



Beteiligungsangebot

Immobilien-Fonds Nr. 18

Vermietung und Verwaltung eines Einkaufszentrums mit insgesamt rund 28.000 m² Nutzfläche, Hauptmieter BLV (Metro-Gruppe) in Heidenheim-Schnaitheim, Baden-Württemberg

Ihr Partner:



ILG-Leistungsbilanz (Fonds 1980–1989)

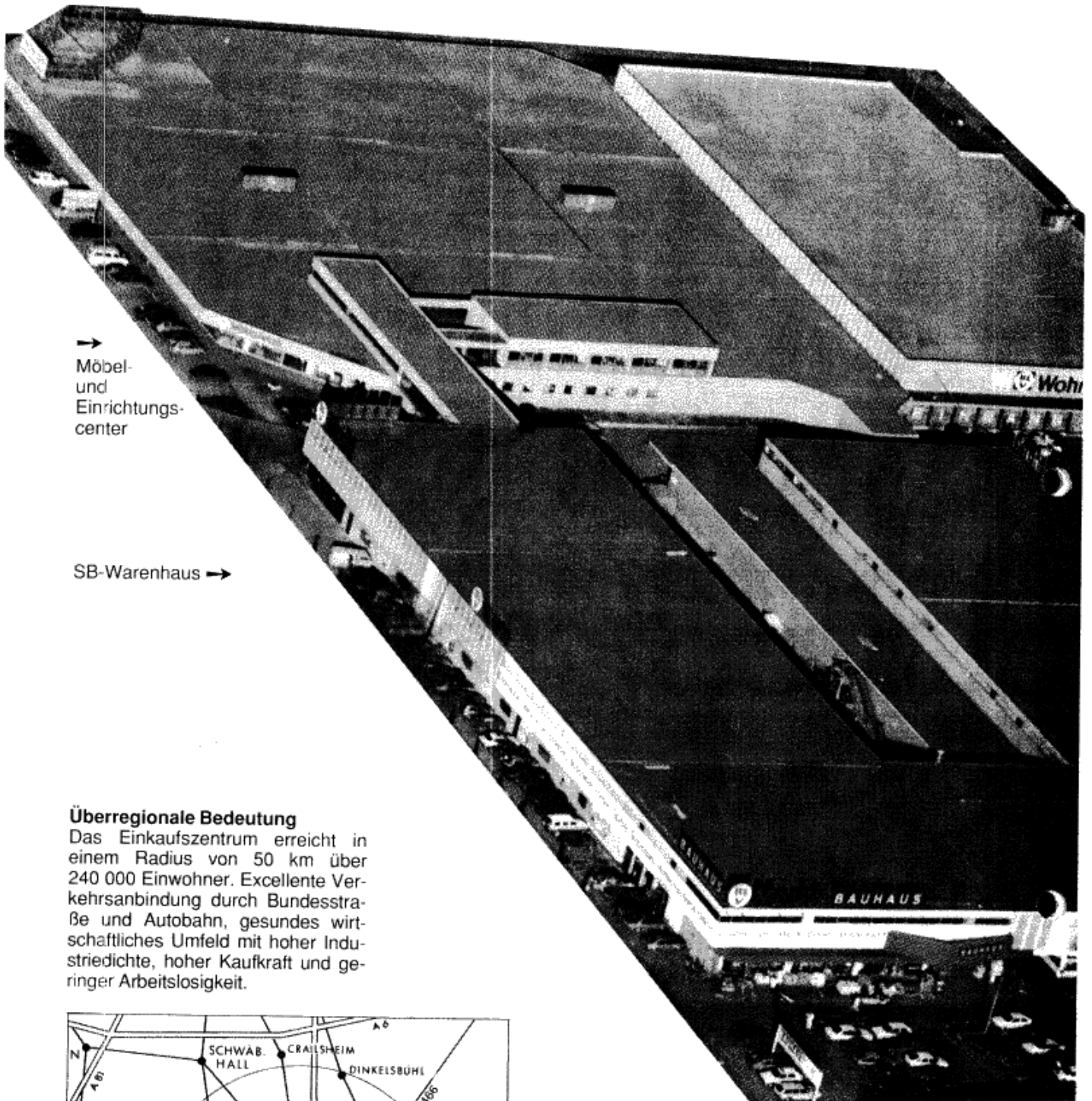
Fonds Nr.	Gegenstand	Mieter	Gesamt-investitions-volumen – DM	Eigenkapital DM	Fertigstellung/Mietbeginn	Boraus-schüttung per Ende 1989	Kumulative Mieteinnahmen bis 31.12.1989	Nutzfläche m²
1	Verwaltungs- und Lagergebäude in München	Knürr AG, München	8.770.500	1.249.500	01.10.1981	422.079,48	7.811.610	4.925
2	Büro-, Lager- und Betriebsgebäude in Ulm	Seeberger KG, Ulm	17.020.000	3.192.000	01.11.1982	1.091.817,91	9.173.771	9.646
3	Betriebs- und Bürogebäude in Herne	Flottmann Werke GmbH, Herne	10.697.300	1.753.500	01.12.1982	385.095,00	3.787.876	10.905
Das Leasingobjekt wurde am 05.08.1986 an den Leasingnehmer, die Fa. Flottmann Werke GmbH, Herne, veräußert, wobei die Zeichner über die Laufzeit eine Rendite erzielten, die weit über der seinerzeit prospektierten lag.								
4	Zentrallager in Wilhelmshaven	NVA Waren-handels AG, Wilhelmshaven	21.985.300	4.263.000	01.07.1983	1.415.282,08	10.790.860	17.248
5	Bau- und Heimwerker-markt in Gifhorn	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	3.713.500	556.500	01.04.1984	162.701,96	1.865.022	2.450
6	Bau- und Heimwerker-markt mit Garten-Center in Nürnberg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	6.104.100	1.039.500	01.10.1984	276.022,71	2.526.456	2.600
7*)	ILG-Fonds Nr. 7 – BLV-Möbelhaus Langweid/Augsburg	BLV(Metro-Gruppe) München/Düsseldorf	7.884.700	7.347.400	01.07.1984	–**	2.962.394	5.360
8	Bau- und Heimwerker-markt in Bocholt	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	6.075.400	1.034.250	01.01.1984	312.859,84	2.812.732	3.676
9	Bau- und Heimwerker-markt/Königsbrunn Augsburg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	4.521.107	798.000	01.06.1984	241.066,80	446.636	2.422
10	Bau- und Heimwerker-markt Gersthofen/Augsburg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	7.784.412	1.338.750	01.08.1984	402.797,86	4.456.318	3.800
11	Bau- und Heimwerker-markt mit Garten-Center in Bensheim	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	4.749.500	892.500	01.09.1984	253.785,71	2.276.922	2.766
12	Zentrallager in Trassingen	HIG Investitions GmbH, Hamburg	30.150.662	5.740.000	01.01.1985	1.528.330,68	9.073.535	17.800
13*)	co op Supermarkt München	Filial-Ent-wicklungs GmbH nebst voller Mithaftung der co op AG, Hbg./Ffm.	4.480.500	4.355.249	01.04.1987	–**)	753.600	924
14	Einkaufszentrum Hamburg	HIG Investitions GmbH, Hamburg	37.642.480	7.002.500	01.01.1986	1.454.060,00	9.280.949	13.258
15	toom-SB-Warenhaus Höchberg/Würzburg	Rewe-Handels-gesellschaft Leibbrand oHG, Bad Homburg	17.581.166	9.066.750	Übernahme 29.07.1987	891.382,69	2.786.498	9.916
16	Geschäftshaus mit Arztproxen, Büros und SB-Markt in Köln	Kaiser's Kaffee-geschäft AG, Ärzte	16.683.000	8.610.000	Übernahme 16.11.1988	476.000,00	1.190.810	5.114
17	Bürocenter München	Heitkamp, Ferrostaal Hamburg-Mann-heimer Ver-sicherung u.a.	17.122.580	8.294.750	Übernahme 01.07.1989	erstmals 1990	437.922	4.276
18	Einkaufszentrum Heidenheim	BLV(Metro-Gruppe) Bauhaus AG Mayer-Schuh u. a.	53.675.416	22.690.250	Übernahme 1.12.1989	erstmals 1990	–0–	27.845
Gesamtsummen			276.641.623	89.224.399		9.313.282,72	72.433.911	144.931

*) = BGB-Fonds

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

Inhaltsverzeichnis

I. Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage	Seite 6	f) Mietvertrag mit MSW Spiel- und Freizeit GmbH, Göppingen, vom 10.10.1986	Seite 28	6. Münchner Wirtschaftsprüfer	Seite 44
II. Das Angebot auf einen Blick	7	g) Mietvertrag mit den Herren Roland Halbapier u. Johann Saller, Nattholm, vom 08.09.1981	29	7. Süddeutsche Großbank	44
1. Gegenstand der Beteiligung	7	h) Mietvertrag mit Herrn Johann Rumsauer, Itzelberg, vom 07./08.08.1989	30	8. Mieter	44
2. Hauptmieter	7	i) Mietvertrag mit Herrn Klaus-Dieter Fritsch, Heidenheim-Oggenheim, vom 01.09.1988	31	P. Chancen-Risiken-Raster	45
3. Übersicht über Mieter, angemietete Fläche, Mietzahlung p. a. und Mietvertragslaufzeit	8	j) Mietvertrag mit der Firma FS-Automaten-Spielcenter Betriebs GmbH, Donzdorf	31	1. Standortrisiken	45
4. Nutzungsart	8	C. Finanzierung	32	2. Kosten und Risiken der Immobilie	45
5. Vorzeitige Mietverlängerung durch den Hauptmieter BLV	8	D. Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.1990	33	3. Einnahmen- und Ausgabenprojektion	46
6. Die wesentlichen Eckdaten des Angebots	8	E. Steuerliche Grundlagen	34	4. Zinsrisiken	46
7. Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung auf der Grundlage der Prospektannahmen	9	1. Eigentum am Objekt	34	5. Sonstige Risiken aus der Fremdfinanzierung	46
8. Geringe Nebenkostenbelastung, angemessene Reparaturrücklagen	9	2. Einkunftsart	34	6. Einkommensteuer	46
9. Zahlungsabwicklung	9	3. Steuerliche Anerkennung	34	7. Wertentwicklung, Wertzuwachs	46
10. Kein Schließungsrisiko	9	4. Steuerliches Verfahren	34	8. Verwaltungsrisiken	47
11. Erfahrene Initiatoren- und Verwaltungsgesellschaft	9	5. Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer	35	IV. Gesellschaftsvertrag	47
12. Stellungnahme bezüglich der Prospektvollständigkeit	9	6. Steuerliche Beratung	35	V. Prospektverantwortung	50
III. Das Angebot im Detail	11	F. Projektion der Entwicklung von Mieten, Aufwendungen und Ausschüttungen sowie der wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse bei Zugrundelegung bestimmter Annahmen für die Jahre 1990 bis 2009 (alle Zahlen in TDM bis auf die Zeile "Ausschüttungen in % des Zeichnungsbetrages [ohne Agio]")	36		
A. Objekt Heidenheim-Schnaltheim	11	G. Projektion des wirtschaftlichen Ergebnisses in Prozent des effektiven Eigenkapitaleinsatzes bei unterschiedlichen persönlichen Steuersätzen (bezogen auf eine Beteiligung von DM 100.000,00 zuzügl. 5 % Agio)	38		
1. Standort	11	H. Projektion eines möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses aus der Immobilie bei Veräußerung z. B. zum Ende des Jahres 2009	40		
2. Bau-, Nutzflächenbeschreibung und Kubatur	11	I. Renditeberechnung	40		
a) Chronologie der Baumaßnahmen	11	J. Vertragliche Grundlagen	41		
b) Nutzung und Nutzflächen	13	1. Gesellschaftsrechtliches	41		
c) Zusammenstellung der vermieteten Nutzflächen in den Gebäudekomplexen A bis C	13	2. Kaufvertrag, Eigentumsverhältnisse	41		
d) Reparatur- und Modernisierungsaufwand	13	3. Sonstige Regelungen des Kaufvertrages	42		
e) Baubeschreibung	14	a) Mietverhältnisse	42		
f) Kubatur	16	b) Zusicherungen	42		
B. Mieter und Mietverträge	18	c) Erschließungs- und Anschlußkosten	42		
1. Übersicht und allgemeine Angaben	18	d) Maklerprovision	42		
2. Allgemeine Angaben zum Hauptmieter BLV (Metro-Gruppe)	19	e) Vorkaufsrecht zugunsten BLV	42		
3. Detailangaben zu den einzelnen Mietverträgen	20	K. Einzahlung des Zeichnungskapitals und steuerliche Verlustzuweisung	43		
a) Mietvertrag mit BLV Beteiligungen- und Liegenschaften-Verwaltungs GmbH betreffend Flächen im Gebäude Einkaufszentrum vom 30.08.1985	20	L. Eigenkapitalvorfinanzierung	43		
a) Mietvertrag mit der BLV Beteiligungen- und Liegenschaften Verwaltungs GmbH über die Möbelverkaufsstelle, Lagerfläche und eine Teilfläche von 2.412 qm im OG des Gebäudes Einkaufszentrum	22	M. Kapitaleinlage, Höhe der Haftung und Nachschußpflicht	43		
c) Mietvertrag mit der Firma Bauhaus AG, Mannheim, vom 11./16.01.1980	24	N. Mittelfreigabe	43		
d) Mietvertrag mit der Firma Mayer-Schuh GmbH, Bad Ditzingen-Gosbach, vom 02.08.1985	26	O. Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft	43		
e) Mietvertrag mit der Firma Fritsch Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Heidenheim, vom 08.08.1989	27	1. Beteiligungsgesellschaft	43		
		2. Komplementär	43		
		3. ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH	43		
		4. Vertriebsgesellschaft	44		
		5. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	44		



→
Möbel-
und
Einrichtung-
center

SB-Warenhaus →

Überregionale Bedeutung

Das Einkaufszentrum erreicht in einem Radius von 50 km über 240 000 Einwohner. Excellente Verkehrsanbindung durch Bundesstraße und Autobahn, gesundes wirtschaftliches Umfeld mit hoher Industriedichte, hoher Kaufkraft und geringer Arbeitslosigkeit.



Der Einzugsbereich des EKZ liegt in einem Radius von ca. 50 km

↑
Eingang Baumarkt

Große Einkaufszentren werden heute so gut wie nicht mehr genehmigt. Die zunehmenden Parkplatzprobleme in den Städten machen das riesige, mit dem PKW bequem erreichbare Warensortiment eines Einkaufszentrums für immer mehr Menschen interessant.

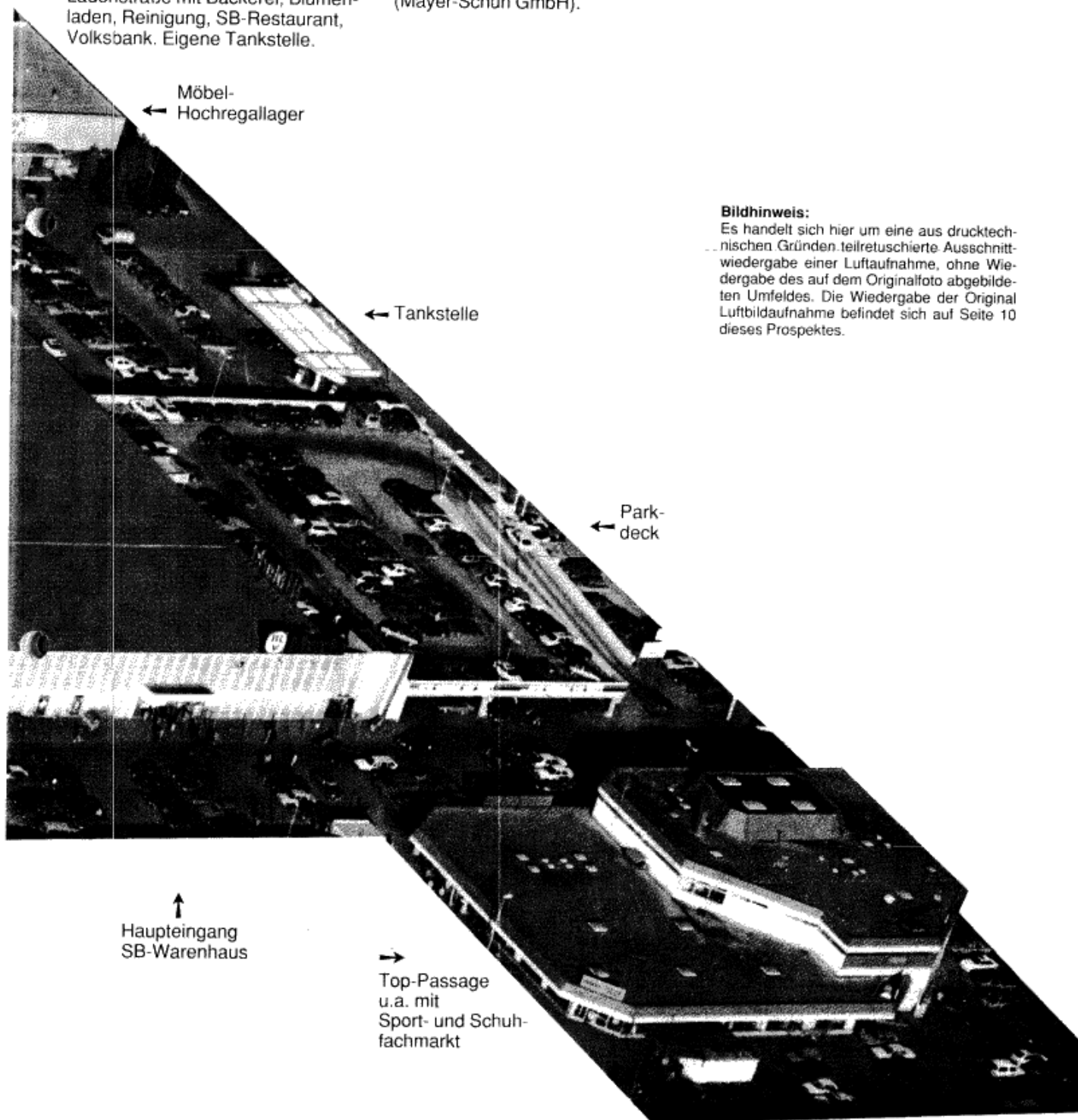
Einkaufszentrum Heidenheim-Schnaitheim rund 28 000 m² vermietete Nutzfläche

Im SB-Warenhaus: Über 50 000 Artikel des täglichen Bedarfs: Lebensmittel, Getränkemarkt, Drogerie- und Kosmetikwaren, Foto-Shop, Zeitschriften, HiFi-Video, Textil- und Sportartikel, Haushaltswaren, Spielwaren und eigene Ladenstraße mit Bäckerei, Blumenladen, Reinigung, SB-Restaurant, Volksbank. Eigene Tankstelle.

In separaten großen Fachmärkten: ein großes BLV Möbel- und Einrichtungszentrum mit rund 7000 m² Fläche und angeschlossenen Möbellager; ein großer Bau- und Heimwerkermarkt (Bauhaus AG), ein Sport- und Schuh-Fachmarkt (Mayer-Schuh GmbH).

Hauptmieter mit 80% der Fläche und einem Mietvertrag bis 30.06.2008 ist die BLV/Metro-Gruppe.

520 Parkplätze erlauben den bequemen fußläufigen Einkauf.



Bildhinweis:

Es handelt sich hier um eine aus drucktechnischen Gründen teilretuschierte Ausschnittwiedergabe einer Luftaufnahme, ohne Wiedergabe des auf dem Originalfoto abgebildeten Umfeldes. Die Wiedergabe der Original Luftbildaufnahme befindet sich auf Seite 10 dieses Prospektes.

Bertram-Luftbild, München Riem
Freig. Reg. v. Obb. G4/30.946

I. Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

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

Erfahrene Partner sind die Voraussetzung für solide Konzeptionen und ordnungsgemäße Betreuung und Verwaltung während der Laufzeit der Beteiligung. Sie legen dem Anleger entweder einen IdW-Prospektprüfungsbericht oder eine Stellungnahme einer angesehenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für die Vollständigkeit des Prospektes im Hinblick auf § 264 a StGB unter Einbeziehung von Prüfkriterien der IdW-Stellungnahme WFA 1/1987 vor.

Wichtige Kriterien für die Beurteilung geschlossener Immobilienfonds:

1. Verringerung der effektiven Einstandskosten um ersparte Steuern (Verlustzuweisung).

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

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

a) einem für die gegenwärtige und für alternative Nutzungen jetzt und langfristig geeigneten Standort. Negativ, z. B. die Industrieimmobilie auf der grünen Wiese im Falle des Konkurses des Mieters. Zu bevorzugen sind z. B. jahrelang erfolgreich betriebene SB-Warenhäuser an verkehrsgünstigen Standorten oder Geschäftshäuser in bedeutenden Großstädten;

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

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

Zu bevorzugen sind z. B. zentrale Standorte oder jahrelang erfolgreich betriebene gewerbliche Flächen, vor allem in großen SB-Warenhäusern.

4. Die Erwerbskosten der Beteiligungsgesellschaft, die Aufschläge und daraus folgend, der Abgabepreis, beeinflussen wesentlich die Rendite. Aufschläge sollten in der Regel 2 Jahresmieten nicht wesentlich überschreiten. Abgabepreise jenseits der 15fachen Jahresmiete lassen derzeit bei üblicher Fremdfinanzierung, ausreichender Dotierung der Reparaturkosten und sofort einsetzender Tilgung ohne den Einsatz "kreativer" Finanzierungsmethoden in der Regel nur Anfangsbarausschüttungen unter 5 % zu.

Abgabepreise, die über der 15fachen Jahresmiete liegen, sind allerdings bei zentralen Standorten in Ballungszentren, angesichts des dort aufgrund hoher Nachfrage geltenden höheren Preis-, Miet- und Wertniveaus zu rechtfertigen; Finanzierungen, die während der Zinsfestschreibungsphase zu besonders niedrigen Nominalzinsen führen (über die Vereinbarung eines höheren Disagios und/oder durch Zinsvorauszahlungen), sind dann zu vertreten, wenn während der Periode der Zinsfestschreibung mit Mieterhöhungen zu rechnen ist, die den Zinsanstieg (von nominal auf effektiv) nach Ablauf der Zinsfestschreibungsperiode weitgehend ausgleichen können.

5. Der Anleger bei einem Fonds mit gewerblichem Immobilienbesitz genießt in besonderer Weise Inflationsschutz: Der Wert derartiger Immobilien wird regelmäßig als Vielfaches der Jahresmiete ausgedrückt und auf dieser Basis werden

derartige Immobilien auch gehandelt. Die Jahresmieten erhöhen sich entweder durch Marktanpassung oder durch vereinbarte sich regelmäßig erhöhende sog. Staffelmieten oder aber durch die Anknüpfung an Lebenshaltungsindices.

6. Die Veräußerung der Fonds-Immobilie (Sperrfrist 2 Jahre) erlaubt die steuerfreie Realisierung der Wertsteigerung.

Projizierte Veräußerungserlöse müssen auf realistischer Grundlage ermittelt werden. Fair erscheint eine Projektion auf der Basis des Vielfachen, zu dem die Fondsgesellschaft selbst erworben hat, vorausgesetzt, die Festlegung des Ankaufrispreises wird nicht durch marktfremde Faktoren beeinflusst, wie z. B. bei Erwerb von nahestehenden Personen oder Firmen zu Kosten, die über dem Marktpreis liegen.

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

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

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

10. Tilgungsfreie Jahre bei einer Fremdfinanzierung erhöhen zwar

II. Das Angebot auf einen Blick

die Anfangsausschüttung, führen aber zu einer langsameren Entschuldung.

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

1. Gegenstand der Beteiligung

Der Anleger beteiligt sich als Kommanditist an der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG. Diese Gesellschaft wird Eigentümerin des Beteiligungsobjektes: "Einkaufszentrum Heidenheim-Schnaitheim".

Das Einkaufszentrum liegt verkehrsgünstig direkt an der Bundesstraße 19 (Ulm-Aalen) und erschließt einen Einzugsbereich mit ca. 243.350 Menschen. Es handelt sich um eines der großen deutschen Einkaufszentren.

Das Einkaufszentrum besteht aus drei Gebäudeteilen unter Einschluß einer Tankstelle mit 4 Zapfsäulen und insgesamt, einschließlich Parkdeck, 520 PKW-Stellplätzen.

Die verschiedenen Baukörper gliedern sich auf in:

	qm/Nutzfläche
1. SB-Warenhaus (11.458,88 qm), Baumarkt (3.030 qm) u. Reinigung (100 qm)	14.588,88
2. Möbelhaus (6.960 qm), Büro (250 qm) und Möbelhochregallager (3.698 qm)	10.908,00
3. die sogenannte "TOP-Passage"	2.347,82
	<u>27.844,70</u>

Es handelt sich überwiegend um Einzelhandelsverkaufsflächen, die den nutzerspezifischen Anforderungen genügen. Die Sortimentsvielfalt (ca. 50.000 bis 60.000 Artikel) des Food- und Non-Food-Bereichs macht das Einkaufszentrum weit über den engeren Standort und Einzugsbereich hinaus attraktiv.

Die bequeme Erreichbarkeit des großflächigen Angebots mit dem Pkw macht einen Einkauf in diesem Einkaufszentrum leicht und erspart die bei Einkäufen im innerstädtischen Bereich bekannten Parkplatzprobleme. Einkaufszentren wie dieses werden aufgrund der bekannten restriktiven Geneh-

migungspraxis unserer Behörden kaum mehr genehmigt.

2. Hauptmieter

Hauptmieter ist die BLV Beteiligungen- und Liegenschaften-Verwaltungs GmbH, München, eine Gesellschaft der Metro-Gruppe. Sie betreibt im Objekt ein SB-Warenhaus und ein Möbeleinrichtungszentrum; sie verzeichnet dabei eine positive Geschäftsentwicklung. Das SB-Warenhaus wird seit Dezember 1989 als sog. "Meister Verbrauchermarkt" im Rahmen einer der erfolgreichsten und bekanntesten SB-Marktschienen der Metro-Gruppe geführt.

Die Metro-Gruppe gehört zu den großen Handelsunternehmen der Welt (Weltumsatz 1988 incl. Beteiligungen: DM 35,5 Mrd. in 718 Betriebsstätten mit rund 86.000 Mitarbeitern). In der Gruppe der deutschen SB-Warenhaus-Betreiber (incl. Großhandel) nimmt die Metro-Gruppe laut SB-Warenhaus Report 1989 mit DM 18,9 Mrd. Umsatz Platz 1 ein.

Zu den von der Metro-Gruppe in Deutschland geführten bzw. beeinflussten Handelsunternehmen gehören u. a. die Metro Cash & Carry-Großmärkte, Rungis Express, Huma, Suma, Meister, Primus, BLV, Winner's Point, Mediamarkt, Reno; Beteiligungen bestehen an Kaufhof AG, Kaufhalle und bei Saturn-Hansa. Die Verkaufsfläche der deutschen Metro-Großmärkte beträgt 660.000 qm, die im Einzelhandel 450.000 qm.

Weitere Mieter mit großen Flächen sind die bekannte Baumarktkette Bauhaus AG und der Schuh- und Sportfilialist Mayer-Schuh GmbH.

3. Übersicht über Mieter, angemietete Fläche, Mietzahlung p. a. und Mietvertragslaufzeit

	festе Mietzeit	angemietete Nutzfläche qm	Jahresmiete 1990 DM	Mietfläche in %	Miete in % p.a.
1. BLV (Metro-Gruppe)	30.06.2008	22.117	2.253.327	79,4	74,4
2. Bauhaus AG	30.07.1991 *)	3.030	338.047	10,9	11,2
3. Mayer-Schuh GmbH	15.11.1995	1.337	205.002	4,8	6,8
4. Sonstige	zwischen 1995 und 1999	1.361	231.640	4,9	7,6
		27.845	3.028.016	100,0	100,0

*) Der Mietvertrag hat eine 10jährige Laufzeit. Da die monatliche Miete mit DM 9,18/qm außerordentlich günstig ist (nach eingeholten Informationen liegen übliche Mieten heute zwischen DM 10,00 und 13,00/qm/Monat), gehen wir davon aus, daß sich der Mietvertrag mangels Abgabe einer anderweitigen Erklärung durch Bauhaus um 5 Jahre verlängert. Hierfür spricht auch, daß Bauhaus vor kurzem, nach Angaben der Verkäufer, auf eigene Rechnung beträchtliche Investitionen in den Verkaufsflächenausbau durchführte. Die BLV hat sich im übrigen bereits schriftlich ein Vormietrecht für diese Fläche bewilligen lassen, da sie in diesem Marktsegment selbst aktiv ist.

4. Nutzungsart

1. BLV: Food, Non-Food, Möbelverkauf, Möbelhochregallager
 2. Bauhaus AG: Bau- und Heimwerkfachmarkt
 3. Mayer-Schuh GmbH: Sport- und Schuhsortiment
 4. Sonstige: verschiedene Nutzungsarten, wie Büro, Gastronomie, Pils-Pub, Friseursalon, Spielothek und Casino (36 qm)
- Alle Mietverträge, bis auf den für das Casino, sind indexiert.

5. Vorzeitige Mietverlängerung durch den Hauptmieter BLV

Die BLV hat am 28.11.1989 eine der ihr eingeräumten zwei 5jährigen Verlängerungsoptionen ausgeübt, mit der Folge, daß sich die feste Mietvertragslaufzeit vom 30.06.2003 bis 30.06.2008 verlängert hat. Hierin sieht die Beteili-

gungsgesellschaft eine Standortbestätigung durch den Hauptmieter.

6. Die wesentlichen Eckdaten des Angebots

- 6.1. Investitionsvolumen einschl. Disagio, Liquiditätsreserve und durch Mieteinnahmen des Jahres 1990 finanzierte Ausschüttungen und Aufwendungen (31.12.1990):

DM 53.675.416

Gesellschaftseinlagen (einschließlich Agio):
DM 22.690.250

Fremdkapital (brutto, einschl. Disagio):
DM 27.957.150

Mieteinnahmen 1990:
DM 3.028.016

- 6.2. Die Mindestzeichnung beträgt DM 10.000,00 (zuzüglich 5 % Agio); höhere Zeichnungsbeträge müssen durch DM 5.000 teilbar sein. Die Einzahlungssumme einschließlich Agio wird nach Annahme der Zeichnung sofort fällig.

- 6.3. Projizierte Barausschüttungen: ab 1990 beginnend mit 5,5 %, in den ersten 8 Mietjahren ganz danach überwiegend steuerlich neutral.

- 6.4. Verlustzuweisung: ca. 32 % auf Zeichnungsbetrag incl. Agio in 1990, Folgeverluste

in den Jahren 1991 bis 1997 von ca. 8,4 %.

- 6.5. Anleger-Rendite: zwischen 7,6 und 8,3 % nach Steuern, je nach persönlichem Steuersatz des Anlegers.

- 6.6. Das steuerliche Negativvermögen beträgt ca. 85 % des Zeichnungsbetrages incl. Agio. Dadurch zusätzliche beträchtliche Steuerersparnisse bei der Vermögenssteuer (ca. DM 445 p. a. bei einer Kommanditbeteiligung von DM 105.000) und bei der Erbschaftsteuer. Analoges gilt für die Schenkungssteuer.

- 6.7. Günstige Einstiegskosten (vor Erwerbsnebenkosten) mit dem 12,5fachen der Jahresmiete.

- 6.8. Fairer Abgabepreis mit dem 14,35fachen der Jahresmiete (siehe hierzu die Berechnung unter Finanz- und Investitionsplan) vor Steuerersparnis. Abgabepreis pro qm Nutzfläche ca. DM 1.550/qm bzw. DM 360/cbm, vor Steuerersparnis.

7. Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung auf der Grundlage der Prospektannahmen

	persönliche Steuersätze von		
	30 % DM	40 % DM	53 % DM
1. Nominalbeteiligung	100.000	100.000	100.000
2. Agio	5.000	5.000	5.000
	105.000	105.000	105.000
3. Einkommensteuerersparnis aus Verlusten in der Initialphase (ca. DM 33.968)	10.190	13.587	18.003
4. effektiver Eigenkapitaleinsatz	94.810	91.413	86.997
5. Liquidität nach Steuern im Zeitraum 1990 und 1991 - 2009 (siehe Tab. F., Cc dto., Cb dto., Ca)	5.500 110.800	5.500 109.900	5.500 108.500
6. Liquiditätszufluß aus steuerfreier Veräußerung ca.	158.442	158.442	158.442
7. Barwertrendite nach Steuern*	7,6 %	7,9 %	8,3 %

* Bei der Ermittlung der Barwertrendite (interner Zinsfuß) wurden folgende Prämissen unterstellt:

1. Das Kommanditkapital von DM 105.000 steht am 01.01.1990 zur Verfügung und dadurch wird der volle Ausschüttungsanspruch 1990 erworben.
2. Die Einkommensteuerersparnis aus den Initialverlusten wird zum 31.12.1990 und alle späteren Zahlungsströme werden zum Ende der jeweiligen Periode zinswirksam.

8. Geringe Nebenkostenbelastung, angemessene Reparaturrücklagen

Die laufende Belastung der Fondsgesellschaft mit Verwaltungskosten einschl. Komplementär, Wirtschaftsprüfer etc. beträgt im Durchschnitt der Prognoseperiode 3 % der Miete p. a. Die Beteiligungsgesellschaft berücksichtigt Reparaturrisiken angemessen. Die entsprechenden kalkulatorischen Ansätze betragen insgesamt über DM 5 Mio. über 20 Jahre oder durchschnittlich 8,2 % der Jahresmiete 1991.

9. Zahlungsabwicklung

Alle Einzahlungen auf das Zeichnungskapital werden bis zum Abschluß der Plazierungsphase über das Anderkonto eines deutschen

Wirtschaftsprüfers bei einer deutschen Großbank im Rahmen einer Mittelfreigabevereinbarung abgewickelt.

10. Kein Schließungsrisiko

Das Objekt wurde von den Gründungsgesellschaftern voll übernommen und finanziert.

11. Erfahrene Initiatoren- und Verwaltungsgesellschaft

Die Beteiligungsgesellschaft wird von der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München, verwaltet. Diese Gesellschaft verfügt über umfangreiche Erfahrung in der Verwaltung gewerblicher Großimmobilien. Das von ihr abgewickelte Investi-

tionsvolumen gewerblicher deutscher Rendite-Immobilien beträgt ca. DM 277 Mio.

12. Stellungnahme bezüglich Prospektvollständigkeit

Eine Stellungnahme über die Vollständigkeit des Prospektes des ILG Fonds Nr. 18 im Hinblick auf § 264 a StGB unter Einbeziehung von Prüfkriterien der IdW-Stellungnahme WFA 1/1987 einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft liegt vor.

Hinweis:

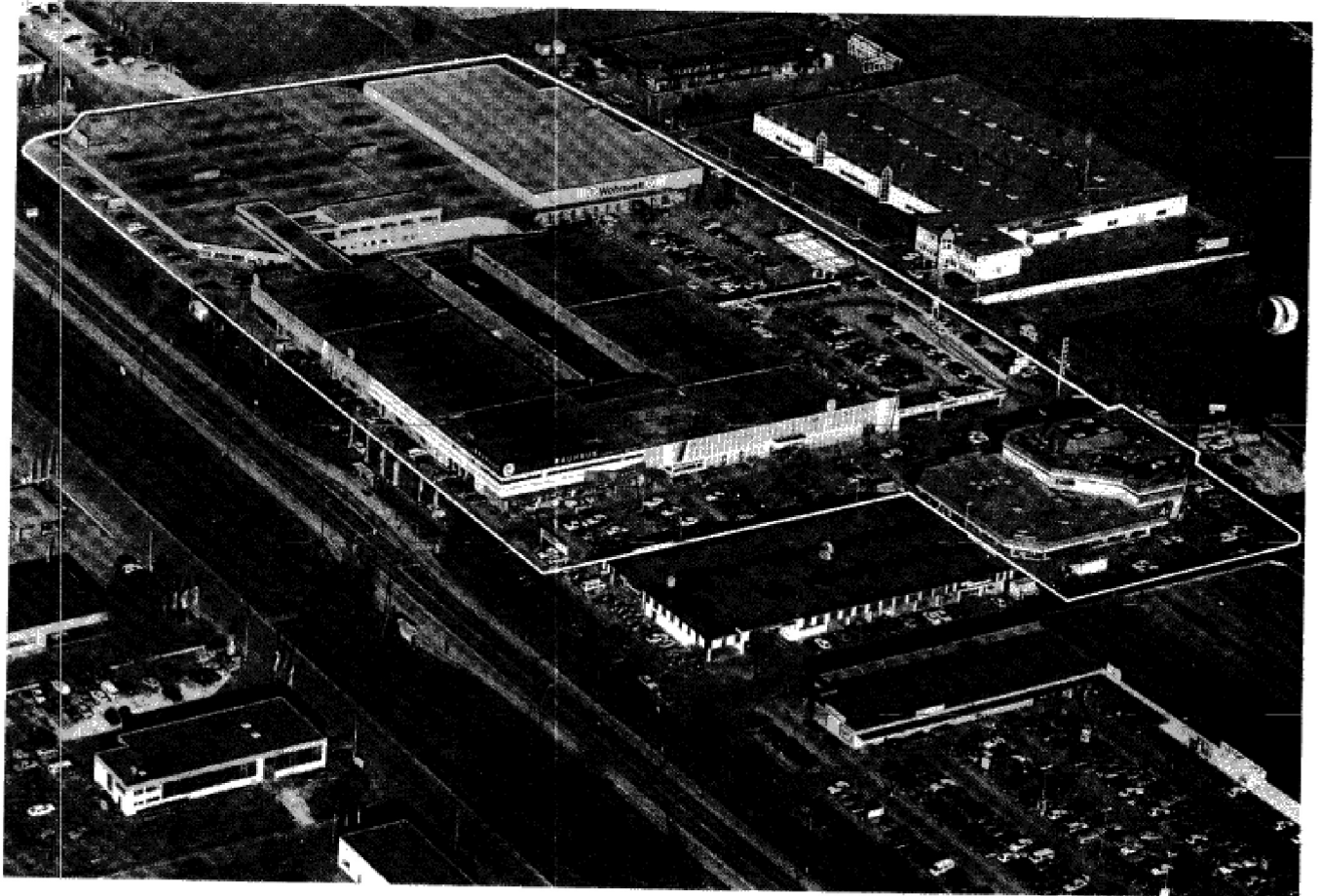
Die vorstehenden Informationen enthalten lediglich eine Zusammenfassung von Aussagen des Zeichnungsprospekts. Grundlage einer Beteiligung sind nicht die vorstehenden zusammengefaßten Informationen, sondern ausschließlich die Prospektaussagen insgesamt. Auf die dort gesondert dargestellten Chancen und Risiken wird hingewiesen.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Unten:
Luftaufnahme (Dez. 89) der im Eigentum der Fondsgesellschaft befindlichen Gesamtanlage (weiß umrandet):
im Vordergrund rechts die sogenannte Top-Passage, das mittlere U-förmige Gebäude (EKZ mit Parkdeck und SB-Tankstelle), im Hintergrund links das Möbelverkaufshaus (Flachbau) und rechts davon das Hochregallager. Links neben dem Areal verläuft die B19 – Ulm – Aalen.
Es handelt sich hier um die vollständige Luftbildaufnahme, deren Ausschnitt auf der Doppelseite 4 und 5 wiedergegeben ist.

Bertram-Luftbild, München-Riem
Freig. Reg. v. Obb. G4/30.946

Umgebungskarte Heidenheim unter Kennzeichnung des Objektstandortes



III. Das Angebot im Detail

A. Objekt Heidenheim-Schnaitheim

1. Standort

Das Einkaufszentrum liegt im Heidenheimer Vorort Schnaitheim, ca. 6 km vom Ortszentrum entfernt, direkt an der B19, die Ulm mit Aalen verbindet und in der Nähe der Autobahnzufahrt Heidenheim (ca. 5 km) der A7 Kempten-Würzburg. Über die A7 ist das Autobahnkreuz Ulm-Elchingen (Verbindung mit der A8 München-Karlsruhe) erreichbar. Zum näheren Einzugsgebiet des Einkaufszentrums gehören vor allem die über die B19 (Ulm-Aalen), B29 (Schwäbisch Gmünd-Aalen), B466 (Schwäbische Alb-Straße) und die A7 erreichbaren Orte wie:

Heidenheim, Nattheim, Königsbrunn, Herbrechtingen, Oberkochen, Aalen (B19); Schwäbisch Gmünd (B29); Giengen, Steinheim, Neresheim, Hermaringen, Niederstotzingen (A7) mit 243.350 Einwohnern. (Quelle: Wohnbevölkerung am 30. Juni 1989, Landkreis Ostalbkreis, des Statistisches Landesamtes Baden-Württemberg, Blatt 12 u. 13)

Der Radius des Einzugsgebietes des Einkaufszentrums beträgt nach Auskunft des Mieters BLV ca. 50 km.

Der Kreis Heidenheim verfügt nach dem Nielsen Report 1987 über eine überdurchschnittlich hohe Konsumkennziffer im Bereich des Lebensmitteleinkaufs.

Im Bereich Heidenheim waren 1988 insgesamt 107 Betriebe mit 24.997 Arbeitnehmern angesiedelt, im Ostalbkreis insgesamt 287 Unternehmen mit zusammen 47.225 Beschäftigten. Der Gesamtumsatz der Betriebe in Heidenheim betrug 1988 DM 3.724 Mrd.; Ostalbkreis 1988: DM 8.024 Mrd. (Quelle: IHK Ostwürttemberg "Überblick in Zahlen 1989").

Zu den Hauptarbeitgebern gehören u. a. (Beschäftigtenzahl geschätzt):

Heidenheim

Voith,	
Papiermaschinen, Turbinen	6.500
Hartmann, Verbandstoffe	1.500
Siemens	2.400
Edelmann, Kartonagen	900
Waldenmaier, Armaturen	800
Feuerbacher, Gesenkschmiede	150
Plouquet, Textil	350
Oberdorfer, Metallweberei	450
Maier, Apparatebau	450
Althammer-Röhren	80
Schwenk, Zementwerke	300
Zoepprit	1.100
Zeiss (Oberkochen)	6.500

Herbrechtingen

Osram	2.500
-------	-------

Königsbrunn

Schwäbische Hüttenwerke	1.100
CF Maier, Apparatebau	600

Giengen

Bosch, Kühlgeräte	7.000
Ziegler, Feuerlöschgeräte	650
Steff-Tiere (Knopf im Ohr)	1.200
Wiedenmann-Armaturen	450
Wolff (Frottee)	180

Der Kreis Heidenheim verfügt laut Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg "Überblick in Zahlen 1989" per Juni 1988 über eine Wohnbevölkerung von 124.303 Menschen. Der Ostalbkreis verfügte im gleichen Zeitraum über eine Wohnbevölkerung von 279.270 und Ostwürttemberg über 403.573.

Das Arbeitsamt Aalen weist für seinen Bezirk (dazu gehören Aalen, Bopfingen, Ellwangen, Heidenheim, Schwäbisch Gmünd) per Oktober 1989 eine Arbeitslosenquote von nur 4,5 % (Quelle: Pressemitteilung des Arbeitsamtes Aalen vom 04.12.1989, Arbeitsmarktzahlen für November 1989, Nr. 99/89) aus.

Heidenheim und der Ostalbkreis verfügen über eine ausgewogene wirtschaftliche Struktur mit einer gesunden Mischung von Herstellungs- und Dienstleistungsbetrieben. Dies ergibt sich aus einer Aufstellung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer für die Region Ostwürttemberg. Die Indu-

striedichte (Beschäftigte auf 1.000 Einwohner) betrug per 31.12.1987 im Kreis Heidenheim 199, im Ostalbkreis 171 und im Gebiet Ostwürttemberg insgesamt 180. Die Vergleichszahl für das gesamte Land Baden-Württemberg betrug 153. Der steuerbare Umsatz von Steuerpflichtigen betrug 1986 im Kreis Heidenheim DM 9,1 Mrd., im Ostalbkreis DM 11,1 Mrd. und in Ostwürttemberg DM 20,3 Mrd. (alle Zahlen aus der Quelle: Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg, "Überblick in Zahlen 1989")

Die Bruttowertschöpfung betrug (1986) im Kreis Heidenheim DM 3,5 Mrd., im Ostalbkreis DM 7,5 Mrd. und damit in Ostwürttemberg insgesamt DM 11,5 Mrd. Dies entspricht, bezogen auf die in Ostwürttemberg per April 1986 insgesamt Erwerbstätigen (188.300), DM 58.500 pro Erwerbstätigen. (Quelle: Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg, "Überblick in Zahlen 1989")

Der Kreis Heidenheim verfügte (1. Januar 1987) über einen Kfz-Bestand von 70.060, der Ostalbkreis über 164.610 und Ostwürttemberg über 234.670 Fahrzeuge. (Quelle: Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg, "Überblick in Zahlen 1989")

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß sich das Einkaufszentrum in einem der wirtschaftlich stärksten Länder der Bundesrepublik (Baden-Württemberg) befindet und daß auch das Umfeld des Einkaufszentrums durch eine überdurchschnittlich gute Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur gekennzeichnet ist; insgesamt positive Voraussetzungen für den erfolgreichen Betrieb eines Einkaufszentrums.

2. Bau-, Nutzflächenbeschreibung und Kubatur

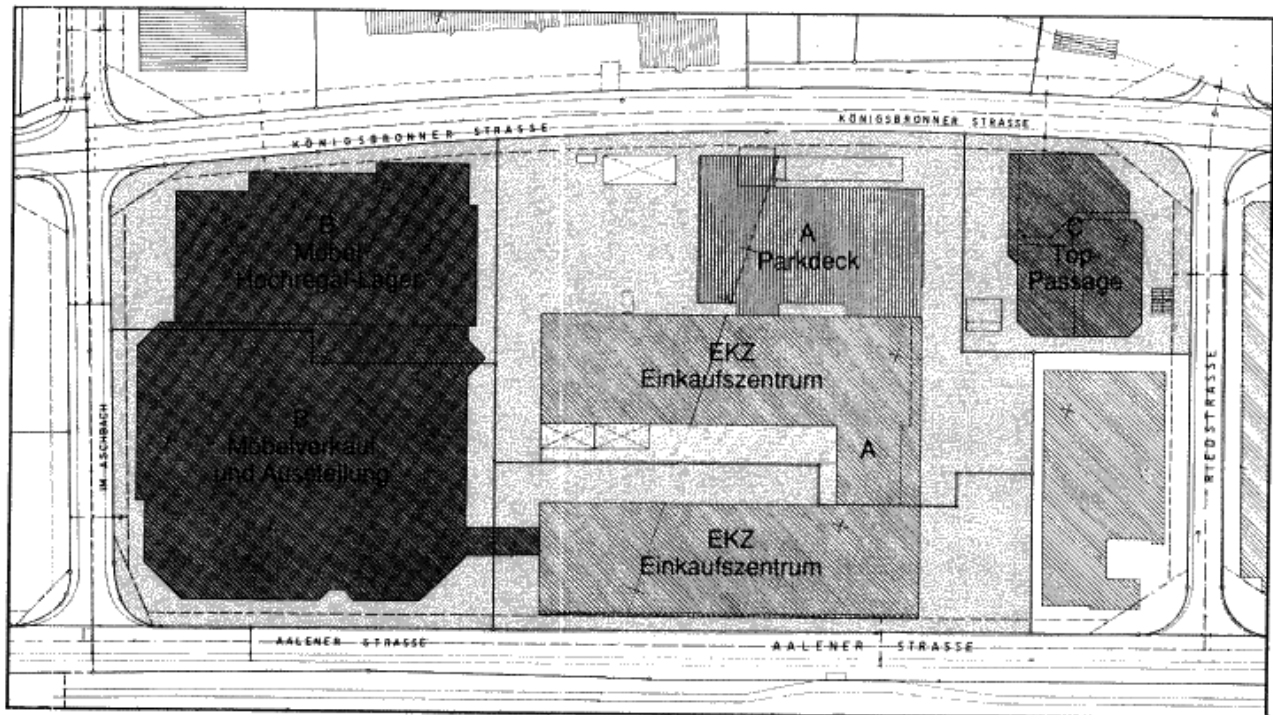
a) Chronologie der Baumaßnahmen

Auf dem von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen Grundstück von insgesamt 37.097 qm stehen drei Gebäudekomplexe (siehe Lage-

plan), aus verschiedenen Baujah-
ren. Die darauf errichtete vermiete-
te Gesamtfläche von 27.844,88 qm

vorgenommen. Zugleich wurden im
Jahr 1981 zwei Rampen an der
Ostseite und ein Vordach an der

punkt wurden im Gebäude A um-
fangreiche Ausbau- und Ausbes-
serungsarbeiten durchgeführt



dient mit Ausnahme von insgesamt
5.059 qm der Einzelhandelsnut-
zung.

Baukörper A (siehe Lageplan)

Im Jahre 1967 wurde entlang der
Aalener Straße ein längsseitiger
Baukörper errichtet. Im Jahre 1968
wurde dieser Baukörper mit einem
weiteren L-förmigen Baukörper ver-
bunden. Die beiden Baukörper
bilden das aus dem Lageplan (Bau-
körper A) erkennbare U-förmige
Gebäude.

Im Jahr 1981 wurden im Erdge-
schosßbereich des Gebäudes Um-
baumaßnahmen in Zusammen-
hang mit dem Mietvertrag Bauhaus

Südseite des Gebäudes ange-
bracht.

Im Bereich der Baumarktfäche
wurden nach Angaben des Verkäu-
fers im Frühjahr 1988 durch den
Mieter erhebliche Investitionen im
Eingangsbereich, wie auch im In-
nenbereich, durchgeführt.

Im Jahr 1983 wurde im Anschluß
an dieses Gebäude ein zweige-
schossiges Parkdeck mit insge-
samt 163 Pkw-Stellplätzen und
einer Aufzugsanlage errichtet.

Im Jan./Febr. 1986 wurde die Ver-
kaufsfläche im EG durch einen
Anbau an der Westseite um 800
qm erweitert. Zum gleichen Zeit-

(komplette neue Elektroinstallation,
Kühl- und Personalräume, Beleuch-
tungsanlage, Bodenbeläge, Roll-
steigen, Einbau einer Rauch- und
Wärmeabzugsanlage, einer Sprink-
leranlage, neuer Innen- und Außen-
anstrich). In Zusammenhang mit
der Erweiterung der Nutzfläche
wurde ein Getränkemarkt eingerich-
tet und die Südfront des Gebäudes
(Eingangsbereich) neu gestaltet
(Eingang mit Ladenzone und Re-
staurant); die Küchen- und Restau-
ranteinrichtung wurde komplett
erneuert.

Im Januar 1987 wurde auf dem
Grundstück eine Tankstelle (nicht
im Eigentum der Beteiligungsgesell-

schaft) mit 4 Zapfsäulen und einem Service-Kiosk errichtet.

Baukörper B

Die Gebäude des Komplexes B wurden im Jahr 1973 (Hochregallager) bzw. 1981 (Möbelverkaufshaus) errichtet.

Im Jahr 1981 wurden im Obergeschoß des Möbelverkaufshauses Büroräume errichtet.

Im Oktober 1989 wurde das Flachdach des Lagers total saniert (neue TROCAL-Folie Typ SGMA) und mit einer alustranggepreßten Attika versehen.

Baukörper C

Der Komplex C (zwei- und eingeschossig) wurde als sog. Passagengebäude 1981 errichtet. Im Jahre 1985 wurde durch Umbaumaßnahmen die heutige Flächenstruktur unter Beseitigung innenliegender Passagengänge hergestellt.

b) Nutzung und Nutzflächen

Die Flächen in den Gebäudekomplexen A bis C werden derzeit entsprechend den geschlossenen Mietverträgen wie folgt genutzt:

Baukörper A: Das Gebäude Einkaufszentrum mit Erdgeschoß und einem durch Rollsteigen verbundenen Obergeschoß und angegliederter Parkdeck:

Der im Lageplan mit EKZ gekennzeichnete U-förmige Baukörper enthält in 2 Geschossen 14.488,88 qm vermietete Nutzfläche. Auf das EG entfallen dabei 7.644,44 qm, auf das OG 6.844,44 qm. Die Nutzfläche im EG verteilt sich wie folgt:

Die Bauhaus AG (selbständiger Eingang und abgetrennt) nutzt 3.030 qm. Die von BLV genutzte Fläche, insgesamt 11.458,88 qm, wird durch einen Haupteingang und einen Seiteneingang erschlossen. Zur BLV-Fläche im Erdgeschoß (4.614,44 qm) gehört die Ladenzeile mit Kassenzone. Im Bereich der Ladenzone befinden

sich eine Volksbank-Zweigstelle, eine Bäckerei, eine Reinigung, ein Blumenladen und ein SB-Restaurant. Auf der Verkaufsfläche des Erdgeschosses wird überwiegend ein umfassendes Food-Sortiment mit Getränkemarkt, daneben aber auch verschiedene Non-Food-Waren, wie Fotoartikel etc., angeboten. Die Nutzfläche des OG (6.844,44 qm) ist mit dem EG durch 2 Rollsteigen verbunden. Dort werden ausschließlich Non-Food-Artikel angeboten. Im Bereich des dem EKZ angeschlossenen Parkdecks ist die Errichtung einer chemischen Reinigung mit 100 qm Nutzfläche vorgesehen. Ein entsprechender Mietvertrag liegt bereits vor.

Das Schwergewicht des Warenangebots der BLV liegt im Non-Food-Bereich. Es entfallen im EKZ auf die im wesentlichen für das Foodangebot genutzten Flächen (einschließlich SB-Restaurant, Laden- und Kassenzone) 4.614 qm Nutzfläche, während im OG 6.844 qm Nutzfläche im Non-Food-Bereich eingesetzt wird.

Baukörper B: Die Möbelverkaufsfläche des BLV Einrichtungscenter beträgt 6.960 qm; das angeschlossene Hochregallager umfaßt 3.698 qm Nutzfläche. Als Aufbau auf den erdgeschossigen Teil (Möbelverkaufshaus) wurde, mit eigenem Eingang, eine Bürofläche von 250 qm errichtet (Mieter: Fritsch Vermögens- und Verwaltungs GmbH).

Baukörper C: Die sogenannte Top-Passage. Die Gesamtnutzfläche dieses Bereichs einschließlich einer lediglich zu verpachtenden Teilfläche von 150 qm (zur Errichtung eines Imbiß-Kiosks) beträgt 2.348 qm.

Im ebenerdigen Bereich bietet der Schuh-Filialist Mayer-Schuh GmbH ein ausgewogenes Sortiment von Schuh- und Sportartikeln an. Von der von der Fa. Mayer-Schuh GmbH angemieteten Gesamtfläche (1.337 qm) sind ca. 100 qm an einen Friseur-Filialbetrieb untervermietet. Im zweigeschossigen Teil befindet sich vor allem ein Gastro-

nomiebetrieb mit 528 qm. Weiterhin sind im Gebäude ein Pub und eine Spielothek untergebracht (zusammen 297 qm) sowie ein kleines Spielcasino (36 qm).

c) Zusammenstellung der vermieteten Nutzflächen in den Gebäudekomplexen A bis C:

Baukörper A:

14.489 qm	EKZ (davon BLV 11.459 qm und Bauhaus AG 3.030 qm)
100 qm	Reinigung (im Bereich des Parkdecks neu zu errichten)
14.589 qm	

Baukörper B:

6.960 qm	BLV Möbelverkaufsfläche
3.698 qm	BLV Möbellager
250 qm	Fritsch Vermögens- und Verwaltungs-GmbH (Büro)
10.908 qm	

Baukörper C:

1.337 qm	Mayer-Schuh GmbH
528 qm	Hallbauer & Saller (Gastronomiebetrieb)
297 qm	MSV Spiel und Freizeit GmbH (Spielautomaten, Pils-Pub)
36 qm	Klaus-Dieter Fritsch (Spielcasino)
150 qm	FS-Automaten-Spielcenter Betriebs GmbH (Errichtung und Betrieb einer Imbiß-Blockhütte durch den Pächter)
2.348 qm	

Die vermieteten Nutzflächen betragen insgesamt 27.845 qm.

d) Reparatur- und Modernisierungsaufwand

Die Gebäude wurden anlässlich der Einwertung durch Beauftragte der fremdfinanzierenden Bank begangen. Der von der Beteiligungsgesellschaft beauftragte Architekt, Herr Otmann, hat ebenfalls eine Begehung durchgeführt.

Herr Otmann kommt in einer Stellungnahme vom 09.12.1989 zu folgendem Ergebnis:

"Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß das Objekt mit den Einzelgebäuden A, B und C unter Würdigung der einzelnen Entstehungsdaten in einem guten Zustand ist und tadellos gewartet wurde. Es bestehen zur Zeit nach unserem Kenntnisstand und den erhaltenen Auskünften keine den Betrieb behindernden Mängel, wobei wir davon ausgehen, daß die obere Parkdeckebene gemäß Zusicherung des Verkäufers noch überarbeitet wird und damit dann als auf den neuesten Stand der Dichtungstechnik gebracht gilt. Mit den von (der Beteiligungsgesellschaft) eingesetzten Wartungsrückstellungen scheinen uns die in den nächsten Jahren standzeitbedingt anzusetzende Unterhaltungs- wie u.a. auch erwartete Dachdichtungsarbeiten ausreichend abgedeckt. Im übrigen verweisen wir darauf, daß das Lagergebäude des BLV-Möbelmarktes erst vor kurzem neu gedichtet wurde."

Die Gebäude befinden sich in einem tadellosen Zustand. Sie erfüllen die nutzungsspezifischen und mietvertraglich vereinbarten Anforderungen und genügen den gesetzlichen und behördlichen Auflagen. Diesbezüglich enthält der Kaufvertrag mit der Beteiligungsgesellschaft entsprechende Zusicherungen der Verkäufer. Die Verkäufer verpflichten sich im Kaufvertrag, bestimmte Mängel (im Bereich des zum Gebäudekomplex A gehörenden Parkdecks wie auch solche im Bereich der Durchfahrt zur Anlieferzone des Gebäudes A) auf eigene Kosten zu beseitigen.

Bisherige Reparaturaufwendungen (nach Angaben des Verkäufers) in den letzten Jahren

BLV-Möbellager:	DM
1986	8.066,35
1987	666,30
1988	159,72
1989	131.079,00

Das Dach des Möbellagers wurde im Monat 9/1989 total saniert.

BLV-Möbelhaus:	DM
1988	13,20
1989	1.289,07

BLV SB-Verbrauchermarkt:	DM
1985	432,45
1986	5.117,10
1987	4.243,95
1988	3.155,55
1989	3.572,60

Bauhaus AG:	DM
1985	2.010,65
1986	765,80
1987	1.159,79
1988	7.971,05

TOP-Passage:	DM
1987	190,70
1989	142,00

Die Prognoserechnung der Beteiligungsgesellschaft enthält neben der Berücksichtigung kalkulierter laufender jährlicher Aufwendungen für Instandhaltung auch Rücklagen für Großreparaturen (insgesamt DM 1,9 Mio. in den Jahren 1997 und 2002).

Im Zusammenhang mit der Verlängerung der Mietverträge durch die Hauptmieterin BLV hat sich die Beteiligungsgesellschaft verpflichtet, für im Jahr 1990 vom Mieter im Gebäudekomplex A durchzuführende Maßnahmen einen Investitionszuschuß von DM 900.000 zu leisten. Im Zuge von in 1990 durchzuführenden Maßnahmen ist u.a. geplant:

1. die Erhöhung der Attraktivität des Verkaufsbereichs durch eine innenarchitektonische Umgestaltung der Verkaufsflächen
2. eine Aufwertung des Non-Food-Bereichs im OG durch Integration von Fachmarktangeboten
3. der Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage für das gesamte OG.

e) Baubeschreibung

Baukörper A: Baubeschreibung zum Bauantrag vom 17.03.1967

Längsseitiger Baukörper entlang der Aalener Straße:
 "besondere konstruktive Merkmale: Stahlbeton in Montagebauweise
 Fundamente: Pfahlgründung
 Außenwände EG und OG: Stahlbeton, Sandwichepl. ca. 15 cm st.
 Trennwände Ober- und Dachgeschoß: Stahlbeton bzw. Holz

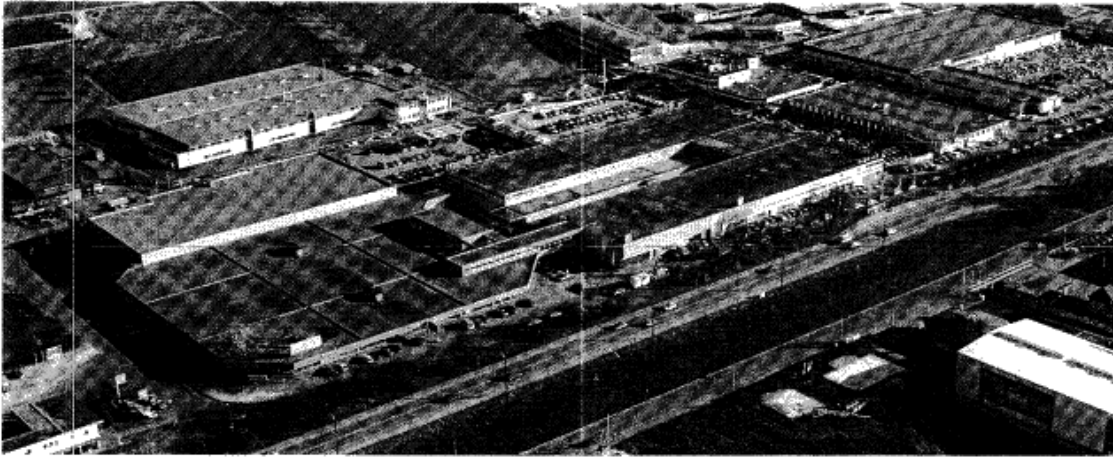
Decken a) über EG: Stahlbeton 20 cm
 b) über OG: Schaumbeton 10 cm
 Dach: Flachdach
 Dachdeckung: Kiespressdach
 Treppen: Stahlbeton
 Spül- oder Trockenabort: Spülaborte
 besondere bauliche Einrichtungen: Lastenaufzug
 Material, Struktur und Farbe der Außenseiten des Gebäudes: Sichtbeton
 Art und Leistung der Heizung: Warmwasser-Gebläse-Heizung"

Baubeschreibung zum Bauantrag vom 17.02.1968

L-förmiger Baukörper:
 "besondere konstruktive Merkmale: Stahlbeton-Montage
 Fundamente: Pfahlgründung
 Außenwände: EG: Stahlbeton, EG und OG: Stahlbetonfertigteile
 Trennwände Erd- und Obergeschoß: teils Stahlbeton 15 cm, teils Kalksandstein 11,5 cm
 Decken a) über EG: Stahlbeton massiv d = 10
 b) über OG: Gasbetondielen d = 10
 Dach: Warmdachaufbau
 Treppen EG und OG: Stahlbeton massiv bzw. Montage
 Spül- oder Trockenabort: Spülabort. Absauganlage über Dach
 besondere bauliche Einrichtungen: Sprinkleranlage; Aufzüge für Personen und Lasten
 Material, Struktur und Farbe der Außenseiten des Gebäudes: Sichtbeton gestrichen bzw. Waschbeton"

Baukörper B: Baubeschreibung zum Bauantrag vom 30.01.1980

a) Möbelverkaufsraum:
 "besondere konstruktive Merkmale: Massivbau
 Fundamente: Pfahlgründung, Betonpfähle
 Außenwände: EG: Gasbeton 20 cm, EG: Isolierverglaste Schaufenster
 Trennwände Ober- und Dachgeschoß: Ziegel, verputzt und Metallständerwände mit Gipskarton-Beplankung
 Decken über EG: Trapezprofilbleche
 Dach: Flachdach, Trapezprofilbleche auf Stahlbetonträgern
 Dachdeckung: Mehrlagiges Bitumendach mit Kiesschüttung
 Treppen EG: Stahlbeton
 Spül- oder Trockenabort: Be- und Entlüftung über Dach
 besondere bauliche Einrichtungen: Sprinkleranlage
 Material, Struktur und Farbe der Außenseiten des Gebäudes: Gasbeton beschichtet, eloxierte Schaufensteranlage"
 b) Lagerhalle: Baubeschreibung zum Bauantrag vom 07.07.1972
 "besondere konstruktive Merkmale: Stahlbeton-Skelettbau, sämtl. Bauteile (tragende) F 90
 Fundamente: Pfahlgründung aus Stahlbetonrammpfählen Außenwände: EG und OG: Gasbeton-Fertigelemente 15 cm stark
 Trennwände Erd- und Obergeschoß: Mauerwerk aus KST 24 bzw. 11,5 cm stark
 Decken: Zwischendecke Stahlbetonmassiv,



Luftaufnahme der Gesamtanlage (Dez. 89)
Bertram-Luftbild, München-Riem, Freig. Reg. v. Obb. G4/30.946



Luftbild der Gesamtanlage (Dez. 89)
Bertram-Luftbild, München-Riem, Freig. Reg. v. Obb. G4/30.946



Zufahrt zum Einkaufszentrum



Einkaufszentrum mit Haupteingang,
BLV und Bauhaus sowie Parkfläche

Dachdecke Trapezblech 1 mm auf Stahlbetonträger
 Dach: Flachdach, Trapezprofilbleche auf Stahlbetonträgern
 Dachdeckung: TROCAL-Folie (SGmA)
 Treppen EG: Stahlbeton
 Spül- oder Trockenabort: Spülabort
 besondere bauliche Einrichtungen: 3 hydraulische Hebebühnen
 Material, Struktur und Farbe der Außenseiten des Gebäudes: Gasbeton natur
 Sammelheizung: ja
 Gasheizung (Öltank wurde entsorgt)
 Wärmemittel: Warmluft
 Brennstoffe: flüssige
 Heizkessel Anzahl: 2 Stück
 Kesselgröße: 1 Stück 400.000 We, 1 Stück 10.000 WE
 Heizraum: Größe: 4,76 x 5,76 x 3,30
 Konstruktion der Decke über dem Heizraum: Stahlbetonmassiv F 90
 Belüftung: direkt
 Entlüftung: über Dach
 Schornsteine: 2 Stück
 Material: Formstein mit Schamotteinsatz
 System Schiedel
 lichter Durchmesser: 30 bzw. 20
 Lagerbehälter für wassergefährdende Flüssigkeiten
 Wie erfolgt Lagerung: unterirdisch
 Art und Anzahl der Behälter: 1 Stück
 Schutzvorkehrungen: Wannentartig ausgebauter Fußboden des Lagerraums mit 30.000 Liter Fassungsvermögen, optisch und akustisches Leckanzeigegerät, Vakuumgerät, Kathodenschutz, Überlaufsicherung
 Art der Flüssigkeit: LE

Betriebsrohrleitungen: oberirdisch, unterirdisch, aus Kupfer, mit Schutzrohr, als Saugleitung, mit Kathodenschutz"

Baukörper C: Baubeschreibung zum Bauantrag vom 12.12.1980

"besondere konstruktive Merkmale: Skelettfertigteilbau
 Fundamente: Pfahlgründung, Stahlbetongurte
 Außenwände: EG und OG: Betonfertigteile 24 cm und ALU-Schaufensterelemente 6 cm
 Trennwände Erd- und Obergeschoß: Mauerwerk 24, 11,5 cm und Fertigtrennwände
 Decken: über UG: bewehrte Betonplatte über Pfahlgurten
 über EG: Trapezbleche u. teilweise Stahlbetondecke u. bit. Absperrung
 über OG: siehe EG
 Dach: Flachdach mit Warmdachaufbau
 Dachdeckung: Mehrlagiges Bitumenharddach mit Kiesschüttung
 Treppen EG: Stahlbetontreppen
 Spül- oder Trockenabort: Spülabort, Be- und Entlüftungsanlage
 besondere bauliche Einrichtungen: mechan. Be- und Entlüftung im Bereich Disco, Kleingüteraufzug
 Material, Struktur und Farbe der Außenseiten des Gebäudes: Sichtbeton, Blechabdeckung aus Titan-Zink, eloxiertes Aluminium
 Sammelheizung: ja
 Zentralheizung mit atmosphärischem Gasbrenner
 Brennstoffe: gasförmige

Heizkessel Anzahl: 1 Stück
 Kesselgröße: Buderus
 Leistung: 170.000 kcal
 Heizraum: Größe: 32,3 qm/3,80 m
 Konstruktion der Decke über dem Heizraum: Stahlbetonmassivdecke
 Belüftung: Oberlicht und Zuluftaussparung
 Entlüftung: Oberlicht, Entlüftungsaussparung
 Schornsteine: 1 Stück
 Material: doppelwandiger Edelstahlkamin
 lichter Durchmesser: 300
 wirksame Schornsteinhöhe nach DIN 18160 Bl. 1 u. Anl. 20 z. 4.
 BNE: 5,00 m"

f) Kubatur (ermittelt nach DIN 277)

		cbm
Baukörper A:	a)	24.830,00
	b)	27.506,00
	c)	3.070,00
Baukörper B:	a)	30.663,00
	b)	23.564,00
Baukörper C:		10.240,86
		<u>119.873,86</u>

* (Anbau Dez. 1985)



EKZ-Haupteingang
 des Mieters Bauhaus



EKZ.
im Vordergrund
Parkdeck mit Werbe-
tafel "Meister"



EKZ-Warenanlieferung



EKZ-SB Tankstelle



EKZ-Top-Passage,
im Vordergrund
Parkplatz und
Verkaufsfläche
Mayer-Schuh und Sport

B. Mieter und Mietverträge

1. Übersicht und allgemeine Angaben

Mietaufstellung						
Mieter	Nutzungsart	Nutzfläche qm	Miete p/Mt netto DM	Mietvertragslaufzeit	Option	Indexanpassung/Freijahre
BLV Beteiligungen- und Liegenschaften Verwaltungs GmbH (Metro-Gruppe)	Einkaufszentrum	9.046,88	80.517,23	03.1986 – 30.06.2008	1x5 Jahre	3-3/4 Freijahre (ab 1.1.1990 gerechnet) dann bei 20 Punk- ten Veränderung 50% An- passung (Basis 1980 = 100%*)
BLV Beteiligungen und Liegenschaften Verwaltungs GmbH (Metro-Gruppe)	Rollsteige		760,02	30.06.1995 ¹⁾		
BLV Beteiligungen- und Liegenschaften Verwaltungs GmbH (Metro-Gruppe)	Non-Food-, Fachmarktangebot	2.412,00	19.000,00			
BLV Beteiligungen und Liegenschaften Verwaltungs GmbH (Metro-Gruppe)	Möbelverkaufsfläche	6.960,00	65.000,00	01.01.1989 – 30.06.2008	1x5 Jahre	2 Freijahre, (ab 1.1.1990) Basis 1980 = 100%*) ab Ver- tragsbeginn, dann bei 10% Veränderung 50% Anpassung
BLV Beteiligungen- und Liegenschaften Verwaltungs GmbH	Lager	3.698,00	22.500,00			
Firma Bauhaus AG	Baumarkt	3.030,00	28.170,56	30.07.1981 – 30.07.1991	2x5 Jahre	Keine Freijahre Basis 1970 = 100%*); 50% An- passung bei 15% Veränderung
Fritsch Vermögens- u. Verwaltungs GmbH	Büro	250,00	2.000,00	01.09.1989 – 31.08.1999	1x5 Jahre	3 Freijahre, dann bei 10% Ver- änderung 50% Anpassung (Basis 1980 = 100%*)
Mayer-Schuh GmbH	Schuhe, Sportartikel	1.336,68	17.083,50	01.12.1985 – 30.11.1995	2x5 Jahre	Keine Freijahre Basis 1980 = 100%*) Anpassung 60% bei 10% Veränderung
MSW Spiel- und Freizeit GmbH	Spisalon, Pub	297,00	5.940,00	01.10.1986 – 30.09.1996	2x5 Jahre	Keine Freijahre Basis 1976 = 100%*); An- passung 100% bei mehr als 10 Index-Punkte-Veränderung
Roland Halbauer, Johann Saller	Gaststätte	528,14	7.513,33 ²⁾	01.01.1982 – 30.06.1995	–	Keine Freijahre Basis 1970 = 100%*); bei 10% Veränderung 100% Anpassung
Klaus Dieter Fritsch	Casino	36,00	500,00	01.09.1988 – 31.08.1993	–	Festmiete bis 31.08.1993
Johann Rumsauer	Reinigung	100,00	2.500,00 ³⁾	01.07.1990 – 30.06.2000	2x5 Jahre	3 Freijahre; bei 10% Veränderung, (ab Ver- tragsbeginn) 70% Anpassung
FS-Automaten-Spielcenter Betriebs GmbH	Platzmiete/ Freistand	150,00	1.000,00 ⁴⁾	01.05.1990 – 30.04.2000	–	1 Freijahr, dann bei 10% Ver- änderung 55% Anpassung (1980 = 100%*)
Gesamt		27.844,70	252.484,64			

*1) Lebenshaltungskosten-Index für einen 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen.

¹⁾ Hierbei handelt es sich um einen jährlichen Zuschuß von DM 9.120,24 für den Einbau von Rollsteigen, der in einer Summe zur Jahresmitte bezahlt wird. Die Zuzahlung endet zum 30.06.1995.

²⁾ Bei dieser Miete handelt es sich um die gegenwärtig noch erhobene. Aufgrund einer in der Zwischenzeit eingetretenen Indexsteigerung wird von der Beteiligungsgesellschaft unter Beachtung der entsprechenden Regelungen des Mietvertrages eine Mietanpassung durchgeführt; die Mieterhöhung ist in der Mietprojektion berücksichtigt.

³⁾ Diesen Mieteingängen wird unterstellt, daß die im Kaufvertrag geregelten Voraussetzungen (zeitgerechte Fertigstellung der vermieteten Baumaßnahme bzw. Erstellung eines Imbißstandes durch den Pächter) eintreten. Es wird auf die Ausführungen des Prospektes zu den Mietverträgen verwiesen.

2. Allgemeine Angaben zum Hauptmieter BLV (Metro-Gruppe)

Hauptmieter ist die BLV Beteiligungen- und Liegenschaften-Verwaltungs GmbH, München. Die Mieterin gehört zu der bereits im Jahre 1945 gegründeten Münchner BLV-Gruppe, die bis zum Jahr 1988 in eigener Regie an verschiedenen Standorten der Bundesrepublik insgesamt 62 SB-Warenhäuser, C & C-Großmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Einrichtungszentren etc., mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 280.000 qm betrieben hat. Die BLV-Gruppe erzielte in den von ihr betriebenen Märkten per 31.12.1988 einen Gesamtumsatz von DM 1,471 Mrd.

Wie bekannt, wurde die BLV-Gruppe im Jahre 1988 von der Metro-Gruppe in Düsseldorf übernommen. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Mieterin ist Herr Otto Beisheim. Herr Otto Beisheim ist zugleich alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Metro SB-Großmärkte GmbH, Düsseldorf. Alleinige Gesellschafterin der Mieterin ist mit einer Einlage von DM 8,4 Mio. die Bayerische Lagerversorgung Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co., München, deren Stammkapital per 31.12.1988 rund DM 57 Mio. betrug. Alleinige Gesellschafterin der Komplementär-GmbH der Bayerische Lagerversorgung Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co., München, ist mit einer Einlage von DM 1 Mio. die Metro Verwaltungs GmbH & Co. KG, Düsseldorf. Ungeachtet der beschriebenen gesellschaftsrechtlichen Verbindungen besteht jedoch keine Mithaftung anderer Gesellschaften bzw. Personen der Metro-Gruppe für Verbindlichkeiten der Mieterin.

Die Tätigkeit der Mieterin liegt nach Übernahme der BLV-Gruppe durch die Metro-Gruppe im wesentlichen in der Verwaltung ihres in Bayern gelegenen erheblichen Grundbesitzes, u. a. in München.

Das von der Beteiligungsgesellschaft erworbene Einkaufszentrum

wird im Rahmen der Metro-Gruppe seit Dezember 1989 als "Meister-Verbrauchermarkt" geführt. Nach einer Pressemitteilung der Metro-Geschäftsleitung, Düsseldorf, vom 02.01.1990 ist geplant, daß die Metro-Gruppe ihre Aktivitäten Primus/Meister, Huma und BLV in eine MHB Im- und Export Handels-AG einbringt. Die Asko Deutsche Kaufhaus AG bringt die von ihr gehaltene Beteiligung an der Massa AG in die MHB Im- und Export Handels-AG ein. Metro und Asko sind in der MHB Im- und Export Handels-AG mit je 50 % beteiligt. Die unternehmerische Führung und die Stimmrechte werden nach der Pressemitteilung jedoch mit 76 % bei der Metro-Gruppe liegen. Laut Veröffentlichung im Handelsblatt vom 03.01.1990 rechnet die AG mit einem Umsatz von über DM 5 Mrd. Metro und Asko werden beim Bundeskartellamt die Gründung der gemeinsamen Einzelhandelsaktivität anmelden. Die endgültige Wirksamkeit der vorgeschilderten Vereinbarung hängt im Zweifel von einer Entscheidung des Bundeskartellamtes ab.

Die organisatorische und betriebliche Eingliederung der Mieterin in den Verbund der Metro-Gruppe ergibt sich u. a. aus der Darstellung des SB-Warenhaus Report 1989. Dort nehmen auf Seite 25, unter der Überschrift "Die 10 größten SB-Warenhaus-Betreiber", unter "Vertriebskette", die verschiedenen Groß- und Einzelhandelsbetriebe der Metro-Gruppe (unter Einschluß von Großhandelsumsätzen) mit einem Gesamtumsatz für 1987 von DM 18,9 Mrd. den ersten Platz ein. Nachfolgend die im SB-Warenhaus Report 1989 wiedergegebene Rangfolge:

Name	Umsatz in Mrd. DM
Metro	18,9
Rewe Handelsgesellschaft	
Leibbrand OHG	13,0
Asko-Schaper-Massa	11,3
Co op	10,3
Allkauf SB-Warenhaus GmbH & Co. KG	3,9
AVA Allgemeine Handelsgesellschaft der Verbraucher AG	2,0
Wertkauf Verwaltungsgesellschaft mbH	1,9
Globus-Handelshof-Gruppe	1,4
Ratio Handel GmbH & Co. KG	1,2
Kathreiner AG	0,9

Die Metro-Gruppe (weltweit) weist nach einer Veröffentlichung der Metro anlässlich ihres 25jährigen Geschäftsjubiläums folgende Zahlen aus (Zahlen nicht testiert):

"(Umsätze in DM/Stand Ult. 12/88)

Großhandels-Umsatz
(excl. Beteiligungen)
DM 13,685 Mrd.

Großhandels-Umsatz
(incl. Beteiligungen)
DM 20,830 Mrd.

Einzelhandels-Umsatz
(excl. Beteiligungen)
DM 3,230 Mrd.

Einzelhandels-Umsatz
(incl. Beteiligungen)
DM 14,660 Mrd.

Umsatz der METRO-Gruppe
(excl. Beteiligungen)
DM 16,915 Mrd.

Umsatz der METRO-Gruppe
(incl. Beteiligungen)
DM 35,490 Mrd.

Anzahl der Mitarbeiter
METRO-Gruppe
(incl. Beteiligungen)
86.100

QM-Verkaufsfläche
METRO-Gruppe
(excl. Beteiligungen)
1.480.450

QM-Verkaufsfläche
METRO-Gruppe
(incl. Beteiligungen)
3.126.000

Anzahl Vertriebsstätten
METRO-Gruppe
(incl. Beteiligungen)

718"

Die Metro-Gruppe ist auch in vielen Ländern Europas tätig, dort wurden in 1988 Umsätze (Groß- und Einzelhandel) von insgesamt DM 12,1 Mrd. getätigt.

Die Beteiligungsgesellschaft geht davon aus, daß die gegenwärtige Mietbelastung aus den von BLV angemieteten Flächen (jährlich DM 2.253.327,00) erwirtschaftet wird. Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH hat bezüglich aller Verpflichtungen der Beteiligungsgesellschaft als Vermieterin gegenüber der BLV aus den mit BLV bestehenden Mietverträgen den Schuldbeitritt erklärt. Diese Erklärung wird gegenstandslos, sobald die in § 6 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft beschriebene beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung von Ansprüchen der BLV im Falle einer Versteigerung zugunsten der BLV im Grundbuch eingetragen ist.

3. Detailangaben zu den einzelnen Mietverträgen

a) Mietvertrag mit BLV Beteiligungen- und Liegenschaften-Verwaltungs GmbH betreffend Flächen im Gebäude Einkaufszentrum vom 30.08.1985.

1. Vermieter war die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts Brühle und Fritsch.

Die Beteiligungsgesellschaft hat das betreffende Grundstück erworben und ist damit nach § 571 BGB in den bestehenden Mietvertrag eingetreten.

2. Gegenstand der Vermietung

Gegenstand ist nach § 3 Ziffer 1 des Mietvertrages eine zwischen Vermieter und Mieter festgestellte Nutzfläche (nach DIN 283) von 9.046,88 qm, die sich auf zwei Geschosse (EG und OG) verteilt. Die Nutzflächen sind (§ 1 Ziffer 3 des Mietvertrages) zur Nutzung als Verbrauchemarkt für Food und Non-Food überlassen.

Gegenstand des Mietvertrages ist zugleich ein auf Flurstück Nr. 855 errichtetes zweigeschossiges Parkdeck sowie Stellplätze, die sich auf den Flurstück Nrn. 855 und 857 befinden, die jedoch Gemeinschaftsfläche sind, und auch von den Mietern der auf den

Flurstück Nrn. 855/1, 857 und 858 und 861 errichteten Gebäuden genutzt werden dürfen. Auch das Eigentum an den vorgenannten anderen Flurstücken ist von der Beteiligungsgesellschaft erworben worden.

Gegenstand des Mietvertrages ist auch das Recht der Mieterin, auf dem Grundstück auf eigene Kosten eine Tankstelle zu errichten und zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Die Mieterin hat von diesem Recht Gebrauch gemacht.

3. Mietdauer

Der Mietvertrag hat mit Geschäftseröffnung durch die Mieterin am 01.04.1986 begonnen. Er ist für einen 15jährigen Zeitraum fest, d. h. unkündbar, vereinbart. Der Mieterin sind zwei Verlängerungsoptionen zu je 5 Jahren eingeräumt. Mit Nachtrag zum Mietvertrag vom 18.05.1988 wurde vereinbart, daß ungeachtet dessen der Mietvertrag nicht vor Ablauf der von der Mieterin angemieteten Fläche über ein Möbelhaus mit angeschlossenem Lager (errichtet auf Flurstück Nr. 858) endet. Gemäß diesem Mietvertrag vom 24.04./09.05.1988, dessen Rechte und Pflichten ebenfalls von der Beteiligungsgesellschaft übernommen wurden, endet die Mietzeit dort zum 30.06.2003. Mit Erklärung der Mieterin gegenüber der Beteiligungsgesellschaft vom 28.11.1989 hat sich die Mieterin bereit erklärt eine der zwei ihr mit Mietvertrag vom 30.08.1985 eingeräumten 5jährigen Mietverlängerungsoption vorzeitig auszuüben. Die Laufzeit des Mietvertrages vom 30.08.1985 wurde damit bis zum 30.06.2008 verlängert. Der Mieterin steht demnach derzeit nur noch eine 5jährige Verlängerungsoption zu.

4. Mietzins

Der Mietzins beträgt DM 8,90/qm/Monat. Für die gesamte Nutzfläche DM 80.517,26 zuzüglich Mehrwertsteuer je Monat.

Der Mietzins ist monatlich im voraus zu bezahlen. Er muß spätestens bis zum 5. Werktag des Fälligkeitsmonats auf das vom Vermieter genannte Bankkonto überwiesen werden.

5. Mietanpassung

"Jede Partei ist berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses nach oben oder unten zu verlangen, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen (Basis 1980 gleich 100 %) gegenüber dem Index nach Ablauf von 7 1/2 Mietjahren oder dem Zeitpunkt der vorangegangenen Mietanpassung um mindestens 20 Punkte geändert hat. In diesem Fall verändert sich der Mietzins um die Hälfte des Verhältnisses, in dem sich der Indexstand prozentual verändert hat.

Der neue Mietzins wird zu Beginn des Kalendermonats wirksam, der auf das berechnete Verlangen einer Partei, den Mietzins zu ändern, folgt."

Nachdem seit Mietbeginn (01.04.1986) bis 30.12.1989 45 Monate vergangen sind, greift die Anpassungsklausel erstmals 45 Monate gerechnet ab dem 01.01.1990, d.h., der Mieterin stehen derzeit noch drei Jahre und 9 Monate sog. indexfreie Jahre zur Verfügung. Die Mietanpassungsklausel wurde von der Landeszentralbank Baden-Württemberg mit Schreiben vom 29.12.1989 genehmigt.

6. Nebenpflichten, Nebenkosten etc.

Nach dem Mietvertrag sind zu tragen:

a) von der Mieterin

"Soweit es sich nicht um Gemeinschaftskosten handelt, trägt der Mieter die Kosten zuzüglich Mehrwertsteuer, soweit sie auf den überlassenen Mietgegenstand entfallen, für

- Wasserverbrauch
- Heizversorgung
- Warmwasserversorgung
- Beleuchtung (Außen- und Innenbeleuchtung, Glühlampen, Leuchtstoffröhren)
- Strom- und/oder Gasverbrauch
- Straßenreinigung und Müllabfuhr (öffentliche Gebühren und Kosten für nicht öffentliche Maßnahmen)
- Kaminreinigung
- Feuerlöscheinrichtungen und Blitzschutzanlagen
- Telefon- und Fernmeldeanlagen

Der Mieter trägt die für das Einkaufszentrum anfallenden Gemeinschaftskosten anteilig. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um die unmittelbaren und mittelbaren Kosten für die gemeinschaftliche Parkfläche. Die anteilige Berechnung der Gemeinschaftskosten richtet sich nach dem Verhältnis der für den Mieter erforderlichen gesetzlichen Anzahl der Stellplätze zu der vorhandenen Gesamtzahl an Stellplätzen des Einkaufszentrums.

Der Mieter übernimmt auf seine Kosten die zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mietgegenstandes erforderliche Bauunterhaltung im Innern des überlassenen Mietgegenstandes. Hierzu gehören alle Maßnahmen, die zur Erhaltung der baulichen Anlagen einschließlich der Einrichtung (betriebliche Einbauten und betriebstechnische Anlagen) notwendig sind, insbesondere Erhaltungsmaßnahmen an

- Fensterinnenseiten
- Bodenbelägen, außer normale Abnutzung
- Toren und Türen einschließlich Schlösser
- sanitären Einrichtungen
- Innenwände
- Rollsteigen, Aufzügen

sowie die Wartung der Heizungs- und elektrischen Anlagen.

Nicht zur Bauunterhaltung gehören Maßnahmen, die der Verbesserung oder Erneuerung des Mietgegenstandes oder seiner Teile oder der Beseitigung, der Veränderung oder Verschlechterung, welche durch vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, dienen.



EKZ-Kassenzone mit 10 Kassen*



EKZ-Erdgeschoß, Lebensmittelabteilung



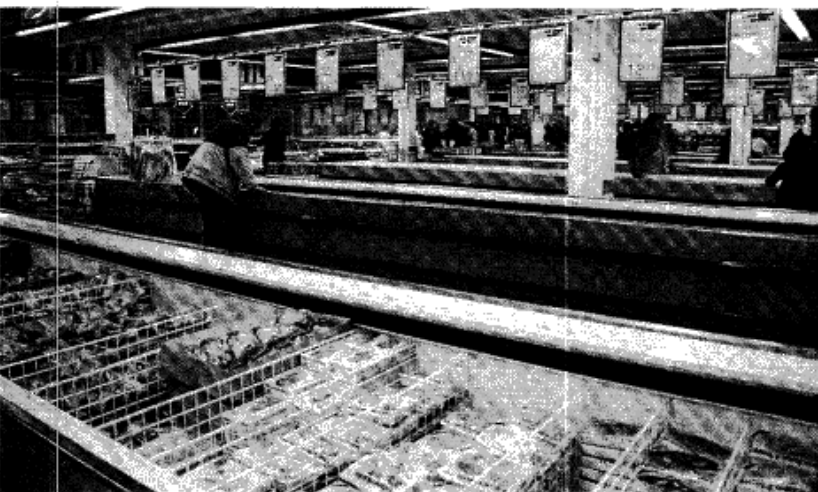
EKZ-Erdgeschoß, Bäckerei*



EKZ-Kassenzone*



EKZ-Spielwaren*



EKZ-Kühlthekenbereich*



EKZ-HiFi-Bereich*



EKZ-Foto Shop*

Darüber hinaus übernimmt der Mieter auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen für alle Räume des Mietgegenstandes, insbesondere Verkaufs-, Büro- und Aufenthaltsräume, und die Bauunterhaltung für alle von ihm geschaffenen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie betrieblichen Einrichtungen, mit denen er den Mietgegenstand versieht, es sei denn, der Mieter bezahlt hierfür einen gesonderten Mietzins.

Der Vermieter überträgt dem Mieter die Verkehrssicherungspflicht für den gesamten Mietgegenstand einschließlich aller Wege, Straßen, Zugangswege, für die der Vermieter die Verkehrssicherungspflicht kraft Gesetzes innehat. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ersatzansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

Der Mieter übernimmt auf seine Kosten die Glasbruchschäden und für die Dauer des Mietverhältnisses den Versicherungsschutz gegen

- Betriebshaftpflichtschäden
- Gewässerhaftpflichtschäden für Anlagen zur Lagerung gewässerschädlicher Stoffe

und weist dem Vermieter den Versicherungsschutz durch Vorlage der kopierten Versicherungspolice nach. Die Versicherung der Einrichtungsgegenstände und der Ware ist ausschließlich Sache des Mieters; eine Versicherungspflicht besteht insoweit nicht."

b) vom Vermieter

"Der Vermieter übernimmt auf seine Kosten die zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mietgegenstandes erforderliche Bauunterhaltung an den Außenwänden, Dach, Zwischendecken und Böden sowie den Außenflächen des Mietgegenstandes. Zu der Bauunterhaltung gehören für den Vermieter auch Maßnahmen zur Verbesserung und Erneuerung des Mietgegenstandes oder seiner Teile.

Der Vermieter ist zum Abschluß einer Haftpflichtversicherung für die Gemeinschaftsflächen des Einkaufszentrums verpflichtet. Der Vermieter übernimmt auf seine Kosten für die Dauer des Mietverhältnisses den Versicherungsschutz gegen

- Gebäudebrandschäden
- Gebäude-Sturmschäden
- Gebäude-Leitungswasserschäden
- Grundbesitzerhaftpflichtversicherung."

7. Untervermietung

"Der Mieter ist ohne Zustimmung des Vermieters berechtigt, den Mietgegenstand ganz oder teilweise an ein Unternehmen unterzuvermieten, welches demselben Konzern wie der Mieter angehört, sofern der Vermieter die zwischen dem Vermieter und Mieter vereinbarte Nutzungsart nicht ändert.

Der Mieter ist mit Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung an Dritte berech-

tigt. Der Vermieter darf die Zustimmung zur Untervermietung nur bei wichtigem Grund gegen die Person des Untermieters oder den Geschäftszweck, den der Untermieter verfolgt, verweigern.

Der Mieter hat den Untermietvertrag auf die Laufzeit dieses Mietvertrages zu beschränken und für die rechtzeitige Räumung des Mietgegenstandes durch den Untermieter bei Ende des Mietverhältnisses einzustehen."

8. Rollsteigen

Die Verkäuferin hat im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 1985/1986 auf eigene Kosten zwei Rollsteigen (Verbindung EG und OG) eingebaut. Die Mieterin zahlt als Entgelt hierfür jährlich für die Dauer von 10 Jahren gerechnet ab Mietbeginn 4 % der Investitionskosten. Die jährliche Zahlung beträgt DM 9.120,24 und wird letztmalig zum 30.06.1995 fällig.

b) Mietvertrag mit der BLV Beteiligungen- und Liegenschaften-Verwaltungs GmbH über die Möbelverkaufsfläche, Lagerfläche und eine Teilfläche von 2.412 qm im OG des Gebäudes Einkaufszentrum

1. Vermieter waren

Roland Fritsch betreffend die Möbelverkaufsfläche und das Lager und

Fa. Fritsch Vermögens- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH betreffend die Teilfläche im Gebäude Einkaufszentrum. Die Fa. Fritsch GmbH vermietete über den vorbezeichneten Mietvertrag vom 22.04./09.05.1988 auch die nicht in ihrem Eigentum befindliche Teilfläche von 2.412 qm im OG des EKZ.

Die Beteiligungsgesellschaft hat die von Herrn Roland Fritsch vermieteten Flächen mit Kaufvertrag vom 30.11.1989 erworben. Als Käuferin tritt sie damit gemäß § 571 BGB in das von der veräußernden Eigentümerin begründete Mietverhältnis mit der BLV ein. Die Beteiligungsgesellschaft hat zudem das EKZ erworben und tritt insoweit in alle Mietverhältnisse ein, soweit sie von der früheren Eigentümerin begründet wurden. Die Fa. Fritsch GmbH hat im übrigen mit Vereinbarung vom 28.11.1989 sämtliche Rechte und Pflichten aus dem von ihr mit BLV bezüglich der Teilfläche von 2.412 qm im OG des EKZ bestehenden Mietvertrags auf die Beteiligungsgesellschaft übertragen.

2. Gegenstand der Vermietung (§ 1 Ziffer 2 des Mietvertrages)

- a) Ein Möbel- und Einrichtungsraum (BLV Einrichtungscenter) mit 6.960 qm ebenerdiger Verkaufs- und Ausstellungsfläche sowie

- b) ein Lagergebäude (Hochregallager) mit 3.698 qm Nutzfläche.

- c) 2.412 qm Nutzfläche im OG des EKZ.

3. Mietdauer (§ 2 des Mietvertrages)

Das Mietverhältnis begann am 01.01.1989 und ist fest bis 30.06.2003 vereinbart. Es verlängert sich zweimal um je 5 Jahre, wenn es nicht vom Mieter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten vor Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit schriftlich gekündigt wird.

Durch Vereinbarung zwischen der Beteiligungsgesellschaft und der Mieterin vom 28.11.1989 (vgl. hierzu die Ausführungen zum Mietvertrag Ziffer 3 betreffend das Einkaufszentrum) wurde die Festmietzeit unter vorzeitiger Ausübung einer von zwei Mietverlängerungsoptionen durch die Mieterin um 5 Jahre, d. h. bis 30.06.2008, verlängert.

4. Mietzins (§ 3 des Mietvertrages)

Die unter der Ziffer 2 beschriebenen Nutzflächen von insgesamt 13.070 qm werden zu einer monatlichen Gesamtmiete von DM 100.000,00 (durchschnittliche Miete DM 8,15 pro qm und Monat) zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer angemietet. Davon entfallen (netto)

a) auf EG	DM 65.000,00
b) auf OG (Flurstück Nr. 855)	DM 19.000,00
c) auf Lager	DM 22.500,00
	<u>DM 106.500,00</u>

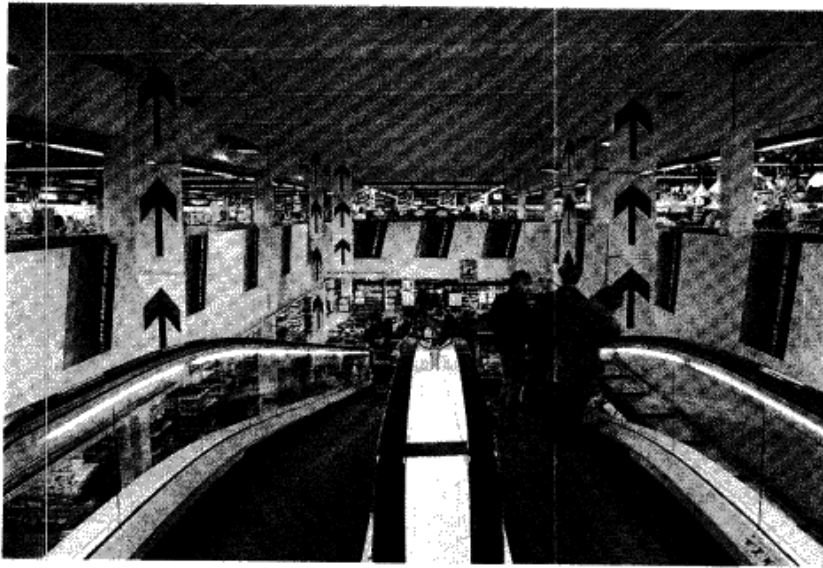
Der Mietzins ist monatlich im voraus, spätestens bis zum 5. Tage eines jeden Monats zu zahlen.

5. Mietanpassung

"Der in § 3 genannte Mietzins ändert sich während der ersten drei Jahre der Mietzeit nicht.

Der Mietzins ändert sich ab Beginn des vierten Jahres, sofern sich der vom statistischen Bundesamt ermittelte Lebenshaltungskostenindex für Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalte mit mittlerem Einkommen (Basis 1980 = 100 %) gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert. Dabei ändert sich die Miete nur um 50 % der prozentualen Veränderung des Lebenshaltungskostenindex. Verändert sich der Lebenshaltungskostenindex gegenüber dem Monat, in dem eine Mietveränderung eingetreten ist erneut um 10 %, ändert sich die Miete wieder entsprechend jedoch wiederum nur um 50 % der prozentualen Veränderung. Das gleiche gilt für später wiederkehrende Veränderungen. Das Mietzinsänderungsverlangen kann nur innerhalb eines Jahres nach Indexänderung geltend gemacht werden (Ausschlußfrist)."

Die Landeszentralbank Baden-Württemberg hat die Indexklausel am 29.09.1989 genehmigt.



EKZ-Rollsteige, Verbindung zwischen EG und OG*



Volksbank Zweigstelle im EKZ



EKZ-Ladezone, Blumenfachgeschäft*



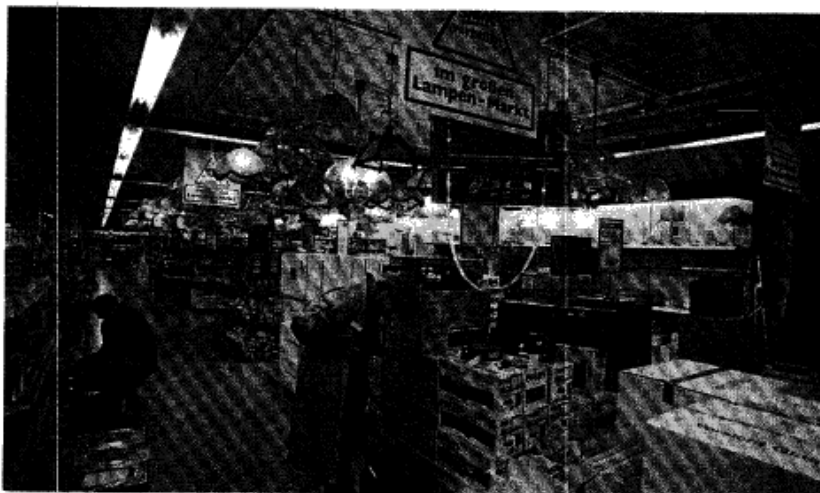
EKZ-Obergeschoß, Textilbereich



EKZ-Ladenzone, Reinigung*



EKZ-SB Restaurant



EKZ-Obergeschoß, Bereich Lampen-Elektroartikel



EKZ-Rollsteige zum OG*

6. Nebenpflichten, Nebenkosten etc.

a) Von der Mieterin sind zu tragen:

"Soweit es sich nicht um Gemeinschaftskosten handelt, trägt der Mieter die Kosten zuzüglich Mehrwertsteuer, soweit sie auf den überlassenen Mietgegenstand entfallen, für

- Wasserverbrauch
 - Heizversorgung
 - Warmwasserversorgung
 - Beleuchtung (Außen- und Innenbeleuchtung), Glühbirnen, Leuchtstoffröhren
 - Strom- und/oder Gasverbrauch
 - Straßenreinigung und Müllabfuhr (öffentliche Gebühren und Kosten für nicht öffentliche Maßnahmen)
 - Kaminreinigung
 - Feuerlöscheinrichtungen und Blitzschutzanlagen
 - Telefon- und Fernmeldeanlagen
- Wegen Instandsetzungskosten vgl. § 6 dieses Vertrages.

Der Mieter trägt die für das Einkaufszentrum anfallenden Gemeinschaftskosten anteilig. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um die unmittelbaren und mittelbaren Kosten für die gemeinschaftliche Parkfläche. Die anteilige Berechnung der Gemeinschaftskosten richtet sich nach dem Verhältnis der für den Mieter erforderlichen gesetzlichen Anzahl der Stellplätze zu der vorhandenen Gesamtzahl an Stellplätzen des Einkaufszentrums.

Der Mieter hat die Mietgegenstände mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und sie bei Mietende in ordentlichem, gepflegtem und gebrauchsfähigem Zustand zurückzugeben.

Schönheitsreparaturen innerhalb der Gebäude gehen zu Lasten des Mieters. Fußboden ist Sache des Mieters.

Der Mieter übernimmt auf seine Kosten die Glasbruchschäden und für die Dauer des Mietverhältnisses den Versicherungsschutz gegen

- Betriebshaftpflichtschäden
- Gewässerhaftpflichtschäden für Anlagen zur Lagerung gewässerschädlicher Stoffe

und weist dem Vermieter den Versicherungsschutz durch Vorlage der kopierten Versicherungspolice nach. Die Versicherung der Einrichtungsgegenstände und der Ware ist ausschließlich Sache des Mieters; eine Versicherungspflicht für die Vermieter besteht insoweit nicht."

b) Von der Vermieterin sind zu tragen:

"Die Instandhaltung und eine erforderliche Instandsetzung des Mietobjektes einschließlich von Arbeiten an Dach und Fach obliegen dem Vermieter. Der Mieter trägt jedoch von den Instandhaltungskosten (Kleinreparaturen, etc.) im Einzelfall bis zu DM 300,00 zuzüglich Mehrwertsteuer. Dieser Betrag ist wertgesichert (vgl. § 4 des Vertrages). Wird die Mietsache, insbesondere die Gebäude durch Feuer oder sonstige Einflüsse

beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört, so ist der Vermieter zur Wiederherstellung bzw. Neuerrichtung verpflichtet, sofern die Versicherungsleistungen hierzu ausreichen und dem Vermieter die Wiederherstellung bzw. Neuerrichtung zugemutet werden kann.

Der Vermieter überträgt dem Mieter die Verkehrssicherungspflicht für den gesamten Mietgegenstand einschließlich aller Wege, Straßen, Zugangswege, für die der Vermieter die Verkehrssicherungspflicht kraft Gesetzes innehat. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ersatzansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

Der Vermieter ist zum Abschluß einer Haftpflichtversicherung für die Gemeinschaftsflächen des Einkaufszentrums verpflichtet.

Der Vermieter übernimmt auf seine Kosten für die Dauer des Mietverhältnisses den Versicherungsschutz gegen

- Gebäudebrandschäden
- Gebäude-Sturmschäden
- Gebäude-Leitungswasserschäden
- Grundbesitzerhaftpflichtversicherung."

7. Untervermietung

"Der Mieter ist mit Zustimmung der Vermieterin zur Untervermietung berechtigt. Die Vermieterin dürfen die Zustimmung zur Untervermietung nur bei wichtigem Grunde gegen die Person des Untermieters oder dessen Geschäftszweck verweigern.

Der Mieter hat den Untermietvertrag auf die Laufzeit dieses Mietvertrages zu beschränken und für die rechtzeitige Räumung des Mietgegenstandes durch den Untermieter bei Ende des Mietverhältnisses einzustehen.

Bei Untervermietung ist der Mieter auf Verlangen der Vermieterin verpflichtet, seine Ansprüche gegen den Untermieter zur Besicherung der Mietzinsforderung des Vermieters an diesen abzutreten. Im Falle der Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat in dem gleichen Maße, in welchem der Mieter selbst eine Haftung im Rahmen dieses Vertrages trifft."

8. Vorkaufsrecht

"Die Vermieterin verpflichten sich, dem Mieter nach Ablauf von zwei Vertragsjahren ein Vorkaufsrecht für die Grundstücke Aalener Straße 32 und Königsbronner Straße 47 einschließlich der darauf errichteten Gebäude für alle Verkaufsflächen während der Laufzeit des Mietvertrages einzuräumen und dieses Vorkaufsrecht nach schriftlichem Antrag des Mieters im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Kosten für diese Eintragung trägt der Mieter."

Dieses Vorkaufsrecht wurde zugunsten der Mieterin anlässlich des Abschlusses des

Kaufvertrages mit der Beteiligungsgesellschaft in notariell beurkundeter Form bestellt.

c) Mietvertrag mit Firma Bauhaus AG, Mannheim, vom 11./16.01.1980

1. Vermieter war die Fa. Fritsch Vermögens- und Verwaltungs GmbH, die ihr Vermietungsrecht von der früheren Eigentümerin ableitet. Die Beteiligungsgesellschaft hat von der früheren Eigentümerin das Eigentum am EKZ erworben und ist dadurch auch in die Vermieterposition gegenüber der Fa. Fritsch GmbH eingetreten.

Die Firma Fritsch Vermögens- und Verwaltungs GmbH hat darüber hinausgehend auch in einer privatschriftlichen Vereinbarung mit der Beteiligungsgesellschaft vom 28.11.1989 alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf die Beteiligungsgesellschaft übertragen.

2. Gegenstand der Vermietung

Gegenstand der Vermietung ist eine im Erdgeschoß des Gebäudes Einkaufszentrum befindliche Nutzfläche von 3.030 qm. Sie wird von der Mieterin zum Betrieb eines Bau- und Hobby-Fachmarktes genutzt.

3. Mietdauer

Der Mietvertrag begann mit der Eröffnung am 30.07.1981. Die vereinbarte unkündbare Mietzeit beträgt 10 Jahre, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Verkaufseröffnung, d. h., sie läuft bis zum 30.07.1991. Die Mieterin hat das Recht, die Verlängerung des Vertrages zweimal um jeweils 5 Jahre zu verlangen.

Die Mieterin muß gegenüber der Vermieterin spätestens ein Jahr vor Ablauf der jeweiligen Festmietzeit eine Erklärung abgeben, wenn sie keine Verlängerung des Mietvertrages wünscht. Wird eine derartige Erklärung nicht fristgerecht abgegeben, so verlängert sich das Mietverhältnis um jeweils 5 Jahre. Im konkreten Fall müßte die Erklärung des Mieters der Vermieterin bis spätestens Ende Juli 1990 zugehen.

Der Beteiligungsgesellschaft sind gegenwärtig keine Umstände bekannt, die darauf schließen lassen, daß eine solche Erklärung abgegeben wird.

4. Mietzins (§ 4 des Mietvertrages)

Der Mietzins pro Monat und qm Mietfläche betrug ursprünglich DM 8,50 oder monatlich DM 25.755,00 zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

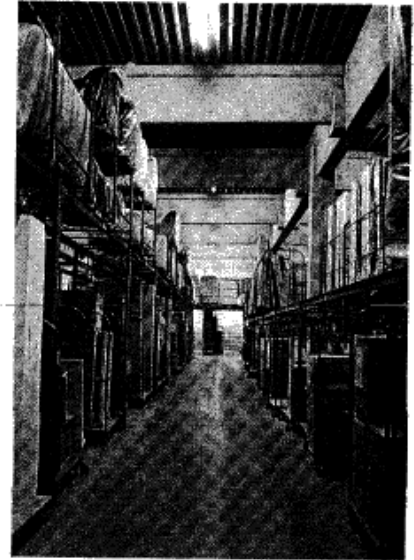
Die Miete ist bis zum 3. Werktag des laufenden Monats kostenfrei auf das Konto des Vermieters zu überweisen.

5. Mietanpassung (§ 4 Abs. 3 des Mietvertrages)

"Der vorerwähnte Mietzins ist wie folgt wertgesichert:



Möbelverkaufshaus



Möbelverkaufshaus/Möbellager



Möbelverkaufshaus



EKZ-Bau- und Hobbymarkt
(Mieter Bauhaus AG)



EKZ-Kassenbereich, Bau- und Hobbymarkt
(Mieter Bauhaus AG)

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt oder einer Nachfolgeeinrichtung ausgegebene Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes (Basis-Index 1970 = 100) um mehr als 15 % gegenüber dem Indexstand - Monat Mietzahlungsbeginn nach oben oder unten, so ändert sich auf Verlangen der jeweiligen Mietvertragspartei der Mietzins mit der Maßgabe, daß jeweils nur 50 % der Erhöhung verlangt bzw. 50 % einer Ermäßigung gewährt werden muß.

Die Änderung des Mietzinses tritt mit dem nächsten Ersten des Monats in Kraft, der auf das schriftliche Verlangen der anderen Partei folgt."

Eine Genehmigung der Landeszentralbank Baden-Württemberg vom 29.09.1989, betreffend die Anpassungsklausel, liegt vor. Die bisherige Vermieterin hat mit Schreiben vom 03.03.1989 eine erste Indexanpassung von bisher DM 8,50/qm/Monat auf jetzt DM 9,1783/qm/Monat (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer) ab 01.04.1989 veranlaßt. Dies führt zu einer Mehrung der monatlichen Mieteinnahmen um DM 2.054,34 zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer je Monat. Die Mieterin hat der Mieterhöhung durch entsprechende Erhöhung der Zahlungen entsprochen.

Die Mieterin nutzt zusätzlich eine Hoffläche, für die sie im Monat DM 140,00 zuzüglich 14 % Mehrwertsteuer zahlt. Weiterhin zahlt die Mieterin monatlich einen Betrag von netto DM 221,23 ohne Vertragsgrundlage. Da bezüglich dieses Betrages ein Vertragsrisiko besteht, hat sich Herr Roland Fritsch, als Vermieter, mit Vereinbarung vom 28.11.1989 gegenüber der Beteiligungsgesellschaft verpflichtet, für einen entsprechenden Zahlungseingang bis zum 31.12.2001 einzustehen. Die Gesamtzahlung der Fa. Bauhaus AG beträgt somit monatlich netto DM 28.170,56.

6. Nebenpflichten, Nebenkosten etc.

a) Vom Mieter zu tragende Kosten:

"Die Kosten für Stromverbrauch, Heizungsenergie, Schornsteinfeger, Müllabfuhr, Zu- und Abwasser, werden von der Mieterin übernommen, soweit sie in den Mieträumlichkeiten anfallen; die Bemessung erfolgt über separate Zähler. Die Mieterin ist zur Zahlung der Gebäudeversicherung berechtigt, wenn der Vermieter in Verzug gerät. Die Mieterin übernimmt anteilige Kosten für Verkehrssicherungspflicht, Parkplatzreinigung, -beleuchtung sowie anteilige Kosten für erforderliche Parkplatzneumarkierungen und Parkplatzinstandhaltung. Es gilt hier der flächenbezogene Schlüssel, d. h. der Anteil, der auf die Mieterin entfällt, wird im Verhältnis der Nettonutzung gem. § 4 Abs. 2 zur Gesamtfläche berechnet.

Der Vermieter rechnet einmal jährlich anhand von prüffähigen Unterlagen ab. Abrechnungen und Unterlagen, die später als acht Monate nach Abrechnungstichtag vor-

gelegt werden, brauchen seitens der Mieterin nicht mehr anerkannt zu werden.

Die Mieterin übernimmt das weitere nach Geschäftseröffnung eintretende Erhöhungen der Grundsteuer sowie Gebäudebrandversicherungsprämien, und zwar ebenfalls anteilig.

Für evtl. Glasschäden einschl. Schaufenster, Glasverkleidungen, Ladentüren, Firmenschilder im Bereich der angemieteten Räumlichkeiten kommt der Mieter auf. Es wird dem Mieter anheim gestellt, dafür eine Versicherung abzuschließen.

Im übrigen übernimmt die Mieterin Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen bis zu DM 500,00 im Einzelfall im inneren der Mieträume; und eine Beteiligung mit DM 500,00 bei größeren Reparaturen. Der Betrag von DM 500,00 ist gem. § 4 wertgesichert. Die Mieterin übernimmt auch die Instandhaltung des Fußbodens."

b) Vom Vermieter zu tragende Kosten:

"Der Vermieter übernimmt die gesamte Unterhaltung des Mietgegenstandes, wozu auch die Erfüllung von Mängeln und Auflagen gehört, die diese betreffen."

7. Untermietvertrag

"Die Mieterin ist zur gänzlichen oder teilweisen Untervermietung berechtigt.

Untermieter sind an den in § 2 aufgeführten Zweck grundsätzlich nicht gebunden. Eine Untervermietung an Branchen die bereits im Einkaufszentrum vertreten sind, ist jedoch nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters zulässig."

8. Vormietrecht

Der BLV wurde durch Vertrag vom 30.08.1985 bezüglich der von der Firma Bauhaus AG angemieteten Flächen ein Vormietrecht eingeräumt.

d) Mietvertrag mit Firma Mayer-Schuh GmbH, Bad Ditzgenbach-Gosbach, vom 02.08.1985

1. Vermieter waren die Herren Bernhard und Klaus-Dieter Fritsch, in Heidenheim-Oggenheim. Die vermieteten Flächen befinden sich in der TOP-Passage (Gebäude C des Lageplanes). Die vermieteten Flächen sind auf einem Erbbaurecht errichtet. Die Beteiligungsgesellschaft hat sowohl das Eigentum als auch das Erbbaurecht an dem Grundstück TOP-Passage erworben. Sie ist damit nach § 571 BGB in das bestehende Mietverhältnis eingetreten.

2. Gegenstand der Vermietung

Gegenstand der Vermietung sind 1.336 qm zum Betrieb eines Schuh- und Sportgeschäftes mit Lederwaren und Accessoires.

3. Mietdauer (§ 5 des Mietvertrages)

Der Mietvertrag begann am 01.12.1985 mit einer Festlaufzeit von 10 Jahren bis zum 30.12.1995. Der Mieterin wird eine Option von zweimal 5 Jahren eingeräumt. Das Optionsrecht gilt als ausgeübt, wenn der Vertrag nicht ein Jahr vor Ablauf der Festmietzeit gekündigt wird.

4. Mietzins (§ 6 des Mietvertrages)

Der monatliche Mietzins beträgt DM 17.083,50 zuzüglich Mwst. Die Miete ist monatlich zum Ersten eines jeden Kalendermonats auf das Konto des Vermieters zu überweisen.

5. Mietanpassung (§ 7 des Mietvertrages)

"Für die ersten zwei Jahre der Laufzeit des Mietvertrages verbleibt es bei dem vereinbarten Mietpreis (§ 6).

Danach wird die nachstehende Indexklausel wirksam:

(1) Sollte sich der durch das Statistische Bundesamt in Wiesbaden bekanntgegebene Preisindex für Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen 1980 = 100 gegenüber dem Stand bei Wirksamwerden dieser Indexklausel um mehr als 10 % nach oben oder unten verändern, so kann jeder Vertragspartner auch während der Vertragsdauer eine Angleichung der Miete fordern.

(2) Die Miete wird um 60 % der eingetretenen Veränderung angeglichen. Der neue Mietzins ist jeweils ab dem nächsten Monatsersten, welcher dem Änderungsverlangen folgt, zu entrichten.

(3) Diese Wertsicherungsklausel ist mehrfach anwendbar, und zwar jeweils dann, wenn sich der Index gegenüber dem Stand bei der vorangegangenen Anpassung danach wiederum um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert."

Die Mietanpassungsregelung ist durch Schreiben der Landeszentralbank Baden-Württemberg vom 29.09.1989 genehmigt.

6. Nebenpflichten, Nebenkosten etc.

a) Vom Mieter zu tragende Kosten:

"Der Mieter übernimmt für die von ihm angemieteten Flächen anteilmäßig - zusätzlich zum Mietzins - sämtliche anfallenden Nebenkosten und Verbrauchskosten. Zu diesen gehören insbesondere:

- Kosten für Strom- und Wasserverbrauch sowie der Entwässerung (Kanalgebühren).
- Kosten für Müllabfuhr und Straßenreinigung und Schornsteinfegergebühren.
- Kosten der gesetzlichen Streu- und Reinigungspflicht.
- Kosten für Betrieb, Wartung, Pflege und Reparatur der Sammelheizung sowie der von der Vermieterin gestellten Feuerlöcher.
- Kosten für die Reinigung und Beleuchtung der gemieteten Parkplätze.
- Kosten für Reparatur von Schäden an vermietereigenen Einrichtungen.

- Kosten für Reparatur von Schäden an miet-eigenen Einrichtungen, die durch Wasser-einwirkung entstanden sind, soweit deren Ursache nicht in mangelnder Bauausführung oder Verletzung von Vermieterpflichten liegt.
- Kosten für alle von den Vermietern noch abzuschließenden Sach- und Haftpflichtver-sicherungen.
- Alle künftig noch entstehenden, das Grund-stück betreffenden Steuern oder andere öffentlichen Lasten, sofern vom Gesetzge-ber bestimmt wird, daß diese auf den Mieter umgelegt werden können.

Als Verteilungsschlüssel für Neben- und Ver-brauchskosten wird das Verhältnis der ange-mieteten Fläche zur Gesamtfläche des Gebäudes vereinbart.

Für die Nebenkosten sind mit der monatli-chen Mietzahlung Pauschalzahlungen zu leisten. Die Höhe wird nach Erfahrungswerten noch festgelegt. Abrechnung der Pau-schalzahlung erfolgt einmal jährlich. Als Abrechnungsjahr gilt 01.01. bis 31.12.

Kleinreparaturen bis DM 200,00 im Einzel-fall, Schönheitsreparaturen, Kosten der lau-fenden Instandhaltung innerhalb der gemieteten Geschäftsräume und der die Mieterin betreffenden Außenwerbeanlagen hat die Mieterin selbst zu tragen.

Die Mieterin wird gegen alle Gefahren aus-reichende Versicherungen abschließen, aus-genommen Gebäudebrandversicherung. Die Versicherungsgeber sind den Vermie-tern bekanntzugeben."

b) Vom Vermieter zu tragende Kosten:

"Außenreparaturen trägt der Vermieter. Das-selbe gilt für die Erhaltungsreparaturen.

Der Vermieter trägt die Grundsteuer."

7. Untervermietung (§ 3 des Mietvertrages)

In Ausübung des Rechts zur Untervermie-tung ist gegenwärtig eine Fläche von ca. 100 qm an die Firma Befurt GmbH, Erbach, zum Betrieb eines Friseursalons vermietet.

8. Übertragungsrecht des Mieters (§ 13 des Mietvertrages)

"Dieser Vertrag gilt auch für und gegen etwaige Rechtsnachfolger der Parteien. Im übrigen ist die Mieterin berechtigt, die sich diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf eine andere Firma oder Gesellschaft zu übertragen."

e) Mietvertrag mit der Firma Fritsch Vermögens- und Ver-waltungsgesellschaft mbH, Heidenheim, vom 08.08.1989

1. Vermieter war Herr Roland Fritsch. Mit diesem Vertrag wird eine Bürofläche von 250 qm im OG eines auf dem Möbelver-kaufshaus errichteten Aufbaus vermietet.



Top-Passage, Mieter Mayer-Schuh, Schuh- und Sportartikel



Top-Passage, Friseur-Fachgeschäft (Untermieter von Fa. Mayer-Schuh)

Die Beteiligungsgesellschaft hat das vorbe-zeichnete Grundstück mit Kaufvertrag vom 30.11.1989 von den Eigentümern erworben und ist damit nach § 571 BGB in das beste-hende Mietverhältnis eingetreten.

2. Gegenstand der Vermietung

Gegenstand der Vermietung ist eine Büro-fläche von 250 qm.

3. Mietdauer

Das Mietverhältnis begann am 01.09.1989. Die feste Mietvertragslaufzeit beträgt 10 Jahre. Die Mieterin hat das Recht, den Miet-vertrag einmal um 5 Jahre zu verlängern. Die Option ist vom Mieter 12 Monate vor Ablauf der Festmietzeit schriftlich zu verlän-gern.

4. Mietzins

Der Mietzins beträgt DM 2.000,00 im Monat zuzüglich Mehrwertsteuer. Der Mietzins ist monatlich im voraus spätestens bis zum 10. Tag eines jeden Monats zu zahlen.

5. Mietanpassung (§ 4 des Mietvertrages)

"Der in § 3 genannte Mietzins ändert sich während der ersten drei Jahre der Mietzeit nicht.

Der Mietzins ändert sich ab Beginn des vierten Mietjahres, sofern sich der vom Stati-stischen Bundesamt ermittelte Lebenshal-tungskostenindex für Vier-Personen-Arbeit-nehmer-Haushalte mit mittlerem Einkom-men (Basis 1980 = 100 %) gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert. Dabei ändert sich die Miete nur um 50 % der prozentualen Veränderung des Lebens-haltungskostenindexes.

Verändert sich der Lebenshaltungskostenin-dex gegenüber dem Monat, in dem eine Mietveränderung eingetreten ist erneut um 10 %, ändert sich die Miete wieder entspre-chend, jedoch wiederum nur um 50 % der prozentualen Veränderung. Das gleiche gilt für später wiederkehrende Veränderungen. Das Mietzinsänderungsverlangen kann nur innerhalb eines Jahres nach Indexänderung geltend gemacht werden (Ausschlußfrist)."

Die Genehmigung der Landeszentralbank Baden-Württemberg fehlt noch.

6. Nebenpflichten, Nebenkosten etc.

a) Vom Mieter zu tragende Kosten:

"Soweit es sich nicht um Gemeinschaftsko-sten handelt, trägt der Mieter die Kosten zu-züglich Mehrwertsteuer, soweit sie auf den überlassenen Mietgegenstand entfallen, für

- Wasserverbrauch
- Heizversorgung
- Warmwasserversorgung
- Beleuchtung (Außen- und Innenbeleuch-tung), Glühbirnen, Leuchtstoffröhren
- Strom- und/oder Gasverbrauch
- Straßenreinigung und Müllabfuhr (öffentliche Gebühren und Kosten für nicht öffentliche Maßnahmen)
- Kaminreinigung

- Feuerlöscheinrichtungen und Blitzschutzanlagen
- Telefon- und Fernmeldeanlagen

Wegen Instandsetzungskosten vgl. § 3 dieses Vertrages.

Der Mieter trägt die für das Einkaufszentrum anfallenden Gemeinschaftskosten anteilig. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um die unmittelbaren und mittelbaren Kosten für die gemeinschaftliche Parkfläche. Die anteilige Berechnung der Gemeinschaftskosten richtet sich nach dem Verhältnis der für den Mieter erforderlichen gesetzlichen Anzahl der Stellplätze zu der vorhandenen Gesamtzahl an Stellplätzen des Einkaufszentrums.

Soweit der Mieter die Nebenkosten trägt, vereinbaren die Vertragsparteien mit dem Gläubiger von Nebenkosten, daß die Rechnung auf den Namen des Mieters ausgestellt und unmittelbar an den Mieter geschickt werden. Ist dies nicht möglich, tritt der Vermieter für die Kosten in Vorlage und stellt sie dem Mieter ohne Aufschlag in Rechnung. Der Mieter ist zur Kostenersatzung innerhalb von acht Werktagen nach Rechnungseingang verpflichtet. Auf Untervermietungen entfallende Kostenanteile trägt der Mieter gegenüber dem Vermieter.

Der Mieter hat die Mietgegenstände mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und sie bei Mietende in ordentlichem, gepflegtem und gebrauchsfähigem Zustand zurückzugeben.

Schönheitsreparaturen innerhalb der Gebäude gehen zu Lasten des Mieters. Fußböden ist Sache des Mieters.

Der Mieter übernimmt auf seine Kosten die Glasbruchschäden und für die Dauer des Mietverhältnisses den Versicherungsschutz gegen

- Betriebshaftpflichtschäden
- Gewässerhaftpflichtschäden für Anlagen zur Lagerung gewässerschädlicher Stoffe

und weist dem Vermieter den Versicherungsschutz durch Vorlage der kopierten Versicherungspolice nach. Die Versicherung der Einrichtungsgegenstände und der Ware ist ausschließlich Sache des Mieters; eine Versicherungspflicht für die Vermieter besteht insoweit nicht."

b) Von der Vermieterin sind zu tragen:

"Die Instandhaltung und eine erforderliche Instandsetzung des Mietobjektes einschließlich von Arbeiten an Dach und Fach obliegen dem Vermieter. Der Mieter trägt jedoch von den Instandhaltungskosten (Kleinreparaturen, etc.) im Einzelfall bis zu DM 300,00 zuzüglich Mehrwertsteuer. Dieser Betrag ist wertgesichert (vgl. § 4 des Vertrages).

Wird die Mietsache, insbesondere die Gebäude durch Feuer oder sonstige Einflüsse beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört, so ist der Vermieter zur Wiederherstellung bzw. Neuerrichtung verpflichtet,

sofern die Versicherungsleistungen hierzu ausreichen und dem Vermieter die Wiederherstellung bzw. Neuerrichtung zugemutet werden kann.

Der Vermieter überträgt dem Mieter die Verkehrssicherungspflicht für den gesamten Mietgegenstand einschließlich aller Wege, Straßen, Zugangswege, für die der Vermieter die Verkehrssicherungspflicht kraft Gesetzes innehat. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ersatzansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

Der Vermieter ist zum Abschluß einer Haftpflichtversicherung für die Gemeinschaftsflächen des Einkaufszentrums verpflichtet.

Der Vermieter übernimmt auf seine Kosten für die Dauer des Mietverhältnisses den Versicherungsschutz gegen

- Gebäudebrandschäden
- Gebäude-Sturmschäden
- Gebäude-Leitungswasserschäden
- Grundbesitzerhaftpflichtversicherung."

7. Untervermietung (§ 7 des Mietvertrages)

"Der Mieter ist mit Zustimmung der Vermieterin zur Untervermietung berechtigt. Die Vermieterin dürfen die Zustimmung zur Untervermietung nur bei wichtigem Grunde gegen die Person des Untermieters oder dessen Geschäftszweck verweigern.

Der Mieter hat den Untermietvertrag auf die Laufzeit dieses Mietvertrages zu beschränken und für die rechtzeitige Räumung des Mietgegenstandes durch den Untermieter bei Ende des Mietverhältnisses einzustehen.

Bei Untervermietung ist der Mieter auf Verlangen der Vermieterin verpflichtet, seine Ansprüche gegen den Untermieter zur Besicherung der Mietzinsforderung des Vermieters an diesen abzutreten. Im Falle der Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat in dem gleichen Maße, in welchem der Mieter selbst eine Haftung im Rahmen dieses Vertrages trifft."

f) Mietvertrag mit MSW Spiel- und Freizeit GmbH, Göppingen, vom 10.10.1986

1. Vermieter waren die Herren Bernhard und Klaus-Dieter Fritsch in Heidenheim-Oggenheim. Die vermieteten Flächen befinden sich in der TOP-Passage (Gebäude C des Lageplanes). Die vermietete Fläche ist auf einem Erbbaurecht errichtet. Die Beteiligungsgesellschaft hat das Eigentum an dem Gebäude wie auch das Erbbaurecht von den Erbbauberechtigten erworben. Sie ist damit nach § 571 BGB in den vorstehenden Mietvertrag eingetreten.

2. Gegenstand der Vermietung

Gegenstand des Mietvertrages sind 297 qm

Nutzfläche im Gebäude TOP-Passage. Sie werden vom Mieter zum Betrieb von Spielautomaten und eines Pils-Pubs genutzt.

3. Mietdauer

Das Mietverhältnis begann am 01.10.1986 und endet nach 10 Jahren. Die Mieterin hat das Recht, das Mietverhältnis um zweimal 5 Jahre zu verlängern. Die Option tritt ohne weiteres in Kraft, wenn die Mieterin nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit eine andere Erklärung abgibt. Nach Ablauf der Miet- und Optionszeit verlängert sich das Mietverhältnis ohne weiteres um zwei Jahre, wenn es nicht von einem Vertragspartner vor Ablauf von 12 Monaten gekündigt wird.

4. Mietzins (§ 3 des Mietvertrages)

Der monatliche Mietzins beträgt DM 20,00/qm, d.h. DM 6.940,00 pro Monat zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Miete ist jeweils im Voraus spätestens bis zum 5. Tag eines Monats zu zahlen.

5. Mietanpassung

"Weicht der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung des 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen, 1976 = 100, um mehr als 10 Index-Punkte von dem zu Beginn des Mietverhältnisses ermittelten Index ab, so erhöht sich die Miete entsprechend oder sie vermindert sich entsprechend. Die neue Miete gilt vom Beginn des nächsten Kalendermonats seit der Erreichung der Erhöhung an. Wenn aufgrund der vorstehenden Wertsicherungsklausel eine Anpassung des Pachtzinses durchgeführt worden ist, wird die Klausel gemäß den Bestimmungen des vorangehenden Absatzes erneut anwendbar und der Pachtzins ist erneut nach oben oder unten anzupassen, sobald sich der Index seit dem vorangegangenen Anpassungszeitpunkt um mehr als 10 Index-Punkte nach oben oder unten verändert hat."

Die Anpassung wurde von der Landeszentralbank Baden-Württemberg mit Schreiben vom 29.09.1989 genehmigt.

6. Nebenpflichten, Nebenkosten etc.

a) Vom Mieter zu tragende Kosten:

"Außer der Miete nach § 3 übernimmt der Mieter folgende Neben- und Verbrauchskosten:

- Kosten für Strom- und Wasserverbrauch (einschließlich Warmwasser) sowie der Entwässerung (Kanalgebühren).
- Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung und Schornsteinfegergebühren.
- Kosten der gesetzlichen Streu- und Reinigungspflicht.
- Kosten für die Reinigung und Beleuchtung der gemieteten Parkplätze.
- Kosten für Betrieb, Wartung, Pflege und Reparatur der Sammelheizung, Entlüftungsanlage sowie der vom Vermieter gestellten Feuerlöscher.

- Kosten für Reparatur von Schäden an miet-eigenen Einrichtungen, die durch Wassereinwirkung entstanden sind, soweit deren Ursache nicht in mangelnder Bauausführung oder Verletzung von Vermieterpflichten liegt.
- Kosten für alle von dem Vermieter abgeschlossenen und noch abzuschließenden Sach- und Haftpflichtversicherungen.
- Grundsteuer sowie alle künftig noch entstehenden, das Grundstück betreffenden Steuern und andere öffentlichen Lasten.

Die Vermieter sind berechtigt, auf die gesamten Nebenkosten eine monatliche Pauschale im Voraus (Grundlage jeweils Anforderung der Stadtwerke Heidenheim) zu verlangen. Einmal jährlich erstellen die Vermieter eine Abrechnung der gesamten Nebenkosten. Sollten sich aus den Vorauszahlungen Überschüsse ergeben, werden diese an den Mieter erstattet. Sollte sich eine Nachzahlung ergeben, ist der Mieter verpflichtet, diese innerhalb 10 Tagen nach Vorliegen der Abrechnung an die Vermieter zu bezahlen.

Die Verrechnung der Nebenkosten erfolgt nach Quadratmeterzahl der gemieteten Fläche. Der Mieter ist berechtigt, die zugrunde liegenden Einzelrechnungen auf Verlangen einzusehen. Für den Fall, daß der Mieter mit der Mietzahlung oder der Zahlung der Nebenkostenpauschale länger als 3 Monate in Verzug gerät, ist der Vermieter berechtigt, die Zufuhr von Heizenergie zu unterbrechen, bis alle Rückstände vom Mieter nachbezahlt sind.

Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter in vollem Umfang. Außer den in § 4 genannten Reparaturen übernimmt der Mieter Kleinreparaturen bis zu DM 250,00 im Einzelfalle. Darüber hinausgehende Reparaturen sind grundsätzlich Sache des Vermieters.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden an den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen, sowie von ihm beauftragte Handwerker, Lieferanten und Kunden schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser, Gas, elektrischem Licht, Kraftleitungen und der Heizungsanlage entstehen. Des weiteren übernimmt der Mieter die Pflege und Instandhaltung der unentgeltlich zur Verfügung gestellten Parkplätze einschließlich Zu- und Umfahrten. Er wird diese in einem verkehrssicheren Zustand erhalten, insbesondere im Winter für die Schneebeseitigung sowie das Streuen bei Glatteis sorgen, sofern dies nicht vom Vermieter auf Kosten des Mieters durchgeführt wird. Die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Gebäudes und den dazugehörigen Anlagen obliegt den Mietern. Bei Glasschäden ist jegliche Haftung des Vermieters ausgeschlossen."

b) Vom Vermieter zu tragende Kosten:

Der Vermieter trägt die Kosten der Reparaturen an Dach und Fach.

7. Untervermietung (§ 6 des Mietvertrages)

"Eine Untervermietung ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung hierfür kann jedoch nur aus wichtigem Grund verweigert werden."

8. Zusatzvereinbarung (§ 14 des Mietvertrages)

"Der Mieter hat ein Mietvertragsübertragungsrecht an einen Dritten, wobei er dem Vermieter gegenüber den Nachweis zu erbringen hat, daß der Rechtsnachfolger über eine einwandfreie Bonität verfügt. Ist dies der Fall, wird der Vermieter der Mietvertragsübertragung zustimmen und den Mieter vollumfänglich aus der Haftung bzw. Verpflichtung dieses Vertrages entlassen."



Top-Passage, Pills-Bar

g) Mietvertrag mit den Herren Roland Halbauer und Johann Saller, Nattheim, vom 08.09.1981

1. Vermieter waren die Herren Bernhard und Klaus-Dieter Fritsch. Die vermietete Fläche befindet sich in der TOP-Passage (Gebäude C des Lageplanes). Die vermietete Fläche ist auf einem Erbbaurecht errichtet. Die Beteiligungsgesellschaft hat das Erbbaurecht an dem Gebäude wie auch das Erbbaurecht von den Erbbauberechtigten erworben. Sie ist damit nach § 571 BGB in den vorstehenden Mietvertrag eingetreten.

2. Gegenstand der Vermietung

Gegenstand der Vermietung ist eine Fläche von 528,14 qm in der TOP-Passage. Die Fläche wird vom Mieter als gastronomischer Betrieb genutzt.

3. Mietdauer (§ 2 des Mietvertrages)

Das Mietverhältnis begann am 01.01.1982 und endet am 30.06.1990.

Der Mieter hat das Recht das Mietverhältnis einmal um 5 Jahre zu verlängern. Die Option tritt stillschweigend in Kraft, wenn der Mieter nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit eine gegensätzliche Erklärung abgibt. Eine derartige Erklärung ist

nach Auskunft der früheren Vermieter diesen zum 30.06.1989 nicht zugegangen, so daß dieses Mietverhältnis jetzt bis 30.06.1995 läuft.

Nach Ablauf dieses Termins, ist über das Mietverhältnis zwischen den Parteien neu zu verhandeln.

4. Mietzins (§ 3 des Mietvertrages)

Der Mietpreis beträgt gegenwärtig noch DM 7.513,33 monatlich zuzüglich Mehrwertsteuer. Der Mietzins ist monatlich im Voraus spätestens jedoch bis zum 10. eines jeden Monats an den Vermieter zu zahlen.

5. Mietanpassung (§ 6 des Mietvertrages)

"Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die gesamte Bundesrepublik amtlich festgestellte Lebenshaltungskosten-Index (Basis 1970 = 100) für die mittlere Verbrauchergruppe (4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt) künftig um mehr als 10 Prozent nach oben oder nach unten verändern, so verändert sich jeweils auch der Pachtzins in dem gleichen prozentualen Verhältnis, und zwar von Beginn des nächsten Kalendermonats an.

Wenn aufgrund der vorstehenden Wertsicherungsklausel eine Anpassung des Pachtzinses durchgeführt worden ist, wird die Klausel gemäß den Bestimmungen des vorangehenden Absatzes erneut anwendbar und der Pachtzins ist erneut anzupassen, sobald sich der Index-Jahresdurchschnitt erneut gegenüber seinem Stand im Zeitpunkt der vorangegangenen Anpassung um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten verändert hat."

Die Beteiligungsgesellschaft hat eine Mietanpassung an die inzwischen eingetretene Indexerhöhung ab Januar 1990 vorgenommen.

Die vorgenannte Indexklausel wurde von der Landeszentralbank Baden-Württemberg mit Schreiben vom 29.09.1989 genehmigt.

6. Nebenpflichten, Nebenkosten etc.

a) Vom Mieter zu tragende Kosten:

"Der Mieter übernimmt für die von ihm angemieteten Flächen (anteilmäßig) - zusätzlich zum Mietpreis - sämtlich anfallenden Neben- und Verbrauchskosten. Zu diesen gehören insbesondere:

- Kosten für Strom- und Wasserverbrauch (einschließlich Warmwasser) sowie der Entwässerung (Kanalgebühren),
- Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung und Schornsteinfegergebühren,
- Kosten der gesetzlichen Streu- und Reinigungspflicht,
- Kosten für Betrieb, Wartung, Pflege und Reparatur der Sammelheizung und Rolltreppen sowie der vom Vermieter gestellten Feuerlöscher,
- Kosten für die Reinigung und Beleuchtung der gemieteten Parkplätze,
- Kosten für Reparatur von Schäden an vermietereigenen Einrichtungen,
- Kosten für Reparatur von Schäden an miet-

eigenen Einrichtungen, die durch Wassereinwirkung entstanden sind, soweit deren Ursache nicht in mangelnder Bauausführung oder Verletzung von Vermieterpflichten liegt.

- Kosten für alle von dem Vermieter noch abzuschließenden Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Grundsteuer sowie alle künftig noch entstehenden, das Grundstück betreffenden Steuern und andere öffentlichen Lasten.

Soweit die Mietnebenkosten nicht vom Mieter direkt bezahlt werden, werden sie so fällig, wie sie beim Vermieter entstehen und sind mit der nächsten fälligen Monatsmiete zu zahlen. Der Vermieter ist zur Vorlage der Rechnungen verpflichtet.

Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter in vollem Umfang. Außer den in § 4 genannten Reparaturen übernimmt der Mieter Kleinreparaturen bis zu DM 250,00 im Einzelfalle. Darüber hinausgehende Reparaturen sind grundsätzlich Sache des Vermieters.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume schonend und pfleglich zu behandeln.

Schäden an den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen sowie von ihm beauftragte Handwerker, Lieferanten und Kunden schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser, Gas, elektrischem Licht, Kraftleitungen und der Heizungsanlage entstehen.

Des weiteren übernimmt der Mieter die Pflege und Instandhaltung der unentgeltlich zur Verfügung gestellten Parkplätze einschließlich Zu- und Umfahrten. Er wird diese in einem verkehrssicheren Zustand erhalten, insbesondere im Winter für die Schneebeseitigung sowie das Streuen bei Glatteis sorgen. Genaue Einzelheiten werden noch festgelegt.

Die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Gebäudes und den dazugehörigen Anlagen obliegt dem Mieter. Bei Glasschäden ist jegliche Haftung des Vermieters ausgeschlossen.

b) Vom Vermieter zu tragende Kosten:

Der Vermieter trägt Reparaturen an Dach und Fach und die Grundsteuer.

7. Untervermietung (§ 7 des Mietvertrages)

"Der Vermieter gestattet dem Mieter die Untervermietung der gemieteten Räume, auch von Teilen hiervon, jedoch muß dies angezeigt werden. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn in der Person des Untervermieters ein wichtiger Grund vorliegt oder das Sortiment in Widerspruch zu den übrigen Mietern des Gebäudes steht.

Der Mieter bleibt für die Miete in vollem Umfang haftbar, sofern er nicht von dem Vermieter ausdrücklich aus der Haftung bzw. dem Vertrag entlassen wird."

h) Mietvertrag mit Herrn Johann Rumsauer, Itzelberg, vom 07./08.08.1989

1. Der Mietvertrag betrifft eine Fläche auf dem Grundstück des Gebäudes Einkaufszentrum. Die Beteiligungsgesellschaft hat an der vermieteten Fläche das Eigentum erworben und tritt damit nach § 571 BGB in die Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses ein.

2. Gegenstand der Vermietung

Gegenstand der Vermietung ist ein von den Eheleuten Rosa und Roland Fritsch auf eigene Kosten zu errichtendes Gebäude zum Betrieb einer chemischen Reinigung. Der am 30.11.1989 mit der Beteiligungsgesellschaft geschlossene Kaufvertrag stellt klar, daß sich die Ehegatten Roland und Rosa Fritsch verpflichten, auf eigene Rechnung das Gebäude als Massivbau mit Werkstoffen mittlerer Art und Güte, wie sie den Anforderungen an einen solchen Betrieb entsprechen, im übrigen nach billigem Ermessen des Verkäufers (§ 317 BGB) zu errichten. Das Mietverhältnis beginnt erst mit Fertigstellung des Gebäudes.

3. Mietdauer

Das Mietverhältnis wird für die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen und verlängert sich zweimal um jeweils 5 Jahre, wenn es nicht vom Mieter durch Einhaltung einer Frist von 12 Monaten gekündigt wird.

Wird die Mietsache dem Mieter nicht bis zum 30.06.1990 übergeben, steht dem Mieter ein Rücktrittsrecht zu.

4. Mietzins

"Der Mietzins beträgt monatlich DM 25,00 pro qm vermieteter Fläche zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer, d. h. DM 2.500,00 im Monat. Die Miete ist monatlich im voraus spätestens jedoch bis zum 5. Tag eines jeden Monats zu zahlen.

5. Mietanpassung (§ 4 des Mietvertrages)

Der in § 3 genannte Mietzins ändert sich während der ersten drei Jahre der Mietzeit nicht.

Der Mietzins ändert sich ab Beginn des vierten Jahres, sofern sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Lebenshaltungskostenindex für Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalte mit mittlerem Einkommen (Basis 1980 = 100 %) gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert. Dabei ändert sich die Miete nur um 70 % der prozentualen Veränderung des Lebenshaltungskostenindex.

Verändert sich der Lebenshaltungskostenindex gegenüber dem Monat, in dem eine Mietveränderung eingetreten ist, erneut um 10 %, ändert sich die Miete wieder entsprechend, jedoch wiederum nur um 70 % der prozentualen Veränderung. Das gleiche gilt für später wiederkehrende Veränderungen.

Das Mietzinsänderungsverlangen kann nur innerhalb eines Jahres nach Indexänderung geltend gemacht werden (Ausschlußfrist).

Sollte anstelle des hier beschriebenen Lebenshaltungskostenindex ein neuer allgemeiner Lebenshaltungskostenindex treten, so gelten diese neuen Bestimmungen entsprechend."

6. Nebenpflichten, Nebenkosten etc.

a) Vom Mieter zu tragende Kosten: "Schönheitsreparaturen innerhalb der Gebäude gehen zu Lasten des Mieters. Fußboden ist Sache des Mieters.

Der Vermieter überträgt dem Mieter die Verkehrssicherungspflicht für den gesamten Mietgegenstand - einschließlich aller Wege, Straßen, Zugangswege, für die der Vermieter die Verkehrssicherungspflicht kraft Gesetzes innehat. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ersatzansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

Der Mieter übernimmt auf seine Kosten die Glasbruchschäden und für die Dauer des Mietverhältnisses den Versicherungsschutz gegen

- Betriebshaftpflichtschäden
- Gewässerhaftpflichtschäden für Anlagen zur Lagerung gewässerschädlicher Stoffe

und weist dem Vermieter den Versicherungsschutz durch Vorlage der kopierten Versicherungspolice nach. Die Versicherung der Einrichtungsgegenstände und der Ware ist ausschließlich Sache des Mieters; eine Versicherungspflicht für die Vermieter besteht insoweit nicht."

b) Vom Vermieter zu tragende Kosten:

"Die Instandhaltung und eine erforderliche Instandsetzung des Mietobjektes einschließlich von Arbeiten an Dach und Fach obliegen dem Vermieter. Der Mieter trägt jedoch von den Instandhaltungskosten (Kleinreparaturen etc.) im Einzelfall bis zu DM 300,00 zuzüglich Mehrwertsteuer. Dieser Betrag ist wertgesichert (vgl. § 4 des Vertrages).

Der Vermieter ist zum Abschluß einer Haftpflichtversicherung für die Gemeinschaftsflächen des Einkaufszentrums verpflichtet.

Der Vermieter übernimmt auf seine Kosten für die Dauer des Mietverhältnisses den Versicherungsschutz gegen

- Gebäudebrandschäden
- Gebäude-Sturmschäden
- Gebäude-Leitungswasserschäden
- Grundbesitzerhaftpflichtversicherung."

7. Untervermietung (§ 7 des Mietvertrages)

"Der Mieter ist mit Zustimmung der Vermieter zur Untervermietung berechtigt.

Die Vermieter dürfen die Zustimmung zur Untervermietung nur bei wichtigem Grund gegen die Person des Untermieters oder dessen Geschäftszweck verweigern."

8. Nebenabreden (§ 8 des Mietvertrages)

"Für die Dauer des Mietverhältnisses ist dem Vermieter eine Kautions in Höhe einer Jahresmiete zu überlassen. Bankbürgschaft ist zulässig.
Die Kautions ist dem Vermieter vier Wochen nach Vertragsunterzeichnung zu übergeben."

i) Mietvertrag mit Herrn Klaus-Dieter Fritsch, Heidenheim-Oggenheim, vom 01.09.1988

1. Vermieter waren die Herren Bernhard und Klaus-Dieter Fritsch in Heidenheim-Oggenheim. Die vermieteten Flächen befinden sich in der TOP-Passage (Gebäude C des Lageplanes). Die vermietete Fläche ist auf einem Erbbaurecht errichtet. Die Beteiligungsgesellschaft hat das Eigentum an dem Gebäude wie auch das Erbbaurecht von den Erbbauberechtigten erworben. Sie ist damit nach § 571 BGB in den vorstehenden Mietvertrag eingetreten.

2. Gegenstand der Vermietung

Gegenstand der Vermietung ist eine Nutzfläche von 36 qm im Gebäude TOP-Passage. Die Räumlichkeit wird als Spielcasino genutzt.

3. Mietdauer

Das Mietverhältnis begann am 01.09.1988. Es ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es gilt eine laufende 12monatige Kündigungsfrist als vereinbart. Der Vermieter kann erstmals zum 31.08.1993 kündigen.

4. Mietzins

Der monatliche Mietzins beträgt DM 500,00 zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Miete ist jeweils zum Ersten jeden Monats im voraus zu zahlen und muß spätestens am 15. des jeweiligen Monats auf dem Konto des Vermieters verfügbar sein.

5. Mietanpassung

Keine Regelung, somit kann die Miete durch Änderungskündigung frühestens zum 01.09.1993 angepaßt werden.

6. Nebenpflichten, Nebenkosten etc.

a) Vom Mieter zu tragende Kosten:

"Der Mieter übernimmt für die von ihm angemietete Fläche anteilmäßig - zusätzlich zum Mietzins - folgende Betriebskosten:

- Kosten für Strom- und Wasserverbrauch (nach Uhrennachweis).
- Kosten für Müllabfuhr und Schornsteinfegergebühren.
- Kosten für Schneeräum-, Streu- und Reinigungspflicht (nach behördlicherseits zugewordnetem Parkplatznachweis).
- Kosten für Lieferung von Wärme (nach Uhrennachweis).

Schönheitsreparaturen im Innern der Mietsache trägt der Mieter."

b) Vom Vermieter zu tragende Kosten:

Der Vermieter trägt die Kosten für Reparaturen an Dach und Fach, Versicherungen und Grundsteuern.

j) Mietvertrag mit der Firma FS-Automaten-Spielcenter Betriebs GmbH, Donzdorf

Gegenwärtig liegt ein Mietvertrag noch nicht vor. Die Beteiligungsgesellschaft wird ihn zu gegebener Zeit abschließen. Mit dem Mieter wurden vorab bereits die wesentlichen Eckdaten wie folgt abgestimmt:

Mietvertragsbeginn: voraussichtlich zum 01.05.1990
Laufzeit: 10 Jahre
Mietzins p. a.: DM 12.000,00 zuzüglich Mehrwertsteuer
Wertsicherungsklausel: 1 Freijahr, dann bei 10 % Indexveränderung eine 55 %ige Anpassung

Gemäß dem am 30.11.1989 geschlossenen Kaufvertrag verpflichtet sich die Beteiligungsgesellschaft, an die Brüder Bernhard und Klaus-Dieter Fritsch als Gegenleistung für die pachtweise Überlassung einer Grundstücksfläche von 150 qm im nicht überbauten Bereich des Grundstücks TOP-Passage (Gebäude C des Lageplanes) einen Betrag von DM 146.544,00 zuzüglich Mehrwertsteuer zu zahlen, wobei dieser Betrag Teil des von der Beteiligungsgesellschaft an die Herren Bernhard und Klaus-Dieter Fritsch zu entrichtenden Preises für das Erbbaurecht ist. Diese Zahlung ist allerdings nach dem notariellen Vertrag nur dann zur Zahlung fällig, wenn die Verkäufer den vorbeschriebenen rechtswirksamen Abschluß eines Pachtvertrages über mindestens 10 Jahre mit einem bonitätsmäßig einwandfreien Dritten nachweisen.

Die Zahlung wird im übrigen nur dann fällig, wenn neben dem Nachweis des Pachtvertrages auch die Genehmigung für die Errichtung eines vom Pächter zu betreibenden Standimbisses erteilt ist und der entsprechende Standimbiß in Übereinstimmung mit den behördlichen Auflagen errichtet und in Betrieb genommen wurde. Die vorgenannten Voraussetzungen müssen bis spätestens 31.12.1990 erfüllt sein, andernfalls entfällt die Pflicht zum Abschluß eines Pachtvertrages wie auch die Zahlungsverpflichtung der Beteiligungsgesellschaft.

Nach Angaben der Verkäufer im notariellen Kaufvertrag ist derzeit kein Mieter mit Mietzahlungen im Rückstand. Die Vermieter legten der Beteiligungsgesellschaft im übrigen Kopien von Zahlungsträgern betreffend die Mieteingänge in der Regel der letzten vier Monate vor. Die Beteiligungsgesellschaft hat zu allen Mietern Büroauskünfte eingeholt. Bei Prospektlegung lagen zu nachfolgenden Gesellschaften bereits positive Auskünfte vor:

BLV/Metro, Bauhaus AG, Mayer-Schuh GmbH, H & S Gastro GmbH (geschäftsführende Gesellschaft des Mieters Halbauer & Saller), Fritsch Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft, Roland Fritsch, Johann Rumsauer (Mieter der im Bereich des Parkdecks zu errichtenden chemischen Reinigung), FS-Automaten-Spielcenter Betriebs GmbH, MSW-Spiel + Freizeit GmbH.

C. Finanzierung

Die Finanzierung des notariell vereinbarten Kaufpreises für die erworbenen Liegenschaften einschließlich der Erwerbsnebenkosten sowie des an die Mieterin BLV zu zahlenden Investitionszuschusses von DM 900.000,00 von insgesamt DM 39.212.036 ist gesichert.

Die Gesamtkosten werden wie folgt finanziert:

1. Eine süddeutsche Großbank hat durch Kreditzusage vom 05.12.1989 die Gewährung von Krediten in einer Gesamthöhe von DM 36.000.000,00 zugesagt.

a) Dieser Kredit teilt sich in zwei Teile auf. Ein Kredit wird in Höhe von DM 8.042.850 mit 100 %iger Auszahlung und einer Laufzeit bis 31.12.1990 gewährt. Er wird aus den Kommanditeinlagen der Fondszeichner sukzessive zurückgeführt. Per 31.12.1989 waren bereits Kommanditeinlagen in Höhe von DM 5.843.250 gezeichnet. Die Zeichnungen erfolgten in der Zeit vom 18.12. bis 30.12.1989. Dieser Kredit ist im mehrmonatlichen Bereich mit 0,65 % über FIBOR (Frankfurt Inter Bank Offering Rate) bzw. im 1-Monats-Bereich mit 0,65 % über der Basis des mittleren Wertes der Geldmarktsätze unter Banken zu verzinsen. Am 26.01.1990 betrug FIBOR 8,3 % p. a. für 3 Monate und der mittlere Zinssatz unter Banken für Darlehen mit einmonatiger Laufzeit 8,1 % p. a.

b) DM 27.957.150,00 werden als langfristiger Kredit gewährt. Dieser Kredit ist auf annuitätischer Basis mit einer Eingangstilung von 1 % p. a. ab 01.01.1991 zurückzuführen. Die Beteiligungsgesellschaft geht davon aus, daß die Tilgung nach Ablauf der Konditionenbindung (30.11.1999) so bemessen wird, daß nach 20jähriger Darlehenslaufzeit noch ca. 67 % des Darlehens ungetilgt sind und daß nach 30 Jahren das Restkapital noch ca. DM 6 Mio. beträgt. Die kreditgewährende Bank hat mit Schreiben vom 06.12.1989 in Aussicht gestellt, diese Vorgaben unter Berücksichtigung der am

30.11.1999 gegebenen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt zu erfüllen.

Dieser Kreditteil wird zunächst zu 100 % ausbezahlt. Der Zinssatz beträgt auf der Basis vierteljährlich nachträglicher Zahlung der Annuität und jährlich nachträglicher Verrechnung der Tilgung 8,30 % p. a. Dies entspricht einem Effektivzins nach der Preisangabenverordnung von 8,61 % p. a.

Die Beteiligungsgesellschaft hat das Recht, gegen Anschaffung von Geldbeschaffungskosten von 20 % des Darlehensbetrages von DM 27.957.150 (= DM 5.591.430) in der Zeit vom 01.07. bis 31.12.1990 den Nominalzins auf 5,15 % p. a. zu ermäßigen. Die Zinsfestschreibungszeit beginnt am 01.12.1989 und endet am 30.11.1999.

Verpflichteter bei beiden vorbeschriebenen Krediten ist neben der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG auch der Komplementär dieser Kommanditgesellschaft, Herr Dr. Günter Lauerbach.

Die Besicherung erfolgt durch Bestellung erstrangiger Grundpfandrechte in Höhe von insgesamt DM 36.000.000 zugunsten der Kreditgeberin.

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH hat mit Vertrag vom 05.12.1989 einen Kredit in Höhe von DM 3.212.036 mit Auszahlung 100 % bis längstens 31.12.1990 gewährt. Er wird aus Kommanditeinlagen der Fondszeichner sukzessive zurückgeführt. Der Kredit wird mit 9 % p. a. verzinst. Die ILG gewährt den Kredit ohne Sicherheiten.

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH hat eine Plazierungsgarantie übernommen, wonach sie für die vollständige Plazierung des Kommanditkapitals bis spätestens 31.12.1990 einsteht und weiter dafür, daß aus eingeworbenem Kommanditkapital die kurzfristigen

Kredite zum 31.12.1990 zurückgeführt werden können.

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH hat auf gleicher Basis Finanzierungen in den Jahren 1988 und 1989 vereinbarungsgemäß abgewickelt.

D. Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.1990

1. Investition

	DM
1.1 Grundstück incl. Grunderwerbsnebenkosten	3.151.804
1.2 Gebäude incl. Grunderwerbsnebenkosten	35.100.232
1.3 Kostenbeteiligung für Modernisierungsmaßnahmen	900.000
1.4 Gebühr für die Vermittlung der Finanzierung	639.310*
1.5 Gebühr für die Zinshöchstkostengarantie	139.790*
1.6 Finanzierungsdisagio	5.591.430
1.7 Konzeptionskosten	45.000*
1.8 Verwaltungskosten 1990	77.610*
1.9 lfd. Instandhaltung 1990	135.000
1.10 Mietausfallwagnis 1990	6.960
1.11 Sonstige Fondskosten 1990 (Versicherungen, Grundsteuer etc.)	99.190
1.12 Bildung einer Liquiditätsreserve	1.602.550
1.13 Kosten für die Beschaffung des Zeichnungskapitals, Eintragungskosten Handelsregister, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten für die Rechts- und Steuerberatung, sonstige Kosten	3.198.380*
1.14 Zwischenfinanzierungszinsen, Zinsen langfristiger Kredit, anteilige Ausschüttungen 1990 (5,5 % vom Zeichnungsbetrag)	2.988.160
Investitionsvolumen	<u>53.675.416</u>

2. Finanzierung

2.1 Fremdmittel brutto	27.957.150
2.2 Gesellschaftseinlagen incl. Agio	22.690.250
2.3 Mieteinnahmen 1990	3.028.016
Finanzierungsmittel	<u>53.675.416</u>

* Die gekennzeichneten Positionen beinhalten Vergütungen an den Kreis der Initiatoren. Der kalkulierte Gesamtnutzen nach Fremdkosten beläuft sich auf ca. TDM 1.474 incl. der Verwaltungskosten von DM 77.610 in 1990; er könnte sich um einen derzeit nicht quantifizierbaren Vorteil erhöhen, sofern die in der Investitionsrechnung unter Position 1.14 kalkulierten Aufwendungen (vgl. § 7 des Gesellschaftsvertrages) nicht in voller Höhe anfallen. Andererseits sei darauf hingewiesen, daß die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH nach § 7 des Gesellschaftsvertrages insoweit das Risiko der Überschreitung dieser kalkulierten Aufwendungen trägt.

Im Gesamtkaufpreis von DM 37.000.000 ist ein Betrag in Höhe von DM 512.817 enthalten, der nur bei Eintritt bestimmter Bedingungen fällig wird:

a) DM 366.273 bei Inbetriebnahme einer Reinigung bis spätestens Ultimo 1990,

b) DM 146.544 bei Inbetriebnahme eines vom Pächter zu errichtenden Blockhauses (Imbiß-Stand) bis spätestens Ultimo 1990.

Sollten diese Bedingungen nicht oder teilweise nicht eintreten, so werden die entsprechenden Mittel entweder der Liquiditätsreserve zugewiesen oder, bei entsprechendem Beschluß einer Gesellschafterversammlung, ausgeschüttet.

Der Nettoaufwand (Gesamtinvestitionsvolumen abzüglich des Finanzierungsdisagios (1.6), der Liquiditätsreserve (1.12) und der durch Mieteinnahmen 1990 (2.3) finanzierten Ausschüttungen und Aufwendungen) beträgt

DM 43.453.420. Dies entspricht dem **14,35fachen** der Jahresmiete 1990.

Der Finanz- und Investitionsplan ist Bestandteil des Gesellschaftsvertrages der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG.

E. Steuerliche Grundlagen

1. Eigentum am Objekt

Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG, München, wird Eigentümerin des beschriebenen Grundbesitzes. Der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums erfolgte am 01.12.1989.

2. Einkunftsart

Es handelt sich um eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit unter Begründung der Einkunftsart

"Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung" nach § 21 EStG. Weiterhin ist eine natürliche Person persönlich haftender Gesellschafter. Der persönlich haftende Gesellschafter haftet de jure und de facto mit seinem gesamten privaten Vermögen für die Schulden der Gesellschaft.

Die KG und ihre Gesellschafter ermitteln ihre Einkünfte durch eine Überschussrechnung "Einnahmen abzüglich Werbungskosten". Veräußerungsgewinne, die außerhalb der 2-jährigen Spekulationsfrist erzielt werden, bleiben nach heute geltendem Steuerrecht steuerlich unberücksichtigt, soweit die Beteiligung nicht im Betriebsvermögen gehalten wird.

Da die Voraussetzungen für das Vorliegen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gegeben sind, die Gesetz, Rechtsprechung und die allgemeine Verwaltungspraxis fordern, scheidet eine Umqualifizierung dieser Einkünfte in Einkünfte aus Kapitalvermögen oder eine Umdeutung der Beteiligung als Liebhaberei aus.

3. Steuerliche Anerkennung

Die Werbungskostenpositionen Gebühr für die Vermittlung der Finanzierung, Gebühr für die Zinshöchstkostengarantie und AfA (die Beteiligungsgesellschaft schreibt das Gebäude unter Beachtung der geschätzten Restnutzungsdauer mit 4 % p. a. linear ab), werden in der steuerlichen Praxis der Finanzämter regelmäßig als Werbungskosten anerkannt.

Hinsichtlich des Disagios in Höhe von 20 % ist folgendes anzumerken: Diese Aufwendungen sind in Höhe des dem jeweiligen Darlehensgeber vereinnahmten Betrages als Werbungskosten abziehbar, soweit unter Berücksichtigung der jährlichen Zinsbelastung die marktüblichen Beträge nicht überschritten werden. Der über die marktüblichen Beträge hinausgehende Teil, ist auf den Zinsfestschreibungszeitraum bzw. bei dessen Fehlen auf die Laufzeit des Darlehens zu verteilen. Eine Zinsvorauszahlung ist regelmäßig anzunehmen, wenn der Nominalzins ungewöhnlich niedrig und das Darlehen entsprechend hoch bemessen sind.

Nach einer im vorliegenden Fall nicht bindenden Verfügung einer Oberfinanzdirektion sollen Disagios bis zur Höhe von 10 % nicht beanstandet werden. Aufgrund der sehr langen Laufzeit des Darlehens glauben die Initiatoren, daß im vorliegenden Fall ein höheres Disagio angemessen sein dürfte. Es ist allerdings damit zu rechnen, daß das Disagio bei einer Betriebsprüfung aufgegriffen werden wird, wobei dann der Ausgang des Verfahrens naturgemäß nicht vorausgesagt werden kann.

Mit Urteil vom 24. Februar 1987 hat der Bundesfinanzhof entschieden, daß die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals dann als Werbungskosten abzugsfähig sind, wenn sie nicht unangemessen sind und im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der beabsichtigten Einkünfteerzielung stehen. Diese Voraussetzungen sind nach Ansicht unserer steuerlichen Berater vorliegend gewahrt, so daß die Kosten als Werbungskosten anerkannt werden sollten.

Bei der Beurteilung der einzelnen Werbungskostenpositionen wurde zunächst von der bisherigen Rechtslage und Übung, insbesondere auch der Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 13. August 1982 btr. einkommensteuerliche Beurteilung

von Immobilien-Mietkauf-Modellen ("Bauherrenenerlaß") zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

Die Werbungskostenpositionen wurden darüber hinaus auch anhand der Grundsätze des Urteils des Bundesfinanzhofes vom 14. November 1989 zur steuerlichen Behandlung von Bauherrenmodellen überprüft, die die Finanzverwaltung gegebenenfalls auf neue Fälle anwenden wird.

Auch die Überprüfung anhand dieser Grundsätze läßt Gründe für die steuerliche Nichtanerkennung der Werbungskostenpositionen nicht erkennen.

4. Steuerliches Verfahren

Die Beteiligungsgesellschaft wird entsprechend dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 14.05.1982 (BStBl. 1982 I S. 550 ff) das Verfahren der Glaubhaftmachung der projizierten steuerlichen Verluste in der Investitions- und Anlaufphase einleiten; sie wird in diesem Zusammenhang die nach dem Erlaß geforderten Unterlagen einreichen. Das für die Beteiligungsgesellschaft zuständige Finanzamt in München wird sodann die eingereichten Unterlagen überprüfen. Nach Abschluß der Prüfung wird das Finanzamt Mitteilung über die Höhe der anerkannten steuerlichen Ergebnisse an die Wohnsitzfinanzämter der Zeichner machen. Auf der Grundlage dieser Mitteilung sind die Voraussetzungen zur Anpassung der Einkommensteuervorauszahlung erstmals für das Jahr nach der Zeichnung gegeben.

Die Zeichner werden von der Beteiligungsgesellschaft rechtzeitig über den Stand des Verfahrens unterrichtet. Unabhängig von dem Verfahren zur Glaubhaftmachung des projizierten steuerlichen Ergebnisses wird die Beteiligungsgesellschaft jedem Zeichner nach Annahme der Zeichnung die nach den Verträgen erwarteten und im Prospekt projizierten Ergebnisse bestätigen. Diese Bestätigung kann vom Zeichner dem zuständigen Wohn-

sitzfinanzamt bereits vor Abschluß des Glaubhaftmachungsverfahrens übermittelt werden, mit dem Antrag, Einkommensteuervorauszahlungen abweichend festzusetzen oder zu stunden. Die Bestätigung der Beteiligungsgesellschaft wird zugleich einen Hinweis darauf enthalten, daß dem zuständigen Finanzamt alle im Rahmen des Glaubhaftmachungsverfahrens erforderlichen Unterlagen eingereicht wurden.

Durch die Neufassung des Einkommensteuergesetzes für 1984 können nach § 37 Abs. 3 EStG bei der Festsetzung von Vorauszahlungen negative Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung eines Gebäudes i. S. d. § 21 (1) Nr. 1 EStG nur in den Kalenderjahren berücksichtigt werden, die nach der Anschaffung oder Fertigstellung des Gebäudes beginnen. Aufgrund des Beitritts der Kommanditisten am Ende des Kalenderjahres ergeben sich daraus jedoch keine schwerwiegenden Nachteile, da lediglich die Herabsetzung der letzten Einkommensteuervorauszahlung des Jahres 1990 versagt werden könnte.

5. Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer

Für vermögensteuerpflichtige Teilhaber ergeben sich noch zusätzliche Steuerersparnisse dadurch, daß die anteiligen Fremdmittel den Einheitswert, bezogen auf die Beteiligung, übersteigen und dieses Negativ-Vermögen durch Verrechnung mit dem sonstigen Vermögen der Teilhaber zu Ersparnissen bei der Vermögensteuer führt. Das anteilige Negativ-Vermögen beträgt z. B. für einen Zeichnungsbetrag von DM 105.000 (incl. Agio) auf den 01.01.1991 ca. DM 89.000; eine genaue Ermittlung ist derzeit noch nicht möglich.

Die Kalkulation des anteiligen Negativ-Vermögens basiert auf den derzeit gültigen Einheitswerten der Grundstücke. Aufgrund der inzwischen durchgeführten und noch geplanten Modernisierungsarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, daß in Zukunft eine Wertfortschreibung erfolgen könnte. Die Erhöhung der Einheitswerte würde das anteilige Negativ-Vermögen entsprechend mindern.

Durch die Tilgung der Fremdmittel verringert sich jährlich das anteilige Negativ-Vermögen in gleicher Höhe, wobei auch hier unterstellt wird, daß der festgestellte Einheitswert unverändert bestehen bleibt und andere Vermögens- bzw. Verbindlichkeitspositionen unbedeutend sind.

6. Steuerliche Beratung

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

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

F. Projektion der Entwicklung von Mieten, Aufwendungen und Ausschüttungen sowie der wirtschaftlichen und steuerlichen
(alle Zahlen in TDM bis auf die Zeile „Ausschüttungen in % des Zeichnungsbetrages [ohne Agio]“)

Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
	Gesamt- ergebnis	Gesamt- ergebnis	Gesamt- ergebnis	Gesamt- ergebnis	Gesamt- ergebnis	Gesamt- ergebnis	Gesamt- ergebnis	Gesamt- ergebnis	Gesamt- ergebnis	Gesamt- ergebnis
A. Liquiditäts- entwicklung										
Mieteinnahmen	Investitions- phase ①	3.062,3	3.132,1	3.155,7	3.203,3	3.264,8	3.270,6	3.355,4	3.466,5	3.482,4
Zinseinnahmen		132,8	132,3	133,8	137,0	140,0	144,5	129,1	118,7	131,0
= Summe Einnahmen 1)		3.195,1	3.264,4	3.289,5	3.340,3	3.404,8	3.415,1	3.484,5	3.585,2	3.613,4
Annuität		1.719,4	1.719,4	1.719,4	1.719,4	1.719,4	1.719,4	1.719,4	1.719,4	1.768,9
Reparaturaufwand		135,0	140,0	140,0	155,0	155,0	155,0	1.000,0	165,0	165,0
Vers./Grundsteuer		91,7	92,0	92,1	92,3	96,5	96,5	96,9	97,3	97,3
Sonstige Kosten		14,7	15,0	15,2	15,4	15,7	15,7	16,1	16,6	16,7
Verwaltungskosten		79,7	80,1	82,4	79,5	80,2	80,4	80,7	87,2	86,8
= Summe Ausgaben 2)		2.040,5	2.046,5	2.049,1	2.061,6	2.066,8	2.067,0	2.913,1	2.085,5	2.134,7
Liquiditätsüberschuß 1) abzüglich 2)		1.154,6	1.217,9	1.240,4	1.278,7	1.338,0	1.348,1	571,4	1.499,7	1.478,7
Ausschüttung										
- Komplementär		12,1	12,1	12,1	12,6	12,6	12,6	12,6	12,6	12,6
- Kommanditisten		1.188,5	1.188,5	1.188,5	1.242,6	1.242,6	1.242,6	1.242,6	1.242,6	1.242,6
Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)		5,5	5,5	5,5	5,5	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
= kumulierte Liquiditäts- reserve (Stand 31.12. 1990 DM 1.602,6)		1.556,6	1.573,9	1.613,7	1.637,2	1.720,0	1.812,9	1.129,1	1.373,6	1.597,1
B. Steuerliches Ergebnis										
Summe Einnahmen		3.195,1	3.264,4	3.289,5	3.340,3	3.404,8	3.415,1	3.484,5	3.585,2	3.613,4
./. Summe Ausgaben		2.040,5	2.046,5	2.049,1	2.061,6	2.066,8	2.067,0	2.913,1	2.085,5	2.134,7
./. Abschreibung		1.441,7	1.441,7	1.441,7	1.441,7	1.441,7	1.441,7	1.441,7	1.441,7	1.441,7
./. Disagio		310,4	310,4	310,4	310,4	310,4	310,4	310,4	310,4	310,4
+ Tilgung (in Ausgaben enthalten)		279,6	294,0	309,1	325,0	341,8	359,4	377,9	397,3	417,8
= steuerliches Ergebnis:		-317,9	-240,2	-202,6	-148,4	-72,3	-44,6	-802,8	+144,9	+144,4
• anteiliges steuer- liches Ergebnis Komplementär 1%		-3,2	-2,4	-2,0	-1,5	-0,7	-0,4	-8,0	+1,5	+1,5
• anteiliges steuer- liches Ergebnis Kommanditisten 99%		-314,7	-1,5	-237,8	-1,1	-200,6	-0,9	-146,9	-0,7	-71,6
• Steuererstattung (+) bzw. -zahlungen (-) bei persönlichen Steuersätzen von										
a) 53%		+168,4	+0,8	+127,3	+0,6	+107,3	+0,5	+78,6	+0,4	+38,3
b) 40%		+127,1	+0,6	+96,0	+0,4	+81,0	+0,3	+59,3	+0,3	+28,9
c) 30%		+95,3	+0,5	+72,0	+0,3	+60,7	+0,2	+44,5	+0,2	+21,6
d) 19%		+60,4	+0,3	+45,6	+0,2	+38,4	+0,2	+28,1	+0,1	+13,7
C. Liquidität nach Steuern*										
a) 53%		1.369,0	6,3	1.327,9	6,1	1.307,9	6,0	1.333,8	6,15	1.293,5
b) 40%		1.327,7	6,1	1.296,6	5,9	1.281,6	5,8	1.314,5	6,05	1.284,1
c) 30%		1.295,9	6,0	1.272,6	5,8	1.261,3	5,7	1.299,7	5,95	1.276,8
d) 19%		1.261,0	5,8	1.246,2	5,7	1.239,0	5,7	1.283,3	5,85	1.268,9

* Ergebnis für einen Zeichnungsbetrag von TDM 100 zuzügl. 5% Agio (ermittelt nach § 10 des Gesellschaftsvertrages)

* Ausschüttung abzüglich Steuerzahlung bzw. zuzügl. Steuererstattung

① Die Periode 1990 (Investitionsphase) wird über den „Investitionsplan zum 31. 12. 1990“ des Prospektes dargestellt. Unter Berücksichtigung des § 10 des Gesellschaftsvertrages werden die in 1989 und 1990 beitretenden Gesellschafter bezüglich der steuerlichen Verlustzuweisung gleichbehandelt. In 1989 beitretende Gesellschafter erhalten in 1990 eine steuerlich neutrale Ausschüttung von 5,5% bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Agio. In 1990 beitretende Gesellschafter erhalten zeitanteilige Ausschüttungen.

② Dieser Betrag enthält auch DM 135.000 Reparaturaufwand des Jahres 1990, der im Investitionsplan berücksichtigt wurde.

Annahmen:

Die Projektion beruht zum Teil (Inflation-/Zins-entwicklung) auf Annahmen, deren Eintritt oder Nichteintritt von einer Vielzahl nationaler und internationaler Faktoren abhängig ist, deren Entwicklung naturgemäß nicht vorausgesagt werden kann. Abweichungen von der angenommenen Entwicklung haben einen direkten Einfluß auf die Projektion und beeinflussen damit auch die hier zugrunde gelegten Liquiditätsergebnisse.

Im Übrigen wird auf die dargestellten Chancen und Risiken verwiesen.

1. Mietentwicklung

Soweit Wertsicherungsklauseln vereinbart sind, wird eine Preissteigerungsrate ab 1. 1. 1990 von 3,5% p. a. zugrunde gelegt.

Diese Annahme erscheint angesichts der aktuellen und auch unter Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung angemessen.

Der Index für den 4-Personen-Arbeitnehmer-

Haushalt mit mittleren Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes (Basis 1980 = 100) hat sich von Januar bis September 1989 jeweils gegenüber den entsprechenden Monaten des Vorjahres (1988) wie folgt entwickelt:

Januar + 2,5 April + 3,0 Juli + 3,0
Februar + 2,6 Mai + 3,1 August + 2,9
März + 2,7 Juni + 3,1 September + 3,1

Im Zeitraum von 1970 bis 1988 hat sich derselbe Index jeweils gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um 3,86% p. a. erhöht (Quelle: Statistische Berichte der Bayerischen Landesanstalt für Statistik und Datenverarbeitung, Ausgabe Oktober 1989).

Im übrigen wird bei den Mietprojektionen davon ausgegangen, daß sich nach Auslaufen fest vereinbarter Mietvertragsperioden die Mietverhältnisse entweder automatisch durch Nichtkündigung verlängern, oder aber durch Wahrnehmung von Verlängerungsoptionen, oder daß im Falle der Beendigung von Mietverhältnissen

neue Mietverhältnisse unter Fortschreibung der bisherigen Konditionen vereinbart werden können. Die Mietprojektion beinhaltet in der Gesamtmiete p. a. auch Mieteinnahmen für die noch zu errichtende Reinigung ab 1. 7. 1990 und einen Pachtzins für eine Freiland-Platzmiete, die ab 1. 5. 1990 berücksichtigt wurde. Sollten die notwendigen Genehmigungen für die geplanten Nutzungen verweigert werden, entfallen auch die Mietverträge und somit auch die entsprechenden Mieten. Die Miete für die Reinigung beträgt DM 30.000 p. a. und für die Platzmiete DM 12.000 p. a. Im Gegenzug entfällt die Zahlung des anteiligen Kaufpreises hierfür von zusammen DM 512.817. Dadurch wird das projizierte Liquiditäts- und Steuerergebnis geringfügig beeinflusst.

Im übrigen wird auf die detaillierten Ausführungen zu den Mietverhältnissen verwiesen.

2. Die bestehenden Liquiditätsreserven sowie die unterjährige Anlage liquider Mittel erwirt-

Ergebnisse bei Zugrundelegung bestimmter Annahmen für die Jahre 1990 bis 2009

2000	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009			
Gesamt- ergebnis	⊗	Gesamt- ergebnis	⊗	Gesamt- ergebnis	⊗	Gesamt- ergebnis	⊗	Gesamt- ergebnis	⊗	Gesamt- ergebnis	⊗	Gesamt- ergebnis	⊗	Gesamt- ergebnis	⊗	Gesamt- ergebnis	⊗	Gesamt- ergebnis	⊗	kumulativ
3.544,9		3.662,2		3.700,8		3.777,9		3.876,6		3.898,7		4.030,9		4.106,1		4.132,4		4.273,5		
134,3		123,9		96,9		72,2		67,8		64,5		64,0		66,8		68,2		70,6		
3.679,2		3.786,1		3.797,7		3.850,1		3.944,4		3.963,2		4.094,9		4.172,9		4.200,6		4.344,1		70.425,5
2.289,8		2.289,8		2.289,8		2.289,8		2.289,8		2.289,8		2.289,8		2.289,8		2.289,8		2.289,8		5.015,0 ²⁾
165,0		165,0		900,0		180,0		180,0		190,0		200,0		210,0		240,0		240,0		
101,8		102,2		102,4		102,4		103,0		107,5		108,0		108,3		108,4		108,9		
17,0		17,6		17,8		18,1		18,6		18,7		19,4		19,7		19,8		20,5		
73,8		83,0		79,7		86,8		90,4		90,9		95,4		97,9		98,1		103,2		
2.652,4		2.657,6		3.389,7		2.677,1		2.681,8		2.696,9		2.712,6		2.725,7		2.756,1		2.762,4		47.177,1
1.026,8		1.128,5		408,0		1.173,0		1.262,6		1.266,3		1.382,3		1.447,2		1.444,5		1.581,7		
12,9		12,9		12,9		13,1		13,4		13,5		13,7		14,2		14,8		15,9		
1.275,1		1.275,1		1.275,1		1.296,7		1.318,2		1.329,0		1.350,7		1.404,7		1.458,7		1.566,8		
		5,90		5,90		5,90		6,0		6,1		6,15		6,25		6,5		6,75		7,25
1.335,9		1.176,4		296,4		159,6		90,6		14,4		32,3		60,6		31,6		30,6		
3.679,2		3.786,1		3.797,7		3.850,1		3.944,4		3.963,2		4.094,9		4.172,9		4.200,6		4.344,1		
2.652,4		2.657,6		3.389,7		2.677,1		2.681,8		2.696,9		2.712,6		2.725,7		2.756,1		2.762,4		
1.441,7		1.441,7		1.441,7		1.441,7		1.441,7		1.441,7		1.441,7		1.441,7		1.441,7		1.441,7		
425,7	1,7	457,6	1,8	491,9	1,9	528,8	2,1	568,4	2,2	611,1	2,4	656,9	2,6	706,2	2,8	759,1	3,0	816,1	3,2	9.123,7
+10,8		+144,4		-541,8		+260,1		+389,3		+435,7		+597,5		+711,7		+761,9		+956,1		
+0,1		+1,4		-5,4		+2,6		+3,9		+4,4		+6,0		+7,1		+7,6		+9,6		
+10,7	+0,1	+143,0	+0,7	-536,4	-2,5	+257,5	+1,2	+385,4	+1,8	+431,3	+2,0	+591,5	+2,7	+704,6	+3,3	+754,3	+3,5	+946,5	+4,4	
-5,7	0	-76,5	-0,4	+287,1	+1,3	-137,8	-0,6	-206,3	-1,0	-230,9	-1,1	-316,6	-1,4	-377,2	-1,7	-403,8	-1,9	-506,7	-2,3	
-4,3	0	-57,7	-0,2	+216,7	+1,0	-104,0	-0,5	-155,7	-0,7	-174,2	-0,8	-239,0	-1,1	-284,6	-1,3	-304,7	-1,4	-382,4	-1,8	
-3,2	0	-43,3	-0,2	+162,5	+0,8	-78,0	-0,4	-116,7	-0,5	-130,7	-0,6	-179,2	-0,8	-213,5	-1,0	-228,5	-1,1	-286,8	-1,3	
-2,0	0	-27,4	-0,1	+102,9	+0,5	-49,4	-0,2	-73,9	-0,3	-82,7	-0,4	-113,5	-0,5	-135,2	-0,6	-144,7	-0,7	-181,6	-0,8	
1.262,3	5,9	1.211,5	5,5	1.575,1	7,2	1.172,0	5,4	1.125,3	5,1	1.111,6	5,05	1.047,8	4,85	1.041,7	4,8	1.069,7	4,9	1.076,0	5,0	
1.263,7	5,9	1.230,3	5,7	1.504,7	6,9	1.205,8	5,5	1.175,9	5,4	1.168,3	5,35	1.125,4	5,15	1.134,3	5,2	1.168,8	5,4	1.200,3	5,5	
1.264,8	5,9	1.244,7	5,7	1.450,5	6,7	1.231,8	5,6	1.214,9	5,6	1.211,8	5,55	1.185,2	5,45	1.205,4	5,5	1.245,0	5,7	1.295,9	6,0	
1.266,0	5,9	1.260,6	5,8	1.390,9	6,4	1.260,4	5,8	1.257,7	5,8	1.259,8	5,75	1.250,9	5,75	1.283,7	5,9	1.328,8	6,1	1.401,1	6,5	

schaften Guthabenzinsen, die in der Kalkulation mit 5,25 % p.a. veranschlagt wurden.

3. In der dargestellten steuerlichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung ist ab dem 01.12.1999 mit einem effektiven Zinssatz von 7,5 % p.a. und einer Eingangstilgung von 1,52 % p.a., bezogen auf die ursprünglichen Bruttofremdmittel von DM 27.957.150, kalkuliert worden.

4. Sonstige Kosten
Hierbei handelt es sich um die Positionen
Mietaufwandszins DM 7.040,-
und Prüfungskosten des
Jahresabschlusses DM 7.660,-
DM 14.700,-

Bei allen Mietverträgen mit Ausnahme der Verträge mit BLV, Bauhaus AG und Mayer-Schuh GmbH wurde ein Mietaufwandszins pauschal mit 3 % der jeweiligen Jahresmiete kalkulatorisch berücksichtigt. Die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses betragen 0,25% der jeweiligen Jahresmiete.

5. Nebenkosten
Die nach den Mietverträgen vom Vermieter zu tragenden Kosten für Grundsteuer und Versicherungen sind unter der Rubrik „Grundsteuer, Versicherungen“ eingebracht. Die Projektion geht von einer Anpassung nach jeweils 5 Jahren um 5 % aus.

6. Verwaltungsaufwand

Im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages, den die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH geschlossen hat, verpflichtet sich die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH zu folgenden Dienstleistungen: die ordnungsgemäße Verwaltung des Gesellschaftsvermögens (hierzu gehört die kaufmännische Verwaltung mit der Erstellung des Jahresabschlusses, Abgabe der Steuererklärungen, Korrespondenz mit den Gesellschaften, Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG in den Räumen der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, Einsichtsgewährung in die Unterlagen sowie die Buchhaltung einschließlich der Verwaltung der Mietverträge nebst Änderungen, Ergänzungen, Aufhebung, Kündigung und ggf. Neuvermietung. Außerdem fällt in den Obliegenheitsbereich der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, für den hinreichenden Versicherungsschutz sowie für die Durchführung und Veranlassung notwendiger und nützlicher Reparaturen und Instandsetzung Sorge zu tragen.

7. Dr. Lauerbach ist gemäß Para. 10 des Gesellschaftsvertrages mit 1 % am Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

8. Reparaturaufwand bzw. Rücklagen
Wie im Prospekt erwähnt, befindet sich die Immobilie gegenwärtig in einem guten Zustand. Die in der Projektion eingestellten Beträge berücksichtigen in den Jahren 1997 und 2002 Aufwendungen von DM 1.000.000 (1997) und DM 900.000 (2002). Hierbei handelt es sich um Aufwendungen für angenommene Großreparaturen. Kumulativ werden nach der Prognoseberechnung über 20 Jahre über DM 5.000.000 für Reparaturen angesetzt, dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Aufwand von etwas über DM 250.000.

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

10. Bei der Ermittlung der steuerlichen Ergebnisse wurden die unter „Steuerliche Grundlagen“ gemachten Annahmen zugrunde gelegt.

G. Projektion des wirtschaftlichen Ergebnisses in Prozent des effektiven Eigenkapitaleinsatzes bei unterschiedlichen persönlichen Steuersätzen (bezogen auf eine Beteiligung von DM 100.000,00 zuzügl. 5 % Agio)

* der effektive Eigenkapitaleinsatz incl. Agio nach Steuerersparnis aus der Initialphase beträgt bei persönlichen Steuersätzen von
 a) 53% = DM 86.997 b) 40% = DM 91.413 c) 30% = DM 94.810 d) 19% = DM 98.546

Jahr	1990 ¹⁾	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
1. Liquidität nach Steuern in %, bezogen auf den effektiven Eigenkapitaleinsatz* bei persönlichen Steuersätzen von								
a) 53%		7,2	7,0	6,9	7,1	6,8	6,7	8,9
b) 40%		6,7	6,5	6,3	6,6	6,4	6,4	7,9
c) 30%		6,3	6,1	6,0	6,3	6,2	6,2	7,2
d) 19%		5,9	5,8	5,8	5,9	5,9	5,8	6,6
2. Entschuldung in %, bezogen auf den effektiven Eigenkapitaleinsatz* bei persönlichen Steuersätzen von								
a) 53%		1,3	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,7
b) 40%		1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,6
c) 30%		1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,6
d) 19%		1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	1,4	1,5
3. Wirtschaftliches Ergebnis (1+2) in %, bezogen auf den effektiven Eigenkapitaleinsatz* bei persönlichen Steuersätzen von								
a) 53%		8,5	8,4	8,3	8,6	8,3	8,3	10,6
b) 40%		7,9	7,8	7,6	8,0	7,8	7,9	9,5
c) 30%		7,5	7,4	7,3	7,7	7,6	7,7	8,8
d) 19%		7,0	7,0	7,0	7,2	7,2	7,2	8,1
4. Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages ohne Agio	5,5	5,5	5,5	5,5	5,75	5,75	5,75	5,75

¹⁾ Der Prospekt geht davon aus, daß die Steuerersparnis aus der Verlustzuweisung 1990 zum 31. 12. 1990 eintritt. Der nominale Kapitaleinsatz reduziert sich danach zu diesem Zeitpunkt um die Steuerersparnis auf den effektiven Eigenkapitaleinsatz. Aus diesem Grunde wird die „Liquidität nach Steuern in % bezogen auf den effektiven Eigenkapitaleinsatz“ erst ab 1991 dargestellt.

Vermögenssteuervorteile:

Die Ergebnisse verbessern sich für vermögenssteuerpflichtige Gesellschafter noch dadurch, daß die anteiligen Fremdmittel den Einheitswert, bezogen auf die Beteiligung, übersteigen und dieses Negativvermögen durch Verrechnung mit dem sonstigen Vermögen des Gesellschafters zu Ersparnissen bei der

Vermögenssteuer führt. Das anteilige Negativ-Vermögen beträgt z. B. für einen Zeichnungsbetrag von DM 105.000 (incl. Agio) auf den 01.01.1991 ca. DM 89.000. Für natürliche Personen beträgt der Vermögenssteuersatz 0,5%. Die Vermögenssteuer-Ersparnis beträgt somit pro Jahr bei einem vermögenssteuer-

pflichtigen Anleger **DM 445** p.a. bei einer Einlage von **DM 105.000**. Desweiteren bestehen noch analoge Vorteile bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Ausführungen hierzu unter Buchstabe E „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer 5, hingewiesen.

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
6,2 6,1 5,9 5,7	6,2 6,1 5,9 5,7	6,8 6,5 6,2 6,0	6,3 6,2 6,0 5,9	8,3 7,5 7,1 6,5	6,2 6,0 5,9 5,9	5,9 5,9 5,9 5,9	5,8 5,9 5,9 5,9	5,6 5,6 5,7 5,8	5,5 5,7 5,8 6,0	5,6 5,9 6,0 6,2	5,8 6,0 6,3 6,6
1,8 1,8 1,7 1,6	1,8 1,8 1,7 1,6	2,0 1,9 1,8 1,7	2,1 2,0 1,9 1,8	2,2 2,1 2,0 1,9	2,4 2,3 2,2 2,1	2,5 2,4 2,3 2,2	2,8 2,6 2,5 2,4	3,0 2,8 2,7 2,6	3,2 3,1 3,0 2,8	3,5 3,3 3,2 3,0	3,7 3,5 3,4 3,3
8,0 7,9 7,6 7,3	8,0 7,9 7,6 7,3	8,8 8,4 8,0 7,7	8,4 8,2 7,9 7,7	10,5 9,6 9,1 8,4	8,6 8,3 8,1 8,0	8,4 8,3 8,2 8,1	8,6 8,5 8,4 8,3	8,6 8,4 8,4 8,4	8,7 8,8 8,8 8,8	9,1 9,2 9,2 9,2	9,5 9,5 9,7 9,9
5,75	5,75	5,90	5,90	5,90	6,0	6,1	6,15	6,25	6,5	6,75	7,25

H. Projektion eines möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses aus der Immobilie bei Veräußerung z. B. zum Ende des Jahres 2009

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 Bruttojahresmiete 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.

Unterstellt man eine Veräußerung der Immobilie zum 12,5fachen der für das Jahr 2009 projizierten Jahresmiete von DM 4.273.480, so ergibt sich folgender steuerfreier Liquiditätszufluß:

$$12,5 \times 4.273.480 = 53.418.500$$

$$\text{/. Restverbindlichkeit aus der langfristigen Finanzierung} = 18.833.660$$

$$\text{Liquiditätszufluß aus steuerfreier Veräußerung} = \underline{34.584.840}$$

Auf eine Beteiligung von DM 105.000,00 (incl. Agio) bezogen, beträgt dieser Liquiditätszufluß unter Berücksichtigung von § 10 des Gesellschaftsvertrages ca. DM 158.442.

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

I. Renditeberechnung

Auf Basis der in der dargestellten Projektion der wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse für den Zeitraum von 1991 bis 2009 (einschließlich der Ausschüttung 1990) und unter Berücksichtigung eines

dargestellten steuerfreien Liquiditätszuflusses bei Veräußerung der Immobilie ergibt sich folgende Renditeberechnung für eine Beteiligung von DM 100.000,00 zzgl. 5 % Agio:

	persönliche Steuersätze von		
	30 % DM	40 % DM	53 % DM
1. Nominalbeteiligung	100.000	100.000	100.000
2. Agio	5.000	5.000	5.000
	105.000	105.000	105.000
3. Einkommensteuerersparnis aus Verlusten in der Initialphase (ca. DM 33.968)	10.190	13.587	18.003
4. effektiver Eigenkapitaleinsatz	94.810	91.413	86.997
5. Liquidität <u>nach</u> Steuern im Zeitraum 1990 und 1991 - 2009 (siehe Tab. F., Cc dto., Cb dto., Ca)	5.500 110.800	5.500 109.900	5.500 108.500
6. Liquiditätszufluß aus steuerfreier Veräußerung ca.	158.442	158.442	158.442
7. Barwertrendite <u>nach</u> Steuern*	7,6 %	7,9 %	8,3 %

* Bei der Ermittlung der Barwertrendite (interner Zinsfuß) wurden folgende Prämissen unterstellt:

1. Das Kommanditkapital von DM 105.000 steht am 01.01.1990 zur Verfügung und dadurch wird der volle Ausschüttungsanspruch 1990 erworben.
2. Die Einkommensteuerersparnis aus den Initialverlusten wird zum 31.12.1990 und alle späteren Zahlungsströme werden zum Ende der jeweiligen Periode zinswirksam.

J. Vertragliche Grundlagen

1. Gesellschaftsrechtliches

Der Anleger beteiligt sich als Kommanditist an einer bestehenden Kommanditgesellschaft, der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG. Diese Gesellschaft wurde am 26.06.1989 als SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Bielefeld KG gegründet und ist unter HRA 66 561 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen.

Der Gesellschaftsvertrag wurde aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses vom 24.11.1989 geändert. Der Gesellschaftsname wurde dabei geändert in SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG; zugleich schied die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH als Komplementärin aus.

Alleiniger Komplementär ist jetzt Herr Dr. Günter Lauerbach, Wirtschaftsjurist in München, ohne Einlage. Kommanditistin ist die ABA Grundstücksverwaltungs GmbH in München mit einer Einlage von DM 5.000,00.

Die vorbeschriebenen gesellschaftsvertraglichen Änderungen wurden unter dem 30.11.1989 beim Amtsgericht München, Registergericht, zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet. Mit Gesellschaftsbeschluss vom 05.12.1989 wurde der Gesellschaftsvertrag entsprechend dem im Prospekt abgedruckten Text geändert.

Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG hat zum 30.11.1989 eine Zwischenbilanz erstellt und diese von einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen lassen. Aus der Zwischenbilanz ergeben sich lediglich Bilanzpositionen, die die Kapitaleinlage und die hier beschriebene Investition betreffen.

Der Gesellschaftsvertrag der SOB

Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG sieht vor, daß weitere Kommanditisten mit kumulativen Kommanditeinlagen von DM 22.685.250 in die Gesellschaft eintreten.

Der Wortlaut des Gesellschaftsvertrages der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG ist im Vertragsteil dieses Prospektes abgedruckt. Der Gesellschaftsvertrag ist kommanditistenfreundlich und sieht u. a. zugunsten der Kommanditisten umfassende Kontroll- und Informationsrechte vor.

Herr Dr. Lauerbach erhält für die Übernahme der Komplementärhaftung und der Geschäftsführung einen Anteil von 1 % an Gewinn/Verlust, Ausschüttungen und Vermögen der Kommanditgesellschaft (§ 10 des Gesellschaftsvertrages).

2. Kaufvertrag, Eigentumsverhältnisse

Die Beteiligungsgesellschaft hat am 30.11.1989 mit Urkunden-Nr. 6090 R/1989 des Notars Dr. Rainer Roellenbleg, München, nachfolgenden, im Grundbuch des Amtsgerichts Heidenheim eingetragenen Grundbesitz, von mehreren Verkäufern erworben:

1. Blatt 07528, Flur 4, Flst. Nr. 857 Aalener Straße 28, Hof- und Gebäudefläche, Geschäftshaus zu 0,6483 ha,

2. Blatt 02970, Flur 4, Fl.Nr. 861/1 Königsbronner Straße 47, Hof- und Gebäudefläche, Geschäftshaus zu 0,5663 ha, Flur 4, Fl.Nr. 858 Aalener Straße 32, Hof- und Gebäudefläche, Geschäftshaus zu 0,8206 ha,

3. Blatt 04618, Flur 4, Fl.Nr. 855 Königsbronner Straße 45, Hof- und Gebäudefläche, Einkaufszentrum zu 1,3027 ha, Flur 4, Fl.Nr. 855/1 Hof- und Gebäudefläche Riedstraße 3, Umformerstation Riedstraße 5, Umformerstation Königsbronner Straße 39, Geschäftshaus zu 0,3718 ha.

4. Zugleich hat die Beteiligungsgesellschaft ein auf Flurstück Nr. 855/1 liegendes Erbbaurecht, eingetragen im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Heidenheim in Heiden-

heim an der Brenz auf Blatt 010158, erworben.

Nach dem Kaufvertrag gehen Besitz, Nutzungen und Lasten am 01.12.1989 auf die Beteiligungsgesellschaft über.

Der vereinbarte Gesamtkaufpreis für die vorerwähnten bebauten Grundstücke beträgt DM 37.000.000,00 zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Der Gesamtkaufpreis ist in voller Höhe zur Zahlung fällig, zehn Tage, nachdem der Notar bestätigt hat, daß folgende Voraussetzungen gegeben sind:

a) Die in der Kaufurkunde bestellten Vormerkungen gemäß § 883 BGB zugunsten des Erwerbers im unmittelbaren Rang nach den derzeit eingetragenen Belastungen sind im Grundbuch eingetragen (etwaige Kaufpreisanforderungspfandrechte dürfen im Range vorgehen),

b) ihm alle zur Lastenfreistellung der Vertragsobjekte erforderlichen Gläubigerklärungen in grundbuchmäßig vollziehbarer Form vorliegen, und zwar unter Auflagen, die durch Zahlung der jeweiligen Kaufpreise erfüllt werden können,

c) ihm Negativatteste hinsichtlich gesetzlicher Vorkaufsrechte vorliegen.

Der Notar Dr. Rainer Roellenbleg bestätigt mit Schreiben vom 29.12.1989 an die Beteiligungsgesellschaft, daß die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der fällige Kaufpreisteil wurde per 29.12.1989 an die Verkäufer bezahlt.

Soweit es um die Begleichung der gesetzlichen Mehrwertsteuer geht, sieht der notarielle Kaufvertrag vor, daß die Beteiligungsgesellschaft einen Anspruch gegen das Finanzamt auf Erstattung der Vorsteuer an die Verkäufer an Erfüllungstatt abtritt.

Ab 01.12.1989 ist der Kaufpreis zu verzinsen in Höhe der anteiligen erzielten Nettomieten, wobei ein Monat mit 30 Tagen gerechnet wird.

Der erworbene Grundbesitz ist bzw. wird wie folgt belastet:

Blatt 07528

Dieses Grundstück ist in Abt. II des Grundbuches unbelastet vorgetragen und in Abt. III belastet wie folgt:

DM 750.000 DM 750.000
DM 300.000 DM 1.150.000
DM 1.000.000 und DM 5.000.000 je Briefgrundschulden für die Heidenheimer Volksbank eingetragene Genossenschaft in Heidenheim an der Brenz;

DM 1.500.000 Briefgrundschuld für die Zentralkasse Württembergischer Volksbanken eGmbH in Stuttgart.
Sämtliche Rechte sind mitbelastungsweise eingetragen an Fl.Nr. 855 der Gemarkung Schnaitheim (Heft 04618).

Blatt 02970

Diese Grundstücke sind in Abt. II des Grundbuches unbelastet vorgetragen und in Abt. III belastet wie folgt:

DM 1.300.000 DM 100.000 DM 2.000.000 und DM 1.200.000 je Briefgrundschulden für die Heidenheimer Volksbank eG in Heidenheim a. d. Brenz;

DM 3.500.000 Buchgrundschuld für die Münchener Hypothekenbank eG in München.

Blatt 04618

in Abt. II:

je an Fl.Nr. 855/1:

- Erbbaurecht für Bernhard Fritsch, geb. am 04.03.1954, wohnhaft in Heidenheim-Schnaitheim, und Klaus-Dieter Fritsch, geb. am 06.01.1957, wohnhaft in Heidenheim a. d. Brenz - je zur Hälfte -;
 - Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Erbbauberechtigten Blatt 010158 BV Nr. 1.
- Fl.Nr. 855 ist unbelastet.

in Abt. III:

Fl.Nr. 855/1 unbelastet,
Fl.Nr. 855 belastet wie in Ziff. 1) aufgeführt (mitbelastungsweise).

Der Kaufvertrag sieht vor, daß die in Abteilung III eingetragenen Belastungen zur teilweisen Besicherung an die Bank abgetreten werden können, die Kreditgeberin der Beteiligungsgesellschaft ist, und daß in Höhe der Differenz zu DM 36.000.000 weitere Grundpfandrechte bestellt werden. Falls es nicht zur Abtretung endvalutierter Grundschulden kommt, werden zugunsten der Bank neue Grundpfandrechte in Höhe von DM 36.000.000 bestellt.

Zugunsten der Beteiligungsgesellschaft wurde zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruches am 30.11.1989 die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB zur Eintragung im Grundbuch beantragt und bewilligt.

Die Beteiligungsgesellschaft ist berechtigt, zugunsten der Mieterin BLV bei den vorbezeichneten Flurnummern 855, 858, 861/1 eine in § 6 des Gesellschaftsvertrages beschriebene beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung von Ansprüchen der Mieterin im Falle einer Versteigerung eintragen zu lassen und insoweit die Mietverträge mit BLV entsprechend zu ergänzen.

3. Sonstige Regelungen des Kaufvertrages

a) Mietverhältnisse

Der Kaufvertrag enthält eine vollständige Liste aller am 30.11.1989 vorliegender Miet-

verträge bzw. Nachträge; aufgeführt sind auch Mieterlöse aus dem seinerzeit noch nicht vorliegenden Mietvertrag betreffend Casino (liegt inzwischen vor) sowie Erlöse aus dem erst abzuschließenden Pachtvertrag für eine Freifläche.

Die Verkäufer versichern, daß gegenwärtig keine Kündigungen über Mietverhältnisse vorliegen und daß keine schriftlichen oder sonstigen Hinweise über die Absicht von Mietern bekannt sind, Mietverhältnisse aufzukündigen bzw. von anstehenden Verlängerungsoptionen keinen Gebrauch zu machen, und daß die dem Erwerber übergebenen Mietvertragskopien mit den Originalen übereinstimmen.
Die Verkäufer bestätigen zugleich, daß keine Mietrückstände bestehen und daß von Mietern weder Zurückbehaltungs- noch Aufrechnungsrechte geltend gemacht werden.

Sie bestätigen auch, daß bezüglich von Mietverhältnissen derzeit keine Rechtsstreitigkeiten anhängig oder angekündigt sind.
Die Verkäufer verpflichten sich, der Käuferin die Originale sämtlicher objektbezogener Verträge und Unterlagen einschließlich der noch rechtserheblichen Korrespondenz zu übergeben.

Die Käuferin übernimmt die bestehenden Mietverträge, und zwar im Innenverhältnis zwischen den Vertragsteilen, mit Wirkung zum Tage des vereinbarten Besitzüberganges.

Die Vertragsteile werden die Mieten zu diesem Tage abrechnen (siehe Abschnitt IV) und etwa vorhandene Kauttionen auf die Käuferin übertragen.
Der Notar macht auf die Bestimmungen der § 571 ff BGB aufmerksam.

b) Zusicherungen

Die Verkäufer haften, soweit in dieser Urkunde nichts anderes festgelegt ist, nicht für Sachmängel aller Art, seien sie offen oder verborgen; die Verkäufer versichern aber, von verborgenen Mängeln keine Kenntnis zu haben.
Die Vertragsobjekte werden so übernommen, wie sie liegen und stehen.
Die Verkäufer versichern, daß die übergebenen Objekte ungeachtet des allgemeinen Ausschlusses der Haftung für Sachmängel aller Art sich in einem Zustand befinden, der den Verpflichtungen der Vermieter gegenüber den Mietern nach den jeweiligen Mietverträgen entspricht. Die Verkäufer bestätigen und versichern, daß seitens der Mieter keine Beanstandungen bezüglich der angemieteten Mietflächen, Nebenflächen etc., vorliegen.
Die betroffenen Verkäufer verpflichten sich, auf eigene Kosten nachfolgende Ausbesserungsarbeiten am Objekt durchzuführen bzw. versichern sie, daß nachfolgend beschriebene Arbeiten von Dritten ohne Kostenbelastung für die Käuferin durchgeführt werden:

- Baumängel am Parkdeck samt Folgeschäden bis 31.12.1991

- Schäden an der Durchfahrt (Anlieferzone) bis 30.06.1990

Die Verkäuferin des Gebäudes Einkaufszentrum versichert, daß im Jahre 1985/1986 umfangreiche Ausbau- und Ausbesserungsarbeiten am Vertragsobjekt durchgeführt wurden (komplette neue Elektro-Installation, Kühlräume und Personalräume, Beleuchtungsanlage, Bodenbeläge, Rollsteigen, RWA-Anlage, neuer Innen- und Außenanstrich, Anbau im Erdgeschoß mit 800 qm Nutzfläche; Neugestaltung der gesamten Südfront EG des SB-Warenhauses mit Eingangsbereich, Ladenzone und Restaurant). Weiterhin wird versichert, daß alle behördlichen Auflagen für die derzeitigen Nutzungen erfüllt sind.

Die Verkäufer versichern, daß die verkauften Liegenschaften allen zum Zeitpunkt des Verkaufs geltenden gesetzlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen genügen.

Die Verkäufer des Gebäudes Einkaufszentrum mit Parkdeck versichern weiterhin, daß sämtliche im Begehungsprotokoll des Baurechtsamtes der Stadt Heidenheim vom 21.02.1989 in Vollzug der Geschäftshausverordnung festgestellten Mängel, gem. Schreiben der Stadt Heidenheim vom 21.01.1989 an die Eigentümer und die Mieter Bauhaus AG und BLV Verbrauchermarkt, zwischenzeitlich beseitigt wurden, soweit sie den Eigentümern betreffen. Soweit sie laut Absprache mit der Behörde später beseitigt werden können, steht der jeweilige Verkäufer für die Erledigung ein.

Die Verkäufer bestätigen und versichern, daß weder von Mieterseite noch von anderer Seite bezüglich der verkauften Liegenschaften rechtliche oder tatsächliche Auseinandersetzungen mit Dritten einschließlich der Mieter bestehen bzw. angekündigt sind.

c) Erschließungs- und Anschlußkosten

Die Käuferin treffen alle evtl. Erschließungs- und Anschlußkosten sowie Anliegerbeiträge, die für Arbeiten und Maßnahmen anfallen, die ab dem Tag des Besitzübergangs durchgeführt werden. Alle evtl. Kosten für frühere Maßnahmen dieser Art verpflichten sich dagegen die jeweiligen Verkäufer zu tragen, und zwar auch dann, wenn ein entsprechender Bescheid der Käuferin zugestellt werden sollte.

d) Maklerprovision

Der Vertrag kam durch Vermittlung eines Maklers zustande. Die Erwerberin verpflichtet sich, hierfür eine Provision in Höhe von DM 250.000 zzgl. 14 % gesetzlicher Mehrwertsteuer zu zahlen, fällig am 31.12.1989. Die Objektgesellschaft hat am 15.01.1990 die Provisionsrechnung bezahlt.

e) Vorkaufsrecht zugunsten BLV

Zugunsten der Firma BLV Beteiligungen- und Liegenschaften-Verwaltungs GmbH in München wurde an den Grundstücken der

Gemarkung Heidenheim a. d. Brenz, Flur 4 Fl.Nrn. 851/1 und 858 (bebaut mit dem Möbelverkaufshaus und dem Möbellager) ein dingliches Vorkaufsrecht bestellt.

K. Einzahlung des Zeichnungskapitals und steuerliche Verlustzuweisung

a) Der Zeichnungsbetrag zzgl. 5% Agio ist sofort nach Zeichnung fällig. Einzahlungen sind auf das Anderkonto Nr. 4125 eines Münchner Wirtschaftsprüfers bei der Südwestdeutschen Landesbank, Stuttgart, BLZ 600 500 00, vorzunehmen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt DM 10.000,00 zuzüglich 5 % Agio. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch 5.000 teilbar sein.

b) Für das Zeichnungsjahr wird ein steuerlicher Verlust von ca. 32 % bezogen auf die Zeichnungssumme incl. Agio zugewiesen. Die in 1990 beitretenden Zeichner werden bezüglich des zuzurechnenden steuerlichen Ergebnisses, unter Berücksichtigung von § 10 des Gesellschaftsvertrages soweit als möglich den in 1989 beigetretenen Zeichnern gleichgestellt.

L. Eigenkapitalvorfinanzierung

Auf Wunsch des Zeichners (bitte auf dem Zeichnungsschein vermerken) wird eine teilweise Vorfinanzierung des Zeichnungsbetrages (ohne Agio) durch ein Kreditinstitut vermittelt.

Bei der Höhe der Finanzierung ist allerdings zu beachten, daß in der Finanzverwaltung die Auffassung besteht, daß eine solche Refinanzierung des Anteilserwerbs bei der Berechnung des negativen Kapitalkontos zu berücksichtigen ist und eine Fremdfinanzierung zur Ver-

steuerung der Ausschüttungen führen kann, wenn das so geminderte Kapitalkonto durch Ausschüttungen (weiter) negativ wird. Insoweit ist eine individuelle Anpassung der Fremdfinanzierung angebracht. In einem Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes (Aussetzung der Vollziehung) wurde al-

lerdings die Auffassung der Finanzverwaltung vom Bundesfinanzhof als ernstlich zweifelhaft angesehen und Aussetzung der Vollziehung gewährt.

M. Kapitaleinlage, Höhe der Haftung und Nachschußpflicht

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

Eine darüber hinausgehende Haftung besteht nicht; eine Nachschußpflicht über die eingetragene Kommanditeinlage hinaus ist ausgeschlossen.

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

N. Mittelfreigabe

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

a) Vorlage des Grundstückskaufvertrages Urkunden-Rolle-Nr. 6090 R/1989 des Notars Dr. Rainer Roellenbleg, München, vom 30.11.1989

b) Nachweis des Abschlusses der Mietverträge gem. Ziff. III B., 3. a) - i) des Prospekts

c) Vorlage der Finanzierungsnachweise betreffend die im Prospekt angegebenen kurz- und langfristigen Finanzierungsverträge mit einer süddeutschen Großbank bzw. der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH;

d) Vorlage des Vertrages mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen

mbH betreffend die Garantie der Vollplazierung des Fondskapitals bis spätestens 31.12.1990.

Die o. g. Nachweise wurden gegenüber dem Wirtschaftsprüfer am 21.12.1989 geführt.

O. Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft

1. Beteiligungsgesellschaft

Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG ist im Handelsregister München, Register Nr. HRA 66 561 eingetragen.

2. Komplementär

Komplementär und damit persönlich haftender Gesellschafter ist Herr Dr. Günter Lauerbach, Wirtschaftsjurist, geschäftsansässig in München.

3. ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG schließt mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH folgende Verträge ab:

a) einen Geschäftsbesorgungsvertrag,

b) einen Plazierungsgarantievertrag,

c) einen Vertrag betreffend die Vermittlung der Fremdfinanzierung,

d) einen Kreditvertrag über ein Darlehen von DM 3.212.036 mit einer Laufzeit bis zum 31.12.1990

Herr Dr. Lauerbach ist sowohl Komplementär der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG als auch alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH.

4. Vertriebsgesellschaft

Mit der Beschaffung des Zeichnungskapitals beauftragt die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH. Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH sind mit einem Kapitalanteil von je 50 % Herr Dr. Lauerbach sowie der Geschäftsführer der Gesellschaft. Die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH ist mit 24,2 % am Gesellschaftskapital der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierung mbH beteiligt. Der Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH ist zugleich Prokurist der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH.

5. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Die steuerliche Konzeption wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Münchner Büro einer international tätigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erarbeitet.

Diese Gesellschaft gibt auch eine Stellungnahme über die Vollständigkeit des Prospektes des ILG Fonds Nr. 18 im Hinblick auf § 264 a StGB unter Einbeziehung von Prüfkriterien der IdW-Stellungnahme WFA 1/1987 ab.

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

6. Münchner Wirtschaftsprüfer

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

a) ein Vertrag betreffend die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase,

b) ein Vertrag betreffend die Prüfung des Jahresabschlusses.

7. Süddeutsche Großbank

Die im Prospekt beschriebenen Kreditmittel über DM 36.000.000 werden von einer süddeutschen Großbank zur Verfügung gestellt.

8. Mieter

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

P. Chancen-Risiken-Raster

Mit einer Beteiligung am ILG Fonds Nr. 18 geht der Anleger ein wirtschaftliches Engagement ein:

Er ist an einer Gesellschaft beteiligt, die eine multipel genutzte Nicht-Wohnungsimmoblie langfristig vermietet und verwaltet. Das wirtschaftliche Ergebnis einer solchen Beteiligungsgesellschaft ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen und tatsächlichen Umständen abhängig, die sich über die voraussichtliche wirtschaftliche Laufzeit der Beteiligung auch ändern können, ohne daß diese Änderungen, selbst bei größtmöglicher Sorgfalt, vorausgesehen werden können.

Den Risiken, Ergebnisse zu erzielen, die unterhalb der projizierten liegen, entsprechen Chancen, Ergebnisse zu erreichen, die darüber liegen.

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

1. Standortrisiken:

Die Fondsimmoblie liegt verkehrsgünstig an der B19, im direkten Einzugsgebiet der Mittelstadt Heidenheim an der Brenz (48.526 Einwohner). Auch für Bewohner der wenigen Autominuten (Entfernung ca. 20 km) entfernten Mittelstadt Aalen (63.239 Einwohner), wie auch für das Umfeld beider Städte ist das Einkaufszentrum bequem erreichbar.

Die gute Verkehrsinfrastruktur des Umfeldes macht das Einkaufszentrum darüber hinaus auch für die Einwohner der etwas weitergelegenen Städte und Gemeinden erreichbar.

Die überdurchschnittlich hohe Nutzfläche erlaubt das Angebot eines außerordentlich breiten Warenspektrums. Eine vergleichbare Sortimentsbandbreite auf engstem Raum findet sich weder im engsten noch im etwas weiteren Umfeld der Fondsimmoblie. Die bekannte re-

striktive Genehmigungspraxis der Baubehörden dürfte die Errichtung einer konkurrierenden Fläche fast ausschließen. Hinzukommt, daß ein zusätzliches Angebot dieser Größe im Zweifel über den vorhandenen und mittelfristig zu erwartenden Bedarf hinausginge.

Der Hauptmieter BLV gehört zur Metro-Gruppe, einer der leistungsfähigsten europäischen Handelsgruppen mit erheblicher Einkaufskraft in allen Sortimentsbereichen (Food, Non-Food einschließlich Möbel), erheblichen finanziellen und Management-Ressourcen. Die BLV hat erst Ende November 1989 gegenüber der Beteiligungsgesellschaft den bestehenden Mietvertrag mit einer Restlaufzeit von ca. 13,5 Jahren durch vorzeitige Ausübung einer 5jährigen Verlängerungsoption auf jetzt ca. 18,5 Jahre Restlaufzeit verlängert. Auch dies spricht dafür, daß der Standort der Immobilie für die vertragliche Nutzung jetzt und mittelfristig von leistungsstarken Gesellschaften des deutschen Einzelhandels für interessant gehalten wird.

Die durchschnittlichen Mieten pro qm und Monat sind verhältnismäßig niedrig. Die vereinbarten Anpassungsklauseln in den Hauptmietverträgen sind für die Mieter günstig, mit dem Ergebnis, daß die Aufwendungen für die Mieter moderat sind.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, daß Mietverträge über die vereinbarten Festlaufzeiten hinaus nicht verlängert werden, weil die Ergebnisse für Mieter hinter den Erwartungen zurückbleiben, daß Anschlußmieter nicht oder nur zu schlechteren Konditionen gefunden werden, oder daß Mieter, deren Bonität heute einwandfrei ist, in der Zukunft ausfallen. In einem solchen Fall würde die Beteiligungsgesellschaft niedrigere als die kalkulierten Einnahmen erzielen, jedoch gegenüber der kreditgewährenden Bank nach wie vor zur Aufbringung der vereinbarten Zinsen und Tilgungen verpflichtet sein. Bei einem Teilausfall

von Mieterträgen wären zunächst die Ausschüttungen, bei einem noch höheren Ausfall auch die Substanz und das Eigenkapital gefährdet.

Auf der anderen Seite könnten bei anhaltend positiven Ergebnissen für die Mieter in den angemieteten Flächen bei Ablauf der bestehenden Mietverhältnisse einschließlich vereinbarter Optionszeiten bei einer freien Anschlußvermietung wesentlich bessere Konditionen vereinbart werden als prognostiziert. Dies gilt insbesondere dort, wo die vereinbarten Mieten nach Auffassung der Beteiligungsgesellschaft gegenwärtig unter den üblichen Marktmieten liegen, so z. B. nach Auffassung der Beteiligungsgesellschaft im Fall des Mietvertrages mit der Bauhaus AG und auch beim Mietvertrag mit dem Hauptmieter BLV.

Im Falle des Mieters Bauhaus AG läuft die letzte Fünfjahresoption 1996 an, beim Mieter BLV im Jahr 2008, wobei die Ausübung der jeweils letzten Option im Falle Bauhaus bis zum 30.07.1995 und im Falle BLV bis zum 30.06. des Jahres 2007 erfolgen muß. Konditionsverbesserungen könnten entweder für höhere Ausschüttungen und/oder zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen eingesetzt werden, die der Modernisierung der vermieteten Flächen und Gebäude bzw. der Anpassung an künftige Marktanforderungen dienen, soweit diesbezügliche Investitionen nicht vom Mieter getragen werden.

2. Kosten und Risiken der Immobilie:

Die von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen Flächen sind bei der Übernahme zwischen 22 und 4 Jahre alt (EKZ 22/21 Jahre, Anbau zum EKZ 4 Jahre, Möbelverkaufshaus 8 Jahre, TOP-Passage 8 Jahre, Möbellager 16 Jahre, Parkdeck 6 Jahre).

Die Verkäuferin hat das Hauptgebäude (EKZ) (etwas über 50 % der vermieteten Gesamtfläche) in den

Jahren 1985/86 in erheblichem Umfang modernisiert.

Die Begehung der Gebäude durch den von der Beteiligungsgesellschaft beauftragten Architekten hat zur Feststellung eines allgemein guten Bauzustandes geführt. Bestimmte Reparaturen, vor allem im Bereich des Parkdecks, sind nach dem Kaufvertrag zu Lasten der Verkäufer auszuführen. Die Beteiligungsgesellschaft hat für Reparaturaufwendungen in der 20jährigen Prognoseperiode über DM 5 Mio. angesetzt. Die verkäuferseits übergebene Aufstellung über den aktuellen Reparaturaufwand der letzten Jahre lassen diesen Ansatz nach Auffassung der Beteiligungsgesellschaft als angemessen erscheinen.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, daß in der Zukunft Schäden an der Bausubstanz erkennbar werden, die zu außerordentlichem Reparaturaufwand führen. Die Beteiligungsgesellschaft hat unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten Vorsorge getroffen, daß jährlich Rücklagen zu Lasten der laufenden Vermietungsergebnisse erfolgen, in der Erwartung, daß diese Rücklagen ausreichen, um anfallende Reparaturen durchzuführen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, daß durch derzeit nicht voraussehbare große Reparaturen in Zukunft Aufwendungen erforderlich werden, die aus angesammelter Liquidität nicht bezahlt werden können und die deshalb entweder zu Lasten von Ausschüttungen oder durch Nachvaluierung aufgenommener Fremdmittel bezahlt werden müssen. In beiden Fällen würden derartige Aufwendungen das projizierte Ergebnis negativ beeinflussen.

3. Einnahmen- und Ausgabenprojektion:

Die Prognoserechnung des Fonds geht von bestimmten Annahmen bezüglich der Mietentwicklung und der Preissteigerungsrate aus. Sollten die bei angehenden Neuvermietungen erzielten Ergebnisse unter den projizierten liegen und/oder die Entwicklung der Preisstei-

gerungsrate niedriger als die angenommene sein, so würden der Beteiligungsgesellschaft geringere Mieteinnahmen als prognostiziert zufließen, mit entsprechender Auswirkung auf Liquidität und Ausschüttung. Umgekehrt ist festzuhalten, daß eine Preissteigerungsrate, die über der angenommenen liegt, Mieteinnahmen erwarten läßt, die höher liegen und/oder bei Durchsetzbarkeit von höheren Mieten (im Falle von Neuvermietung) als angenommen, insgesamt Mieteinnahmen möglich sind, die über den jetzt projizierten liegen.

4. Zinsrisiken:

Die Prognoserechnung des Fonds kann nur für den Zeitraum der ersten 10 Jahre von festen Zinssätzen ausgehen. Da im Zusammenhang mit der langfristigen Finanzierung ein 20 %iges Finanzierungsdisagio vereinbart wurde, ergibt sich für die 1. Zinsfestschreibungsperiode bis zum 30.11.1999 ein besonders niedriger Nominalzins mit der Folge, daß die Zinsbelastung ab dem 01.12.1999 entsprechend höher steigt.

Die Beteiligungsgesellschaft geht in ihrer Prognoserechnung davon aus, daß der Effektivzins zum 01.12.1999 7,50 % beträgt (gegenüber 8,30 % zum Zeitpunkt der Konditionierung der aufgenommenen Fremdmittel). Nur wenn die Mietentwicklung wie projiziert verläuft und per 01.12. kein höherer Effektivzins als 7,50 % p. a. gilt, treten insoweit die prognostizierten Ergebnisse ein. Sollten nach Ablauf der Zinsbindung neu zu vereinbarende Zinskonditionen schlechter sein, so würde dies zu höheren Zinskosten bei der Beteiligungsgesellschaft führen, mit entsprechenden nachteiligen Folgen für das wirtschaftliche und das Ausschüttungsergebnis. Umgekehrt können sich positive Folgen ergeben, wenn die neu zu vereinbarenden Zinskonditionen unter den kalkulierten liegen.

5. Sonstige Risiken aus der Fremdfinanzierung:

Die Beteiligungsgesellschaft hat für die erste 10jährige Zinsfestschreibungszeit eine Eingangstilgung von 1 %, die sich um ersparte Zinsaufwendungen erhöht, fest vereinbart. Sie geht in ihrer Prognoserechnung davon aus, daß der Tilgungsanteil ab dem 01.12.1999 1,52 % p. a. bezogen auf die ursprüngliche Darlehenshöhe beträgt und daß der Kredit nach Ablauf von 20 Jahren noch mit ca. 67 % und nach 30 Jahren noch mit ca. DM 6 Mio. valutiert. Diese Vorstellungen sind Teil des von der Beteiligungsgesellschaft bei der kreditgewährenden Bank eingereichten Kreditantrages. Die kreditgewährende Bank behält sich in der Kreditzusage bankenüblich eine Neufestsetzung von Zins und Tilgung nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsfrist vor, hat jedoch der Beteiligungsgesellschaft gegenüber bestätigt, daß sie sich bemühen wird, eine Tilgung nach Ablauf der ersten Konditionsbindungsfrist so zu bemessen, wie dies in den Annahmen der Prognoserechnung zugrunde gelegt wurde, wobei die dann gegebenen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt zu berücksichtigen sind.

6. Einkommensteuer:

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

7. Wertentwicklung, Wertzuwachs:

In der Prognoserechnung des

IV. Gesellschaftsvertrag

Fonds wird davon ausgegangen, daß die Fondsimmoblie nach Ablauf von 20 Jahren zu einem bestimmten Vielfachen der dann erreichten Miete veräußert werden kann. Diese Miete wiederum wird durch Zugrundelegung bestimmter angenommener Preissteigerungsraten bzw. Fortschreibung vorhandener Mietverträge ermittelt. Sollte zum Zeitpunkt eines Verkaufs die Mietentwicklung, sei es aus Gründen geringerer Preissteigerungsraten, sei es aufgrund von Mietausfällen oder Mietreduzierungen oder aufgrund anderer Umstände, anders, d. h. schlechter verlaufen als angenommen, so wäre die Bemessungsgrundlage (Gesamtmiene) 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 Fondsimmoblie betreffende Nachfrageschwäche zu einer Käufernachfrage auf niedrigerer als der im Prospekt zugrunde gelegten Basis führen, so würde auch dies einen erwarteten Verkaufserlös und eine erwartete Gesamtertragsrate negativ beeinflussen. Es ist aber möglich, daß die tatsächlich erreichten Mieten über den prognostizierten liegen, und daß aufgrund eines langfristig beständigen Standorts ein besserer als der angenommene Erlös erzielt werden kann.

8. Verwaltungsrisiken:

Die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft obliegt einer natürlichen Person, die Verwaltung der Beteiligungsgesellschaft wird von einem Dienstleistungsunternehmen (ILG) durchgeführt. Naturgemäß kann nicht ausgeschlossen werden, daß eine natürliche Person ausfällt und/oder ein Unternehmen seine Tätigkeit einstellt.

In solchen Fällen müßte durch entsprechenden Mehrheitsbeschluß der Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaft die jeweilige Verantwortung in andere Hände gelegt werden.

§ 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim 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 des Objektes Einkaufszentrum Heidenheim, Aalener Straße - 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 Herr Dr. Günter Lauerbach, München; er leistet keine Einlage.
2. Kommanditistin ist: Firma ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einer Einlage von DM 5.000,00.
Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt und von allen Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt, unter Abschluß entsprechender Beitrittsverträge im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen und dem Handelsregister gegenüber auch names aller Kommanditisten Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

§ 4 Kapital, Haftung

1. Die Kapitaleinlagen der aufgenommenen Kommanditisten mit Ausnahme des Gesellschafters gem. § 3 Ziff. 2 lauten über DM 10.000 zuzüglich 5 % Agio, oder über einen durch DM 5.000 teilbaren höheren Betrag zuzüglich 5 % Agio. Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf DM 22.685.250 incl. Agio begrenzt.
Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind als deren Haftsumme in das Handelsregister einzutragen.

Die Haftung des Kommanditisten ist auf seine Kapitaleinlage beschränkt. Eine über diesen Betrag hinausgehende, zusätzliche Haftung ist ausgeschlossen; eine Nach-

schußpflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

2. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 7 % jährlich über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank für die Zeit des Verzugs zu entrichten. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.
3. Gerät der Kommanditist mit einer fälligen Rate seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der persönlich haftende Gesellschafter Dr. Günter Lauerbach ungeachtet der unter Ziffer 2 getroffenen Regelung namens der übrigen Gesellschafter das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der KG nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von 4 Wochen nach Ausübung der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt der Kommanditist nicht am Ergebnis der KG teil.
4. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die KG die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlungen beschränken. Das Agio bemißt sich in diesem Fall nach der Höhe der ursprünglich vereinbarten Kapitaleinlage.

§ 5 Gesellschafterkonten

1. Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter gemäß § 4 sind auf festen Kapitalkonten I zu verbuchen. Sie sind unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung sowie für den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben. Die Einlagen auf diesen Konten sind unverzinslich.
2. Neben den festen Kapitalkonten I werden für jeden Gesellschafter bewegliche Kapitalkonten II für Gewinn- und Zinsgutschriften, Verlustanteile, Entnahmen und Einzahlungen, soweit sie nicht vereinbarungsgemäß eine Kapitaleinlage darstellen, geführt.

§ 6 Geschäftsführung und Vertretung

1. Der persönlich haftende Gesellschafter ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet. Er ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, nach Einholung einer entsprechenden Zustimmung durch die kreditverwährende Bank, zugunsten des Mieters BLV Beteiligungen- und Liegenschaften-Verwaltungs GmbH (BLV) in die zwischen SOB KG und der BLV geschlossenen Mietverträge eine Verpflichtung zur Bestellung einer

beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wie folgt aufzunehmen:

"Zur Sicherung der Ansprüche des Mieters im Falle der Versteigerung verpflichtet sich der Vermieter, an erster Rangstelle des Grundbuches zu Gunsten des Mieters eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eintragen zu lassen. Die Dienstbarkeit wird mit DM 100.000,00 bewertet. Die Kosten für die Bewilligung und Eintragung gehen zu Lasten des Mieters.

Der Mieter darf das Besitz- und Nutzungsrecht aus der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nur ausüben, wenn das Mietobjekt durch Versteigerung verwertet werden soll. Im Falle der Ausübung der Dienstbarkeit ist der Mieter verpflichtet, ein der Miete entsprechendes Nutzungsentgelt an den Grundeigentümer zu bezahlen. Der Mietvertrag gilt im übrigen analog. Der Mieter ist berechtigt, die Vergütung zu kürzen um die Forderungen, die ihm aufgrund dieses Vertrages gegen den Vermieter zustehen oder zustünden."

Der persönlich haftende Gesellschafter darf in Abteilung II der Grundbuchblätter 02970 und 04618 des Amtsgerichts Heidenheim bei den Fl.Nrn. 855, 858, 861/1 folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der BLV bestellen:

"Die Firma BLV Beteiligungen- und Liegenschaften-Verwaltungs GmbH in München ist berechtigt, das auf dem eingangs genannten Grundbesitz stehende Gebäude gewerblich als Kaufhaus für den Einzelhandel u.a. mit Möbel- und Einrichtungsgegenständen aller Art und die gesamten unbebauten Flächen dieses Grundbesitzes als Lager- und Parkplatz für den Betrieb dieses Kaufhauses zu nutzen."

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH hat gegenüber der Mieterin BLV in Zusammenhang mit der gewünschten aber noch nicht vollzogenen Bestellung der beschriebenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit einen Schuldbetritt erklärt, soweit es um die Verpflichtung der SOB Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG als Vermieterin geht. Dieser Schuldbetritt wird jedoch mit Eintragung der gewünschten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gegenstandslos.

2. Der persönlich haftende Gesellschafter ist vom Wettbewerbsverbot der § 161 Abs. 2 und 112 HGB sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

3. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung und für die Geschäftsführung eine im § 10 geregelte Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen. Im übrigen werden ihm nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt.

4. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 Abs. 1 HGB hinausgehen, kann der persönlich haftende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Solche Handlungen sind insbesondere:

a) der Erwerb und die Veräußerung sowie die Belastung von Gegenständen des Anlagevermögens.

b) die Eingehung von Verbindlichkeiten aller Art, die insgesamt DM 100.000,00 p. a. übersteigen, es sei denn, es handelt sich um erforderliche Reparaturarbeiten am Mietgegenstand

c) die Übernahme von Gewährleistungen aller Art (einschließlich Garantien, Bürgschaften, Haftungserklärungen)

d) der Abschluß von Anstellungsverträgen. 5. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß § 7 (1) und (2) durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 2. Der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 4 bedarf es auch nicht zum Abschluß neuer Mietverträge und zur Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist.

6. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Beteiligungsgesellschaft erteilt, die im Prospekt beschrieben und erläutert sind, insbesondere auch für die Mietverträge.

7. Jeder der Kommanditisten hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB.

§ 7 Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.1990

1. Investition	DM
1.1 Grundstück incl. Grunderwerbsnebenkosten	3.151.804
1.2 Gebäude incl. Grunderwerbsnebenkosten	35.100.232
1.3 Kostenbeteiligung für Modernisierungsmaßnahmen	900.000
1.4 Gebühr für die Vermittlung der Finanzierung	639.310
1.5 Gebühr für die Zinshöchstkostengarantie	139.790
1.6 Finanzierungsdisagio	5.591.430
1.7 Konzeptionskosten	45.000
1.8 Verwaltungskosten 1990	77.610
1.9 lfd. Instandhaltung 1990	135.000
1.10 Mietaufschlagwagnis 1990	6.960
1.11 Sonstige Fondskosten 1990 (Versicherungen, Grundsteuer etc.)	99.190
1.12 Bildung einer Liquiditätsreserve	1.602.550
1.13 Kosten für die Beschaffung des Zeichnungskapitals, Eintragungskosten Handelsregister, Notar- und Grundbuchkosten. Kosten für die Rechts- und Steuerberatung, sonstige Kosten	3.198.380
1.14 Zwischenfinanzierungszinsen, Zinsen langfristiger Kredit, anteilige Ausschüttungen 1990 (5,5 % vom Zeichnungsbetrag)	2.988.160
Investitionsvolumen	53.675.416
2. Finanzierung	
2.1 Fremdmittel brutto	27.957.150
2.2 Gesellschaftseinlagen incl. Agio	22.690.250
2.3 Mieteinnahmen incl. Festgeldzinsen 1990	3.028.016
Finanzierungsmittel	53.675.416

Der Investitions- und Finanzierungsplan geht von einer Vollplatzierung und Einzahlung des Kommanditkapitals bis zum 31.12.1990 aus. Der Investitionsplan beinhaltet unter der Position 1.14 kalkulierte Aufwendungen, die diesem Platzierungszeitraum Rechnung tragen. Sollte die Summe der in Position 1.14 erfaßten Aufwendungen nicht ausreichen, so wird ein Fehlbetrag von der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH ausgeglichen.

Sollte der kalkulatorisch berücksichtigte Aufwand nicht oder 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.

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH steht dafür ein, daß in 1990 die für die projizierten Ausschüttungen, unter Berücksichtigung der Erklärungen des §10 Ziffer 5 dieses Vertrages, erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, und zwar ohne Rückgriff auf die im Investitionsplan enthaltene Liquiditätsreserve (Position 1.12 mit DM 1.602.550).

§ 8 Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

1. Gesellschafterbeschlüsse sind in den nach diesem Vertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen zu fassen, sowie auf schriftliches Verlangen von Gesellschaftern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 25 v. H. des Gesellschaftskapitals gehören.

2. Gesellschafterbeschlüsse werden außerhalb von Gesellschafterversammlungen schriftlich gefaßt, soweit nicht der persönlich haftende Gesellschafter oder Gesellschafter, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 25 v. H. des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen.

3. Die Gesellschafterversammlung wird durch den persönlich haftenden Gesellschafter mit einer Frist von mindestens 4 Wochen einberufen. Die Frist für die Einberufung beginnt mit der Aufgabe zur Post. In dem Einberufungsschreiben ist die Tagesordnung anzugeben.

4. Beschlußfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. das Einberufungsschreiben den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilten Adresse abgesandt wurden. Die Beweislast, daß eine Adressenänderung oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter.

5. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages einschließlich von Kapitalerhöhungen und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlußfassung sind sämtliche, innerhalb von 4 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post, der Gesellschaft zugegangenen Stimmen zu berücksichtigen; später zugegangene Stimmen sind von der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. 6. Bei der Beschlußfassung gewähren je DM 1.000 eines Kapitalanteils eine Stimme. 7. Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen, das von dem persönlich haftenden Gesellschafter zu unterzeichnen und an alle Gesellschafter zu

versenden ist. Beschlüsse der Gesellschafter können nur 4 Wochen nach Übersendung des Protokolls angefochten werden.

§ 9

Geschäftsjahr, Jahresabschluß

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.
2. Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres hat der persönlich haftende Gesellschafter für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Einnahmen-/Überschußrechnung sowie eine Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, der Vorschriften dieses Vertrages sowie der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung und der für die Ertragsbesteuerung der Gesellschaft maßgebenden Bestimmungen und Bewertungsregeln zu erstellen. Steuerliche Sonderabschreibungen und Bewertungsrechte können in Anspruch genommen, zulässige Rückstellungen und Rücklagen gebildet werden. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den persönlich haftenden Gesellschafter.
3. Der Jahresabschluß und die Einnahmen-/Überschußrechnung sind von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen und mit einem Testat zu versehen.
4. Die Kommanditisten haben das Recht, die Richtigkeit der Einnahmen-/Überschußrechnung, des Jahresabschlusses sowie des Auszugs über das Kapitalkonto II durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

§ 10

Gewinnverteilung, Ausschüttung

1. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, ist im Verhältnis zu den übrigen Gesellschaftern mit 1 % am Gewinn oder Verlust und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Im Falle der Verlustbeteiligung ist der persönlich haftende Gesellschafter nur dann zum Ausgleich des Verlustes gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, wenn dies die Liquidität der Gesellschaft erfordert. Nur in diesem Falle darf er darüber hinaus seine Vorwegvergütung auch im Verlustfall nicht entnehmen.
2. Ein im Jahresabschluß ausgewiesener Gewinn oder Verlust wird nach Berücksichtigung des Vorwegabzugs gem. Ziffer 1 verteilt. Ziel für die Ergebnisverteilung für die Jahre 1989 und 1990 ist, sämtliche in 1989 und 1990 eintretenden Kommanditisten im Verhältnis ihres Kapitaleinsatzes ergebnismäßig gleichzustellen. Hierzu werden den eintretenden Kommanditisten zuerst auf quartalsweiser Basis die auf das Objekt entfallende AfA zugerechnet. Darüber hinausgehende Werbungskosten werden so auf die Kommanditisten verteilt, daß die in 1989 und 1990 eintretenden Kommanditisten ergebnismäßig im Verhältnis zu ihrem Kapitaleinsatz gleichstehen. Läßt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen des Beteiligungszeitpunktes der Kommanditisten nicht erreichen, ist die Gesellschaft lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung

sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht. Weitergehende Ergebnisse des Jahres 1990 werden gleichmäßig im Verhältnis der Kapitaleinlagen auf die Kommanditisten verteilt. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

3. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche Feststellung der Einkünfte gemäß § 179, 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter einheitlich ermittelt. Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten der Gesellschafter sind von diesen der Gesellschaft zwecks Aufnahme in der Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.
4. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Der Komplementär erhält entsprechend Abs. 1 vorweg 1 % des Ausschüttungsvolumens, die Kommanditisten werden im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen am verbleibenden Ausschüttungsvolumen beteiligt. Die Ausschüttung hat bis zum 30. Januar des folgenden Jahres zu erfolgen. Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlage (Kapitalkonto I) abgesunken sind.
5. In 1990 beitretende Gesellschafter erhalten für das Jahr 1990 nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunktes, zu dem die Gesellschaftseinlage erbracht wird. Zur Ermittlung der Beteiligung am Ausschüttungsergebnis wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Monats zugrunde gelegt.

§ 11

Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt.
2. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten.
3. Die Abtretung und die Verfügung wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer dem § 3 Abs. 2 entsprechenden, notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.
4. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 4.

§ 12

Tod eines Gesellschafters

1. Beim Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über, die
 - a) Erben sind oder
 - b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Kapitalanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang dieses Kapitalanteils innerhalb von drei Monaten seit dem Tod schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.
2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.
3. Scheidet der persönlich haftende Gesellschafter durch Tod aus der Gesellschaft aus, so hat die Gesellschafterversammlung binnen angemessener Frist eine andere Person zu benennen, die an Stelle des Ausgeschiedenen persönlich haftender Gesellschafter wird.
4. Ist ein Kapitalanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.
5. Die Ausübung der Gesellschaftsrechte durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

§ 13

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 31.12.2001 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.

§ 14

Ausscheiden ohne Kündigung und Ausschluß

Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus:

- a) mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Konkurs- oder gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;
- b) mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Privatgläubiger gepfändet wird, es sei denn, daß der Gesellschafter den Pfändungsbeschuß binnen 2 Monaten beseitigt. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Pfändungsbeschlusses, frühestens jedoch mit der Rechtskraft des Schuldtitels, auf dem die Pfändung beruht.

V. Prospektverantwortung

§ 15

Rechtsfolgen des Ausscheidens

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Neu in die Gesellschaft eintretende Personen erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten. Verbleibt nur noch ein Gesellschafter, so geht auf diesen das Gesellschaftsvermögen einschließlich Schulden mit dem Recht zur Fortführung der Firma unter Ausschluß der Liquidation im Wege der Anwachsung über.

2. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Reinvermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangehenden Geschäftsjahres aufzustellenden Jahresbilanz (§ 9 Abs. 2). Die Kosten der Bilanzierung sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Ausscheidungsgrund nach § 14 a) oder b) erfüllt.

3. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 7 v. H. zu verzinsen und in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahren zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlaßt ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet wird.

Die Gesellschaft ist im übrigen berechtigt, den sich aufgrund der nach § 15 Abs. 2 zu erstellenden Jahresbilanz ergebenden Wert des Anteils dann zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach § 15 Abs. 3 eine Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös (Verkehrswert) niedriger ist als der sich aus der in § 15 Abs. 2 zu erstellenden Jahresbilanz ergebende Wert.

4. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

5. Die festgestellte Jahresbilanz bleibt auch dann maßgeblich, wenn sie später anläßlich einer steuerlichen Außenprüfung geändert wird.

§ 16

Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den persönlich haftenden 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 des Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter ist ausgeschlossen.

§ 17

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 Bestimmungen am nächsten kommt.

2. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

3. Die Gestaltung dieses Vertrages beruht auf der derzeitigen Auslegung gültiger gesellschafts- und steuerrechtlicher Vorschriften. Für die Änderung dieser Vorschriften oder Verwaltungsübungen haften weder die Gesellschafter noch die Gesellschaft. Die von den Gesellschaftern etwa angestrebten Steuervorteile bilden nicht die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

4. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies zulässig vereinbart werden kann.

Für den Inhalt des Prospektes sind nur die bis zum Datum der Prospektherausgabe bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Alle Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Dafür übernimmt der Herausgeber die Haftung.

Eine Haftung für Angaben Dritter kann der Herausgeber nicht übernehmen. Es kann auch keine Haftung dafür übernommen werden, daß die zuständigen Finanzbehörden bei vorgeschriebenen steuerlichen Überprüfungen die Prospektangaben nach Grund und Höhe bestätigen.

Abweichungen, die durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, durch neue gesetzliche Bestimmungen und/oder sonstige behördliche Auflagen bedingt sind, unternehmerische Dispositionskorrekturen im Gesamtinteresse des Projektes, Irrtum und Rechenfehler müssen vorbehalten bleiben.

Datum des Prospekts:

6. Februar 1990

Prospektherausgeber:

Firma:

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Sitz:

Nigerstraße 4, 8000 München 80

Rechtsform:

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Handelsregister:

HRB 44991 München

Tag der ersten Eintragung:

19.10.1972

Unternehmensgegenstand:

Planung von Industrie- und Leasingfinanzierungen im In- und

Ausland

Stammkapital: DM 500.000,00;

davon einbezahlt: DM 500.000,00

Wesentlich beteiligter geschäftsführender Gesellschafter:

Dr. Günter Lauerbach

geschäftsansässig:

Nigerstraße 4, 8000 München 80

München, im Februar 1990

Ihr Partner:

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen

mbH

Nigerstraße 4, 8000 München 80



Herausgeber des Emissionsprospektes:

ILG
**PLANUNGSGESELLSCHAFT
FÜR INDUSTRIE- UND LEASING-
FINANZIERUNGEN MBH**

Nigerstraße 4 • 8000 München 80
Telefon: (0 89) 47 40 06-08 • Fax: (0 89) 47 17 55

Vertriebsbeauftragter: