



Immobilien-Fonds Nr.

30



Immobilien-Fonds Nr. 30

Werra-Center

Eschwege/Hessen



Aufstellung aller ILG-Immobilienfonds von 1980–2004

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital in Mio. €	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme	Nutzfläche m ²	Anmerkung
1	Verwaltungs- und Lagergebäude	München	4,5	0,6	1981	4.925	verkauft***
2	Büro-, Lager- und Betriebsgebäude	Ulm	8,8	1,6	1982	9.646	
3	Betriebs- und Bürogebäude	Herne	5,5	0,9	1983	10.905	verkauft***
4	Zentrallager	Wilhelms- haven	11,2	2,2	1983	17.248	verkauft***
5	Baumarkt	Gifhorn	1,9	0,3	1984	2.450	verkauft***
6	Baumarkt	Nürnberg	3,1	0,5	1984	2.600	verkauft
7	Fachmarkt- zentrum*	Langweid	4,0	3,7	1984	5.360	
8	Baumarkt	Bocholt	3,1	0,5	1984	3.676	verkauft***
9	Baumarkt	Augsburg	2,3	0,4	1984	7.985	
10	Baumarkt	Gersthofen	4,0	0,7	1984	3.800	
11	Baumarkt	Bensheim	2,4	2,2	1984	2.766	verkauft***
12	Zentrallager	Trossingen	15,4	2,9	1985	17.800	verkauft***
13	Supermarkt*	München	2,3	2,2	1987	924	
14	SB-Warenhaus	Homburg/Saar	19,2	3,6	1986	13.258	
15	SB-Warenhaus	Höchberg	9,0	4,3	1987	9.916	
16	Geschäftshaus	Köln	8,5	4,4	1988	5.114	
17	Bürohäuser	München	8,7	4,2	1987	5.726	
18	Fachmarktzentrum	Heidenheim	27,5	13,2	1989	25.962	
19	Bürohaus	Nürnberg	3,6	2,0	1990	2.294	
20	Bürohaus	Düsseldorf	16,7	10,0	1991	6.103	
**	Nahversorgungs- zentrum*	Biederitz	3,0	1,5	1992/1993	2.085	
21	Fachmarktzentrum	Köthen	18,7	10,3	1993	12.185	
22	Fachmarktzentrum	Stendal	37,5	20,3	1994	24.795	
23	Fachmarktzentrum	Plauen	47,7	27,7	1995	29.331	
24	Nahversorgungs- zentrum	Quedlinburg	8,0	4,6	1996	3.870	
25	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	
26	Einkaufszentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	
27	Fachmarktzentrum Verbrauchermarkt	Zittau Görlitz	31,2	17,7	1996 1998	18.458	
28	Fachmarktzentrum	Offenbach	85,1	34,1	1999	33.485	
29	Fachmarktzentrum	Dachau	72,6	40,0	2001	29.307	
30	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
Summen:			547,3	260,5		349.069	

* BGB-Fonds, alle anderen in der Rechtsform der KG

** Privatplatzierung

*** Beim Verkauf dieser 7 Objekte erzielten die Investoren über die Laufzeit eine Rendite, die weit über der seinerzeit prospektierten lag.
Beim Verkauf des Fondsobjektes Nr. 6 erzielten die Investoren eine plangemäße Rendite.

Über die kumuliert erwirtschafteten Ergebnisse berichtet nachfolgend die ILG-Leistungsbilanz.



ILG Fonds Nr. 23, Elster-Park Plauen



ILG Fonds Nr. 27, Dreiländerpark in Zittau



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach



ILG Fonds Nr. 29, InCenter Dachau

Presse über ILG

„auf Einzelhandelsobjekte
spezialisierte ILG“ *Handelsblatt*

„Die ILG, die seit 1980 am Markt ist,
hat mehr als 500 Mill. Euro investiert.“
Börsenzeitung

„Bedeutender Fondsanbieter“
Capital

„kompetenter Initiator“
G.U.B.

„durch ihr „sicher beteiligt“-Konzept, wel-
ches Sicherheitskriterien für den Anleger
besonders hoch gewichtet, konnte sich die
ILG einen Namen machen.“
Fondsprofessionell.de

„empfehlenswert“
Fuchsreport (Fuchsbrieft)

„ein sehr sicheres Angebot“
kapital-markt intern (kmi)
über den ILG Fonds Nr. 29

„Sechs Fondsgesellschaften wurden
zwischenzeitlich aufgelöst, wobei für
die Gesellschafter durchweg bessere
Renditen erwirtschaftet werden
konnten als ursprünglich geplant.“
*Deutsches Finanzdienstleistungs Infor-
mationszentrum (DFI-Gerlach-Report)*

„Gesamturteil: Der Anleger erhält mit
dem Geschäftsbericht eine sehr
detaillierte Information über den Ver-
lauf seiner Beteiligung, die kaum Wün-
sche offen lässt.“
Stefan Loipfinger /fondstelegramm.de
über die ILG Geschäftsberichte

„Die HFS ermittelt vierteljährlich einen
Kaufkurs für ILG Fonds und bietet
Anlegern eine Ausstiegsmöglichkeit.“
Finanztest (Stiftung Warentest)
*über die Kooperation der
ILG mit den HFS-Zweitmarktfonds*

Inhalt

ILG Immobilien-Fonds Nr. 30 Werra-Center, Eschwege/Hessen

	Seite
<u>Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage</u>	5
<u>Angebot in Bildern und Stichworten</u>	6
<u>Chancen und Risiken im Überblick</u>	8
<u>ILG – Leistungsbilanz zum 31.12.2003</u>	12
<u>Standortgutachten</u>	18
<u>Objektbeschreibung</u>	25
<u>Baurecht „Sondergebiet großflächiger Handel“</u>	26
<u>Wertigkeit einer strategischen Einzelhandelsimmobilie</u>	27
<u>Verkehrswertgutachten</u>	27
<u>Mieter und Mietverträge</u>	28
<u>Finanzierung / Finanz- und Investitionsplan</u>	42
<u>Ergebnisprojektion / Wirtschaftlicher Erfolg der Beteiligung</u>	44
<u>Chancen und Risiken</u>	51
<u>Steuerliche Grundlagen</u>	60
<u>Vertragliche Grundlagen</u>	70
<u>Gesellschaftsrechtliche Grundlagen</u>	76
<u>Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft</u>	80
<u>Weitere Detailinformationen zur Kommanditbeteiligung</u>	83
<u>Baubeschreibung</u>	84
<u>Glossar</u>	88
<u>Prospektverantwortung</u>	92
<u>Anlage: Beitrittserklärung</u>	

Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

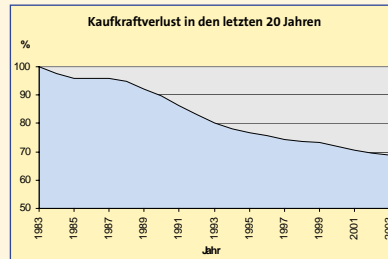
Keine Kapitalanlage kann alles. Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds kann aber durch die Kombination eines renditestarken Sachwertes mit interessanten steuerlichen Merkmalen zu Ergebnissen führen, die von anderen Kapitalanlagen nicht erreicht werden.

Erfahrene Partner sind die Voraussetzung für solide Konzeption und ordnungsgemäße Betreuung und Verwaltung während der Laufzeit der Beteiligung.

Wichtige Kriterien für die Beurteilung geschlossener Immobilienfonds sind:

1. Attraktive Barausschüttung von derzeit zwischen 6% und 7% 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 nicht steuerbar anfallen.
2. 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.
3. Strategische Einzelhandelsimmobilien von hoher regionaler Bedeutung und mit guten Mietern ermöglichen Werterhalt, Chancen auf Werterhöhungen und Ausschüttungen, die nur in geringem Umfang konjunkturbestimmt sind.
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 unter bestimmten Voraussetzungen die steuerfreie Realisierung des Veräußerungsgewinns nach Ablauf der Spekulationsfrist (derzeit 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 nahe stehenden 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 ein eingeschränkter Markt, so dass in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muss. Inzwischen haben sich Plattformen für den Verkauf derartiger Anteile gefunden.

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. Bei der Kreditaufnahme in Fremdwährung bestehen Chancen und Risiken aus einer Änderung des Wechselkurses.

Angebot in Bildern und Stichworten

Fondsobjekt Werra-Center

Das mit Kaufvertrag vom 15. 7. 2004 mit Wirkung zum 01. 07. 2004 erworbene Werra-Center liegt in Eschwege/Hessen. Es besteht aus unterschiedlich alten Bauteilen: einem Kaufland SB-Warenhaus (Lidl-Kaufland-Gruppe) mit einer Nutzfläche von 5.600 m², einem toom Baumarkt mit Gartencenter (REWE-Gruppe) mit einer Nutzfläche von 7.247 m² und einem kleinen Tanzlokal. Die Gesamtnutzfläche beträgt 13.693 m², die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche 10.950 m², das Grundstück misst 36.895 m² (vgl. Abschnitt „Objektbeschreibung“).



Werra-Center (Luftbild)

Strategische Handelsimmobilie

Die sehr gute Verkehrsanbindung sichert dem Werra-Center mit seinem großflächigen Warenangebot eine Bedeutung weit über den Standort hinaus. Mit der Genehmigung vergleichbarer Flächen ist nicht zu rechnen.

Das Werra-Center hat demnach regional eine monopolähnliche Stellung inne. Es handelt sich damit um ein Objekt mit guten Aussichten für Werterhalt und Werterhöhung.

Standort

Eschwege hat knapp 22.000 Einwohner und eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Im Einzugsgebiet des Werra-Center wohnen 90.000 Menschen. Die Stadt ist nicht nur das Mittelzentrum im Dreieck Kassel-Göttingen-Eisenach, sondern auch – nach einer Analyse der GfK (Gesellschaft für Konsum-

forschung) aus dem Jahre 2004 – der attraktivste Einzelhandelsstandort in dieser Region.

Positives Standortgutachten

Die renommierte GfK PRISMA Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG beurteilt den Standort positiv. Die Gutachterin fasst ihre Bewertung wie folgt zusammen:

„Insgesamt handelt es sich um ein solides Objekt, das in einem für den Einzelhandel guten und erfolversprechenden Umfeld eingebettet ist.“

Vermietung/Standortbestätigung

Das Werra-Center ist vollvermietet. Rund 94 % der Miete und der Fläche entfallen auf das Kaufland SB-Warenhaus und den toom Baumarkt mit Gartencenter.

Der Mietvertrag mit Kaufland wurde aktuell um 5 Jahre auf 20 Jahre Festmietzeit verlängert.

toom hat im Jahre 2001/2002 anlässlich einer Erweiterung alle Flächen für 15 Jahre neu fest angemietet.

In den Mietvertragsverlängerungen sind klare Standortbestätigungen zu sehen. Die gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit beträgt rund 16,5 Jahre!

Kaufpreis/Verkehrswertgutachten

Die Beteiligungsgesellschaft hat für die Immobilien einen Gesamtkaufpreis von T€ 16.967 bezahlt. Das eingeholte Verkehrswertgutachten beziffert den Wert mit T€ 18.740. Der gezahlte Kaufpreis liegt damit um ca. € 1,8 Mio. unter dem gutachterlichen Wert.

Investition und Finanzierung

Investition	T€
Grundstück und Gebäude	16.967
Erwerbsnebenkosten	887
Dienstleistungsgebühren/Sonstiges	1.679
Nettoinvestitionsaufwand	19.533
Disagio/Zinsvorauszahlung	1.977
Liquiditätsreserve	200
Zinsen/Ausschüttungen	426
Gesamtaufwand	22.136
Finanzierung	T€
Gesellschaftskapital	8.530
Fremdkapital	13.181
Miete 2004	425
Gesamtfinanzierung	22.136

Die Fremdmittel wurden ausschließlich in Euro und mit einer Festzinszeit von 20 Jahren aufgenommen. Über die 20-jährige Prognoseperiode werden 56 % der aufgenommenen Darlehen getilgt. Die Summe aus Ausschüttungen und Tilgungsleis-



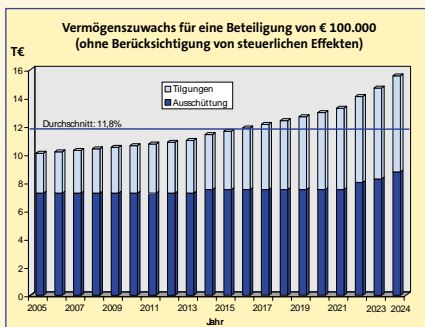
Eschwege – mitten in Deutschland

Kartografie Verwaltungs-Verlag München –
www.stadtplan.net – Lizenz Nr. 04/08/81

tungen führen beim Anleger über die gesamte Laufzeit von 20 Jahren zu einem durchschnittlichen Vermögenszuwachs von 11,8 % pro Jahr.

Ausschüttungen

Die geplanten Ausschüttungen bezogen auf das Kommanditkapital werden von 7,25 % auf 8,75 % p.a. steigen. 2004 erhalten Anleger eine zeitanteilige Ausschüttung.



Einzahlungen

Die Mindestbeteiligung beträgt € 10.000 zuzüglich 5 % Agio, höhere Zeichnungsbeiträge müssen durch € 5.000 teilbar sein.

Steuerliche Ergebnisse

Einem negativen steuerlichen Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung von 25,2 %, bezogen auf den Zeichnungsbeitrag im Beitrittjahr, stehen positive steuerliche Ergebnisse gegenüber, die sich bis zum Jahr 2024 auf 126,6 % summieren und demzufolge einen Totalüberschuss von 101,4 % bei prognosegemäßem Verlauf erwarten lassen. Der Totalüberschuss tritt bei prognosegemäßem Verlauf bereits im Jahr 2010 ein.

Gründungsgesellschafter

Die Objektgesellschaft wurde bereits durch Gründungsgesellschafter mit € 600.000 kapitalisiert. Dies entspricht ca. 7 % des Gesellschaftskapitals.

Prospektherausgeber

Der Prospektherausgeber (ILG) gewährleistet eine problemlose Verwaltung und Abwicklung. Die ILG hat bisher Gesamtinvestitionen von € 525,2 Mio. mit € 252,0 Mio. Eigenkapital abgewickelt.

Sicherheit durch:

- ✓ **Strategische Handelsimmobilie**
Einziges, großes Fachmarktzentrum in der Region, privilegiert durch Baunutzungsverordnung.
- ✓ **Solider Standort in Hessen**
Überdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraft, sehr hoher Zentralitätsfaktor (183).
- ✓ **Langfristige Vollvermietung**
Das Werra-Center ist für rund 16,5 Jahre vollvermietet (durchschnittliche, gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit).
- ✓ **Bonitätsstarke Mieter**
Hauptmieter für rund 94% der Miete (und der Fläche) sind Kaufland (Lidl-Kaufland-Gruppe) und toom (REWE-Gruppe).
- ✓ **Sichere Finanzierung**
Kein Währungsrisiko, da Fremdfinanzierung ausschließlich in Euro. Kein Zinsänderungsrisiko, da Zinsen für 20 Jahre gesichert.
- ✓ **Hohe Tilgungsleistung**
Tilgung mit 1,8% p.a. (plus ersparter Zinsen). Über die gesamte Laufzeit werden 56% des Darlehens getilgt. Das entspricht unter Berücksichtigung der Ausschüttungen einem durchschnittlichen Vermögenszuwachs beim Anleger von 11,8 % pro Jahr (vgl. Abschnitt „Ergebnisprojektion“, S. 50).
- ✓ **Standortbestätigung**
Die Hauptmieter haben zwischenzeitlich die ursprünglichen Mietverträge verlängert.
- ✓ **Inflationsschutz**
Die Mietverträge sind indexiert.
- ✓ **Konjunkturunabhängige Nutzung**
Das Werra-Center bietet überwiegend Artikel des kurzfristigen Bedarfs an („Essen und Trinken“).
- ✓ **Hohe Kundenakzeptanz**
Das Werra-Center ist seit Jahren im Markt eingeführt und erfreut sich regen Kundenzuspruchs.
- ✓ **Günstiger Kaufpreis**
Laut Wertgutachten eines vereidigten Gutachters hat die Fondsgesellschaft das Werra-Center für etwa € 1,8 Mio. unter Verkehrswert erworben.
- ✓ **Angemessene Rücklagen für Instandhaltung**
Es sind über € 1,6 Mio. für Instandhaltung vorgesehen. Das sind ca. 5 % des Mietvolumens.
- ✓ **Beschränkte Haftung**
Die Haftung ist auf die jeweils gezeichnete Kommanditbeteiligung beschränkt.
- ✓ **Erfahrener Initiator**
Das Emissionshaus ILG ist im 25. Jahr als Initiator von geschlossenen Immobilienfonds tätig. Als Spezialist für Handelsimmobilien verwaltet die ILG 234.000 m² Handelsflächen.

Chancen und Risiken im Überblick

Mit einer Beteiligung am ILG Fonds Nr. 30 geht der Anleger ein wirtschaftliches Engagement ein. Er ist an einer Gesellschaft beteiligt, die zwei bereits bestehende Immobilien erworben hat, diese vermietet und verwaltet.

Das wirtschaftliche Ergebnis einer solchen Beteiligungsgesellschaft ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen und tatsächlichen Umständen abhängig, die sich über die wirtschaftliche Laufzeit der Beteiligung ändern können, ohne dass diese Änderungen selbst bei größtmöglicher Sorgfalt vorausgesehen werden können.

Nachfolgend werden einige wesentliche Chancen und Risiken aufgezeigt.

Die Darstellung ist punktuell und ersetzt nicht die Lektüre der Prospektaussagen im Ganzen, insbesondere die Ausführungen unter „Chancen und Risiken“.

1. Standort/Mieter

Chancen: Der Standort der Immobilien in Eschwege wurde von der renommierten GfK PRISMA Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Nürnberg, eingehend überprüft. Die GfK PRISMA kommt in ihrer gutachterlichen Stellungnahme zu dem abschließenden Fazit, dass es sich um ein solides Objekt handelt, das in einem für den Einzelhandel guten und erfolgversprechenden Umfeld eingebettet ist.

Risiken: Es ist naturgemäß unmöglich, die Entwicklung eines Standortes z. B. hinsichtlich Nachfrage oder Kaufkraft für einen langfristigen Zeitraum mit Sicherheit vorherzusagen.

Ungeachtet der Tatsache, dass die Mieter bei Prospektlegung gute Bonitäten aufweisen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter zu einem späteren Zeitpunkt ausfallen und nicht durch andere Mieter zu identischen Konditionen ersetzt werden können. Hierdurch können unter Umständen Ausfälle entstehen, die die Liquidität des Fonds belasten.

Bei einem Teilausfall von Mieterträgen wäre zunächst die Ausschüttung ganz oder teilweise gefährdet. Bei einem noch höheren Ausfall könnte die Substanz des Eigenkapitals gefährdet werden, wenn aus den verbleibenden Einnahmen nicht mehr die Annuitäten der aufgenommenen Darlehen bedient werden können. Dies könnte die wirtschaftlichen Grundlagen der Gesamtinvestition gefährden und damit im äußersten Fall zum Totalverlust des Eigen-

kapitals wie auch zur Rückzahlungspflicht von Beträgen in Höhe der Ausschüttungen führen, soweit diese nach § 172 HGB Kapitalrückzahlungen darstellen.

Unter Umständen ist die Tilgung der Fremdmittel nur durch den Verkauf einer oder beider Immobilien möglich.

2. Instandhaltung

Chancen: Die Prognoserechnung sieht nach Ansicht der Prospektherausgeberin angemessene Aufwendungen für die Instandhaltung der Immobilien vor. Weiterhin wird aus laufenden kalkulierten Überschüssen eine Liquiditätsreserve aufgebaut. Sollten die Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen anhaltend niedriger ausfallen als die kalkulatorischen Ansätze, verbessert sich die Liquidität der Gesellschaft. Die Gesellschaft kann hierüber verfügen.

Risiken: Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch derzeit nicht vorhersehbare große Reparaturen in Zukunft Aufwendungen erforderlich werden können, die weder in der Prognoserechnung angemessen eingeplant wurden, noch von der bestehenden Liquiditätsreserve abgedeckt werden. In diesem Fall müssen diese Aufwendungen zu Lasten von Ausschüttungen oder durch zusätzliche Darlehen refinanziert werden.

Derartige Aufwendungen würden die prognostizierte Ausschüttungshöhe negativ beeinflussen.

3. Mieteinnahmen/Zinseinnahmen

Chancen: Höhere Mieteinnahmen durch zukünftig höher ausfallende Preissteigerungsraten als kalkuliert (2004 = 1,5 %, 2005 = 1,75% und von 2006 bis 2024 durchgehend 2,0% p.a.), aus besseren Anschlussvermietungen oder aus anderen Gründen erhöhen die Liquidität der Gesellschaft und könnten auch zu einer höheren, über der Prognose liegenden Ausschüttung führen.

Risiken: Sollte hingegen die Preissteigerungsrate niedriger als die angenommene sein, so würden der Beteiligungsgesellschaft geringere Mieteinnahmen als prognostiziert zufließen mit entsprechender negativer Auswirkung auf Liquidität und Ausschüttung. Ebenso können geringere Mieteinnahmen als prognostiziert bei Anschlussvermietungen oder aus anderen

Gründen mit der gleichen Konsequenz eintreten.

4. Fremdfinanzierung

Chancen: In der Prognoseperiode bis ins Jahr 2024 besteht kein Zinsrisiko. Die Darlehensverträge weisen über die Prognoseperiode keine Zins- und Tilgungsänderungs- oder Wechselkursrisiken aus. Die Zinskonditionen wurden für 20 Jahre bis zum 31.12.2024 fest vereinbart, und zwar bis 30.06.2014 definitiv fixiert und für den Zeitraum vom 01.07.2014 bis zum 31.12.2024 als Option, so dass ab 01.07.2014 sogar ein eventuell günstigerer Zinssatz genutzt werden könnte.

Dieses würde zu niedrigeren Zinsaufwendungen mit positiven Auswirkungen entweder auf die Liquiditätsreserve und die Ausschüttungen oder zu weiter erhöhten Tilgungsleistungen führen.

Mit den Zinskonditionen wurden auch die Tilgungsleistungen fixiert. Wechselkursrisiken bestehen keine, da ausschließlich Eurodarlehen aufgenommen wurden.

Risiken: Falls keine Veräußerung zum 31.12.2024 stattfindet, müssen die Konditionen für die Anschlussfinanzierung neu verhandelt werden.

5. Steuerbelastung/-zahlung

Chancen: 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 z. B. die Einkommensteuersätze in Zukunft weiter gesenkt werden, würden die plangemäßen Gewinne niedriger besteuert mit der Folge, dass sich das jährliche Nachsteuerergebnis entsprechend verbessert.

Risiken: Sollten sich die steuerlichen Rahmendaten durch gesetzgeberische Maßnahmen gegenüber den Annahmen verschlechtern, würde dies zu einer höheren steuerlichen Belastung der projizierten Ergebnisse einschließlich der Ergebnisse im Falle der Veräußerung der Immobilien der Beteiligungsgesellschaft führen können.

6. Wertentwicklung/-zuwachs

Chancen: In der Prognoserechnung des Fonds wird davon ausgegangen, dass die

Fondsimmobilien 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 bis zum Zeitpunkt eines Verkaufs die Mietentwicklung, sei es aus Gründen höherer Preissteigerungsraten, sei es aufgrund von besseren Nachvermietungen oder aufgrund anderer Umstände, günstiger verlaufen als angenommen, so wäre die Bemessungsgrundlage (Gesamtmiete) höher und damit ein zu erwartender Verkaufserlös ebenfalls.

Auch ein anhaltend überdurchschnittlicher Erfolg der Mieter/Betreiber der Fondsimmobilie hätte positiven Einfluss auf die Wertentwicklung.

Positiv ist ebenfalls, dass die Möglichkeit gegeben ist, die beiden Fondsimmobilien SB-Warenhaus und Baumarkt mit Gartencenter einzeln zu veräußern. Dies könnte auch zu einem höheren Verkaufsvielfachen und damit zu einem höheren Veräußerungserlös führen.

Risiken: Umgekehrt würden niedrigere Mieten oder Mietausfälle zu einem kleineren Verkaufserlös führen.

Sollten darüber hinaus andere Umstände, wie z.B. eine allgemein geringere Nachfrage nach Immobilien oder eine lediglich die Fondsimmobilien betreffende Nachfrageschwäche zu einer Käufernachfrage auf niedrigerer als im Prospekt zugrundegelegter Basis führen, so würde auch dies die erwarteten Verkaufserlöse und die erwartete Gesamtrendite negativ beeinflussen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die im Mittelverwendungsplan dargestellten nicht wertbildenden Faktoren (z.B. die anfallenden Vertriebskosten) erst durch einen entsprechenden Wertzuwachs der Immobilien kompensiert werden müssen, bevor ein die Anschaffungskosten übersteigender Verkaufserlös einen Veräußerungsgewinn entstehen lässt.

7. Altlasten

Risiko: Auf einer Teilfläche des Grundstücks „Kaufland SB-Warenhaus“ wurde vom Vornutzer pechhaltiger Straßenaufbruch eingebracht.

Der Verkäufer versichert im Kaufvertrag, dass die Altlastenbeseitigung und Entsorgung im Jahr 1999 ordnungsgemäß erfolgt ist und verweist in diesem Zu-

sammenhang auf den Abschlußbericht des Gutachters HPC Harress Pickel Consult, Fuldata, der dies bestätigt. Sollten dennoch diesbezüglich Aufwendungen notwendig werden, könnte dies zu Lasten der Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttungen gehen.

8. Verwaltung

Die Qualität der Betreuung der Fondsimmobilien, insbesondere bei Anschlussvermietungen, und somit die Erreichung der prognostizierten Ergebnisse, hängt wesentlich von der Qualifikation und dem Engagement des Managements des mit der Verwaltung der Objekte betrauten Unternehmens ab. Die ILG hat eine fast 25-jährige Erfahrung in der Verwaltung derartiger Immobilien. Sie verfügt über das entsprechende Know how und Personal.

Risiko: Es besteht die Möglichkeit, dass die ILG während der Vertragslaufzeit insolvent wird und deshalb den Verwaltungsvertrag nicht mehr erfüllen kann oder qualifiziertes Personal verliert. Beides hätte negative Auswirkung auf die Verwalterleistung, wenn kein gleichwertiger Ersatz beschafft werden kann.

9. Gesellschaftsrecht

Gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages ist die Haftung der Kommanditisten auf ihre im Handelsregister einzutragende Kapitalanlage beschränkt. Eine darüber hinausgehende Haftung besteht nicht; eine Nachschusspflicht über die eingetragene Kommanditbeteiligung hinaus ist ausgeschlossen.

Risiken: Die Ausschüttungen stellen Entnahmen im Sinne von § 172 Absatz 4 HGB dar; insoweit lebt die Haftung des Kommanditisten maximal bis zur Höhe seiner Kommanditeinlage wieder auf.

10. Platzierung Kommanditkapital/Rückabwicklung

Das Gesellschaftskapital muss bis zum 31.12.2005 platziert sein. Sollte die Platzierung bis zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgt sein, greift eine Platzierungsgarantie der Prospektherausgeberin. Diese hat seit 1980 insgesamt 29 Emissionen und eine Privatplatzierung durchgeführt. Das Fondskapital wurde immer platziert, ohne dass die Platzierungsgarantie von einem Fonds in Anspruch genommen werden musste.

Risiko: Es besteht die Gefahr, dass die ILG diese Verpflichtung nicht erfüllen kann. In diesem Fall könnte eine Rückzahlung der geleisteten Einlagen in voller Höhe dann nicht mehr erfolgen, wenn bereits über Eigen- und Fremdkapital zur Bestreitung nicht rückzahlbarer Investitionsaufwendungen verfügt wurde.

Seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Jahre 1980 hat die Initiatorin alle Fonds planmäßig errichtet. Zu Rückabwicklungen kam es nie.

11. Fungibilität

Risiko: Da es für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds nur einen eingeschränkten Zweitmarkt gibt, besteht eine begrenzte Fungibilität der Anteile. Es existiert das Risiko, dass ein Anteil nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen verkauft werden kann.

12. Risikoeinstufung

Die Stiftung Warentest hat in ihrer Zeitschrift FINANZtest Spezial Geldanlage, Ausgabe 12/99 ein Raster zur Einstufung einer Immobilienfondsbeteiligung erstellt. Diesbezüglich verweisen wir auf den Abschnitt „Chancen und Risiken“.

13. Chancen/Risiken-Analyse

Für die wesentlichen Einflussfaktoren Inflationsrate, Anschlussvermietung, Fremdfinanzierungszinsen (nur Chancen, keine Risiken), Instandhaltungskosten und Vielfaches bei der Veräußerung wurde eine Chancen/Risiken-Analyse erstellt, wobei jeweils Abweichungen von +/- 20 % von den Annahmen der Ergebnisprojektion zugrundegelegt wurden. Die Auswirkungen bei der Veränderung der vorbezeichneten Einflussfaktoren finden Sie im Abschnitt „Chancen/Risiken-Analyse“.

Allgemeiner Hinweis für Anleger:

Die Beteiligung am ILG Fonds Nr. 30 ist nur für Anleger geeignet, die über die investierten Mittel nicht kurz- oder mittelfristig verfügen wollen oder müssen. Sie stellt ein langfristiges Investment dar. Sie ist nicht börsennotiert und nicht mündelsicher.

ILG – Kompetenz bei Handelsflächen

Investitionserfahrungen der ILG

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH hat seit 1980 die ILG Fonds Nr. 1–29 sowie eine Privatplatzierung initiiert. Auf der Seite 2 finden Sie hierüber 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 seit 1987 um 15 Vermögensfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (ILG Fonds Nr. 15–29).

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

Acht Objekte wurden in der Zwischenzeit veräußert, wobei die Zeichner über die Laufzeit eine Rendite erzielten, die bei 7 Fonds weit über der seinerzeit prognostizierten Ergebnisse erreichte. Ohne den ILG Fonds Nr. 30 beläuft sich das inzwischen abgewickelte Gesamtinvestitionsvolumen auf € 525,2 Mio.; das platzierte Eigenkapital beträgt € 252,0 Mio.

Die Schwerpunkte der Immobilieninvestitionen liegen im großflächigen Einzelhandel. Als Mietvertragspartner sind praktisch alle großen Einzelhandelsunternehmen vertreten.

Unter Berücksichtigung der Nutzfläche des Werra-Center mit ca. 14.000 m² beläuft sich die Nutzfläche wesentlicher von der ILG realisierter Einzelhandelsobjekte auf ca. 238.000 m². Auf diesen Flächen erwirtschaften die Mieter/Betreiber einen jährlichen Umsatz, der sich auf ca. € 575 – € 600 Mio. belaufen dürfte.



ILG Fonds Nr. 22, Altmark-Park Stendal, 24.795 qm



ILG Fonds Nr. 30, Werra-Center Eschwege, 13.693 qm



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach, 33.485 qm



ILG Fonds Nr. 18, Heidenheim, 25.962 qm



ILG Fonds Nr. 29, InCenter in Dachau, 29.307 qm





ILG Fonds Nr. 24, Nahversorgungszentrum Quedlinburg, 3.870 qm



ILG Fonds Nr. 21, E-Center Köthen, 12.185 qm



ILG Fonds Nr. 25, Portitz-Treff Leipzig, 8.837 qm



ILG Fonds Nr. 27, Dreiländerpark, Zittau, 14.682 qm



ILG Fonds Nr. 26, Sachsen-Forum Dresden, 14.565 qm



ILG Fonds Nr. 23, Elster-Park Plauen, 29.331 qm

Standorte von ILG-Fondsobjekten (Auswahl bebildert)

Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.net – Lizenz Nr. 04/08/81

ILG-Leistungsbilanz zum 31.12.2003

Soll-Ist-Vergleich von Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und Liquiditätsreserven aller ILG Fonds von 1982 bis 31.12.2003

Fonds Nr.	Nutzungsart	Laufzeit von bis	Vermietungsstand August 04	Soll in T€	Ist in T€	Ausschüttungen Abweichung in T€
Bürogebäude/alle Standorte in den alten Bundesländern						
17	Bürogebäude	1990–2003	70%	3.209	2.501	–708
19	Bürogebäude	1991–2003	100%	1.549	1.284	–265
20	Bürogebäude	1992–2003	81%	6.629	2.516	–4.113
Summe		Vermietungsquote:	80%	11.387	6.301	–5.086
				prozentuale Abweichung		–44,66 %
Handelsflächen						
a) Standorte in den alten Bundesländern						
5	Baumarkt	1984–1992	verkauft	127	127	0
6	Baumarkt	1984–2002	verkauft	673	673	0
8	Baumarkt	1984–1997	verkauft	383	383	0
9	Baumarkt	1984–2003	100%	660	660	0
10	Baumarkt	1984–2003	100%	1.002	1.002	0
11	Baumarkt	1984–1999	verkauft	423	423	0
14	SB-Warenhaus	1986–2003	100%	4.164	4.164	0
15	SB-Warenhaus	1988–2003	100%	4.335	4.335	0
18	Fachmarktzentrum	1990–2003	100%	8.185	8.246	61
28	Fachmarktzentrum	1999–2003	100%	8.726	8.940	214
29	Fachmarktzentrum	2000–2003	100%	3.647	3.647	0
Summe		Vermietungsquote:	100%	32.325	32.600	275
				prozentuale Abweichung		0,85 %
b) Standorte in den neuen Bundesländern						
21	Fachmarktzentrum	1993–2003	100%	5.837	6.035	198
22	Fachmarktzentrum	1994–2003	100%	11.323	11.518	195
23	Fachmarktzentrum	1995–2003	100%	13.578	13.578	0
24	Nahversorgungszentrum	1996–2003	96%	1.857	1.607	–250
25	Stadtteilzentrum	1996–2003	98%	5.019	4.179	–840
26	Einkaufszentrum	1996–2003	100%	8.678	8.564	–114
27	Fachmarktzentrum	1997–2003	100%	5.725	4.811	–914
Summe		Vermietungsquote:	99,70%	52.017	50.292	–1.725
				prozentuale Abweichung		–3,32 %
c) Handelsflächen total						
Summe		Vermietungsquote:		84.342	82.892	–1.450
				prozentuale Abweichung		–1,72 %
sonstige Flächen/ alle Standorte in den alten Bundesländern						
1	Verwaltung/Lager	1982–2001	verkauft	830	895	65
2	Büro und Betrieb	1982–2003	100%	2.397	2.402	5
3	Büro und Betrieb	1982–1986	verkauft	197	197	0
4	Zentrallager	1984–1991	verkauft	913	948	35
12	Zentrallager	1985–1992	verkauft	1.264	1.264	0
16	Geschäftshaus	1989–2003	89%	3.767	3.373	–394
Summe		Vermietungsquote:	96%	9.368	9.079	–289
				prozentuale Abweichung		–3,08 %
Zusammenstellung aller Fonds:						
Bürogebäude/alte Bundesländer			80%	11.387	6.301	–5.086
Handelsflächen/alte Bundesländer			100%	32.325	32.600	275
Handelsflächen/neue Bundesländer			99,70%	52.017	50.292	–1.725
sonstige Flächen/alte Bundesländer			96%	9.368	9.079	–289
			98,50%	105.097	98.272	–6.825
				prozentuale Abweichung		–6,49 %

Diese Leistungsbilanz wurde von einem Münchner Wirtschaftsprüfer am 23.08.2004 testiert.

Die ILG konzipiert seit 1980 geschlossene Immobilienfonds. Bei den Fonds Nr. 1 bis 6, 8 bis 12 und 14 handelt es sich um Leasingfonds, bei denen die Objekte über 30 Jahre an die jewei-

ligen Leasingnehmer vermietet wurden. Die ersten Ausschüttungen dieser Fonds erfolgten im Jahr 1982.

Mit der ausführlichen Aufstellung wird ein kompletter Überblick über alle bisher erzielten wirtschaftlichen Ergebnisse über die gesamte

Laufzeit aller Fonds mittels eines Soll/Ist-Vergleichs von Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und dem jeweiligen Stand der Liquiditätsreserve zum Ende des Jahres 2003 gegeben.

Auf die Darstellung der beiden in der Rechtsform der BGB-Gesellschaft initiierten Fonds 7 und 13 im Jahr 1984 bzw. 1986 mit einem Ge-

			Tilgungsleistungen Darlehen			Liquiditätsreserve		
	Soll in % des EK	Ist in % des EK	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€
	79	61	842	831	-11	44	102	58
	79	65	266	277	11	114	98	-16
	69	26	951	965	14	682	608	-74
			2.059	2.073	14 0,68 %	840	808	-32 -0,18 %
	46	46	}					
	131	131						
	76	76						
	166	166						
	153	153						
	96	96						
	122	122						
	98	98	1.361	1.373	12	25	513	488
	*	*	2.719	2.739	20	215	162	-53
	28	29	2.132	2.135	3	808	867	59
	22	22	662	662	0	1184	1406	222
			6.874	6.909	35 0,51 %	2.232	2.948	716 4,09 %
	59	61	1.225	1.175	-50	966	918	-48
	58	59	2.164	2.138	-26	2.143	2.036	-107
	52	52	2.107	2.107	0	4.069	4.003	-66
	43	37	192	193	1	439	412	-27
	45	37	761	761	0	1.270	1.305	35
	41	41	881	881	0	2.760	2.441	-319
	36	30	370	370	0	2.799	3.185	386
			7.700	7.625	-75 -0,97 %	14.446	14.300	-146 -0,83 %
			14.574	14.534	-40 -0,27 %	16.678	17.248	570 3,26 %
	130	140	}					
	153	153						
	23	23						
	44	45						
	45	45						
	89	80	988	1.000	12	25	241	216
			988	1.000	12 1,21 %	25	241	216 1,23 %
			2.059	2.073	14	840	808	-32
			6.874	6.909	35	2.232	2.948	716
			7.700	7.625	-75	14.446	14.300	-146
			988	1.000	12	25	241	216
			17.621	17.607	-14 -0,08 %	17.543	18.297	754 4,31 %

samtinvestitionsvolumen von ca. € 6,3 Mio. wurde in dieser Aufstellung verzichtet, da die damalige Prospektierung nur jeweils eine Prognose der wirtschaftlichen Ergebnisse von 5 Jahren vorsah. Gleiches gilt für ein Private Placement mit einem Investitionsvolumen von € 3,0 Mio. im Jahr 1990.

Alle geleisteten Ausschüttungen bei jedem einzelnen Fonds wurden erwirtschaftet und nicht durch Entnahmen aus der Liquiditätsreserve oder durch geringere als geplante Tilgungsleistungen unterstützt.

Investitionskriterien für Einzelhandelsflächen

1. Standort/Kaufkraftbindung

Jede Einzelhandelsimmobilie lebt von ihrem Standort. Nur wenn der Standort jetzt, mittel- und langfristig Nachfrage nach den mit der Immobilie angebotenen Flächen verspricht, kann auch für das wirtschaftliche Leben der Immobilie eine gute Prognose gestellt werden.

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 und Bonität des Mieters/Betreibers große Bedeutung zu.

Auch wenn die diesbezüglichen Mieter/Betreiber in der Regel Unternehmen sind, deren Umsatzleistung im Bereich mehrerer Milliarden € 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 wesentlich 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/

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.net – Lizenz Nr. 04/08/81

Der für einen anhaltend erfolgreichen Betrieb großflächiger Zentren erforderliche Umsatz kann nur erzielt werden, wenn im Einzugsbereich der Handelsfläche ausreichende Kaufkraft vorhanden ist und wenn damit gerechnet werden kann, dass der konkrete Standort in ausreichendem Umfang diese Kaufkraft binden kann.

2. Verkehrsanbindung

Die Handelsfläche 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 der Handelsfläche erforderliche



toom, Einfahrt Niederhoner Straße

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

dienung führen. SB-Warenhäuser führen durchschnittlich 28.500 Artikel. SB-Warenhäuser erschließen – in Abhängigkeit von der Wettbewerbsdichte – Absatzreichwei-

Vorteile von Einzelhandelsflächen

- Die typischen Mietverträge im Einzelhandel sind in der Regel langfristig. Die großen filialisierenden Einzelhändler disponieren frühzeitig und schließen Verträge in der Regel ab 10 Jahren, für Großflächen ab 15 Jahren ab.
- Einzelhandelsmieter tätigen sehr häufig hohe Eigeninvestitionen in die Mietfläche und kümmern sich überdurchschnittlich intensiv um den Mietgegenstand.
- Der Einzelhandel zeichnet sich durch hohe Standortkontinuität aus, denn mit einer zunehmenden Verweildauer verstärkt sich der Bekanntheitsgrad.
- Die führenden filialisierenden Einzelhandelsunternehmen überzeugen in der Regel durch gute Bonität. Bei den Branchenführern sind kaum Zweifel an den strategischen Zielen und Erfolgen angebracht. Ihre Ratings sind häufig hochwertig.
- Einzelhandelsstandorte sind in Qualität und Nachhaltigkeit gut berechenbar. Die ausgefeilten Methoden des Einzelhandels zur Standortuntersuchung, -beurteilung und -entscheidung liegen in ihrer wissenschaftlichen Absicherung deutlich über den Methoden zur Bürostandortbewertung.
- Im Gegensatz zu Bürostandorten können hervorragende Anlagebewertungs- und Renditeperspektiven nicht (nur) in Metropolen und ausgewählten Großstädten, sondern (vor allem) in Mittel- und Kleinstädten gesichert werden.
- Einzelhandelsstandorte sind nicht beliebig vermehrbar. Durch restriktiv gehandhabte planungsrechtliche Limitierungen von Großflächenausweisungen wird das Angebot an Standorten deutlich knapper gehalten als die beliebige Ausweisung von Büro- und Gewerbeflächen. Wer eine genehmigte Großfläche besitzt, beeinflusst von dort den Wettbewerb.



Kaufland-Parkplatz (Ausschnitt)

4. Kombination von SB-Warenhaus, Fachmarktfleichen 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.).

ten bis hin zu ca. 30 Minuten Pkw-Fahrzeit. Der mittlere Einkaufsbetrag von etwa 25–30 € je Kunde liegt dementsprechend deutlich über den von Lebensmittel-Discountern, Super- und Verbrauchermärkten erzielten Werten.

5. Instandhaltungsrisiken

Handelsflächen werden intensiv genutzt. Es ist deshalb Vorsorge zu treffen, dass anfallende Instandhaltungsarbeiten jederzeit aus den Mitteln der Beteiligungsgesellschaft finanziert werden können. Die



Metzgerei in der Shop-Zone Kaufland

SB-Warenhäuser sind als Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 4.000 m² Verkaufsfläche definiert, die vorwiegend Lebensmittel sowie ein breit sortiertes Angebot von Ge- und Verbrauchsgütern in Selbstbe-



Sparkassen-Service-Center in der Shop-Zone Kaufland

Vorsorge sollte durch Vorhaltung einer allgemeinen Liquiditätsreserve und durch ausreichende und steigende Instandhaltungskostenansätze in der Prognoseperiode getroffen werden.

Eschwege



Luftbild der Altstadt von Eschwege

Historie

Über 1000 Jahre alt und doch jung geblieben – das ist Eschwege, die Kreisstadt des Werra-Meißner-Kreises.

974 wird Eschwege in einer Urkunde Kaiser Otto II. erstmals genannt. Auf der wirtschaftlichen Grundlage der Tuch- und Ledererzeugung entwickelte sich Eschwege bis in die frühe Neuzeit zu einem wichtigen Handelsplatz in Nordhessen. Nach Kassel war die aufblühende Stadt die wichtigste in der Landgrafschaft Hessen.

Fast alle Häuser, die Eschwege zu einer malerischen Fachwerkstadt machen, stammen aus der Zeit nach 1637, nur einige wenige aus der Zeit davor. In den Wirren des 30-jährigen Krieges, in dem Eschwege fast ständig von den Truppen aller möglichen Parteien besetzt war, kam es 1637 zu einer Brandschatzung durch kaiserliche Kroaten. Sparsamkeit, Zähigkeit und Fleiß der damaligen Bewohner bewirkten einen beein-

druckenden Wiederaufbau innerhalb der nächsten Generation. Die schönen Häuser der Altstadt sind dafür der sichtbare Beweis.

Durch die vielen Betriebe der Lederfabrikation ließ sich Eschwege die „Stadt der Gerbereien“ nennen. Die traditionsreiche Textilherstellung, die sich immer mehr von häuslichen Gewerbetreibenden zu Fabriken umwandelte, trug zur Bezeichnung Hessisch-Elberfeld bei. Daneben gab es zahlreiche Betriebe zur Verarbeitung und Veredelung von Tabak, der in der Werralandschaft prächtig gedieh. Trotz des Rückgangs im Kleingewerbe konnte sich die Stadt noch vor dem ersten Weltkrieg weit über den mittelalterlichen Mauerring hinaus ausdehnen. Auch der Bahnanschluss 1875 hatte seinen Anteil an dieser Entwicklung.

Um 1930 zählte man im kleinen Werrastädtchen erst rund 12.000 Einwohner.

Durch einen Flugplatz und eine Kaserne kam es vor dem zweiten Weltkrieg zu einem spürbaren Bevölkerungszuwachs. Nach 1945 sorgte ein breiter Zustrom von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen für eine deutliche Belebung. Nach der Gebietsreform 1973, durch die sechs neue Stadtteile hinzugewonnen wurde, stieg die Einwohnerzahl auf rund 24.000. Nach dem November 1989 wurde dann (fast) alles anders ... Nahezu über Nacht rückte die Kreisstadt am „Zonenrand“ in die „Mitte Deutschlands“ und gewann neue Bedeutung als regionales Mittelzentrum.

Heute

Heute stellt sich die Wirtschaftsstruktur wesentlich vielfältiger dar. Neben dem Bereich Leder, Textil, Bekleidung sind weitere wichtige Gewerbebereiche: Maschinenbau/Metallverarbeitung, Holz/Druck/Papier, Kunststoffverarbeitung, Chemie/Pharmazie, behördliche Einrichtungen

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Auszug des Stadtplans von Eschwege mit Kennzeichnung des Sanierungsgebietes mit Stadtbahnhof (geplant). Das Werra-Center ist blau markiert.

und Fremdenverkehr. Insgesamt werden 1.162 Betriebe mit insgesamt 9.888 Beschäftigten registriert.

Zukunftsperspektive

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Werra-Meißner-Kreis mbH wirbt damit,



dass sich in diesem Kreis die logistische Drehscheibe in der Mitte Deutschlands befindet. Gemeinsam mit einer Vielzahl von Partnern will sich Nordhessen auch zum international nachgefragten Zentrum der Mobilitätswirtschaft entwickeln. Der Kreis verzeichnet einen überdurchschnittlich hohen Zuwachs an Existenzgründungen. Zahlreiche hieraus hervorgegangene Unternehmen bedienen heute auf dem Umwelt- und Agrarsektor europäische und weltweite Märkte.

Ein zentrales Projekt in der weiteren positiven Entwicklung der Stadt Eschwege wird in dem Stadtsanierungs- und Wirtschaftsförderungsprogramm gesehen, mit dem noch in diesem Jahr begonnen wird. Im Zentrum des Stadtsanierungsprogramms steht der Bau eines neuen Stadtbahnhofes, mit dem sich nicht nur die Mobilität von Eschwege und der gesamten Region verbessert.

Das Bauvorhaben ist gleichzeitig ein Meilenstein für die wirtschaftliche Zukunft der Stadt.

Mit dem Bau des neuen Stadtbahnhofes bietet sich die einmalige Gelegenheit, die Wettbewerbsfähigkeit von Eschwege zu stärken, die städtebauliche Entwicklung anzukurbeln und den Strukturwandel von der idyllisch gelegenen Fachwerkstadt hin zu einer modernen zukunftsfähigen und starken Stadt voranzutreiben. Ziel ist es, zusätzliche Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich zu schaffen, leben, wohnen und arbeiten noch attraktiver zu machen, neue Einwohner für Eschwege zu gewinnen, den Wirtschaftsstandort insgesamt zu stärken, sowie die Funktion und Bedeutung von Eschwege als moderne und zu-

kunftsorientierte Kreisstadt in Nordhessen nachhaltig zu fördern.

Eine Kernmaßnahme des Programms besteht darin, die bislang brachliegenden Flächen im Umfeld des neuen Stadtbahnhofes zu nutzen, um ein modernes, attraktives Stadtquartier im Zentrum von Eschwege zu errichten. Neue Wohnungen sollen gebaut, zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Das neue Stadtviertel soll nicht nur städtebaulich in die vorhandenen Strukturen integriert werden, sondern würde gleichzeitig durch öffentliche Verkehrsmittel ideal erschlossen sein.

Der Planungsstand des Stadtbahnhofes sieht gegenwärtig so aus, dass im Herbst 2004 mit den Baumaßnahmen begonnen wird. Die Inbetriebnahme soll bis zum Fahrplanwechsel im Dezember 2006 gegeben sein.

Für die Durchführung der Stadtsanierung wird ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren genannt.

Aus dem Stadtplanauszug können Sie den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes und die Lage des neuen Stadtbahnhofes erkennen. Sie erkennen weiter, dass die Fondsimmobilien hieran angrenzen. Es ist naheliegend, dass sie aus der gesamten vorbeschriebenen Planung profitieren werden. Die Sanierung wird begleitet unter Einsatz nennenswerter Bundes-, Landes- und Städtischer Mittel.



Stadtbahnhof Eschwege 2006 (Planskizze)

Standortgutachten

Am 04.05.2004 wurde die GfK PRISMA Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG beauftragt, eine Studie in Form einer gutachterlichen Stellungnahme anzufertigen, die primär Hinweise zu Makro-/Mikro-Standort, Einzugsgebiet, Kaufkraft, Wettbewerb und zur perspektivischen Marktposition des Werra-Center gibt.

Nachfolgend werden die Kernaussagen inhaltlich wiedergegeben.

1. Makro-Standort Eschwege

Die Kreisverwaltungsstadt Eschwege liegt im Süden des Werra-Meißner-Kreises im nördlichsten Teil des Bundeslandes Hessen. Die als Mittelzentrum eingestufte Stadt steht unter keinem unmittelbaren

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Kartografie Verwaltungs-Verlag München –
www.stadtplan.net – Lizenz Nr. 04/08/81

Einfluss eines Oberzentrums, stattdessen ist das nähere und weitere Umfeld als ländlicher Raum einzustufen. Die Oberzentren Göttingen und Kassel sind nur über Landstraßenverbindungen zu erreichen. Die räumliche Distanz zu den Oberzentren und die schwach ausgeprägten Einzelhandelsstrukturen in den benachbarten Mittelzentren lassen eine intensivere Bindung und Einkaufsorientierung der Bewohner des ländlichen Einzugsgebietes auf das Mittelzentrum Eschwege erwarten.

Eschwege liegt im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B 452, B 27 und B 249, die die verkehrliche Anbindung Eschweges an das Einzugsgebiet sicherstellen. Eschwege besitzt keinen Anschluss an eine überregionale Bundesautobahn. Eine Anbindung an die A 4 besteht ca. 30 km südlich, an die A 7 ca. 40 km nördlich des Stadtgebietes. Eschwege wird im Ein-Stunden-Takt über den Bahnhof Eschwege-West an das ICE-Netz in Göttingen angeschlossen. In südlicher Richtung besteht eine Verbindung

über Sontra nach Bebra und Bad Hersfeld in gleicher Taktfrequenz. Von Eschwege-West besteht eine regelmäßige auf den DB-Takt abgestimmte Stadtbusverbindung in die Innenstadt.

Der Kreis und auch die Stadt leiden seit Jahren unter dem Einfluss schwieriger Arbeitsmarktstrukturen, so dass in der Vergangenheit die Abwanderung gerade jüngerer Menschen die direkte Folge war. Ein Bevölkerungsrückgang von -3,4% seit 1998 liegt unter den Bevölkerungsverlusten im Werra-Meißner-Kreis, wobei zu erkennen ist, dass sich gegenüber den Jahren zuvor die Situation langsam bessert. Die Bevölkerungsdichte von 340 in der Stadt und 101 Einwohner pro km² im Landkreis zeigt wiederum die starke ‚Inselfunktion‘ der Stadt für die Region.

Trotz der oben benannten Verbesserung ist immer noch eine Überalterungstendenz und eine unterdurchschnittliche Erwerbspersonenzahl für die Stadt kennzeichnend. Die Arbeitslosenquote (12,9%) liegt etwas über dem Bundesdurchschnitt (12,1%), aber deutlich über dem Landesdurchschnitt (9,3%). Wobei zu vermerken ist, dass sich auch hier die Situation langsam verbessert. Die Beschäftigtenzentralität der Stadt Eschwege von 132,3 zeigt deutlich die Relevanz der Stadt als Wirtschaftsstandort in der Region. In ähnlicher Weise positiv ist die hohe Einzelhandelszentralität (183,8) zu bewerten (vgl. Ziff. 5c).



Eschwege: Im Vordergrund das Werra-Center

Anmerkung der Prospekttherausgeberin:

Ebenfalls hervorhebenswert ist die im Werra-Meißner-Kreis erwirtschaftete Produktivität. Diese liegt nach einer Analyse der PROGNOSE AG (im Zukunftsatlas 2004) mit € 74.022 auf dem Niveau von z.B. Hannover (€ 73.289), Heidenheim (€ 74.083), Pforzheim (€ 74.617), Freiburg (€ 74.705) oder auch höher als z.B. in Würzburg Stadt (€ 68.203), Bamberg Stadt (€ 70.233) oder Memmingen (€ 63.931).

Insgesamt gesehen verfügt die Stadt Eschwege über **zufriedenstellende** standortseitige **Rahmenbedingungen**.

2. Mikro-Standort Werra-Center (Eschwege)

Die Einzelhandels-Agglomeration am Mikrostandort besteht aus mehreren **solitär** **situieren** Fachmärkten (Kaufland-SB-Warenhaus, toom Bau- und Gartenmarkt, Freßnapf, Autozubehör Strüber), deren im Hintergrund stehende konzeptionelle Verbindung bis heute beim Kunden nicht wahrgenommen wird. Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet im Nordwesten der Stadt, nördlich der stillgelegten Bahnlinie. An das Grundstück grenzt im Süden die Niederhoner Straße, mit Zufahrtsmöglichkeit (ohne eigene Abbiegespuren), an. Im Norden ist es von der Thüringerstraße durch andere Gewerbebetriebe räumlich



Einzelhandel in der Nähe des Werra-Center

getrennt und verfügt lediglich über eine Zufahrtsmöglichkeit, die mit anderen Gewerbebetrieben gemeinschaftlich genutzt wird.

Der Pkw-orientierte Standort verfügt über eine **ausreichende Anzahl von Stellplätzen**.

Im näheren Umfeld sind mehrere andere großflächige Einzelhandelsangebote



Einzelhandel in der Nähe des Werra-Center

(Hammer, Aldi, Schlecker, Kik, ATU, JR Möbel ...) platziert, die insgesamt den Standort neben der Innenstadt zum **wichtigsten Versorgungsschwerpunkt** in der Stadt Eschwege machen.

Die Kunden-Frequenz verdeutlicht die **gute Akzeptanz** der beiden Fachmärkte. Potenziale, die durch den Auftritt einer gemeinsamen ‚Dachmarke‘ (z. B. ‚Werra-



Einzelhandel in der Nähe des Werra-Center

Center') entstehen könnten, werden bis heute nicht genutzt. Verbesserungen in dieser Hinsicht sind geplant.

Insgesamt verfügt der Mikrostandort für den erfolgreichen Betrieb einer Fachmarkt-agglomeration, trotz der angeführten Mängel, über **gute Rahmenbedingungen**, die bis heute jedoch nicht optimal genutzt werden.



Einzelhandel in der Nähe des Werra-Center

3. Struktur- und Leistungsdaten des Einzelhandels in Eschwege

a) Räumliche Strukturen und Bestandslagen in Eschwege

In der Stadt Eschwege wurden zum Zeitpunkt der Bestandserhebung durch GfK PRISMA insgesamt etwa 280 Einzelhandelsbetriebe (Stand Mai 2004) erfasst.



Einzelhandel in der Nähe des Werra-Center

Diese verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von nahezu 68.200 m², auf der ein Umsatzvolumen von rd. 191 Mio. EURO realisiert werden dürfte.

Der Umsatzanteil des innerstädtischen Einzelhandels liegt bei rd. 47%. Dieser Wert spiegelt ein noch gutes Gewicht der Eschweger Innenstadt am Einzelhandel insgesamt wider. Deutlich zeigt sich hier

der Erfolg einer maßvollen Expansionspolitik in Bezug auf die Realisierung von großflächigem Einzelhandel an nicht integrierten Standorten in den 80er und frühen 90er Jahren. Nach der Realisierung des KAUFHILFEN SB-Warenhauses sowie dem Ausbau des TOOM Bau- und Gartenmarktes sind großflächige Ansiedlungen im Einzelhandel sehr restriktiv gehandhabt worden. Dies soll auch nach Willen der Stadtverwaltung so bleiben, um langfristig die Einkaufsattraktivität der Innenstadt von Eschwege erhalten zu können.

b) Innenstadt

Die Haupteinkaufslagen der Innenstadt von Eschwege liegen im Norden der kleinpärzellierten Innenstadt. Bis heute hat sich der mittelalterliche Stadtgrundriss weitgehend erhalten können.

Wichtigster Einzelhandelsmagnet ist das



McDonald's in der Nähe des Werra-Center

Karstadt Warenhaus am „Stad“. Es zeichnet sich durch eine im Vergleich zu Warenhäusern in ähnlich strukturierten Städten überdurchschnittliche Angebotsqualität aus. Das Kleinpreiswarenhause Woolworth liegt schräg gegenüber.

Mehrere Filialisten haben dort auch ihren Standort. Hierzu zählen im Segment periodischer Bedarfsdeckung die Anbieter Rossmann, Schlecker, Ihr Platz sowie im Segment Schuhe der Anbieter Deichmann. Das Angebot wird ergänzt durch zumeist kleinflächigen, örtlichen mittelständischen Einzelhandel.

c) Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet

Im übrigen Stadtgebiet wurden im Rahmen der Bestandserhebung mehr als 100 Einzelhandelsbetriebe aufgenommen, die auf einer Verkaufsfläche von 43.000 m² ein

Standortgutachten



Schloss in Eschwege an der Werra

Umsatzvolumen von 102 Mio. EURO erwirtschaften.

Der Einzelhandelsbesatz im übrigen Stadtgebiet wird durch das starke Gewicht des periodischen Bedarfsangebotes geprägt. Fast 45 % des im übrigen Stadtgebiet realisierten Einzelhandelsumsatzes wird im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Körperpflege erwirtschaftet. Hauptträger in diesem Angebot ist Kaufland und die Agglomeration im Projektumfeld und der in seiner Attraktivität eher nachlassende Herkules-Markt in der Augusta-Straße und dem Tegut bzw. LIDL in der Bahnhofstraße.

Als projektrelevanter Einzelhandel ist im übrigen Stadtgebiet nur noch der Bauspezi (ca. 1.800 m²) im Eschenweg zu nennen.



Lohgerberbrunnen in Eschwege

Fazit:

Der Einzelhandel in Eschwege wird insbesondere durch zwei Angebotsschwerpunkte geprägt. Dies ist zum Einen die Innenstadt und zum Anderen die Fachmarkttagglomeration an der Niederhoner/Thüringer Straße (Anmerkung: Objektstandort Werra-Center).

Die auf die Innenstadt konzentrierte weitere Entwicklungsstrategie der Stadtverwaltung sichert dem zu beurteilenden Objekt eine sichere Wettbewerbssituation in Eschwege.

4. Regionale Wettbewerbssituation im Einzelhandel

Der Einzelhandel in Eschwege steht in erster Linie im Wettbewerb mit den konkurrierenden **Oberzentren Kassel und Göttingen**.

Das Fehlen eines großflächigen überregionalen Textilfilialisten sowie die unterdurchschnittliche Filialisierung im Bereich qualitätsorientierter Sortimente signalisiert trotz der hohen Kaufkraftbindung aus dem Einzugsbereich deutliche Kaufkraftabflüsse bei qualitätsorientierten Angeboten bzw. bei der Suche nach großer Auswahl in den innerstädtischen Kernsortimenten Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Bücher, Software, Unterhaltungselektronik sowie Spiel, Sport und Hobby.

Das thüringensche **Mittelzentrum Mühlhausen** (ca. 37.000 Ew., 31 km östlich) hat in den letzten Jahren stärker Kaufkraft aus dem thüringenschen Teil des Eschweger Einzugsgebiet binden können.

Sowohl der Ausbau der Versorgung im Bereich periodischer Bedarfsdeckung als auch die Entwicklung der Innenstadt haben dazu beigetragen.

Die Städte **Bad Sooden – Allendorf** und **Sontra** sowie die Gemeinde **Meinhard** spielen im Eschweger Einzugsgebiet eine gewisse Rolle im Segment periodischer Bedarfsdeckung (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege). Hier ist eine stetige Verbesserung der Nahversorgung zu beobachten.

Dennoch kann Eschwege auch aus diesen Orten neben einem nicht unbedeutenden



Rathaus Eschwege

Anteil der Kaufkraftabflüsse im Bereich der aperiodischen Bedarfsdeckung insbesondere im periodischen Bedarf in substantiellem Umfang Kaufkraft binden.

Insgesamt stellen die dargestellten einzelhandelsspezifischen Wettbewerbsstandorte für den Bereich des periodischen Bedarfes, den das SB-Warenhaus Kaufland in Eschwege vor allem anbietet, wie auch für den Toom-Bau- und Gartenmarkt keine direkte Konkurrenz dar.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Eschwege/Gewerbe- und Industriegebiet mit Werra-Center

Fazit:

Der Einzelhandel in Eschwege kann aufgrund seines ländlichen Umlandes und der räumlich weiter entfernten Einkaufsmagneten Göttingen und Kassel auf eine stabile, kaum anfechtbare Wettbewerbsposition verweisen.

5. Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

a) Einzugsgebiet

GfK PRISMA Einzugsgebiete beschreiben jenen räumlichen Aktionsradius, in dem der Einzelhandel eines Haupteinkaufsbereiches oder einer Agglomeration von Fachmärkten in einem substanziellen Ausmaß Kunden an sich binden kann. Somit ist ein Einzugsgebiet gleichzeitig derjenige Bereich, aus dem die Verbraucher unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbskonstellation zu einem Einzelhandelsstandort tendieren.

Je größer die Zeitdistanz ist, die ein Verbraucher zurücklegen muss und je mehr Wettbewerber beziehungsweise konkurrierende zentrale Orte oder Einkaufsstätten der Verbraucher in ähnlicher oder geringerer Zeitdistanz vorfindet, desto geringer ist die Intensität seiner Einkaufsbeziehungen zu dem in Frage kommenden Betrieb oder zentralen Ort. Mit zunehmender Entfernung und Nähe zu Konkurrenzstandorten nimmt somit die Kundenbindung ab.

Neben der Angebotsqualität im Einzelhandel sind die verkehrlichen Lagebeziehungen, die Qualität der Verkehrswege, topographische und landsmannschaftliche Barrieren sowie die Attraktivität und Erreichbarkeit der Einkaufsbereiche in den Konkurrenzzentren für die Abgrenzung von Einzugsgebieten maßgeblich.

Einzugsgebiete enden nicht abrupt, sondern es bestehen durchaus Verflechtungen zwischen aneinandergrenzenden Einzugs- und Marktgebieten. In diesen Fällen besteht eine Einkaufsorientierung auf beiden Standorte.

Der **Einzugsbereich** deckt sich mit dem **Marktgebiet der Stadt** Eschwege und gliedert sich in zwei Zonen unterschiedlicher Abschöpfungsintensität. Zone I (mit 21.597 Einwohnern – Stand 01.01.2003) entspricht dem Stadtgebiet von Eschwege, Zone II (mit 65.430 Einwohnern) umfasst das ländlich und kleinstädtisch strukturierte Umland von Bad Sooden-Allendorf im Norden bis Sontra im Süden. In östlicher Richtung, also im Bereich des zu Thüringen gehörenden Bereich des Einzugsgebietes nimmt der Einfluss des Eschweger Einzelhandels deutlich jenseits von Wanfried und Treffurt ab.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Zone I - rot: Einzugsgebiet Stadt Eschwege; Zone II - orange: Einzugsgebiet Umland

Standortgutachten

b) Nachfragevolumen

Die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft wird aus der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft abgeleitet. Sie berücksichtigt nur jenes Kaufkraftpotenzial, das im stationären Einzelhandel verausgabt wird. Ausgaben für Versandhandel und 'e-commerce' bleiben unberücksichtigt.

erreicht. Im periodischen Bedarf wird eine beachtliche Zentralität von 142,1 und im Heimwerker- und Gartenbedarf wiederum ein hoher Wert von 270,2 erreicht.

Der Einzelhandel in Eschwege zeichnet sich durch eine im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe und Lage deutlich überdurchschnittliche Zentralität aus. In allen

ca. 7,2 Mio. EURO brutto liegen. Dies entspricht einer zufriedenstellenden Raumleistung und verfügt im Zuge konjunktureller Besserungen über Wachstumschancen.

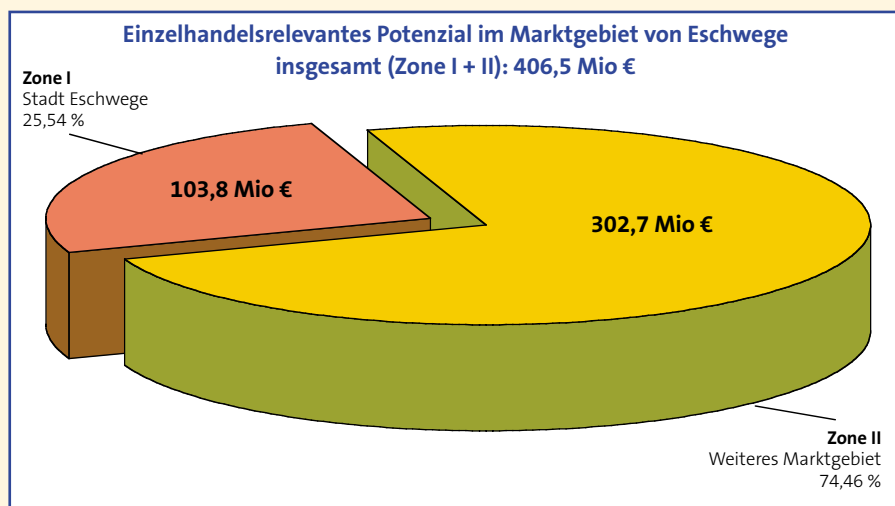
7. Abschließendes Fazit

In der Öffentlichkeit ist die Begrifflichkeit „WERRA-CENTER“ nicht bekannt. Für die Konsumenten stehen die Einzelnutzungen, insbesondere KAUFLAND und der Bau- und Gartenmarkt toom im Vordergrund. Durch eine Verwendung dieser 'Dachmarke' würden sich nach Einschätzung des Gutachters durchaus positive Effekte in der Bekanntheit und der Anziehungskraft des Objektes erzielen lassen.

Das Mittelzentrum Eschwege steht unter keinem unmittelbaren Einfluss eines Oberzentrums. Das nähere und weitere Umfeld ist ländlich strukturiert und in seinen Versorgungsbedürfnissen auf Eschwege konzentriert. Das Mittelzentrum nimmt auch in der Funktion als Arbeitsplatzspender hohe zentrale Funktion ein. Die Leistungskraft von Eschwege ist deshalb von besonderer Relevanz, da die Region seit Jahren mit größeren Arbeitsmarktproblemen kämpft und in deren Folge unter Abwanderungstendenzen insbesondere der jüngeren Bevölkerungsgruppen leidet. Erfreulich ist, dass dieser Trend offensichtlich in jüngster Zeit abgemildert werden konnte. Weiter positiv zu bewerten ist die mit dem Index 103,4 über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegende einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Alles in allem verfügt der Makro-Standort Eschwege über zufriedenstellende Rahmenbedingungen.

Die Agglomeration am Mikro-Standort besteht aus den solitär situierten Fachmärkten, in deren Umfeld sich mehrere großflächige Einzelhandelsangebote positioniert haben, so dass der Standort als langjährig und erfolgreich eingeführter Einzelhandelschwerpunkt in Eschwege bekannt und akzeptiert ist.

Die Kundenfrequenz in beiden Fachmärkten belegt die gute Akzeptanz bei den Konsumenten. Insgesamt verfügt der Mikrostandort somit über gute Rahmenbedingungen, deren Ausgestaltung aber durchaus Optimierungspotenzial besitzt.



Die obenstehende Grafik gibt das warengruppenspezifische Nachfragevolumen für die Stadt Eschwege und ihr Einzugsgebiet wider. Das Nachfragevolumen im Stadtgebiet Eschwege (Zone I) beträgt rd. 104 Mio. EURO. In der Zone II beläuft sich das Nachfragevolumen auf rd. 303 Mio. EURO.

c) Zentralität

Die Zentralität des Einzelhandels beschreibt die Relation von realisiertem Einzelhandelsumsatz zum Nachfragevolumen in Eschwege. Zentralitätskennziffern von über 100 deuten per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss aus angrenzenden Einzugsbereichen, Kennziffern von unter 100 auf einen Kaufkraftabfluss und damit möglichen Nachholbedarf in einigen Warengruppen hin.

Bei einem ladeneinzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von 103,8 Mio. EURO in der Stadt Eschwege und einem Einzelhandelsumsatz von 190 Mio. EURO ergibt sich eine Zentralität von 183. Hohe Zentralitätswerte werden dabei im aperiodischen Warengruppensegment (225,5) und insbesondere im Segment Bekleidung/Textil/Schuhe/Lederwaren (300,9)

Sortimenten bestehen hohe Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Eschwege wird von der Bevölkerung im Einzugsbereich als bequem zu erreichendes Mittelzentrum mit einer 'gewissen' Angebotsqualität akzeptiert. Die große Standortferne der deutlich attraktiveren Oberzentren Göttingen und Kassel sichert bis heute dem Eschweger Einzelhandel sein Kundenpotenzial.

Fazit:

Die Ausprägung des Einzugsgebietes zeigt die hohe Versorgungsfunktion der Stadt Eschwege für die Umlandregion deutlich auf. Dadurch kann das Mittelzentrum Eschwege ein ansehnliches Nachfragevolumen für sich verbuchen, was in der Vergangenheit dazu geführt hat, dass sich der Einzelhandel in Eschwege gut entwickeln konnte. Dies unterstreicht auch die vergleichsweise hohe Einzelhandelszentralität der Stadt.

6. Umsätze

Die aktuellen Umsätze der beiden Fachmärkte dürften nach Einschätzung der GfK 2004 bei KAUFLAND in etwa bei 17 Mio. EURO brutto und bei Toom bei



Kassenbereich toom (Baumarkt und Gartencenter)

Der Einzelhandel in Eschwege wird durch zwei Zentren geprägt. Das ist zum Einen die gut ‚aufgestellte‘ Innenstadt und zum Anderen die Fachmarkttagglomeration im Nordwesten der Stadt, in der das Objekt den Hauptfrequenzbringer bildet. Dabei legt die Stadt höchsten Wert darauf, dass weitere Einzelhandelsentwicklungen auf die Innenstadt zu konzentrieren sind, so dass sich in absehbarer Zeit weitere relevante Wettbewerber für das Objekt äußerst schwer in Eschwege positionieren werden können.

Insgesamt ist der Einzelhandel in Eschwege für ein Mittelzentrum erstaunlich gut entwickelt, was durch die hohe Zentralität (183) auch belegt wird. Die große Standortferne der deutlich attraktiveren Wettbewerber, die Oberzentren Göttingen und Kassel, sichert dabei bis heute dem Eschweger Einzelhandel sein Kundenpotenzial.

Die Marktabschöpfung des Einzelhandels in Eschwege sowie die potenzialsseitigen Rahmenbedingungen zeigen deutlich, dass sich der örtliche Einzelhandel im Markt sehr gut positioniert hat. Entwicklungsspielräume sind dennoch vorhanden, so dass auch bei den Fachmärkten

des Objektes weitere positive Entwicklungen zu erwarten sind.

Insgesamt handelt sich um ein solides Objekt, das in einem für den Einzelhandel guten und erfolgversprechenden Umfeld eingebettet ist.

Standortbestätigung durch die Mieter

Kaufland hat das neu errichtete SB-Warenhaus im Jahr 1999 übernommen. Somit besteht heute eine fast 5-jährige Erfahrung an diesem Handelsplatz. Angesichts der aktuellen Vertragsverlängerung im August 2004 um ca. 5 Jahre, was einem zusätzlichen erwarteten Mietobligo von ca. € 5,0 Mio. entspricht, kann diese nach Ansicht der Prospektherausgeberin nur positiv sein. Anderenfalls wäre es sicherlich nicht zu einer Vertragsverlängerung zu diesem Zeitpunkt gekommen. Außerdem hat Kaufland im Jahr 2001/2002 auf eigene Kosten auf dem Grundstück der Beteiligungsgesellschaft eine Tankstelle errichtet.

Anlässlich der Erweiterung des Baumarktes um das Gartencenter im Jahr 2002 wurde die Laufzeit des Mietvertrages über das gesamte Objekt neu über 15 Jahre abgeschlossen. Sowohl die Erweiterung um ca. 2.400 m² Mietfläche als auch die Verlängerung des Mietvertrages um 15 Jahre – nachdem man 11 Jahre Erfahrungen mit dem Geschäftsgang von ca. 4.900 m² Baumarktfläche hatte – lassen darauf schließen, dass auch dieser Mieter diesem Standort für eigene Geschäftstätigkeit eine positive Perspektive einräumt.



Kassenbereich Kaufland (SB-Warenhaus)

Ortsumgehung Eschwege

Seit Mitte des letzten Jahres läuft beim Regierungspräsidium Kassel ein Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Nordumgehung Eschwege im Zuge der Bundesstraße 249. Die Notwendigkeit der Durchführung dieser Baumaßnahme begründet sich damit, dass durch den Wegfall der innerdeutschen Grenze und der damit verbundenen wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere in West/Ost-Richtung die Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße 249 sprunghaft angestiegen ist.

Eine Verkehrsanalyse ergab eine Verkehrsbelastung innerhalb der Ortsdurchfahrt Eschwege von bis zu 19.500 Fahrzeugen in 24 Stunden bei einem Schwerlastanteil von ca. 10 %.

Für die Eschweger Bevölkerung und insbesondere für die Anlieger der B 249 ergibt sich daher eine starke Gefährdung durch den Verkehr und eine unzumutbare Belästigung durch Lärm und Abgase. Insgesamt gesehen ist daher der gegenwärtige Zustand der B 249 im Bereich der Ortsdurchfahrt Eschwege nicht mehr in der Lage, das gestiegene Verkehrsaufkommen sicher und verkehrsgerecht zu bewältigen, so dass der Bau einer Umgehungsstraße dringend erforderlich wird.



Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Geplante Umgehungsstraße (oben, gelb gestrichelt) mit Kreisverkehrsregelung als Zu- und Abfahrt zum Gewerbegebiet Eschwege

Einzelheiten über den Verlauf der Umgehungsstraße ergeben sich aus dem oben abgebildeten Plan.

Die Umgehungsstraße hat für die Fondsimmobilien keine Nachteile. Eine schnellere Erreichbarkeit ist einerseits durch den Teilneubau im Bereich der Thüringer

Straße gegeben. Andererseits ist mit einer nachhaltigen Verkehrsentslastung auf der B 249 (alt) durch die Umgehungsstraße (B 249 neu) zu rechnen, wodurch die Erreichbarkeit der Fondsimmobilien insbesondere zu Hauptverkehrszeiten über die Zufahrt der Niederhoner Straße erleichtert wird.

Aus dem Lageplan und den diversen Luftbildern im Prospekt ist ersichtlich, dass es sich bei dem Kaufland SB-Warenhaus und dem toom Baumarkt mit Gartencenter um zwei eigenständige Objekte mit der jeweils dazugehörigen Infrastruktur wie eigene Zu- und Abfahrten, ausreichende Anzahl von Parkplätzen, Direktanschluss an alle Medien etc. handelt. Auch eine direkte Grundstückszuordnung zu den einzelnen Immobilien einschließlich Parkplätzen und Außenanlagen ist gegeben. Dadurch besteht die Möglichkeit, jede Immobilie für sich einzeln zu veräußern.

Auf der anderen Seite wurden beide Grundstücksareale, die aufgrund der besonderen topografischen Situation eine Höhendifferenz von ca. 6 m zueinander haben, durch eine mit Pkw's befahrbare Verbindungsbrücke und zwei Fußgängerbrücken vom Parkplatz des SB-Warenhauses miteinander verbunden. Diesbezüglich gibt es noch einige kleinere Verbesserungsmöglichkeiten. Diese werden in den nächsten Monaten eingeleitet. Es wird auf die Ausführungen der GfK-Gutachter verwiesen. Die hierdurch entstehenden Aufwendungen wurden bereits im Finanz- und Investitionsplan der Gesellschaft unter „Sonstiges“ bis zum 31.12.2004 berücksichtigt.

Die Gebäudeanlage des Kaufland SB-Warenhauses umfasst eine Gesamtnutzfläche von ca. 6.700 m². Hiervon entfällt auf das SB-Warenhaus eine Gesamtnutzfläche von 5.850 m².

Im Mietvertrag mit Kaufland Stiftung & Co. KG wurde die Mietfläche trotzdem pauschal mit 5.600 m² vereinbart.

Im selben Gebäude befindet sich ein Tanzlokal mit zur Zeit 731 m². Eine weitere Fläche von ca. 115 m² soll demnächst ebenfalls noch vom Tanzlokalbetreiber angemietet werden. Wegen der diesbezüg-

lichen Besonderheiten wird auf den Kaufvertrag, der im Abschnitt „Vertragliche Grundlagen“ in wesentlichen Passagen abgedruckt ist, verwiesen.

Vorgelagert ist dem Objekt die mit Verbundsteinen belegte Parkfläche und eine überdachte Tankstelle. Hier stehen der Kundschaft ca. 230 ebenerdige Parkplätze zur Verfügung. Auf dem Parkdeck des SB-

an dem Standort für den Betreiber anbieten zu können, wurde eine benachbarte im Jahr 1986 errichtete Tennishalle im Jahr 1991 mit einem Verbindungsbau mit der Hauptfläche verbunden. Hierdurch entstand eine Nutzfläche von ca. 4.900 m², über die im Jahr 1991 ein 15-jähriger Mietvertrag mit der Firma Stinnes, die später von toom übernommen wurde, abgeschlossen.



Kaufland mit Tankstelle und dahinterliegend Parkplatz und Eingang

Warenhauses befinden sich weitere rd. 200 Stellplätze. Das Parkdeck wird über die Brücke, die auch das Areal des Baumarktes mit Gartencenter erschließt, angefahren. Dort parkende Kunden können über einen Aufzug und/oder ein Treppenhaus die Verkaufsflächen erreichen.

Das SB-Warenhaus wird vorzugsweise über die angrenzende Thüringer Straße angefahren. Darüber hinaus besteht aber auch die Möglichkeit, die Immobilien über die Niederhoner Straße (= B 249) zu erreichen.

Der Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter hat sich durch verschiedene Ausbaustufen zu der jetzigen Größe mit einer Mietfläche von ca. 7.200 m² entwickelt. Ein erster Gebäudekomplex umfasste ca. 2.000 m². Durch die wachsende Bedeutung der Baumärkte ergab sich sukzessive weiterer Raumbedarf. Um diesen

In den Jahren 2001/2002 wurde, nachdem eine benachbarte Molkerei aufgelassen wurde und zusätzliche Grundstücksflächen hinzugewonnen werden konnten, der Baumarkt um ein Gartencenter mit einer Fläche von rund 2.400 m² erweitert. Diese Erweiterung war bereits im Jahr 1997 im Rahmen eines Bebauungsplanes genehmigt worden, wie dies von der GfK empfohlen wurde.

Der toom Bau- und Gartenmarkt verfügt selbst über 139 Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Markteingang. Als Reserve bestehen 29 Pkw-Stellplätze auf dem Parkdeck des Zwischenbaus. Weitere 48 Stellplätze wurden über eine Dienstbarkeit gesichert, die auf dem angrenzenden ehemaligen Molkereigelände, das teilweise ebenfalls zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „großflächiger Einzelhandel“ gehört, errichtet.

Auf diesem nicht im Eigentum der Fondsgesellschaft befindlichen Nachbargrundstück entstanden in der Zwischenzeit ein Tiernahrungsfachmarkt (Fressnapf) und ein Autozubehörhandel (Fa. Strüber).

Die Fondsobjekte wurden von einem beauftragten Architekten am 24.05.2004 besichtigt. Die hierbei festgestellten geringfügigen Mängel sind gemäß Kaufvertrag von den Verkäufern zu beseitigen.



toom Gartencenter

Baurecht „Sondergebiet großflächiger Handel“

Sondergebiet großflächiger Handel

Bei diesem Begriff handelt es sich um die baurechtliche Festsetzung der Nutzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Dieser Ausweis erfolgt – außerhalb von Kerngebieten (Innenstadt) – nach § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und ist für die Einzelhandelsnutzungen über 1.200 m² Verkaufsfläche baurechtlich zwingend erforderlich.

Aufgrund von übergeordneten Planungsverfahren, wie Raumordnungsverfahren auf Landesebene und dem Nachweis der Notwendigkeit solcher Flächen (Bedarfsprüfung), stellt sich eine Schaffung einer baurechtlichen Ausweisung von „Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO besonders schwierig dar.

Daraus folgt, dass einem solchen Ausweis meist ein langwieriges und schwieriges Planungsverfahren vorangeht. Oftmals werden hierzu mehrere Jahre benötigt, um vielfältige Widerstände unterschiedlichster Art zu überwinden.

So hat beispielhaft die Schaffung des Baurechtes für das RING CENTER in Offenbach (ca. 35.000 m² Nutzfläche), das im Eigentum des ILG Fonds Nr. 28 steht, von 1991 bis 1998 in Anspruch genommen. Beim InCenter in Dachau (ILG Fonds Nr. 29, ca. 30.000 m²) nahm dieses ca. 5 Jahre in Anspruch, in denen außerdem noch drei Verwaltungsgerichtsverfahren durchgestanden werden mussten.

Baurecht Werra-Center

Eine Markt- und Standortanalyse der GfK PRISMA Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Nürnberg, zur Entwicklung des Einzelhandels in Eschwege, die von der Stadt Eschwege in Auftrag gegeben wurde, bildete im Jahr 1997 die Grundlage für das jetzt in diesem Umfang bestehende Baurecht des Werra-Center. Dabei folgte die Stadt Eschwege bei der Aufstellung des Bebauungsplanes den klaren Empfehlungen der GfK.

Das Baurecht beruht auf der Satzung der Bebauungsplan-Nummern 108, 108/2 und 108b „Niederhoner Straße zwischen Preußenplatz und Polizeidirektion“ (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel). Erweitert wurden diese Pläne noch um den Bebauungsplan 108/3, der am

31.08.2002 amtlich bekannt gemacht wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus nachfolgender Karte (gestrichelte Linie).



Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan auch, welche Nutzungen zugelassen sind. Bezogen auf den hier vorliegenden sind dieses:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 11.800 m².
2. Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Gaststätten und Vergnügungsstätten
4. Tankstelle

Als weitere Einschränkung ist festgeschrieben, dass die Nutzung für einen Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollsortiment) auf eine Verkaufsfläche von maximal 4.000 m² begrenzt ist.

Hierbei wird der Anteil von Nonfood-Artikeln auf maximal 20% der Gesamtverkaufsfläche festgelegt. Hierin enthalten sind maximal 200 m² Verkaufsfläche für kleinflächigen Einzelhandel, der auf den der Kassenzone vorgelagerten Bereich entfällt.

Das SB-Warenhaus, das an Kaufland vermietet wurde, nutzt diese gewährten Flächen vollumfänglich aus. Eine Einhaltung der baurechtlichen Auflagen wurde im Mietvertrag zur Auflage gemacht.

Für die Nutzung als Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt sieht der Bebauungsplan eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² vor. Diese wird vom toom Baumarkt mit Gartencenter nicht vollständig ausgenutzt.

Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus noch die Zulässigkeit von Kfz-Zubehör-

handel mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 800 m² sowie eine Tankstelle ohne Tankstellenshop vor. Die Tankstelle wurde vom Mieter Kaufland im Jahr 2001/2002 errichtet. Auf dem Nachbargrundstück, das teilweise auch zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört, wurde eine Teilfläche des Baurechts durch einen Kfz-Zubehörhandel ausgenutzt. Hierzu gehört auch noch eine Fachmarktfläche von ca. 450 m², auf der Tiernahrung angeboten wird.

Aufgrund eines Nachfragedrucks von potenziellen Investoren, in Eschwege weitere großflächige Einzelhandelsflächen zu errichten, wurde die GfK von der Stadt Eschwege im Jahr 2001 erneut beauftragt, um nochmals den Bedarf von Handelsflächen zu untersuchen. Aufgrund des inzwischen errichteten SB-Warenhauses an der Thüringer Straße und der Erweiterung des toom Baumarktes durch das Gartencenter, wurde durch die GfK nur eine geringfügige über den Bestand hinausgehende zusätzliche Bedarfsnachfrage im Einzugsgebiet von Eschwege ermittelt. Sie empfahl demzufolge der Stadt Eschwege, keine weiteren Sondergebiete „Großflächiger Handel“ auszuweisen. Im übrigen sei darauf hingewiesen, dass die Bedarfsituation grundsätzlich auch immer von den übergeordneten Planungsbehörden auf Landesebene überprüft wird und eine Genehmigungsfähigkeit hiervon abhängig ist.

Objekte dieser Art und Größe werden wegen ihrer Bedeutung für die lokale und regionale Einzelhandelsstruktur nur noch selten genehmigt. Sie sind entsprechend knapp, nachgefragt und auch wertsicher, wenn sie erfolgreich am Markt eingeführt sind. Dieses ist bei den Ankermietern Kaufland und toom/REWE nach Auffassung des Initiators gegeben. Die erfolgreiche Einführung beider Nutzungen wird durch die vorzeitige Mietvertragsverlängerung des Kaufland SB-Warenhauses im Jahr 2004 und die in 2002 erfolgte Erweiterung und Verlängerung des Mietvertrages mit toom im Zuge des Neubaus des Gartencenters dokumentiert.

Für große Handelsimmobilien, die auf die örtlichen Versorgungsstrukturen der Gemeinden, insbesondere auf die dauerhafte Existenz der Innenstädte, aber auch auf den Verkehr und damit auch Lärm und Abgase erheblichen Einfluss haben können, hat der Gesetzgeber aus gutem Grund sehr hohe Genehmigungshürden gestellt.



Werra-Center eingebettet im Gewerbegebiet von Eschwege

Die bedeutenden Handelskonzerne bevorzugen große eingeschossige Objekte mit einer Vielzahl ebenerdiger Stellplätze und mit guter Verkehrsanbindung.

Objekte dieser Art haben eine über den Standort hinausgehende Bedeutung und sie erreichen in der Regel hohe bis sehr hohe Umsätze. Deshalb sind sie besonders begehrt und wertstabil.

Für derartige große strategische Handelsimmobilien, die auch auf die örtlichen Versorgungsstrukturen der Gemeinden, auf

die Innenstädte, aber auch auf den Verkehr erheblichen Einfluss haben, hat der Gesetzgeber die vorgenannten hohen Genehmigungshürden gestellt.

Mieter einer erfolgreichen strategischen Handelsimmobilie werden alles tun, um den an die Immobilie gebundenen Umsatz zu halten und nicht an Wettbewerber zu verlieren.

Deshalb sind sehr lange Laufzeiten (z. B. 15 – 20 Jahre) typisch für Mietverträge bei solchen Immobilien.

Eigentümer und Nutzer solcher Immobilien profitieren von dem zuvor erwähnten quasi Bestandsschutz und der relativen Knappheit. Beides gewährleistet Werterhalt bei guten Chancen auf eine Wertsteigerung.

Chancen der Realisierung außerordentlicher Wertsteigerungen bestehen für Eigentümer erfolgreicher strategischer Einzelhandelsimmobilien auch dann, wenn die abgeschlossenen Mietverträge einschließlich eingeräumter Verlängerungsoption sich dem Ende zuneigen.

Verkehrswertgutachten

Vor Abschluss des Kaufvertrages über den Erwerb der Fondsimmobilien wurde das Sachverständigenbüro Oleg Retzer, Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH) und Dipl.-Immobilienbetriebswirt (E.I.A.), 36272 Niederaula, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewer-




tung von bebauten und unbebauten Grundstücken, beauftragt, Gutachten über den Verkehrswert der zu erwerbenden Immobilien anzufertigen.

Nach diesen Gutachten beträgt der Verkehrswert (i.S.d. §194 Baugesetzbuch) bei-

der Immobilien zusammen € 18.740.000. Der von der Beteiligungsgesellschaft bezahlte Kaufpreis beläuft sich auf € 16.967.106, ist also um ca. € 1,8 Mio. geringer.

Mieter und Mietverträge

1. Mieter- und Flächenaufstellung

Mieter	Vertragslaufzeit in Jahren	Ende Festmietzeit	Optionen Anzahl x Jahre ¹⁾	Mietanpassungsindex ²⁾	Mietfläche nach Mietvertrag (m ²)	Mietzins m ² /Monat (€)	Mietzins p.a. (€)	Nebenkosten ³⁾
Kaufland Stiftung & Co. KG 	20	30.06.24	2 x 5	11/2002/10%/60%	5.600	11,79	792.502	53,8% II. BV o. Grundsteuer u. Vers.
toom BauMarkt GmbH 	15	30.04.17	2 x 5	04/2001/10%/66 ² / ₃ % 04/2004/10%/66 ² / ₃ %	7.247	6,78 ⁴⁾	425.924 163.603	40,0% II. BV
G&M Tanzlokal GmbH & Co.KG 	12 9 ⁵⁾	31.07.13 31.07.13	2 x 4 2 x 4	09/2004/10 Pkt./70% 09/2004/10 Pkt./70%	731 115	8,18 14,32	71.768 19.756	4,9% 1,3% II. BV o. Grundsteuer u. Vers.
Gesamt	16,5⁶⁾				13.693		1.473.553	100,0%

Erläuterungen zur Mieterliste:

- Alle Mietverträge haben eine feste Vertragslaufzeit. Darüber hinaus haben toom und Kaufland das Recht, den Mietvertrag um 2 x 5 Jahre zu verlängern. Der Mieter G + M Tanzlokal GmbH & Co. KG hat das Recht sein Mietverhältnis mit Ausübung der Option um 2 x 4 Jahre zu verlängern.
- Erste Zahl:** Monat und Jahr des Ausgangsindex für die Wertsicherungsklausel
Zweite Zahl:
 - Prozentangabe (z.B. 10 %) – prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex, welche überschritten werden muss, damit eine Mietanpassung stattfinden kann. (Beispiel: Ausgangsindex 145,0 + 10 % = 159,5; Erhöhungsmöglichkeit ab 159,6)
 - Punktangabe – punktmäßige Veränderung des Verbraucherpreisindex, ansonsten wie a) (Beispiel: Ausgangsindex 145,0 + 10 Punkte = 155,0; Erhöhungsmöglichkeit ab 155,1)**Dritte Zahl:** prozentuale Änderung, mit dem die Mietanpassung erfolgt (Beispiel: Veränderung des Ver-

- braucherspreisindex um 10,1 %, Mietanpassung 66,6 %, d. h. die Miete kann um 6,73 % erhöht werden.)
- Die Nebenkostenregelungen aller Mietverträge sehen vor, dass die Betriebs- und Nebenkosten des Fachmarktzentrum gem. Anlage 3 zu § 27 Abs. 1, II. BV in der jeweils gültigen Fassung umlagefähig sind. Hiervon sind ausgenommen die Grundsteuer und Versicherungen bei den Mietern Kaufland Stiftung & Co. KG und G + M Tanzlokal GmbH & Co. KG.
- Miete im Durchschnitt
- Für eine Teilfläche von 115 m² im Erdgeschoss des Kauflandgebäudes besteht derzeit kein Mietverhältnis. Diese Fläche soll von der G + M Tanzlokal GmbH & Co. KG bis zu einem max. Mietpreis von 14,32 €/m² angemietet werden. Alternativ kann die Fläche auch durch die Verkäufer Brückner & Co. GmbH an andere Mieter vermietet werden, wobei der Creditreform-Bonitätsindex mindestens 299 betragen muss. Mietzahlungsbeginn ist im Zeitpunkt von Be-

sitz, Nutzen, Lasten und Gefahren der Liegenschaft. Sollte bis zum 31.12.2005 keine Vermietung vorliegen, ist der anteilige Kaufpreis zurückzuerstatten. Der Rückzahlungsanspruch ist mit einer Bankbürgschaft von € 227.000 abgesichert.

6) durchschnittlich gewichtete Laufzeit

Die tabellarische Aufstellung der Mieten und Flächen des Werra-Center Eschwege zeigt auf, dass auf die beiden Hauptmieter Kaufland (Kaufland Stiftung & Co. KG) und toom (toom-BauMarkt GmbH) rd. 93,8 % der insgesamt 13.693 m² Gesamtfläche und mit jährlich insgesamt € 1.382.184 auch rd. 93,8 % der Gesamtjahresmiete entfallen.

Es bestehen auf den Grundstücken drei weitere Mietverhältnisse für Werbeflächen und einen Stellplatz für einen Imbisswagen (Jahresmiete ca. € 10.000), die an einen der Verkäufer für die Dauer von 12 Jahren abgetreten sind (vgl. Abschnitt „Vertragliche Grundlagen“).



toom im Werra-Center



Kaufland im Werra-Center

2. Detailinformationen zu Mietern und Mietverträgen



Kaufland SB-Warenhaus

Die nachfolgenden Informationen stammen teils aus über alle Mieter eingeholten Büroauskünften, die in keinem Fall negativ waren, teils auch aus eigenen Publikationen oder Auskünften der Mieter.

SB-Warenhaus: Mieter Kaufland Stiftung & Co. KG, Neckarsulm

Die Kaufland Stiftung & Co. KG zählt heute zu den führenden Lebensmittel-Handelsunternehmen Deutschlands. Es entstand 1930, als Herr Josef Schwarz als Komplementär in die Südfrüchte Großhandlung Lidl & Co. in Heilbronn eintrat. Das Unternehmen wird danach umbenannt in Lidl & Schwarz KG und zu einer Lebensmittel-Sortimentsgroßhandlung ausgebaut.

Die Entwicklung des Unternehmens wurde durch die Zerstörung im Krieg unterbrochen. Nach Kriegsende erfolgte der Wiederaufbau.

Das Unternehmen schließt sich 1954 der A&O Handelskette an und eröffnet 1968 den ersten Supermarkt unter dem Namen „Handelshof“ im schwäbischen Backnang. Vier Jahre später wird der Firmensitz von Heilbronn ins nahegelegene Neckarsulm umverlegt. 1973 eröffnet der erste Lidl-Discountmarkt in Ludwigshafen, die Keimzelle der heute rund 5.650 Lidl-Discountmärkte im In- und Ausland. Das erste Kaufland SB-Warenhaus wurde

1984 eröffnet. In den neuen Bundesländern wurde bereits 1990 das erste Kaufland SB-Warenhaus in Meißen eröffnet. Im gleichen Jahr folgen Warenhäuser in Hoyerswerda, Pirna, Freiberg, Weißenfels, Berlin-Eiche und Senftenberg. In den neuen Bundesländern ist Kaufland mit Abstand Marktführer. Inzwischen werden ca. 560 Kaufland SB-Warenhäuser im In- und Ausland betrieben.

In Tschechien wurde das erste SB-Warenhaus 1998 eröffnet, im Jahr 2001 das erste in der Slowakei und in 2001 die ersten SB-Warenhäuser in Kroatien und Polen. Neben „Kaufland“ betreibt das Unternehmen auch SB-Warenhäuser und Verbrau-

chermärkte unter der Bezeichnung „Kaufmarkt“ und „Handelshof“.

Ab Mitte der 80er Jahre wurde eine strikte rechtliche und organisatorische Trennung von Lidl und Kaufland vollzogen. Dennoch werden beide Unternehmen in der öffentlichen Wahrnehmung und auch Darstellung als Lidl & Schwarz bzw. Lidl-Kaufland-Gruppe bezeichnet.

Ausweislich einer Büroauskunft beschäftigt diese Firmengruppe im Jahr 2004 über 84.000 Personen. Der Gruppenumsatz wird dort im Jahr 2003 mit € 32,0 Mrd. angegeben. Der Bonitätsindex ist mit 123 sehr gut.



Kassenbereich Kaufland

Mieter und Mietverträge

Mietvertrag Kaufland

Der Mietvertrag wurde am 18.03.1997 zwischen der Brückner & Co. GmbH, Eschwege und der Lidl & Schwarz Stiftung & Co. KG, Neckarsulm, geschlossen. Es folgten noch 4 Nachträge, Nachtrag Nr. 1 vom 11.01.1999, Nachtrag Nr. 2 vom 25.03./26.03.1999, Nachtrag Nr. 3 vom 15.08./18.08.2003 und Nachtrag Nr. 4 vom 23.08./25.08.2004.



Kaufland Tankstelle, Zu- und Abfahrt

Aufgrund der Umfirmierung ab dem 28.02.2001 von Lidl & Schwarz Stiftung & Co. KG in Kaufland Stiftung & Co. KG ist ab dem Nachtrag Nr. 3 als Mieter die Kaufland Stiftung & Co. KG angegeben.

Im folgenden sind wesentliche Textpassagen abgedruckt, wobei die Inhalte der Nachträge soweit möglich eingearbeitet wurden.

Mietflächen

Die Vermieterin vermietet an die Mieterin einen Verbrauchermarkt (Vollsortiment mit Schwerpunkt Lebensmittel), incl. Shop-Zone, Parkflächen und sonstigen Außenflächen.

Die mietzinspflichtige Mietfläche wird gemäß Nachtrag Nr. 1 unabhängig von einer tatsächlich zur Verfügung gestellten, größeren Mietfläche auf 5.600 m² fest vereinbart.

Die PKW-Abstellverpflichtung für das Mietobjekt gem. behördlichen Vorschriften wird von der Vermieterin erfüllt. Auf der Mietfläche werden mindestens 300 PKW-Stellplätze geschaffen, wobei sich die Vermieterin darum bemühen wird, eine möglichst große Anzahl ebenerdiger Stellplätze zu errichten.

Sofern weitere Fachmärkte auf dem Grundstück errichtet werden, wird die Vermieterin die Stellplätze für diese Flächen entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen zusätzlich errichten.

Im Nachtrag Nr. 1 wurde festgelegt, dass zusätzlich zu den ca. 280 ebenerdigen Parkplätzen ein Parkdeck mit ca. 200 Stellplätzen errichtet wird. Die Vermieterin gestattet die Mitbenutzung dieser zusätzlichen PKW-Stellplätze durch Kunden der Mieterin. Die Vermieterin wird auf ihre Kosten daher einen Personenaufzug sowie eine Fußtreppe zum Erreichen des Parkdecks von der Verkaufsebene der Mieterin errichten.

Die anfallenden Betriebs- und Wartungskosten werden dann zunächst von der Mieterin im Rahmen der Betriebskosten gem. des Mietvertrages anteilig im Verhältnis der Mietfläche der Mieterin zur Gesamtfläche des Mietobjektes (Verbrauchermarkt und Fachmarkt, sofern dieser betrieben wird) getragen, sofern der Aufzug von der Mieterin in Betrieb genommen wird.

Die außerhalb der an die Mieterin vermieteten Flächen liegenden Bereiche sind mit Ausnahme der gemeinsam zu nutzenden Zu- und Abfahrt (für Kunden und Besucher des Grundstücks Niederhoner Str. 52) und evtl. weiterer ca. 800 m² für Fachmärkte und Dienstleistungsbetriebe mitvermietet, wobei der Mieterin bekannt ist, dass die Parkplätze zur gemeinsamen Nutzung aller Mieter des Objektes Thüringer Str. 28 zur Verfügung stehen.

Die Vermieterin gewährleistet neben der uneingeschränkten Zufahrt über die Thüringer Str. auch die Zu- und Abfahrt für Kunden des Mieters über das Grundstück Niederhoner Str. 52.

Verkaufszeiten / öffentlich rechtliche Voraussetzungen

Für den Betrieb der Mieterin besteht Betriebspflicht. Die Mieterin wird den Mietgegenstand entsprechend den nach dem für den Einzelhandel gültigen Ladenschlussgesetz oder nach dessen Vorschriften zulässigen Öffnungszeiten gem. dem örtlichen Konzept durchgehend nutzen und betreiben. Vorübergehende Leerstände im Konzessionsbereich sind zulässig.

Ferner sind Schließungen aufgrund Streik, Inventur, höhere Gewalt zulässig.

Mietobjekt

Die Errichtung des vorgenannten Mietobjektes erfolgt aufgrund nachstehend aufgeführter Unterlagen, welche in der genannten Reihenfolge als Anlage jeweils Vertragsbestandteil sind:

- Funktionale Grundsatzpläne vom 23.12.1998
- Baubeschreibung HAHO 3000, Stand 01.01.1998

Bereits jetzt wird vereinbart, dass mieterseits die Lieferung und Installation von Kühlmöbeln, Kälteaggregaten und Kühlmittelleitungen, schwachstromtechnische Installationen und Einrichtungen, soweit diese nicht behördlich/gesetzlich vorgeschrieben sind, bzw. als Auflage in der Baugenehmigung enthalten sind; Raumsicherungsanlage / Alarmanlage, EDV und datentechnische Anlagen/Leitungen mieterseits zu erbringen sind.

Mietzins

Die Miete für das beschriebene Mietobjekt beträgt bei 5.600 m² DM 129.166,67 (= € 66.041,87). Dies entspricht 23,07 DM/m² = 11,80 €/m²/Monat.

Die Miete ist zzgl. jeweils gültiger gesetzlicher Mehrwertsteuer im voraus bis zum 3. Kalendertag kostenfrei per Dauerauftrag auf ein von der Vermieterin zu benennendes Konto zu zahlen.

Die Mieterin bestätigt, dass sie die gemieteten Räume ausschließlich für Umsätze verwendet, die zum Vorsteuerabzug berechtigigen. Hiervon ausgenommen sind Umsätze, die aufgrund einer Untervermie-



Eingang Kaufland

tung, z. B. in der Vorkassenzone an Dienstleister (z. B. Bankomat), die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, erzielt werden. Eine Änderung der Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug wird die Mieterin unverzüglich mitteilen.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Mietzahlung vom Vermieter gestundet wird, bis er seiner Verpflichtung zur Standortsicherung nachgekommen ist und die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Nutzers in notarieller Form unwiderruflich bewilligt und der Notar die Einträge in das Grundbuch beantragt hat.

Der Vermieter verpflichtet sich, zur Sicherung des Mietvertrages unverzüglich zu Lasten des Mietgrundstücks und zu Gunsten des Mieters eine rechtlich eigenständige beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts eintragen zu lassen, dass der Mieter das Mietgrundstück in einem der Mietnutzung entsprechenden Umfang nutzen darf, wobei die Ausübung der Dienstbarkeit auch Dritten gem. den mietvertraglichen Bestimmungen überlassen werden kann.

Die Dienstbarkeit soll an erster Rangstelle eingetragen werden.

Anmerkung:

Die Eintragung der hier und im folgenden genannten Dienstbarkeit im Grundbuch liegt vor. Sie wurde am 20.11.1997 eingetragen.

Der Mieter verpflichtet sich, die Dienstbarkeit bei Beendigung des Mietverhältnisses unverzüglich löschen zu lassen.

Eine Löschung kann jedoch nicht verlangt werden, wenn im Zusammenhang mit einem Konkursverfahren über das Vermögen des Vermieters oder einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Mietgrundstücks das Mietverhältnis vorzeitig endet. Das selbe gilt, wenn aus Gründen, die der Vermieter oder Dritte zu vertreten haben, das Mietverhältnis vorzeitig beendet oder die Gebrauchsüberlassung oder -gewährung beeinträchtigt wird.

In diesen vorgenannten Sicherungsfällen kann die Löschung der Dienstbarkeit erst

nach Erreichen des Termins verlangt werden, bis zu welchem das Mietverhältnis unter Berücksichtigung sowohl der fest vereinbarten Mietvertragslaufzeit als auch aller dem Mieter eingeräumten Optionsrechte ohne die vorzeitige Beendigung oder Beeinträchtigung vertragsgemäß bestanden hätte. Der Mieter ist jedoch berechtigt, die Dienstbarkeit vorzeitig aufzugeben.

Sobald die vorgenannten Sicherungsfälle eintreten und solange sie andauern, ist der Mieter berechtigt, die Dienstbarkeit auszuüben. Er ist verpflichtet, Art und Umfang der Ausübung an den einschlägigen Bestimmungen des Mietvertrages, die hier entsprechend anzuwenden sind, auszurichten, auch wenn die Dienstbarkeit einen weitergehenden dinglichen Inhalt hat. Ferner ist er verpflichtet, für die Dauer der vertragsgemäßen Ausübung anstelle des Mietzinses eine Nutzungsentschädigung an den Grundstückseigentümer zu zahlen, die der Höhe des Mietzinses entspricht, den er ohne Beendigung oder Beeinträchtigung des Mietverhältnisses zu entrichten hätte; Minderungsrechte gelten entsprechend.

Falls der Vermieter das Grundstück, auf welchem sich der Mietgegenstand befindet, zu verkaufen beabsichtigt, so hat er den Mieter rechtzeitig hiervon zu unterrichten und ihm ausreichend Gelegenheit zu geben, ein eigenes Angebot abzugeben.

Versäumt er dies, so macht er sich dem Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig, wenn der neue Eigentümer mit ihm keinen Anschlussvertrag abschließt und dadurch der Standort für den Mieter verloren geht.

Die Mieterin kann gegenüber Mietforderungen sowie sonstigen Ansprüchen der Vermieterin nur mit unbestrittenen oder von der Vermieterin schriftlich anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Zurückbehaltungsrechte kann die Mieterin nur ausüben, soweit sie auf diesem Mietverhältnis beruhen. Minderungsrechte und/oder Schadensersatzansprüche bei von der Vermieterin nicht verschuldetem Ausfall der Ver- und Entsorgung sind in jedem Falle ausgeschlossen.

Wertsicherungsklausel

Die Miete ist wertgesichert vereinbart. Steigt oder fällt der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden bekannt gegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland, Ausgangsbasis 2000 = 100 nach Ablauf der im Hauptmietvertrag vorgesehenen 3 Freijahre (November 2002: Indexstand 103,0) um mehr als 10 %, so erhöht oder vermindert sich der monatlich zu zahlende Mietzins ab dem 01. des auf die Indexänderung folgenden Monats an um 60 % der Indexveränderung. Gleiches gilt, wenn sich der genannte Preisindex gegenüber dem Stand bei der jeweils letzten Anpassung des Mietzinses abermals um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert hat. Voraussetzung für die Anpassung ist jedoch in jedem Fall eine entsprechende Rechnungsstellung. Ab Rechnungsstellung erfolgt dann die Zahlung des veränderten/angepassten Mietzinses. Erfolgt, trotz Indexveränderung, keine Rechnungsstellung, so ist nicht automatisch der geänderte Mietzins zu bezahlen. Erfolgt die Rechnungsstellung erst zu einem späteren Zeitpunkt, so können nur maximal 3 Monate, ab Rechnungsstellung, rückwirkend berechnet werden.

Sofern die Rechtswirksamkeit der vorstehenden Wertsicherungsklausel bzw. Änderung von der Genehmigung der Landeszentralbank abhängt, wird der Vermieter diese unverzüglich einholen.

Anmerkung:

Der in dem ursprünglichen Mietvertrag vereinbarte Index wird nicht mehr ermittelt. An seine Stelle trat der Verbraucherpreis-Index (Basis 2000 = 100). Beim vorliegenden Mietvertrag wurde eine sogenannte „Prozentklausel“ vereinbart.

Da der Zeitpunkt des Beginns der Wertsicherungsklausel nach dem 31.12.1999 lag, ist der vereinbarte Index nicht mehr anzuwenden, sondern es ist ausschließlich die Veränderung des Verbraucherpreis-Index zu beachten. Änderungen bezüglich der Mietanpassungen entstehen hierdurch nicht.

Nebenkosten

Die Vermieterin wird die technischen Anlagen des gesamten Objektes so auslegen,

Mieter und Mietverträge

dass die Mieterin weitgehend eigene Versorgungs- und Entsorgungsverträge abschließen kann und nach Möglichkeit die anfallenden Kosten direkt mit den Versorgungswerken bzw. den Lieferanten abrechnen kann.

Sämtliche mit dem Betrieb des Mietobjektes zusammenhängenden Nebenkosten, insbesondere die nach Anlage 3 des § 27 der II. Berechnungsverordnung, werden, soweit sie nicht direkt abgerechnet werden können, in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe umgelegt. Die umlagefähigen Nebenkosten sind als „Aufstellung der Betriebskosten“ beigefügt und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages. Der Mieter trägt die Kosten anteilig, sofern weitere Mieter vorhanden sind (Fachmärkte etc.) und diese Mieter keine selbstständigen Technischeinrichtungen (Heizung etc.) erhalten.

Die Nebenkosten betreffen insbesondere auch:

- Heizkosten, einschließlich der Nebenkosten für vorschriftsmäßige Lagerung der Heizmaterialien sowie den mit der Beheizung verbundenen Kundendienst und anteilig an Reparaturen, die sich aus dem Gebrauch und der Abnutzung der Heizung ergeben
- Belüftungskosten, einschließlich aller Nebenkosten, wie vorstehend
- Kosten des elektrischen Stromes oder Gases, einschließlich aller Nebenkosten wie vorstehend
- Wasser- und Kanalgebühren ferner Müllabfuhrgebühren und Kaminkehrergebühren bzw. Kosten für die Reinigung der Wege (Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht)
Hierzu gehört jedoch nicht die Grundsteuer.
- Betriebs- Wartungs- und Pflegekosten für alle allgemeinen Einrichtungen, insbesondere für alle technischen Einrichtungen (Blumen und Pflanzen, Dachrinnenreinigung, Gemeinschaftsantenne etc.) einschließlich Außenanlagen, Zufahrten und Parkplätzen mit Ausnahme des Parkdecks.
Etwaige Wartungsverträge wird die Mieterin auf eigene Kosten abschließen.
- Anteilige Betriebskosten von Aufzügen und Sprinkleranlagen, einschließlich aller Nebenkosten wie vorstehend

Über die Nebenkosten rechnet die Vermieterin jährlich ab. Stichtag ist der Ablauf eines Kalenderjahres. Die wechselseitig sich ergebenden Salden sind innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungslegung auszugleichen.

Sofern weitere Mieter auf dem Grundstück untergebracht werden, werden die Betriebskosten für die Außenanlagen, Zufahrten und Parkplätze anteilig nach laut Mietvertrag in Anspruch genommener Bruttomietfläche im Verhältnis zur gewerblichen Bruttomietfläche insgesamt aufgeteilt und vom Mieter anteilig getragen.

An o. g. Reparaturen und Kleinreparaturen beteiligt sich der Mieter im Einzelfall mit einem Betrag von DM 2.000 (= € 1.022,58) netto, jährlich begrenzt auf maximal DM 24.000 (= € 12.271) netto.

Mietzeit

Mit dem Nachtrag Nr. 4 wurde in Abänderung des Hauptmietvertrages die Festmietzeit des Vertrages neu abgeschlossen. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 20 Jahren, gerechnet ab dem 01.07.2004 fest abgeschlossen und endet mit dem 30.06. desjenigen Kalenderjahres, in dem die Festmietzeit abläuft (30.06.2024).

Im Anschluss an die Festmietzeit erhält die Mieterin ein Optionsrecht auf die Verlängerung des Mietvertrages um 2 x 5 Jahren. Will die Mieterin davon Gebrauch machen, muss sie die Ausübung des Optionsrechtes jeweils 18 Monate vor Ablauf der Festmietzeit bzw. ersten Optionszeit dem Vermieter per Einschreiben/Rückschein anzeigen.

Bei Ablauf der Festmietzeit bzw. der ersten Optionszeit verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr, wenn es nicht durch Ausübung der Option verlängert oder gekündigt wird.

Übergabe / Räumung / Rücktritt

Bei Übergabe des Mietobjektes festgestellte Mängel werden durch die Vermieterin oder von ihr beauftragte Dritte unverzüglich behoben. Die Übergabe wird durch Protokoll bestätigt. Unwesentliche Mängel oder solche, welche die Funktion



Kaufland

und den Betrieb der Mietsache nicht unzumutbar beeinträchtigen, hindern nicht die Übergabe (die Zufahrt zur Anlieferung und die Anlieferung muss mindestens 4 Wochen vor Übergabe gewährleistet sein, die Kundenparkplätze müssen bei Übergabe fertiggestellt sein). Festgestellte Mängel werden in einer im Übergabeprotokoll vereinbarten Frist beseitigt.

Anmerkung:

Die Übergabe erfolgte am 22.10.1999. Die festgestellten Mängel wurden gemäß einer Mängelfreiheitsbescheinigung der Kaufland Stiftung & Co. KG beseitigt.

Bei Räumung ist die Mieterin verpflichtet, das Objekt in ordnungsgemäßem besenreinem Zustand zurückzugeben. Bei der Rückgabe festgestellte Mängel kann die Vermieterin nach Mahnung und Fristsetzung zu Lasten der Mieterin beseitigen.

Einbauten

Die Mieterin ist nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin berechtigt, Einbauten auf eigenen Namen und auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Zustimmung ist von der Vermieterin zu erteilen, wenn durch die Veränderung der Substanz – oder Ertragswert nicht sinkt bzw. in einem solchen Fall die Mieterin hierfür einen angemessenen Ausgleich leistet. Hierbei hat sie die einschlägigen baurechtlichen und technischen Vorschriften zu beachten, etwa erforderliche behördliche Genehmigungen einzuholen und weitergehende Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.

Vorgenommene Einbauten und Werbeeinrichtungen können bei Auszug der Mieterin dem Vermieter entschädigungslos überlassen werden oder vom Mieter

ausgebaut werden, wobei der frühere Zustand wieder hergestellt wird.

Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Die Vermieterin kann das Mietverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes durch außerordentliche Kündigung fristlos beenden. Dies u. a. bei:

- Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen der Mieterin oder Ablehnung der Konkurseröffnung mangels Masse.
- Eröffnung des gerichtlichen Vergleichsverfahrens, oder bei außergerichtlichem Vergleich, sofern die Mieterin in diesen Fällen ihren Mietzahlungen nicht ordnungsgemäß nachkommt.
- Nicht vertragsgemäßer Nutzung gemäß des Vertrages, insbesondere bei wesentlicher Einschränkung, Unterbrechung oder Aufgabe der vertraglich vorgesehenen Nutzung des Mietobjektes, trotz Abmahnung durch die Vermieterin an den Vorstand der Mieterin

Eine außerordentliche Kündigung durch die Mieterin kann ebenfalls nur aus wichtigem Grund erfolgen.

Bei einer von der Mieterin zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet die Mieterin für den Ausfall der Miete, Nebenkosten und sonstige Leistungen während der vertragsgemäßen Dauer des Mietverhältnisses sowie für alle anderen und weiteren Schäden, die die Vermieterin durch die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses erleidet.

1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 11.01.1999

In diesem Nachtrag ist zu den bereits eingearbeiteten Regelungen (Definition der Baubeschreibung und Grundsatzpläne, Definition der mietzinspflichtigen Fläche und Miete) noch folgendes geregelt:

Gemäß Satzungsbeschluss vom 17.12.1998 ist der Bebauungsplan Nr. 108, Eschwege, „Niederhoner Str. zwischen Preußenplatz und Polizeidirektion“ rechtskräftig geworden. Zur Sicherung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden zwischen der Stadt Eschwege und der Ver-

mieterin ein „städtebaulicher Vertrag“ abgestimmt, der diesem Nachtrag beigefügt ist. Diesem städtebaulichen Vertrag stimmt die Mieterin zu und übernimmt die sich daraus ergebenden Verpflichtungen, soweit sie den Betrieb des Verbrauchermarktes und den Vorkassenbereich betreffen.

2. Nachtrag zum Mietvertrag vom 25.03./26.03.1999

Mit diesem Nachtrag wurden der Plan Grundriß EG und Parkdeck Ansichten, letzte Änderung vom 03.03.1999, vom Mieter, insbesondere in Hinblick auf Windfang und Aufzugturm genehmigt und Vertragsbestandteil.

3. Nachtrag zum Mietvertrag vom 15.08./18.08.2003

Mit dem dritten Nachtrag wird dem Mieter das Recht eingeräumt, auf der Grundstücksfläche eine Tankstelle zu errichten und zu betreiben. Dabei hat der Mieter alle Kosten, Verpflichtungen und Risiken zu tragen. Den Umfang der Verpflichtungen des Mieters definieren die folgenden Regelungen des Nachtrags:

Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, auf dem in der Anlage rot gekennzeichneten Teilbereich der Parkierungsfläche auf eigene Kosten eine Tankstelle zu errichten und diese für die Dauer des Mietverhältnisses zu betreiben und zu unterhalten. Es ist Sache allein des Mieters, die zur Errichtung und zum Betrieb der Tankstelle erforderlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der Vermieter wird den Mieter bei der Erlangung der Baugenehmigung mit besten Kräften unterstützen und insbesondere alle Handlungen vornehmen und Erklärungen abgeben, die hierzu erforderlich sind, Kosten dürfen damit für den Vermieter jedoch nicht verbunden sein.

Es ist Sache allein des Mieters, etwaige Bedingungen und/oder Auflagen mit denen die Baugenehmigung verbunden ist, auf eigene Kosten zu erfüllen. Der Vermieter wird ihn dabei jedoch nach besten Kräften unterstützen. Obliegenheit des Mieters ist der etwaige Nachweis bzw. eine etwa erforderliche Ablösung von Ersatzpark-

flächen für den Betrieb des SB-Warenhauses und die ebenerdige Fachmarktfläche (nicht von Kaufland angemietet), wenn durch die Realisierung der Tankstelle Parkplätze entfallen und daher die notwendige Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gemäß der Baugenehmigung für das SB-Warenhaus und den ebenerdigen Fachmarkt unterschritten wird. Die notwendige Parkplatzanzahl muss der Mieter nachweisen bzw. sofern dies behördlicherseits verlangt wird und erforderlich ist, eine Ablösung für die Anzahl der entfallenden Stellplätze zahlen (36 Stück).

Das Mietverhältnis bzgl. der Tankstelle beginnt mit Bestandskraft und Vollziehung der Baugenehmigung für die Tankstelle



Kaufland

und wird auf die Dauer des Hauptmietverhältnisses zwischen Vermieter und Mieter gem. Mietvertrag vom 18.03.1997 fest abgeschlossen. Die Parteien stellen zudem klar, dass der Nachtrag und der Hauptmietvertrag ein einheitliches Mietverhältnis darstellen.

Nach Ablauf der Hauptmietzeit der o. g. Mietverträge verlängert sich der Vertrag gem. den Bestimmungen im Hauptmietvertrag vom 18.03.1997. Endet der Hauptmietvertrag, so endet auch das Mietverhältnis für die Tankstelle.

Ein gesonderter Mietzins ist vom Mieter für das Mietobjekt / Tankstelle und deren Nutzung nicht zu entrichten.

Kaufland hat auf dem Mietgegenstand eine Tankstelle auf ihre Kosten nach eigenen Plänen errichtet.

Der Mieter hat die endgültige Planung mit dem Vermieter abgestimmt. Der Vermieter hat zugestimmt. Kosten sind dem Vermieter daraus nicht erwachsen bzw. Kauf-

Mieter und Mietverträge

land hat diese dem Vermieter bereits erstattet. Sonstige Nachteile, mit Ausnahme der weggefallenen 36 PKW-Stellplätze sind dem Vermieter nicht entstanden.

Alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am Mietgegenstand Tankstelle (inkl. der unterirdischen Tanks und Leitungen etc.) sowie die Kosten der Außenanlagen und eventuelle Folgeschäden durch die Tankstelle trägt Kaufland. Bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung der Tankstellenanlage nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Der Vermieter ist zur Zustimmung verpflichtet, wenn diese Veränderungen den Vermieter nicht beeinträchtigen und den gesetzlichen sowie den behördlichen Anforderungen entsprechen.

Der Mieter schließt für die Tankstellenanlage auf eigene Kosten in ausreichender angemessener Höhe eine Gebäudehaftpflicht sowie eine Umweltschadenhaftpflichtversicherung ab und behält diese Versicherung für die Dauer des Tankstellenbetriebes bei. Der Mieter hat den Bestand der Versicherungen dem Vermieter auf Verlangen jederzeit nachzuweisen.

Der Mieter trägt alle die durch die Errichtung und den Betrieb der Tankstellenanlage verursachten zusätzlichen Kosten, wie etwa erhöhte Grundbesitzabgaben und Versicherungsbeiträge in voller Höhe. Dem Mieter obliegen insoweit im gesteigerten Umfange die Verkehrsicherungspflichten.

Der Vermieter nimmt keine Gewähr dafür, dass die für die Errichtung und den Betrieb der Tankstelle vorgesehene Teilfläche für diesen Zweck geeignet ist und/oder dass es möglich sein wird, die Tankstelle zu errichten und zu betreiben. Sollte die Errichtung und der Betrieb einer Tankstelle nicht möglich sein, so kann der Mieter gegen den Vermieter hieraus keinerlei Ansprüche oder Rechte herleiten.

Evtl. anfallende Nebenkosten für den Betrieb und die Nutzung der Tankstelle richten sich nach den Regelungen des Hauptmietvertrages vom 18.03.1997 sowie den in den Nachträgen aufgeführten Ergänzungen.

Kaufland übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Mietgegenstand Tankstelle.

Kaufland darf die Tankstelle untervermieten, einer vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf es nicht. Der Mieter ist jedoch verpflichtet, den Vermieter jeweils über die Person des Untermieters zu unterrichten. Eine Untervermietung oder eine Gebrauchsüberlassung an Dritte entlastet den Mieter nicht. Der Mieter haftet vielmehr auch dann unverändert für den ordnungsgemäßen Zustand und Betrieb der Tankstelle, die Einhaltung der im Rahmen dieses Vertrages vereinbarten Beschränkungen des Betriebs auf die Abgabe von Kraftstoffen, Ölen und Schmiermitteln.

Im Falle einer Untervermietung besteht die Verpflichtung von Kaufland nach diesem Vertrag gegenüber dem Vermieter unverändert fort.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses gilt folgendes:

Die Ein- und Umbauten des Mieters inkl. der ober- und unterirdischen Anlagen und Bauten werden nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden bzw. mit dem Kaufland SB-Warenhaus verbunden. Sie bleiben deshalb im Eigentum des Mieters. Vermietet ist insoweit ausschließlich die Grundstücksfläche.

Die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendigen baulichen Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen der Tankanlage einschließlich etwaige erforderliche Änderungen aufgrund behördlicher oder gesetzlicher Anforderungen sind deshalb ausschließlich Sache des Mieters.

Der Mieter ist verpflichtet, die Tankstellenanlage mit sämtlichen ober- und unterirdischen Bestandteilen und allem Zubehör stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, der insbesondere sämtlichen behördlichen und gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen hat. Im Verzugsfalle kann der Vermieter bei Maßnahmen, die aufgrund behördlicher oder gesetzlicher Anforderungen notwendig sind und keinen Aufschub dulden, vorbe-

haltlich weitergehender Rechte auch ohne vorhergehende Fristsetzung auf Kosten des Mieters ausführen lassen.

Der Mieter kommt für die durch seine Arbeitnehmer, Kunden, Lieferanten und Handwerker sowie durch etwaige im Rahmen des Tankstellenbetriebs verursachte Schäden auf.

Der Mieter haftet dafür, dass der Grund und Boden jederzeit frei von durch den Betrieb der Tankstelle verursachten Schadstoffanreicherungen oder Verunreinigungen jeder Art im Boden und/oder im Grundwasser sowie von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des BboSchG. Sofern und soweit während der Dauer dieses Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung Schadstoffanreicherungen, Verunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im vorstehenden Sinne festgestellt werden, die ihrer Art nach durch die Errichtung und/oder den Betrieb der Tankstelle verursacht sein können, hat der Mieter hierfür einzutreten, solange er nicht andere Ursachen nachweist, die nicht dem Betrieb und Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind (Beweislastumkehr).

Der Mieter ist jederzeit berechtigt, den Betrieb der Tankstellenanlage wieder aufzugeben. In diesem Falle, wie auch im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Tankstelle einschließlich aller ober- und unterirdischen Bestandteile zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand der Mietfläche sowie der Parkierungsfläche mit Ein- und Ausfahrt wieder herzustellen. Der Mieter hat hierzu auf eigene Kosten etwaige behördliche Genehmigungen und Abnahmen zu bewirken. Insoweit gilt insbesondere die vorstehend vereinbarte Gewährleistung der Freiheit von Schadstoffanreicherungen, Verunreinigungen, Bodenveränderungen und Altlasten und die damit verbundene Beweislastumkehr. Das Recht des Vermieters zur Abwendung der Wegnahme gem. § 547 a Abs. 2 BGB bleibt davon unberührt.

Durch die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der Tankstelle darf die Benutzbarkeit der anderen ebenerdigen Parkflächen nicht beeinträchtigt werden. Die Zu- und Ausfahrt darf zu keinem Zeit-

punkt während der üblichen Geschäftszeiten unterbrochen oder wesentlich eingeschränkt sein. Im übrigen ist es im Falle der Errichtung der Tankstelle Verpflichtung des Mieters, den damit verbundenen notwendigen Umbau des Ein- und Ausfahrtsbereichs sowie die etwa erforderliche Änderung der Verkehrsführung der Parkierungsfläche auf eigene Kosten durchzuführen. Für die Mängelfreiheit der baulichen Maßnahmen im Zuge der Abänderung des Ein- und Ausfahrtsbereichs sowie der angrenzenden Verkehrsführung und Parkierungsfläche haftet der Mieter dem Vermieter nach den Gewährleistungsbestimmungen des BGB.

Aufgrund des städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Eschwege dürfen auf dem Mietgrundstück keine zusätzlichen Ver-

kaufsflächen geschaffen werden. Dem Mieter ist deshalb im Rahmen der von ihm einzuholenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nur gestattet, im Bereich der Tankanlage Kraftstoffe, Öle und Schmiermittel zu vertreiben und nicht etwa auch sonstige im Tankstellenbereich übliche Nebensortimente.

Für den Fall des Verstoßes des Mieters und /oder des Untermieters gegen die Nutzungsbeschränkung stellt der Mieter den Vermieter insoweit von der Vertragsstrafenverpflichtung gem. dem städtebaulichen Vertrag frei.

Der Mieter verpflichtet sich, die Verpflichtung zur Beschränkung des Tankstellenbetriebs auf die Abgabe von Kraftstoffen, Ölen und Schmierstoffen an einen etwaigen Untermieter weiterzugeben.



Kaufland

4. Nachtrag zum Mietvertrag vom 23.08./25.08.2004

Die hierin geregelten Änderungen bei der Vertragslaufzeit und der Wertsicherungsklausel sind in der Miet- und Flächenaufstellung und im vorstehenden Text bereits eingearbeitet.

Mieter und Mietverträge

Baumarkt mit Gartencenter: Mieter toom BauMarkt GmbH

Die toom BauMarkt GmbH ist ein Unternehmen der REWE-Handelsgruppe, Köln. Es werden über 250 Baumärkte mit Gartencenter in ganz Deutschland betrieben. Mit ca. 10.000 Mitarbeitern wurde in 2003 ein Umsatz von mehr als € 1,5 Mrd. erzielt. Mit einer Zuwachsrate von knapp 4 % auf vergleichbarer Fläche wurde von der toom BauMarkt GmbH im 25. Jahr ihres Bestehens eine Spitzenstellung in der Branche erzielt. Die Umsatzentwicklung ging mit einer erfreulichen Ergebnissteigerung einher.

REWE unterhält in Deutschland und in 11 europäischen Ländern Filial- und Großhandelsbetriebe und Fachmärkte als Umsatzsäulen. Vom Stammgeschäft Lebensmittel Einzelhandel und Großhandel über Fachmärkte bis hin zur Touristik vereint die REWE-Handelsgruppe verschiedene Geschäftsfelder unter einem Dach. In Deutschland gehören 8.560 Märkte mit 135.794 Beschäftigten und einem Einzelumsatz von über € 31,5 Mrd. (netto) zur Gruppe. In Europa erwirtschaften 187.196 Vollzeitbeschäftigte in 11.196 Märkten einen Gesamtaußenumsatz von über € 37,4 Mrd. Damit ist die genossenschaftliche REWE Handelsgruppe im 75. Jahr ihres Bestehens eines der führenden Unternehmen im deutschen und europäischen Lebensmittelhandel. Über das Stammgeschäft Lebensmittelhandel hinaus betreibt die REWE etwa

	2002	2003	Veränderungen 2002/2003	
Rewe-Handelsgruppe				
Gesamtumsatz Mrd. EUR	37,43	39,18	+ 1,75	+ 4,68 %
davon: Deutschland Mrd. EUR	29,20	29,16	- 0,04	- 0,14 %
davon: Ausland Mrd. EUR	8,23	10,01	+ 1,78	+ 21,63 %
Einzelhandelsumsatz Mrd. EUR	31,54	32,19	+ 0,65	+ 2,06 %
davon: Deutschland Mrd. EUR	23,98	23,95	- 0,03	- 0,13 %
Großhandelsumsatz Mrd. EUR	9,21	11,20	+ 1,99	+ 21,61 %
Anzahl der Märkte	11,196	11,492	+ 296	+ 2,64 %
Verkaufsfläche Tsd. qm	8.631	8.866	+ 235	+ 2,72 %
Anzahl der Beschäftigten	187.196	192.613	+ 5.417	+ 2,89 %
davon: Deutschland	135.794	135.799	+ 5	0,00 %

1.055 Fachgeschäfte wie toom BauMarkt, ProMarkt (Unterhaltungselektronik) oder Idea (Drogerien).

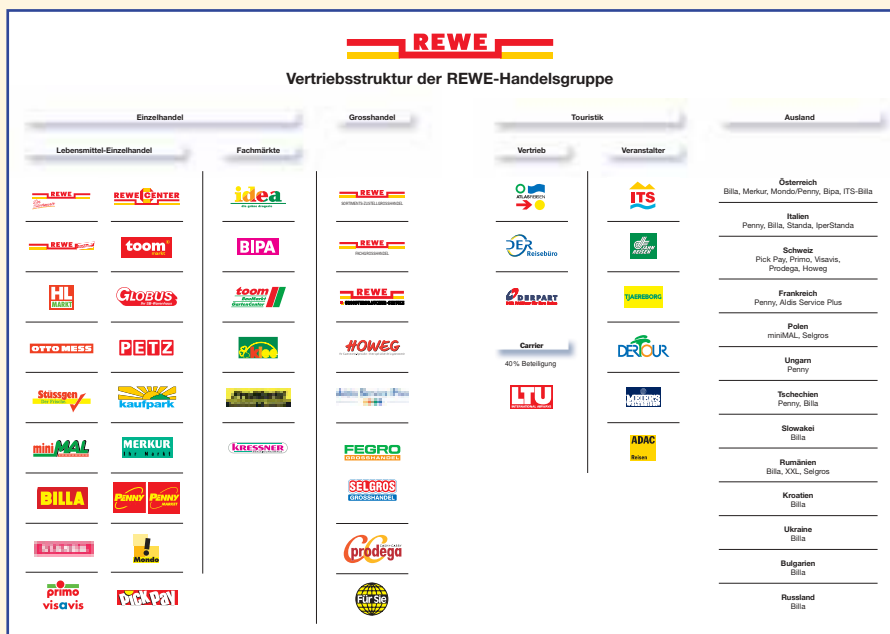
Das Gesellschaftskapital der toom BauMarkt GmbH in Höhe von € 51.129.188,12 wird von der REWE Großflächengesellschaft mbH zu 100 % gehalten. Darüber hinaus besteht ein Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag.

Das Gesellschaftskapital der REWE Großflächengesellschaft mbH von € 102.258.376,24 wird von der REWE Deutsche Supermarkt KG a. A. zu 100 % gehalten. Auch zwischen diesen beiden

Unternehmen besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Bei der REWE Deutsche Supermarkt Kommanditgesellschaft auf Aktien, Wiesbaden, handelt es sich um das größte Filialunternehmen der REWE-Gruppe.

Von allen drei vorgenannten Gesellschaften wurden Büroauskünfte eingeholt, die positiv sind.

Die Grafiken zeigen die Zahlen der REWE-Handelsgruppe im Vergleich 2002 zu 2003 sowie ein Organigramm der REWE-Handelsgruppe.



Der Mietvertrag wurde am 22.01.1991/05.03.1991 zwischen Herrn Ernst Jantz und der damaligen Stinnes BauMarkt AG, Stuttgart, geschlossen. Darüber hinaus folgen noch Vereinbarungen vom 05.03./12.03.1991 und vom 05.04./29.04.1991 sowie der Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag vom 23.11./03.12.2001, der die Erweiterung der Flächen um das neue Gartencenter um ca. 2.500 m² mit der einhergehenden Mietvertragsverlängerung beinhaltet.

Durch Rechtsnachfolgen sowohl auf der Vermieter als auch auf der Mieterseite ist das Mietverhältnis auf die toom BauMarkt GmbH, Köln, (Mieter) bzw. auf die Jantz GmbH & Co. Grundstücks- und Grundstücksverwaltungs KG, Eschwege, (Vermieter) übergegangen.

Mietvertrag toom

Nachfolgend werden wesentliche Passagen des Vertragsinhalts dargestellt:

Mietobjekt

Der Vermieter ist Eigentümer der Grundstücke in 37269 Eschwege, Niederhoner Str. 52 a und 52 b.

Auf diesen Grundstücken sind bzw. werden Gebäude errichtet, die der Mieter zum Betrieb eines Baumarktes anmietet.

Die Anmietung erfolgt für bestehende Gebäude des derzeitigen Plaza-Baumarktes und der Tennis-Halle in bekanntem Zustand (wie besichtigt), für den Zwischenbau mit darüber liegendem Parkdeck gem. Baubeschreibung. Es handelt sich um folgende Mietflächen (Bruttogeschossfläche gem. DIN 277).

insgesamt	ca. 4.890 m²
Personal- und Sozialräume,	
Elektro- und Heizräume	ca. 115 m ²
Holzzuschnitt	ca. 75 m ²
Lager (alt und neu)	ca. 225 m ²
Baumarkt Verkauf	
Holzabteilung	ca. 4.475 m ²
überdachte und nicht	
überdachte Freiflächen	
ca. 180 Parkplätze	

sowie zur Mitbenutzung die notwendigen Um-, Zu- und Abfahrten und Gehsteige auf dem Grundstück, einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten von öffentlichen Straßen bzw. Wegen zum Mietobjekt. Diese stehen auch den anderen Mietern und Besuchern des Gesamtobjektes zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Die verkehrstechnische Anbindung des Mietobjektes ist den Parteien bekannt.

Der Mieter mietet das vorstehend benannte Mietobjekt mit den ausschließlich für das Mietobjekt bestimmten mindestens 160 Parkplätzen nach näherer Maßgabe des Mietvertrages.

Das Mietobjekt dient dem Betrieb eines Baumarktes. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand auch außerhalb des Vertragszweckes zu nutzen, sofern die erforderlichen Genehmigungen dafür vorlie-

gen und berechnete Interessen des Vermieters oder der Mieter auf dem Gesamtgrundstück dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ebenso ist der Vermieter unter gleichen Voraussetzungen verpflichtet, bei der Erlangung behördlicher Genehmigungen – soweit erforderlich – auf Wunsch des Mieters mitzuwirken und alles erforderliche zur Erreichung der Genehmigung seinerseits beizutragen. Alle daraus resultierenden Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

Auflagen, die nach Fertigstellung und Übergabe des Projektes an den Mieter seitens der Behörde erfolgen, gehen kostenmäßig zu Lasten des Mieters, soweit sie durch den Betrieb des Mieters verursacht werden und nicht die durch den Betrieb des Baumarktes des Mieters nachzuweisende Anzahl der PKW-Stellplätze betreffen.

Der Vermieter verpflichtet sich, alle Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung von baulichen Veränderungen notwendig sind, soweit diese nicht berechtigten Belangen des Vermieters entgegenstehen und die Übernahme der daraus resultierenden Kosten von dem Mieter gewährleistet ist.

Mietbeginn / Mietzeit

Das Mietverhältnis und die Mietzahlungspflicht beginnen mit dem Zeitpunkt der Übergabe.

Über die Übergabe ist ein Protokoll zu fertigen und von beiden Parteien zu unterzeichnen. Eventuelle Mängel sind im Protokoll aufzunehmen und vom Vermieter in angemessener Frist zu beseitigen. Andernfalls ist der Mieter nach Setzen einer angemessenen Nachfrist berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Vermieters vornehmen zu lassen.

Die Mietzeit beginnt mit der Übergabe und wird auf 20 Jahre fest vereinbart.

Anmerkung:

Bezüglich der Verlängerung der Mietvertragslaufzeit aufgrund des Nachtrages Nr. 1 wird hingewiesen (vgl. unten).

Nach Ablauf der 20-jährigen Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis um jeweils 1 Jahr, sofern es nicht von einem der Ver-

tragschließenden mit Frist von 12 Monaten vor Ablauf per Einschreiben/Rückschein gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Zeitpunkt der Absendung des Kündigungsschreibens.

Neben der vorgenannten automatischen Verlängerung steht dem Mieter ein 2-maliges Optionsrecht für die Dauer von jeweils 5 Jahren zu. Danach kann der Mieter jeweils schriftlich ein Jahr vor Ende der 20-jährigen Verlängerungszeit mit verbindlicher Wirkung gegenüber dem Vermieter erklären, dass das Mietverhältnis für die Dauer von weiteren 5 Jahren nach jeweiligem Ablauf fortgesetzt wird. Auch hier ist für die Rechtzeitigkeit der Verlängerung die Absendung des Verlängerungsschreibens maßgebend.

Nach Ablauf dieser Mietzeit bzw. Optionszeit gilt die oben beschriebene automatische Verlängerung entsprechend.

Mietzins

Der Netto-Mietzins beträgt für das vorstehend bezeichnete Mietobjekt pro Monat pauschal DM 65.000, sofern die Gesamtfläche von der oben genannten Fläche nicht mehr als +/- 2 % abweicht. Zusätzlich sind zum Mietpreis die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer und die Nebenkosten/Betriebskosten gem. § 9 zu bezahlen.

Anmerkung:

Gem. den Regelungen der Mietgleitklausel wurde die Miete ab 01.05.2001 für diese Fläche auf netto € 35.493,66 (=DM 69.419,56) erhöht.

Die Miete ist monatlich im voraus, bis spätestens zum 6. eines jeden Monats, auf das Konto des Vermieters zu überweisen.

Kommt der Mieter mit der Zahlung von Miete und/oder Nebenkosten mit einem Betrag in Höhe von einer Monatsmiete in Verzug, so kann der Vermieter das Mietverhältnis schriftlich fristlos kündigen.

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, daß die Räume nach Auszug des Mieters eine zeitlang leer

Mieter und Mietverträge

stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zur Beendigung der vereinbarten Mietzeit.

Der Mieter kann gegenüber dem Vermieter mit Miet- und Nebenkostenforderungen sowie sonstigen Ansprüchen nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Minde-



toom Baumarkt

rungs- oder Zurückbehaltungsrechte können nur ausgeübt werden, soweit sie aus diesem Mietverhältnis herrühren.

Für die Behebung von berechtigten Mängeln am Mietobjekt ist dem Vermieter eine angemessene Frist einzuräumen. Bei nicht fristgerechter Mängelbeseitigung ist der Mieter berechtigt, einen Dritten auf Kosten des Vermieters mit der Mängelbeseitigung zu beauftragen.

Mietgleitklausel:

Der Mietzins wird für die ersten drei Jahre der Mietzeit, gerechnet von der Übergabe, fest vereinbart. Nach Ablauf dieser Freijahre beginnt die Ausgangsbasis für die nachfolgende Wertsicherungsklausel.

Sollte sich der durch das statistische Bundesamt bekannt gegebene Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen des allein verdienenden Haushaltsvorstandes (Basis 1985 = 100) um mehr als 10 % nach oben oder unten verändern, so ändert sich der Mietzins vom 1. des folgenden Monats an um $66 \frac{2}{3} \%$ der Indexveränderung.

Für spätere Mietangleichungen gelten die Bedingungen des vorgenannten Absatzes analog. Ausgangsbasis für die Berechnung der Indexveränderung ist jeweils der Index im Zeitpunkt der letzten Mietanpassung.

Anmerkung:

Der in dem Mietvertrag vereinbarte Index wird nicht mehr ermittelt. An seine Stelle trat der Verbraucherpreis-Index (Basis 2000 = 100). Beim vorliegenden Mietvertrag wurde eine sogenannte „Prozentklausel“ vereinbart. Da der Zeitpunkt der letzten Mietanpassung nach dem 31.12.1999 lag, ist der vereinbarte Index nicht mehr anzuwenden, sondern es ist ausschließlich die Veränderung des Verbraucherpreis-Index zu beachten. Änderungen bezüglich der Mietanpassungen entstehen hierdurch nicht.

Der Vermieter wird, sofern erforderlich, die Genehmigung der zuständigen Landeszentralbank für diese Wertsicherungsklausel einholen.

Ein- und Umbauten

Der Mieter ist berechtigt, nach vorheriger Genehmigung des Vermieters im Betriebsinteresse gelegene An- oder Umbauten sowie Einbauten auf eigene Kosten vorzunehmen, soweit hierdurch baurechtlich oder andere öffentlich rechtliche Vorschriften nicht verletzt werden oder entsprechende Genehmigungen vorliegen. Der Vermieter ist vorher über alle derartigen Maßnahmen zu unterrichten.

Der Vermieter verpflichtet sich, bei der Erlangung behördlicher Genehmigungen – soweit erforderlich – auf Wunsch des Mieters mitzuwirken und alles Erforderliche zum Erreichen der Genehmigung seinerseits beizutragen, soweit berechnete Interessen des Vermieters dadurch nicht beeinträchtigt werden. Alle daraus resultierenden Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Einrichtungen, mit denen er das Mietobjekt versehen hat, wegzunehmen.

Schäden, die durch die Wegnahmen von Einrichtungsgegenständen entstehen, die mit dem Gebäude verbunden waren und dadurch verursacht wurden, hat der Mieter zu beseitigen. Wenn sich der Vermieter erbietet, die Einrichtungen zum Zeitwert zu übernehmen, so steht es dem Mieter frei, dem Vermieter die Einrichtungen zu hinterlassen.

Instandhaltung

Der Mieter verpflichtet sich zur pfleglichen Behandlung des Mietobjektes. Der Mieter übernimmt:

- die Wartungskosten für von ihm genutzte technischen Einrichtungen
- die Kosten für die Straßenreinigung
- Instandhaltung und Instandsetzung aller technischen und baulichen Anlagen innerhalb des Mietobjektes

Da in der Miete keine Kosten für Schönheitsreparaturen einkalkuliert sind, hat der Mieter während der Dauer und bei der Beendigung des Mietverhältnisses alle Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen. Diese Regelung (bei Beendigung der Mietzeit) gilt nicht, wenn Schönheitsreparaturen zuletzt 2 Jahre vor Beendigung des Mietverhältnisses ordnungsgemäß durchgeführt worden sind. In diesem Fall hat die Rückgabe des Mietobjektes leer und besenrein in gutem, gebrauchsfähigem Zustand zu erfolgen.

Der Vermieter übernimmt alle Reparaturen an Dach und Fach, sowie Erneuerungen aller von ihm eingebrachten technischen Anlagen, soweit erforderlich. Schäden an dem Mietobjekt hat der Mieter, sobald diese bemerkt werden, dem Vermieter anzuzeigen.

Notwendig werdende Schadensbeseitigungen oder Maßnahmen, die der Erhaltung von Gebäuden, dessen Einrichtung und Ausstattung bzw. aller sonstiger vorhandener Betriebsvorrichtungen dienen und geeignet sind, den Betriebsablauf des Mieters zu stören, sprechen die Vertragsparteien rechtzeitig so ab, dass Störungen den Betriebsablauf nicht mehr als unbedingt notwendig behindern.

Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen, sowie durch von ihm beauftragte Handwerker, Lieferanten und Kunden verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch Umgehen vorgenannter Personen mit Wasser, Gas und Strom entstehen.

Versicherungen

Der Mieter verpflichtet sich, die aus seinem Geschäftsbereich sich ergebenden

zusätzlichen Risiken (Feuer, Einbruch-Diebstahl, Leitungswasser, Haftpflicht) auf seine Kosten ausreichend und laufend zu versichern. Auf Wunsch hat er dem Vermieter Einsicht in die Versicherungspolice und Quittungen zu gestatten.

Der Vermieter hat die Gebäude des Mietobjektes gegen Feuer und Elementarschäden, austretendes Leitungswasser sowie gegen Regressansprüche aus Feuerschäden (Haftpflicht) ausreichend und laufend



toom Baumarkt

zu versichern. Auf Wunsch hat er dem Mieter Einsicht in die Versicherungspolice und Quittungen zu gewähren.

Verkehrssicherung

Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht für das Mietobjekt; er hat die Geh- und Fahrwege auf, von und zum Mietobjekt zu reinigen, Schnee zu beseitigen und bei Glätte der Streupflicht nachzukommen. Hinsichtlich der gemeinsam mit anderen Mietern des Gesamtobjektes genutzten Flächen wird vom Vermieter ein Reinigungsplan mit entsprechender Arbeitsverteilung aufgestellt. Bei Vergabe dieser Arbeiten an ein Drittunternehmen werden die daraus entstehenden Kosten im Verhältnis der Mietfläche des Mieters zur Gesamtmietfläche des Gesamtobjektes umgelegt.

Betriebskosten

Der Mieter trägt alle für das Mietobjekt anfallenden Kosten lt. § 27 der II. Berechnungsverordnung. Der Vermieter ist berechtigt, zur Abdeckung der Nebenkosten neben dem vereinbarten Mietzins monatliche Vorauszahlungen von DM 1.300 zu erheben, jeweils wie der monatliche Mietzins fällig und zusammen mit ihm zu bezahlen. Über diese Nebenkosten rechnet

der Vermieter 1 x jährlich ab. Sich dabei wechselseitig ergebende Salden sind innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage der Abrechnung auszugleichen.

Anmerkung:

Zur Zeit werden Nebenkosten in Höhe von € 1.175,97 (= DM 2.300) bezahlt.

Von dem Vermieter wird zugesichert, dass zur Messung von verbrauchtem Strom, Gas und Wasser gesondert ablesbare Zähleinrichtungen auf seine Kosten bis zum Übergabetermin installiert sind. Die Heizanlage wird so eingerichtet, dass der Heizstoffverbrauch des Mieters einwandfrei ermittelt werden kann (separate Anlage).

Der Mieter verpflichtet sich zu besonders sorgfältiger Pflege aller mitgemieteten maschinellen Anlagen und schließt, soweit erforderlich, auf seine Kosten die üblichen Wartungsverträge ab.

Soweit der Mieter durch geeignete Mitarbeiter in der Lage ist, vorstehend aufgeführte Anlagen ordnungsgemäß überwachen und warten zu lassen, entfällt die Verpflichtung zum Abschluss eines Wartungsvertrages.

Untervermietung

Der Mieter ist nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung berechtigt. Der Vermieter darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Eine Untervermietung innerhalb des Konzerns des Mieters ist ohne Zustimmung des Vermieters zulässig, diesem jedoch unverzüglich anzuzeigen. Im Falle einer Untervermietung haftet der Mieter auch weiter für die vollständige Erfüllung des Mietvertrages.

Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Beide Parteien sind berechtigt, unabhängig von ihrem Recht, ggf. Schadenersatz zu verlangen, den Vertrag nach vorheriger Abmahnung aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt für den Vermieter u. a. vor,

– wenn der Mieter ungeachtet der schriftlichen Abmahnung des Vermieters seinen vertragswidrigen Gebrauch des

Mietgegenstandes fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt;

- wenn der Mieter mit Zahlungen von Miet- und Nebenkosten in Höhe von einer Monatsmiete länger als 30 Tage im Rückstand ist;
- wenn über das Vermögen des Mieters ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird, oder die Eröffnung eines Konkurs- oder Vergleichsverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.

Ein wichtiger Grund für den Mieter liegt dann vor,

- wenn der Vermieter seinen Verpflichtungen ungeachtet schriftlicher Abmahnung des Mieters nicht nachkommt;
- wenn über das Vermögen des Vermieters ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines Konkurs- oder Vergleichsverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.

Sonstiges

Der Vermieter ist berechtigt, ganz oder teilweise den Mietvertrag und dessen Rechte abzutreten.

Das Aufstellen von Waren-Verkaufs-Automaten in bzw. an dem Mietobjekt ist ausschließlich dem Mieter vorbehalten. Die erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind Sache des Mieters.



toom Gartencenter

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Sitz der beklagten Partei, soweit nicht gesetzlich ein anderer Gerichtsstand zwingend vorgeschrieben ist.

Die Parteien verpflichten sich, die Verpflichtungen dieses Vertrages auf einen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen.

Mieter und Mietverträge

1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 23.11./03.12.2001

Präambel

Westlich an den Baumarkt angrenzend soll nun ein Gartenmarkt durch den Vermieter errichtet werden. Lage, Größe und Konzeption dieses Gartenmarktes wurde zwischen dem Vermieter und Mieter abgestimmt und ist im beigefügten Lageplan näher dargestellt.

Der Vermieter vermietet diesen Gartenmarkt an den Mieter, um einen gemeinsamen Betrieb mit dem Baumarkt zu ermöglichen. Die Errichtung des Gartenmarktes erfolgt auf Basis der beigefügten Baubeschreibung, wobei zwischen den Parteien



toom Baumarkt

Einigkeit besteht, dass die Regelungen der Baubeschreibung ausschließlich dazu dienen, den Baustandard des neu zu errichtenden Gartenmarktes zu präzisieren.

Das nachstehende Mietverhältnis (Erweiterung der Mietfläche) übernimmt insoweit die Regelungen des vorstehend beschriebenen Baumarktmietvertrages, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

Mietzweck, Flächen

Auf Teilflächen der in seinem Eigentum stehenden Grundstücke in Eschwege

wird der Vermieter zum Betrieb eines Gartenmarktes folgende Baulichkeiten und Anlagen zusätzlich zum bestehenden Baumarkt mit Außenflächen errichten und an den Mieter vermieten:

Die auf dem beigefügten Lageplan rot umrandete Gartenmarkthalle mit einer BGF von

Warmhalle	ca. 885 m ²
Kalthalle	ca. 664 m ²
überdachte Freifläche	ca. 339 m ²
Freifläche	ca. 509 m ²
Insgesamt	ca. 2.397 m ²

zur alleinigen Nutzung.

Der Nachweis der erforderlichen Pkw-Stellplätze (mindestens 215) für das Gesamtobjekt wird vom Vermieter erfüllt bzw. durch Nutzungsvereinbarung für die Dauer des Mietvertrages auf den Nachbargrundstücken Niederhoner Str. 54/Thüringer Str. 28 gesichert. Die Stellplätze stehen allen Mietern des Gesamtobjektes zur gemeinsamen Nutzung für Kundenparkplätze zur Verfügung. Die verkehrstechnische Anbindung des Grundstückes und der Stellplätze soll über das Grundstück Niederhoner Str. 54 erfolgen. Am westlichen Grundstücksrand verläuft zwischen Niederhoner Str. und dem nördlichen Grundstücksteil (Richtung Kaufland) eine LKW- und PKW – Zu- und Abfahrt. In Abänderung der Regelung des Hauptmietvertrages vom 22.01./05.03.1991 trägt der Vermieter für diese Zu- und Abfahrt die Verkehrssicherungspflicht. Die Nebenkostenumlage erfolgt gemäß den Regelungen des Hauptmietvertrages.

Übergabe/Mietvertragslaufzeit

Das Mietverhältnis für den Gartenmarkt beginnt mit schlüsselfertiger, im wesentlichen mängelfreier Übergabe gemäß Baubeschreibung an den Mieter (möglichst am 25.03.2002) und wird ab dem Zeitpunkt des der Übergabe folgenden Monatsersten für die Dauer von 15 Jahren fest abgeschlossen. Beide Parteien sind sich einig, dass eine Übergabe zwischen dem 30.04.2002 und dem 31.08.2002 ausgeschlossen wird. Der Mieter ist berechtigt, 6 Wochen vor Übergabe mit seinen Einbauten zu beginnen, wobei der reibungslose Baufortschritt nicht gestört oder beeinträchtigt werden darf und die eingebauten Gegenstände dann im Gefahrenbereich des Mieters liegen.

Anmerkung:

Die Übergabe erfolgte im April 2002.

Für die im bisherigen Mietvertrag nebst Anlagen geregelte Mietzeit für die bisheri-

ge Mietfläche gilt ab Übergabe der Zusatzfläche des Gartenmarktes auch eine 15-jährige Mietvertragsfestlaufzeit. Der Mietvertrag für den Baumarkt und den Gartenmarkt endet somit zum Monatsletzten des Monats, der dem Übergabemonat entspricht. Die im Mietvertrag unter § 2 Ziffern 7, 8 geregelte Mietvertragsverlängerungszeit/Optionszeit im Anschluss an die Festmietzeit bleiben unverändert bestehen. Die Ausübung der Mietvertragsverlängerungszeit/Optionszeit ist nur für Baumarkt und Gartenmarkt gemeinsam möglich.

Eine Unterschreitung der Mietflächen bzw. der vereinbarten Parkplatzanzahl gemäß Mietzweck/Flächen des Nachtrages zum Mietvertrag berechtigt jeweils zur Minderung des Mietzinses in Höhe von

Warmhalle
13,80 DM/m² bzw. 7,06 €/m²

Kalthalle
13,80 DM/m² bzw. 7,06 €/m²

Überdachte Freifläche
8,00 DM / m² bzw. 4,09 € / m²

Freifläche nicht überdacht
5,00 DM / m² bzw. 2,55 € / m²

pro Parkplatz
50,00 DM bzw. 25,56 €.

Das Recht, den Mietzins gemäß der o. g. Minderungsbeträge um eine festgestellte Flächenunterschreitung zu mindern, kann jedoch erst dann ausgeübt werden, wenn die Flächen gemäß Mietzweck/Flächen – auch jede für sich alleine – um mehr als 2% unterschritten werden. Flächenüberschreitungen sind mietzinsneutral.

Mietzins

Die monatlich ab schlüsselfertiger Übergabe für den Gartenmarkt zusätzlich zu zahlende Miete beträgt € 13.633,60 (DM 26.665) zzgl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer und Nebenkosten.

Wertsicherung

Für die ersten 24 Monate der Mietzeit nach Beginn des Mietverhältnisses für die

Zusatzfläche gilt der vereinbarte Mietzins für den Gartenmarkt als indexveränderungsfreie Zeit fest vereinbart. Die Laufzeit der Indexklausel für die zusätzliche Gartenmarktfläche beginnt somit 24 Monate nach dem Monatsersten, der auf die Übergabe folgt. Ab diesem Zeitpunkt ändert sich der Mietzins für die Erweiterungsfläche entsprechend der Wertsicherungsklausel gemäß den Regelungen des Mietvertrages.

Instandhaltung/ Wartung der technischen Anlagen

Für die Erweiterungsfläche des Gartenmarktes übernimmt der Mieter die im Mietvertrag genannten Instandhaltungs- und Wartungsverpflichtungen erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist für die entsprechenden Gewerke der Erweiterungsfläche. Der Vermieter wird nachwei-

sen, dass er für die von ihm insoweit zu vertretenden Instandhaltungs- und Wartungszeiträume der technischen Anlagen die Wartungsverpflichtungen durchgeführt hat.

Sonstiges

Soweit vorstehend nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Mietvertrages vom 22.01./05.03.1991 nebst Vereinbarung vom 05.03./12.03.1991 sowie Vereinbarung vom 05.04./29.04.1991 unverändert weiter.

Vereinbarungen vom 05.03./12.03.1991 und 05.04./29.04.1991

Diese eingangs aufgeführten Vereinbarungen betreffen technische Abwicklungen bzw. regeln die Änderungen bei den Mietvertragspartnern.

Zusammenfassung:

Durch die Vereinbarung des vorliegenden ersten Nachtrages hat sich die Mietvertragslaufzeit des gesamten Mietgegenstandes ab April 2002 um 15 Jahre bis zum 30.04.2017 verlängert. Die Wertsicherungsklausel für das Mietobjekt des Mietvertrages (alt) wurde hierdurch nicht berührt. Auf beide Wertsicherungsklauseln ist der neue Verbraucherpreis-Index anzuwenden.



toom Gartencenter

Mieter G & M Tanzlokal GmbH & Co. KG



Tanzlokal „Mausefalle“ im Kaufland-Gebäude

Die G & M betreibt das Tanzlokal „Mausefalle“ in der Fondsimmoblie seit dem Jahr 2002. Gesellschafter der Mieterin sind gemäß einer aktuellen Büroauskunft unter anderem die Herren Max Günter Wirsing, Heustreu, und Andreas Heimberger, Wertheim. Beide zusammen stehen hinter der Firma Music Park Concepts GmbH & Co. KG, Wertheim, die nach eigenen Aussagen das internationalste Gastronomieunter-

nehmen im Bereich Tanzlokale/Diskotheiken darstellt. Die Gesellschaft ist mit einem Kapital in Höhe von € 31.500 ausgestattet.

Das Unternehmen hat in den letzten Jahren in der Unterhaltungsgastronomie mit vier unterschiedlichen Themen- und Entertainmentkonzepten über 20 Betriebe aufgebaut. Eines dieser Themenkonzepte wird als „Skihütten-Partydörfer“ bezeichnet. Es zeichnet sich durch „rustikales Ambiente mit origineller Spaß- und Fettenmusik sowie einzigartiger Urlaubsstimmung“ aus.

Dieses Konzept wurde in der Fondsimmoblie umgesetzt. Auskunftsgemäß erfreut sich das Lokal seit Eröffnung regen Zuspruchs.

Die nach dem Mietvertrag geschuldeten Mieten gingen bislang vertragsgemäß

beim Vermieter ein. Die eingeholte Büroauskunft ist positiv.

Auf einen Abdruck der Mietvertragsinhalte wird aufgrund des relativ geringen Anteils an der Miete verzichtet. Die wesentlichen Eckdaten (Laufzeit, Miete, Mietanpassung und Nebenkostenregelung) sind der Mieter- und Flächenaufstellung zu entnehmen.



Tanzlokal „Mausefalle“

Finanzierung

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, insbesondere auch im Zusammenhang mit den Kriterien von „Basel II“, stellen kreditgewährende Banken im Rahmen der Finanzierung inzwischen hohe Anforderungen an Investoren bezüglich deren Finanzierungsanteile.

Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen des Objektes (positives Standortgutachten, Wertermittlung eines unabhängigen Sachverständigen, das mit 10 % über dem Kaufpreis ausläuft, langfristige Vermietung von ca. 94 % der Flächen an erste Adressen des deutschen Einzelhandels und einen außergewöhnlich günstigen Kaufpreis) beläuft sich in diesem Fall der Finanzierungsanteil auf € 1,1 Mio. Er setzt sich zusammen aus dem Kapital der Gründungsgesellschafter von € 600.000 und einem zur Sicherheit abgetretenen Festgeldbetrag von € 500.000 der Prospektherausgeberin (vgl. diesbezüglich Ziffer 3 und 4).

Die Finanzierung des notariell vereinbarten vorläufigen Kaufpreises für die erworbenen Immobilien einschließlich aller Erwerbsnebenkosten ist in Höhe von insgesamt € 17.853.630 gesichert. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

1. Mit Datum vom 19.07.2004 wurde ein Darlehensvertrag über eine langfristige Finanzierung in Höhe von € 13.180.650 mit einer deutschen Großbank geschlossen. Die Zinsfestschreibungsperiode läuft bis zum 31.12.2024.

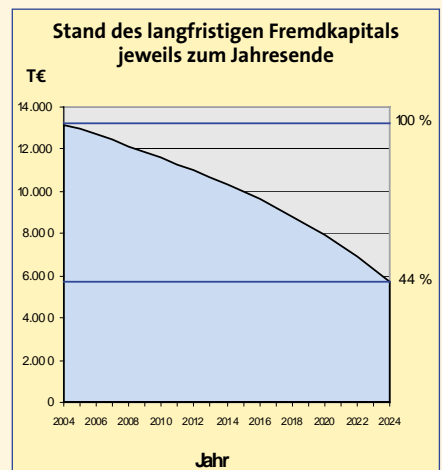
Für den Zeitraum ab Darlehensauszahlung bis zum 31.12.2004 (1. Festzinsperiode) beträgt der Zinssatz auf Basis vierteljährlich nachträglicher Zahlung und Verrechnung 5,58 % p.a. Das entspricht einem anfänglichen effektiven Jahreszins von 5,81 % p.a. nach der Preisangabenverordnung.

Der Kreditvertrag sieht die Leistung eines Damnums von 5 % und eine Zinsvorauszahlung in Höhe von 10 % zum 30.12.2004 vor. Durch die Leistung des Damnums von 5 % reduziert sich der Nominalzins ab 01.01.2005 auf 4,99 % p.a. Durch die Zinsvorauszahlung in Höhe von 10 % des Darlehensbetrages zum 30.12.2004 wird der Nominalzins ab 01.01.2005 auf 3,50 % p.a. reduziert. Dieser reduzierte Zins gilt bis

zum 30.06.2014 (2. Festzinsperiode). Die Beteiligungsgesellschaft hat die Möglichkeit (Option), nach Ende der 2. Festzinsperiode zum 30.06.2014 eine neue (3.) Festzinsvereinbarung mit einem Zinssatz von 5,58 % p. a. mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2024 zu vereinbaren. Die Ausübung der Option ist frühestens 2 Monate und spätestens 10 Arbeitstage vor Ablauf der 2. Festzinsperiode zu erklären.

Für die Bereitstellung des Darlehens wird ab 02.08.2004 bis Darlehensauszahlung eine Bereitstellungsprovision von 2,50 % p.a. erhoben.

Das Darlehen wird zunächst mit einer Eingangstilgung von 1,80 % p. a. bei vierteljährlich nachträglicher Zahlung und Verrechnung ab 01.01.2005 annuitätisch, d. h. zzgl. ersparter Zinsen, zurückgeführt. Diese Tilgungsmodalität läuft bis zum 30.06.2014. Ab 01.07.2014 beträgt – bei Ausübung der Option – die Tilgung auf den dann noch bestehenden Darlehensrestbetrag 3,20 % p.a. bzw. 2,55 % p.a. auf den Ursprungsbetrag (wiederum zzgl. ersparter Zinsen). Somit verbleibt zum Ende der Zinsfestschreibungsperiode (31.12.2024) lediglich ein Darlehensrestbetrag von € 5.758.630 (43,69 % des Ursprungsbetrages).



2. Ebenfalls mit Datum vom 19.07.2004 wurde ein Rahmenkreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von € 4.069.350 vereinbart. Soweit der Rahmenkredit in Anspruch genommen wird, wird er sukzessive aus noch zu platzierendem Gesellschaftskapital zurückgeführt. Der hierfür vereinbarte Zinssatz beträgt 1,00 Prozentpunkte über dem Passiveinstand der Bank.

Für die Bereitstellung des Rahmenkredits wird eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 25.000 erhoben.

3. Die Differenz von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten von € 17.853.630 und der in Ziffer 1 und 2 genannten Kredite in Höhe von € 17.250.000 wird durch Eigenkapital, nämlich die Einlagen der Gründungsgesellschafter in Höhe von € 600.000, die zum 31.07.2004 vollständig eingezahlt waren, erbracht.

Der geringfügige Restbetrag von € 3.630 wird – soweit benötigt – durch ein mit 3,00% p.a. verzinstes kurzfristiges Darlehen der Prospektherausgeberin abgedeckt. Dieses Darlehen wird durch sich abzeichnende Einsparungen bei den Erwerbsnebenkosten wahrscheinlich nicht in Anspruch genommen.

4. Darüber hinaus hat die Bank als weiteren „Eigenkapitalanteil“ für die Ankaufsförderung einen Betrag von € 500.000 gefordert, den die Prospektherausgeberin durch Abtretung eines Festgeldguthabens zur Verfügung gestellt hat. Die Abtretung erlischt mit der Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals in Höhe von € 8.530.000.

5. Die Besicherung der Darlehen von € 17.250.000 der Bankkreditgeberin erfolgt durch Buchgrundschulden in Höhe von insgesamt € 16.750.000 zu Lasten der Fondsobjekte sowie das in Ziffer 4 beschriebene abgetretene Festgeldguthaben.

	T€	T€	% von NIA	Vielfaches der EJM*
I. Nettoinvestitionsaufwand (NIA)				
A. Mittelverwendung				
Grundstück und Gebäude	16.967,11		86,86%	11,51
Erwerbsnebenkosten ^{1) 7)}	886,52		4,54%	0,60
		17.853,63	91,40%	12,11
Bauabnahme ⁷⁾	5,00			
Prospektprüfung, Steuerberatung ⁸⁾	46,40 ⁹⁾			
Rechtsberatung ⁷⁾	11,60 ⁹⁾			
Gutachten	20,76 ⁹⁾			
Unvorhergesehenes, Sonstiges ⁷⁾	38,36	122,12	0,63%	0,08
Prospektkosten ³⁾	58,00			
Anderkontenführung	11,60 ⁹⁾			
Beschaffung Gesellschaftskapital ^{3) 4)}	687,94			
Eintragung Handelsregister ⁷⁾	12,80	770,34	3,94%	0,52
Vermittlung Finanzierung ³⁾	345,00			
Platzierungsgarantie ³⁾	383,68			
Konzeption ³⁾	58,00	786,68	4,03%	0,54
		19.532,77	100,00%	13,25
B. Mittelherkunft				
Langfristiges Fremdkapital	13.180,65			
Anteiliges Gesellschaftskapital ⁴⁾	6.352,12	19.532,77⁶⁾		
II. Sonstige Aufwendungen Initialphase				
A. Mittelverwendung				
Disagio 5%	659,03			
Zinsvorauszahlung 10%	1.318,07			
Liquiditätsreserve	200,00	2.177,10		
B. Mittelherkunft				
anteiliges Gesellschaftskapital	2.177,10	2.177,10		
III. Laufende Rechnung 2004⁵⁾				
A. Mittelverwendung				
Zinsen kurzfristig ²⁾	32,13			
Zinsen langfristig	272,62			
Ausschüttung 2004 ²⁾	121,13	425,88		
B. Mittelherkunft				
Mietüberschuss 2004	425,10			
anteiliges Gesellschaftskapital	0,78	425,88		
IV. Gesamtinvestitionsaufwand				
A. Mittelverwendung				
Nettoinvestitionsaufwand	19.532,77			
Sonstige Aufwendungen Initialphase	2.177,10			
Laufende Rechnung 2004	425,88	22.135,75		
B. Mittelherkunft				
Langfristiges Fremdkapital	13.180,65		59,54%	
Gesellschaftskapital	8.530,00		38,53%	
Mietüberschuss 2004	425,10		1,92%	
		22.135,75	100,00%	

* EJM = Eingangsjahresmiete (T€ 1.473,55)

¹⁾ Hierin enthalten: Grunderwerbsteuer, Maklerkosten (1% des Kaufpreises vereinbart), Notar- und Grundbuchkosten (geschätzt) inkl. Gründungskosten von ca. € 500.

²⁾ Die Position kurzfristige Zinsen setzt sich zusammen aus der Bearbeitungsgebühr für den kurzfristigen Kredit von T€ 25,00 und dem Saldo aus kurzfristigem Zinsaufwand und Zinserträgen von kalkulierten T€ 7,13. Die Aufwendungen für die kurzfristige Zwischenfinanzierung (ohne Bearbeitungsgebühr) und die kalkulierten Ausschüttungen für 2004 reduziert um die kurzfristigen Zinserträge hängen vom Platzierungs- und Gesellschaftskapitaleinzahlungsverlauf ab. Durch eine andere als die angenommene Platzierung würden sich die Zwischenfinanzierungszinsen und die Ausschüttungshöhe verändern. Sollten die tatsächlichen saldierten Aufwendungen höher sein, so wird ein Fehlbetrag von der ILG Planungsgesellschaft für Industrie und Leasingfinanzierungen mbH ausgeglichen. Sollte der kalkulatorisch berücksichtigte Aufwand nicht in dem kalkulierten Maße anfallen, so steht die Differenz der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH als Entgelt für das übernommene Risiko zu.

³⁾ Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Kreis der Initiatoren. Der kalkulierte Gesamtnutzen nach Fremdkosten beläuft sich auf ca. T€ 854. Er könnte sich um einen derzeit nicht quantifizierbaren Betrag gemäß Fußnote 2 erhöhen oder verringern. Diese Vergütungen sind erst bei Vollplatzierung fällig. Hiervon ausgenommen sind die Prospektkosten, die spätestens zum 28.12.2004 fällig sind.

⁴⁾ Auf das Gesellschaftskapital der Neukommanditisten in Höhe von T€ 7.930 wird ein Agio von 5 % (T€ 396,5/0,27 Jahresmieten) erhoben, das für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals verwendet wird.

⁵⁾ Die kurzfristigen und langfristigen Zinsen zuzüglich der Ausschüttungen in Höhe von T€ 425,88 werden über die kalkulierte anteilige Jahresmiete in der Zeit vom 01.09.–31.12.2004 (nach Kosten für 6 Monate) in Höhe von T€ 425,10 abgedeckt. Vom 01.07.2004 (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) bis 31.08.2004 (kalkulatorisch unterstellter Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung) verbleibt die anteilige Miete als Kaufpreisverzinsung bei den Verkäufern.

⁶⁾ Nettoinvestitionsaufwand (T€ 19.533) und das erhobene Agio (T€ 396,50) von zusammen T€ 19.929,50 liegen um nur 6,35 % über dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert.

⁷⁾ Die mit dieser Fußnote versehenen Werte sind geschätzt, die anderen vertraglich vereinbart.

⁸⁾ Die Gesellschaft hat eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Begutachtung des Emissionsprospektes beauftragt. Hierfür ist eine Vergütung von € 40.000 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart, die mit Fertigstellung des Gutachtens fällig ist. Die Haftung für alle Schadensfälle wurde bei leichter und einfacher Fahrlässigkeit auf € 4 Mio. beschränkt.

⁹⁾ Diese Positionen beinhalten ggf. nicht abzugsfähige Vorsteuer.

Das Fondsobjekt konnte vor dem Hintergrund der vorhandenen Vermietung zu sehr günstigen Konditionen erworben werden.

Der vorläufige Kaufpreis beträgt T€ 16.967; dies entspricht dem 11,51-fachen der Eingangsjahresmiete.

Der **Nettoinvestitionsaufwand** beträgt T€ 19.533. Das entspricht dem 13,25-fachen der Eingangsjahresmiete.

Ergebnisprojektion

1. Ergebnisprojektion für die Jahre 2004 bis 2024

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
A. Liquiditätsentwicklung									
Mieteinnahmen		1.473,6	1.473,6	1.490,4	1.550,6	1.560,0	1.567,7	1.567,7	1.598,9
Zinseinnahmen		16,1	16,1	16,2	16,9	18,1	20,8	22,9	25,5
= Summe Einnahmen (1)		1.489,7	1.489,7	1.506,6	1.567,6	1.578,2	1.588,5	1.590,6	1.624,4
Annuität		699,1	699,1	699,1	699,1	699,1	699,1	699,1	699,1
Reparaturaufwand		32,5	33,4	41,6	56,3	70,2	70,2	70,2	70,2
Nebenkosten		28,0	28,5	29,0	29,5	30,0	31,1	31,7	32,2
Mietausfallwagnis		29,5	29,5	29,8	31,0	31,2	31,4	31,4	32,0
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten		6,0	6,1	6,2	6,4	6,5	6,6	6,8	6,9
Verwaltungskosten		44,2	44,2	44,2	46,5	46,8	47,0	47,0	48,0
= Summe Ausgaben (2)		839,2	840,8	850,5	868,8	883,8	885,3	886,0	888,3
Liquiditätsüberschuss (1) - (2)		650,5	648,9	656,2	698,7	694,4	703,2	704,6	736,1
Ausschüttung		648,4	648,4	648,4	648,4	648,4	618,4	618,4	618,4
Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages		7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%
= kumulierte Liquiditätsreserve	200,0	202,0	202,5	210,3	260,6	306,5	391,3	477,4	595,1
B. Fremdkapital									
Stand Jahresende	13.180,7	12.939,8	12.690,3	12.432,0	12.164,6	11.887,7	11.600,9	11.304,0	10.996,5
in % des Ursprungsdarlehens	100,0%	98,2%	96,3%	94,3%	92,3%	90,2%	88,0%	85,8%	83,4%
C. Steuerliches Ergebnis									
Summe Einnahmen		1.489,7	1.489,7	1.506,6	1.567,6	1.578,2	1.588,5	1.590,6	1.624,4
./. Summe Ausgaben		839,2	840,8	850,5	868,8	883,8	885,3	886,0	888,3
./. Abschreibung		511,1	511,1	511,1	511,1	511,1	511,1	511,1	511,1
+ Tilgung (in Ausgaben enthalten)		240,9	249,4	258,3	267,4	276,9	286,7	296,9	307,4
= Steuerliches Ergebnis	-2.146,9	380,3	387,3	403,4	455,1	460,2	478,8	490,4	532,5
in % vom Gesellschaftskapital	-25,2	4,5	4,5	4,7	5,3	5,4	5,6	5,7	6,2

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

Annahmen/Erläuterungen:

Die Projektion beruht zum Teil (Inflations-, Zinsentwicklung, Reparaturen und Nebenkosten) auf Annahmen, deren Eintritt oder Nichteintritt 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.

1. Mietentwicklung

Die Mieten sind wertgesichert. Die Indexklauseln der Mietverträge sind der Mieteraufstellung im Abschnitt „Mieter und Mietverträge“ zu entnehmen. Die Inflationsrate wurde wie folgt angenommen:

2004: 1,50 % p.a.

2005: 1,75 % p.a.

ab 2006: 2,00 % p.a.

Die Annahme einer Preissteigerung in dieser

Höhe erscheint angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage und Erwartungen und auch unter Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung angemessen. Bezüglich der Auswirkungen hiervon abweichender Inflationsraten verweisen wir auf den Abschnitt „Chancen und Risiken“, Ziffern 3 und 6.

2. Zinseinnahmen

Die Anlage der Liquiditätsreserve und unterjährig vorhandener liquider Mittel erwirtschaftet

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	kumuliert
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1.650,7 28,9	1.663,4 32,1	1.666,3 43,9	1.666,3 42,1	1.716,9 40,8	1.758,3 40,5	1.769,7 40,7	1.770,7 39,4	1.778,8 39,6	1.839,5 40,5	1.869,1 41,3	1.884,5 42,1	33.316,5
1.679,6	1.695,5	1.710,3	1.708,4	1.757,7	1.798,7	1.810,4	1.810,2	1.818,3	1.880,0	1.910,4	1.926,6	
699,1	811,0	922,9	922,9	922,9	922,9	922,9	922,9	922,9	922,9	922,9	922,9	1.645,2
75,1	77,9	94,7	94,7	94,7	99,6	99,6	111,0	111,0	111,0	115,9	115,9	
32,8	33,4	34,5	35,1	35,7	36,3	37,0	38,2	38,8	39,5	40,2	41,0	
33,0	33,3	33,3	33,3	34,3	35,2	35,4	35,4	35,6	36,8	37,4	37,7	
7,0	7,2	7,3	7,5	7,6	7,8	7,9	8,1	8,2	8,4	8,6	8,7	
49,5	49,9	50,0	50,0	51,5	52,8	53,1	53,1	53,4	55,2	56,1	56,5	
896,5	1.012,6	1.142,7	1.143,5	1.146,8	1.154,5	1.155,9	1.168,7	1.169,9	1.173,8	1.181,1	1.182,7	
783,2	682,9	567,5	565,0	610,9	644,2	654,5	641,5	648,4	706,1	729,3	743,9	
618,4	639,8	639,8	639,8	639,8	639,8	639,8	639,8	639,8	682,4	703,7	746,4	12.966,3
7,25%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	8,00%	8,25%	8,75%	
759,8	802,9	730,7	656,0	627,1	631,6	646,4	648,1	656,8	680,5	706,1	703,6	
10.678,2 81,0%	10.345,5 78,5%	9.992,6 75,8%	9.619,5 73,0%	9.225,1 70,0%	8.808,3 66,8%	8.367,8 63,5%	7.902,1 60,0%	7.409,9 56,2%	6.889,7 52,3%	6.339,8 48,1%	5.758,6 43,7%	
1.679,6	1.695,5	1.710,3	1.708,4	1.757,7	1.798,7	1.810,4	1.810,2	1.818,3	1.880,0	1.910,4	1.926,6	7.422,0
896,5	1.012,6	1.142,7	1.143,5	1.146,8	1.154,5	1.155,9	1.168,7	1.169,9	1.173,8	1.181,1	1.182,7	
511,1	511,1	511,1	511,1	511,1	511,1	511,1	511,1	511,1	511,1	467,6	424,2	
318,3	332,7	353,0	373,1	394,3	416,8	440,6	465,7	492,2	520,2	549,9	581,2	
590,4	504,5	409,4	427,0	494,2	550,0	584,0	596,0	629,5	715,3	811,6	900,9	
6,9	5,9	4,8	5,0	5,8	6,4	6,8	7,0	7,4	8,4	9,5	10,6	126,6

Guthabenzinsen. Dabei werden folgende langfristige Geldanlagen in börsengängigen Papieren unterstellt:

T€ 100	2005–2014	4,00 % p.a.
T€ 100	2010–2019	4,00 % p.a.
T€ 450	2015–2024	5,50 % p.a.

Für die über die langfristige Anlage hinausgehende Liquiditätsreserve und die unterjährig zur Verfügung stehenden Mittel aus den Mie-

ten wird ein Zinssatz von 2,50 % 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 Fortgeltung dieser derzeit geltenden Regelung wurde unterstellt. Die langfristige Kapitalanlage setzt voraus, dass während der Anlagedauer die genannten Beträge nicht zur Erfüllung von Verpflichtungen be-

nötigt 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

Ergebnisprojektion

erfolgen; allerdings mit Chancen und Risiken im Kursbereich.

Bei den kalkulierten Zinseinnahmen besteht sowohl das Risiko als auch die Chance, dass aufgrund der zukünftigen Kapitalmarktlage niedrigere bzw. höhere Ergebnisse erzielt werden.

3. Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt T€ 13.180,65. Die Zinsbindungsperiode des Darlehens läuft bis zum 31.12.2024. Das Darlehen wird ab dem 01.01.2005 mit einer Eingangstilgung von 1,8% p.a. annuitätisch zurückgeführt.

Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2024 beträgt T€ 7.422,02, wodurch sich ein Darlehensrestbetrag von 43,69 % des Ursprungsdarlehens ergibt. Die Zahlungen erfolgen vierteljährlich nachträglich mit vierteljährlich nachträglicher Tilgungsverrechnung. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Annuitätzahlungen und Tilgungsverrechnungen ergibt sich ein effektiver Zinssatz von 5,81 % p.a. nach der PAngV.

Der Zinssatz beträgt in der Zeit zwischen Valutierung des Darlehens und dem 31.12.2004 5,58 % p.a., im Zeitraum 01.01.2005 – 30.06.2014 (aufgrund der Leistung und Verrechnung von Disagio und Zinsvorauszahlung) 3,50 % p.a. Für den Zeitraum vom 01.07.2014 bis 31.12.2024 wurde die Ausübung des Optionsrechts zu dem bereits vereinbarten Zinssatz von 5,58 % p.a. unterstellt. Der Zinssatz ist damit über die gesamte Prognoseperiode fixiert. Sofern zum Optionszeitpunkt 01.07.2014 der Zinssatz für die 10-jährige Darlehenslaufzeit unter dem Zinssatz von 5,58 % p.a. liegen sollte, kann dieser mit entsprechenden Vorteilen für die Beteiligungsgesellschaft vereinbart werden.

4. Instandhaltung

Bei den von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen Immobilien handelt es sich um Gebäude unterschiedlichen Alters. Das Kaufland SB-Warenhaus (mit Tanzlokal) ist 5 Jahre alt, das Alter des toom Baumarktes reicht von 2 Jahren (Neubau Gartencenter) bis ca. 20 Jahre (Altbestand). Je nach Alter wurden unterschiedliche Ansätze in €/m² gewählt. Als Grundlage dienen langjährige Erfahrungen in diesem Bereich. Die Summe der kalkulierten Instandhaltungskosten 2005 – 2024 beträgt T€ 1.645 und somit ca. 5 % des kumulierten Mietaufkommens. Aufwendungen für Großreparaturen und/oder Revitalisierung sind in den gewählten Ansätzen enthalten. Nicht verbrauchte Beträge in diesem Bereich werden angespart.

5. Nebenkosten

Die Nebenkosten werden vom Mieter toom nach der II. Berechnungsverordnung getragen. Bei den Mietern Kaufland und G+M Tanzlokal trägt der Vermieter die Grundsteuer und Versicherung. Die Grundsteuer wurde mit T€ 10 p.a. und die Feuer/EC-Versicherung und Haftpflichtversicherung wurden mit T€ 15 p.a. kalkuliert. Die Ansätze sind mit jährlich 2 % indexiert be-

rechnet. Für einen Beirat sind Aufwendungen von jährlich T€ 3, alle 5 Jahre um T€ 0,5 steigend, angesetzt.

6. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist durchgängig mit 2 % der Jahresnettomieten kalkuliert, obwohl bei den beiden Großmietern toom und Kaufland kaum mit einem Mietausfall gerechnet werden muss. Demzufolge dient diese Vorsorge ausschließlich dem Mietverhältnis G & M Tanzlokal. Mit dem über die Prognoseperiode kalkulierten Mietausfall könnte diese Mietfläche ca. 6,5 Jahre ohne Mietzins verbleiben oder anders ausgedrückt, jedes Jahr 1/3 dieser Jahresmiete ausfallen, ohne dass dieses negativen Einfluss auf die Ausschüttungen und/oder die Liquiditätsreserve hätte.

7. Verwaltungskosten

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

- Auswahl und Überwachung einer Objektverwaltung, 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. Sie sind in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig.

8. Prüfungs-/Jahresabschlusskosten

Diesbezüglich besteht eine Vereinbarung mit einem Münchner Wirtschaftsprüfer.

9. Abschreibungen

Die Gebäude werden ab dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, also ab dem 01.07.2004 gemäß § 7 Abs. 4 EStG in Verbindung mit der Verfügung der OFD Frankfurt vom 10.04.1995 mit 3 % p.a. pro rata temporis linear abgeschrieben. Auf die Anschaffungskosten der Außenanlagen nimmt die Gesellschaft die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 1 EStG vor, wo-

bei die Nutzungsdauer auf Basis der amtlichen Abschreibungstabellen mit 19 Jahren (Parkfläche und Fahrstraßen) zugrundegelegt ist.

10. Wirtschaftliches Ergebnis 2004

Das hier dargestellte wirtschaftliche Ergebnis ist – in anderer Gliederung – im Finanz- und Investitionsplan enthalten. Die „Annuität“ (T€ 304,7) teilt sich auf in Zinsen für die langfristige Finanzierung von T€ 272,62 und für die kurzfristige Finanzierung von T€ 32,13.

Annuität und Ausschüttung 2004 (zusammen T€ 425,88) werden durch Mieteinnahmen abzüglich Ausgaben (ohne Annuität) von zusammen T€ 425,10 nahezu vollständig abgedeckt.

11. Steuerliches Ergebnis 2004

Die Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses von T€ 2.146,9 ergibt sich aus der Tabelle im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer 3, und berücksichtigt Aufwendungen des Finanz- und Investitionsplans inklusive der Bewirtschaftungsperiode vom 01.07. – 31.12.2004.

2. Projektion des möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses aus der Immobilie bei Veräußerung, z. B. zum Ende des Jahres 2024

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 Jahresnettomieteinnahmen 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.

Als Veräußerungsfaktor wird das 11,5-fache der Gesamtjahresnettomiete unterstellt. Dies entspricht dem Einstandsfaktor der Beteiligungsgesellschaft. Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Gesamtjahresnettomiete des Jahres 2025.

Vielfaches	11,5 x €
Miete Jahr 2025	1.886.764
= Veräußerungserlös	21.697.786
– Restverbindlichkeit aus der langfristigen Finanzierung	– 5.758.627
+ Liquiditätsreserve Ende 2024	703.631
– Nebenkosten der Veräußerung ¹⁾	216.978
= Liquiditätszufluss aus steuerfreier Veräußerung	16.425.809
= bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000	192.565

¹⁾ Der Geschäftsbesorger erhält während der Vertragslaufzeit im Falle der Veräußerung eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Veräußerungserlöses.

Ergebnisprojektion / Wirtschaftlicher Erfolg der Beteiligung

1. Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung auf der Grundlage der Prospektannahmen für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio)/unterstellter Kapitaleinzahlungstermin 30.09.2004

	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	persönliche Steuersätze: 45% in 2004, 42% ab 2005 zuzüglich 5,50% Solidaritätszuschlag bis 2008			
				Steuerzahlung (-) erstattung (+) ³⁾ €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) ⁴⁾ €	in % des effektiven Kapitaleinsatzes %	kumulierte Kapitalbindung €
Initialphase	2004	-105.000 ¹⁾	-25.169	11.949	-93.051		
	2004	1.812 ²⁾	0	0	1.812		
	2004	-103.188	-25.169	11.949	-91.239 ⁵⁾	-100,00%	-91.239
Bewirtschaftungsphase	2005	7.250	4.458	-1.975	5.275	5,78%	-85.964
	2006	7.250	4.540	-2.012	5.238	5,74%	-80.726
	2007	7.250	4.729	-2.095	5.155	5,65%	-75.571
	2008	7.250	5.335	-2.364	4.886	5,36%	-70.685
	2009	7.250	5.395	-2.266	4.984	5,46%	-65.701
	2010	7.250	5.613	-2.358	4.892	5,36%	-60.809
	2011	7.250	5.749	-2.415	4.835	5,30%	-55.974
	2012	7.250	6.242	-2.622	4.628	5,07%	-51.345
	2013	7.250	6.922	-2.907	4.343	4,76%	-47.003
	2014	7.500	5.914	-2.484	5.016	5,50%	-41.986
	2015	7.500	4.800	-2.016	5.484	6,01%	-36.502
	2016	7.500	5.006	-2.102	5.398	5,92%	-31.105
	2017	7.500	5.794	-2.433	5.067	5,55%	-26.038
	2018	7.500	6.447	-2.708	4.792	5,25%	-21.246
	2019	7.500	6.847	-2.876	4.624	5,07%	-16.622
	2020	7.500	6.988	-2.935	4.565	5,00%	-12.056
	2021	7.500	7.380	-3.100	4.400	4,82%	-7.656
	2022	8.000	8.386	-3.522	4.478	4,91%	-3.178
	2023	8.250	9.514	-3.996	4.254	4,66%	1.076
	2024	8.750	10.562	-4.436	4.314	4,73%	5.390
Summe	2005–2024	150.250	126.621	-53.621	96.629	105,91%	
Saldo	2004–2024	47.062	101.453	-41.672	5.390	5,91%	5.390
unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2024		192.565⁶⁾		0⁷⁾	192.565⁶⁾	211,06%	192.565
Liquiditätszufluss insgesamt		239.627		-41.672	197.955	216,96%	197.955
Prognoserendite nach der Barwertmethode p.a. nach Steuern				7,72%⁸⁾			

¹⁾ Der nominelle Kapitaleinsatz incl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000 vor Einkommensteuererstattung aus dem negativen steuerlichen Ergebnis der Initialphase.

²⁾ Ausschüttungssatz 2004: 7,25 % p.a. bezogen auf die Kommanditbeteiligung zeitanteilig je vollem Monat nach Kapitaleinzahlung (unterstellter Einzahlungstermin: 30.09.2004).

³⁾ Die Berechnung der Steuererstattung im Jahr 2004 und die Berechnung der Steuerzahlungen in den Jahren 2005-2008 erfolgte zu den oben genannten Steuersätzen unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von 5,5% auf die Einkommensteuer.

⁴⁾ Die Liquidität nach Steuern ermittelt sich aus Ausschüttungen abzüglich Steuerzahlung.

⁵⁾ Der effektive Kapitaleinsatz im Jahr 2004 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Steuererstattung und Ausschüttung.

⁶⁾ Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 11,5-fachen der für das Jahr 2025 prognostizierten Nettjahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehender Seite). Des weiteren wurde eine vertraglich mit dem Geschäftsbesorger vereinbarte Regelung berücksichtigt, wonach dieser im Falle einer Veräußerung des Investitionsobjektes während der Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Veräußerungserlöses erhält.

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

⁸⁾ Bei der Ermittlung der Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (Barwertmethode) wurden folgende zinswirksame Zahlungsströme unterstellt: Kapitaleinzahlung zum 30.09.2004; der liquiditätsmäßige Vorteil aus den steuerlichen Verlusten der Initialphase wurde zum 30.06.2005 berücksichtigt; die folgenden Steuerzahlungen jeweils ebenfalls zum 30.06. des Folgejahres; Ausschüttungen zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

Für vom 30.9.2004 abweichende Beitritte ergeben sich geringfügig veränderte Renditen nach der Barwertmethode. Kirchensteuerbelastungen und -entlastungen wurden in der Renditeberechnung nicht berücksichtigt.

Definition und Hinweise:

Bei der Ermittlung der Prognoserendite werden die Kapitalabflüsse und Kapitalzuflüsse nicht nur additiv erfasst, sondern es wird auch der jeweilige Zeitpunkt der Zahlungsströme berücksichtigt. Dabei wird die Methode des internen Zinsfußes (Barwertmethode/IRR-Methode) angewandt.

Die Prognoserendite nach der IRR-Methode gibt ökonomisch gesehen die Verzinsung des jeweils in der Kapitalanlage gebundenen Kapitals bzw. des durchschnittlich dynamisch gebundenen Kapitals (jeweiliger echter Kapitaleinsatz, nicht die ursprünglich eingelegte Einlage) p. a. im Durchschnitt über den Betrachtungszeitraum an und unterstellt die Wiederanlage frei gewordenen Kapitals zum internen Zinsfuß. Er

persönlicher Steuersatz: 30% zuzüglich 5,50% Solidaritätszuschlag bis 2008							
Tilgungsgewinn €	kumulierte Kapitalbindung mit Tilgungsgewinn €	Steuer- zahlung (-) erstattung (+) ³⁾ €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) ⁴⁾ €	in % des effektiven Kapital- einsatzes %	kumulierte Kapitalbindung €	Tilgungsgewinn €	kumulierte Kapitalbindung mit Tilgungsgewinn €
0	-91.239	7.966 0 7.966	-97.034 1.812 -95.222 ⁵⁾	-100,00%	-95.222	0	-95.222
2.824	-83.140	-1.411	5.839	6,13%	-89.383	2.824	-86.558
2.924	-74.977	-1.437	5.813	6,10%	-83.570	2.924	-77.821
3.028	-66.795	-1.497	5.753	6,04%	-77.816	3.028	-69.040
3.135	-58.774	-1.689	5.561	5,84%	-72.255	3.135	-60.343
3.247	-50.543	-1.619	5.631	5,91%	-66.624	3.247	-51.465
3.362	-42.289	-1.684	5.566	5,85%	-61.058	3.362	-42.538
3.481	-33.973	-1.725	5.525	5,80%	-55.532	3.481	-33.532
3.604	-25.741	-1.873	5.377	5,65%	-50.155	3.604	-24.550
3.732	-17.666	-2.077	5.173	5,43%	-44.982	3.732	-15.645
3.900	-8.749	-1.774	5.726	6,01%	-39.256	3.900	-6.019
4.138	873	-1.440	6.060	6,36%	-33.196	4.138	4.179
4.374	10.644	-1.502	5.998	6,30%	-27.197	4.374	14.551
4.623	20.334	-1.738	5.762	6,05%	-21.435	4.623	24.936
4.886	30.012	-1.934	5.566	5,85%	-15.870	4.886	35.388
5.165	39.801	-2.054	5.446	5,72%	-10.424	5.165	45.999
5.459	49.825	-2.096	5.404	5,67%	-5.020	5.459	56.862
5.770	59.996	-2.214	5.286	5,55%	266	5.770	67.918
6.099	70.573	-2.516	5.484	5,76%	5.750	6.099	79.501
6.446	81.273	-2.854	5.396	5,67%	11.146	6.446	91.343
6.814	92.401	-3.169	5.581	5,86%	16.727	6.814	103.738
		-38.301	111.949	117,57%			
87.011	92.401	-30.335	16.727	17,57%	16.727	87.011	103.738
	105.554	0⁷⁾	192.565⁶⁾	202,23%	192.565		105.554
	197.955	-30.335	209.293	219,80%	209.293		209.293
7,97%⁸⁾							

stellt also nicht die Verzinsung auf die ursprünglich Einlage dar, die niedriger ist, wenn Wiederanlagen nicht zum internen Zinsfuß erfolgen.

Der interne Zinsfuß ist der kritische Zinssatz, für den die Summe aller mit dem internen Zinsfuß auf den angenommenen Beginn der Investition (Einzahlung der Einlage zzgl. Agio) abdiskontierten Einzahlungen (z. B. die Einlage) und Auszahlungen (z. B. Ausschüttungen) gleich Null ist.

Der interne Zinsfuß ist die Renditekennziffer, die branchenüblich angegeben wird, so dass demzufolge auch im Rahmen dieses Prospektes seine Darstellung trotz der Wiederanlageprämisse erfolgt. Die hier angegebene Rendite kann nicht mit der Verzinsung von festverzinslichen Wertpapieren und Sparbüchern oder anderen Kapitalanlagen mit unterschiedlicher bzw. sich ändernder Kapitalbindung verglichen werden.

Unterschiedliche Risikostrukturen der Investments werden bei der Zinsfußberechnung nicht abgebildet. Die Einschätzung einer Wahrscheinlichkeit des Eintreffens der prognostizierten Ergebnisse bzw. das Risi-

ko einer Abweichung sollte jeder Anleger für sich, ggf. mit seinem Berater, anhand der im Prospekt dargestellten Prognoseprämisse treffen.

Der hier verwendete Begriff „Prognoserendite“ weist darauf hin, dass die Renditeangabe nicht auf sicher feststehenden Zahlungsströmen beruht, sondern auf den Annahmen einer Ergebnisprojektion.

Die Abweichung bei Veränderung wesentlicher Einflussfaktoren in der Bandbreite +/- 20 % ist dem Abschnitt „Chancen/Risiken-Analyse“ zu entnehmen.

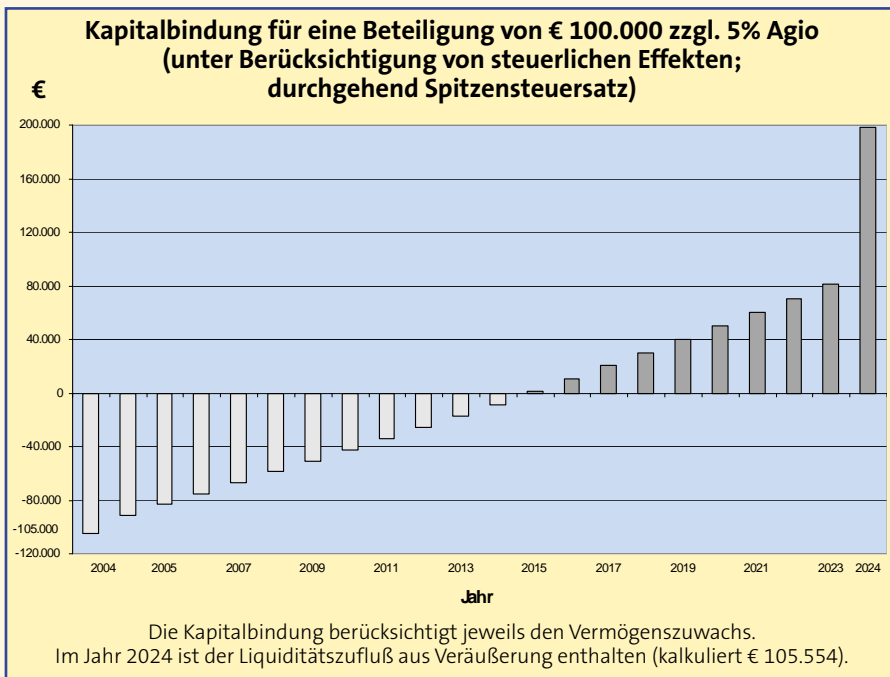
Die Additionen können aus EDV-technischen Gründen Rundungsdifferenzen aufweisen.

Ergebnisprojektion / Wirtschaftlicher Erfolg der Beteiligung

2. Kapitalbindung

Die vorseitige Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung enthält neben den Ausschüttungen auch den anteiligen Tilgungsgewinn, woraus sich abhängig vom persönlichen Steuersatz des Anlegers die jeweilige **Kapitalbindung** nach Steuererstattung und -zahlungen ergibt.

Sowohl bei durchgehendem Spitzensteuersatz wie auch z.B. bei einem Steuersatz von 30% ist die Kapitalbindung bereits im Jahr 2015 nicht mehr gegeben.



3. Vermögenszuwachs

Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Kapitalanlage kann neben der **Prognoserendite nach Steuern** (nach der Methode des internen Zinsfußes) beispielsweise auch der **Vermögenszuwachs** herangezogen werden. Die nachfolgende Berechnung basiert ebenfalls auf den Annahmen der „Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung“, insbesondere der Annahme eines Spitzensteuersatzes beim Beteiligten.

Der Kapitaleinsatz 2004 ergibt sich aus einer Kapitaleinzahlung von € -105.000 und der anteiligen Ausschüttung für den Zeitraum 01.10.–31.12.2004 in Höhe von € 1.812.

Es wird darauf hingewiesen, dass der hier dargestellte Vermögenszuwachs auf den Annahmen der Ergebnisprojektion, der Projektion des Veräußerungserlöses und den obengenannten Annahmen beruht und nur beim exakten Eintreffen der Annahmen eintritt.

Vermögenszuwachs bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzügl. 5% Agio		
	€	€
Kapitaleinsatz 2004		- 103.188
Summe Ausschüttungen 2005 – 2024	+ 150.250	
Unterstellter steuerfreier Liquiditätsfluss aus Veräußerung Ende des Jahres 2024	+ 192.565	
	<u>342.815</u>	
./. Saldo Steuern 2004 – 2024	<u>- 41.672</u>	+ 301.143
Voraussichtlicher Vermögenszuwachs		+ 197.955

Mit einer Beteiligung am ILG Fonds Nr. 30 geht der Anleger ein wirtschaftliches Engagement an einem Unternehmen ein. Er ist an einer Gesellschaft beteiligt, die zwei bereits bestehende Immobilien erworben hat, diese 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 prognostizierten liegen, entsprechen Chancen, Ergebnisse zu erreichen, die darüber liegen.

Die Beteiligung ist keinesfalls mit einer mündelsicheren Anlage in einem festverzinslichen Wertpapier oder ähnlichem zu vergleichen.

Nachfolgend werden die aus der Sicht der Prospektherausgeberin wesentlichen Bereiche der wirtschaftlichen Chancen und Risiken aufgezeigt.

Die Darstellung ist notwendigerweise punktuell und ersetzt nicht die Lektüre der Prospektaussagen im Ganzen.

1. Standort/Mieter

Der Standort der Immobilien in Eschwege wurde von der renommierten GfK PRISMA Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Nürnberg, eingehend überprüft. Die GfK PRISMA kommt in ihrer gutachterlichen Stellungnahme zu dem abschließenden Fazit, dass es sich um ein solides Objekt handelt, das in einem für den Einzelhandel guten und vielversprechenden Umfeld eingebettet ist.

Ungeachtet dessen ist es naturgemäß unmöglich, die Entwicklung eines Standortes für einen längerfristigen Zeitraum mit Sicherheit vorauszusagen. Die positiven Erfahrungen der beiden Ankermieter toom und Kaufland mit ihren jeweiligen Mietvertragsverlängerungen im Jahr 2002 und 2004 bestätigen die Qualität des Standort-

tes (vgl. hierzu den Abschnitt „Standortgutachten“).

Die Bonität der drei Mieter wurde durch Einholung von üblichen Büroauskünften überprüft. Die Auskünfte geben in keinem Fall 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 Großmieter Kaufland und toom/REWE mit einem Mietanteil von zusammen rund 94 %, deren Geschäftsumfang und Bonität überdurchschnittlich ist.

Ungeachtet der Tatsache, dass die Mieter zum jetzigen Zeitpunkt gute Bonitäten ausweisen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter zu einem späteren Zeitpunkt ausfallen und nicht durch andere Mieter ersetzt werden können. Hier können unter Umständen Ausfälle entstehen, die die Liquidität des Fonds belasten.

Andererseits ist es möglich, dass bei weiterer guter Akzeptanz bei anstehenden Neuvermietungen bzw. Mietvertragsverlängerungen bessere als die projizierten Ergebnisse erreicht werden.

Die Wirtschaftlichkeit des Standortes ist abhängig davon, dass anhaltend gute Umsätze erreicht werden, welche die Erwirtschaftung der Mieten möglich machen.

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.

Es wurde ein Mietausfallwagnis von 2 % der Gesamtjahresmiete in die Prognoserechnung eingestellt. Die Summe beläuft sich über die Prognoseperiode auf € 666.330. Mit diesem Betrag könnte ein kompletter Mietausfall des Mieters G + M Tanzlokal GmbH & Co. KG für einen Zeitraum von ca. 6,5 Jahren ausgeglichen werden.

Bei einem darüber hinausgehenden 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 Rückzahlungspflicht von Beträgen in Höhe der Ausschüttungen führen, soweit sie nach § 172 HGB Kapitalrückzahlungen darstellen.

Sollten 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 ihren Nominalwert nicht mehr erreicht. Unter Umständen ist zudem die Tilgung der Fremdmittel nur durch Verkauf einer oder beider Immobilien möglich.

2. Instandhaltung der Immobilien/ Erschließung

Die Prognoserechnung sieht nach Ansicht der Prospektherausgeberin angemessene Aufwendungen für die Instandhaltung der Immobilien gemäß dem jeweiligen Alter der Gebäulichkeiten vor. Über die Prognoseperiode wird hierfür insgesamt ein Betrag von € 1.645.150 angesetzt. Dieser Ansatz wurde unter Vorsichtsgesichtspunkten so hoch bemessen. Die Angemessenheit der angesetzten Kosten wurde nicht durch Gutachten unterlegt. Jedoch wurden die entsprechenden Kosten auf der Grundlage langjähriger Erfahrungen der ILG mit vergleichbaren Objekten ermittelt.

Die Beteiligungsgesellschaft baut darüber hinaus aus laufenden kalkulierten Überschüssen eine Liquiditätsreserve auf.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass durch derzeit nicht vorhersehbare große Reparaturen oder künftig neu festgesetzte Erschließungsbeiträge in Zukunft Aufwendungen erforderlich werden können und diese deshalb entweder zu Lasten von Ausschüttungen oder durch Aufnahme zusätzlicher Darlehen (sofern

Chancen und Risiken

möglich) bezahlt werden müssen. In beiden Fällen würden derartige Aufwendungen die projizierte Ausschüttungshöhe negativ beeinflussen.

Auf der anderen Seite erscheint es auch möglich, dass die Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen anhaltend niedriger sind als die kalkulatorischen Ansätze, zumal die vorliegenden Mietverträge die Mieter verpflichten, erhebliche derartige Aufwendungen selbst zu übernehmen. Die Gesellschaft hätte dann die Möglichkeit, über diese zusätzliche 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 im Zusammenhang mit mietvertraglich geschuldeten Leistungen, so z.B. im Falle von Anschlussvermietungen Forderungen gestellt werden, kann die Beteiligungsgesellschaft zu Aufwendungen genötigt werden. Sofern diese nicht zu Lasten der Liquiditätsreserve finanziert werden können, kann es erforderlich werden, entweder zusätzliche Kreditmittel aufzunehmen oder diese Maßnahmen durch Ausschüttungskürzungen zu refinanzieren.

Die Fondsimmobilien sind voll erschlossen. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass zukünftig Erschließungskosten anfallen, ohne dass diese bereits gegenwärtig vorhersehbar und kalkuliert sind.

3. Mieteinnahmen / Zinseinnahmen

Die Prognoserechnung des Fonds geht bezüglich der Mietentwicklung von Preissteigerungsraten im Jahr 2004 von 1,5 %, in 2005 von 1,75 % und in der Periode 2006 bis 2024 von 2,0 % p.a. aus. Diese Ansätze gehen konform mit der Zielsetzung der Europäischen Zentralbank bezüglich der Preisstabilität. Sie liegen unterhalb langjähriger Durchschnittswerte.

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.

Zu beachten ist dabei jedoch, dass aufgrund der mietvertraglich vereinbarten Kappung (Mieterhöhung von 60 % bzw. $66\frac{2}{3}\%$ bei den Hauptmietern Anpassung bei 10 %iger Indexerhöhung) nur eine „gedämpfte“ Auswirkung auf die Mietentwicklung auftritt.

Bei niedrigerer Inflation ist jedoch die Kaufkraft der Ausschüttungen höher, so dass der negative Effekt niedriger Inflationsraten weitgehend kompensiert wird.

Ebenso können geringere Mieteinnahmen als prognostiziert bei Anschlussvermietungen eintreten. Umgekehrt ist festzuhalten, dass eine Preissteigerungsrate, die über der angenommenen liegt, Mieteinnahmen erwarten lässt, die höher liegen.

Dies gilt ebenfalls bei Anschlussvermietungen zu höheren Konditionen. Veränderungen bei den Einnahmen führen zu einer entsprechenden Veränderung des steuerlichen Ergebnisses, wodurch der negative Effekt bei Mindereinnahmen durch niedrigere Steuerbelastung teilkompensiert wird, andererseits höhere Einnahmen wegen der entsprechenden Besteuerung nicht in voller Höhe liquiditätswirksam werden.

Auch für die prognostizierten Zinseinnahmen wird darauf hingewiesen, dass sich je nach Marktentwicklung höhere oder niedrigere Zinseinnahmen ergeben können.

4. Fremdfinanzierung

In der Prognoseperiode bis zum 31.12.2024 besteht kein Zinsrisiko. Die Darlehensverträge weisen über die Prognoseperiode keine Zins- und Tilgungsänderungs- oder Wechselkursrisiken auf. Die Zinskonditionen wurden für 20 Jahre bis zum 31.12.2024 fest vereinbart, und zwar bis 30.06.2014 definitiv fixiert und für den Zeitraum vom 01.07.2014 bis 31.12.2024 als Option, so dass ab 01.07.2014 sogar ein eventuell günstigerer Zinssatz genutzt werden könnte.

Dieses würde zu niedrigeren Zinsaufwendungen in der zweiten 10-Jahres-Periode von 2014 bis 2024 mit positiven Auswir-

kungen entweder auf die Liquiditätsreserve und die Ausschüttungen oder zu weiter erhöhten Tilgungsleistungen führen.

Mit den Zinskonditionen wurden auch die Tilgungsleistungen fixiert. Wechselkursrisiken bestehen keine, da ausschließlich Eurodarlehen aufgenommen wurden.

Die vertraglich vereinbarten Tilgungsleistungen bis zum 31.12.2024 sehen vor, dass das Darlehen auf € 5.758.630, was ca. 44 % der ursprünglichen Darlehenshöhe entspricht, zurückgeführt wird.

Falls keine Veräußerung bis zum 31.12.2024 stattfindet, müssen die Konditionen für die Anschlußfinanzierung neu verhandelt werden.

5. 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 Immobilien der Beteiligungsgesellschaft führen können.

Im Bereich der Einkommensteuer wurde der Solidaritätszuschlag mit 5,5 % für die Zeit bis 2008 berücksichtigt. Sollte diese Belastungsperiode länger andauern, würden sich die steuerlichen und liquiditätsmäßigen Ergebnisse verschlechtern, im umgekehrten Fall würde eine Verbesserung eintreten.

Der Eintritt der im Prospekt dargestellten steuerlichen Folgen ist aus heutiger Sicht wahrscheinlich. Die endgültige Anerkennung erfolgt durch die Betriebsprüfung der Beteiligungsgesellschaft, die erfahrungsgemäß innerhalb eines Zeitraums von 1 – 5 Jahren stattfindet.

Im Gesellschaftsvertrag wurde eine Regelung getroffen, die es ermöglicht, später

beitretenden Neugesellschaftern ein steuerliches Ergebnis 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 abzugsfähigen 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 die Prospektherausgeberin.

Auf die Ausführungen unter der Überschrift „Steuerliche Grundlagen“ wird ausdrücklich verwiesen.

6. Wertentwicklung / Wertzuwachs

In der Prognoserechnung des Fonds wird davon ausgegangen, dass die Fondsimmobilien 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 bis 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.

Sollten darüber hinaus andere Umstände, wie z.B. eine allgemein geringere Nachfrage nach Immobilien oder eine lediglich die Fondsimmobilien betreffende Nachfrageschwäche zu einer Käufernachfrage auf niedrigerer als im Prospekt zugrundegelegter Basis führen, so würde auch dies die erwarteten Verkaufserlöse und die erwartete Gesamttrendite negativ beeinflussen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die im Mittelverwendungsplan dargestellten nicht wertbildenden Faktoren (z.B. die anfallenden Vertriebskosten) erst durch einen entsprechenden Wertzuwachs der Immobilien kompensiert werden müssen, bevor ein die Anschaffungskosten übersteigender Verkaufserlös einen Veräußerungsgewinn entstehen lässt. Der Gesellschaftsvertrag sieht Situationen vor, in denen ein vorzeitiges oder reguläres Ausscheiden aus der Gesellschaft möglich ist. Insbesondere ist der Kommanditanteil übertragbar. Bei vorzeitigem Ausscheiden oder beispielsweise einer Veräußerung ist jedoch vor allem in den ersten Jahren der Beteiligung nur mit einem Abfindungsguthaben oder einem Verkaufspreis zu rechnen, welche aufgrund der vereinbarten Kosten und Gebühren i.d.R. unter der eingezahlten Einlage liegt. Zudem können eventuelle Abfindungsguthaben vorübergehend oder auf Dauer ausgesetzt werden, falls die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft eine Zahlung nicht erlaubt.

Sollte bis zum Zeitpunkt eines Verkaufs die Mietentwicklung, sei es aus Gründen höherer Preissteigerungsraten, sei es aufgrund von besseren Nachvermietungen oder aufgrund anderer Umstände, günstiger verlaufen als angenommen, so wäre die Bemessungsgrundlage (Gesamtmiete) höher und damit ein zu erwartender Verkaufserlös ebenfalls.

Auch ein anhaltend überdurchschnittlicher Erfolg der Mieter/Betreiber der Fondsimmobilie hätte positiven Einfluss auf die Wertentwicklung. Dies könnte zu einem höheren Verkaufsvielfachen und damit zu einem höheren Verkaufserlös führen.

Positiv ist ebenfalls, dass die Möglichkeit gegeben ist, die beiden Fondsimmobilien SB-Warenhaus und Baumarkt mit Gartencenter einzeln zu veräußern. Dies könnte auch zu einem höheren Verkaufsvielfachen und somit zu einem höheren Verkaufserlös führen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die im Mittelverwendungsplan dargestellten nicht wertbildenden Faktoren (z.B. die anfallenden Vertriebskosten) erst durch einen entsprechenden Wertzuwachs der Immobilien kompensiert werden müssen,

bevor ein die Anschaffungskosten übersteigender Verkaufserlös einen Veräußerungsgewinn entstehen lässt.

Der Gesellschaftsvertrag sieht Situationen vor, in denen ein vorzeitiges oder reguläres Ausscheiden aus der Gesellschaft möglich ist. Insbesondere ist der Kommanditanteil übertragbar. Bei vorzeitigem Ausscheiden oder beispielsweise einer Veräußerung ist jedoch vor allem in den ersten Jahren der Beteiligung nur mit einem Abfindungsguthaben oder einem Verkaufspreis zu rechnen, welche aufgrund der vereinbarten Kosten und Gebühren i.d.R. unter der eingezahlten Einlage liegt. Zudem können eventuelle Abfindungsguthaben vorübergehend oder auf Dauer ausgesetzt werden, falls die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft eine Zahlung nicht erlaubt.

7. Altlasten

Auf Teilflächen der Grundstücke, auf dem das SB-Warenhaus Kaufland errichtet wurde, fand man im Jahr 1998, als man mit den Planungsarbeiten begann, Auffüllungen mit pechhaltigem Straßenaufbruchmaterial vor. Dieses Material wurde vom vorherigen Nutzer, der auf dem Gelände mehrere Jahre ein Betonwerk betrieb, eingebracht.

Das auf derartige Sanierungen spezialisierte renommierte Fachunternehmen HPC Harress Pickel Consult GmbH, Kassel, hat ein Sanierungskonzept hierfür erarbeitet, das mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurde.

Die Sanierung erfolgte in der Form, dass die mit pechhaltigem Straßenaufbruch beauftragte Auffüllung unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen unterhalb der Betonplatte im Zuge der Errichtung des SB-Warenhauses in die Fundamentationschicht eingebaut wurde. Durch Zugabe von Zement und Wasser wurde das Material im Zwangsmischverfahren aufbereitet, wodurch nach der Erhärtung die Schadstoffe eingekapselt wurden. Dieses Sicherungsverfahren wird häufig im Straßenbau angewendet (Kriterien gemäß der Rundverfügung Straßenbau Nr. 7/1993). Hiernach ist die durchgeführte Maßnahme statthaft, da die ermittelten Gehalte wie unter anderem PAK und Phenole die angegebenen Stoffricht-

Chancen und Risiken

werte nicht überschreiten. Die übrigen gemäß LAGR untersuchten Stoffe und Stoffgruppen sind insgesamt unauffällig.

Nach Angabe der Firma HPC wurden insgesamt 4.547 Tonnen ehemaliges Auffüllmaterial als Fundamentationschicht wieder eingebaut.

Der Abschlussbericht der Firma HPC ging der Behörde im Juni 1999 zu.

Der Verkäufer versichert in der Kaufvertragsurkunde unter Bezugnahme auf den Abschlussbericht der Firma HPC nebst dem damit in Zusammenhang stehenden Schriftwechsel auch mit den hierzu involvierten Behörden, dass die Altlastenbeseitigung und -entsorgung ordnungsgemäß erfolgt ist.

Sollten dennoch diesbezüglich Aufwendungen notwendig werden, könnte dies zu Lasten der Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttungen gehen.

8. Verwaltungsrisiken / Schlüsselpersonen

Die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft obliegt einer natürlichen Person, die Verwaltung der Beteiligungsgesellschaft wird von einem Dienstleistungsunternehmen (ILG) durchgeführt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine natürliche Person ausfällt und/oder ein Unternehmen seine Tätigkeit einstellt, seine vertragliche Verpflichtung nicht erfüllt oder Fehler in der Verwaltung vorkommen. Der Gesellschaftsvertrag trägt dem unter anderem dadurch Rechnung, dass in einem solchen Fall ein aus dem Bereich der ILG stammender weiterer Gründungskommanditist die Geschäftsführungsfunktion übernimmt. Im übrigen steht es der Gesellschafterversammlung frei, durch entsprechenden Mehrheitsbeschluss die Verantwortung in andere Hände zu legen, wodurch ggf. höhere Kosten als kalkuliert entstehen könnten.

9. Versicherungen

Für den Fall, dass die Mietobjekte ganz oder teilweise untergehen, zerstört we-

den oder die Nutzung langfristig ausgeschlossen ist und die Mieter diese Gründe nicht zu vertreten haben, bestehen Mietminderungsrechte. Die Gesellschaft hat für diese Risiken Versicherungen abgeschlossen.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Versicherungen den Wert der Immobilien nicht oder nicht vollständig ausgleichen, insbesondere wenn es im Zeitablauf zu einer Unterversicherung kommt oder die Einstandsverpflichtung der Versicherung aufgrund vertraglicher Regelung ausgeschlossen ist (z.B. bei Krieg, Terror, Naturkatastrophen etc.).

10. Gesellschaftsrecht

Nach Eintragung im Handelsregister ist die Haftung der Kommanditisten auf ihre Kapitaleinlage 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 einschließlich Bankverbindlichkeiten unbeschränkt, soweit die Haftung durch die Geschäftsführung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde, den Gläubigern die Beteiligung als Kommanditist nicht bekannt war oder den Gläubigern die persönlich haftende Gesellschafterin nicht bekannt war.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die fremdfinanzierende Bank als Hauptgläubiger und auch andere Gläubiger, wie vor allem die Verkäufer der Immobilien und Dienstleister, von der Kommanditisteneigenschaft der Zeichner und der persönlich haftenden Gesellschafterin Kenntnis haben und sich deshalb nicht auf eine unbeschränkte Haftung vor Eintragung berufen können (§ 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 trotz entsprechender Einladung nur wenige Gesellschafter an der Abstimmung beteiligen, kann es dazu führen, dass eine Minderheit Beschlüsse fasst, die dann von allen Gesellschaftern 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 2025 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.

11. Platzierung Kommanditkapital / Rückabwicklung:

Die Vereinbarungen mit der kreditgewährenden Bank sehen vor, dass € 4.069.350 (= kurzfristiger Rahmenkredit) bis zum 31.12.2005 zurückzuzahlen sind. Es ist vorgesehen, diese Rückzahlung aus eingeworbenem Fondskapital vorzunehmen.

Die ILG hat eine Platzierungsgarantie übernommen, wonach sie verpflichtet ist, nicht platziertes Kapital zu übernehmen bzw. die Einzahlung des Kapitals sicherzustellen. Sie hat bei den bisher von ihr seit 1980 initiierten 29 Fondsgesellschaften das jeweils erforderliche Eigenkapital von insgesamt rund € 250 Mio. fristgerecht beschafft.

Sollte dies im konkreten Fall nicht bis zum 31.12.2005 gelingen, kann als erstes das an die kreditfinanzierende Bank verpfändete Festgeldguthaben der ILG in Höhe von € 500.000 herangezogen werden. Des Weiteren können vorhandene liquide Mittel und der Einsatz des Nutzens der ILG aus den Dienstleistungsverträgen mit der Objektgesellschaft entsprechend Verwendung finden. Übersteigende Beträge müsste die ILG selbst über Kreditmittel be-

schaffen. Sollte die ILG hierzu nicht in der Lage sein, muss die Beteiligungsgesellschaft mit der Bank Verhandlungen über eine Verlängerung der Rückzahlungsfrist aufnehmen.

Gegebenenfalls kommt auch eine Umschuldung durch Erhöhung der längerfristigen Darlehensmittel in Betracht.

Sollten die von der ILG aufzubringenden Mittel nicht ausreichen und weder eine Verlängerung der Rückzahlungsfrist noch eine Umschuldung zum Tragen kommen und demzufolge die Bank die Verwertung des Objektes betreiben, könnte eine Rückzahlung der geleisteten Einlagen in voller Höhe dann nicht mehr erfolgen, wenn bereits über Eigen- und Fremdkapital zur Bestreitung nicht rückzahlbarer Investitionsaufwendungen (wie z. B. Grunderwerbsteuer, Makler, Notar- und Grundbuchkosten etc.) verfügt wurde.

12. Fungibilität

Da es für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds nur einen eingeschränkten Zweitmarkt gibt, besteht eine begrenzte Fungibilität der Anteile.

Es existiert das Risiko, dass ein Anteil nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen verkauft werden kann. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die ILG in den letzten Jahren Zweitmarktanteile von ihr aufgelegter Fonds in einem Umfang von ca. € 4,6 Mio. vermittelt hat.

Weiterhin besteht seit kurzem eine Kooperation mit der Firma H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligung für Sachwerte GmbH, München, wonach diese zu noch zu bestimmenden Konditionen bereit ist, angebotene Kommanditanteile zu übernehmen.

Neben der Verfügung über die Gesellschaftsanteile ist auch eine Teil- oder Gesamtveräußerung der beiden Immobilien denkbar.

Über die Veräußerung von Immobilien entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen.

Ein Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren führt zu einer Versteu-

erung eines ggf. erzielten Veräußerungsgewinns.

Bei einer Veräußerung/Übertragung vor Erreichung des steuerlichen Totalüberschusses besteht das Risiko, dass die Finanzbehörde bei Beginn fehlende Einkunftserzielungsabsicht unterstellt mit der Folge, dass anfängliche negative Einkünfte unbeachtlich sind.

13. Persönliche Anteilsfinanzierung

Bei Gesellschaftern, die ihre Beteiligung refinanzieren, besteht das Risiko, dass diese persönliche Anteilsfinanzierung (Zins und Tilgung) auch bei einem eventuellen Ausbleiben der Ausschüttungen oder einem vollständigen Vermögensverfall der Fondsgesellschaft bedient werden muss. I.d.R. haftet der Gesellschafter auch hierfür unbeschränkt mit seinem Privatvermögen. Des Weiteren kann die Wiederveräußerbarkeit der Gesellschaftsanteile durch den Kredit (z.B. wegen Vorfälligkeitsentschädigungen etc.) eingeschränkt sein.

14. Chancen/Risiken-Analyse

Die Auswirkungen einzelner hier beschriebener Chancen und Risiken sind aus dem nachstehenden Abschnitt Chancen/Risiken-Analyse zu entnehmen.

Hinweis: Das in Immobilien investierte Kapital ist generell langfristig gebunden. Das vorliegende Angebot ist folglich nicht geeignet für Anleger, die auf eine kurz- oder mittelfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind. Die Kapitalanlage ist nicht börsennotiert und nicht mündelsicher.

Chancen und Risiken / Risikoeinstufung

Risikoeinstufung



Die Stiftung Warentest hat in ihrer Zeitschrift FINANZtest Spezial Geldanlage, Ausgabe Dezember 1999 u. a. umfangreiche Ausführungen zu der Anlageform "Geschlossene Immobilienfonds" gemacht, in denen u. a. auch ein Risiko-Kurzcheck abgedruckt wurde, mit dem Anleger anhand bestimmter Kriterien und Vergleichswerte das Risiko abschätzen können, ob der bewertete Fonds ein geringes, mittleres oder hohes Risiko aufweist.

Danach sollten sich Anleger nur an Fonds beteiligen, die in vielen Punkten im geringen bis mittleren Risikobereich liegen.

Mit Genehmigung der Stiftung Warentest werden diese Bewertungskriterien, die auch nach Auffassung der Prospektherausgeberin im wesentlichen von einem geschlossenen Immobilienfonds erfüllt werden sollten, nachfolgend abgedruckt.

Fonds im Risiko-Kurzcheck			
Anhand der folgenden Kriterien und Vergleichswerte können Anleger das Risiko einer Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds abschätzen. Vorsichtige Anleger sollten sich nur an Fonds beteiligen, die in vielen Punkten im geringen bis mittleren Risiko liegen.			
Risikofaktor	Geringes Risiko	Mittleres Risiko	Hohes Risiko
Mieter	viele gute Endmieter oder 1a-Mietgarant	ein einzelner Endmieter	bonitätsschwacher Mietgarant
Vermietungsquote	100 Prozent	90 bis 95 Prozent	unter 50 Prozent
Laufzeit der Mitverträge	20 Jahre	10 bis 15 Jahre	unter 5 Jahre
Mieten gekoppelt an Inflationsrate¹⁾	zu 100 Prozent	zu 80 bis 90 Prozent	keine Koppelung
Nettomietrendite	über 5,5 Prozent	4,5 bis 5 Prozent	unter 3 Prozent
Fremdkapitalquote²⁾	0 bis 30 Prozent	50 bis 60 Prozent	75 bis 100 Prozent
Jährliche Tilgung	ab 2 Prozent	1 bis 1,5 Prozent	keine Tilgung
Dauer der Zinsbindung	20 Jahre	10 bis 15 Jahre	5 Jahre oder noch nicht festgelegt
Weichkostenaufschlag³⁾	10 Prozent	20 bis 30 Prozent	über 40 Prozent
Anzahl der Objekte	über 3	2 an verschiedenen Standorten	1
Steuerlicher Totalüberschuss erreicht nach...	10 Jahren	15 bis 20 Jahre	über 30 Jahren
Nutzungsart	Wohnungen	gemischte Gewerbeimmobilien	Betreiberimmobilie (z. B. Kinocenter)
Rechtsform	⁴⁾	KG (Haftung bis zur Einlage)	GbR (unbegrenzte Haftung)
¹⁾ Nur bei Gewerbeimmobilien, in Prospekten indizierte Mieten genannt. ²⁾ Verhältnis Fremdkapital/Investitionssumme. ³⁾ Nicht substanzbildende Nebenkosten in der Investitionsphase in Prozent der Gebäude- und Grundstückskosten. ⁴⁾ Es gibt keine Rechtsform, welche die Haftung der Anleger ausschließt.			
So rechnen Sie selbst			
Weichkostenaufschlag und anfängliche Nettomietrendite helfen, die Rentabilität eines geschlossenen Immobilienfonds zu beurteilen. Doch kaum ein Anbieter nennt sie im Prospekt. Wer den Investitions- und Finanzierungsplan genau studiert, kann beide Kennziffern selbst ermitteln. So wird gerechnet:			
Weichkostenaufschlag 1. Gesamte Investitionssumme ./. Kosten für Gebäude und Grundstück ./. Rücklage (Liquiditätsreserve) ¹⁾ ./. Disagio (Damnum) ¹⁾ = Weichkosten 2. $\frac{\text{Weichkosten} \times 100}{\text{Kosten für Gebäude und Grundstück}}$ = Weichkostenaufschlag (in Prozent).		Nettomietrendite 1. Kosten für Gebäude und Grundstück + Weichkosten = Gesamtkosten 2. Jahresmiete ²⁾ ./. nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten ²⁾ = Jahresreinertrag 3. $\frac{\text{Jahresreinertrag}}{\text{Gesamtkosten}}$ = anfängliche Nettomietrendite	
¹⁾ Rücklage (Liquiditätsreserve): Ein Teil des Anlegergeldes wird für unvorhergesehene Ausgaben zurückgelegt. Solange es dafür nicht benötigt wird, ist es aber nicht verloren. Auch das Disagio ist kein verlorenes Geld: Durch diesen Aufschlag auf die Kreditsumme muss die Fondsgesellschaft bis zum Ende der Zinsbindung niedrigere Zinsen zahlen. Deshalb gehen diese Ausgaben nicht in die Weichkosten ein. ²⁾ Im ersten vollen Vermietungsjahr.			

Quelle: STIFTUNG WARENTEST (Hg.), FINANZtest Spezial Geldanlage – Grauer Kapitalmarkt

Kriterien/ Risikofaktoren	ILG Fonds Nr. 30 Ergebnisse	Geringes Risiko	Mittleres Risiko	Hohes Risiko
Mieter	ca. 94 % toom ¹⁾ + Kaufland	X		
Vermietungsquote	100 % ¹⁾	X		
Laufzeit der Mietverträge	gewichtete Laufzeit 16,5 Jahre ¹⁾	X		
Mieten gekoppelt an Inflationsrate	60 %, 66 2/3 % bzw. 70 %		X	
Nettomietrendite	7,27 %	X		
Fremdkapitalquote	ca. 60 % ³⁾		X ⁴⁾	
Jährliche Tilgung	1,8 % ⁴⁾ Darlehensrest nach 20 Jahren 44 %	X		
Dauer der Zinsbindung	20 Jahre ⁴⁾	X		
Weichkosten- aufschlag	11,63	X		
Anzahl der Objekte	2 an einem Standort			X ⁶⁾
Steuerlicher Totalüber- schuss erreicht nach...	6 Jahren ⁵⁾	X		
Nutzungsart	Strategische Einzel- handelsimmobilie		X	
Rechtsform	KG		X	
Summe	13	8	4	1

1) vgl. Abschnitt „Mieter und Mietverträge“.

2) siehe unten: Berechnungen

3) vgl. Kapitel „Finanz- und Investitionsplan“

4) vgl. „Finanzierung“

5) vgl. Ergebnisprojektion, steuerliches Ergebnis

6) Die Prospektherausgeberin geht mit dieser Risikobewertung nicht mit der Stiftung Warentest konform. Zwar ist bei nur einem Standort die Risikostreuung nicht gegeben, andererseits hat eine strategische Handelsimmobilie mit dem Baurecht „Sondergebiet Handel“ ein in diesem Einzugsgebiet nicht mehr reproduzierbares hochwertiges Nutzungsrecht, womit in der Regel Werterhaltungs- und Wertsteigerungspotentiale einhergehen.

Weichkostenaufschlag	ILG Fonds Nr. 30 T€	Nettomietrendite	ILG Fonds Nr. 30 T€
1. Gesamte Investitionssumme	21.710	1. Kosten für Gebäude und Grundstück*	17.854
+ Agio	397	+ Weichkosten	2.076
./. Kosten für Gebäude und Grundstück*	-17.854	= Gesamtkosten (inkl. 5% Agio)	19.930
./. Rücklage (Liquiditätsreserve)	-200	2. Jahresmiete	1.474
./. Disagio (Damnum)	-1.977	./. nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	-25
= Weichkosten	2.076	= Jahresreinertrag	1.449
2. Weichkosten x 100		3. Jahresreinertrag x 100 Gesamtkosten	
Kosten für Gebäude und Grundstück		= anfängliche Nettorendite	7,27
= Weichkostenaufschlag	11,63	(in Prozent)	
(in Prozent)			

* inkl. Erwerbsnebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Notar- u. Grundbuchkosten)

Chancen und Risiken / Sensitivitätsanalyse

Chancen/Risiken-Analyse am Beispiel einer Beteiligungshöhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio)

Einflussfaktor	Verschlechterung um 20 % €	Annahmen gemäß Ergebnisprojektion €	Verbesserung um 20 % €
1. Inflationsrate			
Veränderung der Inflationsrate um +/- 20 %	1,2–1,6% p.a.	1,5–2,0% p.a.	1,8–2,4% p.a.
Summe Ausschüttungen 2005–2024 ¹⁾	140.000 (Verr. ab 2014)	150.250	161.000 (Erh. ab 2013)
Veräußerungserlös ²⁾	177.970	192.565	209.662
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2004–2024	-37.394	-41.672	-46.457
Vermögenszuwachs	177.384	197.955	221.018
Rendite p.a. nach Steuern ³⁾	7,26%	7,72%	8,16%
2. Anschlussvermietung			
Veränderung der Miete nach jeweiligem Ablauf der Festmietzeit um +/- 20 % ⁴⁾			
Summe Ausschüttungen 2005–2024 ¹⁾	133.750 (Verr. ab 2015)	150.250	166.750 (Erh. ab 2017)
Veräußerungserlös ²⁾	142.313	192.565	243.144
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2004–2024	-34.790	-41.672	-48.692
Vermögenszuwachs	138.085	197.955	258.014
Rendite p.a. nach Steuern ³⁾	6,36%	7,72%	8,79%
3. Instandhaltung / Reparaturen			
Veränderung der Kostenposition Instandhaltung/ Reparaturen um +/- 20 %			
Summe Ausschüttungen 2005–2024 ¹⁾	149.750 (Verr. 2014–2016)	150.250	154.250 (Erh. ab 2008)
Veräußerungserlös ²⁾	187.839	192.565	192.562
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2004–2024	-39.468	-41.672	-43.361
Vermögenszuwachs	194.933	197.955	200.264
Rendite p.a. nach Steuern ³⁾	7,69%	7,72%	7,80%
4. Veräußerungserlös⁵⁾			
Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete um +/- 20 %	9,2-fache	11,5-fache	13,8-fache
Summe Ausschüttungen 2005–2024 ¹⁾	150.250	150.250	150.250
Veräußerungserlös ²⁾	142.200	192.565	242.930
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2004–2024	-41.672	-41.672	-41.672
Vermögenszuwachs	147.590	197.955	248.321
Rendite p.a. nach Steuern ³⁾	6,67%	7,72%	8,59%
5. Anschlussfinanzierung⁶⁾			
Veränderung des Anschlusszinses um -20 % ⁶⁾	-	5,58%	4,46%
Summe Ausschüttungen 2005–2024 ¹⁾	-	150.250	162.750 (Erh. ab 2015)
Veräußerungserlös ²⁾	-	192.565	193.059
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2004–2024	-	-41.672	-47.130
Vermögenszuwachs	-	197.955	205.492
Rendite p.a. nach Steuern ³⁾	-	7,72%	7,90%
6. Zusammentreffen der wesentlichen Einflussfaktoren⁷⁾			
	Negativ- szenario	Annahmen der Ergebnisprojektion	Positiv- szenario
1. Inflationsrate	-20%		+20%
2. Anschlussvermietung	-20%		+20%
3. Instandhaltung/Reparaturen	+20%		-20%
4. Verkaufserlös (Vielfaches)	-20%		+20%
5. Anschlussfinanzierung	-		-20%
Summe Ausschüttungen 2004–2024 ¹⁾	120.250 (Verr. ab 2008)	150.250	193.250 (Erh. ab 2007)
Veräußerungserlös ²⁾	92.096	192.565	327.419
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2004–2024	-28.877	-41.672	-59.887
Vermögenszuwachs	80.281	197.955	357.595
Rendite p.a. nach Steuern ³⁾	4,59%	7,72%	10,30%

Sensitivitätsanalyse bei Veränderung wesentlicher Einflussfaktoren

Die Chancen/Risiken-Analyse soll beispielhaft aufzeigen, wie das Ergebnis der Beteiligung bei veränderten Annahmen für die Prognoserechnung beeinflusst wird. In der nebenstehenden Tabelle werden dazu Veränderungen wesentlicher Einflussfaktoren (Inflationsrate, Anschlussvermietung, Instandhaltung/Reparatur, Veräußerungserlös und Anschlussfinanzierung) auf die Fondsbeteiligung und deren Einfluss auf die Prognoserechnung und die Ausschüttungen isoliert dargestellt.

Zu beachten ist, dass die Veränderung eines Einflussfaktors Veränderungen weiterer Einflussfaktoren nach sich zieht, die

das Ergebnis der isolierten Betrachtung verstärken oder teilkompensieren können. Beispielhaft sei genannt, dass eine Verringerung der unterstellten Inflationsraten zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen und damit auch gegebenenfalls zu einer Reduzierung der Ausschüttung führt.

Dies wird jedoch teilweise dadurch kompensiert, dass aufgrund der verringerten Mieteinnahmen auch eine geringere Steuerzahlung auf die dann reduzierten Buchgewinne erfolgen muss.

Die wesentlichen Einflussfaktoren werden gegenüber den Annahmen der Prognoserechnung jeweils um 20 % höher bzw. um 20 % niedriger angesetzt. Diese Abweichungen sind beispielhaft, sie können sich auch um mehr als $\pm 20\%$ ändern.

Abschließend wird die Auswertung des eher unwahrscheinlichen Zusammentreffens aller dargestellten positiven bzw. negativen Veränderungen auf das Fondsergebnis dargestellt. Dem Anleger soll damit die Möglichkeit gegeben werden, sich auf der Basis der dargestellten pessimistischen, mittleren (realistischen) und optimistischen Annahmen in der Prognose eine eigene Einschätzung der Chancen und Risiken vorzunehmen.

Es werden die Folgen für die Ausschüttungen und den Veräußerungserlös aufgezeigt. Als Maß für die Wirtschaftlichkeit werden der Vermögenszuwachs und die jeweilige Prognoserendite p. a. nach Steuern verwendet.

Wegen der Vergleichbarkeit mit der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung auf Seite 48/49 wurden dieselben Annahmen getroffen. Es wurde ein Gesellschaftsbeitritt zum 30.09. 2004 unterstellt.

1) Jeweils abhängig vom Einflussfaktor müssten/könnten die Ausschüttungshöhen verändert werden, um jeweils eine angemessene Liquiditätsreserve in der Gesellschaft zu halten. Deshalb erfolgten mehr oder minder starke Reduzierungen bzw. Erhöhungen der Ausschüttung. Durch die teilweise späten Abweichungen ergibt sich eine „abgedämpfte“ Auswirkung auf die Barwertrendite.

2) Bezüglich der Ermittlung des Veräußerungserlöses verweisen wir auf den Abschnitt „Projektion des Veräußerungserlöses“.

3) Die Ermittlung von Saldo Steuerzahlungen, von Vermögenszuwachs und Rendite p.a. nach Steuern erfolgt analog zur Ermittlung im Abschnitt „Wirtschaftlicher Erfolg der Beteiligung“ mit den entsprechenden Hinweisen.

4) Mietänderung für Anschlussvermietung um $\pm 20\%$ wie folgt:

- Kaufland ab Juli 2024
- toom ab Mai 2017
- G&M Tanzlokal ab August 2013

5) Bezüglich der Berechnung des Veräußerungserlöses verweisen wir auf den Abschnitt „Projektion des Veräußerungserlöses“. Das Vielfache, zu dem eine Immobilie veräußert werden kann, spiegelt einerseits die herrschenden Verhältnisse am Kapitalmarkt wieder, ist andererseits aber auch Ausdruck der Qualität und Knappheit und der Erwartungen für die Zukunft einer Immobilie. Diesbezüglich verweisen wir auf den Abschnitt „Wertigkeit einer strategischen Einzelhandelsimmobilie“.

6) Durch die Möglichkeit der Optionsausübung kann eine Verschlechterung des Anschlußzins nicht eintreten.

7) Es ist darauf hinzuweisen, dass das Zusammentreffen der hier dargestellten wesentlichen Einflussfaktoren eher unwahrscheinlich ist.

Steuerliche Grundlagen

1. Eigentum

Die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG (im folgenden auch: TAL KG, Gesellschaft) hat die Grundstücke in der Niederhoner Str. Nr. 52 sowie Thüringer Str. Nr. 28 in Eschwege (vgl. Abschnitt „Vertragliche Grundlagen“) mit aufstehenden Gebäuden nach § 313 ff BGB durch Vertrag UR.NR. 293/2004 vom 15.07.2004 des beurkundenden Notars Egon Vogt, Eschwege, erworben.

Verkäuferin der Grundstücke in der Niederhoner Str. war die Jantz GmbH & Co. Grundstücks- und Grundstücksverwaltungs-KG. Die Grundstücke in der Thüringer Str. wurden von der Brückner & Co. GmbH erworben. Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren gingen am 01.07.2004 auf die Gesellschaft über. Die Gesellschaft ist ab diesem Tag wirtschaftliche Eigentümerin des Objektes.

Das Objekt ist mit 3 Mietverträgen langfristig vermietet. Die Mietverträge haben Restlaufzeiten bis 30.06.2024 (Kaufland) bzw. 30.04.2017 (toom) und 31.07.2013 (G&M Tanzlokal).

Die Gesellschaft hat alle Mietverträge mit allen Rechten und Pflichten zum 01.07.2004 übernommen. Der Anleger beteiligt sich direkt (unmittelbar) als Kommanditist an der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG.

Die nachfolgend beschriebenen steuerlichen Angaben erfolgen in Erfüllung der Aufklärungspflichten der Prospektausgeberin unter Berücksichtigung der Prospekthaftungsgrundsätze des Bundesgerichtshofes und der einschlägigen Prospektinhaltskataloge (insbesondere IDW S 4 des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) in Deutschland e.V.: „Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Kapitalanlagen“, Stand: 01.09.2000).

2. Einkommensteuer

Die nachfolgenden Aussagen gelten für natürliche Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Bei Beteiligungen im Betriebsvermögen ergeben sich grundsätzlich steuerrechtlich andere Folgen als nachfolgend dargestellt. Die Prospektausgeberin bittet diejenigen Anleger, die ihre Beteiligung in einem Betriebsvermögen halten wollen, den Rat eines erfahrenen Steuerberaters einzuholen.

a) Einkunftsart

Die Beteiligungsgesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftende Gesellschafterin eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungsbefugte ist allein der Gründungskommanditist, Herr Uwe Hauch. 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 auf den Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere von Eigentum am Fachmarktzentrum Werra-Center in Eschwege. Zur Durchführung dieser Tätigkeit wird sich die Beteiligungsgesellschaft im Einzelfall der Hilfe Dritter bedienen. Im Finanzierungsbereich sind darüber hinaus nur regelmäßige Zins- und Tilgungsleistungen zu erbringen.

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 Zinseinnahmen generiert, ist nicht ausgeschlossen, daß diese als Einkünfte aus Kapitalvermögen qualifiziert werden. Von der Finanzverwaltung wurden diese Einkünfte bei vergleichbaren Fonds der Prospektausgeberin allerdings bisher immer als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 20 Abs. 3 EStG festgestellt, da sie in engem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb und/oder der Vermietung der Immobilien u. ä. stehen.

Einkommensteuerrechtlich ist die Gesellschaft nicht Steuersubjekt, sie unterliegt also nicht der Steuerpflicht. Vielmehr erzielt jeder einzelne Gesellschafter aus seiner im Privatvermögen gehaltenen Beteiligung anteilig in Höhe der jeweiligen Beteiligungsquote Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die Gesellschafter erzielen nur Einkünfte, die der Besteuerung zugrunde zu legen sind, wenn sie eine gewisse Mitunternehmerinitiative entfalten können und ein (Mit-)Unternehmerrisiko tragen. Hierbei müssen beide Merkmale gegeben sein, können jedoch im Einzelfall mehr oder weniger ausgeprägt sein. Die Mitunternehmerinitiative eines Kommanditisten ist dann als gegeben zu betrachten, wenn er sein Recht als Gesellschafter in der Gesellschaftsverammlung und durch Kontrollrechte, wie sie etwa § 166 HGB dem Kommanditisten einräumt, zur Geltung bringen kann. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag können die Gesellschafter Mitunternehmerinitiative entfalten, da sie zumindest die Rechte eines Kommanditisten gemäß den einschlägigen Regelungen des Handelsgesetzbuches ausüben können. Mitunternehmerrisiko trägt im Regelfall, wer am Gewinn und Verlust des Unternehmens und an den stillen Reserven einschließlich eines etwaigen Geschäftswerts beteiligt ist (BFH vom 25.06.1984, BStBl. 1984 II, S. 751). Nach dem Gesellschaftsvertrag sind die Kom-

manditisten am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital beteiligt und tragen deshalb entsprechendes Mitunternehmerrisiko.

b) Einkunftserzielungsabsicht

Nach dem Beschluss des Großen Senats des BFH vom 25.06.1984 setzt eine einkommensteuerlich relevante Betätigung die Absicht voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen (sog. Streben nach einem Totalgewinn). Wäre die Einkunftserzielungsabsicht zu verneinen (sog. „Liebhaberei“), wären entstehende Anhangsverluste steuerlich unbeachtlich.

Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 23.07.1992 (BStBl. 1992 I S. 434) ist zur Ermittlung dieses Totalgewinns auf das Ergebnis der voraussichtlichen Nutzung durch den Steuerpflichtigen abzustellen. Steuervorteile (z.B. Sonderabschreibungen etc.) und 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.

Zur Zeit wird diskutiert, ob u.a. auch für geschlossene Immobilienfonds eine Frist von 30 Jahren gesetzt werden soll, innerhalb derer ein Totalgewinn erzielt werden muss. Eine endgültige Entscheidung hierüber ist im Augenblick noch nicht gefallen. Für die Beteiligungsgesellschaft hat dies bei planmäßigem Verlauf keine Auswirkungen.

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 anderes ergibt, ist dem nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht zu folgen.

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 beabsichtigt, 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 – bei plangemäßigem Verlauf bereits ab dem Jahr 2010 (=6. Jahr nach Übernahme) ein positives Gesamtergebnis erzielen wird, liegt Liebhaberei mit

der Folge der steuerlichen Nichtberücksichtigung der Verluste auf Ebene der Gesellschaft nicht vor.

Allerdings ist das Erzielen eines Totalüberschusses nicht nur auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaft, sondern auch auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters erforderlich. Ob der einzelne Anleger aus seiner Beteiligung ein positives Gesamtergebnis erzielt, ist unter Berücksichtigung seiner Aufwendungen im Sondervermietungsvermögen (z.B. Disagio und Zinsen für eine Fremdfinanzierung der Beteiligung, Reisekosten zur Gesellschafterversammlung etc.) für die voraussichtliche Dauer seiner Beteiligung zu beurteilen.

Ob beim einzelnen Anleger Einkunftserzielungsabsicht gegeben ist, hängt von der jeweiligen individuellen Situation ab und kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

Soweit der Anleger nachweislich bereits bei Beitritt beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines steuerlichen Totalüberschusses zu veräußern oder anderweitig zu beenden, wären die steuerlichen Anfangsverluste aus der Kommanditbeteiligung von Anfang an steuerlich unbeachtlich, d.h. der Gesellschafter hätte dann weder anfänglich negative noch später positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Würde die Einkunftserzielungsabsicht durch die Finanzverwaltung anfänglich verneint, aber später in der Überschussphase als nun gegeben bejaht, wären die positiven Einkünfte durch die Gesellschafter zu versteuern, während die anfänglichen Verluste nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden könnten. 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 allein aus der Tatsache der Veräußerung der Beteiligung innerhalb von 5 Jahren nach deren Erwerb nicht auf das Fehlen einer Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene des Gesellschafters geschlossen werden.

Bei einer Schenkung der Beteiligung, die als sog. gemischte Schenkung und damit als teilentgeltlich zu betrachten ist, können nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 23.07.1992) die Besitzzeiten von Schenker und Beschenkten im Gegensatz zum Erwerb von Todes wegen oder bei sog. „voll unentgeltlichen Schenkungen“ nicht zusammengerechnet werden, so daß sich auch diesbezüglich beim Schenker ein Problem durch den noch nicht erzielten Totalüberschuss ergeben kann.

c) Einkunftsermittlung / Zurechnung der Einkünfte

Steuerrechtlich werden die Einkünfte der Gesellschaft aus Vermietung und Verpachtung als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten pro Kalenderjahr ermittelt.

Die Beurteilung, welche Aufwendungen des Investitionsplanes sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen, ist anhand der Bestimmungen des BMF-Schreibens vom 20.10.2003 (sog. Bauherren- und Fondserlaß) zu treffen. Da auch

nach diesen Bestimmungen bestimmte Aufwendungen weiterhin sofort abzugsfähige Werbungskosten sind, ergibt sich für das jeweilige Beitrittsjahr der Kommanditisten 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. Soweit die Einnahmen die Werbungskosten übersteigen, ist der sich ergebende positive Saldo zu versteuern.

Sind dagegen die Werbungskosten höher als die Einnahmen, ergibt sich ein steuerlicher Verlust, der grundsätzlich mit anderen positiven Einkünften des Steuerpflichtigen verrechnet werden kann.

Es werden zwei Gesellschaftergruppen unterschieden:

- die Komplementär-GmbH
- die Kommanditisten

Die steuerlichen Ergebnisse werden den verschiedenen Gesellschaftergruppen wie folgt zugerechnet:

- die Komplementär-GmbH
sie ist nicht am steuerlichen Ergebnis beteiligt

- die Kommanditisten
die steuerlichen Ergebnisse werden den Kommanditisten entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung zugerechnet.

Lediglich in der Initialphase werden davon abweichende Ergebnisverteilungen vorgenommen. Diese sind im Gesellschaftsvertrag wieder gegeben. Ergebnisverteilungsabreden abweichend von der gesetzlichen Regelung (§ 168 i.V.m. § 121 HGB) sind sowohl handels- wie steuerrechtlich zulässig (vgl. BFH-Urteile vom 07.07.1983, BStBl. II, 1984, S. 53, vom 17.03.1987, BStBl. II, 1987, S. 558, vom 08.09.1992, BStBl. II, 1993, S. 281).

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 Zeitabschnitt, in dem die Beteiligungsverhältnisse unverändert geblieben sind, eine gesonderte Ergebnisermittlung durchgeführt wird. In der Vergangenheit wurde es bislang von der Finanzverwaltung als ausreichend angesehen, wenn die Verlustabschichtung vierteljährlich durchgeführt wird. Die steuerlichen Ergebnisse sind den Gesellschaftergruppen entsprechend ihrer Entstehung zuzuordnen. Ergebnisse, die vor dem Beitritt der Gesellschafter-

erguppen festzustellen sind, können diesen nicht zugeordnet werden. Ergebnisse, die nach dem Beitritt der Gesellschaftergruppen festzustellen 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 Gesellschaftskapital des betreffenden Quartales beteiligt sind.

Ziel der Ergebnisverteilung ist, die Kommanditisten in ihrer Teilhabe am erzielten steuerlichen Jahresergebnis – 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) Notargebühren und Grundbuchkosten sowie Bankgebühren

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 20.10.2003 (BStBl. I 2003 S 546) betreffend einkommensteuerrechtliche Behandlung von Gesamtoobjekten, von vergleichbaren Modellen mit nur einem Kapitalanleger und von gesellschafts- sowie gemeinschaftsrechtlich verbundenen Personenzusammenschlüssen (geschlossene Fonds), insbesondere II. Ziffer 1 – 3 (sog. Bauherren- und Fondserlaß) zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

Danach ist auf der Ebene der Gesellschaft zu entscheiden, ob Aufwendungen, die die Gesellschaft trägt, Anschaffungskosten oder Werbungskosten sind. Der auf dieser Ebene ermittelte Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten ist den einzelnen Gesellschaftern zuzurechnen.

Dabei wird unterschieden zwischen Fonds mit wesentlicher Einflußnahmemöglichkeit der Gesellschafter und Fonds ohne wesentliche Einflußnahmemöglichkeit der Gesellschafter. Die wesentliche Einflußnahmemöglichkeit fehlt, wenn die Gesellschafter in ihrer gesellschaftsrechtlichen Verbundenheit keine Möglichkeit besitzen, auf das vom Initiator vorgelegte einheitliche Vertragswerk Einfluß zu nehmen. In diesem Fall ist der Fonds immer als Erwerber anzusehen.

Da sich die Gesellschafter an der TAL KG nur auf Grund des vorliegenden Gesellschaftsvertrages beteiligen können und keinen wesentlichen Einfluß auf die schon geschlossenen und die noch zu schließenden Verträge nehmen können, ist die TAL KG Erwerberin im Sinne dieses Erlasses.

Steuerliche Grundlagen

Die Vorschriften (Tz 38 – 40) sind zu berücksichtigen.

Danach gehören zu den Anschaffungskosten grundsätzlich alle Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung des Projektes in der Investitionsphase anfallen, insbesondere alle aufgrund des vorgefertigten Vertragswerkes an den Initiator geleisteten Aufwendungen.

Aufwendungen hingegen, die nicht auf den Erwerb des Objektes gerichtet sind und die auch ein Einzelerwerber außerhalb einer Fondsgestaltung als Werbungskosten abziehen könnte, sind nicht den Anschaffungskosten zuzurechnen. Sofern sie an den Initiator geleistet werden, sind sie nur unter bestimmten Voraussetzungen als Werbungskosten abziehbar. Da im vorliegenden Fall alle Aufwendungen, die an den Initiator entrichtet werden, zu den Anschaffungskosten gerechnet werden, ist diese Einschränkung nicht relevant.

Mit Urteil vom 08.05.2001 hat der IX. Senat des BFH (IX R 10/96) entschieden, dass dem Abzug von Aufwendungen als Werbungskosten, die ein Anleger, der sich an einem Immobilienfonds beteiligt, diese als Gebühren für in gesonderten Verträgen vereinbarte Dienstleistungen entrichtet, § 42 AO (Missbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten) entgegensteht, wenn aufgrund der modellimmanenten Verknüpfung aller Verträge diese Aufwendungen in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Erlangung des Eigentums an der Immobilie stehen. Damit bestätigte der IX. Senat seine bisherige Rechtsprechung.

Der IV. Senat des BFH wich mit seinem Urteil vom 28.06.2001 (IV R 40/97) von seiner früheren Auffassung ab, die er im Vorlagebeschluß vom 29.04.1999 äußerte. Er ist nunmehr der Auffassung, dass bei Immobilienfonds gezahlte Eigenkapitalvermittlungsprovisionen in der Steuerbilanz in voller Höhe als Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie zu behandeln sind, wenn sich die Anleger aufgrund eines vom Projektanbieter vorformulierten Vertragswerkes an der Gesellschaft beteiligen.

Damit bekundet der Bundesfinanzhof nunmehr eine einheitliche Auffassung bezüglich der nach den Regelungen des Bauherrenerlasses und der früheren Handhabung der Finanzbehörden als Werbungskosten sofort abziehbaren Gebühren. Die darin aufgestellten Grundsätze wurden im sog. Bauherren- und Fondserlass berücksichtigt.

Den Grundsätzen der beiden vorgenannten BFH-Urteile und des Bauherrenerlasses wurde bei der Konzeption und in der Kalkulation der Fondsgesellschaft Rechnung getragen. Alle relevanten Aufwendungen (z.B. Dienstleistungsgebühren für Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption, Finanzierungsvermittlung, Platzierungsgarantie, Prospektbegutachtung etc.) wurden mit Ausnahme der unten näher beschriebenen Aufwendungen den Anschaffungskosten zugerechnet.

Es besteht allerdings das generelle Risiko, daß der nach den Grundsätzen des Bauherren- und

Fondserlasses geplante sofortige Werbungskostenabzug bestimmter Aufwendungen teilweise erst in späteren Jahren im Rahmen der Absetzung für Abnutzung steuerliche Wirkung entfaltet.

Dies bedeutet, daß wegen der Nichtanerkennung der genannten Positionen in diesem Fall die prospektierten steuerlichen Jahresergebnisse nicht erzielt werden könnten, sondern demgegenüber alle Aufwendungen über den Zeitraum der Abschreibungen zu verteilen wären.

Die Prognoserechnung unterstellt für den Abfluss der Werbungskosten und den Zufluss der Einnahmen feste Zahlungszeitpunkte. Werden diese Zeitpunkte nicht eingehalten, so können sich Verschiebungen bei den steuerlichen Ergebnissen einzelner Jahre ergeben. Fallen Werbungskosten nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe an oder werden Einnahmen nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe realisiert, führt dies zu Abweichungen bei den steuerlichen Ergebnissen.

a) Abschreibungen

Die Gesellschaft nimmt auf die Anschaffungskosten der Gebäude die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG vor. Dabei ist die tatsächliche Nutzungsdauer mit 33 $\frac{1}{3}$ Jahren zugrundegelegt. Die Abschreibung erfolgt prorateil ab dem Tag des Überganges des wirtschaftlichen Eigentums, dem 01.07.2004.

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 10.04.1995 (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 $\frac{1}{3}$ Jahren als voraussichtliche Nutzungsdauer angenommen wird.

Auf die Anschaffungskosten der Außenanlagen (Parkflächen) nimmt die Gesellschaft die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs.1 EStG vor, wobei die Nutzungsdauer auf Basis der amtlichen Abschreibungstabellen mit 19 Jahren zugrundegelegt ist.

Die auf Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten (anteiliger Kaufpreis und Nebenkosten) können planmäßig nicht abgeschrieben werden. Im Rahmen einer Betriebsprüfung kann sich grundsätzlich dieser Wert wie auch die Abschreibungsbemessungsgrundlagen für abschreibbare Gebäude und Außenanlagen verändern, so daß sich dann auch die kalkulierten Abschreibungsbeträge verändern können.

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, soweit sie nicht von der Anbieterseite garantiert werden und höhere Zinsen vom Garantiegeber getragen, niedrigere Zinsen aber nicht erstattet werden. In diesem Falle sind die Zinsen und Gebühren in der Investitions- bzw. Initialphase den Anschaffungskosten zuzurechnen.

Die Initiatorin garantiert lediglich die Höhe des Zinsaufwandes der Zwischenfinanzierung in der Initialphase. Diese wurden in voller Höhe den Anschaffungskosten zugerechnet.

Die Zinsen für die langfristige Finanzierung werden von der Initiatorin – auch in der Initialphase – nicht garantiert. Sie stellen in voller Höhe sofort abziehbare Werbungskosten dar.

Des Weiteren wurde mit der kreditgewährenden Bank vereinbart, eine Zinsvorauszahlung in Höhe von 10% der langfristigen Darlehen (€ 13.180.650), somit € 1.318.065, zu leisten, um die Zinsbelastung während der Zinsfestschreibungsperiode bis zum 30.06.2014 zu reduzieren.

Im Vergleich zu einer verzinslichen Anlage des entsprechenden Betrages und dadurch bedingt höheren Zins- und Tilgungsleistungen führt die Leistung der Zinsvorauszahlung zu einer höheren Liquidität in der Gesellschaft am Ende der Zinsbindungsfrist.

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 zwei Betriebsprüfungen zum Zwecke der Festsetzung von Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer der Gesellschafter hat die Finanzverwaltung in den letzten 10 Jahren bei vergleichbaren Objektgesellschaften der Prospekttherausgeberin 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 die langfristigen Darlehen in Höhe von € 13.180.650 ist ein Disagio von 5% (€ 659.032,50) zu leisten. Nach den Regelungen des Bauherren- und Fondserlasses 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 5% ver-

einbart worden ist. Unter Berücksichtigung des langen Zinsfestschreibungszeitraums von ca. 10 Jahren entspricht das Disagio diesen Anforderungen und ist somit im Jahr der Zahlung in voller Höhe als Werbungskosten anzusetzen.

d) Notargebühren und Grundbuchkosten

Die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes, soweit sie die Eintragung von Grundschulden betreffen, sind nicht auf den Erwerb

des Objektes gerichtet. Sie entstehen in gleicher Form auch einem Einzelerwerber. Sie sind deshalb auch nach den Grundsätzen des Bauherren- und Fondserlasses den Werbungskosten zuzurechnen.

Anhand der nachfolgenden Tabelle ist die Aufteilung der Gesamtkosten auf nicht abschreibbare und abschreibbare Anschaffungskosten sowie auf sofort abzugsfähige Werbungskosten und die Ermittlung der steuerlichen Ergebnisse aus Investitionsplan bzw. laufender Rechnung ersichtlich.

Aufteilung der Gesamtkosten bis zum 31.12.2004

	T€	davon AK T€	davon WK T€	Grund und Boden T€ 20,6354%	Gebäude T€ 71,0662%	Außenanlagen T€ 8,2984%	aktivierungspflichtige Kosten T€ 100,0000%	sofort abzugsfähige Werbungskosten T€
I. Finanz- und Investitionsplan								
Grundstück und Gebäude	16.967,11	16.967,11		3.501,23	12.057,88	1.408,00	16.967,11	
Erwerbsnebenkosten	886,52	852,52	34,00	175,92	605,85	70,75	852,52	34,00
Bauabnahme	5,00	5,00			4,48	0,51	5,00	
Steuerberatung und Prospektprüfung	46,40	46,40		9,57	32,97	3,85	46,40	
Rechtsberatung	11,60	11,60		2,39	8,24	0,96	11,60	
Gutachten	20,76	20,76		4,28	14,75	1,72	20,76	
sonstiges	38,36	38,36		7,92	27,26	3,18	38,36	
Prospektkosten	58,00	58,00		11,97	41,22	4,81	58,00	
Anderkontenführung	11,60	11,60		2,39	8,24	0,96	11,60	
Beschaffung Gesellschaftskapital	1.084,44	1.084,44		223,78	770,67	89,99	1.084,44	
Eintragung Handelsregister	12,79		12,79					12,79
Konzeptionskosten	58,00	58,00		11,97	41,22	4,81	58,00	
Vermittlung Finanzierung	345,00	345,00		71,19	245,18	28,63	345,00	
Platzierungsgarantie	383,68	383,68		79,17	272,67	31,84	383,68	
Disagio	659,03		659,03					659,03
Zinsvorauszahlung	1.318,07		1.318,07					1.318,07
Liquiditätsreserve	200,00							
II. Ergebnis lfd. Rechnung 2004								
Zinsen kurzfristig 2004	12,19	12,19		2,52	8,66	1,01	12,19	
Bearbeitungsgebühr	25,00		25,00					25,00
Guthabenzinsen 2004	- 5,06		- 5,06					- 5,06
Zinsen langfristig 2004	272,62		272,62					272,62
Kaufpreisverzinsung 2004	245,59		245,59					245,59
sonstige Ausgaben 2004	66,10		66,10					66,10
Abschreibung 2004	255,54		255,54					255,54
Mieteinnahmen 2004	- 736,77		- 736,77					- 736,77
	22.241,57	19.894,66	2.146,91	4.104,31	14.139,31	1.651,04	19.894,66	2.146,91
III. Steuerliches Ergebnis insgesamt 2004 (Verlust)								
bei einer Beteiligung von € 100.000								€ 25.169

Steuerliche Grundlagen

4. Verlustausgleich

a) Sinngemäße Anwendung des § 15 a EStG

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 des Anlegers entsprechend.

Nicht ausgleichsfähige Verluste können unbegrenzt in spätere Jahre vorgetragen werden (Verlustvortrag).

Führen die Verluste aus der Beteiligung dazu, daß beim Anleger ein negativer Gesamtbetrag der Einkünfte entsteht, so kann dieser bis zur Höhe von € 511.500 (bei Ehegatten € 1.023.000) nach § 10 d EStG in den vorangegangenen Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden (Verlustrücktrag). Der Anleger hat hierbei im Rahmen der Höchstgrenzen das Wahlrecht, in welcher Höhe er die Verluste abziehen will.

Eine Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrages des Anlegers mindert nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes das Verlustausgleichsvolumen nicht.

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. Eine Anteilsfinanzierung könnte jedoch – insbesondere wenn sie „modellhaften“ Charakter hätte – zur Anwendung von § 2 b EStG führen (vgl. die nachfolgenden Ausführungen) oder den Nachweis der Einkunftserzielungsabsicht (Totalüberschuss) erschweren.

Es ist darauf hinzuweisen, dass von der Prospektherausgeberin keine modellhafte Anteilsfinanzierung angeboten und auch im Betriebskonzept keine Anteilsfinanzierung modellhaft vorgesehen wird.

Insofern ist die Anwendung des § 2 b EStG auszuschließen.

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 Aus-

schüttungen) 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 20.02.1992 und 30.06.1994) 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 wären somit in dieser Hinsicht gegeben.

Letztendlich kann hierzu eine abweichende Auffassung der Finanzverwaltung nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Nach der Prognoserechnung wird das steuerliche Kapitalkonto weder für die Gründungskommanditisten noch für die Neukommanditisten negativ, so daß bei planmäßiger Entwicklung die Verlustausgleichsbeschränkung des § 21 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 15 a EStG nicht eintritt.

b) Einschränkung des Verlustabzugs gem. § 2 b EStG

Nach § 2 b EStG dürfen negative Einkünfte auf Grund von Beteiligungen an Gesellschaften oder Gemeinschaften oder ähnlichen Modellen nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden, wenn bei dem Erwerb oder der Begründung der Einkunftsquelle die Erzielung eines steuerlichen Vorteils im Vordergrund steht.

Diese Regelung ist inhaltlich sehr unbestimmt. Deshalb hat das Bundesfinanzministerium am 05.07.2000 und 22.08.2001 Anwendungsschreiben zu § 2 b EStG veröffentlicht.

Nach dem Anwendungsschreiben gilt gem. Tz. 4 eine sog. Nichtaufgriffsgrenze, wenn nach der Ergebnisvorschau das Verhältnis der kumulierten Verluste während der Verlustphase zur Höhe des gezeichneten und nach dem Betriebskonzept aufzubringenden Kapitals 50 % nicht über-

steigt. Bei der Ermittlung des gezeichneten Kapitals sind solche Beträge nicht zu berücksichtigen, die erst aufgrund einer späteren Entscheidung zu erbringen sind. Vom gezeichneten Kapital sind solche Beträge abzuziehen, die auf der Ebene der Gesellschafter modellhaft fremdfinanziert sind.

Gem. Tz. 5 sind als Ausschüttungen gestaltete planmäßige Eigenkapitalrückzahlungen von dem zuvor dargestellten Kapital abzuziehen, soweit sie die aus dem normalen Geschäftsbetrieb planmäßig erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse übersteigen.

Nach dem Anwendungsschreiben ist die Nichtaufgriffsgrenze nach Ansicht des Prospektherausgebers auf die Fondsgesellschaft anwendbar, da die Verluste während der Verlustphase nicht mehr als 50% des gezeichneten und nach dem Betriebskonzept aufzubringenden Kapitals betragen. Somit ist das Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 2 b EStG nicht zu überprüfen.

Gesellschaften, bei denen bei der Beteiligung die Erzielung eines steuerlichen Vorteils im Vordergrund steht, sollen nach den Regelbeispielen des § 2 b EStG immer dann gegeben sein, wenn die Rendite auf das einzusetzende Kapital nach Steuern mehr als das Doppelte dieser Rendite vor Steuern beträgt, oder wenn Kapitalanlegern Steuererminderungen durch Verlustzuweisungen in Aussicht gestellt werden.

In den Anwendungsschreiben zu § 2 b EStG ist in Tz. 40 ausgeführt, wie die Finanzverwaltung den Renditetest anwenden will. Maßgeblich ist die Rendite in Form des internen Zinsfußes der Einnahmen- und Ausgabenströme.

Die Rendite nach Steuern ist mit der Einkommensteuerbelastung zu ermitteln, die sich mit dem jeweils aktuellen Höchstsatz der Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag – aber ohne Kirchensteuer – ergibt.

Die Ermittlung der Rendite vor Steuern hat ohne ertragsteuerliche Auswirkungen zu erfolgen. Da die Rendite im wesentlichen aus den bereits ab dem Jahr 2005 entstehenden positiven steuerlichen Ergebnissen und Liquiditätsüberschüssen resultiert, beträgt die Nachsteuer-Rendite des Beteiligungsangebots nach dem Betriebskonzept der Gesellschaft nicht mehr als das Doppelte der Vorsteuer-Rendite. **Das erste Regelbeispiel des § 2 b EStG ist damit nicht erfüllt.**

Das zweite Regelbeispiel soll vorliegen, wenn den Kapitalanlegern Steuererminderungen durch Verlustzuweisungen in Aussicht gestellt werden. Davon soll insbesondere dann auszugehen sein, wenn eine deutliche werbemäßige Hervorhebung erfolgt.

Mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot sind keine besonderen Steuervorteile verbun-

den, die werbemäßig hervorgehoben werden könnten, so daß eine Inaussichtstellung von Steuerminderungen durch Verlustzuweisungen im Sinne des § 2 b Satz 3 2. Alt. EStG nicht gegeben ist. Der Beteiligungsprospekt enthält lediglich die gemäß dem einschlägigen Prospektinhaltskatalog des IDW erforderlichen Angaben zur steuerlichen Konzeption, zu den steuerlichen Auswirkungen in der Investitions- und Nutzungsphase und zu den relevanten steuerlichen Risiken.

Zu beachten sind jedoch Tendenzen der Finanzverwaltung, auch das Handeln Dritter (z.B. Vertriebspartner), die in einer wirtschaftlichen Beziehung zur Fondsgesellschaft bzw. zu den Initiatoren stehen, hinsichtlich der Frage, ob bei einem Beteiligungsangebot Steuerminderungen werbemäßig hervorgehoben werden, in die Prüfung der Anwendung von § 2 b EStG einzubeziehen. Allerdings haben diese Tendenzen bisher noch keine Berücksichtigung in den allgemeinen amtlichen Verlautbarungen und Erlassen der Finanzverwaltung gefunden, so dass hier derzeit nur einzelne problematische Fälle bekannt sind. Vor diesem Hintergrund wird der Initiator Vertriebspartner dazu verpflichtet, nur das vom Initiator freigegebene und kein eigenes Prospekt- und Werbematerial zu verwenden.

Die Prospektherausgeberin weist jedoch ausdrücklich darauf hin, daß die Anwendung des § 2 b EStG nicht ausgeschlossen werden kann, insbesondere da derzeit noch keine oberste Rechtsprechung zu § 2 b EStG existiert. Es ist insbesondere nicht auszuschließen, daß einzelne Gesellschafter durch eine modellhafte Anteilsfinanzierung in den Anwendungsbereich des § 2 b EStG fallen könnten. Eine solche modellhafte Anteilsfinanzierung wird von der Gesellschaft aber nicht angeboten. Führt eine modellhafte Anteilsfinanzierung zwar nicht zu einer Verdoppelung der Nachsteuerrendite aber zu einer Steuererstattung, die das nach Abzug der modellhaften Anteilsfinanzierung verbleibende Eigenkapital übersteigt, ist bei dem betreffenden Anleger zwingend § 2 b EStG anzuwenden.

Die Anwendung des § 2 b EStG hätte zur Folge, daß die negativen Einkünfte nur mit gleichen Einkünften aus derartigen Einkunftsquellen im selben Veranlagungszeitraum ausgeglichen werden dürfen oder nur mit gleichen positiven Einkünften nach Maßgabe des vorangegangenen Veranlagungszeitraums oder in den folgenden Veranlagungszeiträumen nach Maßgabe des § 10d EStG verrechnet werden dürfen. Ein Ausgleich mit anderen positiven Einkünften bzw. Einkunftsarten ist ausgeschlossen.

Abschließend sei noch erwähnt, daß § 2 b EStG in seiner derzeitigen Fassung wegen der Unbestimmtheit der verwandten Begriffe durch die einschlägige Literatur i.d.R. für verfassungswidrig erachtet wird.

c) Einschränkung des Verlustausgleichs gem. § 2 Abs. 3 bzw. § 10 d EStG

Negative und positive Einkünfte aus derselben und auch aus verschiedenen Einkunftsarten sind im Wege des Verlustausgleichs innerhalb eines Veranlagungszeitraums unbeschränkt miteinander verrechenbar (horizontaler und vertikaler Verlustausgleich). Die Nutzung einkommensteuerlicher Verlustvorträge ist durch § 10 d EStG eingeschränkt. Soweit nach dem jährlichen Verlustausgleich negative Einkünfte verbleiben, sind diese in den Verlustabzug gem. § 10 d EStG (Verlustrücktrag und Verlustabzug) einzubeziehen (interperiodischer Verlustausgleich). Dabei ist der Verlustrücktrag auf ein Jahr (das vorangegangene) und auf höchstens € 511.500 (bei zusammen veranlagten Ehegatten € 1.023.000) beschränkt. Verbleibende Verluste, d.h. nicht ausgeglichene negative Einkünfte vorangegangener Veranlagungszeiträume können uneingeschränkt vorgetragen werden. Ab 01.01.2004 ist der jährliche Abzug allerdings nur noch bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten € 2.000.000) unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 % des € 1.000.000 (bzw. € 2.000.000) übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte möglich. Danach noch immer nicht ausgeglichene Verluste können auf die Folgejahre vorgetragen werden.

Nach der Prognoserechnung werden allerdings auf Basis der gemachten Prämissen und bei plangemäßem Verlauf Verlustvorträge über € 1.000.000 nur bei Beteiligungen von über € 4.000.000 an der Fondsgesellschaft entstehen, so dass nur hinsichtlich dieser Beteiligungen eine eingeschränkte Nutzung von Verlustvorträgen zum Tragen kommen kann.

5. Behandlung der Ausschüttungen

Ausschüttungen bleiben steuerlich unberücksichtigt, solange ein 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).

Dies hat zum einen zur Folge, daß bei diesem Fonds sowohl der erweiterte Verlustausgleich gem. § 15 a Abs. 1 Satz 2 und 3 EStG berücksichtigt werden kann, zum anderen die Gewinnzurechnung aufgrund einer Einlagenminderung gem. § 15 a Abs. 3 Satz 1 EStG nicht zu erfolgen hat.

Gleichwohl ist auch hier darauf hinzuweisen, daß eine abweichende Auffassung der Finanzverwaltung zur Unwahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

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, kein sog. gewerblicher Grundstückshandel vorliegt und soweit die Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist erfolgt, nach derzeitiger Rechtslage steuerfrei.

Nach § 23 Abs. 1 Satz 4 EStG gilt die Veräußerung einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter. Für die Beteiligung an einem Immobilienfonds bedeutet dies, daß für die Veräußerung die zehnjährige Spekulationsfrist für Grundstücke nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG Anwendung findet.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist die Veräußerung des Kommanditanteils in zeitlicher Nähe zum Zeichnungstermin (u. U. bis zur Erreichung des Totalüberschusses; im vorliegenden Fall im Jahr 2010) 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 allein aus der Tatsache der Veräußerung der Fondsbeteiligung innerhalb von 5 Jahren nach deren Erwerb nicht auf das Fehlen einer Einkunftszielungsabsicht 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 oder der Anleger 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

Steuerliche Grundlagen

Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 26.03.2004 (BStBl. 2004 I, S. 434) dargestellt. Gewerblicher Grundstückshandel wird angenommen, wenn innerhalb eines 5-Jahreszeitraumes (im Ausnahmefall 10 Jahre) mehr als drei Objekte veräußert werden.

Objekte im Sinne dieser Drei-Objekt-Grenze sind Grundstücke jeder Art. Auf Größe, Wert oder Nutzungsart des einzelnen Objektes kommt es nicht an.

Trotz Überschreitens der Drei-Objekt-Grenze ist aber ein gewerblicher Grundstückshandel dann nicht anzunehmen, wenn eindeutige Anhaltspunkte wie zum Beispiel die fehlende Veräußerungsabsicht von Anfang an dagegen stehen. Andererseits könnten besondere Umstände auf die gewerbliche Betätigung schließen lassen, auch wenn weniger als 4 Objekte veräußert werden. Dies wurde vom Großen Senat des BFH im Beschluß vom 10.12.2001 nochmals bestätigt, wonach es bei der Beurteilung, ob gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, auf die gesamten Umstände des Einzelfalles ankommt (Bild des Gewerbetreibenden). Auch das BMF Schreiben vom 26.03.2004 folgt den in vorgenanntem Beschluß dargelegten Grundsätzen.

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 BMF-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 diesen gewerblicher Grundstückshandel vorliegt – insbesondere auch hinsichtlich der Anrechnung auf die Drei-Objekt-Grenze, zugerechnet werden. Dies gilt allerdings nur, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als € 250.000 beträgt. Als Objekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze sind auch hier die im Gesellschaftsvermögen befindlichen Grundstücke jeder Art zu verstehen.

Nach dem oben genannten BMF-Schreiben 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. Dies ist allerdings nur dann gegeben, wenn der Gesellschafter zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesell-

schaftsanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als € 250.000 beträgt.

Aus Verkäufen ergeben sich, wenn gewerblicher Grundstückshandel festgestellt werden sollte, grundlegend andere steuerliche Konsequenzen. Insbesondere wären Veräußerungsgewinne zu versteuern. Des weiteren würde Gewerbesteuerpflicht bestehen.

Es ist deshalb jedem verkaufsinteressierten Anleger zu empfehlen, vor dem Verkauf innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung den Rat eines erfahrenen Steuerberaters einzuholen.

8. Umsatzsteuer

Die Vermietungsumsätze der Beteiligungsgesellschaft sind grundsätzlich gemäß § 4 Nr. 12 UStG von der Umsatzsteuer befreit. Zinserträge und Dividenden unterliegen ebenfalls nicht der Umsatzsteuer (§ 4 Nr. 8 UStG).

Die Fondsgesellschaft hat gemäß § 9 Abs. 1 UStG zur Steuerpflicht der Vermietungsumsätze optiert und wird zukünftig optieren, soweit dies gesetzlich zulässig war oder sein wird, 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 unternehmerisch genutzte, nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden 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.

Die erworbenen Gebäude wurden zum Teil schon vor dem 10. November 1993 errichtet. Soweit die Vermietung derartige Gebäudeteile betrifft, kann die Option nach § 9 Abs. 1 UStG auch gegenüber Unternehmern ausgeübt werden, die nicht ausschließlich Umsätze erzielen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Für die mit Umsatzsteuerausweis vermieteten Flächen steht der Fondsgesellschaft der Vorsteuerabzug aus Eingangsleistungen nach § 15 UStG zu, soweit die erhaltenen Leistungen im Zusammenhang mit steuerpflichtigen Vermie-

tungsleistungen stehen. Soweit für einzelne Mietverträge nicht zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden kann, sind die in 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).

Die Verkäufer veräußerten die Grundstücke gem. § 1 Abs. 1a UStG (nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen). Insofern fällt beim Kauf keine Vorsteuer an.

Gem. § 1 Abs. 1a Satz 3 UStG tritt bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen der Erwerber an die Stelle des Veräußerers. Daher hat die Fondsgesellschaft eine Vorsteuerberichtigung vorzunehmen, wenn sich die für den Vorsteuerabzug maßgeblichen Verhältnisse nach § 15a UStG bei den Gebäudeteilen, bei denen nach der erstmaligen Vermietung noch nicht 10 Jahre vergangen sind, ändern, und zwar bis zu dem Zeitpunkt, an dem die 10-Jahres-Frist endet. Dabei wird nach § 15a Abs. 6 UStG bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen der Berichtigungszeitraum nicht unterbrochen.

Diese Berichtigung könnte sich nur zuungunsten der Gesellschaft auswirken und das jährliche Liquiditätsergebnis entsprechend vermindern, da seit Beginn des Berichtigungszeitraumes in voller Höhe zur Umsatzsteuer optiert war.

Der mit Gesetz vom 20.12.2001 eingeführte § 13b UStG (Fassung vom 29.12.2003) überträgt die Steuerschuldnerschaft u.a. für Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen, auf den Leistungsempfänger. Die Vorsteuer ist in diesen Fällen nach § 15 Abs. 1 Nr. 4 UStG abziehbar.

Für die Fondsgesellschaft findet diese Regelung nur dann Anwendung, wenn für die Verkäufer eine Geschäftsveräußerung im Ganzen durch die Finanzbehörden nicht bestätigt wird und deshalb der Verzicht auf die Steuerbefreiung – wie für diesen Fall im Kaufvertrag vereinbart – wirksam wird.

In diesem Fall wäre die Umsatzsteuer für den Voranmeldungszeitraum abzuführen, in dem die Leistung ausgeführt wurde (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten: 01.07.2004). Für den gleichen Voranmeldungszeitraum wäre die Abziehbarkeit der Vorsteuer gegeben, so dass eine liquiditätsmäßige Belastung der Fondsgesellschaft bei weiterhin voller Vorsteuerabzugsberechtigung nicht erfolgen würde.

Vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen waren bisher insbesondere jene Umsatzsteuerbeträge, welche mit Eingangsumsätzen zusammenhängen, die die Eigenkapitalfinanzierung betrafen (z.B. Konzeptionsgebühr).

Nach der Entscheidung des EuGH vom 26.06.2003 (EGHE 2003, S. 6851) und dem BFH-Urteil vom 01.07.2004 (V R 32/00) erbringt eine Personengesellschaft wie die Fondsgesellschaft bei der Aufnahme von Gesellschaftern gegen Bareinlage keinen steuerbaren Umsatz an diese und damit auch keinen nach § 4 Nr. 8f UStG steuerfreien Umsatz.

Der Vorsteuerabzug für entsprechende Eingangsleistungen ist folglich nicht ausgeschlossen, wenn wie bei der Beteiligungsgesellschaft diese im übrigen umsatzsteuerpflichtige Umsätze erzielt. Da eine Reaktion der Finanzverwaltung auf dieses Urteil bisher noch nicht erfolgt ist, wurden in der Prognoserechnung bestimmte Vorsteuerbeträge weiterhin als nicht abzugsfähig berücksichtigt.

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 etwaiger sonstiger Leistungen.

Nach Einführung des § 13b Abs. Nr. 1 UStG schuldet der Käufer eines Grundstückes die Umsatzsteuer nicht mehr dem Verkäufer. Er hat sie direkt an die Finanzbehörden abzuführen. Aus diesem Grund ist sie nicht mehr in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen.

Dies wird durch einen Erlass des Finanzministeriums Baden-Württemberg (Az.3-S 4521/24), der im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Bundesländer ergangen ist, bestätigt.

Für die Fondsgesellschaft ist dies ohne Bedeutung, da sie die Grundstücke nach § 1 Abs. 1a UStG ohne Umsatzsteuer erworben hat. Selbst dann, wenn für die Verkäufer eine Geschäftsveräußerung im Ganzen nicht bestätigt wird und deshalb die Veräußerung umsatzsteuerpflichtig wird, würde eine entsprechend erhöhte Grunderwerbsteuer nicht anfallen, da sie nicht mehr in die Bemessungsgrundlage einzurechnen ist.

Die erwartete Grunderwerbsteuer ist im Finanz- und Investitionsplan der Gesellschaft enthalten und erhöht anteilig die Abschreibungs-bemessungsgrundlagen der abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter (Gebäude und Außenanlagen).

Nach Abs. 2 a im § 1 Grunderwerbsteuergesetz 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 ein mehr als 95%iger Übergang der Gesellschaftsanteile einer Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren.

Die Gesellschaft hat ein Zielkapital von ca. € 8.530.000. Die Gründungsgesellschafter halten davon einen Anteil von € 600.000. Der Anteil der Gründungsgesellschafter liegt somit deutlich über 5 % am gesamten Gesellschaftskapital, so daß nach dem gleichlautenden Ländererlass zur Anwendung des § 1 Abs. 2 a GrEStG vom 26.02.2003 (BStBl I, 2003, S. 271) aus dem Erwerb neuer Gesellschaftsanteile durch die geplante gleichzeitige Kapitalerhöhung keine nochmalige Grunderwerbsteuer entsteht.

Da die Veräußerung und Übertragung von Gesellschaftsanteilen bis 31.12.2010 nur mit Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten erfolgen kann, ist sichergestellt, daß innerhalb dieser Zeit kein Gesellschafterwechsel vollzogen wird, der eine weitere Grunderwerbsteuer auslösen würde.

Desweiteren würde Grunderwerbsteuer entstehen, wenn zu irgendeinem Zeitpunkt mindestens 95 % der Anteile an der Fondsgesellschaft in einer Hand vereinigt würden.

11. Vermögensteuer

Nach dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG vom 22.06.1995, BStBl. II 1995, S. 655) zur Vermögensteuer durfte das früher geltende Recht nur noch bis zum 31.12.1996 angewendet werden. Das Bundesverfassungsgericht hat hinsichtlich der Vermögensteuer entschieden, daß § 10 Nr. 1 VStG mit dem Grundgesetz insofern unvereinbar sei, als diese Norm das zu Gegenwartswerten erfasste Vermögen mit dem gleichen Steuersatz wie den Grundbesitz belastet, obgleich dessen Bewertung entgegen dem gesetzlichen Konzept gegenwartsnaher Bewertung seit 1964/1974 nicht mehr der Wertentwicklung angepasst worden sei.

Nach der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichtes war daher bis zum 31.12.1996 eine steuerliche Neubewertung des Grundvermögens (Einheitswerte) auch für vermögensteuerliche Zwecke vorgeschrieben. Durch das Jahressteuergesetz 1997 wurde allerdings die Bewertung des Grundbesitzes nur für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie für Zweck der Grunderwerbsteuer neu geregelt. Deshalb darf die Vermögensteuer ab dem 01.01.1997 nicht mehr erhoben werden.

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

12. Grundsteuer

Die jährliche Grundsteuer bestimmt sich nach dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz der Gemeinde. Trotz der o. g. Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes betreffend die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte des Grundvermögens bleibt es für Zwecke der Grundsteuererhebung bei der Verwendung der Einheitswerte von 1964. Die voraussichtliche Grundsteuer wurde vorausberechnet und als Kostenfaktor im Rahmen der Prognoserechnung berücksichtigt, soweit sie nicht als Nebenkosten indirekt von den Mietern zu tragen ist.

13. 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, d. h. etwaige Einwendungen gegen die Feststellungen des Betriebsfinanzamtes können nur diesem gegenüber und nicht bei den Wohnsitzfinanzämtern erhoben werden. Etwaige Sonderwerbungskosten des Anlegers (z.B. Disagio und Zinsen aus einer Anteilsfinanzierung) sind zwingend in dieses Feststellungsverfahren einzubeziehen; sie müssen daher, um steuerlich wirksam zu werden, von jedem Anleger der Fondsgesellschaft bis zum 15. März des Folgejahres mitgeteilt werden.

Soweit einzelne Gesellschafter ihre Kommanditeinlage durch Darlehen finanzieren und durch die Abtretung einer Kapitallebensversicherung gegen Tilgungsaussetzung besichern und tilgen, ist § 10 Abs. 2 Satz 2 EStG nebst den hierzu ergangenen Verwaltungsanweisungen zu beachten, um eine gegebenenfalls bestehende Steuerfreiheit der Ablaufleistung der Kapitallebensversicherung nicht zu gefährden. Es wird dem Anleger bei Einsatz einer Lebensversicherung zur Besicherung einer Anteilsfinanzierung dringend angeraten, den Rat eines erfahrenen Steuerberaters einzuholen. Nach Meinung der Prospektherausgeberin ist eine steuerunschädliche Abtretung nur möglich, soweit lediglich das Todesfallrisiko an die finanzierende Bank abgetreten wird.

Das Betriebsfinanzamt hat auch zu beurteilen, ob die Beteiligungsgesellschaft als sog. Verlustzuweisungsgesellschaft im Sinne des § 2 b EStG zu beurteilen ist.

Maßgebend für die Besteuerung ist der im Feststellungsbescheid festgestellte Einnahmen-

Steuerliche Grundlagen

Überschuss. Ausschüttungen, die der Anleger von der Gesellschaft erhält, stellen nicht steuerbare Entnahmen dar, die in der persönlichen Einkommensteuererklärung nicht anzugeben sind.

Bei der Beteiligungsgesellschaft fallen gegebenenfalls – neben den Mieterträgen – auch Zinserträge an, die der Zinsabschlagsteuer unterliegen. Die Anrechnung der Zinsabschlagsteuer erfolgt anteilig für jeden Gesellschafter bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung und wird ihm von der Beteiligungsgesellschaft mit dem steuerlichen Ergebnis mitgeteilt. Weder die Beteiligungsgesellschaft noch der Anleger können zur Vermeidung der Zinsabschlagsteuer einen Freistellungsauftrag erteilen.

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- und ggf. Kirchensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche gemäß § 233a Abgabenordnung 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 2004 beginnt der Zinslauf mit Ablauf des 31.03.2006. Der Zinssatz beträgt 0,5 % pro vollem Monat. Für die Gesellschafter stellen Erstattungszinsen steuerpflichtige Einnahmen dar, während dem gegenüber Nachforderungszinsen nicht mehr als Sonderausgaben geltend gemacht werden können.

Nach § 37 Abs. 3 EStG können Einkommensteuervorauszahlungen auf Antrag durch Berücksichtigung von negativen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung eines Gebäudes im Jahr nach dessen Fertigstellung herabgesetzt werden. Da die Beteiligungsobjekte alle vor dem Jahr 2004 fertiggestellt wurden, vertritt die Prospektherausgeberin die Auffassung, daß eine Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlungen für Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 2004 zur Beteiligungsgesellschaft möglich sein sollte. In diesem Fall sollte gem. § 39 a Abs. 1 Nr. 5 EStG auch die Eintragung der negativen Einkünfte auf der Lohnsteuerkarte der Gesellschafter möglich sein.

Die Beteiligungsgesellschaft wird deshalb für das Jahr 2004 ein sog. Glaubhaftmachungverfahren zum Zwecke der Geltendmachung von negativen Einkünften gem. Schreiben des Bundesfinanzministers vom 13.07.1992 beim Betriebsfinanzamt unter Beachtung der dort aufgestellten Grundsätze beantragen. Nach Abschluß einer zu erwartenden Vorprüfung, auf die unter bestimmten Voraussetzungen auch verzichtet werden kann, wird das Betriebsfinanzamt nach dieser Auffassung den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern entsprechende Ergebnismitteilungen zustellen. Diese Mitteilungen

wären dann von den Wohnsitzfinanzämtern bei anstehenden Entscheidungen über die Herabsetzungen von Einkommensteuervorauszahlungen bzw. der Eintragung von Freibeträgen auf der Lohnsteuerkarte zu berücksichtigen.

Es ist nicht auszuschließen, daß die Finanzverwaltung diesbezüglich eine andere Meinung vertritt und das Jahr des Beitritts als Gesellschafter als Jahr der Anschaffung eines ideellen Gebäudeanteiles betrachtet, mit der Folge, daß eine Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlung im Jahr 2004 nicht möglich wäre. Allerdings ist darauf hinzuweisen, daß diesbezüglich keine schriftlichen Anweisungen der Finanzbehörden bekannt sind. Der Prospektherausgeberin liegt demgegenüber eine schriftliche Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungs-/Steuerberatungskanzlei vor, die ihre Auffassung bestätigt.

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 i.V.m. § 138 ff BewG sind bebaute Grundstücke mit dem 12,5-fachen der im Durchschnitt der letzten 3 Jahre vor dem Erwerbsvorgang erzielten Jahresmiete bzw. der erzielbaren Miete anzusetzen. Für jedes Jahr der Nutzung ist ein Alterswertabschlag von 0,5 % (maximal 25 %) abzuziehen.

Alternativ kann ein nachzuweisender niedrigerer gemeiner Wert (Verkehrswert) angesetzt werden. Die sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem gemeinen Wert (§ 9 BewG) und die Schulden mit dem Nennwert (§ 11 BewG) angesetzt. Zur Finanzierung der Immobilie aufgenommenes Fremdkapital kann bei der Erbschaftsteuer in voller Höhe abgezogen werden. Dies gilt auch für entsprechende Darlehen der Beteiligungsfinanzierung.

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

Bei einer Beteiligung an der Gesellschaft von € 100.000 wird dieser Wert zum 01.01.2005 ca. € 70.000 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.

Je nach verwandtschaftlichem Verhältnis des Erben zum Erblasser und je nach Höhe des Erbes ergeben sich unterschiedliche Steuersätze, die zwischen 7 % und 50 % betragen.

Mit Beschluss vom 24.10.2001 (II R 61/99) hat der BFH deutliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Erbschaftsteuer geäußert. Hierbei geht es insbesondere um die übermäßige Begünstigung von Grund- und Betriebsvermögen gegenüber sonstigem Vermögen. Mit Verfügung vom 06.12.2001 (BStBl. I 2001, S. 985) haben die obersten Finanzbehörden der Länder deshalb angeordnet, dass alle Erbschaft- und Schenkungsteuerbescheide bis zur Klärung der Verfassungsmäßigkeit lediglich vorläufig ergehen dürfen (§ 165 AO).

Ob und wie eine Neuregelung zum Tragen kommt, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Sollte eine Verfassungswidrigkeit anzunehmen sein, ist davon auszugehen, dass bisher relativ begünstigtes Vermögen (z.B. Grundbesitz oder Betriebsvermögen) deutlich höher zu bewerten ist. Als Folge würden sich im Zeitablauf höhere Grundbesitzwerte ergeben, die in die Erbschaft- und schenkungsteuerlichen Bemessungsgrundlagen einfließen würden.

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.

Schenkungssteuerlich 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 einer Beteiligung an der Gesellschaft von € 100.000 wird der schenkungssteuerliche Wert auf den 01.01.2005 ca. € 70.000 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.

Wegen möglicher negativer einkommensteuerlicher Folgen bei Schenkung eines Gesellschaftsanteiles innerhalb kurzer Zeit nach Beitritt zur Gesellschaft verweisen wir auf die Ausführungen unter „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer 2. b).

Je nach verwandtschaftlichem Verhältnis des Schenkers zum Beschenkten und je nach Höhe der Schenkung ergeben sich unterschiedliche Steuersätze, die zwischen 7 % und 50 % betragen.

16. Steuersätze / Solidaritätszuschlag / Kirchensteuer

Mit diversen Steuergesetzen wurde der Einkommensteuertarif wesentlich geändert. Der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer beträgt danach 45 % für das Jahr 2004 und schließlich 42 % für die Jahre ab 2005. Der Eingangsteuersatz beträgt 16 % (Jahr 2004) bzw. ab 2005 15 %.

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 2008 auszugehen. Hierbei wird unterstellt, daß der Solidaritätszuschlag in den Perioden bis 2008 unverändert bleibt. Bei einer wider Erwarten längeren Gültigkeitsdauer würde sich die Rendite der Anlage nach Steuern verringern.

Bei der Prognoserechnung wurden Auswirkungen, die sich aus kirchensteuerlichen Gründen ergeben, außer Acht gelassen, da jedes Bundesland über ein eigenes Kirchensteuerrecht mit unterschiedlichen Bestimmungen verfügt und nicht alle Anleger kirchensteuerpflichtig sind. Bei kirchensteuerpflichtigen Gesellschaftern beträgt die Kirchensteuer i. d. R. 8 % bis 9 % der Einkommensteuer.

17. Schlussbemerkung

Das vorbeschriebene steuerliche Konzept beruht auf den derzeit geltenden Steuergesetzen unter Berücksichtigung bekannter und bereits beschlossener Steueränderungen, auf geltenden Verwaltungsanweisungen, auf der aktuellen Rechtsprechung und auf den Ergebnissen bei einer Vielzahl von Betriebsprüfungen in vergleichbaren Fällen bei von der Prospektherausgeberin initiierten Immobilien-Fonds.

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. Insbesondere können sich die in der Ergebnisprojektion ausgewiesenen Ergebnisse zeitlich verschieben bzw. überhaupt nicht in der ausgewiesenen Höhe eintreten

Der Prospekt stellt wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen sowie Chancen und Risiken der Kapitalanlage lediglich typisierend, d. h. ohne Bezugnahme auf die individuelle Situation eines Anlegers dar. Die Beziehung des persönlichen steuerlichen Beraters wird jedem Anleger empfohlen.

Die Prospektherausgeberin erklärt ausdrücklich, daß die vorstehenden Erläuterungen die Gesetze, die einschlägige Rechtsprechung und die Verwaltungserlasse der Finanzverwaltung berücksichtigen und die daraus abgeleiteten steuerlichen Auswirkungen als gesichert angesehen werden. Sollte die Meinung der Prospektherausgeberin in Einzelfällen nicht als gesichert angesehen werden können, bzw. von der Meinung der Finanzverwaltung abweichen, ist darauf im einzelnen hingewiesen.

Die steuerlichen Erläuterungen basieren auf dem Rechtsstand vom 01. August 2004.

Vertragliche Grundlagen

I. Beteiligungsgesellschaft

Die Anleger beteiligen sich als Kommanditisten an der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG (Adresse: Landsberger Str. 439, 81241 München). Diese Gesellschaft wurde am 05.07.2004 gegründet in Anwesenheit des Notars Klaus Reeh, München. Die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister beim Amtsgericht München erfolgte am 14.07.2004 unter der Nummer HRA 84333.

II. Kaufvertrag

Beachten Sie bitte, dass die nachfolgenden Angaben bereits den Status der inzwischen vorgenommenen Grundbuchänderungen wiedergeben. Zum Zeitpunkt der Beurkundung lag dieser Sachstand zum Teil noch nicht vor. Insofern weichen die nachfolgenden Angaben teilweise von denen des Kaufvertrags ab.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Persönlich haftender Gesellschafter ist: TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Einlage. Gründungskommanditisten sind 12 natürliche Personen mit Kapitaleinlagen von zusammen € 600.000. Die Identität der Gründungskommanditisten ist der Prospektherausgeberin bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen unterbleibt eine Nennung im Prospekt.

Der Gesellschaftsvertrag vom 05.07.2004 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 19.07.2004 geändert. Die jetzt gültige Fassung ist in diesem Prospekt abgedruckt und stellt die Grundlage des Beitritts der Neukommanditisten dar.

Mit Urkunde Nr. 293/2004 vom 15.07.2004 des Notars Egon Vogt mit dem Amtssitz in Eschwege hat die Beteiligungsgesellschaft (Käufer) den nachfolgend beschriebenen, im Grundbuch des Amtsgerichts Eschwege von Eschwege eingetragenen Grundbesitz erworben.

Von der Jantz GmbH & Co. Grundstücks- und Grundstücksverwaltungs-KG mit Sitz in Eschwege, Grüner Weg 2, 37269 Eschwege (Verkäuferin Kaufobjekt I):

Blatt 7605

BV Ifd. Nr. 11

Fl.Nr. 117/13, Gebäude- und Freifläche, Niederhoner Straße 52 b 6.440 m²

BV Ifd. Nr. 12

Fl.Nr. 93/4, Gebäude- und Freifläche, Niederhoner Straße 17 m²

BV Ifd. Nr. 14

Fl.Nr. 117/14, Gebäude- und Freifläche, Niederhoner Straße 1.575 m²

BV Ifd. Nr. 19

Fl.Nr. 117/11, Gebäude- und Freifläche, Niederhoner Straße 841 m²

BV Ifd. Nr. 19

Fl.Nr. 117/12, Gebäude- und Freifläche, Niederhoner Straße 284 m²

BV Ifd. Nr. 20

Fl.Nr. 117/19, Gebäude- und Freifläche, Niederhoner Straße 2.614 m²

BV Ifd. Nr. 25

Fl.Nr. 117/21, Gebäude- und Freifläche, Niederhoner Straße 46 4.290 m²

Von der Brückner & Co. GmbH mit Sitz in Eschwege, Grüner Weg 2, 37269 Eschwege (Verkäuferin Kaufobjekt II):

Blatt 8308

BV Ifd. Nr. 27

Fl.Nr. 40, Gebäude- und Freifläche, Thüringer Straße 28 13.316 m²

BV Ifd. Nr. 30

Fl.Nr. 41, Gebäude- und Freifläche, Thüringer Straße 28 1.053 m²

BV Ifd. Nr. 36

Fl.Nr. 38/4, Gebäude- und Freifläche, Thüringer Straße 4.469 m²

BV Ifd. Nr. 37

Fl.Nr. 89/3, Gebäude- und Freifläche, Thüringer Straße 78 m²

BV Ifd. Nr. 38

Fl.Nr. 39, Gebäude- und Freifläche, Thüringer Straße 1.918 m²

Erworbene Grundstücksflächen insgesamt: 36.895 m²

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist wie folgt belastet:

In Abteilung II des Grundbuches Blatt 7605

Ifd. Nr. 4 –

lediglich lastend auf dem Flurstück 117/13 – : Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Eschwege Flur 2 Flurstücke 117/11 und 117/12

lfd. Nr. 5 –
lediglich lastend auf dem Flurstück 117/13 – :
Grunddienstbarkeit (Kabelrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Eschwege Flur 2 Flurstück 117/6

lfd. Nr. 6 –
lediglich lastend auf dem Flurstück 117/21 – :
Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 122 betr. Errichtung einer Doppelgarage sowie Ein- und Ausfahrrecht

lfd. Nr. 7 –
lediglich lastend auf dem Flurstück 117/21 – :
Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 122 betr. Kanalanschluss- und Benutzungsrecht

lfd. Nr. 8 –
lediglich lastend auf dem Flurstück 117/14 – :
Grunddienstbarkeit (Kabelrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Eschwege Flur 2 Flurstücke 116/2 und 117/16

lfd. Nr. 9 –
lediglich lastend auf dem Flurstück 117/14 – :
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht); befristet; für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Eschwege Flur 2 Flurstück 322/113,

lfd. Nr. 10 –
lediglich lastend auf dem Flurstück 117/14 – :
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht); befristet; für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Eschwege Flur 2 Flurstück 323/114,

lfd. Nr. 11 –
lediglich lastend auf dem Flurstück 117/14 – :
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Eschwege Flur 2 Flurstücke 116/2 und 117/17

lfd. Nr. 12 –
lediglich lastend auf dem Flurstück 117/14 – :
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Eschwege Flur 2 Flurstück 117/18

lfd. Nr. 15 –
lediglich lastend auf den Flurstücken 117/11, 117/12 und 117/19 – :
Grunddienstbarkeit (Kabelrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Eschwege Flur 2 Flurstücke 117/9 und 117/10

lfd. Nr. 16 –
lediglich lastend auf den Flurstücken 117/11, 117/12 und 117/19 – :
Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Eschwege Flur 2 Flurstücke 117/9 und 117/10

lfd. Nr. 17 –
lediglich lastend auf den Flurstücken 117/11, 117/12, 117/13, 117/14, 117/19 und 93/4 – :

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Parkrecht) für den jeweiligen Eigentümer

der Grundstücke Gemarkung Eschwege Flur 2 Flurstück 103/4 und Flur 7 Flurstück 62/46

In Abteilung II des Grundbuches Blatt 8308

lfd. Nr. 2 –
lediglich lastend auf dem Flurstück 40 – :
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Eschwege – Stadtwerke -, in dem Grundstück eine Gasmitteldruckleitung von 125 mm Weite zu unterhalten sowie zu deren Beaufsichtigung, Bedienung und Reinigung das Grundstück zu betreten und zu befahren gegen Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens

lfd. Nr. 8 –
lediglich lastend auf den Flurstücken 40, 41, 38/4 und 39 – :
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Erhaltung und zum Betrieb eines Verbrauchermarktes) für die Lidl & Schwarz Stiftung & Co. KG, Neckarsulm

lfd. Nr. 9 –
lediglich lastend auf dem Flurstück 89/3 – :
Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 140/10 bestehend in dem Recht, das Grundstück zum Zwecke der Wartung und Instandsetzung der Abflussleitungen zu betreten

lfd. Nr. 10 –
lediglich lastend auf dem Flurstück 40 – :
Grunddienstbarkeit (Parkrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstück 103/4 und Flur 7 Flurstück 62/46

In Abteilung III des Grundbuches Blatt 7605

lfd. Nr. 21
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 11,12,14,19,20, 25 € 16.750.000 Buchgrundschuld für Landesbank Baden-Württemberg; 15 % Zinsen; vollstreckbar § 800 ZPO; eingetragen am 13.08.2004 (Gesamthaft: 7605 – 8308)

In Abteilung III des Grundbuches Blatt 8308

lfd. Nr. 14
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 27,30,36,37,38 € 16.750.000 Buchgrundschuld für Landesbank Baden-Württemberg; 15 % Zinsen; vollstreckbar § 800 ZPO; eingetragen am 13.08.2004 (Gesamthaft: 8308 – 7605)

Zugunsten des vorbezeichneten Grundbesitzers sind folgende Grunddienstbarkeiten auf Nachbargrundstücken eingetragen:

Auf Grundstück Fl.Nr. 191/1:
Mitbenutzung der Zufahrt/Auffahrt zum Gehen und zum Fahren mit Fahrzeugen, sowie der beiden Fussgängerbrücken zum Gehen

Auf Grundstück Fl.Nr. 103/4 und 62/46:
Mitbenutzung des Überfahrtsweges zum Gehen und zum Fahren mit Fahrzeugen und der Parkflächen zum Gehen und zum Abstellen von Personenkraftwagen

Anmerkung:
Mit den vorstehend aufgeführten Geh-, Fahr- und Parkrechten zugunsten und zulasten der erworbenen Grundstücke sind die erforderlichen Zugangs-, Zufahrts- und Parkflächen- nutzungen für die jeweils betroffenen Grundstücke grundbuchrechtlich sichergestellt. Zu dem selben Zweck sind im Baulastenverzeichnis der Werra-Meißner-Kreises zugunsten und zulasten der erworbenen Grundstücke Baulasten betreffend Grundstückszufahrten, Rettungswege, Ver- und Entsorgungsleitungen, Stellplatznachweis, Abstandflächen u.a. eingetragen. Von einem Abdruck im Prospekt wird aus Platzgründen abgesehen.

Anmerkung:
Der nachfolgende Text ist – mit Ausnahme der gekennzeichneten Hinweise/Anmerkungen (Einrahmung) – wörtlich dem notariellen Kaufvertrag vom 15.07.2004 entnommen. Allerdings wurde nicht der gesamte Kaufvertragstext abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen. Hierdurch entfallen z.T. auch Verweise auf nicht abgedruckte Textpassagen bzw. Anlagen.

§ 3 Lastenfreiheit, Lastenübernahme, Haftungsausschluss, Gewährleistung

(1)
Das Kaufobjekt I und das Kaufobjekt II wird von der jeweiligen Verkäuferin unter Gewähr für den lastenfreien Rechts-, Besitz- und Eigentumsübergang an die Käuferin verkauft, soweit nicht ausdrücklich in diesem Vertrag Rechte übernommen, neu begründet oder sonstige hiervon abweichende Vereinbarungen getroffen werden.

Nicht gehaftet wird jedoch für etwaige nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten. Die jeweilige Verkäuferin versichert, daß ihr solche (altrechtlichen) Dienstbarkeiten nicht bekannt sind.

(2)
Die auf dem jeweiligen Kaufobjekt in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Belastungen übernimmt die Käuferin zur weiteren Duldung mit allen sich aus den jeweils zugrundeliegenden Eintragungsbewilligungen ergebenden Verpflichtungen.

(5)
Wegen der gegenwärtig für die Kaufobjekte bestehenden Mietverhältnisse nehmen die Vertragsbeteiligten Bezug auf die Urkunde des amtierenden Notars vom 15. Juli 2004 (UR-Nr.: 292/2004), von der die Käuferin eine beglaubigte Kopie erhalten wird, mit den beglaubigten/unbeglaubigten Kopien sämtlicher Mietverträge, die in Urschrift bei der Beurkundung vorliegen. Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, daß der Inhalt dieser Urkunde als Teil der heutigen Verhandlung mit Abschluß dieses Ver-

Vertragliche Grundlagen

trages für sie verbindlich wird. Die Beteiligten erklären übereinstimmend, daß ihnen jeweils der Inhalt dieser Urkunde bekannt ist und daß sie auf das Verlesen der Schriftstücke (Mietverträge) und auf das Beifügen dieser Urkunde zur heutigen Niederschrift verzichten.

Die jeweilige Verkäuferin versichert, daß ihr gegenwärtig keine Kündigungen über Mietverhältnisse vorliegen und ihr auch keine schriftlichen oder sonstigen Hinweise über die Absicht von Mietern bekannt sind, Mietverhältnisse aufzukündigen, gegenwärtig keine Mietrückstände bestehen, seitens der Mieter weder Zurückbehaltungs- noch Aufrechnungsansprüche geltend gemacht werden und bezüglich der Mietverhältnisse derzeit keine Rechtsstreitigkeiten anhängig oder angekündigt sind.

Über eine Teilfläche von 115 qm im Erdgeschoß des Gebäudes auf dem Kaufobjekt II besteht gegenwärtig kein Mietverhältnis. Es ist beabsichtigt, diese Fläche ebenfalls an die Firma G + M Tanzlokal GmbH & Co. KG zu vermieten, und zwar zu den Konditionen des bisherigen Mietvertrages mit dieser Firma, wobei ein Mietpreis von max. 14,32 € je Quadratmeter und Monat vereinbart werden kann. Gleiches gilt für eine alternative Vermietung dieser Fläche durch die Firma Brückner & Co. GmbH, wobei der Creditreform-Bonitätsindex des Mieters nicht schlechter als 299 sein darf. Mietzahlungsbeginn muß spätestens im Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahren des Kaufobjekt II sein. Kommt es nicht zum Abschluß eines entsprechenden Mietvertrages mit der Firma G + M Tanzlokal GmbH & Co. KG oder einem anderen Mietinteressenten, steht die Firma Brückner & Co. GmbH für die entsprechenden Zahlungen (Miete und Nebenkosten) ein.

Sollte eine Vermietung der vorgenannten Gebäudefläche nicht bis zum 31. Dezember 2005 gegeben sein, ist der Kaufpreis anteilig von der Firma Brückner & Co. GmbH an die Käuferin zurückzuerstatten. Der Rückerstattungsanspruch ist mit einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen auf erstes Anfordern fälligen Bürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse in Höhe von 227.000,- € abzusichern. Sollte diese Bürgschaft zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit nicht vorliegen, steht der Käuferin in dieser Höhe ein Zurückbehaltungsrecht am Kaufpreis zu.

Anmerkung:

Eine vertragsgemäße Bürgschaft der Sparkasse Werra-Meißner, Eschwege, wurde am 02.08.2004 vorgelegt.

Die Rückgabe der Bürgschaft oder die Zahlung des zurückbehaltenen Kaufpreises erfolgen, wenn ein rechtsverbindlicher Mietvertragsnachtrag bzw. Mietvertragsabschluß zu den oben genannten Konditionen erfolgt ist. Für den Fall des Kaufpreiseinbehalts oder der Kaufpreisminderung durch die Käuferin werden die von der Firma Brückner & Co. GmbH geleisteten Nettomieten dann von der Käuferin an die Firma Brückner & Co. GmbH zurückerstattet, wenn eine Vermietung nicht bis zum 31. 12.

2005 erfolgt und deshalb die Mietfläche nicht beim Kaufpreis zu berücksichtigen ist.

(6)

Die Käuferin tritt – im Verhältnis zu der jeweiligen Verkäuferin – ab Besitzübergang in die Rechte und Pflichten aus den bestehenden Mietverhältnissen ein, verpflichtet sich die Mietverträge ordnungsgemäß zu erfüllen und die jeweilige Verkäuferin von allen etwaigen Mieteransprüchen freizustellen. Den Vertragsbeteiligten ist bekannt, daß die jeweilige Verkäuferin von der Haftung gegenüber den Mietparteien erst befreit ist, nachdem die Mietparteien durch Mitteilung der Vermieterin von dem Übergang des Eigentums an dem Mietobjekt Kenntnis erlangt haben.

Die Vertragsbeteiligten sind darüber einig, daß die in der Bezugsurkunde vom 15. 7. 2004 (UR-Nr.: 292/04 des beurkundenden Notars) enthaltenen Mietverträge über Werbeflächen mit der Firma Stroer auf den Kaufobjekten I und II und über den Imbißstand auf der Freifläche des Kaufobjekt II mit der Firma Ewald weiterhin bestehen bleiben und die Mietzinsansprüche (ohne Nebenkosten) für die Dauer von zwölf Jahren, gerechnet ab Besitzübergang der Kaufobjekte, der jeweiligen Verkäuferin zustehen, die ihrerseits für die Dauer des Bestehens der Mietverhältnisse sämtliche durch die Nutzungen verursachte Kosten und Lasten einschließlich umlagefähiger Nebenkosten zu tragen hat. Die Käuferin tritt ab Besitzübergang der Kaufobjekte die vorbezeichneten Ansprüche an die dies annehmende Firma Jantz GmbH & Co. Grundstücks- und Grundstücksverwaltungs-KG und an die Firma Brückner & Co GmbH ab.

(7)

Die jeweilige Verkäuferin versichert, daß in bezug auf das Kaufobjekt keine sonstigen, nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechte Dritter, keine über den Bebauungsplan, die Baugenehmigungen und den städtebaulichen Vertrag hinausgehenden Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen und weder Rückstände noch Stundungen an Steuern und an sonstigen öffentlichrechtlichen oder privatrechtlichen Abgaben und Lasten bestehen, ihr – mit Ausnahme der noch ausstehenden „Pflanzabnahmebescheinigung“ für das Kaufobjekt II – weder Auflagen noch Beanstandungen der Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich der Baulichkeiten und Anlagen auf dem von ihr veräußerten Kaufobjekt bekannt sind.

Die Verkäuferin, und zwar die Firma Brückner & Co. GmbH, vertreten durch Herrn Uwe Jantz als Bevollmächtigtem, verpflichtet sich, die insoweit von der Unteren Naturschutzbehörde gestellten Forderungen hinsichtlich der Bepflanzung, worüber gegenwärtig noch Verhandlungen geführt werden, auf ihre Kosten zu erfüllen und die entsprechende Bescheinigung der Käuferin vorzulegen.

(8)

Die jeweilige Verkäuferin versichert schließlich, daß in bezug auf das veräußerte Kaufobjekt keine sonstigen nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechte Dritter gegeben sind und ihr auch

keine Bescheide zur Zahlung von Erschließungskosten nach dem Kommunalabgabengesetz, dem BauGB und den einschlägigen Satzungen der Kreisstadt Eschwege oder zur Zahlung sonstiger Anliegerbeiträge (Ausbau- und Anschlußbeiträge sowie Kostenersatz für Haus- oder Grundstücksanschlüsse) vorliegen, die noch nicht ausgeglichen sind.

(9)

Das Kaufobjekt I, mithin die aufgeführten Grundstücke mit den aufstehenden Baulichkeiten und den sonstigen Grundstücksbestandteilen, sowie das Kaufobjekt II, mithin die näher beschriebenen Grundstücke, die aufstehenden Baulichkeiten, Anlagen und sonstigen Grundstücksbestandteile, sind der Käuferin aufgrund eingehender Besichtigung bekannt.

Die Firma Brückner & Co. GmbH hat gegenüber dem Generalunternehmer, der Firma Gebr. Bommhardt Bauunternehmen Holz- und Baustoffhandlung GmbH & Co. KG, Waldkappel-Bischhausen, folgende Mängel gerügt, die anerkannt worden sind:

Fliesen im Eingang/Windfangbereich müssen neu eingesetzt werden, Trennfuge zwischen Marktbereich und Windfang herausgebrochen, lockere Pflastersteine am Zufahrtbereich an der „Thüringer Straße“, Riss in der Rigipswand Konzessionär Sparkasse, Fahrbahnmarkierung muß nachgearbeitet werden.

Insbesondere ist der Käuferin das gegenwärtig beim Landgericht Kassel (Az.: 11 OH 4004/03) anhängige Beweissicherungsverfahren für die „Kauflandbrücke“ (Auffahrrampe) gegen die Firma Gebr. Bommhardt Bauunternehmen Holz- und Baustoffhandlung GmbH & Co. KG, Waldkappel-Bischhausen, bekannt.

Die jeweilige Verkäuferin tritt – ab Besitzübergang der Kaufobjekte – alle ihr zu diesem Zeitpunkt noch in bezug auf die Baulichkeiten auf dem jeweiligen Kaufobjekt zustehenden Gewährleistungsansprüche gegen die an der Errichtung der Baulichkeiten beteiligten Firmen und Handwerker an die diese Abtretung annehmende Käuferin ab. Etwa bestehende Sicherheitsleistungen sind auf die Käuferin zu übertragen.

Die jeweilige Verkäuferin übernimmt der Käuferin gegenüber keine Haftung für die Erfüllung von Gewährleistungsansprüchen. Jedoch verpflichten sich beide Verkäuferinnen, die Käuferin bei der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen mit Informationen und Unterlagen zu unterstützen.

(10)

Das Kaufobjekt I und das Kaufobjekt II wird im übrigen von der Käuferin in dem gegenwärtig vorhandenen Zustand („wie es liegt und steht“) gekauft. Von der jeweiligen Verkäuferin werden in bezug auf das von ihr veräußerte Kaufobjekt – über die in dieser Urkunde enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und etwaige Garantien hinaus – keine besonderen Eigenschaften zugesichert und keine Garantien abgegeben.

Ansprüche und Rechte der Käuferin wegen etwaiger Sachmängel des Grund und Bodens

sowie der zum Kaufobjekt I und zum Kaufobjekt II gehörigen Gebäude und Anlagen werden – mit Ausnahme der in dieser Urkunde enthaltenen Beschaffensvereinbarungen, Zusicherungen und etwaiger Garantien – ausgeschlossen.

Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist jedoch eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist, mithin bei vorsätzlich oder arglistig verschwiegenen Mängeln.

Die jeweilige Verkäuferin versichert, daß sie der Käuferin hinsichtlich des jeweils an diese veräußerten Kaufobjekts keine ihr bekannten Mängel, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verschwiegen habe, auf die die Käuferin angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des jeweils erworbenen Kaufobjekts einen Hinweis erwarten durfte.

Die jeweilige Verkäuferin versichert, daß das von ihr veräußerte Kaufobjekt, ungeachtet des allgemeinen Ausschlusses der Haftung für Sachmängel aller Art, sich in einem Zustand befindet, der den Verpflichtungen der Vermieter gegenüber den Mietern und den jeweiligen Mietverträgen entspricht. Die jeweilige Verkäuferin bestätigt und versichert, daß seitens der Mieter keine Beanstandungen bezüglich der angemieteten Flächen, Nebenflächen usw. vorliegen.

Die jeweilige Verkäuferin versichert ferner, daß mit den in der Vergangenheit im SB-Warenhaus mit Tanzlokal und dem gesamten Baumarkt- und Gartencenterbereich durchgeführten umfangreichen Neubau-, Umbau-, Ausbau- und Ausbesserungsarbeiten die behördlichen Auflagen für die Kaufobjekte, die zum Zeitpunkt der jeweiligen Genehmigung geltenden gesetzlichen und sonstigen öffentlichrechtlichen Anforderungen erfüllt worden sind und ihr darüber hinaus keine weiteren Auflagen bekannt sind.

Ferner versichert die Firma Jantz GmbH & Co. Grundstücks- und Grundstücksverwaltungs-KG, daß die brandschutzrechtlichen Einrichtungen des Bau- und Gartenmarktes den jeweiligen Baugenehmigungen entsprechen.

Die Firma Brückner & Co. GmbH versichert schließlich unter Bezugnahme auf den als Anlage VII der Bezugsurkunde vom 15. Juli 2004 (UR-Nr.: 292/04 des beurkundenden Notars) enthaltenen Abschlußbericht der HPC nebst dem damit im Zusammenhang stehenden Schriftwechsel, daß die Altlastenbeseitigung und Entsorgung ordnungsgemäß erfolgt ist.

Die jeweilige Verkäuferin bestätigt und versichert, daß weder von Mieterseite noch von anderer Seite bezüglich des jeweils veräußerten Kaufobjekts rechtliche oder tatsächliche Auseinandersetzungen mit Dritten einschließlich der Mieterschaft bestehen bzw. angekündigt sind. Ausgenommen hiervon ist das vorerwähnte Beweisungsverfahren mit der Firma Gebr. Bommhardt Bauunternehmen Holz- und Baustoffhandlung GmbH & Co. KG in Waldkappel, ferner eine Abrechnungsunstimmigkeit mit der Firma Stützer GmbH, Mein-

hard-Grebendorf, die u. a. die Aluverkleidung des Baumarktes vorgenommen hat sowie schließlich der Rechtsstreit mit dem Werra-Meißner-Kreis bzw. der Stadt Eschwege (Untätigkeitsklage). Bezüglich des letztgenannten Verwaltungsrechtsstreits verbleiben die Rechte und Pflichten bei der Verkäuferin bzw. Herrn Uwe Jantz.

§ 4 Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit

(1)
Der vereinbarte Gesamtkaufpreis für das Kaufobjekt I und das Kaufobjekt II beträgt 16.967.106,– € (i. W. Sechzehnmillionenneunhundertsebenundsechzigtausendeinhundertsechs Euro).

Hiervon entfallen

1. auf das von der Firma Jantz GmbH & Co. Grundstücks- und Grundstücksverwaltungs-KG veräußerte Kaufobjekt I ein Teilkaufgeldbetrag von 7.969.666,00 € (i. W.: Siebenmillionenneunhundertneunundsechzigtausendsechshundertundsechszehzig Euro)

und

2. auf das von der Firma Brückner & Co. GmbH veräußerte Kaufobjekt II der Restkaufgeldbetrag von 8.997.440,00 € (i. W.: Achtmillionen-neunhundertsebenundneunzigtausendvierhundertundvierzig Euro).

Die jeweilige Verkäuferin erklärt hiermit unwiderruflich, daß es sich bei dem Verkauf des jeweiligen Kaufobjekts um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Absatz 1 a) UStG und damit um nicht steuerbare Umsätze handelt.

Sollte eine Veräußerung nach § 1 Absatz 1 a) UStG nicht vorliegen, werden die Verkäuferinnen eine Option zur Umsatzsteuer gemäß § 9 UStG ausüben.

Hierdurch entstehende Nachteile der Käuferin (z. B. höhere Grunderwerbsteuer aufgrund der Einbeziehung der Umsatzsteuer in die Bemessungsgrundlage, nachgewiesene Zinsnachteile) sind von der jeweiligen Verkäuferin auszugleichen.

Ergibt sich durch die Vermietung der Teilfläche von 115 qm (§ 3 Absatz 5) bis zum 31. 12. 2005 eine Veränderung des Jahresnettomietwertes, so ändert sich auch der Kaufpreis entsprechend prozentual im Verhältnis der Mietten. Der Kaufpreis ist jedoch auf max. 16.967.106,00 € beschränkt. Eine sich gegenüber dem vorläufigen Kaufpreis ergebende Kaufpreisänderung ist innerhalb von vier Wochen ab Zugang des Nachweises durch die Firma Brückner & Co. GmbH auszugleichen; der Betrag ist bis dahin nicht zu verzinsen.

(2)
Der Kaufpreis gemäß Absatz 1 ist fällig und zahlbar durch die Käuferin

– unmittelbar an die Gläubiger der nicht übernommenen Belastungen mit denjenigen Beträgen, die von den Gläubigern zur Ablösung

der dinglich an dem jeweiligen Kaufobjekt gesicherten Verbindlichkeiten verlangt werden, und

– mit dem Restbetrag, und zwar mit befreiender Wirkung gegenüber beiden Verkäuferinnen, unmittelbar auf das neu einzurichtende und der Käuferin anzugebende Konto beider Verkäuferinnen bei der Sparkasse Werra-Meißner in Eschwege

binnen drei Wochen nach Zugang der Mitteilung des Notars durch Einwurf-Einschreiben, daß folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) die zugunsten der Käuferin beantragten Auflassungsvormerkungen (§ 8 Abs. 1) auf dem Kaufobjekt I und auf dem Kaufobjekt II im Grundbuch eingetragen sind, und zwar im Range nach den bestehenbleibenden Rechten in Abt. II und im Range nach den in Abteilung III des Grundbuches auf dem Kaufobjekt eingetragenen und gemäß Lit. b) noch einzutragenden Grundpfandrechten;

b) dem Notar die Löschungsunterlagen der Gläubiger der nicht übernommenen in Abteilung III der Grundbücher auf den Kaufobjekten eingetragenen Grundpfandrechte im grundbuchmäßiger Form vorliegen und die Gläubiger die Verwendung der Löschungsunterlagen nur von solchen Auflagen abhängig machen, die aus dem Kaufpreis oder auf sonstige die Käuferin nicht belastende Weise erfüllt werden können;

c) die zugunsten der Landesbank Baden-Württemberg zu bestellende Grundschuld in Höhe von 16.750.000,– € auf den Kaufobjekten I und II eingetragen ist, und zwar im Range nach den bestehenbleibenden Rechten in Abteilung II und den zu löschenden Rechten in Abteilung III, jedoch im Range vor der unter Lit. a) genannten Auflassungsvormerkung;

und

d) dem Notar die Bestätigung der Kreisstadt Eschwege über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung eines gesetzlichen Vorkaufrechts nach §§ 24 ff. BauGB, § 3 BauGB-MaßnahmenG, § 3 WoBauErlG eingegangen ist, nicht jedoch vor dem 1. August 2004.

(3)
Der Kaufpreis muß bei Fälligkeit auf den Gläubiger-Konten/dem in Absatz 2 genannten Verkäufer-Konto eingegangen sein. Zahlt die Käuferin bei Fälligkeit den Kaufpreis nicht, kommt sie ohne weitere Mahnung in Verzug. Der ausstehende Kaufpreis ist ab Fälligkeit durch die Käuferin mit 9 (i. W.: neun) vom Hundert jährlich bis zur Gutschrift auf den Gläubiger-Konten/dem Verkäufer-Konto zu verzinsen.

(4)
Die Käuferin unterwirft sich bezüglich des Gesamtkaufpreises nebst 9 % Zinsen jährlich hieraus gegenüber der Firma Jantz GmbH & Co. Grundstücks- und Grundstücksverwaltungs-KG und der Firma Brückner & Co. GmbH als

Vertragliche Grundlagen

Gesamtgläubigerinnen gemäß § 428 BGB der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in das gesamte Vermögen. Wegen des zwangsvollstreckungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes gelten die Zinsen in Höhe von 9 % jährlich ab dem 15. August 2004 als geschuldet.

Der Notar wird angewiesen, jeder Verkäuferin auf deren einseitigen Antrag ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigungen dieser Verhandlung zu erteilen, jedoch erst nach notarieller Fälligkeitsteilung und gemäß deren Inhalt.

(5) Der Notar wird von den Vertragsbeteiligten übereinstimmend, unwiderruflich und unter Verzicht auf ihr eigenes Antragsrecht angewiesen, die Eigentumsumschreibung der Kaufobjekte auf die Käuferin im Grundbuch erst zu veranlassen, nachdem der Kaufpreis durch die Käuferin ausgeglichen worden ist, was entweder seitens der Grundpfandrechtsgläubiger und des Erschienenen zu 1) dem Notar schriftlich zu bestätigen ist oder seitens der Käuferin oder deren Bank, von der die Kaufpreisteile im Auftrag der Käuferin überwiesen wird, gegenüber dem Notar in geeigneter Form nachgewiesen worden ist.

Von der Ausgleichung etwaiger Verzugszinsen soll die Eigentumsumschreibung jedoch nicht abhängig gemacht werden. Die Ausübung etwaiger Zurückbehaltungsrechte gemäß § 3 Absatz 5 und Absatz 9 hindert die Eigentumsumschreibung nicht.

Anmerkung:

Die vorstehenden Regelungen wurden planmäßig abgewickelt. Der Kaufpreis wurde am 18.08.2004 vollständig bezahlt.

§ 5 Kaufpreisfinanzierung: Belastungswirkung, Belastungsvollmacht

(1) Die Käuferin wird den Kaufpreis sowie die aus Anlaß dieses Vertrages und seiner Durchführung anfallenden Kosten und Gebühren sowie die Grunderwerbssteuern durch Fremdmittel finanzieren, zu deren Absicherung Grundpfandrechte (Grundschulden) auf den Kaufobjekten eingetragen werden müssen. Jede Verkäuferin verpflichtet sich hiermit, an der Finanzierung durch die nachstehend in Absatz 2 erteilte Vollmacht mitzuwirken.

(2) Die Firma Jantz GmbH & Co. Grundstücks- und Grundstücksverwaltungs-KG und die Firma Brückner & Co. GmbH, und zwar jede Verkäuferin für sich, bevollmächtigen hiermit die Käuferin, das jeweils erworbene Kaufobjekt mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich ab dem Tage der Eintragungsbewilligung/Eintragung der Grundschulden im Grundbuch sowie einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10 % des Grundschuldbetrages zugunsten der Landesbank Baden-Württemberg oder anderer deutscher Banken, Sparkassen oder sonstiger Gläubiger erster Bonität zu belasten, den Eigentümer

dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise zu unterwerfen, daß die Zwangsvollstreckung auch gegen den jeweiligen Eigentümer des Kaufobjekts zulässig ist, alle erforderlichen Eintragungsbewilligungen und Eintragungsanträge abzugeben, insbesondere auch die Eintragung von Löschungen und Rangänderungen herbeizuführen, von den Gläubigern geforderte Zweckbestimmungserklärungen sowie alle sonstigen Erklärungen abzugeben, die im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbelastung des Kaufobjekts stehen. Diese Vollmacht wird im Außenverhältnis ausschließlich dadurch beschränkt, daß von ihr nur durch Erklärungen vor dem beurkundenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden darf. Im Innenverhältnis sind die Beteiligten darüber einig, daß die in Absatz 3 unter Lit. a) erfolgte Abtretung in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde zu wiederholen ist und die in Absatz 3 unter Lit. b), Lit. c) und Lit. d) bereits jetzt getroffenen Vereinbarungen in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde wiederzugeben sind.

(3) a) Die Käuferin tritt hiermit bereits jetzt bis zur Höhe des Kaufpreises ihre Auszahlungsansprüche aus solchen Darlehen, die durch die aufgrund der Vollmacht gemäß Absatz 2 bestellten Grundpfandrechte (Grundschulden) gesichert werden, an die dies annehmenden Verkäuferinnen – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB – ab und bevollmächtigt den Notar, der Grundpfandrechtsgläubigerin / den Grundpfandrechtsgläubigern diese Abtretung mitzuteilen. Außerdem verpflichtet sich die Käuferin, die Abtretung in den Grundpfandrechtsbestellungsurkunden zu wiederholen.

b) Der Grundschuldgläubiger darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten und behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld der Käuferin geleistet hat. Sollte das Grundpfandrecht (Grundschuld) zurückzugewähren sein, kann nur seine Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb der Grundschuldbestellungsurkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis gezahlt ist, spätestens ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen die Käuferin als neue Sicherungsgeberin.

c) Zahlungen gemäß Lit. a) sind bis zur Höhe des Kaufpreises ausschließlich auf die Gläubigerkonten/das Verkäufer-Konto zu leisten.

d) Die Verkäuferinnen übernehmen jeweils im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Vielmehr verpflichtet sich die Käuferin, die Verkäuferinnen von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung (Grundschuldbestellung) freizustellen.

e) Aufgrund der Vollmacht gemäß Absatz 2 bestellte Grundpfandrechte bleiben an den Kaufobjekten nach Eigentumsumschreibung auf die Käuferin bestehen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche,

die mit den Grundschulden zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung, auf die Käuferin übertragen; die entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

§ 6 Besitzübergang, Auflassung, Grundbucheintragungen

(1) Die Kaufobjekte sind mit Wirkung ab 1. Juli 2004 in den Besitz der Käuferin übergegangen.

(2) Mit dem Zeitpunkt des Besitzübergangs sind alle Nutzungen und Rechte, Steuern sowie sonstige öffentlichrechtliche und privatrechtliche Abgaben und Lasten für die Kaufobjekte einschließlich aller Verpflichtungen aus den von der jeweiligen Verkäuferin für das Kaufobjekt I und das Kaufobjekt II unterhaltenen Grundstücks- und Gebäudeversicherungen, die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer Verschlechterung sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten für die Kaufobjekte auf die Käuferin übergegangen, die mit dem gleichen Zeitpunkt auch in die Rechte und Pflichten aus den bestehenden Miet-/Pachtverträgen anstelle der jeweiligen Verkäuferin eintritt.

Die Nebenkosten für den Zeitraum vom 1. Januar 2004 bis zum Besitzübergang werden von der jeweiligen Verkäuferin mit der Käuferin abgerechnet.

(3) Sollten die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen gemäß § 4 Absatz 2 zu diesem Zeitpunkt (Absatz 1) noch nicht gegeben sein, stehen der jeweiligen Verkäuferin als Kaufpreisverzinsung weiterhin die Netto-Mieteeinnahmen (ohne Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer) aus dem jeweils veräußerten Kaufobjekt ab dem in Absatz 1 genannten Zeitpunkt bis zu dem auf den Eingang der Kaufpreiszahlung auf den Gläubiger-Konten/dem Verkäufer-Konto folgenden Tage zu.

(4) Hinsichtlich der gegenwärtig von den Verkäuferinnen für das jeweilige Kaufobjekt unterhaltenen Grundstücks- und Gebäudeversicherungen hat der Notar auf das gesetzliche Kündigungsrecht nach § 70 I VVG und die Anzeigepflicht nach § 71 VVG hingewiesen. Soweit Gebäude- und Grundstücksversicherungen – gegfls. auch Betriebshaftpflichtversicherungen – bestehen, gehen diese kraft Gesetzes auf die Käuferin über, die sie jedoch innerhalb eines Monats, gerechnet ab Umschreibung des Eigentums an dem Kaufobjekt im Grundbuch, kündigen kann. Ab Lastenübergang hat die Käuferin die Prämien zu tragen und den Gefahrübergang den Versicherern anzuzeigen.

Aufschiebend bedingt durch die Zahlung des Gesamtkaufpreises gemäß § 4 Absatz 1 werden hiermit von der jeweiligen Verkäuferin alle Ansprüche an die dies annehmende Käuferin abgetreten, die der jeweiligen Verkäuferin gegen Dritte (etwa Sachversicherer, Schädiger, Werkunternehmer oder Planer) wegen eines Man-

gels oder Schadens an dem Kaufobjekt I und dem Kaufobjekt II zustehen (werden).

(5)
Die Vertragsbeteiligten, nämlich die Firma Jantz GmbH & Co. Grundstücks- und Grundstücksverwaltungs-KG und die Firma Brückner & Co. GmbH, sind mit der Käuferin, der Firma TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG, über den Übergang des Eigentums an dem Kaufobjekt I und an dem Kaufobjekt II auf die Käuferin einig.

Diese Erklärung der Auflassung enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird hiermit der beurkundende Notar oder sein amtlich bestellter Vertreter durch jeden Vertragsbeteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt. Der Notar wird gemäß § 53 BeurkG übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, nachdem die Kaufpreiszahlung gemäß § 4 Absatz 1 (ohne etwaige Verzugszinsen und etwaige Zurückbehaltungsrechte) nachgewiesen worden ist.

§ 7 Vormerkung, Voraussetzungen der Eigentumsumschreibung, Berichtigungs- und Ergänzungsvollmacht

(1)
Nach Hinweis des Notars auf die Möglichkeit der Eintragung von Vormerkungen gemäß § 883 BGB im Grundbuch zur Sicherung des Anspruchs der Käuferin auf Eigentumsverschaffung an den Kaufobjekten, erklärten die Vertragsbeteiligten:

Die jeweilige Verkäuferin bewilligt und die Käuferin beantragt auf

- dem veräußerten Grundstück, und zwar bezüglich der veräußerten, noch zu vermessenden Trennfläche des Flurstücks 117/17,
- den weiteren veräußerten Grundstücken

jeweils eine Auflassungsvormerkung für die Käuferin im Grundbuch einzutragen.

Anmerkung:
Die Vormerkung wurde am 13.08.2004 im Grundbuch des Amtsgerichts Eschwege eingetragen

(2)
Die Vertragsbeteiligten bewilligen und beantragen bereits heute, diese Vormerkungen Zug um Zug bei Umschreibung des Eigentums an dem Kaufobjekt I und dem Kaufobjekt II auf die Käuferin wieder im Grundbuch zu löschen, sofern bis dahin keine Zwischeneintragungen im Grundbuch erfolgt sind und keine Zwischeneintragungsanträge bei der Grundakte vorliegen, denen die Käuferin nicht in der Form des § 29 GBO zugestimmt hat.

(3)
Der Notar hat die Vertragsbeteiligten darüber belehrt, daß die Umschreibung der Kaufobjekte

auf die Käuferin im Grundbuch erst erfolgen kann, nachdem die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts Eschwege erteilt ist, die Bestätigung der Kreisstadt Eschwege über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts eingegangen ist und die katasteramtliche Vermessung und Zerlegung des Flurstücks 117/17 erfolgt und die zur katasteramtlichen Zerlegung erforderliche Teilungsgenehmigung bzw. das Negativattest erteilt ist.

(4)
Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen und beauftragen den Notar, alle zur Wirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und Erklärungen für sie einzuholen und entgegenzunehmen. Der Notar wird ferner ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO ermächtigt, Vollzugsanträge zu dieser Urkunde zu stellen, zu ergänzen oder zurückzunehmen und auch den Teilvollzug einzelner Anträge zu veranlassen.

Der Notar hat schließlich auf die Möglichkeit einer eingeschränkten Mitteilung dieses Vertrages an die Kreisstadt Eschwege im Zusammenhang mit der Einholung der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung hingewiesen. Daraufhin willigen die Vertragsbeteiligten übereinstimmend darin ein, der Stadt Eschwege gleichwohl eine vollständige Vertragsabschrift zu übersenden.

§ 8 Kosten, Steuern, Hinweise, Sonstiges

(1)
Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages, der späteren Auflassung und der Auflassung der veräußerten Trennfläche des Flurstücks 117/17 sowie deren Durchführung/Vollzug einschließlich etwaiger Genehmigungen sowie die Grunderwerbsteuern trägt die Käuferin. Hiervon ausgenommen sind die zu Lasten der jeweiligen Verkäuferin gehenden Kosten und Gebühren aus Anlaß der Freistellung des jeweils veräußerten Kaufobjekts von nicht übernommenen dinglichen Lasten. Zahlt die Käuferin anfallende Gerichtskosten oder Grunderwerbsteuern nicht, ist die jeweilige Verkäuferin und der Verkäufer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt.

(2)
Der Notar hat die Vertragsbeteiligten auf das Erfordernis der richtigen und vollständigen Beurkundung aller getroffenen Vereinbarungen sowie auf die gemeinsame Haftung für Kosten und Steuern aus diesem Vertrag hingewiesen, ferner auch die Käuferin darüber belehrt, daß sie erst mit ihrer Eintragung im Grundbuch Eigentümerin der Kaufobjekte geworden ist und daß die zur grundbuchlichen Eigentumsumschreibung erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts – Grunderwerbsteuerstelle – Eschwege nicht vor Einzahlung der veranlagten Grunderwerbssteuern erteilt werden wird. Der Notar hat ferner darauf hingewiesen, daß der jeweilige Eigentümer für rückständige öffentliche Lasten (beispielsweise Erschließungskosten, Grundsteuern u. a.) kraft Gesetzes haftet.

(3)
Die Käuferin verpflichtet sich, der Mieterin des „Einkaufsmarktes“ auf dem Kaufobjekt II, der Kaufland Stiftung & Co. KG, Neckarsulm, gemäß Mietvertrag vom 18. 3. 1997 mit den Nachträgen hierzu eine weitere Option auf Verlängerung des Mietvertrages um fünf Jahre einzuräumen.

Anmerkung:
Mit Mietvertragsnachtrag Nr. 4 vom 23.08./25.08.2004 wurde eine Festmietzeit vom 01.07.2004 – 30.06.2024 mit zwei anschließenden Optionen von jeweils 5 Jahren vereinbart, womit diese kaufvertragliche Verpflichtung erfüllt wurde.

(4)
Die in dieser Urkunde gewählten Überschriften dienen nur der besseren Übersicht und sind im Falle einer etwa notwendig werdenden Vertragsauslegung nicht heranzuziehen.

(5)
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die nichtige/unwirksame Bestimmung soll durch diejenige gesetzlich zugelassene Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der unwirksamen/nichtigen Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt auch, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:
TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege 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 Fachmarktzentrum Werra-Center in Eschwege, Thüringer Straße 24 und Niederhoner Straße 52, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz.
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 haftender Gesellschafter ist:
TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Einlage
2. Gründungskommanditist und geschäftsführender Gesellschafter ist:
Herr Uwe Hauch, München mit einer Einlage von € 55.000.
3. Weitere Gründungskommanditisten sind:

Anmerkung:

Die Namen der weiteren Gründungskommanditisten mit einer Gesamteinlage von € 545.000 werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

4. Der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, ist berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen.
5. Der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, ist berechtigt und von allen Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt, unter Abschluss entsprechender Beitrittsverträge (Annahme von Zeichnungserklärungen) im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen und dem Handelsregister gegenüber auch namens aller Gesellschafter Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

§ 4 Kapital, Haftung

1. Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten über € 10.000 oder einen durch € 5.000 teilbaren höheren Betrag. Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf

€ 7.930.000 begrenzt. Auf diese Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5 % zu entrichten. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt unter Einschluss der Gesellschafter nach § 3 Ziffer 2 und 3 € 8.530.000 Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind als deren Haftsumme im Handelsregister einzutragen.

Die Haftung der Kommanditisten ist auf ihre jeweilige Kapitaleinlage beschränkt. Eine über diesen Betrag hinausgehende zusätzliche Haftung ist ausgeschlossen; eine Nachschusspflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

Der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, ist berechtigt, eine Überzeichnung durch neu beitretende Kommanditisten in Höhe von bis zu 3 % (€ 240.000) zuzulassen.

2. Die Kapitaleinlagen zuzüglich 5 % Agio sind auf das Konto gemäß den Bedingungen der Zeichnungserklärung einzuzahlen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 7 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.

3. Gerät der Kommanditist mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, ungeachtet der unter Ziffer 2 genannten 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 Zahlung beschränken.

§ 5 Gesellschafterkonten

1. Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter gemäß §§ 3 und 4 sind auf festen Kapitalkonten I zu verbuchen. Sie sind unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben. Die Einlagen auf diesen Konten sind unverzinslich.

2. Neben den festen Kapitalkonten I werden für jeden Gesellschafter bewegliche Kapitalkonten II für Gewinn- und Zinsgutschriften, Verlustanteile, Entnahmen und Einzahlungen, soweit sie nicht vereinbarungsgemäß eine Kapitaleinlage darstellen, geführt.

§ 6 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung der

Gesellschaft obliegt dem Gründungskommanditisten Herrn Uwe Hauch. Er ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Der geschäftsführende 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 TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

2. Im Falle des Todes des geschäftsführenden Gesellschafters, Herrn Uwe Hauch, oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung wird die Gesellschafterversammlung binnen angemessener Frist entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des geschäftsführenden Gesellschafters, Herrn Uwe Hauch, tritt. Bis zu diesem Zeitpunkt obliegt die Geschäftsführung und Vertretung dem Gründungskommanditisten Herrn Martin Raubacher.

3. Der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, erhält keine Vergütung für die Geschäftsführung. 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 geschäftsführende Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, nur mit Zustimmung der Gesellschaftsversammlung 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 € 50.000 p.a. übersteigen, es sei denn, es handelt sich um erforderliche Reparaturarbeiten,
- 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 und die Aufnahme eines kurzfristigen Darlehens, das aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten gemäß § 4 Ziffer 1 zurückgeführt wird, 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 wer-

den.

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.

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 des geschäftsführenden Gesellschafters kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und der durch die Gesellschafterversammlung gewählt wird.

2. Die Amtszeit der Beiräte beträgt 3 Jahre. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in welchem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet.

Die Amtszeit der Beiräte endet nach Abschluss der Gesellschafterversammlung für das 3. Geschäftsjahr nach Bestellung des Beirats. Die Wiederwahl eines Beirats ist zulässig.

3. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben. Er ist berechtigt, von der Geschäftsführung Berichte über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen; er ist jedoch nicht berechtigt, dem geschäftsführenden Gesellschafter 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 Beirates 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 Beiratsmitgliedes aus, ist der Beirat auch ohne das ausscheidende Mitglied ordnungsgemäß besetzt.

Die Amtszeit des zugewählten Beiratsmitgliedes endet mit der regulären Amtszeit des Beirates.

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 dem 01.01.2005 eine jährliche Gesamtvergütung von € 3.000 vor.

§ 8 Finanz- und Investitionsplan

Mittelverwendung	€	€	€
Kaufpreis	16.967,11		
Erwerbsnebenkosten	716,85		
Makler	169,67	17.853,63	
Bauabnahme	5,00		
Steuerberatung/Prospektprüfung	46,40		
Rechtsberatung	11,60		
Gutachten	20,76		
Sonstiges	38,36	122,12	
Prospekt	58,00		
Anderkontenführung	11,60		
Vertriebskosten	687,94		
Handelsregister	12,80	770,34	
Konzeption	58,00		
Vermittlung Finanzierung	345,00		
Platzierungsgarantie	383,68	786,68	
Nettoinvestitionsaufwand			19.532,77
Disagio 5 %	659,03	659,03	
Zinsvorauszahlung 10 %	1.318,07	1.318,07	1.977,10
Liquiditätsreserve	200,00	200,00	200,00
Ausschüttung 2004	121,13	121,13	
Zinsen kurzfristig	32,13		
Zinsen langfristig	272,62	304,75	425,88
Gesamtinvestitionsaufwand	22.135,75	22.135,75	22.135,75

Mittelherkunft	€	€
langfristiges Hypothekendarlehen	13.180,65	
Eigenkapital	8.530,00	
Miete 2004	425,10	
Summe Mittelherkunft	22.135,75	

§ 9 Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

1. Gesellschafterbeschlüsse sind in den nach diesem Vertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen zu fassen, sowie auf schriftliches (per Post, per Fax, per E-Mail) 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 geschäftsführende Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, 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 geschäftsführenden Gesellschafter mit einer Frist von mindestens 4 Wochen einberufen. Die Frist für die Einberufung beginnt mit der Aufgabe zur Post, der Versendung per Fax oder per E-Mail. 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 (Postanschrift, Fax-Nummer, E-Mail-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 dreiviertel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlussfassung sind sämtliche innerhalb von 4 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post oder der Versendung per Fax oder E-Mail der Gesellschaft zugegangenen Stimmen zu berücksichtigen; später zugegangene

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

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 € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme.

7. Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen, das von dem geschäftsführenden Gesellschafter zu unterzeichnen und an alle Gesellschafter zu versenden ist. Beschlüsse der Gesellschafter können nur 2 Wochen nach Übersendung des Protokolls angefochten werden.

§ 10 Geschäftsjahr, Jahresabschluss

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das Geschäftsjahr 2004 ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

2. Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres hat der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Einnahmen-Überschussrechnung sowie eine Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, der Vorschriften dieses Vertrages, sowie der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung und der für die Ertragsbesteuerung der Gesellschaft maßgebenden Bestimmungen und Bewertungsregeln zu erstellen. Steuerliche Sonderabschreibungen und Bewertungsrechte können in Anspruch genommen werden, zulässige Rückstellungen und Rücklagen gebildet werden. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den geschäftsführenden Gesellschafter, Herrn Uwe Hauch.

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 des Jahresabschlusses und der Einnahmen-Überschussrechnung sowie des Auszugs über das Kapitalkonto II durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

§ 11 Gewinnverteilung, Ausschüttung

1. Ziel der Ergebnisverteilung in den Jahren 2004 und 2005 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Kommanditisten eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile herzustellen.

2. Ergebnisse werden deshalb so lange abweichend von der Beteiligungshöhe auf die Kommanditisten verteilt, bis die Gesellschafter ergebnismäßig gleichgestellt sind. Lässt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen der Beteiligungszeitpunkte der Kommanditisten nicht erreichen, ist die Gesellschaft lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht. Sobald die angestrebte Gleichstellung unter den Gesellschaf-

tern erreicht ist, werden die Ergebnisse gleichmäßig im Verhältnis der Kapitaleinlagen auf die Gesellschafter verteilt. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

3. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten der Gesellschafter sind von diesen der Gesellschaft zwecks Aufnahme in die Jahressteuerklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

4. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Alle Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen an der Ausschüttung beteiligt. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

5. Die Gründungskommanditisten gemäß § 3 Ziffern 2 und 3 erhalten in den Jahren 2005 bis einschließlich 2009 zusätzlich neben ihrer anteiligen Ausschüttung nach Ziffer 4 eine Sonderausschüttung von 5 % p.a. bezogen auf ihre Kapitaleinlage.

6. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Gesellschaftseinlage erbracht wird. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Monats zugrundegelegt.

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. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind.

Bis zum 31.12.2010 können die Komplementärin und die Gründungskommanditistin einen Kapitalanteil nicht abtreten, die übrigen Gesellschafter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des geschäftsführenden Gesellschafters.

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 Abtre-

tenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer dem § 3 Abs. 5 entsprechenden notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

4. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 4.

§ 13 Tod eines Gesellschafters

1. Bei Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über,

- die Erben sind oder
- denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Gesellschaftsanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang des Kapitalanteils innerhalb von 3 Monaten seit dem Tod schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

3. Scheidet der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, durch Tod aus der Gesellschaft aus, wird die Gesellschaft binnen angemessener Frist darüber entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des ausgeschiedenen geschäftsführenden Gesellschafters, Herrn Uwe Hauch, tritt. Bis zu diesem Zeitpunkt obliegt die Geschäftsführung und Vertretung dem Gründungskommanditisten Herrn Martin Raubacher.

4. Ist ein Kapitalanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.

5. Die Ausübung der Gesellschaftsrechte durch Testamentvollstrecker 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 31.12.2024 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 Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens 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 Pfändungsbeschluss binnen 2 Monaten beseitigt. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Pfändungsbeschlusses, frühestens jedoch mit der Rechtskraft des Schuldtitels, auf dem die Pfändung beruht.

§ 16 Rechtsfolgen des Ausscheidens

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt.

Neu in die Gesellschaft eintretende Personen erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten. Verbleibt nur noch ein Gesellschafter, so geht auf diesen das Gesellschaftsvermögen einschließlich Schulden mit dem Recht zur Fortführung der Firma unter Ausschluss der Liquidation im Wege der Anwachsung über.

2. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz.

Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes. Das Auseinandersetzungsguthaben einschließlich etwaiger stiller Reserven berechnet sich nach dem Wert der Gesellschafterbeteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens bzw. zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Der Verkehrswert der der Beteiligung zugrundeliegenden Immobilie ist von einem bei einer Deutschen Industrie- und Handelskammer bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Die Kosten für die Ermittlung des anteiligen Vermögens sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzungsgrund nach § 15 a) oder b) erfüllt.

3. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 4 % p.a. zu verzinsen und in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist 6 Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit be-

rechtigt, 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 ist.

Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der verbleibenden Gesellschafter die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Immobilien 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 Auseinandersetzungsbilanz ergebenden Wert des Anteils dann zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach § 16 Abs. 3 eine Veräußerung des Immobilienvermögens der Beteiligungsgesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös (Verkehrswert) niedriger ist, als der sich aus der nach § 16 Abs. 2 zu erstellenden Auseinandersetzungsbilanz ergebende Wert.

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.

§ 17 Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird.

2. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt. Eine Ausgleichsverpflichtung der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH 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 gesell-

schafts- 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. Erfüllung 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.

Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft

1. Beteiligungsgesellschaft

Die **TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG**, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 05.07.2004 gegründet und am 14.07.2004 unter der Nr. HRA 84333 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

Rechtsform: Kommanditgesellschaft

Kommanditkapital: € 8.530.000 (geplant) (bereits einbezahlt): € 600.000

Komplementärin: TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, ohne Einlage

Geschäftsführender Kommanditist:

Uwe Hauch, München

2. Komplementär:

Die **TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH**, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 08.03.1982 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nr. HRB 68032 eingetragen. Sie vertritt die Beteiligungsgesellschaft.

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftskapital (voll einbezahlt): € 25.564,59 (DM 50.000)

Geschäftsführer: Uwe Hauch, München

Wesentlicher Gesellschafter:

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

3. ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH (ILG)

Die **ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH**, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 12.10.1972 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nr. HRB 44991 eingetragen.

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftskapital (voll einbezahlt): € 511.291,88 (DM 1.000.000)

Geschäftsführer: Uwe Hauch, München

Wesentlicher Gesellschafter:

Dr. Günter Lauerbach, Feldafing

Die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG hat mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinan-

zierungen mbH folgende Verträge abgeschlossen:

- a) einen Geschäftsbesorgungsvertrag
- b) einen Platzierungsgarantievertrag
- c) einen Vertrag über die Vermittlung einer Objektankaufsfinanzierung
- d) einen Darlehensvertrag über € 3.630
- e) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes
- f) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen
- g) einen Vertrag über die Garantie bestimmter Zwischenfinanzierungszinsen und Ausschüttungen

Herr Hauch als Geschäftsführer der Komplementärin und geschäftsführender Gründungskommanditist der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG ist auch geschäftsführender Gesellschafter der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH.

4. ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH (ILF)

Die **ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH**, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 05.11.1980 unter der Nr. HRB 63938 in das Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen.

Rechtsform:

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftskapital (voll einbezahlt):

€ 25.564,59 (DM 50.000)

Geschäftsführer: Uwe Hauch, München

Wesentliche Gesellschafter:

Dr. Günter Lauerbach, Feldafing

Uwe Hauch, München

Die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege 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 € 600.000 und Vertriebsgesellschaften und Personen an die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG zu vermitteln, welche die Beschaffung des Zeichnungskapitals von Neukommanditisten in Höhe von € 7.930.000 übernehmen.

Der Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH ist zugleich Geschäftsführer der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH und geschäftsführender Gründungsgesellschafter der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG mit einer Einlage von € 55.000.

Die wesentlichen Inhalte der mit ILG und ILF abgeschlossenen Verträge (deren Gerichtsstand in der Regel München ist) sind der nachfolgenden Ziffer 9 „Leistungsverträge“ zu entnehmen.

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 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. Die finanzierende Bank weist darauf hin, dass sie weder den Prospekt noch die Fondskonzeption rechtlich und wirtschaftlich geprüft hat.

7. Mieter

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

8. Standortgutachter

Firma: GfK PRISMA Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG

Sitz:

Hans-Henny-Jahnn-Weg 53
22085 Hamburg

Rechtsform: Kommanditgesellschaft

Komplementärin:

GfK PRISMA Verwaltungs-GmbH

Handelsregister: Hamburg A 95215**Aufnahme der Geschäftstätigkeit:**

13.12.2000

Gesellschaftskapital (voll einbezahlt):

€ 405.100

Wesentlicher Gesellschafter: GfK AG

Die GfK PRISMA Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG erstellte ein Standortgutachten zum Werra-Center Eschwege.

9. Leistungsverträge

a) Geschäftsbesorgungsvertrag mit der ILG

Nach diesem Vertrag ist der Geschäftsbesorger zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- 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 jährliche Vergütung von 3% (zzgl. USt.) der tatsächlichen Mieteinnahmen wird in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig. Im Falle der Veräußerung erhält die ILG eine Abwicklungsgebühr von 1% des Veräußerungserlöses.

Die Laufzeit dieses Vertrages beginnt am 15.07.2004 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis 31.12.2024.

b) Platzierungsgarantievertrag mit der ILG

Nach diesem Vertrag garantiert die Garantin ILG die Vollplatzierung und vollständige Einzahlung des Gesellschaftskapitals bis zum 31.12.2005 (vgl. hierzu auch die Darstellung im Abschnitt „Chancen und Risiken“, Ziffer 10). Die Vergütung dieser Leistung in Höhe von € 383.680 ist fällig bei Vollplatzierung. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn ein Kommanditkapital von insgesamt € 8.530.000 gezeichnet wurde.

c) Vertrag über die Vermittlung einer Objektankaufsfinanzierung mit der ILG

Nach diesem Vertrag ermöglicht die ILG der Beteiligungsgesellschaft, eine Finanzierungszusage in Höhe von € 17.250.000 zur Finanzierung des Erwerbs des Werra-Center Eschwege einschließlich aller Erwerbsnebenkosten zu übernehmen. Die Vergütung für diese Leistung in Höhe von 2% des Finanzierungsbedarfes, mithin € 345.000, ist fällig bei Vollplatzierung, spätestens zum 31.12.2005.

d) Darlehensvertrag mit der ILG

Die ILG gewährt der KG ein mit 3% p.a. verzinstes Darlehen in Höhe von € 3.630 zur Abdeckung der Differenz zwischen benötigter Ankaufsfinanzierung (€ 17.853.630) und der Summe aus Ankaufsfinanzierungskredit von € 17.250.000 und Gründungskommanditkapital von € 600.000.

e) Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospekts mit der ILG

Nach diesem Vertrag ist die ILG verpflichtet,

- einen vollständigen Emissionsprospekt einschließlich eines Kurzexposés zu fertigen. Hierfür sind unter anderem auch alle objekt- und umfeldspezifischen Daten, wie auch steuerliche Eckdaten zu erfassen bzw. zu berücksichtigen.
- alle Aufwendungen für die Herstellung der Prospekte zu übernehmen. Es obliegt der ILG, die Druckauflage der Prospekte zu bestimmen. Es muss gewährleistet sein, dass dem Vertrieb ausreichend Prospektmaterial zur Platzierung des Gesellschaftskapitals zur Verfügung steht.

Die Vergütung von € 58.000 (zzgl. USt.) ist am 28.12.2004 in voller Höhe zur Zahlung fällig.

f) Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen mit der ILG

Dieser Vertrag verpflichtet die ILG zu folgendem:

Bestimmung des zur Fondsrealisierung bestmöglichen Verhältnisses zwischen der langfristigen Fremdfinanzierung und der Höhe der einzuwerbenden Kommanditeinlagen und zwar unter Berücksichtigung der geltenden Verhältnisse am Kapitalmarkt und einer vorgesehenen Mindestausschüttung von 7,25 % p.a. bezogen auf das Fondskapital.

Die Vergütung für die Dienstleistung in Höhe von € 58.000 (zzgl. USt.) ist nach Vollplatzierung, spätestens am 28.12.2005 zur Zahlung fällig.

g) Vertrag über die Garantie bestimmter Zwischenfinanzierungszinsen und Ausschüttungen mit der ILG

aa) Aufgrund der Abhängigkeit vom Platzierungs- und Gesellschaftskapitaleinzahlungsverlauf und der damit in Zusammenhang stehenden Inanspruchnahme des Kontokorrentkredites garantiert die Garantin für den Zeitraum vom 01.09. – 31.12.2004 den Saldo aus den kalkulierten Zinsaufwendungen (ohne Bearbeitungsgebühr) für den Kontokorrentkredit (€ 12.190) und eventuellen Guthabenzinsen (kalkuliert € 5.070) und planmäßigen Ausschüttungen (kalkuliert € 121.130) in Höhe von insgesamt € 128.250.

bb) Höhere Zwischenfinanzierungszinsen, die sich vor dem 31.08.2004 aufgrund einer früheren als kalkulierten Kaufpreiszahlung ergeben, fallen nicht unter die Garantie, da sie zeitanteilig durch den Wegfall der Kaufpreisverzinsung überkompensiert werden.

cc) Für den Fall, dass die Vollplatzierung und Einzahlung des Gesellschaftskapitals nicht wie geplant zum 31.12.2004, jedoch bis zum 31.12.2005 erfüllt ist, gilt folgendes:

Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft

Den zusätzlichen Zwischenfinanzierungszinsen stehen Einsparungen aus nicht auszuzahlenden Ausschüttungen für das noch nicht oder verspätet platzierte/einbezahlte Gesellschaftskapital gegenüber. Ein Risiko besteht bei der derzeitigen Zinssituation nicht. Sollte der Zwischenfinanzierungsaufwand dennoch höher sein als die ersparten Ausschüttungen, übernimmt die Garantin den Differenzbetrag.

Eine feste Vergütung zugunsten der ILG ist nicht vereinbart. Die ILG erhält jedoch eine Vergütung insoweit, als die garantierten Positionen aa) nicht in dieser Höhe anfallen. Die Vergütung besteht in der Differenz.

h) Vertrag zur Vermittlung von Gründungsgesellschaftern mit der ILF

Die ILF wurde beauftragt, Gründungsgesellschafter mit einem Kapital von € 600.000 einzuwerben. Für diese Leistung erhält die ILF eine Provision von € 2.000 ohne Umsatzsteuer. Die Vergütung ist am 31.12.2004 zur Zahlung fällig.

i) Vertrag zur Vermittlung von Vertriebspartnern mit der ILF

Mit diesem Vertrag wurde die ILF beauftragt, zum einen Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern, die der Beteiligungsgesellschaft als Kommanditisten beitreten, zu vermitteln und darüber hinaus Vertriebspartner zu gewinnen, die ihrerseits von der KG beauftragt werden, Kommanditisten für die Platzierung des über das Gründungskapital hinausgehenden Fondskapitals von € 7.930.000 zuzüglich eines Agios von 5% einzuwerben.

Die ILF erhält von der Beteiligungsgesellschaft für die Vermittlung der neu beitretenden Kommanditisten und für die Vermittlung von Vertriebspartnern eine Vergütung.

j) Vermittlungspartner

Die Fondsgesellschaft wird von der ILF benannten unabhängige Vermittlungspartner (Personen und/oder Gesellschaften), die zur Zeit namentlich nicht feststehen, beauftragen, weitere Kapitalanleger zu interessieren, die der Gesellschaft als

Kommanditisten beitreten. Die Summe der noch zu vermittelnden Kapitaleinlagen ist auf € 7.930.000 (zzgl. eines Agios von 5% begrenzt).

Die Vermittlungspartner erhalten für ihre Tätigkeit eine Vergütung. Der Gesamtbetrag der Vergütungen für die Vermittlung von Gesellschaftskapital ergibt sich aus dem Finanz- und Investitionsplan.

Die Vergütungen sind jeweils nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Gesellschaft und nach Einzahlung des Zeichnungsbetrages auf das in der Beitrittserklärung benannte Anderkonto fällig.

Soweit die Vergütungen für die einzelnen Leistungen aus den vorbeschriebenen Verträgen nicht explizit genannt sind, ergeben sich diese aus dem Finanz- und Investitionsplan und/oder aus der Ergebnisprojektion.

Weitere Detailinformationen zur Kommanditbeteiligung

Einzahlung des Zeichnungskapitals

Der Zeichnungsbetrag zzgl. 5 % Agio ist nach Annahme der Zeichnung auf das Anderkonto Nr. 660 930 752 eines Münchener Wirtschaftsprüfers bei der Bayerischen HypoVereinsbank AG, München, BLZ 700 202 70, einzuzahlen.

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

Eigenkapitalvorfinanzierung

Es 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“, Ziffern 2b und 4a 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; insofern lebt die Haftung des Kommanditisten maximal bis zur Höhe seiner Kommanditeinlage wieder auf.

Im theoretischen Fall des Ausscheidens tritt nach derzeitig geltender Rechtslage für den Zeitraum von 5 Jahren eine Nachhaftung des Kommanditisten gemäß § 161 HGB in Verbindung mit § 160 HGB ein.

Mittelfreigabe

Alle Einzahlungen (einschließlich Agio) erfolgen auf ein Anderkonto eines Münchener Wirtschaftsprüfers.

Mit ihm wurde vereinbart, dass Mittel von diesen Konten nur gegen kumulativen

Nachweis folgender Voraussetzungen freigegeben werden dürfen:

a) Vorlage des Kaufvertrages Urkunde Nr. 293/2004 vom 15.07.2004 des Notars Egon Vogt, Eschwege.

b) Vorlage der Urkunde Nr. 291/204 vom 15.07.2004 des Notars Egon Vogt, Eschwege, über die Bestellung von Dienstbarkeiten.

c) Vorlage der Finanzierungsnachweise betreffend die Ankaufsfinanzierung mit kurz- und langfristigen Finanzierungsverträgen mit

aa) der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart und Mannheim, über insgesamt € 17.250.000 und

bb) der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierung mbH, über € 3.630.

d) Vorlage von Mietverträgen mit:

aa) Kaufland Stiftung & Co. KG vom 18.03.1997 mit den Nachträgen 1 – 4

bb) toom BauMarkt GmbH vom 22.01/05.03.1991 mit Nachtrag Nr. 1 vom 23.11./03.12.2001

cc) G + M Tanzlokal GmbH & Co. KG vom 14.02.2001

e) Nachweis der Eintragung der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG in das Handelsregister beim Amtsgericht München.

f) Vorlage eines Gesellschaftsvertrages der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG mit Gründungsgesellschaftern, deren Kapital zusammen mindestens € 600.000 beträgt.

g) Nachweis der Einzahlung des Gründungskapitals von mindestens € 600.000 auf ein Konto der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG.

h) Garantievertrag, mit dem sich die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München,

verpflichtet, die Vollplatzierung und Einzahlung des Gesellschaftskapitals bis zum 31.12.2005 sicherzustellen.

Baubeschreibung Kaufland

Im folgenden werden die den Mietverträgen zugrunde liegenden Baubeschreibungen wiedergegeben. Die tatsächliche Ausführung entspricht den Absprachen zwischen Mieter und Vermieter.

Außenanlagen

Die Beschilderung und Markierung der Fahr- und Parkplatzflächen erfolgt nach STVO. Alle nicht befestigten und überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft und pflegeleicht zu begrünen. Die Fahrwege in Schwerlastverkehrsbereichen sind für LKW-Verkehr auszubauen. Sämtliche befestigten Außenflächen sind mit Ökopflaster oder Pflastersteinen mit wasserdurchlässigen Unterbau versehen.

Tragende Konstruktion

Die Sole ist in massiver Bauweise als Stahlbeton ausgeführt. Die Stützen sind auf Einzelfundament lt. statischer Berechnung gegründet. Das Gebäude erhält eine umlaufende Frostschräge aus Beton.

Die Bodenplatte ist eine Massiv-Stahlbetonplatte gemäß statischer Berechnung. Als Tragwerk wird eine Stahlbeton-Skelettkonstruktion erstellt. Es wird eine aufgehende Hallenkonstruktion in Stahlbeton-Skelettbauweise mit 2 Stützreihen, Stützraster ca. 10,00 x 12,00 m, errichtet. Die Entwässerung der Gebäude (nach DIN) erfolgt über die Grundleitung, die Schachtanlagen, Reinigungsöffnungen unterhalb der Bodenplatte.

Außenwände Stützen

Das Hauptgebäude wird als Skelettkonstruktion in Stahlbeton Fertigteilbauweise erstellt. Die gedämmten Sandwichelemente der Außenhaut werden dem Achsmaß entsprechend für die Stützen gestellt und erhalten eine durch Fugen getrennte, gestrichene Sichtbetonoberfläche. Die Fenstertürelemente der Hauptfassade und sonstigen Notausgangstüren sind in Aluminium geplant.

Dach

Die Dachkonstruktion ist als Trapezblech gem. statischem Nachweis und gem. Richtlinien des Dachdeckerhandwerks, DIN 18234 neueste Fassung, sowie Flachdachrichtlinien, neueste Fassung, Ausführung als Warmdach mit Wärmedämmung gem. Wärmeschutzverordnung, werkseitig beschichtet, vorgesehen.

Decken

Die Decke zum Parkdeck wird in Stahlbetonfertigteilstücken mit einem Gefälle von 1,7 %

erstellt. Der Fahrbelag wird aus Vakuumbeton (System Poborski) liegend über einer Trennlage, zwei Lagen Bitumendachbahn und einer Wärmedämmung entsprechend der Energiesparverordnung, ausgeführt.

Innenwände

Die notwendigen Brandwände werden als 24 cm KS-Mauerwerk bis unter die Stahlbetondecke geführt. Die Innenwände zwischen Technik bzw. Lagerräumen sind als 24 cm KS-Mauerwerk ausgeführt. Die nicht tragenden sonstigen Innenwände werden als 11,5 cm KS-Mauerwerk oder GK-Ständerwände 10 cm (doppelt beplankt) erstellt. Die Innenwände sind verputzt mit hellem Anstrich oder gestrichen. Sanitär-, Sozial- und Kühlräume erhalten einen Plattenbelag über die gesamte Wandhöhe.

Fußbodenbeläge

Der Verkaufsraum erhält als Bodenbelag einen Keramikplattenbelag. Die Büroräume erhalten Teppich- oder PVC-Boden auf schwimmendem Estrich. Der Bodenaufbau der Sanitär- bzw. Technik- und Lagerräume besteht aus Steinzeugfliesen bzw. geeignetem Estrich.

Innendecken

Die Abhängung wird über den Verkaufsflächen als offene Rasterdecke oder Mineralfaserplattendecke, über den Sozial- und Büroräumen als Alupaneeldecke ausgeführt. Die abgehängte Decke in den Sanitarräumen besteht aus Mineralfaserplatten. Die Bereiche Lager, Technik erhalten eine Abhängung aus Mineralfaser oder Gipskarton (ggf. F 30/F90).

Tore

Die Tore werden als Schnelllauf-Spiraltor mit elektrischem Antrieb zweischalig wärmege-dämmt vorgesehen.

Türen

Automattüren und Brandschutztore werden gem. Planung ausgeführt. Alle Notausgangstüren, die direkt ins Freie führen, sind mit einem geteilten Glasausschnitt oder als Stahlblechtüre auszurüsten. Die T 30 Fluchttüren sind in Profilstahlrahmen nach Planung mit Druckern oder Knöpfen auszustatten.

Innentüren

Die Türblätter sind aus Resopalplatten kunststoffbeschichtet, Unidekor RAL 5014, Aluminiumtüren mit Glasfüllungen oder Stahltüren (T30, T90) nach Planung zu erstellen.

Schloss und Profilylinder werden nach dem Plan der Schließanlage erstellt. Der Türdrücker mit Rosetten, Fabr. HEWI, RAL 5014 sind zu montieren. Alle Türen sind mit Türstopper und Piktogrammen zu versehen. Die Ausführung der Notausgangstüren erfolgt in Glas/Alu.

Fenster

Es werden pulverbeschichtete Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung (nach DIN mit K-Wert 1,3 W/m²) und Drehkippschlägen eingebaut. Es wird eine Verschlussüberwachung (Magnetkontakte) für alle öffnbaren Fenster eingebaut. Der Fenstersims außen wird mit gekantetem Aluminiumblech erstellt.

Heizung / Lüftungsanlage

Die Kesselanlage wird als gasbefeuerte oder ölbefeuerte Niedertemperaturanlage gem. DIN 4702 komplett mit Brenner ausgeführt. Es sind 2 Kesselanlagen vorgesehen. Die Wärmeverteilung erfolgt im Zweirohrsystem als geschlossene 70/50 C Anlage mit einem Verteilungssystem aus Stahlrohr DIN 2440/2448 einschließlich Wärmeisolierung gem. Wärmeschutzverordnung. Die Räume werden mit Kompaktheizkörpern/Plattenheizkörpern beheizt.

Im Windfang und Kundeneingang sind Türluftschleieranlagen montiert. Für den Lagerbereich sind Umluftheizgeräte in ausreichender Stückzahl und entsprechend der Raumaufteilung zu bemessen.

Die Lüftungsanlage ist nach den behördlichen Forderungen auszulegen. Über die Lüftungsanlage ist der Transmissionwärmebedarf des Verkaufsraumes zu decken.

Elektroinstallation

Die Versorgung erfolgt über das Netz des zuständigen EVU je nach Leistungsbedarf und nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen aus dem Mittelspannungsnetz. Bei Mittelspannungsvorsorgung sind eine Mittelspannungsschaltanlage, ein Transformator und eine Niederspannungsschaltanlage erforderlich. Es werden Zähler für Hoch- und Niedertarif mit Maximummessung eingebaut. Bei Erstellung von Untermietbereichen sind separate EVU-Zähler vorgesehen.

Die Elektroinstallation umfasst die Lieferung und Montage der Verteileranlagen, der Beleuchtungs- und Steckdosenanlagen für alle Räume, die Parkflächen, die Verkehrswege, alle Ein- und Ausgangstüren, ferner die Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen, Tiefkühlräume, automatische Tür- und Toranlagen,

für die Kassen, einschließlich Alukanälen für Kassenanlagen und das Liefern und das Verlegen der EDV-Leitungen, die Feuermeldeanlage, die Antennenanlage, die Sprechanlagen, die Leitungsanlagen für die elektroakustische Anlage, die Raumsicherungsanlage und die Telefonanlage.

Alle Leitungsanlagen sind nach den Kabelplänen der ausführenden Firmen auszuführen. Anschlüsse für die HLS-Gewerke und die Kühl- und Kälteanlagen werden von den ausführenden Firmen selbst ausgeführt.

Für die Sicherheitstechnischen Anlagen sowie die Schwachstromanlagen sind die erforderlichen Kabelkanäle und Kabelpritschen mit Trennstäben und zusätzlichen Befestigungen (E30-Forderung) auszurüsten.

Alle Elektroverteiler erhalten für den inneren Blitzschutz einen Überspannungsschutz als Grob- und Mittelschutz.

Die Netzersatzanlage besteht aus Dieselnottaggregat ist nach den VDE-Vorschriften auszuliegen.

Feuermeldeanlage

Die Anzahl und Ausstattung der Feuerlöschkästen und Feuerlöschhydranten entspricht den Anforderungen der Feuerwehr bzw. des Bauordnungsamtes. Es werden Feuerlöscher nach DIN PEP 6 GA montiert.

Schlosserarbeiten

Alle am Bau verwendeten offenen Stahlteile erfolgen in feuerverzinkter Ausführung. Als Rammerschutz im Bereich der Warenannahme sind vor aufgehenden Wänden Leitplanken mit doppelter Beplankung zu montieren. Sämtliche Türzargen in Transportwegen sind mit stabilem Anprallschutz zu versehen.

Dächer

Das Vordach im Eingangsbereich ist eine offene Stahlkonstruktion auf Grundstützen. Die Trapezbleche liegen mit 1,5 % Gefälle auf

Längspfetten mit quergelagerten Stahlträgern oder sind alternativ als unterspannte Fachwerkräger ausgeführt.

Das Vordach über der Verladerampe und die Teilüberdachung der Getränkeannahme sind als feuerverzinkte Konstruktion mit Trapezfläche ausgeführt und über die Rampe abgehängt.

Windfang

Der unbeheizte Windfang ist als transparente Glas-Aluminiumkonstruktion in Pfostenriegelbauweise mit leichtem Flachdach ausgeführt.

Aufzug

Der Personenaufzug zum Parkdeck mit 2 Stationen ist als Seilzug ausgeführt. Der Schacht ist in Stahlbeton erstellt und nimmt die notwendige Treppe (leichte Metallkonstruktion) auf.

Baubeschreibung toom

Außenanlagen

Alle nicht befestigten und überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft und pflegeleicht zu begrünen. Die Befestigung der Übergänge der befestigten Flächen zu Grünflächen und Grenzzonen (Straße etc.) wird mit Hochsteinen vorgenommen. Die Beschilderung und Markierung der Fahr- und Parkplatzflächen erfolgt nach STVO.

Grundleitungen / Entwässerung

Die Entwässerung der Gebäude (nach DIN) erfolgt über die Grundleitung, die Schachtanlagen, Reinigungsöffnungen unterhalb der Bodenplatte.

Baumarkt – Einfahrt

Die Fahrwege in Schwerlastverkehrsbereichen sind für Gabelstapler-Verkehr und LKW-Verkehr auszubauen. Die bepflanzten Grünflächen sind so anzulegen, dass ein unbefugtes Befahren/Betreten des Grundstücks erschwert wird.

Kundenparkplätze

Die Parkplätze sollen in Eingangsnähe gem. Planung errichtet werden. Die Anzahl der

Stellplätze ist abhängig von den behördlichen Forderungen. Die einwandfreie, niveaugleiche Befahrbarkeit (Gefälle max. von 2 – 3 %) der Parkierungs- und Verkaufsflächen mit Einkaufswagen ist zu gewährleisten.

Tragende Konstruktion

Als Tragwerk wird eine Stahlbeton-Skelettkonstruktion erdgeschossig erstellt, ein Teilbereich für Büro- und Sozialräume wird zweigeschossig erstellt. Es wird eine aufgehende Hallenkonstruktion in Stahlbeton-Skelettbauweise mit 2 Stützreihen (Stützenabstand ca. 16,00 m, Abstandsverhältnis 2/7 – 3/7 – 2/7 des Breitmaßes), Stützraster ca. 16,00 x 25,00 m und Außenstützen, Abstand ca. 8,00 m, errichtet.

Bodenplatte Markt, Warenannahme und Baustoffcenter (Bestand) entspricht den statischen Erfordernissen. Es wird eine Massivdecke im Büro und im Sozialtrakt bzw. Technikraum nach Statik geplant.

Außenfassade

Die Bleche verlaufen vertikal oder gleichwertig zwischen den Stützen der Außenfassade. Die beidseitig beschichteten Innenkassetten werden mit der Außenschale verbunden. Die

Wärmedämmung erfolgt in der Baustoffklasse A 1 nach DIN 4120. Die Deckschale außen und innen wird gestrichen.

Außenputz / Innenputz

Die Oberfläche des Außenputz im Eingangsbereich/Personaltrakt wird mit Kratzputz versehen. Es wird ein neuer, vollständig verglaster Windfang errichtet. Der Innenputz erfolgt an allen sichtbaren Massiv-Innenwandflächen des Gebäudes, ausgenommen der Lagerbereich.

Fenster

Es wird eine Verschlussüberwachung (Magnetkontakte) für alle öffnbaren Fenster eingebaut (verdeckter Einbau). Die Abmessungen und Ausführungen erfolgen gem. ASR. Es werden pulverbeschichtete Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung und Drehkippschlägen eingebaut. Der Fenstersims außen wird mit gekantetem Aluminiumblech, einbrennlackiert, erstellt.

Türen

Bestandsöffnungen, Notausgangstüren, Automatiktüren und Brandschutztore zwischen Baumarkt und Gartenmarkt werden

Baubeschreibung toom

gem. Planung ausgeführt. Ansonsten erfolgt die Ausführung nach Erfordernis. Die T 30 Fluchttüren sind in Profilstahlrahmen nach Planung mit Drückern oder Knöpfen auszustatten, ansonsten wie Fluchttüren. Stahlblechinnentüren erhalten dieselbe Ausführung wie Fluchttüren, jedoch beidseitig verschließbar.

Leichtmetall-Schiebetüranlagen

Die automatischen Schiebetüranlagen in Aluminium-Rahmenkonstruktion, Glaskonstruktion mit Dichtprofilen (Schmalrahmenkonstruktion), Fabrikat ATS, DORMA oder gleichwertig mit Schiebetürantrieb elektromechanisch in Kompaktbauweise auf selbsttragendem Aluminiumprofil mit Laufschiene und Öffnungs- und Schließbewegung. Die Beschichtung der Profile ist gem. Angaben auszuführen.

Die Verglasung von Seiten, Oberteilen und Fahrflügeln erfolgt in Sicherheitsglas, klar. Das innere und äußere Windfangelement (Kundeneingang) wird voll verglast. Es werden 4 radargesteuerte Automatik-Ganzglas-Schiebetüranlagen mit je 2 Schiebeflügeln (Fluchtwegfunktion) nach Planung installiert.

Es werden Türanlagen mit 2 Festflügeln und 2 Schiebetüren angebracht. Die Anzahl der Objektüren werden gem. Objektplanung errichtet.

Tore

Die Warenannahmetore (Bestand) werden als Schnelllauf-Spiraltor mit elektrischem Antrieb Fabrikat Efaflex Typ SSP Effertz oder gleichwertig zweischalig wärmegeklämt, vorgesehen.

Die Warenanlieferungstore (LKW-Zufahrt) werden lt. Planung mit 2 mechanischen, auf Rollen fahrbaren Schiebetoren versehen.

Oberlichter / Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Die Rauch- und Wärmeabzugsanlagen entsprechen den behördlichen Forderungen. Min. 10 % der gesamten VK-Dachfläche im Baumarkt (incl. RWA's) sind lichtdurchlässig als durchgängige Lichtbänder herzustellen.

Verkaufsraum (Baumarkt – Bestand)

Der Verkaufsraum ist mit einem Betonboden und einer Betondecke für Kunstharzbeschichtung vorbereitet. Die Stärke entspricht den statischen Anforderungen, beträgt jedoch min. 20,00 cm für maximal belastete Schwerlastregale und voll beladene Flurförderfahrzeuge.

Die Kunstharzbeschichtung des Bodens wird mit dem Fabrikat Bolidt, Bolitop 700 Gewer-

beterrazzo, Mindeststärke 5 mm vorgenommen. In der Baumarkt-Verkaufsfläche, im Holzzuschnitt und im Windfang wird der Boden mit monolithischen Betonplatten fugenlos verlegt mit einer 5 mm bzw. 6 mm Beschichtung.

WC

Es muss für ca. 30 weibliche und 30 männliche Angestellte (Abstimmung der Personenzahl mit dem Mieter ist erforderlich) ein WC geschaffen werden.

Falls behördlich nicht anders vorgegeben, wird für Kunden je 1 Damen-WC und 1 Herren-WC errichtet.

Gewächshaus warm / Gewächshaus kalt / überdachte Freifläche

Ausführung als Fabrikat Gabler, Plonka, Kräss oder gleichwertig

Gartencenter insgesamt	2.300 m ²
davon überdachte Freifläche	400 m ²
Freiverkaufsfläche	1.100 m ²

Tragende Konstruktion als Stahlkonstruktion verzinkt mit Stützrastr ca. 6,12 m bzw. 9,18 m. Es wird ein UK Binder ca. 4,00 m über OK Fußboden verwendet.

Das Dach besteht jeweils auf der West- oder Südseite sowie über dem Zoobereich aus Alu-Therm-Isolierelementen oder gleichwertig, ansonsten Stegdreifachplatten in Bl-Ausführung, schwerentflammbar und nicht abtropfend.

Es sind Lüftungsflügel zweiseitige Dachlüftungen mit Elektroantrieb, einer Breite von ca. 1,70–2,00 m und einem Öffnungswinkel bis zur Horizontalen mit automatischer Steuerung und Anschluss an Regen- und Windwächter installiert.

Die Schattierung erfolgt für alle lichtdurchlässigen Dachflächen, Schattierungswirkung 75 %. Die Wände werden als Stützrastr der Tragkonstruktion mit verglasten Wandfeldern in ISO-Wänden (d = 80 mm, k-Wert 0,31) mit Isolierverglasung (Fenster, Glaswände) gem WSVo, aufgeteilt in Einzelfelder und Pfosten-Riegel-Konstruktion, VSG-Glas im unteren Bereich, Sockelhöhe max. 40 cm, ausgeführt. Der Fußboden besteht aus graudurchfärbten Betonverbundsteinen, 8 cm stark und ohne Fase für Staplerbetrieb und das Befahren mit Einkaufswagen geeignet.

Die Beleuchtung und Elektroinstallation erfolgt entsprechend dem Verkaufsraum mit Langfeldleuchten 1-flammig, einer Dreibandleuchte 1 x 58 W, 600 lux in 1,20 m Höhe, einem EVG Spiegereflektor (AEG Maxos) und einer Sicherheitsbeleuchtung sowie Fluchtwegbeleuchtung nach GHVO, DIN und VDE.

Es gibt 2 Heizkreise, statische Heizflächen (rostfrei, Material AL/CU) z.B. Fleurotherm und Deckenluftheritzer.

Es wird eine gleichmäßige Ausleuchtung über Lichtmasten mit Ansatzleuchten in 7,00 m Höhe (1,50 1x) für die Beleuchtung der Freiverkaufsfläche montiert.

Metallbauarbeiten

Der Stahlgitterzaun wird feuerverzinkt im Bereich des Warenanlieferhofes und der Freiverkaufsfläche mit einer Höhe von 4,00 m; Maschenweite 50 x 200 mm; Pfosten aus Rechteckrohr, im Abstand von 2,50 m bzw. nach Vorgabe des Herstellers in Zaunfundamenten; UK-Stahlgitter = 20 mm ab OK FFB; Fabrikat LEGI, Wego oder gleichwertig; Verschraubung einbruchssicher, ausgeführt.

Die Zauntore erhalten eine Ausführung als Schiebetore, feuerverzinkt mit Schloss und Verriegelung

Die Fahrradständer werden in der Nähe des Kundeneingangs als feuerverzinkte Stahlfertigteile nach behördlichen Forderungen bzw. Mieterangaben installiert.

Dach

Die Ausführung erfolgt entsprechend Vermieterangaben gem. Richtlinien des Dachdeckerhandwerks, DIN 18234, sowie der Flachdachrichtlinien jeweils in neuester Fassung als Warmdach mit Wärmedämmungsschicht nach Wärmeschutzverordnung.

Lichtkuppeln und Lichtbänder im Dach ca. 10 % der VK-Hallengrundfläche (incl. RWA's). Die Lichtbänder sind mit integriertem Rauch- und Wärmeabzug aus zweischalig wärmegeklämttem Acrylglas vorgesehen.

Die RWA-Anlage wird zweischalig wärmegeklämt aus Acrylglas mit elektrischen Antriebsmotoren für tägliche Lüftung mit Wind- und Regenwächtersteuerung ausgeführt.

Trockenbauarbeiten

Die abgehängten Decken sind Mineralfaserdecken als oberer Raumabschluss in allen Räumen des Büro- und Sozialtraktes (Fabrikat Odenwald, Knauf, Armstrong oder gleichwertig) aus der Baustoffklasse I, schwerentflammbar, soweit gefordert mit sichtbarer Unterkonstruktion (Profile) einbrennlackiert in der Farbe RAL 9010.

Schlosserarbeiten

Alle am Bau verwendeten offenen Stahlteile sind in feuerverzinkter Ausführung. Ist eine Verzinkung aus technisch/konstruktiven Gründen nicht möglich, ist ein anderer geeigneter, dauerhafter Korrosionsschutz vorzusehen.

Als Rammschutz im Bereich der Warenannahme sind vor aufgehenden Wänden Leitplanken mit doppelter Beplankung zu mon-

tieren. Sämtliche Türzargen in Transportwegen sind mit stabilem Anprallschutz zu versehen.

Malerarbeiten

Die Sichtbetonflächen werden mit Fassadenfarbe nach Mieterangaben gestrichen. Die Stahlkonstruktionen und Blenden sind sichtbar zu streichen. Die Putzflächen/GK Wände werden mit Glasfaser- bzw. Raufaser versehen und gestrichen, die Nebenräume werden deckend mit Latexfarbe RAL 9010 gestrichen. Der Anstrich der tragenden Stahlteile muss nach der geforderten Feuerfestigkeitsklasse erfolgen.

Heizung / Lüftungsanlage

Die Kesselanlage wird als gasbefeuerte, Niedertemperaturanlage in schadstoffreduzierter Ausführung komplett mit Gasbrenner und Gasverrohrung zur bauseitigen Gas-einführung, einschließlich Absicherung gem. DIN 4751 sowie Heizraumlüftung, ausgeführt.

Die Wärmeverteilung erfolgt mit einer Pumpenwarmwasserheizung im Zweirohrsystem als geschlossene 70/50 C Anlage mit einem Verteilungssystem aus Stahlrohr DIN 2440/2448 einschließlich Wärmeisolierung gem. Wärmeschutzverordnung.

Für die Beheizung des Verkaufsraumes und die Warenannahme ist eine Heizungs- und Lüftungsanlage nach DIN 1946 bzw. 2082 vorgesehen und wird mit Punktlüftung mit Deckenlüfterheizern über VKF gleichmäßig verteilt.

Die WC-Räume werden mit Kompaktheizkörpern/Plattenheizkörpern beheizt.

Im Windfang, Kundeneingänge, Baumarkt zum Freibereich und Gewächshaus zum Freibereich sind Türluftschleieranlagen montiert. In den Büros, Aufenthaltsräumen werden Fertigheizkörper (Radiavektoren) mit Thermostatventilen, Farbe RAL 9010 montiert. Die Deckenluftheizgeräte sind in ausreichender Stückzahl und entsprechend der Raumaufteilung zu bemessen.

Sanitärinstallation

Die Regenentwässerung wird gem. Plan gefertigt, die Grundleitungen, Straßen- und Hof- bzw. Parkplatzabläufe gem. DIN 1986. Die Zapfstellen werden auf Parkplatz/Grünfläche so angeordnet, dass alle Flächen erreichbar sind; Maximalabstand 50 m.

Feuerlöschversorgung

Die Anzahl und Ausstattung der Feuerlöschkästen und Feuerlöschhydranten entspricht den Anforderungen der Feuerwehr bzw. des Bauordnungsamtes. Die Ausführung erfolgt unterirdisch. Oberirdisch nur, wenn Hydrant

vor Fahrverkehr geschützt ist, z. B. in Grünanlagen.

Es werden Feuerlöscher mit innenliegender Treibmittelpatrone montiert.

Elektroinstallation

Die Versorgung erfolgt über das Netz des zuständigen EVU je nach Leistungsbedarf und nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen aus dem Mittelspannungsnetz. Bei Mittelspannungsversorgung sind eine Mittelspannungsschaltanlage, ein Transformator und eine Niederspannungsschaltanlage erforderlich. Ein Trafo gem. festzulegendem Leistungsbedarf – min. 230 KVA -, der ausschließlich in der Verfügungsgewalt des Baumarktbetreibers steht, ist zu liefern. Für die Messung werden Zählerhauptverteilung (EVU-Messung als Mittelspannungssonderkunde, alternativ Messmethode nach Vorschrift EVU ggf. notwendig.) montiert. Der Elektro-Anschlusswert ist mit ca. 35 Watt/m² (Baumarkt und Gewächshausfläche) einschließlich Haustechnik anzunehmen.

Für die Installation (230 V, EDV, Telefon, ELA) sind in den Büroräumen sowohl bei vertikaler, als auch bei horizontaler Kanalführung Brüstungskanäle zu verwenden.

Es werden Zähler für Hoch- und Niedertarif mit Maximummessung, eine Tarifschaltuhr oder ein Rundsteuerempfänger, ein Blindstromzähler und ein Maximumwächter mit 3 Stufen, um eine Überschreitung der vertraglichen Leistung zu verhindern, eingebaut. Bei Erstellung von Untermietbereichen sind separate EVU-Zähler vorgesehen.

Alle Unterverteilungen werden an Belastungsschwerpunkten als Stahlblechverteilung eingesetzt. Alle Elektroverteiler und Schaltschränke sind mit verschließbarer, durchsichtiger Abdeckung der Bedienungselemente zu versehen (Schutzart IP 43, nach Erfordernis). Die Eingangssicherheit erfolgt mit NH-Sicherungsglastrenner, die Abgangssicherheit als Sicherungsautomaten. Für die Bereichsschaltung, die Marktbeleuchtungssteuerung und die Anzeige von Störmeldungen ist im Kassenabrechnungsbüro ein Steuertableau mit Grundriss und Bereichsschaltplan, Störmeldung, UV-Abschaltung, Heizungswahlschaltern, Zentral-Ein- und Aus-Schalter und Schalter für Sonderverkauf einzubauen.

Die Bereiche Heizung, Kühltische/Kühltruhen, Lüftung, Alarm, EDV, Telefon und Feuerschutzanlagen sind von der Abschaltungsmöglichkeit ausgenommen.

Alle Elektroverteiler erhalten für den inneren Blitzschutz eine Überspannungsschutz als Grob- und Mittelschutz.

Die Anzahl und Anordnung der Steckdosen wird ausreichend nach Detailplanung erfolgen.

ELA- und Musikanlage (Bestand – Erweiterung für Gartencenter) Beschallung sind so durchzuführen, dass alle Bereiche gleichmäßig versorgt werden können und eine einwandfreie Wiedergabe erreicht wird.

Elektroanschlusswerte

Beleuchtung max. 20 W/m ²	140 kw
Leuchtendecke	60 kw
UV-Zoobereich (Aquarien)	20 kw
Plattensäge / Absaugung	7 kw
Ladegerät (4 Stück)	6 kw
Müllpresse	15 kw
Paternoster je 1,5 kw	
(Anzahl gem. Marktplanung)	3 kw
Kassentische	11 kw
EDV (Stromversorgung)	11 kw

Beleuchtung

Es sind Langfeldleuchten im Baumarkt 1 x 58 W mit Spiegelreflektor, EVG, AEG Maxus TL 5 oder gleichwertig zu installieren.

Die Beleuchtung für Kundeneingang, Warenannahme, Holzzuschnitt, Gewächshäuser, überdachte Freifläche, Freiverkaufsfläche, Baustoffcenter überdacht und Baustoffcenter Freifläche ist nach Planung auszuführen.

Glossar

Abschreibung

Nach handels- und/oder steuerrechtlichen Vorschriften ermittelter Wertverlust eines Vermögensgegenstandes, der als Aufwendung zu einer Minderung des Jahresergebnisses führt (steuerlich: Absetzungen für Abnutzung – „AfA“ –, die den Gewinn bzw. den Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten und mithin das zu versteuernde Einkommen mindern).

Agio

Aufgeld. Geldbetrag, der von einem Kapitalanleger zusätzlich zu der vereinbarten Kapitaleinlage an die Gesellschaft zu zahlen ist.

Altlasten

siehe unter Kontamination bzw. Dekontamination

Anderkonto

Bankkonto eines Wirtschaftsprüfers auf dem die Zeichnungsbeträge der Anleger eingezahlt werden. Hierüber darf der Wirtschaftsprüfer gemäß einer dazugehörigen Vereinbarung erst dann verfügen, wenn hieran geknüpfte Bedingungen eingetreten sind bzw. nachzuweisende Unterlagen vorliegen.

Ankaufsfinanzierung

Mittelbedarf zur Abdeckung von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten, wie z.B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklergebühr.

Anteilsfinanzierung

Vollständige oder teilweise Finanzierung einer Gesellschaftereinlage durch Fremdkapital, z. B. durch Aufnahme eines Darlehens durch den Gesellschafter.

Ausschüttung

Geldbetrag, den eine Gesellschaft ihren Gesellschaftern auszahlt. Die Ausschüttungen einer Kommanditgesellschaft stellen handelsrechtlich und steuerlich so genannte Entnahmen dar und können höher oder niedriger als der zu versteuernde Gewinnanteil sein.

Beirat

Fakultatives (gesetzlich nicht vorgeschriebenes) Organ einer Gesellschaft, häufig mit Beratungs- und Überwachungsaufgaben.

Betriebspflicht

Verpflichtung des Mieters, den angemieteten Mietgegenstand über die gesamte Vertragslaufzeit während der üblichen Geschäftszeiten geöffnet zu halten und zu betreiben oder dieses durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Betriebsstättenfinanzamt

Für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Grundlagen für die Besteuerung der Gesellschafter einer Gesellschaft zuständiges Finanzamt. Das Betriebsstättenfinanzamt meldet das auf Gesellschaftsebene festgestellte anteilige Ergebnis an die jeweiligen Wohnsitzfinanzämter der Anleger, die dieses Ergebnis zu berücksichtigen haben.

Dekontamination

Beseitigung von Altlasten (wie z.B. Öle, Schwermetalle, Chemikalien etc.), die sich auf dem Grundstück befinden.

Dienstbarkeit

Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass ein anderer das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum

des belasteten Grundstücks ergibt (geregelt in §§1018 bis 1029 und 1090 bis 1093 BGB).

Disagio

Teil der Kosten eines Kredits (Kosten der Kreditbeschaffung und Teil der Kreditzinsen), der als Einmalbetrag, z. B. im Wege des Einhalts von dem Zahlungsbetrag eines Darlehens oder aus Eigenmitteln, gezahlt wird.

Effektivzins

Gesamtkosten eines Kredits als Vomhundertsatz des Kredits (Einzelheiten zur Berechnung des Effektivzinses sind in §6 der Preisangabenverordnung geregelt).

Einkünfteerzielungsabsicht

Absicht, langfristig einen Gewinn bzw. einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Eine der sieben Einkunftsarten des Einkommensteuerrechts. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

Einnahmen-/Überschuss-Rechnung

Steuerlich vorgesehene Gegenüberstellung der Einnahmen und Werbungskosten (siehe auch unter Werbungskosten) in einer Abrechnungsperiode (§ 4 Abs. 3 EStG).

Einzelhandelszentralität

Siehe unter Zentralität

Finanz- und Investitionsplan

Übersicht über die Mittelherkunft und –verwendung der für eine Investition benötigten Mittel.

Geschäftsführung und Vertretung einer Gesellschaft

Recht und Pflicht zur Führung der Geschäfte einer Gesellschaft. Die Vertretung einer Kommanditgesellschaft steht nach dem Gesetz dem oder den persönlich haftenden Gesellschafter(n) zu.

Geschäftsführungsbefugter Kommanditist

Kommanditist, der zur Führung der Geschäfte einer Kommanditgesellschaft berechtigt ist (die Einkünfte einer Kommanditgesellschaft, bei der keine natürliche Person persönlich haftender Gesellschafter ist, gelten – soweit sie nicht schon aufgrund ihrer Tätigkeit gewerbliche Einkünfte erzielt – steuerlich als gewerbliche Einkünfte, wenn nicht mindestens ein Kommanditist zur Geschäftsführung befugt ist).

Geschlossener Immobilienfonds

Kapitalsammelstelle für Einzahlungen von Kapitalanlegern für eine Investition in regelmäßig feststehender Höhe. Ein geschlossener Immobilienfonds wird regelmäßig in der Rechtsform einer Personengesellschaft (z.B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder Kommanditgesellschaft) geführt. Ist das erforderliche Gesellschaftskapital gezeichnet und eingezahlt, wird der Fonds geschlossen; der Kreis der Kapitalanleger ist damit begrenzt.

Gründungskommanditist

Kommanditist, der bei der Gründung einer Kommanditgesellschaft mitgewirkt hat.

Hafteinlage

(auch: Haftsumme) Der Betrag, mit dem ein Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist und auf den die Haftung dieses Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Kommanditgesellschaft begrenzt ist.

Interner Zinsfuß

Methode zur Berechnung einer Rendite, die die Höhe von Zahlungsein- und -ausgängen sowie deren zeitlichen Bezug berücksichtigt. Bei dieser Methode werden die Zahlungsein- und -ausgänge rechnerisch in Zins- und Tilgungsanteile aufgeteilt. Die Zinsanteile ergeben sich aus dem jeweils gebundenen Kapital und einem über die Laufzeit des Betrachtungszeitraums konstanten Zinsfuß. Die verbleibenden Tilgungsanteile führen jeweils zu einer Änderung des gebundenen Kapitals, das zum Ende des Betrachtungszeitraums zu Null wird. Der so ermittelte Zinsfuß („interner Zinsfuß“) ist ein Maß für die Verzinsung des jeweils noch gebundenen Kapitals. Der interne Zinsfuß trifft keine Aussage über die Verzinsung des ursprünglich eingesetzten Kapitals.

Jahresabschluss

Die Aufstellung des Vermögens und der Schulden auf einen Stichtag (Bilanz) und Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge eines Geschäftsjahres (Gewinn- und Verlustrechnung) bilden zusammen den Jahresabschluss.

Kapitalanteil

Anteil eines Gesellschafters am Kapital einer Gesellschaft; siehe auch Kommanditbeteiligung.

Kommanditbeteiligung

Anteil eines Kommanditisten an einer Kommanditgesellschaft. Die Höhe der Kommanditbeteiligung ergibt sich regelmäßig aus der übernommenen Pflichteinlage; dieser Betrag ist für den Anteil des Kommanditisten am Ergebnis (Gewinn oder Verlust) und am Vermögen der Kommanditgesellschaft sowie für die Verwaltungsrechte des Kommanditisten (wie z.B. das Stimmrecht) von Bedeutung.

Kommanditgesellschaft (KG)

Personenhandelsgesellschaft, bei der die Haftung eines oder mehrerer Gesellschaf-

ter gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt ist (Kommanditisten), während die Haftung des oder der anderen Gesellschafter(s) nicht beschränkt ist (persönlich haftende Gesellschafter). Vorschriften über die Kommanditgesellschaft enthalten §§161 bis 177a HGB.

Kommanditist

Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, dessen Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den Betrag einer bestimmten Vermögenseinlage beschränkt ist.

Kommanditkapital

Gesellschaftskapital einer Kommanditgesellschaft.

Komplementär

Persönlich haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft.

Liebhaberei

Fehlen von Einkünfterzielungsabsicht (siehe auch dort). Liegt Liebhaberei vor, werden z.B. negative steuerliche Ergebnisse aus der Initialphase nicht berücksichtigt.

Kontamination

Verunreinigungen (wie z.B. Öle, Schwermetalle, Chemikalien etc.), die sich auf dem Grundstück befinden.

Ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft

Diese wird aus der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft abgeleitet. Sie berücksichtigt nur jenes Kaufkraftpotenzial, das im stationären Einzelhandel verausgabt wird. Ausgaben für Versandhandel und ‚e-commerce‘ bleiben unberücksichtigt.

Glossar

Liquidation:

Beendigung der laufenden Geschäfte, Einziehung der Forderungen, Umsetzung des übrigen Vermögens in Geld und Befriedigung der Gläubiger einer aufgelösten Gesellschaft (geregelt in §§145 bis 158 HGB).

Nebenkosten:

Betriebskosten (wie z.B. Grundsteuer und Versicherungsprämien), die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen. Eine Aufstellung der Nebenkosten, deren Zahlung durch den Mieter in Mietverträgen häufig vereinbart wird, findet sich in der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (so genannte Zweite Berechnungsverordnung) bzw. deren Nachfolgeregelung (Nebenkostenverordnung).

Objektgesellschaft:

Gesellschaft, deren Gegenstand der Erwerb und/oder das Halten eines bestimmten Vermögensgegenstandes („Objekt“) ist.

Persönlich haftender Gesellschafter:

Siehe Komplementär

Pflichteinlage:

Einlage (z.B. Geldbetrag), die ein Gesellschafter (z.B. ein Kommanditist) auf Grund des Gesellschaftsvertrages an die Gesellschaft (z.B. an eine Kommanditgesellschaft), an der er beteiligt ist, zu leisten hat.

Platzierungsgarantie:

Vertrag, wonach sich ein Garantiegeber verpflichtet, nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht anderweitig übernommene Beteiligungen, ggf. bis zu einer bestimmten Höhe (selbst oder durch Dritte), zu übernehmen und einzuzahlen.

Sensitivitätsanalyse:

Die Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkungen der Veränderung wesentlicher Einflussfaktoren (wie z. B. Inflationsrate, Anschlussvermietung, Instandhaltung/Reparatur, Veräußerungserlös, Anschlussfinanzierung) auf die Ergebnisprojektion bzw. den wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung.

Umsatzsteuroption:

Recht eines Unternehmers, einen Umsatz, der nach dem Umsatzsteuergesetz steuerfrei ist, als umsatzsteuerpflichtig zu behandeln. Die Umsatzsteuroption ist bei der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden nur (Ausnahme: Gebäude, die vor gesetzlich bestimmten Stichtagen fertiggestellt worden sind) zulässig, wenn der Mieter (oder sonstige Nutzer des Grundstücks bzw. Gebäudes) ein Unternehmer ist und der Umsatz für dessen Unternehmen ausgeführt wird und dieser das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Untervermietung:

Vermietung eines Gegenstands durch den Mieter an einen Dritten (so-genannter Untermieter). Die Untervermietung lässt die dem Vermieter und dem Mieter aus dem (Haupt-)Mietvertrag obliegenden Pflichten, z.B. zur Zahlung der (Haupt-)Mieten, unberührt. Bei Vermietung von anderen Sachen als Wohnraum ist eine Untervermietung grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig; eine solche Zustimmung kann der Vermieter, ggf. unter bestimmten Auflagen und Bedingungen, auch bereits im Mietvertrag erteilen.

Verlängerungsoption:

Recht einer Vertragspartei (z.B. eines Mieters), die Laufzeit eines Dauerschuldverhältnisses (z.B. eines Mietvertrages) durch einseitige Erklärung ein- oder mehrmals um bestimmte Zeiträume zu verlängern.

Vermögensverwaltende Gesellschaft :

Eine Gesellschaft, die lediglich steuerliche Überschusseinkünfte (insbesondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen), also nicht andere Einkünfte (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb), erzielt.

Vorsteuerabzug:

Abzug der einem Unternehmer von einem anderen Unternehmer in Rechnung gestellten Mehrwertsteuer von der von dem abzugsberechtigten Unternehmer an das Finanzamt abzuführenden Mehrwertsteuer (geregelt in §15 UStG).

Werbungskosten:

Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen (einschließlich Absetzungen für Abnutzung). Werbungskosten sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind.

Wertsicherungsklausel:

Vertragliche Bestimmung, wonach sich ein bestimmter Betrag (z.B. eine Miete) in Abhängigkeit von der Entwicklung einer bestimmten Größe (z.B. eines Lebenshaltungskostenindex) verändert. Geldschulden dürfen nach dem Preisangaben- und Preisklauselgesetz grundsätzlich nicht unmittelbar und selbständig durch den Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung; eine solche Genehmigung findet sich in der Preisklauselverordnung für Preisklauseln in Mietverträgen über Gebäude oder Räume, wenn u.a. die Entwicklung der Miete durch die Änderung eines amtlichen Lebenshaltungskostenindex bestimmt wird und der Vermieter für mindestens zehn Jahre auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet. Für Wohnraummieten gilt §557b BGB.

Wohnsitzfinanzamt:

Für die Besteuerung z.B. eines Gesellschafters zuständiges Finanzamt.

Zentralität:

Die Zentralität des Einzelhandels beschreibt die Relation von realisiertem Einzelhandelsumsatz zum Nachfragevolumen. Zentralitätsziffern von über 100 deuten per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss aus angrenzenden Einzugsbereichen, Kennziffern unter 100 auf einen Kaufkraftabfluss hin.

Zinsabschlagsteuer:

Kapitalertragsteuer auf Zinsen, die bei der Auszahlungsstelle der Zinsen (häufig einer Bank) erhoben wird. Die Zinsabschlagsteuer wirkt steuerlich wie eine Einkommensteuervorauszahlung des Empfängers der Zinsen, ist also auf die Einkommensteuerschuld anzurechnen.

Zinsfestschreibung:

Zeitraum, in dem der für ein Darlehen zu entrichtende Zins in bestimmter Höhe vertraglich festgeschrieben ist.

Zwischenfinanzierung:

Kurzfristiger Kredit zur Finanzierung bis zur Ablösung durch einen langfristigen Kredit oder durch Eigenkapital.

Prospektverantwortung

Für den Inhalt des Prospektes sind nur die bis zum Datum der Prospektherausgabe bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich.

Alle Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Dafür übernimmt die Prospektherausgeberin 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 Dispositions-korrekturen im Gesamtinteresse des Projektes, Irrtum und Rechenfehler müssen vorbehalten bleiben.

Die Prospektherausgeberin erklärt, dass die Immobilien selbst, ihre Finanzierung, Nutzung oder Verwertung betreffende Vereinbarungen zwischen der Prospektherausgeberin und mit ihr verbundener Unternehmen dargestellt sind. Darüber hinausgehende Vereinbarungen über Provisionen, Rabatte oder sonstige Rückgewehr, die nicht der Fondsgesellschaft zugute kommen, Kompensationsgeschäfte oder Ergebnisbeteiligungen bestehen nicht.

**Datum des Prospekts:
03. September 2004**

Prospektherausgeberin:

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Landsberger Straße 439
81241 München

HRB 44991 München

Geschäftsführender Gesellschafter:
Uwe Hauch

Bild- und Kartennachweis:

Bilder S. 1, 14, 15, 23, 25, 28-35, 38-41
Luftbild, Fonds-Objekt „RING-CENTER“ S. 3, 10
Luftbild, Fonds-Objekt Plauen, S. 3, 11
Luftbild, Fonds-Objekt „Portitz-Treff“ Leipzig, S.11:
Luftbild, Zittau: S. 3, 11,
Luftbild InCenter, Dachau S.3, 10
Landkarten, S. 6, 10, 11, 14, 17, 18, 21, 24
Luftbilder Eschwege S. 6, 10, 18, 27
Planzeichnungen Stadtbahnhof, Logo S. 17
Luftbild Eschwege / Eschwege S. 16, 20
Plan S. 21, 26
Schema / Logo Finanztest
Sonstige Fotos:

Andreas Krukemeyer, Boffzen
Jürg Püntener Aerial Surveys, 55294 Bodenheim
Stuttgarter Luftbild Elsässer GmbH, 70621 Stuttgart
Fotografie H. Timmermann, 2610 WILRIJK-BELGIUM
Sachsenluftbild Dresden
Luftbildverlag Hans Bertram, Haar
Kartografie Verwaltungs-Verlag München
Brückner GmbH & Co.
Nordhessischer Verkehrsverbund, Kassel
Tourist-Information Eschwege
GFK PRISMA Institut GmbH & Co. KG
Stiftung Warentest
ILG Planungsgesellschaft für Industrie und
Leasingfinanzierungen mbH, München

ILG Planungsgesellschaft für Industrie-
und Leasingfinanzierungen mbH
Landsberger Straße 439
81241 München

Tel. 089 88 96 98-0

Fax 089 88 96 98-11

E-Mail info@ilg-fonds.de

www.ilg-fonds.de

www.ilg-fonds.de