, der die Abtretung hiermit gleichzeitig annimmt.

Mieter und Mietverträge

b) Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers bzw. eines persönlich haftenden Gesellschafters oder eine Änderung der Rechtsform nicht als Gebrauchsüberlassung an Dritte. Solche Vorgänge sowie Änderungen bezüglich der Gewerbeurteilung oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Wiederaufbauklausel, Betriebsunterbrechungen

a) Falls der Mietgegenstand oder die Gemeinschaftseinrichtungen durch Konstruktionsfehler, Feuer, Explosion, Blitz, Strom, höhere Gewalt, Kriegseinwirkungen oder sonstige Umstände ganz oder überwiegend zerstört oder beschädigt werden, erlischt dieser Mietvertrag erst, nachdem der Vermieter erklärt hat, daß er einen Wiederaufbau nicht binnen einer angemessenen Frist durchführen werde. Nach erfolgtem Wiederaufbau gelten die Bestimmungen betreffend Übergabe, Zahlung der Miete sowie Abweichungen der Flächengrößen sinngemäß.

b) Vom Vermieter nicht zu vertretende Unterbrechungen des Betriebes des Fachmarktzentruns – gleich aus welchem Grund – beeinträchtigen die Mietzinspflicht nicht, soweit sie innerhalb angemessener Frist behoben werden können.

Haftung des Vermieters, Versicherungen

a) Vertragliche und gesetzliche Schadensersatzansprüche stehen dem Mieter nur im Falle des Vorsatzes oder einer groben Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zu.

b) Es ist Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen der eingebrachten, Gegenstände, insbesondere der von ihm vorgenommene Einbauten (z. B. Fassaden, Schaufensteranlage etc.) sowie der Waren, zu versichern. Hinsichtlich der Versicherungsobliegenheit des Mieters bleibt es ohne Bedeutung, ob und inwieweit die Einbauten wesentliche Bestandteile des Gebäudes werden. Der Abschluß einer Glasversicherung wird dem Mieter empfohlen. Der Mieter ist verpflichtet, folgende Versicherungen auf seine

Kosten abzuschließen und auf Verlangen des Vermieters nachzuweisen:

aa) eine Betriebshaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden (Deckungssumme mind. DM 3 Mio. pauschal)

bb) eine Feuerversicherung (incl. Betriebsunterbrechung für 12 Monate) sowie eine Leitungswasserversicherung unter Einbeziehung der Risiken bestimmungswidriger Sprinkler-/Wasserausstritte, für die von ihm eingebrachten Gegenstände, wie technische/kaufmännische Betriebsausstattung, Waren usw. zum Neuwert.

Hausordnung

a) Im Interesse des Hausfriedens hat jede Belästigung der übrigen Mieter zu unterbleiben. Das gilt insbesondere für Geräusch- und Geruchsbelästigungen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch Nichtachtung dieser Verpflichtung entstehen und hat bei Beanstandung für sofortige Abhilfe zu sorgen. Dies gilt auch, wenn ein Gewerbe üblicherweise mit Geräusch- und Geruchsbelästigungen verbunden ist. Der Mieter wird auf seine Kosten alle erforderlichen baulichen und betrieblichen Maßnahmen (insbesondere aufgrund behördlicher Auflagen) durchführen, die unzumutbare Emissionen, insbesondere von Gerüchen und Geräuschen, vom Betrieb des Mieters in benachbarte Mietbereiche verhindern.

b) Der Mieter hat für ausreichende Reinigung der gemieteten Flächen, insbesondere auch der Fassaden- bzw. Schaufensterflächen sowie für eine ausreichende Lüftung, Beheizung und Beleuchtung seiner Räume zu sorgen, soweit der Mieter darauf Einfluß hat. Der Mieter ist verpflichtet, jederzeit Reinigungsarbeiten auch außerhalb des Mietgegenstandes durchzuführen, sofern die Verunreinigungen durch seinen Betrieb verursacht werden. Sollte der Mieter dieser Verpflichtung nicht ordnungsgemäß nachkommen, so hat der Vermieter das Recht, die Beseitigung auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

c) Die Abfuhr von Leergut und Müll erfolgt nach Maßgabe der vom Vermieter ergehenden Anweisungen.

d) Das Betreten der nicht öffentlich zugänglichen Dachflächen sowie der technischen Räume ist nicht gestattet.

e) Der Mieter hat die Hauptverkehrswege und die notwendigen Fluchtwege – ggf. nach Weisung des Vermieters – insbesondere auch die Hauseingänge, Verkehrsflächen, Vorplätze, Passagen, Treppenhäuser, Kellereingänge usw. von Gegenständen irgendwelcher Art freizuhalten. Außerhalb des Mietgegenstandes ist ein Verkauf, eine Warenpräsentation und die Aufstellung von Werbeträgern nur nach vorheriger schriftlicher, jederzeit widerrufbarer Zustimmung des Vermieters gestattet.

f) Eigene Fahrzeuge darf der Mieter nur auf den vom Vermieter hierfür angewiesenen Flächen abstellen. Entsprechendes gilt für Fahrzeuge von Betriebsangehörigen, Besuchern und Lieferanten eines Mieters. Diese Personen sind vom Mieter zur Beachtung dieser Vorschriften anzuhalten. Auf etwaige derartige Parkflächen-Zuweisungen besteht kein Anspruch; sie können vom Vermieter jedoch jederzeit widerrufen oder geändert werden. Das Waschen von Fahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

g) Soweit gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind, wie z. B. Sammelheizung, Be- und Entlüftung, Klimaanlage, Aufzüge, Müllbeseitigungsanlagen usw., sind die gesonderten Benutzungsbestimmungen zu beachten; den Anweisungen der Klimatechniker, Verwalter, Hausmeister usw. ist Folge zu leisten.

h) Bei einer Belieferung mit Waren oder sonstigen Sachen oder Materialien ist der Mieter gehalten, darauf zu achten, daß solche Anlieferungen in einer Weise und zu einer Zeit erfolgen, daß die Kunden und die übrigen Mieter des Objektes nicht belästigt werden. Der Mieter hat sich notfalls mit den übrigen Mietern wegen einer reibungslosen Abwicklung in Verbindung zu setzen. Geschäfte, die ausschließlich von der Mall beliefert werden können, müssen dies montags bis freitags bis morgens um 10.00 Uhr erledigen. Samstags ist eine Anlieferung nur in begründeten Ausnahmefällen und mit

schriftlicher Genehmigung des Vermieters/Verwalters erlaubt.

i) Dem Mieter ist bekannt, daß der Vermieter, insbesondere aus Sicherheitsgründen, im Interesse beider Parteien berechtigt ist, die Zugänge zu der Einkaufsstraße des Fachmarktzentruns in den Nachtstunden, bzw. außerhalb der Geschäftszeiten abzusperrern. Gleiches gilt für ein ganztägiges Schließen des Fachmarktzentruns an Sonn- und Feiertagen.

Sonstiges

a) Die Erteilung der endgültigen Baugenehmigung in der vom Vermieter im wesentlichen beantragten Form ist aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrages.

b) Wird die Baugenehmigung im Sinne des vorstehenden Absatzes nicht endgültig erteilt oder nicht im mindestens erforderlichen Umfang, wird der Vermieter dem Mieter die Nichterteilung kurzfristig anzeigen und mitteilen, daß der Eintritt der aufschiebenden Bedingung endgültig ausgefallen ist.

c) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß nicht alle Verträge der im Fachmarktzentrum vertretenen Betreiber die gleiche Laufzeit haben. Aus der Beendigung anderer Mietverhältnisse kann der Mieter kein Recht herleiten.

d) Der Vermieter behält sich bauliche Änderungen außerhalb der vermieteten Fläche sowie Änderungen in der Belegung der Mietflächen vor. Er haftet ferner nicht dafür, daß in dem Fachmarktzentrum bestimmte Mieter oder Branchen vertreten sind.

e) Erklärungen des Vermieters gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf als zugegangen, wenn sie an die letzte dem Vermieter vom Mieter bekanntgegebene Anschrift des Mieters abgesandt worden sind.

f) Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Mehrere Mieter ermächtigen sich hiermit unwiderruflich und unter

Befreiung von Beschränkungen des § 181 BGB, alle das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen abzugeben und von Dritten entgegenzunehmen. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Tatsachen, die für einen Mieter eine Veränderung des Mietverhältnisses herbeiführen, müssen die anderen Mieter in gleicher Weise gegen sich gelten lassen.

g) Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, daß der Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses keinen Konkurrenz- oder Sortimentschutz irgendwelcher Art für sich in Anspruch nehmen kann.

Anmerkung:

Sonderregelung RENO: Der Vermieter garantiert dem Mieter jedoch einen Konkurrenzschutz für die ersten zwei Jahre nach Eröffnung für Schuhfachmärkte größer 350 m² Mietfläche. Ausgenommen davon sind Sortimentsbereiche, als Randsortiment anderer Fachmärkte (z. B. SB-Warenhaus).

h) Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ein anderes Unternehmen zu übertragen. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet der Vermieter mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit dem Mieter bestehenden Vertragsverhältnis aus. Im Falle einer Veräußerung ist § 571 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

i) Der Vermieter ist berechtigt, Teile der Parkflächen für Veranstaltungen oder für sonstige Zwecke in Anspruch zu nehmen, die dem Vermieter im Interesse des Fachmarktzentruns zweckmäßig erscheinen. Die Miete wird dadurch nicht berührt.

j) Die zu dem Fachmarktzentrum gehörenden Kfz-Stellplatzanlagen können von dem Vermieter bewirtschaftet werden; den Kunden des Centers stehen die Parkplätze für eine noch festzulegende Zeitspanne kostenlos zur Benutzung zur Verfügung, um eine bestimmungsgemäße Nutzung der Kfz-Stellplatzanlagen sicherzustellen.

Die Bewirtschaftung der Parkflächen würde über die Nebenkosten abgerechnet, hierbei behält sich der Vermieter jedoch andere Regelungen vor. Die Miete wird hierdurch nicht berührt; sonstige Ansprüche des Mieters sind ausgeschlossen.

k) Der Mieter ist damit einverstanden, daß Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der Vertragsverwaltung auf Datenträgern gespeichert werden. Der Vermieter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung der Daten die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes einzuhalten.

Schlußbestimmungen

a) Der Bestand dieses Vertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelungen des Vertrages weitestgehend entspricht.

b) Vereinbarungen oder Zusagen irgendwelcher Art, die das Mietverhältnis oder den Mietgegenstand betreffen, sind nur in schriftlicher Form und mit rechtsgültiger Zeichnung durch Vermieter und Mieter wirksam, es sei denn, daß ein abweichender Wille der Vertragspartner deutlich zum Ausdruck gekommen ist.

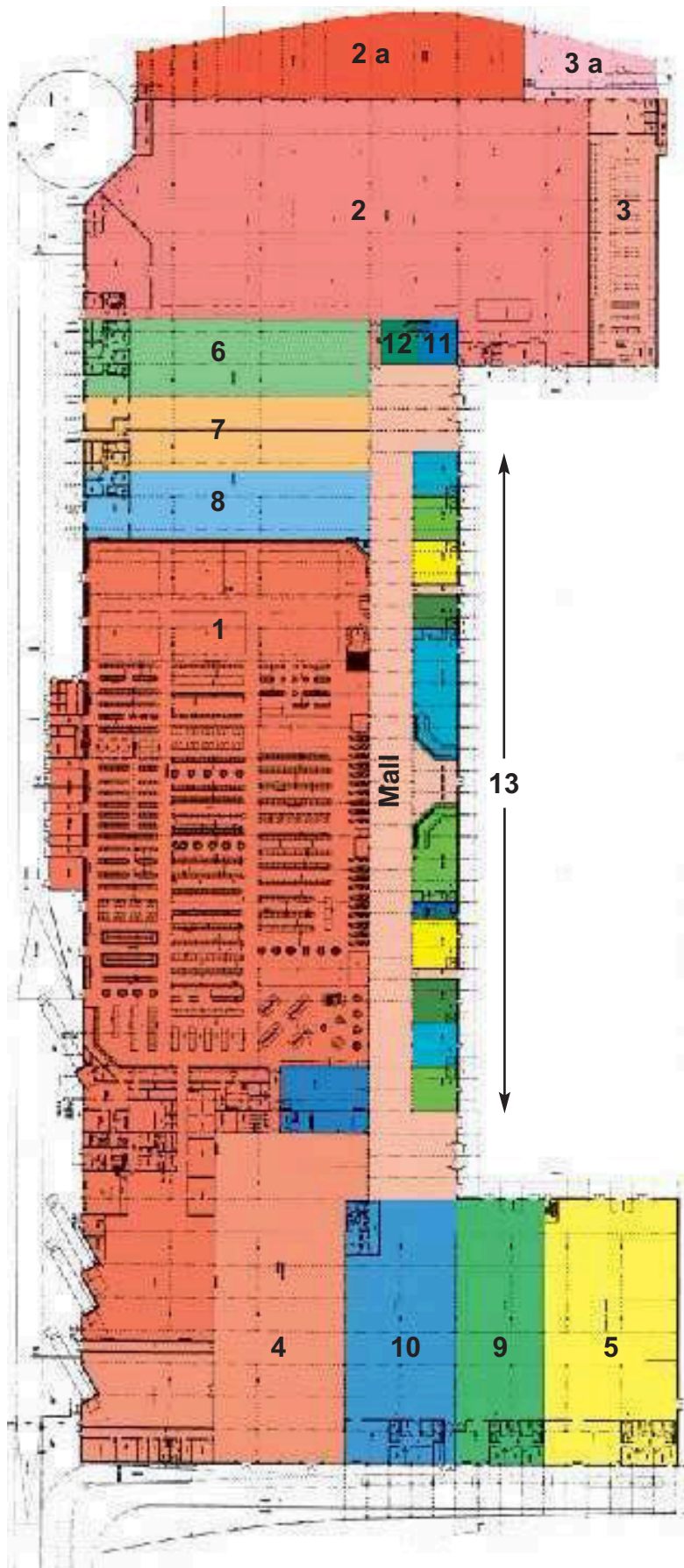
Das gleiche gilt für Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung des Vertrages oder der Schriftformklausel.

c) Der Mieter legt bei Abschluß des Vertrages einen neuen beglaubigten Auszug aus dem Handelsregister vor, das gilt auch bei Änderung der Rechtsform.

d) Der Mieter ermächtigt den Vermieter, Auskünfte über ihn einzuholen.

Mieter und Mietverträge

Belegungsplan



- 1 toom-SB-Warenhaus
 - 2 toom-Baumarkt
 - 2a Freifläche Baumarkt
 - 3 toom-Getränkemarkt
 - 3a Freifläche Getränkemarkt
 - 4 ProMarkt Unterhaltungselektronik
 - 5 Teppich Frick
 - 6 Sport 2000
 - 7 RENO Schuhzentrum
 - 8 Takko ModeMarkt
 - 9 Sigma BüroWelt
 - 10 Fachmarkt N.N.
 - 11 Lotto/Toto/Reinigungsannahme
 - 12 Friseur Klier
 - 13 Shopzone
(Konzessionäre von REWE)
wie z. B.:
 - Bäcker
 - Metzger
 - Juwelier
 - Blumen
 - Schlüsseldienst
 - Reisebüro
 - Fotoshop
 - Bistro
- Änderungen in der Ladenanordnung sind noch möglich.

Baurecht, Baugenehmigung, Baudurchführung

a) Baurecht

Das Baurecht zur Errichtung des Fachmarktzentrums RING CENTER, Odenwaldring, Offenbach, beruht auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 591 „Offenbach Süd – Odenwaldring/Senefelder Straße“ der Stadt Offenbach.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen weisen ein Sondergebiet SO (Handel) aus, auf dem großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Die Grundflächenzahl beträgt 0,5, d. h. bei einer Grundstücksgröße von 73.825 m² kann ein Gebäude mit einer Grundfläche von 36.912,50 m² errichtet werden.

Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums wird auf max. 27.500 m² beschränkt.

Für das Vorhaben sind mind. 940 und max. 1.140 Kfz-Stellplätze und 90 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

b) Baugenehmigung

Die Stadt Offenbach, Bauaufsichtsbehörde, hat am 25.09.1998 mit Bauschein Nr. 551/98 die Baugenehmigung für den Neubau eines Fachmarktzentrums erteilt. Diese Baugenehmigung wurde unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, daß das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionalplanung, durch die Regionalvereinbarung im Abweichungsverfahren zum regionalen Raumordnungsplan eine zustimmende Entscheidung trifft und diese bestandskräftig wird.

Mit Schreiben vom 27.10.1998 hat die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Offenbach mitgeteilt, daß die aufschiebende Bedingung der Baugenehmigung erfüllt ist. Damit ist die volle Wirksamkeit der Baugenehmigung gewährleistet.

Im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung erging zusätzlich ein Befreiungsbescheid, der sich mit der Unterschreitung von Fluchtweglängen befaßt.

c) Baudurchführung

Mit der Firma GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götttsch KG, Köln, wurde am 18.11.1998 ein notarieller Generalübernehmervertrag zur schlüsselfertigen Herstellung des Fachmarktzentrums geschlossen (vgl. hierzu „Vertragliche Grundlagen“).

Das Unternehmen existiert seit 1984 und wird nach einer vorliegenden Büroauskunft sehr positiv bewertet. Als Jahresumsatz wird ein Betreuungsumsatz von DM 200 Mio. ausgewiesen.

Das Unternehmen verfügt über Immobilien, deren Verkehrswert ebenfalls mit DM 200 Mio. angegeben wird (Belastungen sind nicht bekannt). Die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götttsch KG ist insbesondere in der Entwicklung von Grundstücken durch Baureifmachung für den großflächigen Einzelhandel sehr erfolgreich.

Die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götttsch KG hat wiederum einen Werkvertrag mit der Firma Dechant Bau-GmbH, Weismain, am 04.11.1998 zur schlüsselfertigen Herstellung des Fachmarktzentrums geschlossen.

Die Firma Dechant Bau-GmbH ist ein renommiertes Bauunternehmen, das 1881 gegründet wurde und das gem. einer vorliegenden Büroauskunft als sehr leistungsfähiges Unternehmen für schlüsselfertiges Bauen gilt. Namhafte Großprojekte wurden bereits abgewickelt.

Mit ca. 1.800 Mitarbeitern erwirtschaftete die Firma Dechant Bau-GmbH 1997 DM 408 Mio. Umsatz.

Beide Unternehmen sind aufgrund nachweislicher Leistungsfähigkeit geeignet, das Großbauprojekt RING CENTER erfolgreich abzuwickeln.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Bebauungsplan Nr. 591 „Offenbach Süd – Odenwaldring/Senefelder Straße“ (ohne Legende). Sondergebiet SO (Handel), auf dem großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Baubeschreibung

1. Beschreibung Tiefbauarbeiten

a) Die Tragfähigkeit auf dem Erdplanum ist nachzuweisen mit $EV2 \geq 45 \text{ MN/m}^2$. Dies gilt für das Erdplanum unter befestigten Flächen sowie für das Erdplanum der ungebundenen Tragschicht des Hallenbodens.

Die Anforderungen an das Erdplanum richten sich nach der DIN 18300 bzw. der ZTV-E StB 94.

b) Entwässerungsarbeiten

Niederschlags- und Schmutzwasser sind auf dem Grundstück getrennt abzuleiten. Die Ableitung erfolgt von dem Grundstücksanschlußschacht als Mischwasser in den öffentlichen Mischwassersammler Schubertstraße, Odenwaldring bzw. Senefelderstraße.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen sowie das Oberflächenwasser des Gesamtanlieferbereiches wird direkt abgeleitet.

Das Oberflächenwasser der Stellplatzfläche zwischen Gebäude und Odenwaldring wird durch durchlässigen Konstruktionsaufbau des Belages versickert und über Drainagen zeitverzögert abgeleitet. Der durchlässige Konstruktionsaufbau der Verkehrsfläche wird hier als Retentionsraum genutzt, so daß bei der Dimensionierung der Hauptkanäle dieses Niederschlagswasser unberücksichtigt bleiben kann

In den mit wasserundurchlässigem Konstruktionsaufbau ausgeführten Verkehrsflächen ist in jedem Tiefpunkt (Kehle) des Planums eine Planumsdrainage DN 100 mit Anschluß an den Oberflächenwasserkanal zu verlegen.

c) Befestigungsarbeiten

Fahr- und Rangierflächen Anlieferung

Bauklasse 3 nach RST-O 86

Konstruktionsaufbau wasserundurchlässig in folgenden Einzelschichten von oben nach unten:

Split-Mastix-Asphalt nach ZTV-Asphalt StB 95, Körnungsbereich 0/11 S: $d = 4 \text{ cm}$; Asphalt Binder nach ZTV-Asphalt StB 95, Körnungsbereich = 7/22 mm: $d = 4 \text{ cm}$; Bituminöse Tragschicht Mischgutart CS nach ZTV-T StB 95: $d = 10 \text{ cm}$; Schottertragschicht aus gebrochenem Naturgestein nach ZTV-T StB 95: $d = 42 \text{ cm}$; Summe: $d = 60 \text{ cm}$

Auf der Schottertragschicht ist eine Tragfähigkeit von $EV2 \geq 150 \text{ MN/m}^2$ nachzuweisen.

Hauptzufahrt vom Odenwaldring und Senefelderstraße

Konstruktionsaufbau wasserundurchlässig nach Bauklasse 4, in folgenden Einzelschichten von oben nach unten:

Asphaltbeton Körnungsbereich 0/8 mm nach ZTV-Asphalt StB 94: $d = 4 \text{ cm}$; Bituminöse Tragschicht Körnungsbereich 0/22 mm, Mischgutart Typ C: $d = 10 \text{ cm}$; Schottertragschicht aus gebrochenem Naturgestein, wasserdurchlässig nach ZTV-T StB 95. Geforderte Tragfähigkeit auf Oberkante Schottertragschicht $EV2 \geq 120 \text{ MN/m}^2$: $d = 36 \text{ cm}$; Summe: $d = 50 \text{ cm}$

Fahrgassen der Stellplätze

Wasserdurchlässiger Gesamtkonstruktionsaufbau nach Bauklasse 5 in folgenden Einzelschichten von oben nach unten:

Asphaltbeton in Anlehnung an ZTV-Asphalt StB 94, Körnungsbereich 0/8 mm, jedoch als Dränasphalt nach dem Merkblatt für den Bau offener Asphaltdeckschichten: $d = 4 \text{ cm}$; Bituminöse Tragschicht in Anlehnung an ZTV-T StB 95, Sieblinienbereich 0/22 mm, wasserdurchlässig: $d = 8 \text{ cm}$; Schottertragschicht aus gebrochenem Naturgestein, wasserdurchlässig nach ZTV-T StB 95: $d = 38 \text{ cm}$; Summe: $d = 50 \text{ cm}$

Geforderte Tragfähigkeit auf der Schottertragschicht $EV2 \geq 120 \text{ MN/m}^2$

Geforderte Wasserdurchlässigkeit des Gesamtkonstruktionsaufbaus $K \geq 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$

Stellplätze und Fußwege

Wasserdurchlässiger Konstruktionsaufbau nach Bauklasse 5 in folgenden Einzelschichten von oben nach unten:

Betonsteinpflaster wasserdurchlässig 2-schichtig aus haufwerksporigem Beton mit filterstabiler, feinkörniger Vorsatzschicht ohne Fase, Druckfestigkeit $> 45 \text{ N/mm}^2$, Wasserdurchlässigkeit $K \geq 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$; Farbe des Pflasters grau, Druckfestigkeit und Wasserdurchlässigkeit sind an ein und demselben Stein nachzuweisen: $d = 8 \text{ cm}$; Bettung aus korngestuftem Bettungsmaterial, Körnungsbereich bis 8 mm. Wasserdurchlässigkeit Zustand $K \geq 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ im eingebauten und verdichteten Zustand: $d = 4 \text{ cm}$; Schottertragschicht aus gebrochenem Naturgestein, wasserdurchlässig, Tragfähigkeit auf der Schottertragschicht $EV2 \geq 120 \text{ MN/m}^2$: $d = 38 \text{ cm}$; Summe: $d = 50 \text{ cm}$

d) Landschaftsbauarbeiten

Zwischenbegrünung

Die Zwischenbegrünung der künftigen Pflanzflächen bis zur endgültigen Pflanzung zum Schutz der Flächen gegen auf-

laufende Wildkräuter, Austrocknung und Erosion durch eine leguminöse Kräuteransaat, sofern die Oberbodenandeckarbeiten außerhalb der Pflanzzeit durchgeführt werden.

Ansaatmenge: 25 g/m^2

Bodenvorbereitung/Bodenverbesserung

Vor der eigentlichen Pflanzung sind die Oberbodenflächen mit einem Bodenverbesserungsstoff Floranid permanent oder gleichwertig in einer Menge von 100 g/m^2 gleichmäßig zu düngen. Danach sind die Vegetationsflächen mindestens 20 cm tief durch 2-malige Arbeitsvorgänge kreuzweise durch Fräsen oder Umgraben zu lockern. Steine ab 3 cm DU sowie schwer verrottbare Pflanzenteile und Dauerwildkräuter sind auszulesen und das Fein- und Anschlußplanum an vorhandene Platz- und Wegebegrenzungen herzustellen.

Pflanzenlieferung/Pflanzarbeiten

Anzuliefern sind nur Gehölzqualitäten gem. den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, wetterfest etikettiert, wobei Solitärgehölze und Hochstämme durch die Bauherrenvertreter bzw. die örtliche Bauleitung in der Baumschule ausgesucht werden. Die Gehölzqualitäten und Pflanzabstände sind dem Plan Nr. 6.0 A zu entnehmen.

e) Ausstattung

Außenbeleuchtung:

Nach Mieterbaubeschreibung SB-Warenhaus. Geforderte Beleuchtungsstärke für Gesamtparkplatz 10 - 20 Lux, Leuchtmittel: Natriumdampfhochdrucklampen, Leuchten z. B. AEG, Ansatzleuchte Triangel mit Lichtpunkthöhe bis max. 5,00 m oder glw.

2. Baukonstruktion

a) Gründung

Die Gründung erfolgt auf der Grundlage des Bodengutachtens und der Bauantragsstatik.

b) Bodenplatten

Stahlbetonmassivplatte; Stärke und konstruktive Bewehrung gem. statischer Berechnung mit einer darunterliegenden last- und spannungsverteilenden Ausgleichsschicht aus entsprechend verdichtungsfähigem Material (Kies, Lava) im Bereich des gesamten Fachmarktzentrums einschl. Feuchtigkeitssperre; Nutzlastauslegung gem. Mieterbaubeschreibung.

Bodenplattenvertiefungen im Bereich der Kühlräume sind zu berücksichtigen.

c) Entwässerung

Die Entwässerung innerhalb des Gebäudes erfolgt nach den einschlägigen DIN-Vorschriften sowie dem Entwässerungsgesuch und nach den Vorgaben des Mieters und den Auflagen der Stadt Offenbach.

d) Drainage

Da auf Grundlage des Bodengutachtens mit Stauwasser zu rechnen ist, ist eine umlaufende Ring-Drainage mit entsprechenden Kontrollschächten vorzusehen.

e) Tragkonstruktion

Die Ausführung der Konstruktion erfolgt als Stahlbeton-Skelettbau, bestehend aus Stahlbetonbinder als Tragkonstruktion der Dachhaut mit Achslängen von 20 und 25 m bei einem jeweiligen Achsabstand der einzelnen Binder untereinander von 7,50 m. Die Stahlbetonbinder liegen auf Stahlbetonunterzügen mit beidseitigen Kragarmen auf, deren Lastabtragung über Stahlbetonstützen erfolgt (Stützenabstand ca. 10 bis 18,75 m).

Die lichten Höhen sind aus den Mieterbaubeschreibungen bzw. den Zeichnungen zu entnehmen.

Bei den zweigeschossigen Personal- und Technikbereichen erfolgt die Lastabtragung der Zwischendecken über durchgehende Stahlbetonunterzüge mit Anordnung entsprechender Tragkonsolen an den lastabtragenden Stahlbetonstützen.

f) Allgemeiner Dachaufbau

Die Flachdachbereiche werden mit einer Trapezblechlage nach statischen Anforderungen überdeckt. Darauf werden eine Dampfsperre, Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis und Brandschutzgutachten und eine Folienabdichtung angeordnet. Alle Dach- und Wandabschlüsse sind nach DIN auszuführen. Die Attika-Abdeckungen sind im Farbton wie die Alu-Wellen auszuführen. Die Flachdacheinläufe sind zu beheizen.

3. Sonstige Gebäudeteile und Leitdetails

a) Fassade

Die tragende Konstruktion besteht aus einem Stahlbetonskelett. An diesem wird die Fassade aus Porenbeton-Elementen, evtl. auch Stahlbeton-Elementen (gem. Statik und Wärmeschutznachweis) befestigt.

Die Außenwandbekleidung wird in den verschiedenen Bereichen wie folgt ausgeführt:

aa) Außenwand-Dispersionsfarbanstrich in allen Außenwandbereichen, außer den mit nachstehend beschriebener Alu-Welle verkleideten. Dieser Anstrich ist im Spritzwasserbereich entsprechend der DIN 18350 auszubilden.

bb) Achse Z1, 9, R, 34, Z 2 sowie Achse 1 nur Attikabereich und Außenwände Dachaufbauten; Außenwandverkleidung mit einer Aluminium-Welle. Fabrikat Aluform 18/78 oder glw. im Farbton - silbermetallic 61-9306 oder ähnlich auf

einer entsprechenden Unterkonstruktion. Diese Fläche erhält eine Strukturierung durch senkrechte T-Profile 100/200 mm, feuerverzinkt und farbbeschichtet in Farbe – Eisenglimmer anthrazit, DB 703.

Im Bereich der Alu-Welle sieht der Fußpunkt der Fassade wie folgt aus: Stahlbetonaufkantung aus B25, Sichtbeton, mit den Abmessungen 200 mm breit und mind. 300 mm hoch einschl. eingelegter Dämmung, dem Geländeverlauf folgend. Oberflächenbehandlung dieser Aufkantung entsprechend Sockelbeschichtung.

cc) In Teilbereichen (nach Gebäudeansicht) wird der Aluminium-Fassade eine Rankgitter-Konstruktion vorgehängt.

Diese besteht aus einem Stahlrahmen aus T- und Winkelprofilen sowie Diagonalausfachungen aus Edelstahlseilen.

dd) Im Parkdeckbereich wird ein Stahlbetongeländer einschl. Einbau eines Tores für Schneeabwurf an der Attikaufkantung befestigt. Oberfläche feuerverzinkt und farbbeschichtet wie vor.

ee) Außentüren, Fenster und Außentore

Ausführung sämtlicher Fenster als thermisch getrennte Aluminium-Fenster mit Verglasung und nach Wärmeschutznachweis einschl. Farbbehandlung im Farbton – Eisenglimmer anthrazit DB 703, inkl. Außenfensterbank als Aluminiumkanteil.

Die Oberflächen aller Außentüren und -tore sind farblich wie die Fenster auszuführen.

Über den Türen sind Lüftungsgitter entsprechend der Ansichten und den Lüftungsanforderungen im selben Farbton anzuordnen.

b) Mall

aa) Dach

Das Dach der Mall besteht aus einer gebogenen Stahlkonstruktion im Radius von 62,35 m und erhält einen Dachaufbau wie folgt: Geneigtes und gebogenes Stehfalzdach. Die Ausführung des Mall-Daches erfolgt als Warmdach.

Rinne:

Entwässerung der Rinnen (Größe entsprechend der Dachflächen) und Regenfallrohren aus Aluminium t = 1,5 cm.

Für die Ausführung der Arbeiten sind die DIN 18 388 und 18 339 maßgebend. Eine einwandfreie dichte Dacheindeckung ist zu garantieren.

Die tragende Konstruktion des Daches besteht aus Stahl, der Hauptträger, beste-

hend aus 2 Winkeln, 360 mm, wird durch Spannseile unterspannt. Die Oberfläche aller Stahlteile wird grundiert und farbbeschichtet mit Eisenglimmer-anthrazit und in den Außenbereichen feuerverzinkt und farbbeschichtet.

bb) Wände

Die Giebelwände werden mit einer Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Füllungen aus Sandwichelementen geschlossen. Die Sandwichelemente bestehen aus der vorbeschriebenen Alu-Welle (beidseitig) sowie einer Kerndämmung nach Wärmeschutzberechnung.

Das Alu-Fassadenelement in der Achse P bzw. R/9-34 besteht aus Profilen Schüco-Serie FW 50 und Royal S 70B mit Unterteilungen gem. den Gebäudeansichten. In den Verglasungen sind jeweils in den mittleren Feldern RWA-Flügel einschl. Steuerung anzuordnen, die nach außen öffnen. Die Größe der RWA-Öffnungen ist nach dem Brandschutzgutachten zu ermitteln. Oberfläche der Profile silbermetallic wie vor. In den Eingangsbereichen sind jeweils 2 Drehtüranlagen und je 1 Trommeltüranlage (Fabrikat Besam Eintrematic CLB-6014, Durchmesser 625 cm, 3 Kammern, oder glw.) anzuordnen.

Die Sichtbetonunterzüge und Stützen sowie die Porenbetonausfachungen erhalten einen Dispersionsanstrich.

cc) Boden

Bei dem Bodenbelag der Mall handelt es sich um einen Betonwerkstein nach DIN 18500. Der Aufbau und die Verlegung gem. Mieterbaubeschreibung SB-Warenhaus, jedoch:

– nach Fliesenspiegel verlegt (Schachbrettmuster mit Randfries nach Plan, Diagonalverlegung)

– Material: Werksteinböden (diagonal u. orthogonal)

c) Vordächer

Die Vordächer bestehen aus den Hauptträgern mit doppelten Stahlwinkeln (L 300) mit Abstandhülsen. Diese Träger sind jeweils in den 5 m-Achsen an den T-Profilen (200 mm) befestigt.

Die Stahlkonstruktion ist in Eisenglimmer-anthrazit (auf feuerverzinktem Untergrund) und die Alu-Welle in metallic, wie vor beschrieben, beschichtet.

d) Stahlkonstruktion und Werbemembrane

Die Stahlkonstruktion steht auf Rundstützen in eingespannten Fundamenten. Zwischen den Stützen läuft eine Sichtbeton-Mauer in einer Höhe von 30 cm, dem Geländeverlauf angepaßt (Oberfläche Sichtbeton - siehe A/1).

Baubeschreibung

Die Stützen stehen in einem 5 m-Abstand und folgen in einer gebogenen Linie dem Grundstücksverlauf. Zwischen den Stützen erfolgt die Aussteifung mittels gelochter T-Profile 360 mm.

Im Anschlußbereich der Konstruktion an das Gebäude wird ein 4 m breiter Streifen mit der vorbeschriebenen Alu-Welle eingedeckt und erhält Gefälle zur Wand hin. Dort wird das Dach mit einer Rinne und je 2 Fallrohren je Feld entwässert.

Die Stahlkonstruktion wird feuerverzinkt und in Eisenglimmer anthrazit beschichtet. Die Aluminium-Lochbleche werden silbermetallic wie die Aluminium-Welle beschichtet.

e) Stahlkonstruktion Baumarkt

Die Konstruktion basiert auf demselben System wie die zuvor beschriebene (Rundstützen Stahl, Sichtbetonsockel, T-Profile zwischen den Stützen, 2 L-Profile zwischen Stützen und Gebäude). Auch hier ergibt sich wieder eine gebogene Grundrißform durch den Verlauf der Grundstücksgrenze.

Eine 4 m breite Dacheindeckung der Konstruktion ist in den Achsen Z1 - X geplant.

Zwischen einzelnen Achsen ist eine Eindeckung mit Aluminium-Wellblechen und Stahlpfetten in der ganzen Breite vorgesehen.

In den Feldern dazwischen wird eine flach geneigte Satteldachkonstruktion mit Eindeckung aus Sicherheitsglas montiert.

Entwässert werden die Satteldächer auf die Aluminium-Welle und diese wieder feldweise an der Gebäudeaußenwand mittels Rinne und 2 Pfahlrohren.

Die Stahlkonstruktion wird feuerverzinkt und in Eisenglimmer-anthrazit beschichtet.

Die Zaunteile werden feuerverzinkt ausgefüllt.

f) Rampe

Das Parkdeck wird über eine Rampe erschlossen.

Das Konstruktionssystem basiert auf einem Stützenraster von 5,0 x 5,0 m mit eingespannten Rundrohr-Stahlstützen.

Die mit der entsprechenden Steigung aufgeständerte Konstruktion dient zur Aufnahme des Fahrbahnaufbaus mit Fertigbetonplatten, Asphaltbelag einschl. Fahrbahnbeheizung, Rammschutzstreifen und Gehweg. Zur Absturzsicherung erhält die Rampe ein Geländer, das wie das Parkdeckgeländer aufgebaut ist.

Alle Teile der Stahlkonstruktion sind feuerverzinkt und farbbeschichtet in Eisenglimmer-anthrazit, auszubilden. Der statische Nachweis für die gesamte Konstruktion ist zu führen.

g) Parkdeck

Das Parkdeck befindet sich auf dem Dach eines Teilbereiches des Gebäudes und wird durch vorbeschriebene Rampe sowie ein Treppenhaus erschlossen.

Der Dachaufbau sieht hier wie folgt aus:

- Stelcodur-Plus-Parkdeckplatten (oder glw.)
- Abstandhalter als Stelzlager
- Splitt, verdichtet
- Geotextil (Vlies)
- Wärmedämmung nach Wärmeschutz-nachweis und mit entsprechender Druckfestigkeit
- Dachabdichtung
- Stahlbetondecke nach Statik

Im Randbereich wird das Parkdeck von einem Geländer umschlossen.

Die Attika wird von einem umlaufenden Schrammboard geschützt.

Alle Stahlteile sind feuerverzinkt und farbbeschichtet in Eisenglimmer-anthrazit. Die Attika-Abdeckung ist ein Aluminium-Kantenteil, farbbeschichtet „silbermetallic“ wie die Alu-Fassade.

4. Elektrotechnik/Heizung/Sanitär/ Lüftung/Sprinkler

Elektrotechnik

Das Bauvorhaben erhält seine elektrische Energie aus dem Mittelspannungsnetz. Die Energie wird mittels zweier Transformatoren heruntertransformiert. Die einzelnen Verteilungsbereiche werden über zwei Niederspannungshauptverteilungen (Mietflächen und SB-Markt) sternförmig versorgt. Die Ersatzstromversorgung wird durch ein Notstromaggregat im Inselbetrieb gesichert. Das Gebäude erhält eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage in einstündiger Ausführung (Nachversorgung über Ersatzstromversorgung). Zur Alarmierung im Gefahrenfall wird eine flächendeckende Lautsprecheranlage eingebaut. Zur Brandfrüherkennung gem. den Auflagen und Normen wird eine Brandmeldeanlage eingebaut und zur Feuerwehr aufgeschaltet. Installationsgeräte und Beleuchtungskörper werden nach den Baubeschreibungen eingebaut. Die Anzeige von Betriebszuständen, Störmeldungen und Alarmen erfolgt über die Gebäudeleittechnik.

Gewerk Sanitär

Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt nach der DIN 1986. Das anfallende Schmutzwasser der einzelnen Entwässerungsgegenstände wird dem öffentlichen Straßenkanal zugeführt. Für die Bereiche Fleisch-, Fischabteilung und dem Imbiß wird je ein Fettabscheider nach DIN 4040

mit Schlammfang und nachgeschaltetem Probenabnahmeschacht vorgesehen.

Die Trink- und Löschwasservorrichtung der Wandhydranten wird über einen Hausanschluß sichergestellt, wobei einzelne Mietbereiche separat gezählt werden. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen erfolgt gem. DIN 1988, die Isolierung wird gemäß DIN 1988 und der derzeit gültigen Heiz-AnIV ausgeführt.

Gewerk Heizung:

Die Beheizung erfolgt über zwei Nieder-temperatur-Heizkessel mit insgesamt ca. 2.400 kW. Die Brennstoffversorgung erfolgt über einen Gashaushaltsanschluß im Hausanschlußraum. Die Versorgung der Verbraucher (Lüftungsgeräte, Lufterhitzer, stat. Heizflächen, etc.) ist in Stahlrohr nach DIN 2440 vorgesehen. Sämtliche Mietbereiche werden gem. Baubeschreibung mit Wärmemengenzählern ausgestattet. Die Isolierung erfolgt gem. der derzeit gültigen Heiz-AnIV.

Gewerk Lüftung

Die Be- und Entlüftung der einzelnen Mietbereiche erfolgt nach den Arbeitsstätten-Richtlinien und den Mieterbeschreibungen. Die Ausführung der einzelnen Zu- und Abluftgeräte entsprechen der DIN 1946.

Lüftungsanlagen einzelner Gebäudeteile (ProMarkt und Fleischereiabteilung) werden gem. Mieterangaben zusätzlich mit einer Kühlfunktion ausgestattet. Innenliegende WC-Räume erhalten eine mech. Abluftanlage.

Außenluftkanäle und Zuluftkanäle von Lüftungsgeräten mit Kühlfunktion werden gegen Schwitzwasser gem. DIN 4140/Teil 1 isoliert.

Bei Läden, bei denen eine thermische Entrauchung nicht möglich ist, wird die Lüftungsanlage mit einem Entrauchungsventilator ausgestattet.

Gewerk Sprinkler

Das Gebäude wird mit einer Sprinkleranlage gem. den gültigen VdS-Richtlinien ausgestattet. Die Wasserbevorratung der Sprinkleranlage wird über einen Sprinkler-Vorratsbehälter (Position im Außenbereich) gesichert.

Die einzelnen Kenngrößen (Brandgefahr) des Sprinklerschutzes werden aus den Baubeschreibungen, Raumbüchern und dem brandschutztechnischen Gutachten übernommen.

Steuerliche Grundlagen

1. Eigentum am Objekt

Die TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG hat das Grundstück Odenwaldring 70 in Offenbach/Main mit den noch zu errichtenden Gebäuden nach § 313 ff BGB durch Vertrag UR.NR. 0747 für 1998 vom 18.11.1998 des beurkundenden Notars erworben. Verkäuferin der Grundstücke ist die H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG, Köln; die ebenfalls im oben genannten Kaufvertrag vereinbarte Baupflicht übernimmt die GEG Grundbesitzentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG, Köln, als Generalübernehmerin.

Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren werden mit dem Tag der Übergabe, nicht jedoch bevor die bis dahin fälligen Zahlungsverpflichtungen erfüllt sind, auf die Gesellschaft übergehen. Die Gesellschaft ist ab diesem Tag wirtschaftliche Eigentümerin des Objektes.

Zur Zeit liegen fünf Mietverträge vor. Sie haben Laufzeiten von 20 bzw. 10 Jahren ab der Übernahme der Mietflächen durch die Mieter. Mit diesen Mietverträgen sind ca. 94 % der Gesamtfläche langfristig vermietet.

Die Beteiligungsgesellschaft wird alle im Zeitpunkt der Übergabe abgeschlossenen Mietverträge übernehmen. Zu diesem Zeitpunkt werden alle Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen auf die Gesellschaft übertragen werden.

Der REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH, Köln, wurde ein Kaufangebot unterbreitet, das diese erst 30 Jahre nach Beginn des Mietvertrages – am 4.4.2028 – ausüben kann. Als Kaufpreis wurde das 14-fache der zum Annahmzeitpunkt von allen Mietern gezahlten Jahresnettomieten vereinbart. Sollten zum Berechnungszeitpunkt nicht alle Flächen vermietet sein, so sind für die leerstehenden Flächen die zuletzt geschuldeten Jahresnettomieten anzusetzen.

Die Gesellschaft selbst erwirbt das Objekt zum 13,7-fachen der Eingangsjahresmiete abzgl. DM 600.000. Bei einer Jahresmiete von 8.978.624 entspricht dies dem 13,63-fachen. Der somit zu bezahlende Kaufpreis ist der Marktpreis.

Da zur Ermittlung des Kaufpreises für das Ankaufsrecht die Jahresnettomiete dieses Zeitpunktes mit dem Faktor 14 zu multiplizieren ist, ist davon auszugehen, daß der Verkaufserlös den Verkehrswert übersteigt. Es kann somit nicht unterstellt werden, daß das Kaufangebot mit an Sicherheit gren-

zender Wahrscheinlichkeit ausgeübt wird. Das wirtschaftliche Eigentum am Objekt ist deshalb der Gesellschaft zuzurechnen.

2. Einkommensteuer

Die nachfolgenden Aussagen gelten für natürliche Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten.

a) Einkunftsart

Die Beteiligungsgesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft, deren zwei persönlich haftende Gesellschafter eine natürliche Person und eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung sind (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungsbefugte 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 von Objekten. 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. Von der Finanzverwaltung wurden diese Einkünfte bei vergleichbaren Fonds der Prospektherausgeberin immer als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung festgestellt.

Einkommensteuerrechtlich ist die Gesellschaft nicht Steuersubjekt, sie unterliegt also nicht der Steuerpflicht.

Vielmehr erzielt jeder einzelne Gesellschafter aus seiner Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

b) Einkunftserzielungsabsicht

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, oder – wie im vorliegenden Fall – die Fondsgesellschaft selbst von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren ausgeht. Nach dem BMF Schreiben vom 04.11.1998 (DStR 48/98, S. 1877) sind bei der Ermittlung des Totalgewinns Sonderabschreibungen und erhöhte Absetzungen nicht aus den Werbungskosten auszusondern. Soweit sich aus dem BFH-Urteil vom 30.09.1997 etwas anders ergibt, ist dem nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht zu folgen. Dies läßt darauf schließen, daß auch die Abschreibung gemäß der tatsächlichen Nutzungsdauer nach Meinung der Finanzverwaltung zugrunde zu legen ist und nicht von der hundertjährigen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann.

Bei geschlossenen Immobilienfonds spricht auch bei Anlaufverlusten aufgrund sofort abziehbarer Werbungskosten der Beweis des ersten Anscheins für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht, wenn nicht die Aufgabe des Engagements vor Erreichen des Totalgewinns feststeht oder sicher zu erwarten ist. Nur sofern im Sonderfall besondere Umstände gegen das Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht sprechen, kann nicht davon ausgegangen werden, daß der Vermieter beachtlich, die Vermietungstätigkeit auf Dauer auszuüben und letztlich einen Einnahmenüberschuß zu erwirtschaften (BFH-Urteil IX R 80/94 vom 30.9.1997).

Da die Gesellschaft auf unbestimmte Zeit gegründet ist und aus der Vermietung des Objektes – bei Ansatz der Abschreibung mit 3 % p.a. – ohne Berücksichtigung der Aufwendungen der Anleger im Sondervermietungsvermögen bereits ab dem Jahr 2011 (=12. Jahr ab Übernahme) ein posi-

Steuerliche Grundlagen

ves Gesamtergebnis erzielt wird, liegt Liebhaberei mit der Folge der steuerlichen Nichtberücksichtigung der Verluste auf Ebene der Gesellschaft nicht vor.

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 voraussichtliche Dauer seiner Beteiligung zu beurteilen. Ob in einem solchen Fall beim einzelnen Anleger Einkunftserzielungsabsicht gegeben ist, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

c) Einkunftsermittlung/ Zurechnung der Einkünfte

Steuerrechtlich werden die Einkünfte der Gesellschafter 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 jeweilige Beitrittsjahr ein Überschuß der Werbungskosten über die Einnahmen. Die Ermittlung des Einnahmen- bzw. Werbungskostenüberschusses erfolgt nach dem Zu- und Abflußprinzip gemäß §§ 8, 11 EStG.

Sollten Einnahmen bzw. Werbungskosten nicht wie prospektiert zu- bzw. abfließen, können sich Verschiebungen im Rahmen des steuerlichen Ergebnisses für die einzelnen Jahre ergeben. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Umsatzsteuer.

Je nach Beitrittszeitpunkt werden unterschiedliche Gesellschaftergruppen gebildet:

- die Komplementär GmbH
- der persönlich haftende Gesellschafter
- die Gründungskommanditisten
- die Neukommanditisten

Die steuerlichen Ergebnisse werden den verschiedenen Gesellschaftergruppen wie folgt zugerechnet:

- die Komplementär GmbH:
Sie ist nicht am steuerlichen Ergebnis beteiligt
- der persönlich haftende Gesellschafter (Vorweganteil):
Mit seinem Vorweganteil ist der persönlich haftende Gesellschafter immer mit einem Prozent vorab am steuerlichen Ergebnis beteiligt
- alle Gesellschafter bezüglich ihrer Kapitalbeteiligung:

nach Berücksichtigung des Vorweganteils wird das verbleibende steuerliche Ergebnis allen Gesellschaftern entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung zugerechnet.

Lediglich in der Initialphase werden davon abweichende Ergebnisverteilungen vorgenommen. Diese sind im Gesellschaftsvertrag wiedergegeben. Ergebnisverteilungsabreden abweichend von der gesetzlichen Regelung (§ 168 iVm § 121 HGB) sind möglich. Steuerrechtlich ist solchen Vereinbarungen zu folgen.

Bei der Ergebnisverteilung sind die Anforderungen an die Aufstellung von Abschichtungsbilanzen zu erfüllen.

Zweck der Verlustabschichtung ist, den Anteil der Gesellschafter 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 Zeitschnitt, 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 Gesellschaftergruppen 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. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Abschreibung, die allen Gesellschaftern so zuzurechnen ist, wie sie prozentual am gezeichneten Gesamtkapital des betreffenden Quartales beteiligt sind.

Ziel der Ergebnisverteilung ist, die Neugesellschafter ergebnismäßig – entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital – gleichzustellen und zwar unabhängig vom jeweiligen Beitrittszeitpunkt.

3. 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 („Bauherrenlerlaß“, insbesondere Tz 7) zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

Allerdings hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 11.01.1994 (BStBl. II 1995, S. 166) entschieden, daß bei Immobilienfonds Nebenaufwendungen (insbesondere Provisionen und Gebühren der Initiatoren) regelmäßig zu den Anschaffungskosten des bebauten Grundstückes gehören. Die Finanzverwaltung wendet das o.g. Urteil des BFH derzeit jedoch nicht an (BMF Schreiben vom 01.03.1995, BStBl. I 1995, S. 167). Dennoch besteht das generelle Risiko, daß aufgrund der Nichtanerkennung dieser genannten Positionen die prospektierten steuerlichen Verluste der Jahre 1998 bis 1999 nicht erzielt werden, sondern alle Aufwendungen über den Zeitraum der Abschreibungen zu verteilen sind.

a) Abschreibungen

Die Gesellschaft nimmt auf die Anschaffungskosten des Gebäudes die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG vor. Dabei ist die tatsächliche Nutzungsdauer mit 33 1/3 Jahren zugrundegelegt. Die Abschreibung erfolgt proratarisch ab dem Tag des Überganges des wirtschaftlichen Eigentums; voraussichtlich ab dem 15.09.1999.

Nach den Erfahrungen der Vergangenheit mit ähnlichen Objekten wird davon ausgegangen, daß die nach dem EStG fiktive 50-jährige Nutzungsdauer bei Einkaufszentren, Baumärkten und ähnlichen Objekten zu einer unzutreffenden Abschreibungsdauer führen würde. Nach der Verfügung der OFD Frankfurt vom 9.1.1995 (Vfg v. 9.1.1995 – S 2130 A – 53 St II 23) ist es nicht zu beanstanden, wenn bei Gebäuden, die ausschließlich dem Einzelhandel dienen, ein Zeitraum von 33 1/3 Jahren als voraussichtliche Nutzungsdauer angenommen wird.

Auf die Anschaffungskosten der Außenanlagen nimmt die Gesellschaft ebenfalls die

lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 1 EStG vor, wobei die tatsächliche Nutzungsdauer mit 10 Jahren zugrundegelegt ist.

Die Abschreibungen stellen auch bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung abziehbare Werbungskosten dar, soweit sie den steuerlichen Vorschriften entsprechend ermittelt werden.

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 (DM 99.300.000), somit DM 9.930.000 zu leisten, um die Zinsbelastung während der Zinsfestschreibungsperiode bis zum 31.12.2013 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 von sechs endgültigen Betriebsprüfungen als auch bei vier 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 99.300.000 ist ein Disagio von 10% (DM 9.930.000) 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. 15 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 Ankaufsfinanzierung in Höhe von DM 128.371.000 erhält sie eine Gebühr von DM 2.567.420. 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 Jahren initiiert wurden. Diese Behandlung stellt zwar keine Garantie für die zukünftige Beurteilung der Finanzverwaltung dar, ist jedoch ein deutliches Indiz in diese Richtung.

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.

Mit Urteil vom 11.01.1994 hat der Bundesfinanzhof (BStBl. 1995 II S. 166) entschieden,

daß Eigenkapitalvermittlungsprovisionen eines geschlossenen Immobilienfonds, der als Erwerber zu qualifizieren ist, keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sondern Anschaffungskosten darstellen (s.o.). Nach Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Bauherrenenerlaß zum Ausdruck kommt, sind Vergütungen für Vertriebsleistungen bis zur Höhe von 6% des vermittelten Eigenkapitals als Werbungskosten abzugsfähig.

Die Finanzverwaltung wendet das oben genannte Urteil des Bundesfinanzhofes 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 bis zur 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, die Prospektprüfung, die Werbung und das 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.

4. 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.

Führen die Verluste aus der Beteiligung dazu, daß beim Anleger ein negativer Gesamtbetrag der Einkünfte entsteht, so kann dieser nach § 10 d EStG in die zwei vorangegangenen Veranlagungszeiträume zurückgetragen werden (Verlustrücktrag). Der Anleger hat hierbei im Rahmen der Höchstgrenzen das Wahlrecht, in welcher Höhe und in welchem Veranlagungszeitraum er die Verluste abziehen will. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, daß beabsichtigt ist,

Steuerliche Grundlagen

im Rahmen der Steuerreform diese Verlustrücktragsmöglichkeit auf nur den vorangegangenen Veranlagungszeitraum und im Rahmen neuer Höchstgrenzen einzuschränken.

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

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 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, so daß derzeit die Beurteilung des erweiterten Verlustausgleichs nur anhand der allgemein dargestellten Kriterien möglich ist.

Nach dem bisher vorliegenden Entwurf eines Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 beabsichtigt die neue Bundesregierung im § 2 EStG eine neue Regelung einzuführen, die den Verlustausgleich zwischen den einzelnen Einkunftsarten (vertikaler Verlustausgleich) in einem Veranlagungsjahr beschränken soll. Danach ist die Summe der Einkünfte aus aktiver Tätigkeit und die Summe der Einkünfte aus passiver Tätigkeit (hierzu gehören auch die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) gesondert zu ermitteln. Die Zuordnung der einzelnen Einkunftsarten soll in einem neuen Abs. 1a zum § 2 EStG geregelt werden.

Für den Fall, daß die Summe der Einkünfte aus aktiver Tätigkeit negativ ist, soll sie mit der positiven Summe der Einkünfte aus passiver Tätigkeit – wie bisher – unbegrenzt ausgeglichen werden. Für den Fall, daß die Summe der Einkünfte aus passiver Tätigkeit negativ ist, soll sie mit der positiven Summe der Einkünfte aus aktiver Tätigkeit nur bis zu einem Betrag von DM 100.000 ausgeglichen werden. Übersteigt die positive Summe der Einkünfte aus aktiver Tätigkeit den Betrag von DM 100.000, soll sie darüber hinaus durch negative Einkünfte aus passiver Tätigkeit nur bis zur Hälfte des übersteigenden Betrages gemindert werden.

Bei Ehegatten, die zusammen zur Einkommensteuer veranlagt werden, sollen solche negativen Einkünfte aus passiver Tätigkeit des einen Ehegatten, die nicht nach den vorbeschriebenen Regelungen ausgeglichen werden können, der Summe der negativen Einkünfte aus passiver Tätigkeit des anderen Ehegatten hinzuzurechnen sein, soweit sie bei diesem nach den vorbeschriebenen Regelungen ausgeglichen werden können. Dies bedeutet, daß im Falle der Zusammenveranlagung negative Einkünfte aus passiver Tätigkeit bis zu DM 200.000 bzw. bis zur Hälfte des DM 200.000 übersteigenden Betrages ausgeglichen werden können.

Übersteigende Verluste und Verluste, die im Rahmen des Ausgleichs von bis zu DM 100.000 bei Ledigen bzw. DM 200.000 bei Verheirateten nicht ausgeglichen werden können, sollen der Summe der Einkünfte aus passiver Tätigkeit des Folgejahres hinzugerechnet werden.

Nach dem Gesetzentwurf soll diese geplante Änderung des Verlustausgleiches erstmals bei der Einkommensermittlung des Jahres 1999 angewandt werden.

Derzeit ist noch nicht bekannt, wie und ob der Verlustausgleich ab 1999 oder später tatsächlich geändert wird. Eine endgültige Beurteilung ist deshalb im Augenblick nicht möglich.

5. Behandlung der Ausschüttungen

Ausschüttungen bleiben steuerlich unberücksichtigt, solange ein positives Verlustausgleichsvolumen gegeben ist. Eine Versteuerung der Ausschüttungen erfolgt nach § 15 a Abs. 3 S. 1 EStG auch insoweit nicht, als durch die Ausschüttung eine Haftung des Gesellschafters aufgrund Einlagenrückgewähr entsteht (§ 171 Abs. 1, § 172 Abs. 4 HGB).

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 Geschäftsbetriebs für nicht unwahrscheinlich.

Dies hat zum einen 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.

6. 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 Wirt-

schaftsgüter. Für die Beteiligung an einem Immobilienfonds bedeutet dies, daß für die Veräußerung die zweijährige Spekulationsfrist für Grundstücke nach § 23 Abs. 1 Nr. 1a EStG Anwendung findet.

Die neue Bundesregierung beabsichtigt, die Spekulationsfrist für Grundstücke auf 10 Jahre zu verlängern. Diese neue Frist soll ab 1.1.1999 eingeführt werden. Ob die bisherige Spekulationsfrist tatsächlich in der vorgeschriebenen Form geändert wird, läßt sich im Augenblick nicht abschließend beurteilen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist die Veräußerung des Kommanditanteils in zeitlicher Nähe zum Zeichnungstermin (u.U. bis zu 10 Jahren) steuerschädlich und führt evtl. zur rückwirkenden Nichtanerkennung aller steuerlichen Ergebnisse – vor allem der Initialverluste. Sie unterstellt dabei, daß die Absicht der langfristigen Vermietung von Anfang an nicht vorlag.

Dieser Auffassung kann nicht zugestimmt werden. Zumindest muß dem Veräußerer die Möglichkeit gegeben werden, darzulegen, daß die Änderung seiner ursprünglich beabsichtigten langen Kapitalanlage erst nachträglich aufgrund veränderter äußerer Umstände und Bedingungen eingetreten ist.

Nach einem mit den obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder abgestimmten Erlaß des Finanzministeriums Nordrhein-Westfalen vom 27.02.1997 (DStR 1997, S. 740) kann jedoch allein aus der Tatsache der Veräußerung der Fondsbeteiligung innerhalb von 5 Jahren nach deren Erwerb nicht auf das Fehlen einer Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene des Gesellschafters geschlossen werden.

7. Gewerblicher Grundstückshandel

Die oben dargestellten Grundsätze gelten nur, solange der Anleger die Anteile an der Gesellschaft nicht in einem Betriebsvermögen hält bzw. die Fondsgesellschaft nicht als gewerblicher Grundstückshändler einzustufen ist. 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. Gewerblicher Grundstückshandel wird angenommen, wenn innerhalb eines 5-Jahreszeitraumes mehr als drei Ob-

jekte veräußert werden. Objekte im Sinne dieser 3-Objekt-Grenze sind nach Auffassung der Finanzverwaltung allerdings nur Zweifamilienhäuser, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, während es sich demgegenüber im vorliegenden Fall um eine gewerblich genutzte Immobilie handelt. Dies bedeutet, daß auch bei einem Verkauf von weniger als 4 Objekten bereits gewerblicher Grundstückshandel vorliegen kann.

Angesichts der geplanten Vermietungsdauer stellt allerdings im Hinblick auf die Fondsgesellschaft eine eventuelle Veräußerung private Vermögensverwaltung dar, wenn die Immobilie bis zur geplanten Veräußerung für mindestens 10 Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt wird (BFH-Urteil vom 06.04.1990, BStBl. II, 1990, S. 1057).

Das vorbenannte BdF-Schreiben regelt außerdem, 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 diesem gewerblichen Grundstückshandel vorliegt, zugerechnet werden. Dies gilt allerdings nur, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist.

Nach dem Beschluß des Großen Senats des Bundesfinanzhofs vom 3. Juli 1995 (GrS 1/93; BStBl 1995 I S. 617) 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 entnehmen. 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 den Gesellschaftern, auch wenn deren Beteiligung jeweils unter 10 % beträgt, Grundstücksveräußerungen der Fondsgesellschaft bzw. Anteilsveräußerungen des Gesellschafters im Rahmen der 3-Objekt-Grenze möglicherweise zugerechnet werden und somit bei ihnen ein sogenannter „gewerblicher Grundstückshandel“ vorliegen könnte. Hieraus ergeben sich grundlegende andere steuerliche Konsequenzen. Insbesondere wären Veräußerungsgewinne zu versteuern. Desweiteren würde Gewerbesteuerpflicht bestehen.

8. Umsatzsteuer

Die Fondsgesellschaft wird gemäß § 9 Abs. 1 UStG zur Steuerpflicht der Vermietungs Umsätze 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 (als Entscheidungsgrundlage ist hierbei in der Regel jeder einzelne Mietvertrag heranzuziehen) ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Unternehmer hat diese 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 Verfügung der Oberfinanzdirektion Erfurt vom 29. August 1994 gilt als Baubeginn der Beginn der Ausschachtarbeiten. 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. Soweit für einzelne Mietverträge nicht zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden kann, sind die der Fondsgesellschaft Rechnung gestellten Vorsteuerbeträge entweder vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen (soweit sie solchen Umsätzen direkt zugeordnet werden können) oder sie müssen aufgeteilt werden (soweit eine direkte Zuordnung nicht möglich ist). Falls sich die Verhältnisse innerhalb von 10 Jahren ändern, d.h. wenn einzelne Gebäudeteile, die zuvor steuerpflichtig vermietet waren dann steuerfrei vermietet werden – oder umgekehrt -, so ist der Vorsteuerabzug, der bei der erstmaligen Verwendung maßgebend war, nach § 15a UStG zu berichtigen.

9. Gewerbesteuer

Die Gesellschaft ist rein vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht besteht deshalb nicht.

10. Grunderwerbsteuer

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

Nachdem im Grunderwerbsteuergesetz durch das Jahressteuergesetz 1997 der

Steuerliche Grundlagen

neue Abs. 2a im § 1, der anzuwenden ist für alle Erwerbe nach dem 31.12.1996, eingeführt wurde, kann auch im Falle des Übergangs von Gesellschaftsanteilen einer Personengesellschaft die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst werden, wenn zum Vermögen dieser Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört.

Der Grunderwerbsteuer unterliegt in jedem Fall ein mehr als 95%iger Übergang der Gesellschaftsanteile einer Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren. Gehen innerhalb des 5-Jahres-Zeitraumes weniger als 95 % der Gesellschaftsanteile auf die Erwerber über, wird die Grunderwerbsteuer nur ausgelöst, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtung eine Übertragung des Grundstückes auf eine neue Gesellschaft stattfindet.

Beim derivativen Erwerb (Übergang schon vorhandener Gesellschaftsanteile) ist zu prüfen, ob sich der Gesellschafterbestand so wesentlich geändert hat, daß dies wirtschaftlich der Entstehung einer neuen Gesellschaft gleichzusetzen ist. Insbesondere sind zu berücksichtigen:

- die Zuteilung von Rechten, die über die übergelenden Beteiligungen hinausgehen
- weitere Veränderungen der Beteiligungsverhältnisse durch Kapitaländerung
- Treuhandverhältnisse und mittelbare Beteiligungen
- Änderungen der Beteiligungsverhältnisse bei einer Komplementär GmbH

Beim originären Erwerb (Erwerb von neuen Gesellschaftsanteilen, die durch eine gleichzeitige Kapitalerhöhung entstehen) ist zu prüfen, ob bei wirtschaftlicher Betrachtung eine neue Personengesellschaft dadurch entsteht, daß die neuen Beteiligungen im Verhältnis zu den Beteiligungen der Altgesellschafter weit überwiegen. Dabei ist zu berücksichtigen, ob der Umfang der neuen Beteiligungen wegen seiner Beziehung zur Verwirklichung einer bestimmten Investition von vornherein auf einen bestimmten Kapitalbetrag festgelegt ist.

Die Gesellschaft hat ein Zielkapital von ca. DM 66,6 Mio. Die Gründungsgesellschafter halten davon einen Anteil von ca. DM 7 Mio. Der Anteil der Gründungsgesellschafter liegt somit deutlich über 5 % (rund 10,58%) am gesamten Gesellschaftskapital, so daß nach dem gleichlautenden Ländererlaß zur Anwendung des § 1 Absatz 2 a GrEStG vom 24.06.1998 (BStBl I, 1998, S. 925) aus dem Erwerb neuer Gesellschaftsanteile durch die geplante gleichzeitige Kapitaler-

höhung keine nochmalige Grunderwerbsteuer entsteht.

Da die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen innerhalb der ersten 5 Jahre nur mit Zustimmung des geschäftsführenden Komplementärs erfolgen kann, ist sichergestellt, daß innerhalb dieser Zeit kein Gesellschafterwechsel vollzogen wird, der eine weitere Grunderwerbsteuer auslösen würde.

11. 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, um steuerlich wirksam zu werden, von jedem Anleger der Fondsgesellschaft mitgeteilt werden.

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommen-, Kirchensteuer- und Solidaritätszuschlagsnachforderungen oder -erstattungsansprüche 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 oben genannten Steuerarten und Abgaben 1998 beginnt der Zinslauf mit Ablauf des 31.03.2000.

Der Zinssatz beträgt 0,5 % pro vollen Monat. Nachforderungszinsen können gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 EStG als Sonderausgaben geltend gemacht werden. Im Rahmen der geplanten Steuerreform soll die Abzugsmöglichkeit aber entfallen.

12. Verluste in der Anlaufphase

Für 1998 wird die Gesellschaft umgehend nach Ablauf des Jahres 1998 den Jahresabschluß fertigen und die Steuererklärung 1998 einreichen. Die der Gesellschaft in 1998 beigetretenen Gesellschafter werden hierüber Mitteilung erhalten. Der Zufluß der Steuererstattung ist abhängig vom Zeitpunkt der Einreichung der persönlichen Steuererklärung und der Bearbeitung durch die beteiligten Finanzämter.

Die Gesellschaft wird sofort nach Einreichung der Steuererklärung eine Betriebsprüfung (steuerliche Außenprüfung) beantragen. Erfahrungsgemäß wird die Betriebsprüfung kurzfristig durchgeführt werden.

Auch für 1999 wird die Gesellschaft schnellstmöglich den Jahresabschluß erstellen und die Steuererklärung beim Finanzamt München einreichen. Über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse werden die Gesellschafter umgehend Mitteilung erhalten. Der Zufluß der Steuererstattung ist auch hier abhängig vom Zeitpunkt der Einreichung der persönlichen Steuererklärung und der Bearbeitung durch die beteiligten Finanzämter.

13. Vermögensteuer

Aufgrund des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichtes vom 22.06.1995 und mangels einer Neuregelung der Vermögensteuer darf diese ab dem 01.01.1997 nicht mehr erhoben werden.

Ob die neue Bundesregierung eine Vermögen- oder ähnliche Substanzsteuer wieder einführen wird, kann zur Zeit nicht beurteilt werden.

14. Erbschaftsteuer

Wird ein Anteil am Immobilienfonds von Todes wegen auf eine andere Person übertragen, unterliegt dieser Erwerbsvorgang der Erbschaftsteuer. Dabei dienen die Anteile des Anlegers an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Erbschaftsteuer. Nach § 12 Abs. 3 ErbStG iVm § 138ff BewG sind bebaute Grundstücke mit dem 12,5fachen der im Durchschnitt der letzten 3 Jahre vor dem Erwerbsvorgang erzielten Jahresmiete anzusetzen. Für jedes Jahr der Nutzung ist ein Alterswertabschlag von 0,5 % abzuziehen. Die sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem gemeinen Wert (§ 9 BewG) und die Schulden mit dem Nennwert (§ 11 BewG) angesetzt.

Der Erbschaftsteuer unterliegt die Bereicherung des Erwerbers (§ 10 Abs. 1 ErbStG). Diese wird als Differenz der Vermögenswerte und der Schulden ermittelt.

Bei der Gesellschaft wird dieser Wert zum 01.01.2000 ca. DM 50.000 bei einer Beteiligung von DM 105.000 incl. Agio betragen. Es ist somit ein erheblicher Vorteil gegenüber der Vererbung des gleichen Wertes in Geld gegeben, der sich bei einer möglichen Anteilsfinanzierung noch vergrößern läßt.

Grundsätzlich ist der Stichtag, auf den dieser Wert berechnet wird, der Todestag des Erblassers. Da sich der steuerliche Wert des Fondsvermögens, bezogen auf eine 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 Todestag zu verzichten und stattdessen auf den zu Jahresbeginn festgestellten Wert, gegebenenfalls modifiziert durch Zu- oder Abschläge, zurückzugreifen.

15. Schenkungsteuer

Die Schenkung unter Lebenden unterliegt der Schenkungsteuer. Dabei dienen die Anteile des Anlegers an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Schenkungsteuer. Schenkungsteuerlich wird eine sogenannte „gemischte Schenkung“ angenommen, bei der die Gesellschaftsschulden nicht in voller Höhe, sondern nur anteilig im Verhältnis des steuerlichen Grundbesitzwertes zum Verkehrswert als abzugsfähiger Schuldposten zu behandeln sind.

Für die Schenkungsteuer gelten ansonsten die zur Erbschaftsteuer gemachten Ausführungen entsprechend.

Bei der Gesellschaft wird der schenkungsteuerliche Wert auf den 1.1.2000 ca. DM 62.000 bei einer Beteiligung von DM 105.000 incl. Agio betragen. Es ist somit ein erheblicher Vorteil gegenüber der Schenkung des gleichen Wertes in Geld gegeben, der sich bei einer möglichen Anteilsfinanzierung noch vergrößern läßt.

Bezüglich des Zeitpunkts, auf den der schenkungsteuerliche Wert zu ermitteln ist, gelten die obigen Ausführungen zur Erbschaftsteuer analog.

16. Solidaritätszuschlag

Zur Zeit wird als Ergänzungsabgabe zur Einkommensteuer ein Solidaritätszuschlag von 5,5% 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 Geltungsdauer des Solidaritätszuschlages bis zum Jahr 2002 auszugehen. Hierbei wird unterstellt, daß der Solidaritätszuschlag in der Periode bis 2002 unverändert bleibt. Bei einer wider Erwarten längeren Gültigkeitsdauer würde sich die Rendite der Anlage nach Steuern verringern.

17. Schlußbemerkung

Sowohl während der Initialphase als auch in der Vermietungsphase können sich die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Steuergesetze, die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung sowie die Steuersätze ändern. Derartige Änderungen können sowohl positive wie auch negative Auswirkungen auf die entsprechenden steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter verursachen.

Im Rahmen der geplanten Steuerreform ist gegenwärtig allerdings noch unklar, welche Steueränderungen letztendlich beschlossen werden.

18. Steuerliche Beratung

Das steuerliche Gutachten für diesen Fonds wurde von 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.

Finanzierung

Die Finanzierung des notariell vereinbarten Kaufpreises für die erworbene Immobilie einschließlich aller Erwerbsnebenkosten ist in Höhe von insgesamt DM 128.371.000 gesichert.

Die Gesamtkosten werden wie folgt finanziert:

1. Eine deutsche Großbank hat durch Kreditzusage vom 17.11.1998 die Gewährung von Kreditmitteln über insgesamt DM 128.371.000 zugesagt. Ein entsprechender Ankaufsfinanzierungskreditvertrag datiert vom 16.12.1998.

Dieser Ankaufskredit wird durch Valutierung eines langfristigen Kredits in Höhe von DM 99.300.000 zurückgeführt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 29.071.000 wird mit einer Laufzeit bis zum 31.12.1999 gewährt. Er wird aus den Kommanditeinlagen der Fondszeichner sukzessive zurückgeführt. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung erfolgte noch keine Valutierung.

2. Der langfristige Kreditanteil von DM 99.300.000, der von der selben Bank mit Darlehensvertrag vom 16.12.1998 gewährt wurde, wird in zwei Teilkredite von je DM 49.650.000 aufgeteilt.

Die Kredite werden in der ersten Zinsfestschreibungsperiode bis zum 30.12.2013 annuitätisch mit einer Eingangstilgung von 1,00% p.a. ab 01.01.2000 zurückgeführt. Danach geht die Beteiligungsgesellschaft davon aus, daß die Tilgung so bemessen wird, daß zum 31.12.2018 noch ca. 73 % des Darlehens (= TDM 72.453, das entspricht nur noch dem rund 6-fachen der prognostizierten Miete des Jahres 2018) ungetilgt sind.

Die kreditgewährende Bank hat mit Schreiben vom 9.12.1998 in Aussicht gestellt, diese Vorgaben unter Berücksichtigung der am 30.12.2013 gegebenen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt zu erfüllen.

Der Zinssatz beträgt auf Basis vierteljährlicher nachträglicher Zahlungen und jährlich nachträglicher Verrechnung der Tilgung 5,37% p.a. Das entspricht einem anfänglichen effektiven Jahreszins von 5,50% p.a. nach der Preisangaben-Verordnung.

Die Beteiligungsgesellschaft plant die Leistung eines Damnums von 10% des jeweiligen Darlehensbetrages und eine Zinsvorauszahlung in Höhe von ebenfalls jeweils 10% wie folgt:

a) 1. Teilbetrag über DM 49.650.000

Durch Leistung eines Damnums zum 31.12.1998/01.01.1999 in Höhe von 10% wird der Nominalzins ab 01.01.1999 auf 4,33 % p. a. ermäßigt, durch die Zinsvorauszahlung in Höhe von 10% des Darlehensbetrages zum 31.12.1998/01.01.1999 wird der Nominalzins ab 01.01.1999 auf 3,30% p. a. reduziert.

b) 2. Teilbetrag über DM 49.650.000

Hier wird durch Leistung eines Damnums in Höhe von 10% des Darlehensbetrages zum 31.12.1999 der Nominalzins ab 01.01.2000 auf 4,27 % p. a. ermäßigt, durch die weitere Zinsvorauszahlung in Höhe von 10% zum 31.12.1999 wird der Nominalzins ab 01.01.2000 auf 3,19 % p. a. reduziert.

Bezüglich des zweiten Teilbetrages erhält die Beteiligungsgesellschaft die Möglichkeit, das Damnum und die Zinsvorauszahlung auf Teilbeträge hiervon

auch früher zu leisten. Der Effektivzins verändert sich dadurch nicht. Der Nominalzins ab Zuzahlung wird in Abhängigkeit vom Zahlungszeitpunkt finanzmathematisch errechnet.

Sollte durch eine vor dem 31.12.1999 erfolgte Zuzahlung des Damnums und der Zinsvorauszahlung der Nominalzins ab dem 1.1.2000 höher als 3,19 % ausfallen, wird der erhöhte Zinsaufwand bis zum 31.12.2013 dadurch kompensiert, daß eine entsprechende Einsparung vom Zeitpunkt der Zuzahlung des Damnums und der Zinsvorauszahlung bis zum 31.12.1999 erzielt wird.

3. Die Besicherung der Bankkreditgeberin erfolgt durch Briefgrundschulden über insgesamt DM 128.371.000 zu Lasten des Fondsobjekts.

4. Nach Ablauf der ersten Zinsbindungsfrist am 30.12.2013 werden die neuen Konditionen zu den dann geltenden Kapitalmarktbedingungen festgelegt. Für Zwecke der Ergebnisprojektion über die erste Zinsbindungsperiode hinaus wird ab dem 01.01.2014 für die Zinsbindungsfrist von 5 Jahren ein kalkulatorischer Nominalzins von 7,25% p.a. (entspricht einem Effektivzinssatz von 7,52% p.a.) zugrunde gelegt.

Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.1999

I. Nettoinvestitionsaufwand	TDM	TDM
A. Mittelverwendung		
Grundstück	42.000,00	122.407,15
Gebäude	80.407,15	
Grunderwerbsteuer	4.969,73 ¹⁾	5.369,73
Notar- und Grundbuchkosten	400,00	
Vermittlung Finanzierung ²⁾	2.567,42	18.069,12
Platzierungsgarantie ²⁾	1.200,00	
Prospektprüfung und Steuerberatung	180,00	
Prospektkosten ²⁾	245,00	
Konzeption ²⁾	150,00	
Bauabnahme	140,00	
Anderkontenführung	50,00	
Saldierter Zinsaufwand bis 31.12.1999 ³⁾	4.429,71	
Beschaffung Gesellschaftskapital ²⁾	8.704,61	
Standortgutachten	10,00	
Eintragung Handelsregister	100,50	
Unvorhergesehenes, Sonstiges	291,88	
B. Mittelherkunft		
Anteiliges Gesellschaftskapital	46.546,00	145.846,00
Langfristiges Fremdkapital	99.300,00	
II. Sonstige Aufwendungen Initialphase		
A. Mittelverwendung		
Disagio	9.930,00	20.060,00
Zinsvorauszahlung	9.930,00	
Liquiditätsreserve	200,00	
B. Mittelherkunft		
Anteiliges Gesellschaftskapital	20.060,00	<u>20.060,00</u>
III. Gesamtinvestitionsaufwand		
Nettoinvestitionsaufwand	145.846,00	165.906,00
Sonstige Aufwendungen Initialphase	20.060,00	
Gesellschaftskapital	66.606,00	165.906,00
Langfristiges Fremdkapital	99.300,00	

Die Aufwendungen für die langfristige Finanzierung, die kurzfristige Zwischenfinanzierung und die kalkulierten Ausschüttungen für 1999 (TDM 1.614,04 aus der laufenden Rechnung) reduziert um die kurzfristigen Zinserträge hängen vom Platzierungs- und Gesellschaftskapitaleinzahlungsverlauf ab.

Durch eine schnellere als die angenommene Platzierung 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 ausgeglichen.

Sollte der kalkulatorisch berücksichtigte Aufwand nicht in dem kalkulierten Maße anfallen, so steht die Differenz der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen als Entgelt für das übernommene Risiko zu.

Das Fondsobjekt konnte vor dem Hintergrund der vorhandenen Vermietung zu marktgerechten Konditionen erworben werden. Der vorläufige Kaufpreis beträgt TDM 122.407; dies entspricht dem 13,63fachen der Eingangsjahresmiete.

Der Nettoinvestitionsaufwand beträgt TDM 145.846. Das entspricht dem 16,24fachen der Eingangsjahresmiete. Die Differenz (TDM 145.846 abzgl. TDM 122.407) von TDM 23.439 (= 2,61 Eingangsjahresmieten) teilt sich auf in TDM 5.370 (= 0,60 Eingangsjahresmieten) für Erwerbsnebenkosten, in TDM 13.639 (= 1,52 Eingangsjahresmieten) für diverse Dienstleistungsverträge und TDM 4.430 (= 0,49 Eingangsjahresmieten) für Finanzierungskosten der Investitionsphase.

1) Zur Grunderwerbsteuer vergleiche „Steuerliche Grundlagen, Ziffer 10 Grunderwerbsteuer“.

2) Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Kreis der Initiatoren. Der kalkulierte Gesamtnutzen nach Fremdkosten beläuft sich auf ca. TDM 3.082. Er könnte sich um einen derzeit nicht quantifizierbaren Betrag gemäß Fußnote 3) erhöhen.

3) Diese Position beinhaltet anteilige Kosten der langfristigen Finanzierung bis zum 31.12.1999, soweit sie nicht durch Mieteinnahmen abgedeckt sind. Außerdem beinhaltet sie den Saldo aus den Kosten der kurzfristigen Finanzierung und den Zinserträgen bis zum 31.12.1999.

Ergebnisprojektion

1. Ergebnisprojektion für die Jahre 1999 bis 2018

Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
A. Liquiditätsentwicklung									
Mieteinnahmen	2019,2	8978,6	8978,6	8978,6	9062,8	9122,9	9140,8	9606,5	9720,2
Zinseinnahmen	0,0	81,0	90,0	99,0	182,1	211,9	235,8	268,6	310,3
= Summe Einnahmen (1)	2019,2	9059,6	9068,6	9077,6	9244,8	9334,8	9376,6	9875,1	10030,5
Annuität	270,6	4215,3	4215,3	4215,3	4215,3	4215,3	4215,3	4215,3	4215,3
Reparaturaufwand	19,8	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	204,0	204,0	204,0
Nebenkosten	44,2	265,5	273,0	280,7	288,7	297,0	305,4	314,6	323,7
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	10,0	10,0	7,0	7,0	8,0	8,0	8,0	9,0	9,0
Verwaltungskosten	60,6	269,4	269,4	269,4	271,9	273,7	274,2	288,2	291,6
= Summe Ausgaben (2)	405,2	4828,2	4832,7	4840,4	4851,9	4861,9	5006,9	5031,1	5043,6
Liquiditätsüberschuß (1) - (2)	1614,0	4231,4	4235,9	4237,2	4392,9	4472,8	4369,6	4844,0	4986,9
Ausschüttung									
– Komplementär	16,1	39,3	39,3	39,3	39,3	39,3	39,3	40,6	40,6
– Kommanditisten	1597,9	3890,0	3890,0	3890,0	3890,0	3890,0	3890,0	4017,5	4017,5
Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)	4,00^①	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	6,30	6,30
= kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 31.12.1999: TDM 200)	200,0	502,2	808,8	1116,8	1580,5	2124,0	2564,4	3350,3	4279,1
B. Steuerliches Ergebnis									
Summe Einnahmen	0,0	9059,6	9068,6	9077,6	9244,8	9334,8	9376,6	9875,1	10030,5
./. Summe Ausgaben	0,0	4828,2	4832,7	4840,4	4851,9	4861,9	5006,9	5031,1	5043,6
./. Abschreibung	0,0	3079,0	3079,0	3079,0	3079,0	3079,0	3079,0	3079,0	3079,0
+ Tilgung (in Ausgaben enthalten)	0,0	993,0	1025,2	1058,5	1092,8	1128,3	1164,9	1202,7	1241,8
= Steuerliches Ergebnis	-24881,1 ^②	2145,4	2182,1	2216,7	2406,8	2522,1	2455,6	2967,7	3149,7
● Anteiliges steuerliches Ergebnis Komplementär (1%)	-248,8	21,5	21,8	22,2	24,1	25,2	24,6	29,7	31,5
● Anteiliges steuerliches Ergebnis Kommanditisten (99%)	-24632,3	2124,0	2160,3	2194,6	2382,7	2496,9	2430,9	2938,0	3118,2
● in % vom Gesellschaftskapital (incl. Agio)	-41,4^②	3,2	3,2	3,3	3,6	3,7	3,6	4,4	4,7

① Ausschüttung in 1999 4,00% p. a. zeitanteilig (ab Monatsersten nach Einzahlung des Zeichnungsbetrages)

② Das steuerliche Ergebnis der Neukommanditisten bezieht sich auf das in 1998 und 1999 gezeichnete Gesellschaftskapital.

Annahmen/Erläuterungen:

Die Projektion beruht zum Teil (Inflations-, Zinsentwicklung, Reparaturen und Nebenkosten) auf Annahmen, deren Eintritt oder Nicht-eintritt von einer Vielzahl von Faktoren abhängt und 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 im Abschnitt „Mieter und Mietverträge“ entnehmen.

Die Inflationsrate wurde wie folgt angenommen: 1998: 1,0%; 1999: 1,4%; 2000 und 2001: 2,5%; ab 2002: 3,2%.

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 Mietverträgen zugrundeliegende Index in den letzten 25 Jahren (September 1973 bis September 1998) im Durchschnitt um ca. 3,15% p.a. (Quelle: Statistische Berichte des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, Ausgaben Februar 1997 und September 1998).

Die Objektfertigstellung ist zum 15.09.1999 vorgesehen. Als Mietzahlungsbeginn ist für die Mietverträge REWE und FRICK der

15.10.1999, für die sonstigen Mietverträge der 15.09.1999 unterstellt. Die Mieten 1999 sind im Finanz- und Investitionsplan berücksichtigt. Für die Berechnung der Mietsteigerungen wurde als Beginn der Indexlaufzeit der Index Oktober 2002 für den Mietvertrag REWE, Oktober 2001 für den Mietvertrag FRICK bzw. Oktober 1999 für die sonstigen Mietverträge berücksichtigt.

2. Zinseinnahmen

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

TDM 1.100	2004-2013	5,5% p.a.
TDM 3.700	2009-2018	6,5% p.a.

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	kumuliert
TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
9737,7	10184,0	10357,6	10374,3	10796,4	11037,4	11053,2	11445,9	11762,6	11777,3	12134,7	
356,8	471,8	524,1	574,1	661,6	769,0	743,4	621,8	582,4	540,4	504,6	
10094,5	10655,8	10881,6	10948,4	11457,9	11806,4	11796,7	12067,7	12345,0	12317,7	12639,3	
4215,3	4215,3	4215,3	4215,3	4215,3	4215,3	7608,8	7608,8	7608,8	7608,8	7608,8	
204,0	204,0	1306,0	306,0	306,0	306,0	3306,0	442,0	442,0	442,0	442,0	8677,8
332,9	342,9	352,8	362,9	373,7	384,7	395,7	407,4	419,4	431,4	444,2	
9,0	10,0	10,0	10,0	11,0	11,0	11,0	12,0	12,0	12,0	13,0	
292,1	305,5	310,7	311,2	323,9	331,1	331,6	343,4	352,9	353,3	364,0	
5053,3	5077,7	6194,8	5205,4	5229,9	5248,1	11653,1	8813,6	8835,1	8847,6	8872,1	
5041,2	5578,1	4686,8	5743,0	6228,0	6558,4	143,6	3254,1	3509,8	3470,1	3767,2	
40,6	40,6	41,9	41,9	41,9	41,9	41,9	41,9	43,5	43,5	45,1	
4017,5	4017,5	4145,1	4145,1	4145,1	4145,1	4145,1	4145,1	4304,5	4304,5	4463,9	78950,9
6,30	6,30	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,75	6,75	7,00	125,30
5262,2	6782,2	7282,1	8838,1	10879,3	13250,7	9207,3	8274,5	7436,4	6558,5	5816,6	
10094,5	10655,8	10881,6	10948,4	11457,9	11806,4	11796,7	12067,7	12345,0	12317,7	12639,3	
5053,3	5077,7	6194,8	5205,4	5229,9	5248,1	11653,1	8813,6	8835,1	8847,6	8872,1	
3079,0	2900,3	2466,5	2466,5	2466,5	2466,5	2466,5	2466,5	2466,5	2466,5	2466,5	
1282,0	1323,6	1366,6	1410,9	1456,7	1504,0	1660,3	1780,7	1909,8	2048,2	2196,7	26846,9
3244,3	4001,4	3586,9	4687,4	5218,3	5595,9	-662,6	2568,2	2953,1	3051,8	3497,4	
32,4	40,0	35,9	46,9	52,2	56,0	-6,6	25,7	29,5	30,5	35,0	
3211,8	3961,4	3551,0	4640,6	5166,1	5539,9	-656,0	2542,6	2923,6	3021,3	3462,4	
4,8	5,9	5,3	7,0	7,8	8,3	-1,0	3,8	4,4	4,5	5,2	44,5

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 2002 mit einem Anlagezins von durchschnittlich 3,00% p.a. gerechnet. Danach wurde ein durchschnittlicher Zinssatz von 5,00% p.a. unterstellt.

Die kurzfristige Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt bei der Luxemburger Filiale einer deutschen Großbank; ebenso die langfristige Geldanlage in börsengängigen Papieren. 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 Risikovorsorge (Reparaturaufwand) 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 99.300,00. Dieser Kredit wird in drei Teilbeträge aufgeteilt. Vergleichen Sie bezüglich der Ausstattung der Darlehen den Abschnitt „Finanzierung“. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt für den Zeitraum 01.01.1999 bis 30.12.1999 4,335% p.a. Ab dem 01.01.2000 beträgt der

durchschnittliche Zinssatz 3,245% p.a. Sofern die Zahlungen des Damnums und der Zinsvorauszahlung des zweiten Teilkredits planmäßig zum 31.12.1999 geleistet werden. Die Zinsbindungsperiode läuft bis zum 31.12.2013. Die Darlehen werden ab dem 01.01.2000 mit einer Eingangstilgung von 1,0% 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 5,50 % p.a. nach der PAngV.

Nach Ablauf der 1. Zinsbindungsperiode, also ab dem 01.01.2014, wird ein Zinssatz von nominal 7,25% p.a. (für eine 5-jährige Anschlussfinanzierung) unterstellt. Die Tilgung wird ab diesem Zeitpunkt so bemessen, daß der

Darlehensrest am Ende der Prognoseperiode (Jahr 2018) ca. 73 % des ursprünglichen Darlehens beträgt. Es ergibt sich ein Effektivzins von 7,52 % nach der PAngV.

4. Instandhaltung

Bei der von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen Immobilie handelt es sich um einen Neubau, der im September 1999 fertiggestellt und übergeben wird. Ab diesem Zeitpunkt bestehen entsprechende Gewährleistungsansprüche, die auf die Beteiligungsgesellschaft übergehen. Die Gesellschaft sieht jedoch auch in dieser Periode 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 des Objektes rd. 34.000 m²):

1999-2004	DM	2,-/m ² = TDM	68,00
2005-2009	DM	6,-/m ² = TDM	204,00
2010	Großreparatur	TDM	1.000,00
2010-2014	DM	9,-/m ² = TDM	306,00
2014	Großreparatur	TDM	3.000,00
2015-2018	DM	13,-/m ² = TDM	442,00

5. Nebenkosten

Bei den Mietverträgen REWE und FRICK wurde unterstellt, daß der Vermieter die Grundsteuer und Gebäudeversicherungen trägt. Die anderen Nebenkosten dieser Mieter sowie alle Nebenkosten der sonstigen Mieter sind nach der II. Berechnungsverordnung auf die Mieter umzulegen. Die Grundsteuer wurde auf der Basis 1998 mit TDM 200 und die Feuer/EC-Versicherung und Haftpflichtversicherung wurden auf der Basis 1998 mit TDM 90 kalkuliert. Hiervon sind ca. 81 % (kalkulatorisch) nicht auf die Mieter umlegbar. Diese Ansätze sind mit jährlich 3% indexiert berechnet. Dazu ist eine Mietverlustversicherung mit 1,15% des Jahresmietwertes kalkuliert. Für einen eventuell zu bestellenden Beirat sind Aufwendungen von TDM 6 jährlich angesetzt.

6. 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, falls dies als notwendig erachtet wird
- 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

Die Verwaltungskosten sind mit 3 % der jährlichen Mieteinnahmen vereinbart.

7. Abschreibungen

Das Gebäude wird bei planmäßiger Fertigstellung ab dem 15.09.1999 gemäß § 7 Abs. 4 EStG mit 3 % p.a. pro rata temporis linear abgeschrieben. Die Außenanlagen mit einem kalkulatorischen Wert von TDM 5.575 werden mit 10 % p.a. pro rata temporis gemäß § 7 Abs. 1 EStG linear abgeschrieben.

8. Initialphase 1998 und 1999

Die unter „Steuerliches Ergebnis“ im Jahr 1999 aufgelisteten Verluste beinhalten die auf die Neukommanditisten entfallenden Verluste der Jahre 1998 und 1999 und werden entsprechend des in den Jahren 1998 bzw. 1999 gezeichneten Gesellschaftskapitals der Neukommanditisten verteilt. Gesellschafter mit Beitritt in 1998 erhalten im Jahr 1998 eine Verlustzuweisung von ca. 41,4% (bezogen auf das Kommanditkapital incl. Agio) und dann im Jahr 1999 ein Ergebnis von -0- zugewiesen. Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 1999 erhalten in 1999 einen Verlust von ca. 41,4%.

9. Sonstiges

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

Am 15.12.1998 leistete der Komplementär eine Kapitaleinlage in Höhe von DM 600.000. 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 „anteiliges steuerliches Ergebnis Komplementär“, sondern bei „anteiliges steuerliches 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“

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

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	persönliche Steuersätze: 53% in 1999 51% in 2000 und 2001 / 48,5% in 2002 (zuzgl. Solidaritätszuschlag) / 22% ab 2003		
			Steuer- zahlung (-) erstattung (+) ³⁾	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (-) (1 + 9) ⁵⁾	in % des effektiven Kapital- einsatzes
	(1) DM	(2) DM	(9) DM	(10) DM	%
1999	-105.000 ¹⁾	-43.428	+ 24.283	- 80.717	
1999	2.000 ²⁾			2.000	
1999	-103.000	-43.428	24.283	- 78.717⁴⁾	-100,00
2000	6.100	3.348	- 1.802	4.298	5,46
2001	6.100	3.406	- 1.832	4.268	5,42
2002	6.100	3.460	- 1.770	4.330	5,50
2003	6.100	3.756	- 826	5.274	6,70
2004	6.100	3.936	- 866	5.234	6,65
2005	6.100	3.832	- 843	5.257	6,68
2006	6.300	4.632	- 1.019	5.281	6,71
2007	6.300	4.916	- 1.081	5.219	6,63
2008	6.300	5.063	- 1.114	5.186	6,59
2009	6.300	6.245	- 1.374	4.926	6,26
2010	6.500	5.598	- 1.232	5.268	6,69
2011	6.500	7.316	- 1.609	4.891	6,21
2012	6.500	8.144	- 1.792	4.708	5,98
2013	6.500	8.733	- 1.921	4.579	5,82
2014	6.500	- 1.034	+ 228	6.728	8,55
2015	6.500	4.008	- 882	5.618	7,14
2016	6.750	4.609	- 1.014	5.736	7,29
2017	6.750	4.763	- 1.048	5.702	7,24
2018	7.000	5.458	- 1.201	5.799	7,37
2000–2018	123.300 18.300	90.189 46.761	- 22.999 1.284	98.301 19.584	127,42 24,88
unterstellter Liquiditäts- zufluß aus Veräußerung im Jahr 2018	162.402⁶⁾	140.332⁷⁾	- 0 –⁷⁾	162.402⁶⁾	206,31
Liquiditäts- zufluß insgesamt	180.702		1.284	181.986	231,19
Prognoserendite nach der Barwertmethode p.a. nach Steuern:				8,24 %⁸⁾	

Annahmen:

Der Anleger unterliegt im Zeichnungsjahr und darüber hinaus bis zum Jahr 2002 dem jeweiligen Spitzensteuersatz (zuzügl. 5,5 % Solidaritätszuschlag). Danach wird ein Steuersatz von 22% (ohne Solidaritätszuschlag) für die restliche Zeit bis zum Jahr 2018 unterstellt.

Hier wird deutlich, daß die hohen steuerlichen Verluste im Zeichnungsjahr bzw. die relativ geringen Buchgewinne in einer Zeit einer hohen steuerlichen Belastung anfallen. Die vergleichsweise höheren Buchgewinne ab dem Jahr 2003 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.

Ergebnisprojektion

2. Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung auf der Grundlage der Prospektannahmen für einen Zeichnungsbetrag von DM 105.000 (incl. Agio) / unterstellter Kapitaleinzahlungstermin: 30.06.1999

	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	persönlicher Steuersatz 30 % zuzgl. 5,50 % Solidaritätszuschlag 1999–2002		
				Steuerzahlung (-) erstattung (+) ³⁾	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (-) (1+3) ⁵⁾	in % des effektiven Kapitaleinsatzes
		(1) DM	(2) DM	(3) DM	(4) DM	(5) %
Initialphase	1999	- 105.000 ¹⁾	- 43.428	+ 13.745	-91.255	
	1999	2.000 ²⁾	0		2.000	
	1999	- 103.000	- 43.428	+ 13.745	- 89.255⁴⁾	-100,00
Mietphase	2000	6.100	3.348	- 1.060	5.040	5,65
	2001	6.100	3.406	- 1.078	5.022	5,63
	2002	6.100	3.460	- 1.095	5.005	5,61
	2003	6.100	3.756	- 1.127	4.973	5,57
	2004	6.100	3.936	- 1.181	4.919	5,51
	2005	6.100	3.832	- 1.150	4.950	5,55
	2006	6.300	4.632	- 1.389	4.911	5,50
	2007	6.300	4.916	- 1.475	4.825	5,41
	2008	6.300	5.063	- 1.519	4.781	5,36
	2009	6.300	6.245	- 1.873	4.427	4,96
	2010	6.500	5.598	- 1.679	4.821	5,40
	2011	6.500	7.316	- 2.195	4.305	4,82
	2012	6.500	8.144	- 2.443	4.057	4,55
	2013	6.500	8.733	- 2.620	3.880	4,35
	2014	6.500	- 1.034	+ 310	6.810	7,63
	2015	6.500	4.008	- 1.202	5.298	5,94
2016	6.750	4.609	- 1.383	5.367	6,01	
2017	6.750	4.763	- 1.429	5.321	5,96	
2018	7.000	5.458	- 1.637	5.363	6,01	
Summe	2000–2018	121.300	90.189	- 27.225	94.075	105,40
		18.300	46.761	- 13.480	4.820	
unterstellter Liquiditätszufluß aus Veräußerung im Jahr 2018		162.402⁶⁾	140.332⁷⁾	- 0 -⁷⁾	162.402⁶⁾	181,95
Liquiditätszufluß insgesamt		180.702			167.222	187,35
Prognoserendite nach der Barwertmethode p.a. nach Steuern					7,24 %⁸⁾	

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

²⁾ Ausschüttungssatz 1999: 4,00 % p.a. bezogen auf die Kommanditbeteiligung ohne Agio; zeitanteilig ab dem nächsten Monatsersten nach Kapitaleinzahlung (unterstellter Einzahlungstermin: 30.06.1999).

³⁾ Die Berechnung der Steuererstattung im Jahr 1999 und die Berechnung der Steuerzahlungen in den Jahren 2000–2002 erfolgte unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von 5,5% auf die Einkommensteuer. Als Spitzensteuersatz wird 53 % in 1999, 51 % in 2000 und 2001 und 48,5 % ab 2002 unterstellt.

⁴⁾ Der effektive Kapitaleinsatz im Jahr 1999 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Steuererstattung und Ausschüttung.

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

⁶⁾ Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 13,70fachen der für das Jahr 2019 prognostizierten Nettojahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich unter „Ergebnisprojektion 3“).

Desweiteren wurde eine vertraglich mit der ILG vereinbarte Regelung berücksichtigt, wonach diese im Falle einer Veräußerung des Investitionsobjektes während der Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Liquiditäts-

überschusses der Gesellschaft aus Veräußerung (Veräußerungspreis ./. Fremdkapital + Liquiditätsreserve) erhält.

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 30.06.1999; der liquiditätsmäßige Vorteil aus den steuerlichen Verlusten der Initialphase wurde zum 30.06.2000 berücksichtigt; die folgenden Steuerzahlungen jeweils ebenfalls zum 30.06. des Folgejahres; Ausschüttungen zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

Für vom 30.6.1999 abweichende Beitritte er-

persönlicher Steuersatz 40% zuzgl. 5,50 % Solidaritätszuschlag 1999– 2002			persönliche Steuersätze: 53 % in 1999 51% in 2000 und 2001 / 48,5% ab 2002 zuzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag		
Steuer- zahlung (–) erstattung (+) ³⁾	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (–) (1+6) ⁵⁾	in % des effektiven Kapital- einsatzes	Steuer- zahlung (–) erstattung (+) ³⁾	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (–) (1 + 9) ⁵⁾	in % des effektiven Kapital- einsatzes
(6) DM	(7) DM	(8) %	(9) DM	(10) DM	(11) %
+ 18.327	– 86.673 2.000		24.283	– 80.717 2.000	
+ 18.327	– 84.673⁴⁾	–100,00	+ 24.283	– 78.717⁴⁾	–100,00
– 1.413	4.687	5,54	– 1.802	4.298	5,46
– 1.437	4.663	5,51	– 1.832	4.268	5,42
– 1.460	4.640	5,48	– 1.770	4.330	5,50
– 1.502	4.598	5,43	– 1.822	4.278	5,43
– 1.574	4.526	5,34	– 1.909	4.191	5,32
– 1.533	4.567	5,39	– 1.859	4.241	5,39
– 1.853	4.447	5,25	– 2.246	4.054	5,15
– 1.966	4.334	5,12	– 2.384	3.916	4,97
– 2.025	4.275	5,05	– 2.456	3.844	4,88
– 2.498	3.802	4,49	– 3.029	3.271	4,16
– 2.239	4.261	5,03	– 2.715	3.785	4,81
– 2.926	3.574	4,22	– 3.548	2.952	3,75
– 3.258	3.242	3,83	– 3.950	2.550	3,24
– 3.493	3.007	3,55	– 4.236	2.264	2,88
+ 414	6.914	8,17	+ 502	7.002	8,89
– 1.603	4.897	5,78	– 1.944	4.556	5,79
– 1.844	4.906	5,79	– 2.235	4.515	5,74
– 1.905	4.845	5,72	– 2.310	4.440	5,64
– 2.183	4.817	5,69	– 2.647	4.353	5,53
– 36.300	85.000	100,39	– 44.192	77.108	97,96
– 17.975	326		– 19.909	– 1.609	
– 0 –⁷⁾	162.402⁶⁾	191,80	– 0 –⁷⁾	162.402⁶⁾	206,31
	162.728	192,18		160.793	204,27
		7,24 %⁸⁾			7,40 %⁸⁾

geben sich geringfügig veränderte Renditen nach der Barwertmethode. Kirchensteuerbelastungen und -entlastungen wurden in der Renditeberechnung nicht berücksichtigt.

Anmerkung zu den Prognoserenditen:

Die dargestellten Renditen werden nur dann erzielt, wenn alle zugrundegelegten Annahmen vollinhaltlich eintreten.

Der Ausweis von Renditen nach Steuern wird in Initiatoren- und Analystenkreisen intensiv diskutiert. Eine Rendite soll dem Anleger eine Entscheidungshilfe bieten, ob ein bestimmtes Produkt für ihn geeignet ist. Die vielfach verwendete Kennziffer „Rendite nach dem internen Zinsfuß“ steht im Mittelpunkt der Diskussion. Sie ist weder vergleichbar mit Rendite-

angaben eines festverzinslichen Wertpapiers noch mit „internen Zinsfüßen“ anderer geschlossener Immobilienfonds, auch wenn die mathematischen Grundlagen gleich sind.

Unterschiedliche Risikostrukturen der Investments werden bei der Zinsfußberechnung nicht abgebildet. Die Einschätzung einer Wahrscheinlichkeit des Eintreffens der prognostizierten Ergebnisse bzw. das Risiko einer Abweichung sollte jeder Anleger für sich, ggf. mit seinem Berater, anhand der im Prospekt dargestellten Prognoseprämissen treffen. Eine Vergleichbarkeit ist, unabhängig von der Risikostruktur, nur bei identischen Kapitalbindungen möglich. Der Zinsfuß liegt um so höher, je geringer die Kapitalbindung, z. B. durch anfängliche Steuerersparnisse, ist. Die Zinsfüße eines Renditefonds und eines

„Steuerspar-Fonds“ sind daher anders zu interpretieren. Der Anleger sollte daher immer zusätzlich die absoluten Zahlen aus der Prognoserechnung mitbetrachten.

Hinweis:

Die Additionen können aus EDV-technischen Gründen Rundungsdifferenzen aufweisen.

Ergebnisprojektion

3. Projektion eines möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses aus der Immobilie bei Veräußerung z. B. zum Ende des Jahres 2018

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.

Die Veräußerung wie auch der bei einer Veräußerung erzielbare Erlös kann durch das der Firma REWE Grundstücksverwaltungsgesellschaft, Köln, 30 Jahre nach Beginn des Mietvertrages mit REWE Großflächen GmbH eingeräumte Ankaufsrecht beeinflusst werden.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß als Kaufpreis das 14-fache der zum Annahmezeitpunkt für das Objekt durch alle Mieter gezahlten Jahresnettomieten (ohne Nebenkosten) vereinbart wurde. Dieser Kaufpreisfaktor liegt damit über dem Vielfachen, zu dem eine angenommene Veräußerung im Mietjahr 2018 in diesem Propekt dargestellt wird.

Die Modalitäten des Ankaufsrechts können deshalb insbesondere auch für einen Käufer interessant sein, der zu diesem Zeitpunkt auf Basis z. B. des 13,25-fachen oder 13,7-fachen der dann erzielbaren Jahresnettomiete erwirbt.

Es kommt hinzu, daß der Hauptmieter REWE nach dem Mietvertrag sein erstes Recht auf 5-jährige Vertragsverlängerung mindestens 12 Monate vor Ablauf der Festmietzeit ausüben muß. Zum Zeitpunkt der angenommenen Veräußerung am Ende des Jahre 2018 steht damit fest, ob der Hauptmieter verlängert hat.

Die Ausübung der Verlängerungsoption stellt eine deutliche Standortbestätigung durch den Hauptmieter dar und indiziert zugleich das Interesse des Mieters, das Mietverhältnis nach Möglichkeit weiter zu verlängern. Auch diese Gesichtspunkte sind wertbeeinflussend.

Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden kann, wie sich die Einflußfaktoren zukünftig entwickeln werden, werden gemäß der nebenstehenden 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 Grundstücks-händler“ qualifiziert wird.

Vielfaches	12 x DM	13 x DM	14 x DM
Miete	12.536.250 ¹⁾	12.536.250 ¹⁾	12.536.250 ¹⁾
= Kaufpreis	150.435.000	162.971.250	175.507.500
– Restverbindlichkeit aus der langfristigen Finanzierung	<u>72.453.160</u>	<u>72.453.160</u>	<u>72.453.160</u>
	77.981.840	90.518.090	103.054.340
+ Liquiditätsreserve Ende 2018	<u>5.816.710</u>	<u>5.816.710</u>	<u>5.816.710</u>
= Liquiditätszufluß aus steuerfreier Veräußerung	83.798.550	96.334.800	108.871.050
= bezogen auf eine Beteiligung von DM 105.000 incl. Agio	129.474	148.843	168.212
Prognoserendite nach Steuern ²⁾	6,56 %	7,07 %	7,54 %

¹⁾ Da bei Fortführung der Prognoserechnung im Jahr 2019 Mieterhöhungen einträten, wurde zur Ermittlung des Kaufpreises diejenige Jahresmiete zugrundegelegt, die sich im Jahr 2019 ergibt.

²⁾ Bezüglich der Grundlagen der Berechnung der ausgewiesenen Prognoserendite nach Steuern verweisen wir auf die bei der „Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung“ gemachten Anmerkungen. Es wurden die jeweiligen Höchststeuersätze unterstellt.

Vertragliche Grundlagen

I. Beteiligungsgesellschaft

Die Anleger beteiligen sich als Kommanditisten an der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG. Diese Gesellschaft wurde am 17.11.1998 in Anwesenheit des Notars Dr. Roellenbleg, München, gegründet. Die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister des Amtsgerichts München wurde am 02.12.1998 angemeldet. Persönlich haftende Gesellschafter sind:

- a) TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Einlage
- b) Herr Dr. Günter Lauerbach, München, mit einer Einlage von DM 600.000.

Gründungskommanditisten sind 18 natürliche Personen mit Kapitaleinlagen von zusammen DM 6.450.000. Die Identität der Gründungskommanditisten ist der Prospektherausgeberin und der Prospektprüferin bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen unterbleibt eine Benennung im Prospekt.

Grundlage des Beitritts aller Gesellschafter ist der Gesellschaftsvertrag, welcher die in diesem Prospekt wiedergegebene Fassung hat. Der Gesellschaftsvertrag datiert vom 17.11.1998 und wurde am 1.12.1998 geändert.

II. Grundstückskaufvertrag

Mit URNr. 0747 für 1998 S vom 10.11.1998, ergänzt durch Nachtragsurkunde Nr. 0784 für 1998 vom 02.12.1998, des Notars Prof. Dr. jur. Günther Schotten, Köln, nebst Nachgenehmigungsurkunde Nr. 5215R/1998 vom 8.12.1998 des Notars Dr. Roellenbleg, München, hat die Beteiligungsgesellschaft von der Fa. H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG, Domstraße 20, 50668 Köln den nachfolgend beschriebenen, im Grundbuch von Offenbach/Main (Amtsgerichtsbezirk Offenbach/Main) unter Blatt 7291 vorgetragenen Grundbesitz erworben. Bei der Beurkundung trat für die H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG Herr Heinz Hermann Götsch als mündlich Bevollmächtigter auf. Die mündliche Bevollmächtigung wurde aufgrund notarieller Urkunde des Notars Prof. Dr. jur. Günther Schotten, URNr. 0782 für 1998 S vom 02.12.1998 durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer der Komplementärin, der H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG, Herrn Lakowski genehmigt.

- 1. Umfang des erworbenen Grundbesitzes/ Eintragung im Grundbuch des Amtsgerichts Offenbach/Main, Blatt 7291:

- a) Flur 13, Flurstücke:
72/3, Hof- und Gebäudefläche,
Am Lauterbornweg, groß 92,00 Ar,

- 93/6, Hof- und Gebäudefläche,
Senefelderstraße 167, groß 592,92 Ar,
- 93/3, Bauplatz,
Odenwaldring, groß 14,69 Ar,
- 93/5, Hof- und Gebäudefläche,
Senefelderstraße groß 8,44 Ar,
- 84/2, Hof- und Gebäudefläche,
Odenwaldring 64, groß 30,20 Ar,

- b) Der vorbezeichnete Grundbesitz ist wie folgt belastet:

- aa) In Abteilung II des Grundbuches
unter Nummer 2 – lediglich lastend auf dem vorgenannten Flurstück 93/5 – beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadtgemeinde Offenbach am Main (Stadtwerke)
unter Nummer 3 – lediglich lastend auf dem vorgenannten Flurstück 93/5 – beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungskanal) für die Stadtgemeinde Offenbach am Main (Stadtwerke).

Zu Lasten des vorbezeichneten Grundbesitzes wurden folgende weitere Rechte zur Eintragung bewilligt, und zwar

- a) eine Dienstbarkeit zugunsten der REWE Großflächen GmbH mit der Berechtigung, auf dem Grundbesitz ein SB-Warenhaus, einen Getränkemarkt, einen Baumarkt und einen Fachmarkt für Unterhaltungselektronik zu betreiben, und zwar aufgrund der Urkunde vom 25.11.1998 – URNr. 4740 für 1998 Ro des Notars Axel Rodert in Köln.

- b) eine Auflassungsvormerkung zugunsten der REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH in Köln, und zwar zur Sicherung des Anspruchs der REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH auf Auflassung und Eigentumsumschreibung aus dem Kaufangebot, das die H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG als Anbietender der REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH als Angebotsempfänger am 03.04.1998 – URNr. Q47 für 1998 des Notars Dr. Gerd Quilitzsch in Berlin – gemacht hat.

Anmerkung: Gemäß Mitteilung des Grundbuchamtes Offenbach an den Notar Dr. Gerd Quilitzsch ist diese Auflassungsvormerkung inzwischen in Abteilung II unter Nr. 6 eingetragen (vgl. weiter unter „III. Rangvereinbarung mit REWE“, S. 73)

- bb) In Abteilung III des Grundbuches

unter Nummer 26 – lastend auf dem gesamten vorgenannten Grundbesitz – DM 20.525.000 Buchgrundschuld nebst 14 % Jahreszinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO, für die REWE Projektentwicklung GmbH in Köln.

unter Nummer 27 – lastend auf dem gesamten vorgenannten Grundbesitz – DM 70.000.000 Buchgrundschuld nebst 18 % Jahreszinsen, davon ein letztangiger Teilbetrag von DM 7.500.000 nebst Zinsen vollstreckbar nach § 800 ZPO, für die Landesbank Rheinland-Pfalz, Girozentrale in Mainz.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Katasterplan mit Einzeichnung der Flurstücke.

Vertragliche Grundlagen

Der Verkäufer erklärt, daß von ihm mit Ausnahme der nachstehenden Grundschulden keine weiteren Belastungen zur Eintragung in das Grundbuch bewilligt worden sind.

c) Die im Grundbuch in Abteilung III unter Nummer 26 eingetragene Buchgrundschuld über DM 20.525.000 nebst Zinsen wird in Kürze von der REWE Projektentwicklung GmbH an die Landesbank Rheinland-Pfalz in Mainz abgetreten.

d) Die Grundstückseigentümerin hat die vorgenannten Grundstücke durch Urkunden vom 18.11.1998 mit einer Buchgrundschuld in Höhe von DM 37.846.000 nebst 18 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung – hiervon vollstreckbar nach § 800 ZPO ein Teilbetrag von DM 2.000.000 – zugunsten der Westdeutschen ImmobilienBank in Mainz – URNrn. 0744 und 0745 für 1998 S des beurkundenden Notars – belastet.

e) Die vorerwähnten in Abteilung II unter den Nummern 2 und 3 und 6 eingetragenen Dienstbarkeiten werden vom Käufer übernommen.

Die beiden in Abteilung III unter den Nummern 26 und 27 eingetragenen Grundschulden über DM 20.525.000 und DM 70.000.000 jeweils nebst Zinsen sichern Darlehensverbindlichkeiten des Verkäufers gegenüber der Landesbank Rheinland-Pfalz Girozentrale; diese Darlehensverbindlichkeiten sollen mit Hilfe des Kaufpreises zurückgezahlt werden.

Der Verkäufer sichert zu, daß die durch diese Grundschulden gesicherten Darlehensverbindlichkeiten aus dem für den Grundbesitz zu zahlenden Nettokaufpreis von DM 42.000.000 in voller Höhe zurückgezahlt werden können.

Die beiden vorgenannten Grundschulden nebst Nebenleistungen sowie die durch Urkunde vom 18.11.1998 – URNrn. 0744 und 0745 für 1998 S des beurkundenden Notars – zugunsten der Westdeutschen ImmobilienBank bestellte weitere Grundschuld über DM 37.846.000 – hiervon vollstreckbar nach § 800 ZPO ein Teilbetrag von DM 2.000.000 – sollen nicht gelöscht werden, sondern sollen vom Käufer zur Finanzierung eines dem Käufer von der Westdeutschen ImmobilienBank zu gewährenden Darlehens, das zur Finanzierung des Grundstückskaufpreises und der Generalübernehmervergütung dient, in dinglicher Hinsicht übernommen werden.

f) Dem Verkäufer und dem Generalübernehmer ist bekannt, daß es sich bei dem Käufer um eine gegründete, im Handelsregister noch nicht eingetragene Kommanditgesellschaft handelt.

2. Dingliche Übernahme der Grundschulden
Hinsichtlich der im Grundbuch von Offenbach/Main, Blatt 7291 in Abteilung III unter

den Nummern 26 und 27 eingetragenen Gesamtgrundschulden über DM 20.525.000 und DM 70.000.000 – jeweils nebst Zinsen – wird vereinbart, daß diese Grundschulden bestehen bleiben und vom Käufer dinglich übernommen werden.

Der Verkäufer tritt – und zwar aufschiebend bedingt zum Zeitpunkt der Zahlung der ersten, für den Grundbesitz zu zahlenden Kaufpreisrate – an den Käufer ab die bei den übernommenen Grundschulden entstandenen oder bis zur Umschreibung des Eigentums im Grundbuch entstehenden Eigentümergrundschulden samt allen Nebenleistungen ab Entstehung sowie die Ansprüche auf Rückgewähr, Aufhebung und Verzicht, jeweils einschließlich aller zur Durchführung der Abtretung erforderlichen Hilfsansprüche.

Der Verkäufer ermächtigt den Käufer, auch unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, über die abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen zu verfügen und alle Erklärungen und Handlungen vorzunehmen, die zur Durchführung der Abtretungen erforderlich sind.

Der Käufer ist von dem beurkundenden Notar auf die möglichen Gefahren der Übernahme der Grundschulden hingewiesen und darauf aufmerksam gemacht worden, daß diese Gefahren durch Löschung der zur Zeit eingetragenen Grundschulden und Eintragung von unter Mitwirkung des Käufers neu zu bestellenden Grundschulden vermieden werden könnten. Der Käufer wünscht jedoch die Übernahme der Grundschulden nach Maßgabe der hier in dieser Urkunde getroffenen Vereinbarungen.

3. Gewährleistung für Grund und Boden

a) Der Verkäufer sichert zu, daß der Kaufgrundbesitz nach Beendigung der vom Generalübernehmer durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen und der dem Verkäufer insoweit von den Behörden gemachten Auflagen frei ist von umweltschädlichen Altlasten. Altlasten im Sinne dieses Vertrages sind Schadstoffanreicherungen in Boden und Grundwasser, die auf umweltgefährdende Nachwirkungen der industriellen Produktion zurückgehen und die aufgrund der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen vom Eigentümer zu beseitigen sind. Der Verkäufer oder der Generalübernehmer ist verpflichtet, dem Käufer spätestens bis zum Zeitpunkt der Abnahme die vollständige Abarbeitung aller behördlichen Auflagen nachzuweisen bzw. eine Dekontaminationsbestätigung vorzulegen.

Sollte sich nach der Abnahme herausstellen, daß der Grundbesitz mit weiteren, bisher nicht festgestellten Kontaminationen belastet ist, so ist der Generalübernehmer verpflichtet, auch diese umweltschädlichen Altlasten auf eigene Kosten zu beseitigen. Die sich hieraus ergebenden Gewährleistungsansprüche des Käu-

fers gegen den Generalübernehmer verjähren in drei Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der Übergabe des Grundbesitzes an.

b) Im übrigen wird der Grund und Boden im gegenwärtigen Zustand übertragen, ohne Gewähr für erkennbare oder verborgene Sachmängel und ohne Zusicherung einer bestimmten Größe, Güte und Beschaffenheit. Dem Verkäufer sind verborgene Mängel nicht bekannt.

4. Eingetragene und nicht eingetragene Belastungen

a) Die in Abteilung II unter den Nummern 2 und 3 und 6 eingetragenen Dienstbarkeiten werden vom Käufer übernommen. Außerdem werden im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten, nachbarrechtliche Beschränkungen sowie Baulasten von dem Käufer übernommen; dem Käufer ist bekannt, daß vom Verkäufer in Kürze eine Baulast zugunsten der Conoco Mineralöl GmbH in Hamburg bestellt wird, und zwar nach Maßgabe der als Anlage zum Kaufvertrag genommenen Zeichnung; sonstige Belastungen sind dem Verkäufer jedoch nicht bekannt.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer bis spätestens 31.01.1999 einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vorzulegen.

b) Der Verkäufer leistet dafür Gewähr, daß der verkaufte Grundbesitz auf den Käufer übertragen wird frei von nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben. Solange diese Lastenfreistellung nicht sichergestellt ist, kann der Käufer die Zahlung des Kaufpreises verweigern.

5. Erschließungsbeiträge und Anliegerkosten

a) Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz für

aa) die heute im Erschließungsgebiet ganz oder teilweise tatsächlich vorhandenen Erschließungsanlagen und

bb) die mit der Errichtung und Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens im unmittelbaren Zusammenhang stehen,

trägt der Verkäufer, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht und der Zustellung des Beitragsbescheides.

Alle übrigen zukünftigen Erschließungskostenbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz trägt der Käufer.

b) Der Notar hat darauf hingewiesen, daß unabhängig von dieser Vereinbarung der Gemeinde gegenüber jedenfalls nach dem Baugesetzbuch derjenige beitragspflichtig ist, der



im Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist, und daß die Beitragsschuld als öffentliche Last auf dem Grundbesitz ruht.

6. Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr

a) Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Rechte und Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über mit Wirkung vom Tage der Abnahme, nicht jedoch bevor der Käufer seine bis dahin fälligen Zahlungsverpflichtungen erfüllt hat.

b) Mietverträge

Die bereits abgeschlossenen Mietverträge und die vom Verkäufer in Zukunft noch abzuschließenden Mietverträge werden vom Käufer übernommen.

Der Inhalt der bereits abgeschlossenen bzw. verhandelten Mietverträge ergibt sich aus der Bezugsurkunde vom 18.11.1998 – UR.Nr. 0746 für 1998 S des beurkundenden Notars.

Der Verkäufer sichert zu, daß die in Zukunft noch abzuschließenden Mietverträge folgenden Anforderungen genügen:

- aa) Mindestlaufzeit (unkündbar):
10 Jahre
- bb) Umlagefähigkeit von Nebenkosten nach Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung
- cc) Indexierung nach der Formel 0-10%-80%; beim Mietvertrag mit der Frick Teppichboden Supermärkte GmbH gemäß dem Inhalt des Mietvertrages der Bezugsurkunde (Anlage 16 zur Urkunde UR.Nr. 0746 für 1998 S).
- dd) Die Bonität des Mieters muß den üblichen Prüfungskriterien standhalten.

Der Verkäufer versichert, daß alle Mietverträge nach Verhandlungen, wie unter unabhängigen Dritten üblich, welche jeweils interessewährend handeln, zustandegekommen sind bzw. zustandekommen werden, und daß keine dem entgegenstehende tatsächliche, rechtliche oder wirtschaftliche Beeinflussung stattgefunden hat oder stattfinden wird.

Abweichend von § 571 BGB erfolgt im Innenverhältnis dem Verkäufer gegenüber der Eintritt des Käufers in die Rechte und Pflichten, die sich aus den Mietverträgen ergeben, mit dem Tage des Besitzübergangs.

Die von den Mietern geleisteten Mietkautionen werden von dem Verkäufer an den Käufer zum Zeitpunkt des Besitzübergangs abgetreten bzw. übergeben.

Soweit für die Abtretung der Mietkautionen Zustimmung der Mieter und/oder von Ban-

ken erforderlich sind, ist der Verkäufer verpflichtet, diese Zustimmungen zu beschaffen.

Der Generalübernehmer übernimmt die Gewähr für den Bestand aller Mietverträge zum Zeitpunkt des Besitzübergangs.

7. Kaufpreis

Der Kaufpreis für den erworbenen Grundbesitz beträgt netto DM 42 Mio. zuzügl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Bezüglich der Modalitäten und Voraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises wie auch der Mehrwertsteuer wird auf die nachfolgenden Ausführungen unter V. verwiesen.

III. Rangvereinbarung mit REWE

Mit Urkunde Nr. 0783 für 1998 S vom 02.12.1998 des Notars Prof. Dr. jur. Günther Schotten, Köln, nebst Nachgenehmigungsurkunde Nr. 4988 für 1998 Ro vom 04.12.1998 des Notars Axel Rodert, Köln, wurde zwischen der H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG als Verkäufer und der REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH nachfolgende Rangvereinbarung getroffen:

1. Die zugunsten der REWE Großflächen GmbH mit Urkunde 4740 für 1998 Ro des Notars Axel Rodert in Köln vom 25.11.1998 bestellte Dienstbarkeit, wonach die REWE Großflächen GmbH auf dem Grundbesitz der Beteiligungsgesellschaft ein SB-Warenhaus, einen Getränkemarkt, einen Baumarkt und einen Fachmarkt für Unterhaltungselektronik betreiben darf, erhält im Grundbuch Rang vor allen Grundpfandrechten.

2. Die REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH verpflichtet sich, folgenden Rechten den Vorrang vor der zugunsten der REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH in Abteilung II des Grundbuchs des Amtsgerichts von Offenbach am Main, Blatt 7291, Flur 13, Flurstück Nrn. 72/3, 93/6, 93/3, 93/5 und 84/2 unter der Nr. 6 eingetragenen Auflassungsvormerkung einzuräumen, und zwar:

a) der durch Urkunden vom 02.10.1998 – URNrn. 0642 und 0643 für 1998 S des Notars Prof. Dr. jur. Günther Schotten, Köln, – zugunsten der Landesbank Rheinland-Pfalz Girozentrale in Mainz bestellten Grundschuld in Höhe von DM 70.000.000 nebst Zinsen und Nebenleistung.

b) der durch Urkunden vom 18.11.1998 – URNrn. 0744 und 0745 für 1998 S des Notars Prof. Dr. jur. Günther Schotten, Köln, zugunsten der Westdeutschen ImmobilienBank in Mainz bestellten Grundschuld in Höhe von DM 37.846.000 nebst Zinsen und Nebenleistung (nachrichtlich: Die Vormerkung ist im Rang hinter der Buchungsgrundschuld über DM 20.525.000, die zugunsten der REWE Projektentwicklungs GmbH, Köln, eingetragen. Insoweit entfällt diesbezüglich eine Vorrangereinräumung für diese Grundschuld).

3. Die REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH bewilligt, die mit den Gläubigern der vortretenden Rechte vereinbarten Rangänderungen in das Grundbuch einzutragen.

IV. Baupflicht nach dem Generalübernehmervertrag

In der Urkunde Nr. 0747 für 1998 S vom 18.11.1998 ist neben dem Grundstückskaufvertrag auch die Pflicht eines Generalübernehmers zur Bebauung des Grundstücks – wie nachfolgend detailliert beschrieben – geregelt. Generalübernehmer ist die Firma GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Göttisch KG, Horbeller Straße 15, 50858 Köln. Bei der Beurkundung war diese Gesellschaft durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Heinz Hermann Göttisch, Köln, vertreten.

1. Der Generalübernehmer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, auf dem vorstehend näher bezeichneten Grundbesitz ein Fachmarktzentrum schlüsselfertig zu planen und gebrauchsfertig herzustellen bzw. herstellen zu lassen, wobei als Vertragsgrundlagen in folgender Reihenfolge gelten:

- a) 1. Allgemeine Baubeschreibung
- 2. Berechnung der Maße der baulichen Nutzung – GFZ –,
- 3. Berechnung des Bruttorauminhalts nach DIN 277,
- 4. Berechnung der Grundflächen – DIN 277.

Die Bebauung hat im übrigen unter Beachtung des Befreiungsbescheides der Stadt Offenbach vom 25.09.1998, der Baugenehmigung der Stadt Offenbach vom 25.09.1998 nebst Anlagen, des Raumbuchs (als Vertragsgrundlage zwischen dem Generalübernehmer und dem Generalunternehmer) und des Durchführungs- und Erschließungsvertrages, der seitens des Verkäufers mit der Stadt Offenbach geschlossen wurde, zu erfolgen.

Der Generalübernehmer hat ferner die sich aus den Mietverträgen ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen. Soweit diese von der bestehenden Baugenehmigung abweichen, hat der Generalübernehmer eine genehmigungsfähige, den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Nachtragsplanung einzureichen.

- b) Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst.
- c) Die jeweils gültigen DIN-Normen und DIN-Vorschriften.
- d) Die HOAI in der jeweils gültigen Fassung.
- e) Die VOB, Teile B und C (in der bei Vertragsabschluß gültigen Fassung).

Vertragliche Grundlagen

f) Die Rechtsnormen des BGB.

Die vorstehend unter a) 1. bis 4. aufgeführten Bauunterlagen sowie die unter a) genannten weiteren Unterlagen – Befreiungsbescheid, Baugenehmigung, Raumbuch und Durchführungs- und Erschließungsvertrag, Mietverträge – ergeben sich aus dem Inhalt der Bezugsurkunde vom 18.11.1998 – URNr. 0746 für 1998 S des beurkundenden Notars –.

2. Der Generalübernehmer garantiert, sämtliche Leistungen und Lieferungen nach Maßgabe dieses Vertrages zu erbringen, die zur kompletten, schlüsselfertigen, funktionstüchtigen, mängelfreien und fristgerechten Herstellung der Baumaßnahme erforderlich sind, auch wenn sie nicht beschrieben sind. Schlüsselfertig im Sinne des Kaufvertrages bedeutet, daß keine weiteren mit diesem Vertrag beauftragten Arbeiten – gleich welcher Art – mehr erforderlich sind.

3. Der Generalübernehmer garantiert, das zu errichtende Gebäude bis zum 15.09.1999 zum Bezug fertigzustellen, vorbehaltlich der Regelung, die später unter Ziffer XII dargestellt ist.

Der Generalübernehmer versichert, daß der vorgenannte Fertigstellungstermin durch Pönalien mit dem vom Generalübernehmer beauftragten Generalunternehmer, nämlich der „Dechant Bau-GmbH Weismain“ in Weismain, und durch eine Fertigstellungsgarantie abgesichert ist.

Sollte das Gebäude nicht bis zum vorgenannten Termin aus vom Käufer nicht zu vertretenden Gründen bezugsfertig hergestellt sein, ist der Generalübernehmer verpflichtet, den Käufer so zu stellen, als ob das Gebäude fristgerecht bezugsfertig hergestellt worden wäre. Der Generalübernehmer hat dem Käufer insbesondere den sich aus einer verzögerten Fertigstellung ergebenden Mietausfall in voller Höhe zu erstatten.

4. Bei Planung und Durchführung des Bauvorhabens sind die Tragwerksplanung, das Bauplanungsrecht und die sonstigen baurechtlichen Vorschriften sowie alle Auflagen und öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie solche der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beachten und auf Kosten des Generalübernehmers zu erfüllen, auch wenn sie nicht in der Baubeschreibung oder den sonstigen Vertragsunterlagen ausgewiesen sind. Der Generalübernehmer garantiert somit die uneingeschränkte schlüsselfertige Herstellung der Baumaßnahme.

5. Zur Leistung des Generalübernehmers gehören insbesondere alle erforderlichen Freimachungsarbeiten einschließlich der Beseitigung der bestehenden Altlasten sowie der Kosten für alle Ver- und Entsorgungs-

anschlüsse und -leitungen zum Grundstück, insbesondere die Kosten der Kanal-, Gas-, Wasser-, Elektroanschlüsse. Im Leistungsumfang sind ferner alle Architekten- und Ingenieurleistungen gem. HOAI, z. B. Statik, Werkplanung und HLSE Fachprojekte sowie das etwaige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren enthalten. Die Kosten der Hausanschlüsse und evtl. Baukostenzuschüsse. Gas-, Wasser- und Elektroanschlüsse trägt der Generalübernehmer.

Der Generalübernehmer verpflichtet sich, sämtliche Vorgaben der Bodengutachten bzw. Baugrunduntersuchungen, insbesondere in Bezug auf Abdichtung, Wasserhaltung, Altlastenbeseitigung und Tragfähigkeit etc. zu erfüllen. Die bisher vorliegenden Bodengutachten sowie die Unterlagen hinsichtlich der Baugrunduntersuchung sind in der Bezugsurkunde vom 18.11.1998 – URNr. 0746 für 1998 S des beurkundenden Notars – enthalten.

Der Generalübernehmer wird auf seine Kosten vollzugsreife Unterlagen für die katastermäßige Neuerfassung erstellen und die dazu erforderlichen Einmearbeiten durchführen lassen.

6. Der Generalübernehmer erfüllt seine Leistungsverpflichtung durch den von ihm im eigenen Namen und für eigene Rechnung beauftragten Generalunternehmer „Dechant Bau GmbH Weismain“, Michael-Dechant-Straße 10, 96260 Weismain.

7. Die zu verwendenden Baustoffe und die Ausstattung des Bauwerks ergeben sich aus den Vertragsgrundlagen und den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung wirksamen technischen Normen und DIN-Vorschriften.

Der Generalübernehmer sichert die Verwendung erprobter, ungebrauchter, mängelfreier, normgerechter, von umweltschädlichen Stoffen freier und erforderlichenfalls bauaufsichtlich zugelassener und mit Prüfvermerk versehener Baustoffe, Bauteile und Materialien zu. Der Generalübernehmer ist nach Abstimmung mit dem Käufer zu einer Änderung der Bauausführung, der Baustoffe sowie der Wahl der Materialien und der technischen und sonstigen Einrichtungs-/Ausstattungsgegenstände/Anlagen etc. (Bauleistungen) berechtigt, sofern dies aus technischen Gründen erforderlich ist oder aufgrund behördlicher Auflagen/Forderungen erfolgt.

Die geänderten Bauleistungen müssen mindestens gleichwertig sein und dürfen nicht zu einer Wertminderung der jeweiligen Leistung oder des Gebäudes führen.

8. Der Generalübernehmer verpflichtet sich, dem Käufer unverzüglich nach Abnahme sämtliche Pläne zu übergeben und überträgt dem Käufer schon jetzt an diesen Plänen das

ausschließliche uneingeschränkte Nutzungsrecht. Der Käufer nimmt diese Übertragung an. Der Käufer darf die Pläne auch im Falle der Aufhebung des Vertragsverhältnisses mit dem Verkäufer ohne Mitwirkung des Planerstellers ändern.

Der Käufer ist berechtigt, die vorbezeichneten Rechte auf Dritte zu übertragen.

Der Generalübernehmer gewährleistet, daß seine Lieferungen und Leistungen frei von Schutzrechten Dritter sind.

9. Die behördliche Abnahme und Freigabe muß zur Übergabe vom Generalübernehmer beantragt und nachgewiesen werden im Sinne einer Nutzungserlaubnis.

10. Der Generalübernehmer stellt den Käufer aus Ansprüchen der Nachbarn aus eingetretenen Schäden oder Beeinträchtigungen frei; ebenso stellt der Generalübernehmer den Käufer von Ansprüchen wegen eingetretener Schäden an oder Beeinträchtigung von öffentlichem Grund frei.

11. Der Käufer verpflichtet sich, dem Generalübernehmer für die Zeit nach Eigentums-umschreibung eine Vollmacht zu erteilen, die er für die Baudurchführung benötigt.

V. Kaufpreis

1. Der vorläufige Gesamtkaufpreis für den Verkauf des Grundbesitzes und die Errichtung des Gebäudes beträgt

Nettokaufpreis	DM 122.407.150,00
zuzügl. 16 % Umsatzsteuer auf den um 50 % der Grunderwerbsteuer erhöhten Kaufpreis	DM 19.927.884,02
insgesamt	DM 142.335.034,02

2. Bei der Berechnung des vorläufigen Nettokaufpreises sind die Beteiligten von einer Jahresnettomiete von DM 8.978.624 und einem Vervielfältiger von 13,70 minus DM 600.000 ausgegangen. Endgültig wird der Kaufpreisberechnung diejenige Jahresnettomiete zugrundegelegt, die sich aufgrund des noch vorzunehmenden Aufmaßes bei Mietbeginn ergibt, nicht jedoch mehr als eine Jahresnettomiete von DM 9.000.000.

3. Der nach vorstehender Maßgabe zu errechnende Gesamtkaufpreis ist ein Pauschalpreis, vorbehaltlich der Regelungen, die unter Ziffer XII dargestellt wurden. In ihm sind sämtliche Kosten für die Herstellung des Gebäudes im vereinbarten Leistungsumfang (vgl. Bauverpflichtung) enthalten. Der Verkäufer



und der Generalübernehmer übernehmen deshalb für die Baumaßnahme die volle Preisgarantie.

In dem vorläufigen Nettokaufpreis von DM 122.407.150 sind enthalten:

- a) für den Grundbesitz DM 42.000.000
- b) für das zu errichtende Bauwerk incl. aller Baunebenkosten DM 74.832.150
- c) für die zu errichtenden Außenanlagen DM 5.575.000

Sollte sich der vorläufige Nettokaufpreis nach oben oder nach unten verändern, wird eine entsprechende Anpassung bei den Ansätzen b) und c) erfolgen.

4. Bei einer Erhöhung der Mehrwertsteuer erhöht sich der Kaufpreis für das zu errichtenden Bauwerk inklusive aller Baunebenkosten und für die zu errichtenden Außenanlagen um die Mehrkosten, die aus einer Erhöhung des derzeitigen Mehrwertsteuersatzes von 16 % entstehen.

VI. Fälligkeit des Kaufpreises

Grundsätzliche Voraussetzung für die Zahlung des vorläufigen Kaufpreises ist, daß

1. der Kaufvertrag rechtswirksam ist und die hierfür etwa erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen vorliegen,

2. die Gemeinde bestätigt hat, daß ein gesetzliches Vorkaufs- oder Erwerbsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird,

3. zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist, und zwar im unmittelbaren Rang nach folgenden Rechten, und zwar nach

- a) den im Grundbuch in Abteilung II unter Nummern 2, 3 und 6 eingetragenen Dienstbarkeiten,
- b) den in Abteilung III unter den Nummern 26 und 27 eingetragenen Grundschulden über DM 20.525.000 und DM 70.000.000,
- c) der aufgrund Urkunden vom 18.11.1998 – UR.Nr. 0744 und 0745 für 1998 S des beurkundenden Notars – zugunsten der Westdeutschen ImmobilienBank noch einzutragenden Grundschuld über DM 37.846.000 – hiervon vollstreckbar nach § 800 ZPO ein Teilbetrag von DM 2.000.000 –,

4. die Landesbank Rheinland-Pfalz Girozentrale als Gläubigerin der im Grundbuch in Abteilung III unter den Nummern 26 und 27 eingetragenen Grundschulden über DM 20.525.000 und DM 70.000.000 – jeweils nebst Zinsen – dem beurkundenden Notar

schriftlich bestätigt hat, daß sie nach Ablösung der von ihr zu beziffernden Darlehensbeträge, die nicht höher als der für den Grundbesitz zu zahlende Nettokaufpreis von DM 42.000.000 sein dürfen,

– aus den beiden vorgenannten Grundschulden nebst Zinsen und den damit verbundenen abstrakten Schuldanerkenntnissen gegen den Verkäufer keine Rechte mehr herleitet

und

– den Käufer aus den beiden vorerwähnten Grundschulden nebst Zinsen nicht mehr für eventuell weitere Verbindlichkeiten des Verkäufers in Anspruch nimmt

und

– die beiden vorgenannten Grundschulden nebst Zinsen an die Westdeutsche ImmobilienBank abtritt bzw. die Rechte für die Westdeutsche ImmobilienBank im Einvernehmen mit dieser treuhänderisch verwaltet.

Außerdem bedarf es einer schriftlichen Bestätigung der Landesbank Rheinland-Pfalz Girozentrale und der Westdeutschen ImmobilienBank oder einer dieser beiden Banken, daß die vorgenannten Grundschulden nach Zahlung des für den Grundbesitz zu entrichtenden Nettokaufpreises von DM 42.000.000 bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung von Darlehen dienen, die die Gläubigerin zur Zahlung des Kaufpreises und der Generalübernehmervergütung sowie zur Deckung der vom Käufer zu zahlenden Nebenkosten (Notar- und Gerichtsgebühren sowie Grunderwerbsteuer) ausgezahlt hat.

5. Nach Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen ist der vorläufige Kaufpreis gemäß Zahlungsplan zur Zahlung fällig, und zwar wie folgt:

a) Die erste Kaufpreisrate für den Grundbesitz ist innerhalb von zehn Tagen zu zahlen, nachdem die schriftliche Bestätigung des beurkundenden Notars beim Käufer eingegangen ist, daß die vorgenannten Zahlungsvoraussetzungen eingetreten sind.

b) Die folgenden Raten sind jeweils innerhalb von zehn Tagen zu zahlen, nachdem

aa) der Kaufgrundbesitz voll vermietet ist und der Generalübernehmer dies dem Käufer nachgewiesen hat

und

bb) der Generalübernehmer dem Käufer das Erreichen des jeweiligen Bautenstandes schriftlich angezeigt hat.

c) Die letzte Rate ist nach Vorliegen der vorstehend unter b) genannten Voraussetzungen sowie nach Maßgabe des Zahlungsplans und Zug um Zug gegen Übergabe der vom Gene-

ralübernehmer zu stellenden Gewährleistungsbürgschaft zu zahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den jeweiligen Eingang des jeweils fälligen Betrages beim Empfangsberechtigten an.

Der Notar hat den Beteiligten das Vorliegen der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises und die Höhe der von der Landesbank Rheinland-Pfalz Girozentrale in Mainz geforderten Ablösungsbeträge mitzuteilen.

Der Käufer ist berechtigt und verpflichtet, die durch die vorgenannten Grundschulden über DM 20.525.000 und DM 70.000.000 gesicherten Darlehensverbindlichkeiten, die vom Käufer nicht übernommen werden, zum Zeitpunkt der Fälligkeit der ersten, für den Grundbesitz zu zahlenden Kaufpreisrate aus dieser abzulösen. Der zur Ablösung nicht benötigte Betrag ist an den Verkäufer auf ein von diesem noch schriftlich anzugebendes Konto zu überweisen.

Alle übrigen Raten sind zum Zeitpunkt der Fälligkeit unmittelbar an den Generalübernehmer auf ein von diesem noch schriftlich anzugebendes Konto zu überweisen.

6. Soweit der endgültige Gesamtkaufpreis von dem vorläufigen Gesamtkaufpreis abweicht, ist der Differenzbetrag seitens des Käufers zu zahlen bzw. seitens des Generalübernehmers zurückzuzahlen bzw. zwischen dem Generalübernehmer und dem Käufer zu verrechnen, sobald die genaue Höhe des endgültigen Gesamtkaufpreises und damit die genaue Höhe des Differenzbetrages feststeht. Im übrigen gelten die vorstehend unter Ziffer 5 getroffenen Bestimmungen entsprechend.

7. Hinsichtlich der Zahlung der Mehrwertsteuer wird folgendes vereinbart:

Die vom Käufer zu zahlende Mehrwertsteuer wird in der Weise gezahlt, daß der Käufer seinen Vorsteuererstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt in Höhe dieser zu zahlenden Mehrwertsteuer an den Verkäufer erfüllungshalber abtritt. Etwaige Differenzbeträge sind gegenseitig auszugleichen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer einen den Steuervorschriften entsprechenden Beleg über den Gesamtkaufpreis auszustellen.

Verkäufer und Käufer verpflichten sich, die erforderliche Anzeige unverzüglich in der vorgeschriebenen Form bei den zuständigen Finanzbehörden vorzunehmen.

Sollte die Finanzverwaltung die Abtretung nicht anerkennen und sollte es aus einem solchen Grunde nicht zur Verrechnung des abgetretenen Anspruchs mit der vom Verkäufer aus diesem Vertrag geschuldeten Mehrwertsteuer bis zu deren Fälligkeit kommen, so hat

Vertragliche Grundlagen

der Käufer den jeweiligen Mehrwertsteuerbetrag an den Verkäufer auf erstes Anfordern – Zug um Zug gegen Rückabtretung des Vorsteuererstattungsanspruchs – zu zahlen, nicht jedoch vor Fälligkeit des jeweiligen Kaufpreisteilbetrages.

Sollte sich, gleich aus welchem Grunde, die Verrechnung des Vorsteuererstattungsanspruchs des Käufers mit der Umsatzsteuerlast des Verkäufers aus diesem Vertrag verzögern, wird der Verkäufer die zinslose Verrechnungsschuldung seiner Umsatzsteuerlast beantragen. Sollte das Finanzamt diesem Stundungsantrag nicht entsprechen, so ist der Käufer zur sofortigen Zahlung der jeweiligen Umsatzsteuer aus diesem Vertrag verpflichtet, nicht jedoch vor Fälligkeit des jeweiligen Nettokaufpreisbetrages. Der Verkäufer kann den Käufer anweisen, die Umsatzsteuer direkt an das Finanzamt zu zahlen.

Säumniszuschläge auf die Umsatzsteuer, die im Zusammenhang mit einer Verzögerung der Zahlung durch den Käufer entstehen, trägt der Käufer.

8. Kommt der Käufer mit der Zahlung einer Kaufpreisrate ganz oder teilweise in Verzug – zur Inverzugsetzung ist eine Mahnung des Verkäufers erforderlich –, so gilt – bis zum Nachweis eines geringeren Schadens – ein Verzugszins von 5 % jährlich über dem jeweils geltenden Diskontsatz der Deutschen Bundesbank bzw. dem nach dem Überleitungsgesetz an dessen Stelle tretenden Zinssatz als vereinbart. Die Zinsen sind zusammen mit der Kaufpreisrate zu leisten. Durch die vorstehende Vereinbarung bleibt die Fälligkeit der Kaufpreisraten unberührt.

9. Es wird vereinbart, daß dem Verkäufer die gesetzlichen Rücktrittsrechte auch im Falle einer Kaufpreisstundung verbleiben (Ausschluß des § 454 BGB).

10. Auf die Vereinbarung einer Unterwerfungsklausel wird verzichtet.

11. Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt erst zu stellen, wenn ihm die Zahlung des gesamten endgültigen Kaufpreises nebst eventueller Zinsen nachgewiesen oder die Zahlung sichergestellt ist. Vorher soll er keine die Auffassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde aushändigen.

VII. Auflassung und Bewilligungen

1. Die Beteiligten sind darüber einig, daß das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz auf den Käufer übergeht.

Sie bewilligen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

2. Die Beteiligten stimmen der Löschung aller nicht übernommenen Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches zu und bewilligen die Löschung auch, soweit sie selbst berechtigt sind.

3. Die Beteiligten bewilligen und der Käufer beantragt zur Sicherung seines Anspruchs auf Eigentumsübertragung zu Lasten des hier verkauften Grundbesitzes die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers in das Grundbuch.

Der Käufer bewilligt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, daß keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

4. Die Beteiligten verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht hinsichtlich der Eigentumsumschreibung. Nur der Notar soll diese beantragen.

Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

VIII. Genehmigungen und Vorkaufsrecht

1. Der Notar hat die Beteiligten auf etwa erforderliche Genehmigungen oder Zustimmungen sowie auf ein etwa bestehendes gesetzliches Vorkaufs- und Erwerbsrecht (Baugesetzbuch) hingewiesen.

2. Der Notar soll diese Genehmigungen und Zustimmungen bzw. die entsprechenden Negativbescheinigungen herbeiführen, der Gemeinde den Vertrag zur Erklärung über die Ausübung eines etwa bestehenden Vorkaufs- und Erwerbsrechtes mitteilen und Verzichtserklärungen entgegennehmen.

Wird ein Vorkaufs- oder Erwerbsrecht ausgeübt oder eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen; eine Abschrift wird an den Notar erbeten.

IX. Gesamtkosten

1. Die nach IV Ziffer 1 zu erbringenden Leistungen sind durch den Kaufpreisteil gem. V Ziffer 3 b) und c) mit abgegolten.

2. Der Kaufpreisteil gem. V Ziffer 3 b) und c) enthält die Kosten für die gem. IV. Ziffer 1 schlüssel- und gebrauchsfertige Herstellung des Objektes samt Außenanlagen, alle Bau- und Baunebenkosten sowie sämtliche Kosten für die Erschließungsbeiträge im weitesten Sinne einschließlich der Kosten für Telefon- und Breitbandkabelanschlüsse, die Kosten für

die Einmearbeiten und eventuelle Ablösebeiträge für die Garagen- und Stellplatzbauverpflichtung sowie für eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen. Ebenso sind eingeschlossen die kompletten Architekten- und Ingenieurleistungen gem. HOAI sowie die Werk- und Detailplanungen, HLSE-Planung, Statik und Prüfstatik sowie alle Behördengebühren und die Kosten für die Bodengutachten bzw. Baugrunduntersuchungen.

X. Haftung

1. Der Generalübernehmer hat alle zur Sicherung der Baustelle nach den gesetzlichen und polizeilichen Vorschriften und Anordnungen sowie den Unfallverhütungsvorschriften gebotenen Maßnahmen in eigener Verantwortung auszuführen oder zu veranlassen.

2. Der Generalübernehmer stellt den Käufer von deliktischen Forderungen bzw. Schadenersatzansprüchen Dritter, die aus der Bau Durchführung resultieren, frei.

XI. Gewährleistung

1. Der Generalübernehmer leistet für die von ihm zu erbringenden Leistungen – auch für die Planungsleistungen – Gewähr nach den Bestimmungen der VOB, Teil B, die Gewährleistungsfrist beträgt jedoch 5 Jahre. Für drehende Teile gilt eine Gewährleistungsfrist von 1 Jahr.

Als Beginn der Gewährleistungsfristen wird der Tag der Abnahme vereinbart. Dem Käufer ist bekannt, daß die Dichtungsfirma, die die Dacheindichtung des Flachdaches vornehmen wird, bereit ist, hierfür eine zehnjährige Gewährleistungsfrist zu vereinbaren, falls ein entsprechender Wartungsvertrag geschlossen wird.

Der Generalübernehmer erklärt, daß möglicherweise auch sonstige am Bau beteiligte Unternehmen gegen Abschluß von Wartungsverträgen bereit sein könnten, die fünfjährige Verjährungsfrist zu verlängern.

Soweit der Käufer Wartungsverträge mit der Dichtungsfirma und/oder eventuell sonstigen Unternehmen schließt, soll die Gewährleistung so ausgestaltet werden, daß der über fünf Jahre hinaus gehende Fristenteil von vornherein zugunsten des Käufers vereinbart wird bzw. die entsprechenden Rechte hinsichtlich dieses Fristenteils an den Käufer abgetreten werden.

2. Der Anspruch des Käufers geht zunächst auf Beseitigung des Mangels (Nachbesserung) binnen einer von ihm gesetzten angemessenen Frist. Kommt der Generalübernehmer der Aufforderung zur Mängelbeseitigung innerhalb dieser Frist nicht nach, so kann der Käufer die Mängel auf dessen Kosten beseitigen lassen. Eine Minderung des Gesamtkauf-

preises kann nur verlangt werden, wenn die Nachbesserung oder die Ersatzlieferung fehlschlägt oder unterbleibt. Eine vorherige gerichtliche Geltendmachung ist nicht erforderlich. Der Anspruch auf Wandelung ist ausgeschlossen.

3. Der Generalübernehmer wird mit seinen Vertragspartnern mindestens die vorerwähnten aufgeführten Gewährleistungsfristen, beginnend mit dem Schlußabnahmetermin, vereinbaren.

Der Generalübernehmer tritt hiermit Erfüllungshalber seine sämtlichen ihm gegenüber den an der Bauausführung Beteiligten, insbesondere gegenüber dem Generalunternehmer, aber auch gegenüber allen sonstigen Handwerkern, Unternehmern, Fachingenieuren oder den übrigen mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen zustehenden Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche einschließlich der Rechte aus Erfüllungsbürgschaften an den Käufer ab, der die Abtretung annimmt.

Der Generalübernehmer ist bis auf Widerruf berechtigt und verpflichtet, solche Schadensersatz- und Gewährleistungsansprüche sowie die Rechte aus den Erfüllungsbürgschaften im eigenen Namen und für eigene Rechnung geltend zu machen.

Widerruft der Käufer diese Berechtigung des Generalübernehmers, ist der Generalübernehmer zur Herausgabe sämtlicher Sicherheitsleistungen bezüglich der Gewährleistung der mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen an den Käufer verpflichtet.

Der Käufer erhält zu diesem Zweck eine vollständige Übersicht aller am Bau beteiligten Unternehmen sowie Kopie der Abnahmeprotokolle, Sicherheitsleistungen und Gewährleistungsverpflichtungen.

4. Der Generalübernehmer und der Käufer erklären, daß in den vorstehend unter Ziffer 3 getroffenen Vereinbarungen keine Stundung der Gewährleistungsansprüche des Käufers gegen den Generalübernehmer zu erblicken ist.

Der Käufer ist also jederzeit berechtigt, die Gewährleistungsansprüche wahlweise auch gegen den Generalübernehmer geltend zu machen.

Wenn und soweit der Käufer von diesem Recht Gebrauch macht, hat er die entsprechenden, ihm vorstehend unter Ziffer 3 abgetretenen Rechte an den Generalübernehmer zurückzutreten.

5. Der Generalübernehmer ist verpflichtet, dem Käufer Zug um Zug gegen Zahlung der letzten Kaufpreistrate eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von DM 2.500.000 zu stellen.

XII. Rechte des Käufers während der Bauzeit

1. Der Käufer ist ungeachtet einer späteren Übergabe berechtigt, sich selbst oder durch Beauftragte jederzeit von dem Stand der Baumaßnahmen zu überzeugen und durch sachverständige Mitarbeiter des Generalübernehmers informieren zu lassen. Der Generalübernehmer hat dem Käufer jederzeit Einblick in alle das Bauvorhaben betreffenden technischen Unterlagen (z.B. Ausführungspläne) zu gewähren.

2. Der Käufer ist berechtigt, über den Zustand des Bauwerks oder einzelner Leistungen auch während der Ausführung ein selbständiges gerichtliches Beweisverfahren zu veranlassen, wenn Umstände die Besorgnis begründen, daß Abweichungen von dem vertraglichen Auftragsumfang vorliegen.

3. Der Käufer ist berechtigt, Pläne, Baubeschreibungen und Bauleistungen auch nach Vertragsabschluß zu ändern (z.B. durch Sonderwünsche). Soweit dadurch Mehrkosten entstehen, sind diese vom Käufer gesondert zu vergüten. Sich dadurch ergebende Terminverschiebungen gehen zu Lasten des Käufers. Die Mehrkosten für Sonderwünsche sind bei mangelfreier Abnahme zur Zahlung fällig.

4. Dem Käufer ist bekannt, daß er die Baustelle bis zur Übergabe des Vertragsgrundbesitzes auf eigene Gefahr betritt. Der Käufer ist nicht berechtigt, auf der Baustelle Anweisungen zu erteilen.

XIII. Bausitzungen und Baudokumentation

1. Der Generalübernehmer ist verpflichtet, regelmäßige Bausitzungen, möglichst monatlich an einem vom Verkäufer zu bestimmenden Ort, durchzuführen.

2. Der Generalübernehmer ist verpflichtet, über die Bausitzungen Ergebnisprotokolle zu fertigen und dem Käufer unverzüglich zuzustellen.

3. Der Käufer ist von den Terminen der Bausitzungen rechtzeitig zu unterrichten. Er kann zu den Tagesordnungspunkten der Bausitzungen Tagesordnungspunkte anmelden und zu den Sitzungen selbst erscheinen; er kann sich auch durch dritte Personen vertreten lassen.

4. Der Generalübernehmer ist verpflichtet, dem Käufer zu jedem Monatsende einen Baustandsbericht, belegt mit Fotos, zu fertigen.

5. Der Käufer ist berechtigt, auf eigene Kosten einen Architekten oder sonstigen Bau-sachverständigen zu dem Zweck einzuschalten, sich über Zustand und Art der Bauaus-

führung ständig zu informieren und ihm Bericht zu erstatten. Dieser Architekt oder Bau-sachverständige kann für den Käufer auch Mängel wirksam rügen und ist berechtigt, die Abnahme der Leistungen des Verkäufers mit Wirkung für den Käufer vorzunehmen.

XIV. Abnahme

1. Das errichtete Gebäude bedarf der förmlichen Abnahme durch den Käufer. § 12 Ziff. 5 VOB/B findet keine Anwendung. Der Generalübernehmer hat an den Käufer nach schlüsselfertiger und gebrauchsfähiger Herstellung ein schriftliches Abnahmeverlangen zu richten.

Abnahmevoraussetzung ist neben der schlüsselfertigen und gebrauchsfähigen Herstellung die Abnahme und die Übergabe der Unterlagen, die für die Gebrauchsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind.

Der Käufer ist berechtigt, an dem oder den mit den Mietern stattfindenden Abnahmetermeninen teilzunehmen; der Generalübernehmer hat diese Termine dem Käufer rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

Werden bei der Abnahme durch die Mieter Mängel oder noch ausstehende Restarbeiten festgestellt, die die Mieter zu einer Kürzung der Miete berechtigen, ist der Generalübernehmer verpflichtet, dem Käufer den Mietausfall zu erstatten.

2. Der Zeitpunkt der Abnahme ist zwischen dem Käufer und dem Generalübernehmer innerhalb einer Frist von 12 Werktagen seit dem Verlangen des Generalübernehmers zu vereinbaren. Die Abnahmefähigkeit ist jedoch mindestens mit einer Frist von zwei Wochen vor dem endgültigen Fertigstellungstermin des Gebäudes dem Käufer schriftlich anzukündigen.

3. Generalübernehmer und Käufer verpflichten sich gegenseitig, an der Abnahme teilzunehmen und erforderlichenfalls sachverständige Hilfspersonen zuzuziehen.

4. Bei der Abnahme sind die Übereinstimmungen der ausgeführten Leistungen mit den Plänen und der Baubeschreibung, die Qualität der einzelnen Arbeiten, eventuelle Mängel und Restarbeiten in einem Protokoll festzuhalten. Es ist vom Generalübernehmer und vom Käufer zu unterschreiben. Zur Abnahme müssen Bestätigungen der Sonderingenieure über die fachtechnisch richtige und allen technischen Vorschriften entsprechende Ausführung der jeweiligen Gewerke vorliegen. Mängelbeseitigung und Restarbeiten gemäß Protokoll sind innerhalb von acht Wochen zu erledigen, ausgenommen gärtnerische Arbeiten, die zum frühestmöglichen Zeitpunkt abgeschlossen werden. Letztere haben auf die

Vertragliche Grundlagen

Rückgabe des Mängleinhalts keinen Einfluß. Soweit die Zuwegungen witterungsbedingt nicht fertiggestellt werden können, ist ein sicheres, für die Mieter zumutbares Provisorium herzustellen.

5. Teilabnahmen erfolgen nach Ziffer 8 nur auf Wunsch des Käufers oder soweit der Mieter sie aufgrund des Mietvertrages verlangt. Für sie gelten die vorstehenden Absätze sinngemäß.

6. Der Generalübernehmer muß den Käufer bei der Überprüfung von Einzelleistungen, die durch den Weiterbau einer Prüfung entzogen werden, hinzuziehen.

Eine Teilnahme des Käufers an dieser Überprüfung hat nicht den Charakter einer Teilabnahme durch den Käufer. Der Käufer kann schriftlich auf die Teilnahme an der Überprüfung der Einzelleistungen verzichten.

7. Die Abnahme kann nur wegen wesentlicher Mängel verweigert werden. Unter wesentlichen Mängeln werden neben allen Mängeln, die die uneingeschränkte Nutzung nicht gewährleisten, auch eine unverhältnismäßige Vielzahl von an sich unwesentlichen Mängeln verstanden.

8. Werden auf Wunsch des Mieters Veränderungen der Ausbauleistungen mit dem Käufer vereinbart, durch die sich der Fertigstellungs termin nicht einhalten läßt, findet diesbezüglich eine Teilabnahme statt.

9. Bis zur Abnahme trägt der Generalübernehmer die Gefahr des zufälligen Untergangs durch höhere Gewalt bezüglich des Bauwerks, die Gefahr der Verkehrssicherungspflicht für das Grundstück und sämtliche baulichen und technischen Lieferungen und Leistungen einschließlich derjenigen seiner Subunternehmer sowie die Kosten für die Bewachung, Energiekosten, Versicherung, Betriebskosten, Grundsteuer, etc..

XV. Sonstige Verpflichtungen des Generalübernehmers

1. Der Generalübernehmer ist verpflichtet, das von ihm zu erstellende Bauwerk mit allen Anlagen und Einrichtungen während der Bauzeit bis zur Abnahme gegen die üblichen Gefahren auf eigene Kosten zu versichern, namentlich eine Bauwesenversicherung einschließlich des Bauherrenrisikos und Bauherrenhaftpflichtversicherung bei einem Versicherer seiner Wahl abzuschließen. Der Versicherungsschutz ist dem Käufer auf Verlangen entweder durch Übergabe einer Kopie der Versicherungspolice und eines Zahlungsnachweises oder einer Bestätigung der Versicherung nachzuweisen. Die Versicherungssummen für die Haftpflichtversicherungen haben für

Sachschäden DM 3 Millionen
Personenschäden DM 3 Millionen
zu betragen.

Die vorstehenden Versicherungen – mit Ausnahme der Bauherrenhaftpflicht – werden durch den Generalunternehmer, die Firma „Dechant Bau-GmbH Weismain“, abgedeckt.

Die Haftung des Generalübernehmers ist in keinem Fall auf die Höhe dieser Versicherungssummen beschränkt.

Der Generalübernehmer trägt Sorge für die Einhaltung aller Sicherheitsbestimmungen und Maßnahmen gemäß den Unfallverhütungsvorschriften.

2. Der Generalübernehmer hat auf seine Kosten für den Käufer alle Unterlagen zu beschaffen und zu übergeben, die für die spätere Verwaltung des Anwesens erforderlich sind.

Alle Unterlagen, die für die Gebrauchsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind, sind dem Käufer bei der Abnahme komplett auszuhändigen. Die Übergabe dieser Unterlagen ist Abnahmevoraussetzung. Die restlichen Unterlagen sind längstens acht Wochen später zu übergeben, soweit diese üblicherweise innerhalb dieser Frist zu erhalten sind, ansonsten unverzüglich nach Erhalt. Dies gilt auch bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses. Nach der Abnahme ist die Baustelle unverzüglich, jedoch längstens binnen vier Wochen zu räumen. Zeiten für Mängelbeseitigung und Ausführung von Restleistungen sind hiervon ausgenommen.

3. Über die Aushändigung dieser Unterlagen hinaus verpflichtet sich der Generalübernehmer, eine Funktionsübernahme der gesamten Haustechnik und eine Einweisung der technischen Mitarbeiter des Käufers bzw. des Mieters vorzunehmen.

4. Der Generalübernehmer hat das Bauwerk bis zur Abnahme ausreichend zu beheizen und zu belüften, soweit die Witterungsverhältnisse dies erfordern.

5. Der Generalübernehmer ist verpflichtet, dem Käufer Auskünfte über die Herkunft der verwendeten Baustoffe zu geben.

XVI. Kündigung

1. Die Kündigung des Vertrages über die Bauverpflichtung ist nur aus wichtigem Grund durch eingeschriebenen Brief möglich.

2. Führt ein vom Generalübernehmer zu vertretendes Verschulden zur Kündigung, kann dieser nur Bezahlung der bis dahin auf den auf diesen Vertrag erbrachten, mangelfreien

Lieferungen und Leistungen verlangen, soweit sie für das Bauvorhaben bereits Verwendung gefunden haben und bei der weiteren Durchführung des Bauvorhabens verwendbar sind. Der Generalübernehmer hat dem Käufer die Mehraufwendungen für die Fertigstellung des Bauvorhabens durch andere Unternehmen zu ersetzen. Unberührt bleiben darüber hinausgehende Ansprüche des Käufers, insbesondere auf Schadenersatz.

3. Führt ein vom Käufer zu vertretendes Verschulden zur Kündigung, so steht dem Generalübernehmer die vereinbarte Vergütung zu. Er muß sich jedoch anrechnen lassen, was er infolge der Kündigung des Vertrages an Kosten erspart oder anderweitig verdient oder zu verdienen schuldhaft unterlassen hat.

4. In jedem Fall der Kündigung ist der Käufer berechtigt, in die vom Generalübernehmer abgeschlossenen Verträge einzutreten, vorbehaltlich der Zustimmung der Subunternehmer.

5. Von jeglicher Kündigung, unabhängig davon, ob sie vom Generalübernehmer oder vom Käufer ausgesprochen wird, bleibt der Kaufvertrag über das Grundstück unberührt; § 139 BGB findet keine Anwendung.

XVII. Verpflichtung zur Abgabe eines Kaufangebotes

1. Der Käufer ist verpflichtet, auf Verlangen der REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH, Domstraße 20, 50668 Köln, dieser in ordnungsgemäßer Form ein Kaufangebot mit dem sich aus der Urkunde vom 3. April 1998 – UR.Nr. Q 47 für 1998 des Notars Dr. Gerd Quilitzsch in Berlin – ergebenden Inhalt zu machen, jedoch mit folgender in notarieller UR.Nr. 0783 für 1998 S vom 02.12.1998 des Notars Prof. Dr. jur. Günther Schotten, Köln, nebst Nachgenehmigungsurkunde Nr. 4988 für 1998 Ro vom 4.12.1998 des Notars Axel Rodert, Köln, zwischen der H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG und der REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH, Köln, vereinbarten Änderung:

Als Kaufpreis wird vereinbart das 14-fache der zum Annahmezeitpunkt für das Objekt durch alle Mieter gezahlten Jahresnettomieten (ohne Nebenkosten). Sind zum Berechnungszeitpunkt nicht alle Flächen vermietet, so sind für die leerstehenden Flächen die zuletzt geschuldeten Jahresnettomieten (ohne Nebenkosten) zugrunde zu legen.

Auf Verlangen einer Vertragspartei ist zusätzlich zum Kaufpreis die gesetzliche Mehrwertsteuer zu zahlen.

Eine Fotokopie der vorgenannten Urkunde vom 3. April 1998 ist dem Kaufvertrag beigefügt.

Die URNr. 0783 für 1998 vom 02.12.1998 des Notars Prof. Dr. jur. Günther Schotten, Köln, wurde von der Notarangelten Martina Nagler als Vertreter ohne Vertretungsmacht der REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH unterzeichnet. Die REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH hat die Urkunde mit Urkunde Nr. 4988 für 1998 Ro vom 4.12.1998 des Notars Axel Rodert, Köln, genehmigt.

2. Die REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH erhält durch diese Urkunde einen unmittelbaren und unentziehbaren Anspruch auf Leistung.

3. Die mit der Abgabe des Kaufangebotes und der Eintragung der Vormerkung entstehenden Notar- und Gerichtsgebühren tragen die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG und/oder die REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH.

4. Der Käufer ist verpflichtet, alle vorstehend übernommenen Verpflichtungen einem eventuellen Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und diesen entsprechend weiterzupflichten.

XVIII. Wesentlicher Inhalt des Kaufangebots vom 03.04.1998 gem. URNr. Q 47 für 1998 des Notars Dr. Gerd Quilitzsch in Berlin:

1. Erstberechtigter ist der Angebotsempfänger bzw. ein von ihm benannter Dritter. (Angebotsempfänger ist die REWE Grundstücks-Verwaltungs GmbH, Köln)

2. Das Angebot ist unbefristet und unwiderruflich, kann jedoch vom Angebotsempfänger erst 30 Jahre nach Beginn des Mietvertrages zwischen dem Anbieter und der REWE-Großflächen GmbH angenommen werden. Darauf, ob dieser Mietvertrag zu diesem Zeitpunkt noch besteht, kommt es nicht an. Das Angebot erlischt erst, wenn es nicht binnen zwei Jahren, gerechnet ab dem Tag, an dem es angenommen werden könnte, angenommen wird und der Anbieter es nach Ablauf der zwei Jahre ausdrücklich widerruft.

Der Widerruf hat gegenüber dem Angebotsempfänger durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein zu erfolgen. Der das Angebot beurkundende Notar, sein Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger ist schriftlich zu unterrichten. Der Angebotsempfänger kann das Angebot auch noch binnen 14 Tagen nach Eingang des Widerrufs bei ihm annehmen. Darauf ist in dem Widerrufsschreiben ausdrücklich hinzuweisen. Nach fruchtlosem Verstreichen dieser Frist ist der Widerruf endgültig.

3. Vormerkung für Angebotsempfänger

Zur Sicherung der mit Annahme des Angebots entstehenden Ansprüche des Angebots-

empfängers auf Verschaffung des Eigentums **bewilligt** und **beantragt** der Anbieter (hierbei handelt es sich um die Fa. H & R Immobilienverwaltung GmbH & Co. Beteiligungs KG, Köln) zugunsten des Angebotsempfängers in Abteilung II des Grundbuchs eine Vormerkung gem. § 883 BGB einzutragen, die aber auflösend bedingt ist durch Eintragung des Eigentumsübergangs im Range der Vormerkung. Der Angebotsempfänger stimmt diesem Antrag zu (nachrichtlich: Die Eintragung im Grundbuch erfolgte bislang noch nicht, da sie noch nicht beantragt wurde).

Tritt die auflösende Bedingung nicht ein, **bewilligt** und **beantragt** der Angebotsempfänger unter vorsorglicher Zustimmung des Anbieters bereits heute, die zu Gunsten des Angebotsempfängers eingetragene Vormerkung wieder zu löschen, wenn

- a) der Angebotsempfänger das Angebot abgelehnt hat oder
- b) der Anbieter sein Angebot nach Maßgabe dieser Urkunde widerrufen hat und die Notfrist zur Annahme fruchtlos verstrichen ist oder
- c) der Verkäufer nach Annahme des Angebotes von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist.

Eine etwaige Abtretung der Rechte aus Vorstehendem bedarf nicht der Einwilligung des Anbieters.

4. Fälligkeit des Kaufpreises

Der Kaufpreis ist binnen 21 Banktagen nach Abgabe der Annahmeerklärung auf ein vom Verkäufer noch zu benennende Konto porto- und spesenfrei zu überweisen, jedoch nicht bevor der die Annahme beurkundete Notar dem Käufer schriftlich bestätigt hat, daß

- a) für den Käufer die Vormerkung dieser Urkunde im Grundbuch eingetragen ist;
- b) dem Notar die zum Kaufvertrag und zu dessen Vollzug erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Negativbescheinigungen – mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes – vorliegen, und
- c) dem Notar eine formgerechte Erklärung vorliegt, wonach gesetzliche Vorkaufsrechte nicht bestehen bzw. nicht ausgeübt werden.

5. Belastungsvollmacht

Dem Käufer ist es unbenommen, den Kaufpreis durch Fremdmittel zu finanzieren, die am Vertragsbesitz dinglich gesichert werden sollen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, bei der Bestellung von Grundpfandrechten am Vertragsbesitz in beliebiger Höhe nebst banküblichen Zinsen und Nebenleistungen als derzeitiger

Eigentümer ohne Übernahme einer persönlichen Haftung und ohne Übernahme von Kosten mitzuwirken und den Vertragsbesitz der sofortigen Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO zu unterwerfen.

6. Zwangsvollstreckung

Wegen der in diesem Vertrag eingegangenen Zahlungsverpflichtung einschließlich 10 % etwaiger Verzugszinsen p. a. unterwirft sich der Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – zugunsten des Verkäufers der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

7. Besitz, Nutzen, Lasten

Der Besitz geht an dem Tag auf den Käufer über, der auf den Eingang des Kaufpreises beim Verkäufer folgt.

Gleichzeitig gehen Nutzungen, die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung und die mit dem Vertragsbesitz verbundene Haftung (Verkehrssicherungspflicht) auf den Käufer über.

8. Zusicherung

Der Verkäufer sichert zu, daß sich das Objekt in betriebsfähigem Zustand befindet, alle Genehmigungen für den Betrieb des Fachmarktzentrum vorliegen und die erforderliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen fristgerecht ausgeübt sind.

Der Käufer kauft den Vertragsbesitz im Zustand am Tage der Annahme des Angebotes. Der Verkäufer übernimmt somit keine Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und weitere Bebaubarkeit sowie für offene und versteckte Mängel des Kaufgegenstandes. Grundstück und Gebäude werden ohne Zusicherung besonderer Eigenschaften verkauft und vom Käufer übernommen. Der Notar hat auf die rechtliche Bedeutung dieses umfassenden Gewährleistungsausschlusses hingewiesen, der jedenfalls für den vorliegenden Fall außerordentlich ungewöhnlich und für den Käufer nicht ungefährlich ist.

9. Erschließungsbeiträge

Alle das Vertragsobjekt betreffenden Erschließungsbeiträge und Anliegerleistungen für Maßnahmen, die bis zum Tag der Annahme des Angebots durchgeführt worden sind, treffen den Verkäufer.

Weitere Detailinformationen zur Kommanditbeteiligung

Einzahlung des Zeichnungskapitals und steuerliche Verlustzuweisung

a) Der Zeichnungsbetrag zzgl. 5% Agio ist nach Annahme der Zeichnung auf das Anderkonto Nr. 3 103 017 eines Münchner Wirtschaftsprüfers bei der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, BLZ 550 206 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. 41,4%, wobei es unbedeutend ist, ob der Gesellschafter in 1998 oder in 1999 beitrifft.

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, sind die Ausführungen unter „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer 2 zu berücksichtigen.

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.

Mittelfreigabe

Alle Einzahlungen (einschließlich Agio) erfolgen auf ein Anderkonto eines Münchner Wirtschaftsprüfers bei der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz.

Mit ihm wurde vereinbart, daß Mittel von diesem Konto nur gegen kumulativen Nachweis folgender Voraussetzungen freigegeben werden dürfen:

a) Vorlage folgender Kaufverträge:

aa) Urkunde Nr. 0747 für 1998 S vom 18.11.1998 des Notars Prof. Dr. jur. G. Schotten, Köln;

bb) Urkunde Nr. 0784 für 1998 S vom 02.12.1998 des Notars Prof. Dr. jur. G. Schotten, Köln;

cc) Urkunde Nr. 5215R/1998 vom 8.12.1998 des Notars Dr. R. Roellenbleg, München (Nachgenehmigung der vorstehend unter bb) bezeichneten Urkunde)

dd) Urkunde Nr. 0783 für 1998 S vom 02.12.1998 des Notars Prof. Dr. jur. G. Schotten, Köln,

ee) Urkunde Nr. 4099 für 1998 Ro vom 04.12.1998 des Notars Axel Rordert, Köln (Nachgenehmigung der vorstehend unter dd) bezeichneten Urkunde)

b) Vorlage der Finanzierungsnachweise betreffend die Ankaufsfinanzierung mit kurz- und langfristigen Finanzierungsverträgen mit der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, über insgesamt DM 128.371.000,

c) Vorlage von Mietverträgen mit

aa) REWE Großflächen GmbH, Köln, vom 03.04.1998 mit den Nachträgen Nr. 1 vom 22./29.05.1998, Nr. 2 vom 01./02.12.1998 und 18.12.1998 und Nr. 3 vom 15.12.1998

bb) Frick Teppichboden Supermärkte GmbH vom 30.10./01.12.1998

cc) Takko ModeMarkt GmbH vom 30.11./03.12.1998

dd) RENO Schuhzentrum GmbH vom 16.11./01.12.1998

ee) Frisör Klier GmbH vom 03.11./01.12.1998

d) Vorlage der Baugenehmigung und des Befreiungsbescheides der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Offenbach am Main vom 25.09.1998

e) Nachweis der Anmeldung zur Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister beim Amtsgericht München.

f) Vorlage eines Gesellschaftsvertrages der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG mit Gründungsgesellschaftern, deren Kapital zusammen mindestens DM 7.050.000 beträgt.

g) Garantievertrag mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH betreffend die Vollplazierung des Gesellschaftskapitals bis zum 31.12.1999.

h) Garantievertrag mit der West-Fonds Immobilien-Anlagegesellschaft, Düsseldorf, betreffend die Plazierung von Gesellschaftskapital in Höhe von DM 31.500.000 (incl. 5 % Agio) bis zum 31.12.1999.

Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft

1. Beteiligungsgesellschaft

Die TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG wurde am 17.11.1998 gegründet und am 02.12.1998 zur Eintragung in das Handelsregister München angemeldet.

2. Komplementäre:

- a) Herr Dr. Günter Lauerbach, Wirtschaftsjurist, geschäftsansässig in München. Er vertritt die Gesellschaft; die Geschäftsführung obliegt ihm.
- b) TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Sie ist gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

3. ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Die TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach 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 Objektankaufsförderung
 d) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes
 e) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen
 f) einen Vertrag über die Garantie der Finanzierungszinsen 1998 und 1999 gemäß dem Finanz- und Investitionsplan und der Ausschüttungen 1999 gemäß der Ergebnisprojektion

Bezüglich der Vergütungen vgl. Anmerkung Nr. 2 des Finanz- und Investitionsplanes sowie die Ergebnisprojektion unter Verwaltungskosten.

Herr Dr. Lauerbach ist sowohl Komplementär der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG als auch alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH. Bezüglich weiterer

Angaben verweisen wir auf den Abschnitt „Prospektverantwortung“.

4. Vertriebsgesellschaften

a) 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 TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG hat mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH zwei Verträge abgeschlossen, wonach die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH damit beauftragt wird, Gründungsgesellschafter mit Einlagen in Höhe von DM 7.050.000 und Vertriebsgesellschaften und Personen an die TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG zu vermitteln, die die Beschaffung des Zeichnungskapitals von Neukommanditisten 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.

b) Firma:
 WestFonds Immobilien-Anlagegesellschaft mbH
 Sitz: Düsseldorf
 AG Düsseldorf: HRB 10540
 Tag der Eintragung: 3. März 1966
 Stammkapital: DM 1.500.000
 Geschäftsführer:
 Gert Sielaff
 Klaus-Henning Hoffmann

Die TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG hat mit der WestFonds GmbH einen Vertrag über die Plazierung von Gesellschaftskapital in Höhe von DM 31.500.000 (incl. 5% Agio) mit der Maßgabe, dieses bis spätestens zum 31.12.1999 zu beschaffen, geschlossen.

5. 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:

- a) ein Vertrag betreffend die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase (vgl. Abschnitt „Weitere Detailinformationen zur Kommanditbeteiligung“)
- b) ein Vertrag betreffend die Prüfung der Jahresabschlüsse.

6. Finanzierende Bank

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

7. Mieter

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

8. 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 zum Fachmarktzentrum RING CENTER Offenbach.

Chancen und Risiken

Mit einer Beteiligung am ILG Fonds Nr. 28 geht der Anleger ein wirtschaftliches Engagement ein: Er ist an einer Gesellschaft beteiligt, die eine neu zu errichtende gewerbliche Immobilie 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 kommt in ihrem Standortgutachten zu einer positiven Bewertung.

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

Die Bonität aller Mieter und vor allem die des Großmieters wurde durch Einholung bzw. Vorlage von üblichen Büroauskünften überprüft. Die Auskünfte 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“).

Ungeachtet der Tatsache, daß die Mieter bei Kaufvertragsabschluß gute Bonitäten auswiesen, kann nicht aus-

geschlossen werden, daß Mieter zu einem späteren Zeitpunkt ausfallen und nicht durch andere Mieter mit gleichwertiger Bonität ersetzt werden können. Hier können u.U. Ausfälle entstehen, die die Liquidität des Fonds belasten.

Andererseits ist es möglich, daß bei guter Akzeptanz bei anstehenden Neuvermietungen bzw. Mietvertragsverlängerungen bessere als die projizierten Ergebnisse erreicht werden können.

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 Ausschüttungen führen, soweit sie nach § 172 HGB Kapitalrückzahlungen darstellen.

Sollten aus derzeit nicht vorhersehbaren Umständen die Nettomieteinnahmen der Gesellschaft unter den Betrag fallen, der zur laufenden Bedienung der Kreditmittel erforderlich ist, könnte der Darlehensgeber die Verwertung der Immobilie betreiben, verbunden mit dem Risiko für den Anleger, daß seine Beteiligung im Wert gemindert wird.

Unter Umständen ist zudem die Tilgung der Fremdmittel nur durch den Verkauf der Immobilie möglich. Im Extremfall ist das Risiko vorhanden, daß der später zu erzielende Verkaufspreis zur Tilgung der Fremdmittel nicht ausreichen könnte.

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. Investitionskosten/Fertigstellung

Die Anschaffungskosten der Immobilie sowie die Gebühren für die von der Gesellschaft in Anspruch genommenen Dienstleistungen sind fest vereinbart; insofern besteht im Grunde kein Kostenrisiko. Sofern sich jedoch die vereinbarte Miete aufgrund von Nutzflächenänderungen erhöht oder vermindert, erhöht oder vermindert sich der Kaufpreis entsprechend. Durch die Begrenzung der kaufpreisrelevanten Eingangsjahresmiete auf DM 9.000.000 ergibt sich eine maximale Erhöhung des Kaufpreises um DM 292.850 auf DM 122.700.000 begrenzt.

Eine Kaufpreiserhöhung müßte durch zusätzliche Fremdmittelaufnahme oder durch Inanspruchnahme der Liquiditätsreserve finanziert werden.

Eine Kaufpreisermäßigung aufgrund einer geringeren Jahresnettomiete würde der verzinslich anzulegenden Liquiditätsreserve zugeführt. Da die hier erzielbaren Zinseinnahmen gegenwärtig unter den anteiligen Mieteinnahmen liegen, würde die zu Ausschüttungszwecken verfügbare Liquidität beeinflusst. Die Prospektherausgeberin rechnet jedoch nicht mit einer ins Gewicht fallenden Reduzierung der im Kaufvertrag angesetzten Solljahresnettomiete und deshalb auch nicht damit, daß die im Prospekt projizierte Ausschüttung in einem solchen Fall nennenswert negativ beeinflusst wird.

Eine Erhöhung der Kosten für Notariat, Grundbuch und Handelsregister belastet die Liquidität nur dann, wenn sie nicht über die Position „Unvorhergesehenes“ des Finanz- und Investitionsplanes aufgefangen werden kann. Zinsrisiken aus der Inanspruchnahme von Kreditmitteln bis zur Vollplatzierung werden von der ILG im Rahmen des

„Vertrages über die Garantie der Finanzierungszinsen 1998 und 1999 gem. Finanz- und Investitionsplan und der Ausschüttung 1999 gem. Ergebnisprojektion“ getragen.

Bezüglich der Baupflicht des Generalübernehmers besteht das Risiko einer Verschiebung von Fertigstellungsterminen aufgrund höherer Gewalt oder einem behördlich oder verwaltungsgerichtlich verfügten Baustop. Der notarielle Vertrag verpflichtet den Generalübernehmer zur schlüsselfertigen Herstellung zum Festpreis zu einem bestimmten Termin. Über den Generalübernehmer liegt eine positive Büroauskunft vor. Der Generalübernehmer hat mit der Durchführung der Baumaßnahme ein leistungsfähiges Bauunternehmen als Generalunternehmer beauftragt. Über dieses Unternehmen liegt ebenfalls eine positive Büroauskunft vor. Der Generalunternehmer hat eine Erfüllungsbürgschaft zu stellen, die der Generalübernehmer zur Sicherheit an die Beteiligungsgesellschaft abgetreten hat. Bauraten werden im übrigen jeweils bei Nachweis der erbrachten Leistung fällig.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, daß der Generalübernehmer und/oder der Generalunternehmer notleidend werden und eine Vergabe an Dritte erfolgen muß. Die Beteiligungsgesellschaft geht davon aus, daß eine solche Vergabe ggf. ohne Schaden erfolgen kann. Sollte der Generalübernehmer ausfallen, so würden die in den noch nicht bezahlten Bauraten enthaltenen Gewinnanteile als „Puffer“ zur Verfügung stehen, wobei davon ausgegangen wird, daß der Generalunternehmer dann im Auftrag der Beteiligungsgesellschaft arbeitet. Sollte der Generalunternehmer ausfallen, obliegt es dem Generalübernehmer, einen neuen Generalunternehmer zu finden. In diesem Falle könnte der Generalübernehmer neben seiner eigenen Bonität auch noch Gewinnanteile einsetzen.

3. Kosten und Risiken der Immobilie

Die Beteiligungsgesellschaft erwirbt einen zu erstellenden Neubau. Der Neubau ist von der Verkäuferin mängelfrei abzuliefern; darüber hinaus hat

die Beteiligungsgesellschaft die üblichen Gewährleistungsansprüche. Die Beteiligungsgesellschaft hat für Reparaturaufwendungen während der 20-jährigen Prognoseperiode insgesamt TDM 8.678 angesetzt. Dieser Ansatz wurde unter dem Gesichtspunkt größtmöglicher Vorsicht so hoch bemessen. Die Angemessenheit der angesetzten Kosten wurde nicht durch Gutachten unterlegt. Jedoch wurden die entsprechenden Kosten auf der Grundlage mehrjähriger Erfahrungen der ILG mit vergleichbaren Objekten ermittelt.

Die Beteiligungsgesellschaft baut darüber hinaus aus laufenden kalkulierten Überschüssen eine Liquiditätsreserve auf. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, daß durch derzeit nicht voraussehbare große Reparaturen in Zukunft Aufwendungen erforderlich werden können und diese deshalb entweder zu Lasten von Ausschüttungen oder durch Nachvaluierung aufgenommener 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.

Die Einrichtung der vermieteten Verkaufsflächen erfolgt durch die Mieter. Insoweit obliegt es auch dem Mieter, gegebenenfalls Anpassungsinvestitionen bei geänderten Wettbewerbsverhältnissen etc. vorzunehmen.

Nur soweit in Zusammenhang mit nicht mietvertraglich geschuldeten Leistungen, so z.B. im Falle von Anschlußvermietungen, Forderungen gestellt werden, kann die Beteiligungsgesellschaft zu Aufwendungen genötigt sein. Sofern diese nicht zu Lasten der Liquiditätsreserve finanziert werden können, kann es erforderlich werden, zusätzliche Kreditmittel aufzunehmen.

In den Instandhaltungsaufwendungen von TDM 8.678 sind auch sog. Großreparaturen von TDM 1.000 im Jahr 2010 und TDM 3.000 im Jahr 2014 berücksichtigt.

4. Bodenbeschaffenheit

Das zu bebauende Grundstück wies als Folge seiner vorhergehenden Nutzung als Industriegelände Kontaminationen auf und zwar sowohl sog. „Bodenbelastungen“ mit relativ hohem Kontaminationsgehalt wie auch bloße Bodenverunreinigungen.

In Zusammenhang mit der Baugenehmigung wurde von den zuständigen Behörden auf der Grundlage umfangreicher Bodenuntersuchungen die Aufstellung eines Entsorgungsplans verlangt.

Dieser Entsorgungsplan wurde vom Generalübernehmer in Zusammenarbeit mit einem Fachunternehmen erarbeitet. Im Rahmen des Entsorgungskonzepts wurde durch umfangreiche Maßnahmen des Bodenaustauschs den Behörden gegenüber zwischenzeitlich der Nachweis der Beseitigung aller festgestellten Bodenbelastungen geführt.

Die „Verunreinigungen“ werden im Verlauf der Bauarbeiten sukzessive beseitigt. Die Beseitigungsmaßnahmen sind der Behörde jeweils vor der Durchführung der Bauarbeiten nachzuweisen.

Im übrigen steht der bauverpflichtete Generalübernehmer nach dem notariellen Kaufvertrag für die Durchführung aller erforderlichen Entsorgungsmaßnahmen ein und übernimmt insoweit eine auf drei Jahre befristete Gewährleistungsbürgschaft.

5. Einnahmen- und Ausgabenprojektion

Die Prognoserechnung des Fonds geht bezüglich der

Mietentwicklung von einer konstanten Preissteigerungsrate von 1,4 % p.a. in 1999, 2,5 % p.a. in den Jahren 2000–2001 und von 3,2% p.a. ab dem Jahr 2002 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

Chancen und Risiken

ist festzuhalten, daß eine Preissteigerungsrate, die über der angenommenen liegt, Mieteinnahmen erwarten läßt, die höher liegen.

6. Zinsen

Die Prognoserechnung der Beteiligungsgesellschaft kann nur für den Zeitraum bis zum 31.12.2013 von einem festen Zinssatz ausgehen.

Da im Zusammenhang mit der langfristigen Finanzierung in Höhe von TDM 99.300 die Zahlung eines Disagios von 10 % und einer Zinsvorauszahlung von 10 % vereinbart wurde, ergibt sich für diese Zinsfestschreibungsperiode ein besonders niedriger Nominalzins mit der Folge, daß die Zinsbelastung ab dem 1.1.2014 steigt.

Die Beteiligungsgesellschaft geht in ihrer Prognoserechnung davon aus, daß der Effektivzinssatz dann 7,52 % p.a. (Nominalzinssatz 7,25 % p.a.) für eine fünfjährige Zinsbindungsfrist beträgt. Nur wenn die Mietentwicklung wie projiziert verläuft und ab 1.1.2014 keine höhere Nominalzinsbelastung als 7,25 % 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 der Möglichkeit der Erzielung höherer Habenzinsen für die von der Gesellschaft gehaltene Liquidität als kalkuliert. Außerdem fallen die positiven steuerlichen Ergebnisse niedriger aus.

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.

7. Sonstige Risiken aus der Fremdfinanzierung

Die Beteiligungsgesellschaft hat für die erste Zinsbindungsperiode eine Eingangstilgung ab dem 1.1.2000 von 1,00 % p.a., die sich um ersparte Zinsaufwendungen erhöht, fest vereinbart.

Sie geht in ihrer Prognoserechnung davon aus, daß der Tilgungsanteil ab dem 1.1.2014 so bemessen wird, daß der Kredit zum 31.12.2018 noch mit ca. 73 % 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.

8. Steuerbelastung/-zahlung

Bei der Berechnung der projizierten Ergebnisse wird im steuerlichen Bereich von einer Fortgeltung der derzeitigen steuerrechtlichen Rahmendaten ausgegangen bzw. werden bekannte voraussichtliche Änderungen in den Steuergesetzen berücksichtigt.

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 mit 5,5% für die Zeit bis 2002 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 1998 davon ausgegangen, daß die Kapitaleinzahlung zum 30.12.1998 erfolgt und die Steuererstattung aus der steuerlichen Verlustzuweisung zum 30.06.1999 bzw. Steuerzahlungen für die Jahre ab 1999 zum 30.06. des jeweils folgenden Jahres fließen.

Für das Beitrittsjahr 1999 wurde davon ausgegangen, daß die Kapitaleinzahlung zum 30.6.1999 erfolgt und die Steuererstattung aus der steuerlichen Verlustzuweisung zum 30.06.2000 und die Steuerzahlung für die Jahre ab 2000 zum 30.06. des jeweiligen Folgejahres fließen.

Der Eintritt der aufgezeigten steuerlichen Folgen ist aus heutiger Sicht wahrscheinlich. Die endgültige Anerkennung erfolgt durch die Betriebsprüfung der Beteiligungsgesellschaft, die erfahrungsgemäß innerhalb eines Zeitraums von 1 bis 5 Jahren stattfindet.

Im Gesellschaftsvertrag wurde eine Regelung getroffen, die es ermöglicht, später beitretenden Neugesellschaftern steuerliche Verlustzuweisungen in gleicher Höhe zuzuweisen wie früher beitretenden Neugesellschaftern. Dies wird dadurch erreicht, daß unterjährige Ergebnisse den verschiedenen Neugesellschaftern abweichend von der prozentualen Beteiligung so lange in unterschiedlicher Höhe zugerechnet werden, bis dieser Gleichstand erreicht ist.

Die Bemessungsgrundlagen für die steuerlichen Abschreibungen unterliegen, ebenso wie die sofort absetzbaren Werbungskosten der Überprüfung durch die Finanzverwaltung und können von den angesetzten Beträgen abweichen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß die Finanzverwaltung zu einzelnen Sachverhalten eine andere Auffassung vertritt als der Prospektherausgeber.

Die Fondsgesellschaft kann in Rechnung gestellte Umsatzsteuer anteilig als Vorsteuer geltend machen, soweit durch die auszuübenden Umsatzsteueroptionen an Unternehmer umsatzsteuerpflichtig vermietet wird, und diese in den Mieträumen ausschließlich Umsätze tätigen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Nachdem die Fondsgesellschaft hierauf nur begrenzt Einfluß nehmen kann, kann unter Umständen die Option zur Umsatzsteuer nicht vollständig ausgeübt werden, so daß der Vorsteuerabzug nur teilweise möglich ist. Die erhaltene Vorsteuer ist anteilig an das Finanzamt zurückzuzahlen, wenn vor Ablauf von 10 Jahren die Voraussetzungen für die Umsatzsteueroption wegfallen, z.B. bei Vermietung an einen Nichtunternehmer.

Auf die Ausführungen unter der Überschrift „Steuerliche Grundlagen“ wird ausdrücklich verwiesen.

9. 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 können. 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 Fondsimmoblien betreffende Nachfrageschwäche zu einer Käufernachfrage auf niedrigerer als im Prospekt zugrunde gelegter Basis führen, so würde auch dies die erwarteten Verkaufserlöse und die erwartete Gesamtrendite negativ beeinflussen.

Auf der anderen Seite wird ein anhaltend überdurchschnittlicher Erfolg der Fondsimmoblie positiven Einfluß auf die Wertentwicklung haben.

10. Kaufangebot

Die Beteiligungsgesellschaft hat ein dinglich abgesichertes Kaufangebot zugunsten REWE übernommen. Details hierzu finden sich unter dem Abschnitt „Vertragliche Grundlagen“.

Wenn auch die Konditionen des Kaufangebotes aus der Sicht der Beteiligungsgesellschaft attraktiv sind, so nimmt dieses Kaufangebot der Beteiligungsgesellschaft doch voraussichtlich die Möglichkeit, außerordentliche Wertentwicklungen zu realisieren.

11. Verwaltungsrisiken

Die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft obliegt einer natürlichen Person, die Verwaltung der Beteiligungsgesellschaft wird von einem Dienstleistungsunternehmen (ILG) durchgeführt.

Naturgemäß 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.

12. Gesellschaftsrecht

Nach Eintragung im Handelsregister ist die Haftung der Kommanditisten auf ihre Kapitaleinlage zuzüglich Agio beschränkt. Ist die Einlage voll geleistet, kann die Haftung nur insoweit wieder aufleben, als den Anlegern Teilbeträge ihrer Einlagen im Rahmen von Ausschüttungen gemäß § 172 HGB zurückgewährt werden. Vor ihrer Eintragung im Handelsregister haften die Kommanditisten für in diesem Zusammenhang begründete Verbindlichkeiten wie BGB-Gesellschafter unbeschränkt einschließlich Bankverbindlichkeiten, soweit die Haftung durch die Geschäftsführer nicht vertraglich ausgeschlossen wurde oder den Gläubigern die Beteiligung als Kommanditist nicht bekannt war.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, daß die fremdfinanzierende Bank als Hauptgläubiger von der Kommanditisteneigenschaft der Zeichner Kenntnis hat und sich deshalb nicht auf eine unbeschränkte Haftung vor Eintragung berufen kann (§ 176 HGB).

Zur Beschlußfassung über allgemeine Punkte genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, bei besonders wichtigen Fragen ist eine Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich. Falls sich deshalb trotz entsprechender Einladung nur wenige Gesellschafter an der Abstimmung beteiligen, kann das dazu führen, daß eine Minderheit Beschlüsse faßt, die dann von allen Anlegern mitzutragen sind. Die Kumulierung von Stimmrechten bei wenigen Großanlegern vergrößert das Risiko der sogenannten Majorisierung, wenn sich bei anstehenden Abstimmungen nur ein relativ kleiner Teil des Kommanditkapitals beteiligt.

Abfindungszahlungen infolge von Kündigungen einer Vielzahl von Gesellschaftern, die erstmals ab dem Jahr 2019 möglich sind, können möglicherweise nicht vollständig aus der Liquiditätsreserve der Gesellschaft, sondern nur zu Lasten der Ausschüttungen oder durch Aufnahme neuer Fremdmittel bestritten werden. Es wird jedoch auf die Schutzbestimmungen des § 16 des Gesellschaftsvertrages hingewiesen.

13. Fungibilität

Da es für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds keinen organisierten Zweitmarkt wie z.B. die Börse gibt, besteht eine eingeschränkte Fungibilität der Anteile. Es existiert das Risiko, daß ein Anteil nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen verkauft werden kann.

Neben der Verfügung über die Gesellschaftsanteile ist auch eine Veräußerung der Immobilie insgesamt denkbar. Über die Veräußerung der Immobilie entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen. g der Immobilie nicht oder nur zu einem nicht angemessenen Preis möglich ist.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

vom 17.11.1998, in der durch Gesellschafterbeschuß vom 01.12.1998 geänderten Fassung:

§ 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach 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 am zu errichtenden Objekt Fachmarktzentrum RING CENTER in Offenbach, Odenwaldring.

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) TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Einlage
b) Herr Dr. Günter Lauerbach, München; mit einer Einlage von DM 600.000.

2. Gründungskommanditisten sind: Herr Uwe Hauch, München, mit einer Einlage von DM 600.000.

Anmerkung:

Die Namen der weiteren Gründungsgesellschafter mit einer Gesamteinlage von DM 5.850.000 werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt. Sie sind jedoch der Prospektherausgeberin und der Prospektprüfungsgesellschaft bekannt.

3. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, ist berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen.

4. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, ist berechtigt und von allen Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt, unter Abschluß entsprechende Beitrittsverträge (Annahme von Zeichnungserklärungen), im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommandi-

tisten 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.

Durch die Annahme der Zeichnungserklärung durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach, wird der Beitritt zur Gesellschaft wirksam.

§ 4 Kapital, Haftung

Anmerkung:

Die hier kursiv abgedruckten Kapitaleinlagen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Bezüglich der Änderung wird auf den Anhang zum Gesellschaftsvertrag auf Seite 91 verwiesen.

1. Das Kommanditkapital teilt sich in zwei Gruppen auf:

a) Gründungskommanditisten mit Kapitaleinlagen von DM 6.450.000.
b) Neukommanditisten mit Kapitaleinlagen von *DM 59.556.000* incl. Agio

Die Kapitaleinlagen der Neukommanditisten 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 59.556.000* incl. Agio begrenzt.

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt unter Einschluß der Gesellschafter nach § 3 Ziffer 1 b) und 2 *DM 66.606.000*.

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. Die Kapitaleinzahlungen der Gründungsgesellschafter gem. § 3 Ziffer 1 b) und 2 sind zum 15.12.1998 auf das Konto der Gesellschaft einzuzahlen. Die Einzahlungen der Neukommanditisten sind sofort nach Annahme der Zeichnungserklärung durch Herrn Dr. Lauerbach fällig.

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 Schadensersatzan-

sprüche 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 Ziffer 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 unveränderlich 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

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 TED 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 - soweit er zu diesem Zeitpunkt noch Gesellschafter ist -, die Geschäftsführung, nicht jedoch die persönliche Haftung. Die Gesellschaft wird in diesem Fall von der verbleibenden Komplementärin und Herrn Uwe Hauch, jeweils allein, vertreten. Herr Uwe Hauch wird für diesen Fall bereits jetzt aufschiebend bedingt entsprechende Generalvollmacht erteilt. Für den Fall, daß Herr Uwe Hauch zu diesem Zeitpunkt nicht mehr Gesellschafter ist, muß eine andere natürliche Person aus dem Kreis der Gesellschafter bestimmt werden. Die Vergütung für die Tätigkeit der Geschäftsführung und Vertretung wird auf Vorschlag der persönlich haftenden Gesellschafterin, TED 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.

Insbesondere bedürfen ein Grundstückskaufvertrag und der Abschluß eines Generalübernehmervertrages betreffend den Grundstückserwerb und die Errichtung des Investitionsgegenstandes RING CENTER Offenbach, Odenwaldring, nicht der Zustimmung gem. § 6 Abs. 4.

6. Der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 4 bedarf es auch nicht zum Abschluß neuer Mietverträge und zur Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Ausnutzung einer günstigen Zinssituation.

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.

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

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 Beiratsmitglieds endet mit der regulären Amtszeit des Beirats.

5. Die Beiratsmitglieder haben Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen, die im Zusammenhang mit Beiratssitzungen 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 2008 auf DM 6.000 p. a. erhöht.

§ 8 Finanz- und Investitionsplan

I. Nettoinvestitionsaufwand TDM TDM

A. Mittelverwendung

Grundstück	42.000,00	
Gebäude	<u>80.407,15</u>	122.407,15
Grunderwerbsteuer	4.969,73	
Notar- und Grundbuchkosten	<u>400,00</u>	5.369,73
Vermittlung Finanzierung	2.567,42	
Platzierungsgarantie	1.200,00	
Prospektprüfung und Steuerberatung	180,00	
Prospektkosten	245,00	
Konzeption	150,00	
Bauabnahme	140,00	
Anderkontenführung	50,00	
Saldierter Zinsaufwand bis 31.12.1999	4.429,71	
Beschaffung Gesellschaftskapital	8.704,61	
Standortgutachten	10,00	
Eintragung Handelsregister	100,50	
Unvorhergesehenes, Sonstiges	<u>291,88</u>	<u>18.069,12</u>
		<u>145.846,00</u>

B. Mittelherkunft

Anteiliges Gesellschaftskapital	46.546,00	
Langfristiges Fremdkapital	<u>99.300,00</u>	<u>145.846,00</u>

II. Sonstige Aufwendungen Initialphase

A. Mittelverwendung

Disagio	9.930,00	
Zinsvorauszahlung	9.930,00	
Liquiditätsreserve	<u>200,00</u>	<u>20.060,00</u>

B. Mittelherkunft

Anteiliges Gesellschaftskapital	<u>20.060,00</u>	<u>20.060,00</u>
---------------------------------	------------------	------------------

III. Gesamtinvestitionsaufwand

Nettoinvestitionsaufwand	145.846,00	
Sonstige Aufwendungen Initialphase	<u>20.060,00</u>	<u>165.906,00</u>
Gesellschaftskapital	66.606,00	
Langfristiges Fremdkapital	<u>99.300,00</u>	<u>165.906,00</u>

Anmerkung
Der hier kursiv abgedruckte Finanz- und Investitionsplan entspricht dem aktuellen Planungsstand und dem im Prospekt auf Seite 65 abgedruckten Finanz- und Investitionsplan bis 31. 12. 1999. Bezüglich der Änderung wird auf den Anhang zum Gesellschaftsvertrag auf Seite 91 verwiesen.

§ 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 mitgeteilte 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 zugewandene 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 4 Wochen nach Absendung des Protokolls angefochten werden.

§ 10 Geschäftsjahr, Jahresabschluss

1. Die Gesellschaft nimmt am Tage des Abschlusses dieses Gesellschaftsvertrages ihre Tätigkeit auf. Sie wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Für die Zeit vom Beginn der Gesellschaft bis zum 31.12.1998 wird ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet.

2. Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres hat der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Lauerbach, für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Einnahmen-/Überschubrechnung 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 Sonderabschrei-

bungen und Bewertungsrechte können in Anspruch genommen, zulässige Rückstellungen und Rücklagen gebildet werden. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch Mehrheitsbeschluß der Gesellschafter.

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 steuerlichen Ergebnis 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. Der persönlich haftende Gesellschafter mit seiner Komplementäreinlage und die Gründungskommanditisten gem. § 3 Ziffer 1 b) und 2 erhalten in 1998 vorab einen Anteil am steuerlichen Ergebnis der Initialphase in Höhe von 70 % Ihrer Beteiligung.

3. Das nach vorstehenden Ziffern 1 und 2 verbleibende steuerliche Ergebnis des Jahres 1998 wird an die in 1998 der Gesellschaft beitretenden Neukommanditisten entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesamtkapital der Neukommanditisten, das 1998 der Gesellschaft beiträgt, verteilt.

4. Das Ergebnis 1999 wird nach dem Vorwegabzug gem. Ziffer 1 wie folgt verteilt:

Der persönlich haftende Gesellschafter mit seiner Komplementäreinlage, die Gründungskommanditisten und die Neukommanditisten, die bereits 1998 der Gesellschaft beitraten, erhalten ein ausgeglichenes steuerliches Ergebnis (Null-Ergebnis) zugewiesen.

Das verbleibende steuerliche Ergebnis wird anteilig auf die Neukommanditisten

verteilt, die 1999 der Gesellschaft beitreten. Die Verteilung erfolgt nach der prozentualen Beteiligung am in 1999 beigetretenen Neukommanditkapital.

Ziel der Ergebnisverteilung für die Neukommanditisten in den Jahren 1998 und 1999 ist es, in 1998 und 1999 und ggf. auch noch in den Folgejahren eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer prozentualen Beteiligung am Neukommanditkapital herzustellen.

Werbungskosten und/oder Einnahmen-Überschüsse werden deshalb so lange abweichend von der Beteiligungshöhe auf die Neukommanditisten verteilt, bis sie 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.

Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

5. Ab 2000 wird ein im Jahresabschluß ausgewiesenes steuerliches Ergebnis nach Berücksichtigung des Vorwegabzuges gem. Ziffer 1 an die Gesellschafter entsprechend Ihrer prozentualen Beteiligung am Gesamtgesellschaftskapital verteilt.

Sollte die unter Ziffer 4 beschriebene Ergebnisgleichstellung bei den Neukommanditisten noch nicht erreicht sein, werden die steuerlichen Ergebnisse dieser Gesellschafter analog Ziffer 4 weiterhin abweichend verteilt.

6. 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.

7. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen/Erfordernisse (z. B. Aufbau der Liquiditätsreserve) benötigt werden, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Al-

le 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.

8. In 1999 beitretende Gesellschafter erhalten in 1999 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 1998 erhalten voll die für 1999 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. Bis zum 31.12.2004 darf eine Veräußerung oder schenkungsweise Übertragung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des geschäftsführenden Komplementärs erfolgen. Der Komplementär darf bis zum 31.12.2004 seine Einlage weder veräußern noch schenkungsweise übertragen.

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.

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

§ 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. Dabei ist auszuschließen, daß durch Übergang der Kapitalanteile gem. Ziffer 1 und 2 Kapitalanteile entstehen, die kleiner als DM 5.000 sind. In einem solchen Fall verpflichten sich die Personen nach Ziffer 1, untereinander Regelungen zu treffen, die diesen Mindestkapitalanteil berücksichtigen.
4. 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. Im übrigen wird auf § 6 Ziffer 2 verwiesen.
5. Ist ein Kapitalanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 bis 3 bei Eintritt der Nacherbschaft sinngemäß.
6. 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 31.12.2019 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 Gläubiger 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 Kapitalanteils entsprechenden Anteils am Reinvermögen der Gesellschaft (Vermögensgegenstände abzüglich Schulden) 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 anteiligen Reinvermögens 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 % 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 Gesellschafter 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.

Prospektverantwortung

2. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt. Eine Ausgleichsverpflichtung 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.

Anhang zum Gesellschaftsvertrag:
Der nachfolgend abgedruckte Finanz- und Investitionsplan entspricht dem Finanz- und Investitionsplan des Gesellschaftsvertrages vom 17. 11. 1998. Er weicht geringfügig von dem aktuellen Finanz- und Investitionsplan auf Seite 65 des Prospektes und dem auf Seite 88 unter § 8 des Gesellschaftsvertrages wiedergegebenen Finanz- und Investitionsplan ab. Die Änderungen bewegen sich im Rahmen des § 6 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages. Im Zuge dieser Änderungen wurde auch das Gesamtkapital der Gesellschaft im § 4 des Gesellschaftsvertrages von DM 66.480.000 um DM 126.000 (= 0,2 %) auf DM 66.606.000 erhöht.

I. Nettoinvestitionsaufwand TDM TDM

A. Mittelverwendung

Grundstück	41.000,00	
Gebäude	<u>82.006,71</u>	123.006,71
Grunderwerbsteuer	4.994,07	
Notar- und Grundbuchkosten	<u>370,00</u>	5.364,07
Vermittlung Finanzierung	2.567,42	
Platzierungsgarantie	1.200,00	
Prospektprüfung und Steuerberatung	180,00	
Prospektkosten	200,00	
Konzeption	150,00	
Baubahnahme	100,00	
Anderkontenführung	50,00	
Finanzierungszinsen bis 31.12.1999	4.375,26	
Beschaffung Gesellschaftskapital	8.688,23	
Standortgutachten	30,00	
Eintragung Handelsregister	99,00	
Unvorhergesehenes, Sonstiges	<u>281,19</u>	<u>17.921,10</u>
		<u>146.291,88</u>

B. Mittelherkunft

Anteiliges Gesellschaftskapital	46.345,38	
Langfristiges Fremdkapital	99.673,13	
Miete - Kosten 1999 - Ausschüttung 1999	<u>273,37</u>	<u>146.291,88</u>

II. Sonstige Aufwendungen Initialphase

A. Mittelverwendung

Disagio	9.967,31	
Zinsvorauszahlung	9.967,31	
Liquiditätsreserve	<u>200,00</u>	<u>20.134,62</u>

B. Mittelherkunft

Anteiliges Gesellschaftskapital	<u>20.134,62</u>	<u>20.134,62</u>
---------------------------------	------------------	------------------

III. Gesamtinvestitionsaufwand

Nettoinvestitionsaufwand	146.291,88	
Sonstige Aufwendungen Initialphase	<u>20.134,62</u>	<u>166.426,50</u>
Miete - Kosten 1999 - Ausschüttung 1999	273,37	
Gesellschaftskapital	66.480,00	
Langfristiges Fremdkapital	<u>99.673,13</u>	<u>166.426,50</u>

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:

16. Dezember 1998

Prospektherausgeber:

Firma:

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen 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 Leasingfinanzierungen im In- und Ausland

Stammkapital: DM 1.000.000;

davon einbezahlt: DM 1.000.000

Wesentlich beteiligter geschäftsführender Gesellschafter: Dr. Günter Lauerbach geschäftsansässig:

Landsberger Straße 439,
81241 München

Bild- und Kartennachweis:

Landkarten, Stadtpläne S. 6, 12, 20, 27

Landkarte, S. 10

Luftbild Fonds-Objekt „Portitz-Treff“ Leipzig, S. 3:

Luftbild Fonds-Objekt Plauen, S. 3:

Luftbild Zittau: S. 11

Luftbild Offenbach: S. 1, 6, 22, 23, 28, 35,

Künstl. Darstellungen: S. 1, 13, 15, 18, 29, 32, 34

Fotos Offenbach: S. 22, 24, 26,

Foto Rathaus Offenbach: S. 29

Fotos Takko: S. 46

Fotos toom, ProMarkt, Teppich Frick

Sonstige Fotos:

© Falk-Verlag GmbH, Kartographie: Geo-Data

© Mairs Geographischer Verlag

Fotografie H. Timmermann, 2610 WILRIJK-BELGIUM

Stuttgarter Luftbild Elsäßer GmbH, 70621 Stuttgart

Sachsenluftbild Dresden

Jürg Püntener Aerial Surveys, 55294 Bodenheim

Bernd Bücking, München

Amt für Öffentlichkeitsarbeit, Stadt Offenbach am Main

Stefan Köser, Frankfurt

Takko ModeMarkt GmbH

mit freundlicher Genehmigung der REWE-Gruppe

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Herausgeber des Emissionsprospektes:



Landsberger Straße 439, 81241 München
Telefon: 0 89/8 20 66 88, Fax: 0 89/8 21 22 86

Vertriebsbeauftragter:

