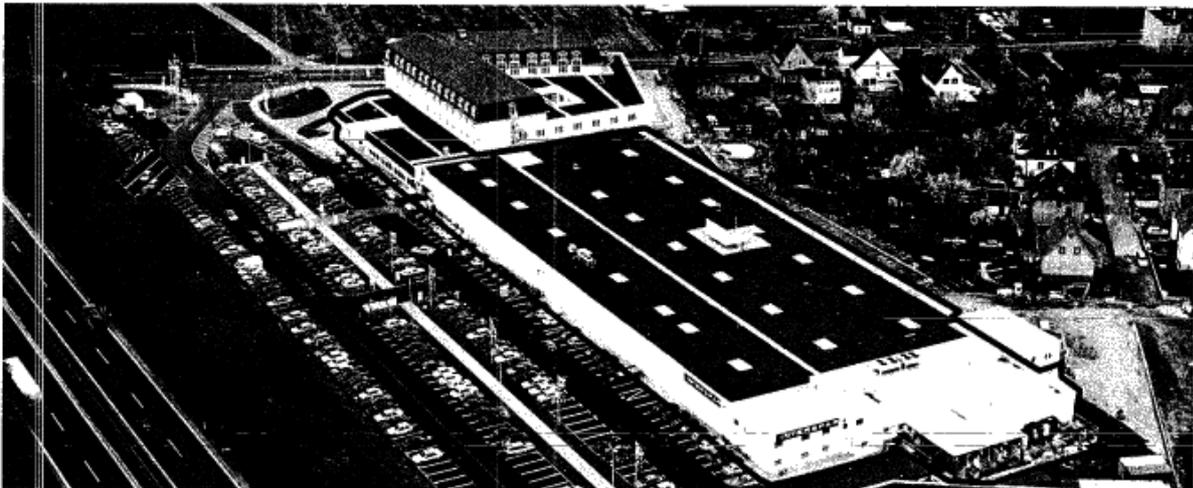




Immobilien-Fonds Nr. 25



**Stadtteilzentrum „Portitz-Treff“**  
mit SB-Warenhaus, Shop- und  
Dienstleistungsflächen  
in Leipzig-Portitz, Bundesland Sachsen

Fonds Nr.	Gegenstand	Mieter	Gesamtinvestitionsvolumen – DM	Eigenkapital DM	Fertigstellung/ Mietbeginn	Barauschüttung per Ende 1994	Kumulative Mieteinnahmen bis 31.12.1994	Nutzfläche m <sup>2</sup>
1	Verwaltungs- und Lagergebäude in München	Knürr AG, München	8.770.500	1.249.500	01.10.1981	831.788	11.486.457	4.925
2	Büro-, Lager- und Betriebsgebäude in Ulm	Seeberger KG, Ulm	17.020.000	3.192.000	01.11.1982	1.811.228	15.721.251	9.646
3, 4, 5, 12	Objekte in Herne, Wilhelmshaven, Gifhorn und Trossingen		66.546.762	12.313.000		4.980.250	36.851.888	48.403
Die Leasingobjekte wurden zwischenzeitlich veräußert, wobei die Zeichner über die Laufzeit eine Rendite erzielten, die weit über der seinerzeit prospektierten lag.								
6	Bau- und Heimwerkermarkt in Nürnberg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	6.104.100	1.039.500	01.10.1984	552.035	5.186.177	2.600
7*)	ELV-Möbelhaus Langweid/Augsburg	BLV/Metro, München/Düsseldorf	7.884.700	7.347.400	01.07.1984	**)	5.722.487	5.360
8	Bau- und Heimwerkermarkt in Bochoit	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	6.075.400	1.034.250	01.01.1984	582.506	5.700.187	3.676
9	Bau- und Heimwerkermarkt Königsbrunn/Augsburg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	4.521.107	798.000	01.06.1984	484.676	4.876.778	2.422
10	Bau- und Heimwerkermarkt Gersthofen/Augsburg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	7.784.412	1.338.750	01.08.1984	794.690	7.438.150	3.800
11	Bau- und Heimwerkermarkt m. Garten-Center in Bensheim	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	4.749.500	892.500	01.09.1984	504.681	4.186.958	2.766
13*)	HL Supermarkt München	REWE+Co oHG Niederlassung Eching	4.480.500	4.355.249	01.04.1987	**)	2.160.629	924
14	Einkaufszentrum Homburg	HIG Investitions GmbH, Hamburg	37.642.480	7.002.500	01.01.1986	3.288.320	21.691.823	13.258
15	toom-SB-Warenhaus Hötchberg/Würzburg	Rewe-Handelsges. Leibbrand oHG, Bad Homburg	17.581.166	9.066.750	Übernahme 29.07.1987	3.603.398	8.674.806	9.916
16	Geschäftshaus m. Arztpraxen, Büros und SB-Markt in Köln	Kaiser's Kaffee-geschäft AG, Ärzte	16.683.000	8.610.000	Übernahme 16.11.1988	2.828.434	6.814.854	5.114
17	Bürocenter München	Heitkamp, Südferrum, Hamburg-Mannheimer-Versicherung, ILG u.a.	17.122.580	8.294.750	Übernahme 01.07.1989	2.194.307	5.468.986	4.276
18	Einkaufszentrum Heidenheim	BLV (Metro-Gruppe) Bauhaus AG Mayer-Schuh u.a.	53.675.416	22.690.250	Übernahme 01.12.1989	5.433.001	15.449.716	27.845
19	Büroflächen in Nürnberg	Gong-Verlag Basler Vers. Ford Kreditbank AG	7.098.440	4.000.250	Übernahme 31.12.1990	850.009	1.912.584	2.294
20	„Bürocenter am Airport“ Düsseldorf	BitService, MD Foods GmbH u.a.	32.661.250	19.561.250	Übernahme 01.05.1991	3.074.445	6.360.304	6.103
-	Privatplazierung: Nahversorgungszentrum Biederitz, Sachsen-Anhalt	EDEKA, Bundespost u.a.	5.873.000	2.900.000	01.06.1992/ 01.04.1993	386.437	632.530	2.085
21	Einkaufszentrum Köthen, Sachsen-Anhalt	EDEKA Handels-ges. Minden-Hannover mbH	36.581.000	20.081.000	01.10.1993	1.757.954	2.764.197	12.185
22	Einkaufszentrum Stendal, Sachsen-Anhalt	EDEKA Handels-ges. Minden-Hannover mbH	73.326.250	39.726.250	01.04.1994	1.926.782	3.300.000 ab 01.04.1994	24.795
23	Einkaufszentrum Plauen-Chrieschwitz, Sachsen	MHB Grundstücks-verwaltung GmbH & Co. KG, Alzey (Metro-Gruppe)	93.263.000	54.085.000	01.03.1995	-	-	29.331
24	Nahversorgungszentrum „Wayhegarten“, Quedlinburg, Sachsen-Anhalt	EDEKA, Sparkasse, Büros, Praxen u.a.	15.675.800	8.875.800	Übernahme voraussichtl. 01.04.1996	-	-	3.870
25	Städtezentrum „Portitz-Treff“, Leipzig-Portitz, Sachsen (derzeit in der Plazierung)	Spar Handels-AG, Dt. SB-Kauf AG, Schlecker, Post u.a.	38.829.000	22.903.000	Übernahme 01.06.1995	-	-	8.837
<b>Gesamtsummen</b>			<b>579.949.363</b>	<b>261.356.949</b>		<b>35.884.941</b>	<b>172.400.762</b>	<b>234.431</b>

\*) = BGB-Fonds

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

## ILG-Fonds Nr. 21

Einkaufszentrum Köthen,  
Sachsen-Anhalt,  
am Tag der Eröffnung



## ILG-Fonds Nr. 22

Einkaufszentrum Stendal,  
Sachsen-Anhalt,  
am Tag der Eröffnung

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



## ILG-Fonds Nr. 23

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



## ILG-Fonds Privatplatzierung

Nahversorgungszentrum  
Biederitz,  
Sachsen-Anhalt



# I. Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

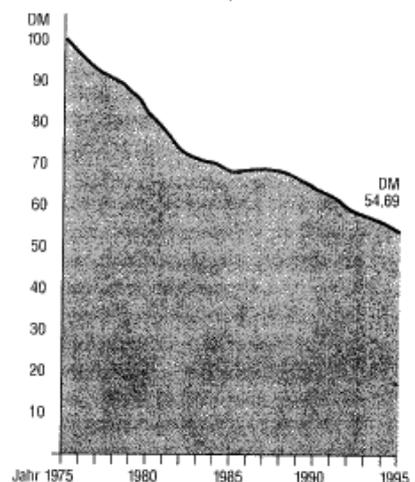
6. Die Veräußerung der Fondsimmobilie erlaubt die steuerfreie Realisierung (Sperrfrist 2 Jahre) der Wertsteigerung. Projizierte Veräußerungserlöse müssen auf realistischer Grundlage ermittelt werden. Fair erscheint eine Projektion auf der Basis des Vielfachen, zu dem die Fondsgesellschaft selbst erworben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

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

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

## Kaufkraftverlust der DM in den letzten 20 Jahren

(Juni 1975 bis Juni 1995)



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

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

# Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
10. Projizierte Mieterhöhungen müssen von realistischen Voraussetzungen ausgehen. Auf die Chancen und Risiken von Änderungen des Zinssatzes aufgenommener Fremdmittel ist hinzuweisen.			
11. Bei Immobilieninvestitionen in den neuen Bundesländern sollte der Gesichtspunkt der Sicherheit im Vordergrund stehen. Langfristige Verträge mit bonitätsmäßig erstklassigen Mietern sichern den Anleger in der Regel vor Risiken, die mit der wirtschaftlichen Entwicklung in den neuen Bundesländern verbunden sein können. Die Absicherung von derartigen Risiken wird erhöht, wenn in Immobilien investiert wird, deren Wirtschaftlichkeit durch die Nachfrage nach Artikeln der Grundversorgung bestimmt wird. In diesem Bereich ist die Nachfrage in sehr viel geringerem Maße vom Zuwachs der Produktivität abhängig, als beispielsweise bei Büroeinheiten.			
I. Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage	4	c) Wettbewerbsbetrachtung im Einzugsgebiet	34
II. Das Angebot in Bildern und Stichworten	6	d) Die sehr großen Leipziger Fachmarkt- und Einkaufszentren	35
III. Das Angebot im Detail	8	e) Kaufkraftbindungspotential	36
A. Stadtteilzentrum „Portitz-Treff“ mit SB-Warenhaus, Shop- und Dienstleistungsflächen in Leipzig-Portitz, Bundesland Sachsen	8	f) Umsatzerwartung nach BBE	36
1. Allgemeine Anmerkungen zu Investitionen in Einkaufszentren in den neuen Bundesländern	8	g) Erforderliche Kaufkraftbindung zur Erwirtschaftung der Mieten	36
a) Kaufkraftbindung	8	h) Kundenfrequenz	39
b) Verkehrsanbindung	8	i) Bisherige Akzeptanz	39
c) Betreiber-/ Mieterqualität, Mietvertragslaufzeit	9	j) Gesamtbewertung BBE	39
d) Kombination von SB-Warenhaus mit Shop- und Dienstleistungsflächen	9	B. Finanzierung	40
e) Stadtteilzentren	9	C. Finanz- und Investitionsplan	41
f) Raumleistungen großflächiger Einkaufszentren	9	D. Steuerliche Grundlagen	42
g) Reparatur- und Instandhaltungsrisiken	9	E. Ergebnisprojektion für die Jahre 1996 bis 2015	48
2. Bisherige Investitionserfahrungen der ILG in den neuen Bundesländern	9	F. Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung auf der Grundlage der Prospektannahmen für einen Zeichnungsbetrag von DM 105.000 incl. Agio	50
3. Standort Leipzig-Portitz	10	G. Projektion eines möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses aus der Immobilie bei Veräußerung z. B. zum Ende des Jahres 2015	52
a) Leipzig	10	H. Vertragliche Grundlagen	52
b) Umfeld des Standorts des Stadtteilzentrums	10	I. Einzahlung des Zeichnungskapitals und steuerliche Verlustzuweisung	57
c) Mikrostandort Portitz, Tauchaer Straße 260	15	J. Eigenkapitalvorfinanzierung	57
4. Beschreibung der Fondsimmoblie	16	K. Kapitaleinlage, Höhe der Haftung und Nachschußpflicht	57
a) Beschreibung in Kartenauszügen und Bildern	16	L. Mittelfreigabe	57
b) Nutzflächen- und Kubaturaufstellung	18	M. Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft	58
c) Baubeschreibung	18	N. Chancen-Risiken-Raster	59
5. Mieter und Mietverträge	20	IV. Gesellschaftsvertrag	62
a) Tabellarische Übersicht	20	V. Prospektverantwortung	66
b) Angaben zu den Ankermietern Spar Handels-AG, Deutsche SB-Kauf AG und Schlecker	24	Bild- und Kartennachweis	66
c) Angaben zu den anderen Mietern	27		
6. Kaufkraftbindung und Wirtschaftlichkeit des Einkaufszentrums für die Betreiber/ Mieter	33		
a) Kaufkraftrelevantes Einzugsgebiet	33		
b) Kaufkraft	34		

## II. Das Angebot in Bildern und Stichworten



### 1. Standort/Investitionsgegenstand

Die Beteiligungsgesellschaft TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG hat am 01.06.1995 die Mehrheit (62,14%) der Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum des Stadtteilzentrums Leipzig-Portitz nebst den erforderlichen Parkplatz-nutzungsrechten erworben.

### 2. Stadtteilzentrum „Portitz-Treff“

wurde am 07.02.1995 eröffnet. Es dient der Nahversorgung der Leipziger Stadtteile Portitz und Thekla sowie ihres Umfeldes. Im Einzugsgebiet leben derzeit ca. 42.000 Menschen, nach Realisierung konkreter Wohnbaumaßnahmen kommen ca. 10.000 hinzu. Das Stadtteilzentrum ist wesentlicher Teil einer integrierten Gesamtanlage, zu der (andere Eigentümer) das Accento-Hotel, ein Steigenberger-Maxx Partner-Hotel, mit 115 Zimmern, ein noch zu errichtender Teppich-Domäne-Fachmarkt mit überwiegendem Baumarkt-sortiment (ca. 3.750 m<sup>2</sup>) und eine in Planung befindliche umfangreiche Freizeitanlage gehören.



### Das Stadtteilzentrum umfaßt:

Nutzfläche:	8.837 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	ca. 6.500 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze der integrierten Gesamtanlage:	ca. 490

### 3. Vermietung

	Vertragslaufzeit Jahre	Mietnutzfläche in m <sup>2</sup>	Mietnutzfläche in %	Miete p. a. in DM	Miete p. a. in %
<b>a) Ankermieter</b>					
• Spar Handels-AG, Interspar-SB-Warenhaus	15	5.300	66	1.236.943	57
• Deutsche SB-Kauf AG TIP Discountmarkt	15	750	9	180.000	8
• Schlecker Drogeriemarkt	10	176	2	46.800	2
• Postamt Portitz / Thekla	5	135	2	44.596	2
• Otto-Versand GmbH & Co., Bestellcenter	10	35	-	16.200	1
		6.395	79	1.524.539	70
<b>b) Mieter der Shop- und Dienstleistungsflächen</b>					
	10	1.683	21	635.523	30
		<b>8.078</b>	<b>100</b>	<b>2.160.062</b>	<b>100</b>
<b>c) Mall und Nebenflächen</b>					
	-	759			
<b>Gesamtfläche</b>		<b>8.837</b>			
Nutzungsbereiche der Shop- und Dienstleistungsflächen: Apotheke, Leuchten/Kleinelektroartikel,		Blumen/Geschenke, Juwelier, Friseur, Schuhe, Textilien, Café, Restaurant, Schuh- und Schlüsseldienst.			

### 4. Attraktiver Standort

im wachstumsstarken Nordosten Leipzigs, direkt an der Tauchaer Straße

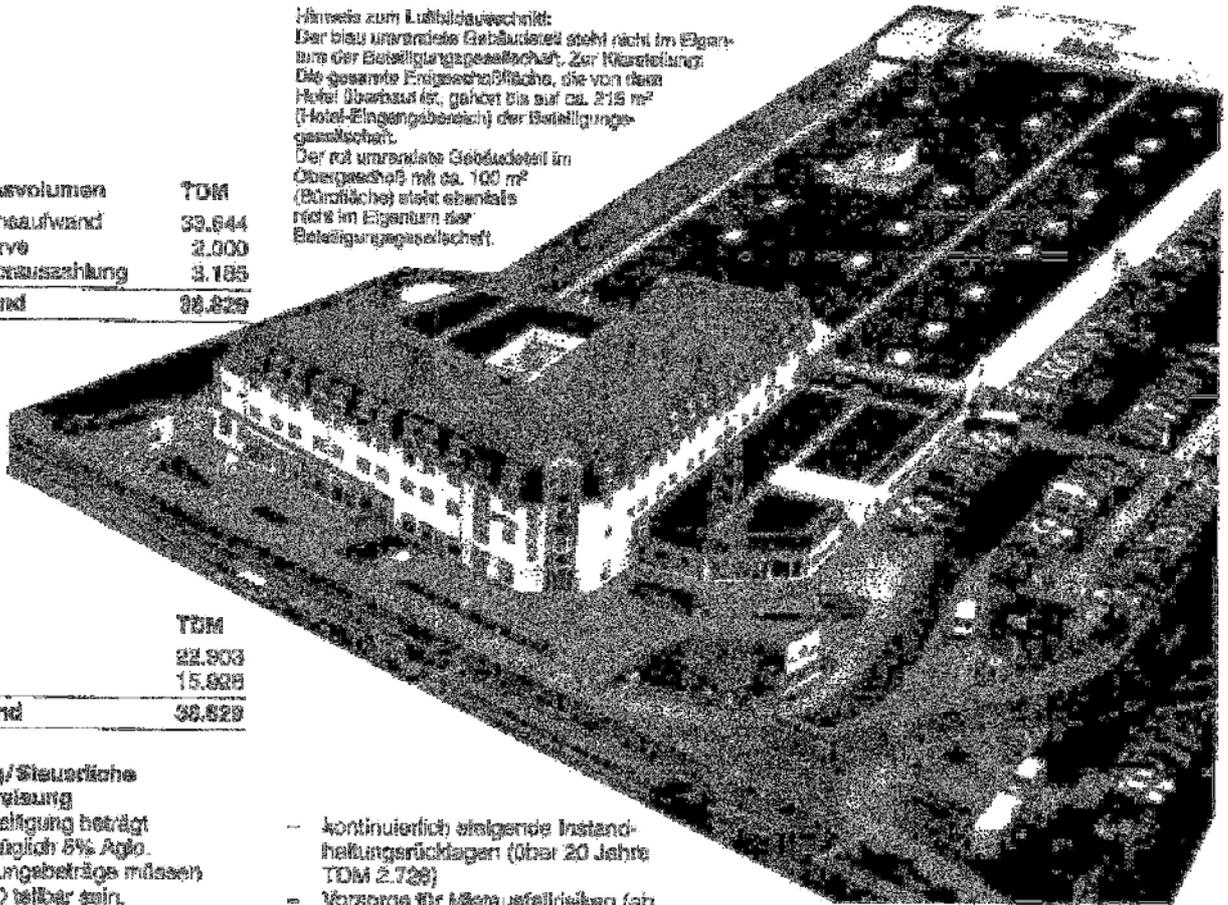
- hohe Verkehrsfrequenz (Zubringerstraße zur Innenstadt)
- Mittelpunkt starker wohnwirtschaftlicher Expansion.  
In unmittelbarer Nachbarschaft entstehen ca. 2.150 Wohneinheiten für ca. 5.000 Menschen. In der nahegelegenen Stadt Taucha, die zum Einzugsgebiet des „Portitz-Treff“ gehört, wird bis 1997/1998 mit einem Zuwachs von ca. 6.000 Einwohnern gerechnet.
- starke wirtschaftliche Dynamik im Nordosten Leipzigs (u. a. Gewerbepark Nordost und Torgauer Straße).  
Bedeutende Investoren:  
Neue Messe Leipzig, Quelle-Verteilzentrum, Heidelberger Druckmaschinen AG, Mercedes Benz AG, Möbel Walther, Verbundnetz Gas AG, Siemens Nixdorf AG.

### 5. Positives Standortgutachten

der renommierten-BBE Unternehmensberatung. Im kaufkraftrelevanten Einzugsbereich ist derzeit kein vergleichbares Zentrum geplant.



**Hinweis zum Luftbildausschnitt:**  
 Der blau umrandete Gebäudeteil steht nicht im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft. Zur Klarstellung: Die gesamte Freigezelebfläche, die von dem Hotel überbaut ist, gehört bis auf ca. 218 m<sup>2</sup> (Hotel-Eingangsbereich) der Beteiligungsgesellschaft.  
 Der rot umrandete Gebäudeteil im Obergeschoß mit ca. 100 m<sup>2</sup> (Bürofläche) steht ebenfalls nicht im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft.



<b>6. Investitionsvolumen</b>	<b>TDM</b>
Nettoinvestitionsaufwand	33.644
Liquiditätsreserve	2.000
Diagn. Zinsvorauszahlung	3.185
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>38.829</b>

<b>Finanzierung</b>	<b>TDM</b>
Eigenkapital	22.903
Fremdkapital	15.926
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>38.829</b>

**7. Einzahlung/Steuerliche Verlustzuweisung**

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

Die Einzahlung erfolgt voll in 1985. Bezogen auf eine Beteiligungsschöpfung von DM 100.000 (zzgl. 5% Agio) beträgt die Verlustzuweisung in 1985 DM 69.250!

Die Verluste wurden bereits beim zuständigen Finanzamt im Rahmen einer Glaubhaftmachung zum Zwecke der Festsetzung von Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer 1985 geltend gemacht. Es wird unterstellt, daß umgehend die Voraussetzungen zur Eintragung der Verluste in die Lohnsteuerkarte 1985 bzw. für Vorauszahlungsanpassungen gegeben sein werden. Dann wird der Liquiditätsvorteil aus der Verlustzuweisung bereits Ende 1985 wirksam.

**8. Ausschüttungen**

Bereits in 1985 werden zeitanteilig 5,5% ausgeschüttet. Die Ausschüttung steigt in der Prognoseperiode auf 8% jeweils bezogen auf die gezeichnete Kapitalbeteiligung (ohne Agio).

**9. Sicherheit durch:**

- langfristige, indexierte Mietverträge
- hohe Liquiditätsreserve

- kontinuierlich einfließende Instandhaltungsrücklagen (über 20 Jahre TDM 2.728)
- Vorsorge für Mietausfallrisiken (ab dem 6. Jahr, insgesamt TDM 1.147)
- Einbringlichkeits- und Bestandsgarantie der Verkäufer (GoB mit zwei natürlichen Personen und erheblichem Vermögen) für 3 Jahre bei den Shop- und Dienstleistungsräumen.

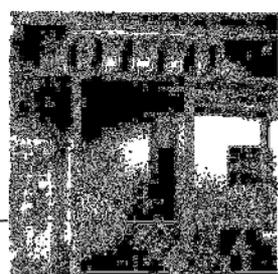
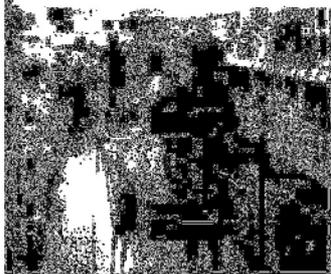
**10. Prospektprüfung durch eine erste Adresse**

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Das Marktlokuszentrum „Paritz-Treff“ ist rot gekennzeichnet.

**11. Erfahrener Initiator gewährleistet eine für den Anleger problemlose Verwaltung und Abwicklung**

Hinweis: Die vorstehenden Informationen enthalten lediglich eine Zusammenfassung von Aussagen der Zeichnungsprospekte. Grundlage einer Beteiligung sind nicht die vorstehenden zusammengefaßten Informationen, sondern ausschließlich die Prospektunterlagen insgesamt. Auf die gestrichelt dargestellten Chancen und Risiken wird hingewiesen.



## III. Das Angebot im Detail

### A. Stadtteilzentrum „Portitz-Treff“ mit SB-Warenhaus, Shop- und Dienstleistungsflächen in Leipzig-Portitz, Bundesland Sachsen

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

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

#### Die Chancen:

Während in den alten Bundesländern seit Jahren die guten SB-Warenhausstandorte vergeben sind und Flächen mit über 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nur noch bei nachgewiesenem zusätzlichem Bedarf genehmigt werden können, bieten die neuen Bundesländer die Möglichkeit, solche Standorte erst zu schaffen und für Investoren die Möglichkeit, Immobilien an derartigen zukunftsreichen Standorten zu erwerben. Unterstellt man eine Angleichung der wirtschaftlichen Verhältnisse in den östlichen Bundesländern an die Situation in den westlichen in den nächsten 5–10 Jahren, so kann man davon ausgehen, daß gute SB-Warenhausstandorte mit überdurchschnittlichen Zuwachsraten bei Umsatz und Ertrag aufwarten werden

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

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

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

#### Das Risiko:

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

#### a) Kaufkraftbindung

Jede Immobilie lebt von ihrem Standort. Nur wenn der Standort jetzt, mittel- und langfristig eine konstante Nachfrage nach den mit der Immobilie angebotenen Flächen verspricht,

kann auch für das wirtschaftliche Leben der Immobilie eine gute Prognose gestellt werden.

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

Kaufkraftbindung wird dabei definiert als der prozentuale Anteil der vorhandenen potentiellen Gesamtkaufkraft, mit dessen Bindung durch einen Anbieter gerechnet werden kann. Die Ermittlung der potentiellen Kaufkraft in einem bestimmten Gebiet um den Standort eines Einkaufszentrums herum erfolgt, indem die Zahl der Einwohner multipliziert wird mit den empirisch ermittelten durchschnittlichen Konsumziffern für die verschiedenen, auf den Verkaufsflächen anzubietenden Produkte (vgl. im Detail unter 6 b und 6 e).

#### b) Verkehrsanbindung

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

c) Betreiber-/ Mieterqualität, Mietvertragslaufzeit

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

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

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

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

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

e) Stadtteilzentren

Sie richten sich an Nachfrager in einem begrenzten Einzugsbereich. Innerhalb dieses Einzugsgebiets ist ein Stadtteilzentrum in der Regel nach Fläche und Sortiment der größte Anbieter.

f) Raumleistungen großflächiger Einkaufszentren

Die Umsätze werden branchenüblich pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr als sogenannte Raumleistung ermittelt. Dabei ist die Verkaufsnutzfläche nicht identisch mit der angemieteten Nutzfläche. Die angemietete Nutzfläche (DIN 277) schließt u. a. auch Verkehrs- und Funktionsflächen ein.

Die durchschnittlichen Raumleistungen pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr unterscheiden sich nach Art der angebotenen Artikel bzw. Artikelgruppen. Dabei wird zwischen Artikeln des kurz-/mittel- und langfristigen Bedarfs unterschieden.

g) Reparatur- und Instandhaltungsrisiken

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

**2. Bisherige Investitionserfahrungen der ILG in den neuen Bundesländern**

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

burg) in Kombination mit Dienstleistungsflächen.

ILG Fonds Nr.	Gesamtinvestition in TDM	Eigenkapital TDM	Mietfläche m <sup>2</sup>
Privatplatzierung	5.873	2.900	2.085
21	36.581	20.081	12.185
22	73.326	39.726	24.795
23	93.263	54.085	29.331
24	15.676	8.876	3.870
	<b>224.719</b>	<b>125.668</b>	<b>72.266</b>

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

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

Die EDEKA faßt ihre Bewertung so zusammen:

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

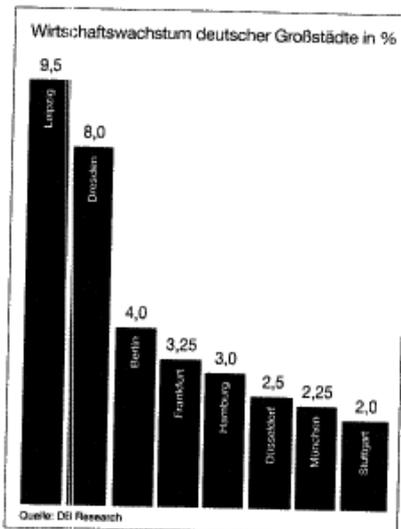
Die Generalmieterin des ILG Fonds Nr. 23 (EKZ Plauen, Eröffnung am 26.04.1995) berichtet unter dem 28.06.1995 von einem erfolgreichen Start auch dieses Einkaufszentrums, welches in den Monaten Mai und Juni jeweils über 150.000 zahlende Kunden registrierte. Bei einer Hochrechnung unter Ansatz eines durchschnittlichen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

3. Standort Leipzig-Portitz  
(Quelle: Aengevelt Research,  
City-Report Region Leipzig-Halle,  
Nr. IV, 1995/1996)

a) Leipzig

Die Region Leipzig gehört neben dem Hauptstadtkern Berlin zu der mit Abstand wichtigsten Entwicklungsregion in den neuen Bundesländern. Mit über 50 Mrd. DM Gesamtinvestition seit der Wende ist der Großraum Leipzig-Halle eine der größten Baustellen Europas. Über ein Viertel des Bruttoinlandsproduktes der neuen Bundesländer (1994: DM 254 Mrd., Prognose 1995 DM 279 Mrd.) werden hier erzeugt.

Leipzig, das Herz dieser Region, hat seinen Ruf als Wachstumszentrum der wirtschaftlichen Zukunftsregion in Mitteleuropa gefestigt. Laut der Research-Abteilung der Deutschen Bank, die kürzlich die Dynamik deutscher Großstädte für die Spanne von 1994 bis 1998 untersuchte, legt in Leipzig die Bruttowertschöpfung jährlich um 9% bis 10% zu. Hierbei gilt die Bruttowertschöpfung als Indikator für die wirtschaftliche Leistung einer Großstadt. Der Leipziger Wachstumswert ist republikweit einmalig.



Zu den entscheidenden Standortvorteilen der Region gehören folgende Faktoren, die Voraussetzungen für das prognostizierte, überproportional hohe Wirtschaftswachstum sind:

- Hervorragende Lagegunst mit dichtem und noch ausbaufähigem Verkehrsnetz
- Internationale Rolle als bedeutendes Messe- und Handelszentrum
- Hohe Bevölkerungsdichte und ein großes Potential an qualifizierten Arbeitskräften
- Hoher Wohn- und Freizeitwert der Region

Die Stadt Leipzig ist sich dieser außergewöhnlichen Voraussetzungen bewußt und fördert im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine prosperierende Entwicklung.

So stellt sie umfangreiche innerstädtische, voll erschlossene oder in weit fortgeschrittener Erschließungsphase befindliche Industrie- und Gewerbeflächen, die an den Hauptverkehrsachsen der Stadt liegen, zur Verfügung.

b) Umfeld des Standorts des Stadtteilzentrums

Im Nordosten Leipzigs, direkt an der Tauchaer Straße gelegen, zeichnet sich der Standort vor allem durch 2 Merkmale aus:

aa) Mittelpunkt starker wohnwirtschaftlicher Expansion

Die wohnwirtschaftliche Expansion im Umfeld bzw. Einzugsbereich des Stadtteilzentrums findet einmal in der unmittelbaren Nachbarschaft statt. Es sollen in den nächsten Jahren über ca. 2.000 Wohneinheiten für ca. 5.000 Einwohner entstehen. Davon entfallen ca. 1.800 Wohneinheiten auf den Bebauungsplan „Wohngebiet Portitz-Süd“ und ca. 310–330 Wohneinheiten auf den Bebauungsplan „Wohngebiet Portitz Südost“. Der Bebauungsplan „Portitz-Süd“ sieht die Realisierung von Geschosßbau, Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern vor, die auch wegen der größeren Nachfrage in größerer Zahl entstehen sollen, sowie dreigeschossige Wohngebäude. Eine Grundschule für 360 Schüler, ein Kindergarten mit 95 Plätzen, Sportplatz und Sporthalle komplettieren den Bebauungsplan.

Die Abbildung des Modells (Seite 11 oben) wurde uns freundlicherweise von der Firma CKV Christian Krawinkel Vermögensverwaltungs GmbH, München, gestattet. Dieses Unternehmen tritt als Maßnahmen- und Erschließungsträger für das gesamte Areal auf. Darüberhinaus wird es ca. 80.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche (BGF) – dieses entspricht ca. 800–900 Wohneinheiten – der Bebauungsplanmaßnahmen realisieren.

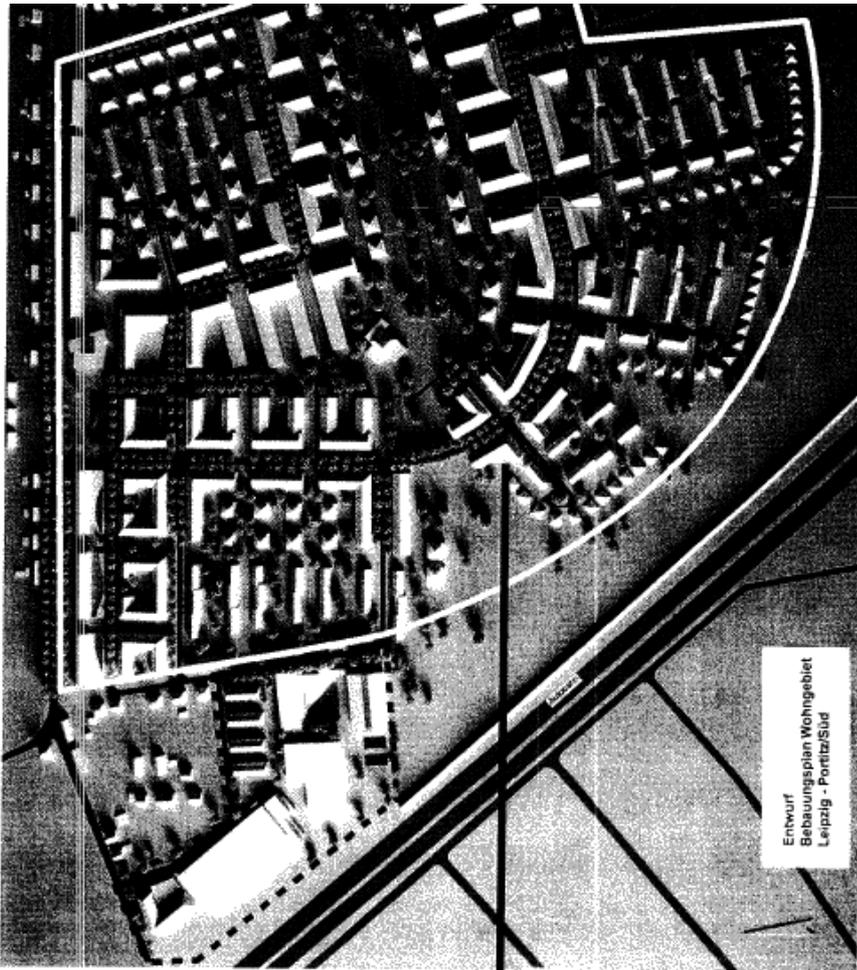
Die verbleibende Bruttogeschosßfläche von ca. 100.000 m<sup>2</sup> – entspricht ca. 1.000 Wohneinheiten – wird von der Stadt Leipzig (ca. 800 Wohneinheiten) und einem weiteren privaten Bauträger (ca. 200 Wohneinheiten) realisiert.

Das abgebildete Modell gibt die grundsätzliche Bebauungsstruktur, nicht aber den letzten Planungsstand wieder.

Die Erhöhung der Einwohnerzahl des Stadtteils Portitz um ca. 5.000 verbessert die Chancen der Verkaufs- und Dienstleistungsflächen der Beteiligungsgesellschaft überproportional. Denn: Je näher die Kaufkraft beim Standort einer Verkaufsfläche liegt, um so höher ist die zu erwartende Kaufkraftbindung. Auf die speziellen Ausführungen zur Kaufkraft (Ziffer 6.) wird verwiesen.

Desweiteren entstehen in der Stadt Taucha, die ebenfalls zum Einzugsbereich des Stadtteilzentrums gehört, umfangreiche Wohnbaumaßnahmen. Am 01.06.1995 teilt das Amt für Wirtschaftsförderung/Liegenschaften der Stadt Taucha mit, daß in drei Gebieten insgesamt 1.030 Wohneinheiten genehmigt wurden. Für weitere 1.778 Wohnungseinheiten gibt es bereits Satzungen bzw. erfolgte bereits die Auslegung zur öffentlichen Bekanntmachung.

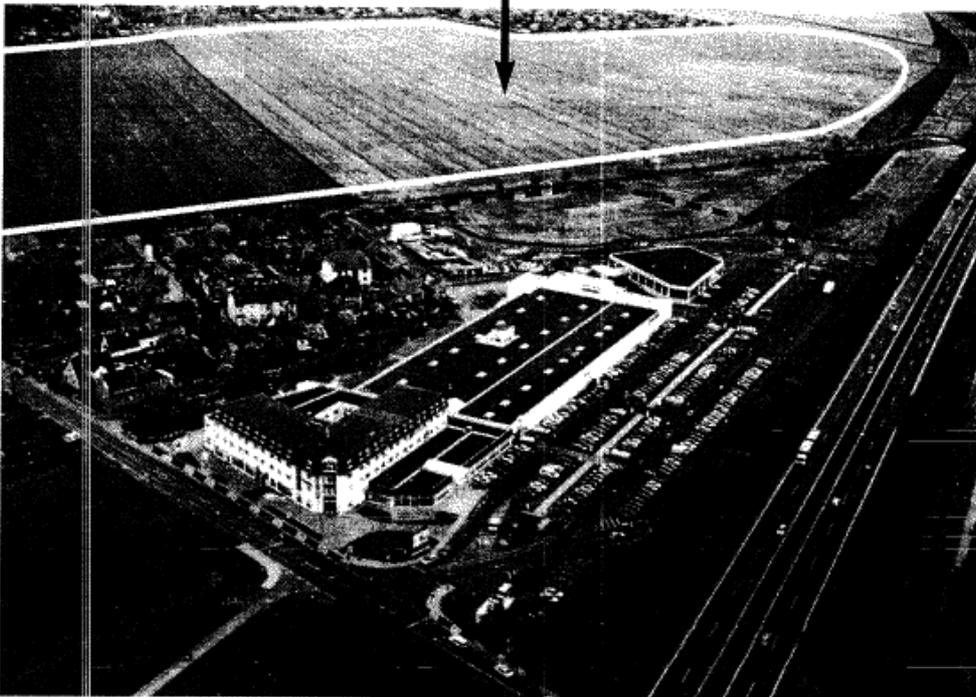
Nach einer Prognose zur Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Taucha geht man davon aus, daß 1996/1997 ca. 18.000 Einwohner in Taucha leben werden. Per Juni 1994 lag der Bestand bei 12.703, d. h. man erwartet einen Zuzug von insgesamt ca. 5.300 Personen.



Entwurf  
Bebauungsplan Wohngebiet  
Leipzig - Portitz/Süd

Modell des Bebauungsplans Portitz/Süd.

Links unten (rot umrandet) das Stadtteilzentrum mit Hotel, geplantem Fachmarkt und geplanten Freizeitanlagen; die geplante Wohnbebauung für ca. 4.500 Einwohner (gelb umrandet) wird in dem in der Luftbildaufnahme ebenfalls gelb umrandeten Areal – in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum – entstehen.



Luftbildaufnahme des Stadtteilzentrums „Portitz-Treff“ mit Hotel und einem Teil des derzeit errichteten Fachmarktes



bb) Schwerpunkt arbeitsplatz-schaffender gewerblicher Ansiedlungen

Der Nordosten Leipzigs, in dem sich das Stadtteilzentrum Leipzig-Portitz befindet, ist ein Schwerpunkt von arbeitsplatzschaffenden Gewerbeansiedlungen. Herausragend sind hier die bereits errichteten bzw. kurz vor Fertigstellung stehenden Großbauvorhaben:

- Quelle-Verteilzentrum mit einem Investitionsvolumen von ca. DM 1 Mrd. und zur Zeit ca. 600 Arbeitsplätzen, die bis 1997 auf ca. 2.000 erhöht werden sollen.
- Neue Messe Leipzig mit einem Investitionsvolumen von ca. DM 1,3 Mrd., Gesamtfläche von rund 1.000.000 m<sup>2</sup> mit voraussichtlich 380 Arbeitsplätzen.

Neben diesen spektakulären Bau-maßnahmen sind weitere erhebliche gewerbliche Investitionen in verschiedenen Stadien der Realisierung und zwar:

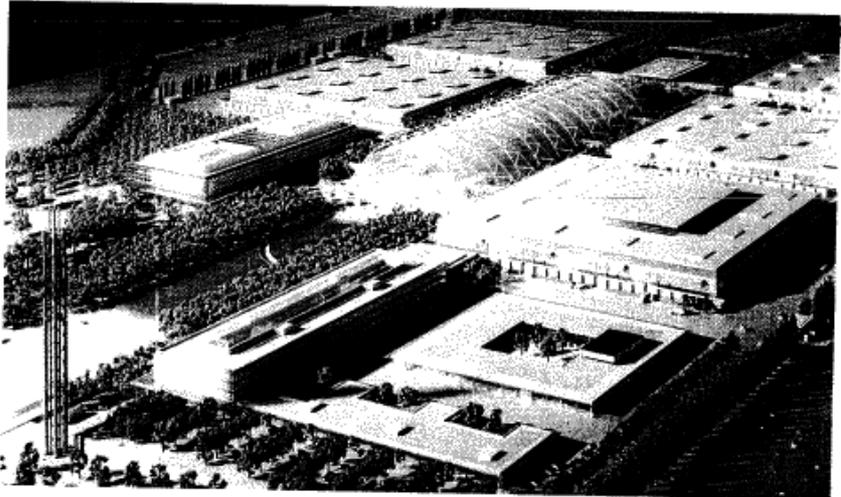
Gewerbegebiet Nordost (vgl. Karte Seite 12).

Hier entstehen auf einem Areal von brutto 117 ha und netto ca. 65 ha insgesamt ca. 100 Gewerbeobjekte mit einem erwarteten Gesamtinvestitionsvolumen von rund DM 1 Mrd. DM. Derzeit haben sich bereits 50 Unternehmen zur Investition bzw. Ansiedlung entschieden. Das Verkaufsvolumen nach Flächen wird von der Stadt Leipzig mit über 60 % angegeben. Hiervon haben folgende Unternehmen ihre Bauvorhaben bereits abgeschlossen:

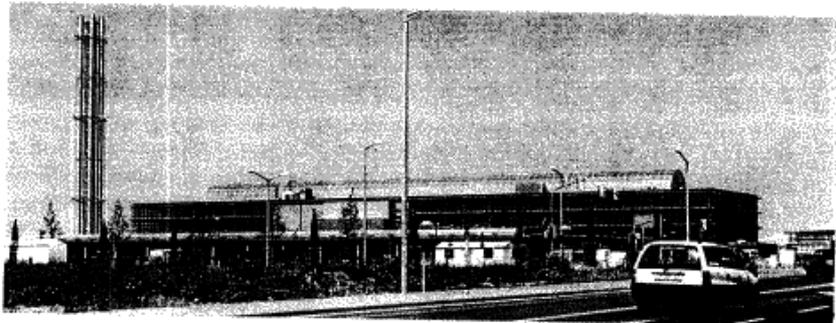
Brehmer Buchbindereimaschinen GmbH, Netzbetrieb Leipzig, Hauptverwaltung MAN TAKRAF GmbH, Niederlassung der BASF, Fa. Achilles Papierveredlung GmbH, Baustoffmarkt Leipzig, Fa. Quittschalle, Hotel Formule 1.



Quelle-Verteilzentrum



Messe Leipzig (Modell)



Messe Leipzig: Messeturm und Halle, die vorne links im Modell abgebildet sind



Brehmer Buchbindereimaschinen GmbH



MAN TAKRAF GmbH



Brehmer Buchbindereimaschinen GmbH

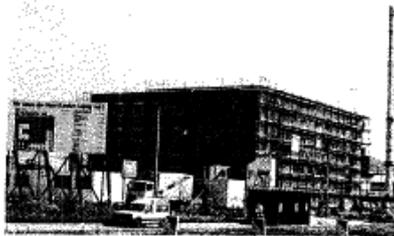
In Bau bzw. Planung befinden sich Maßnahmen folgender Unternehmen:

Verbundnetz Gas AG, Klett-Haus Leipzig Verlag für Wirtschafts- und Bildungsservice, Kassenärztliche Vereinigung und Apotheker- und Ärztebank, Sippel GmbH, Müller-Rolladen GmbH, Koch GmbH, Berufsförderungswerk des Sächsischen Bauindustrieverbandes e.V., Fischer Analysen Instrumente GmbH, Mader GmbH

Gewerbegebiet Torgauer Straße (Nettofläche ca. 64 ha, vgl. Karte Seite 12).

Firmen mit abgeschlossenen Vorhaben:

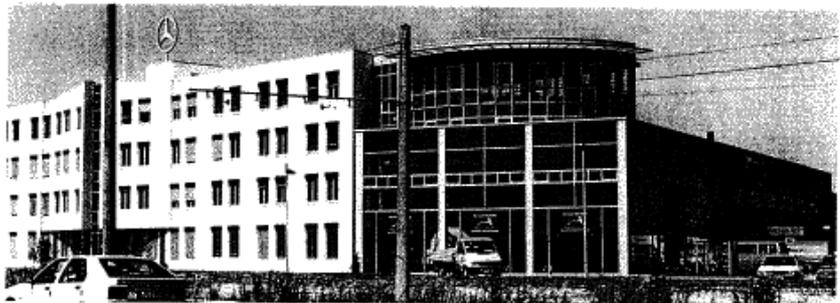
Heidelberger Druckmaschinen, Mercedes Benz AG, TAV GmbH, DEKRA



Klett-Haus Leipzig



Verbundnetz Gas AG: Ausschnitt aus der Bautafel



Mercedes-Benz AG



Heidelberger Druckmaschinen



Gewerbekomplex im Gewerbegebiet Nordost



DEKRA: Bürotrakt und Prüfhallen



Gewerbegebiet Nordost

In Bau bzw. Planung sind die Maßnahmen folgender Firmen:

Siemens AG, Autohaus Sachsenstolz, Projektentwicklungsgesellschaft der WestLB, Langenbahn KG.

Nach Realisierung aller Maßnahmen sollen hier zwischen 10.000 bis 15.000 Arbeitsplätze entstehen.

Wesentlich für die Konzentration gewerblicher Investitionen im Nordosten Leipzigs ist einmal die hervorragende Verkehrsanbindung über die Autobahn und auch die Nähe zum Flughafen Leipzig-Schkeuditz, der gegenwärtig massiv ausgebaut wird.

Die vorbeschriebenen Maßnahmen in den Bereichen Wohnungsbau- und Gewerbeansiedlung ergänzen sich in ihrer Bedeutung für das Stadtteilzentrum.

#### Fazit:

Die Absicht aller großen Städte ist es, Verkehrsbewegungen dadurch zu reduzieren, daß Wohnort und Arbeitsplatz möglichst nahe beieinander liegen. Der erwarteten hohen Konzentration moderner, zukunftsträchtiger Arbeitsplätze im Nordosten von Leipzig entspricht der Ausweis großflächiger, attraktiver Wohngebiete im Nordosten.

Es kann deshalb damit gerechnet werden, daß die im Nordosten jetzt und künftig Beschäftigten von zunehmenden Angeboten moderner, attraktiver Wohnflächen auch Gebrauch machen.

Mit anderen Worten: Durch die große Zahl entstehender neuer Arbeitsplätze wird zugleich eine Nachfrage nach dem jetzt und künftig verfügbaren modernen Wohnraum geschaffen.

Die Attraktivität der im Nordosten entstehenden Wohnflächen (einschließlich der Stadt Taucha) wird noch erheblich verstärkt durch den Erholungs- und Freizeitwert des dortigen Umfeldes: Im Nahbereich aller dortigen Wohnbebauungen liegen die sogenannten Parthe-Auen. Die Parthe-Auen stellen eine Art „grüne Lunge“ dieses Gebietes dar.



Die Parthe-Auen im Nahbereich der Wohnbebauungen im Leipziger Nordosten



c) Mikrostandort Portitz,  
Tauchaer Straße 260

- Der Ortsteil Portitz grenzt an die Ortsteile Thekla und Heiterblick an. Im Osten schließt sich die Stadt Taucha an, westlich liegt der Stadtteil Mockau. Taucha und Mockau sind Bevölkerungsschwerpunkte.
- Die Tauchaer Straße besitzt Entlastungsfunktion für die Torgauer Straße, die als B 87 über Taucha radial auf die Innenstadt Leipzig zuläuft. Die Tauchaer Straße verbindet Taucha und die Ortsteile Thekla und Mockau mit dem Objektstandort in Portitz. Sie wird ab Mockau in Richtung Innenstadt weitergeführt. Der Tauchaer Straße kommt insbesondere für den Individualverkehr Hauptzubringerfunktion auch für benachbarte Siedlungsbereiche zu (vgl. Kartenauszug Seite 16).
- Nach einer Verkehrszählung am 13.09.1994 wurden in der Zeit von 05.00 bis 10.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr, also in insgesamt 8 Stunden, 10.980 Fahrzeugbewegungen registriert.
- Es ist damit zu rechnen, daß sich durch die größeren Vorhaben des Wohnungsbaues die derzeitige Verkehrsfrequenz noch erhöht.
- Portitz grenzt im Westen an die A 14 Scheuditz–Dresden und im Norden an die Tauchaer Straße an.
- Die am Grundstück entlang verlaufende Autobahn ist über die Anschlußstellen Leipzig-Nordost/ Taucha und Leipzig-Dübener Straße in wenigen km Entfernung erreichbar.
- Es besteht über die Buslinie eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.
- Angrenzend zum Standort sollen im Rahmen von Bebauungsplänen (vgl. Ziffer 3b) 2 Wohngebiete mit über 2.000 Wohneinheiten für etwa 5.000 Einwohner entstehen.
- Als Teil des Wohngebiets wird ein Sondergebiet Einkaufszentrum ausgewiesen, in dem ein Fachmarkt mit 3.750 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche und 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem Baumarktkernsortiment entstehen soll. Eigentümer des entsprechenden Grundstücks ist eine Gesellschaft aus dem Bereich der Verkäufer. Der Fachmarkt grenzt unmittelbar an das Stadtteilzentrum Portitz an, d. h. es ist diesem Stadtteilzentrum räumlich zugeordnet und ergänzt dieses funktional. Dies wird durch eine gemeinschaftliche Parkplatzanlage von ca. 490 Stellplätzen deutlich. (vgl. Lageplan Seite 16).
- Angrenzend an den Fachmarkt ist nach dem vorerwähnten Bebauungsplan die Errichtung einer Sportanlage in privater Trägerschaft vorgesehen. Eigentümerin dieses Grundstücks ist ebenfalls eine Gesellschaft aus dem Bereich der Verkäufer (vgl. Lageplan Seite 16).

#### 4. Beschreibung der Fondseimmobilie

##### a) Beschreibung in Kartenauszügen und Bildern

Umgebungsplan und Stadtplanausschnitt Leipzig Nordost mit der Stadt Teucha. Der Objektstandort ist mit einem Hinweisfeld gekennzeichnet. Auf dem Kartenauszug unten sind für den näheren Einzugsbereich Radien von 1 km, 2 km und 3 km um das Objekt eingezeichnet. Die rot hervorgehobene Mochauer, Teucher- und Forstler Straße ist im dargestellten Einzugsgebiet die Hauptverkehrsachse, die in ihrer Fortführung über die Mochauer Straße direkt in die Leipziger Innenstadt führt.

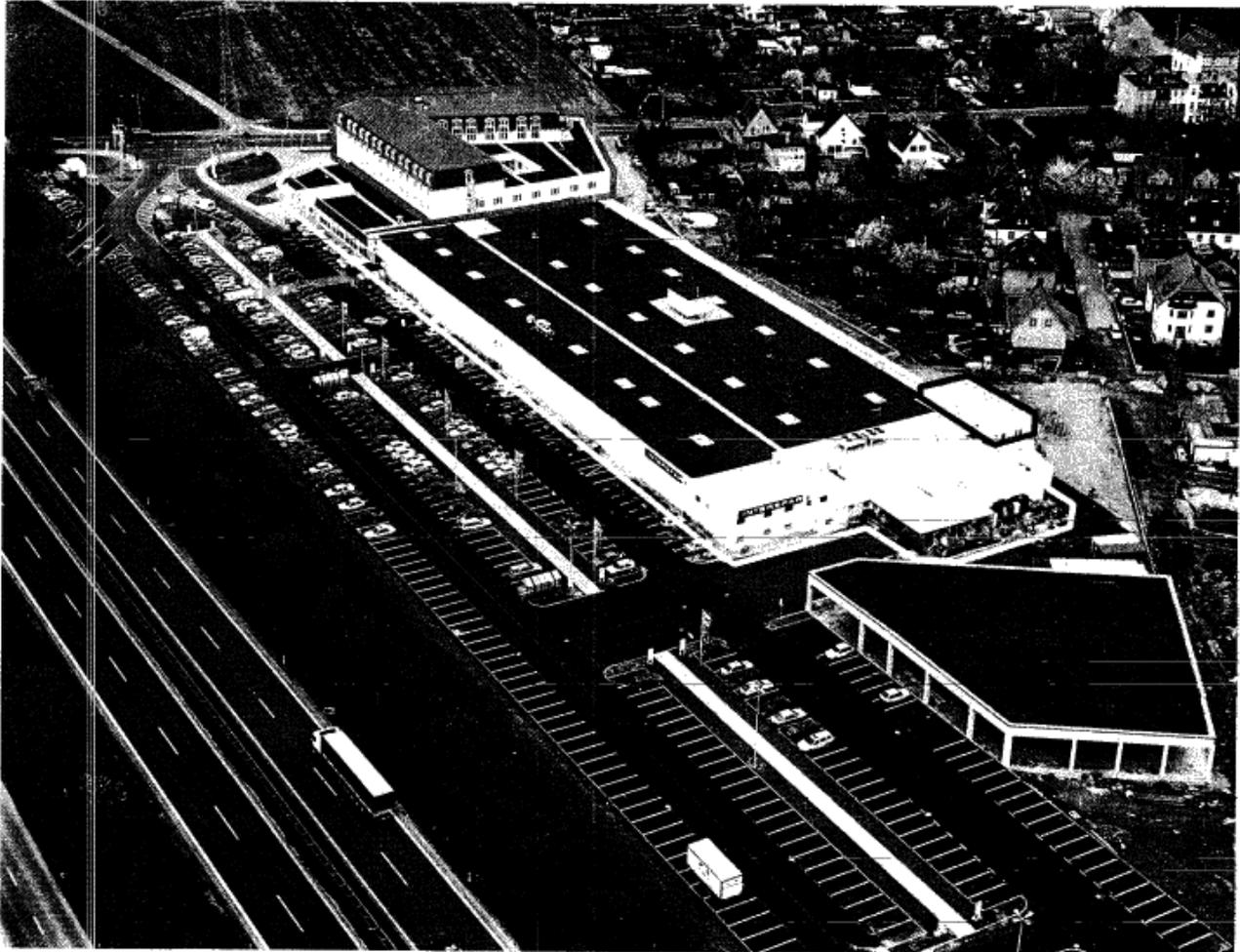
Das Fonds-Objekt  
Stadtkern Teucha  
„Profil-Teuch“

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Unten: Lageplan der Gesamtanlage mit Stadtzentrum, Hotel, geplantem Fachmarkt und geplantem Freibadzentrum. Die rote Kennzeichnung kennzeichnet die Grundstücksfläche des Gemeinschaftseigentums.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.



Luftbild mit Stadtteilzentrum (gelb umrandet), Hotel und Teil des geplanten Fachmarktes. Der blau umrandete Gebäudeteil (Hotel) steht nicht im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft.

Zur Klarstellung: Die gesamte Erdgeschoßfläche, die von dem Hotel überbaut ist, gehört bis auf ca. 215 m<sup>2</sup> (Hotel-Eingangsbereich) der Beteiligungsgesellschaft.

Der rot-umrandete Gebäudeteil im Obergeschoß mit ca. 100 m<sup>2</sup> (Bürofläche) steht ebenfalls nicht im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft. Die Gesamtanlage umfaßt ca. 490 Parkplätze.



Haupteingangsbereiche des Stadtteilzentrums: im Vordergrund der Zugang zur Mall mit den Shop- und Dienstleistungsflächen, rechts der 2. Zugang zur Mall und Zugang zum INTERSPAR SB-Warenhaus mit Shopbereich und zum TIP-Discountmarkt.

b) Nutzflächen- und Kubaturaufstellung

1. Nutzflächenaufstellung

	<b>Nettonutzfläche m<sup>2</sup></b>
a) Laden-, Restaurant- und Dienstleistungsflächen incl. Verkehrs- und Nebenflächen aber <u>ohne</u> Mall	2.052,40
b) SB-Warenhaus, Discountmarkt, Schuh- und Schlüssel- dienst incl. Verkehrs- und Nebenflächen aber <u>ohne</u> Mall	5.971,82
c) Mall	569,67
d) Kellerflächen	113,19
e) Freifläche (Getränkelager) Interspar	157,06
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>8.837,14</b>

2. Die Kubatur des Stadtteilzentrums beträgt ca. 50.000 cbm.

c) Baubeschreibung

**I. Rohbau**

1. Freistehende Stützen in Sichtbeton. Sichtbare Kanten von Betonbauteilen wurden mit Dreikantleisten gebrochen. Betondeckung der Bewehrung: ohne Verputz. Gründung und Fundamente wurden nach den Notwendigkeiten des vorliegenden Baugrundgutachtens ausgerichtet.
2. Ringerdung für Erdungsanschlüsse und Blitzschutz. Erdungsleitungen von Fundament bis zur Dachhöhe wurden in die Rohbaukonstruktion eingearbeitet.
3. Drainagearbeiten und Kanalarbeiten nach DIN
4. Abdichtung der Außenwandbereiche aller erdberührenden Flächen wurden auf Basis Deitermann Superflex 2000 oder gleichwertigem Material ausgeführt.
5. Bereiche der Decke über EG, welche von außen an die aufsteigenden Außenwände des Hauptgebäudes (Hotel) heranführen, wurden mit mindestens 5,00 m Breite in F 90 (Verhinderung von Brandüberschlag vom EG zum I. OG) hergestellt.
6. Schornsteinanlage: Bemessung gemäß der Heizkessel-Leistung, Ausführung Plewa oder gleichwertig; Schornsteinkopf über Hauptdach verkleidet in Eternit-Schiefer
7. Dachdeckung Flachdächer: Konstruktiv Wärm Dach und Dämmung und Dachhaut, Dachgefälle mit 1,5 %, darauf wurzelfeste Folie + Dachbegrünung

**II.1. Ausbau Allgemein**

1.1. Grundrißaufteilung mit Trennwänden gemäß Architekturvorgabe  
im KG: Massivwände gemauert, bzw. Betonfertigteile z.T. konstruktiv tragend, Kalksandstein und Putz

im EG: Hauptgebäude (Achsen 1–8) Abtrennung der Treppenhäuser und des Liftes massiv. Trennwand des Brandabschnittes Markt-Verkauf zu Mall ebenfalls massiv bis unter Rohdecke.

Sonstige Trennwände der EG-Aufteilung im Ständerwerk mit folgender Maßgabe:

- a) Trennung der Mieteinheiten zueinander gem. Architektenplanung
- b) Trennwände innerhalb einer Mieteinheit gem. Architektenplanung. Markt-Lagerbereich (Achsen 24–28) Kalksandstein, Putz

1.2. Deckenabhängungen

Zur Ausführung kamen abgehängte Decken, Mineralfaserplatten, Unterschicht weiß strukturiert, Format 62,5 x 62,5 cm, in Einlegemontage Alu-weiß, einschließlich erforderlicher Wandanschlußwinkel.

1.3. Fenster und Verglasung

Ausführung in Kunststoffprofilen oder Alu-Verbundprofil, Farbgebung weiß; verdeckte Beschläge; DK-Beschläge zum Lüften der Räume; Doppelscheiben-Isolierverglasung.

Außenschaufenster im Marktgebäude-Verkaufsraum = Rahmen mit fester Verglasung und Oberlichte teilweise zum Öffnen

1.4. Türen/Zargen/Tore

Innentüren als Raumabtrennung aus Röhrenspanplatten formaldehydfrei, Oberfläche fertig kunststoffbeschichtet grauweiß, dazu Stahlzargen; Beschläge Normalausführung, Zugangstüren zu den Mieteinheiten mit Sicherheitsschloß, Profilzylinder.

Feuerabschlußtüren zu den Treppenhäusern sowie bestimmte sicherheitsrelevante Türanlagen sind einschließlich deren Verglasung rauchgasdicht nach DIN 18095 ausgeführt.

Automatiktoranlage im Bereich des EG-Hauptzuganges.

Feuerschutztüren je nach Vorgabe in T 30 bzw. T 90 Ausführung. Alle Feuerschutz-Türen erhielten PZ-Schlösser mit Profilzylinder sowie Brandschutztüren von verschließbaren Betriebsräumen Spezialschlösser 'Panik', damit auch bei verschlossener Tür von innen mit Klinke geöffnet werden kann.

1.5. Schaufensteranlagen

Rahmenbereich KPMG, Alu-Verbundprofile weiß pulverbeschichtet. Verglasung außen mit Isolierverglasung einfach und innen Sicherheitsglas

1.6. Schlosserarbeiten/Stahlbau/Treppengeländer

Alle außenliegenden Stahlbau/Stahl-treppen sind verzinkt;

1.7. Plattierungen

Im Bereich der EG-Gaststätte sowie zugeordneten Nebenräume wie Spülraum, Kühlraum, Vorratsräume und Lager haben Ausbaugaben der Mieter-Baubeschreibung Gültigkeit. Sonstige Bereiche im Hauptgebäude:

Alle Sanitärräume incl. Vorräumen erhalten Wandplattierung i. Sortierung bis Türhöhe bzw. raumhoch sowie Bodenplattierung.

Alle Plattierungsarbeiten verstehen sich fertig gefugt, Trenn- und Dehnungsfugen dauerelastisch ausgespritzt auf Thiokol-Basis.

1.8. Estriche

Zementestriche und Trittschalldämmung entsprechend den Erfordernissen.

1.9. Innenverputz

Gips-Maschinenputz in allen erforderlichen Arbeitsgängen einschließlich Untergrundvorbehandlung. Offene Wändecken mit Eckschutzschiene 1,5 m hoch versehen. Bei Stößen unterschiedlicher Rohbau-Werkstoffe sowie Überputzen von Installationsschlitzen wurde mit Putzträger überspannt.

1.10. Außenputzarbeiten

Sichtbare Außenwandflächen des Hauptgebäudes sind in Wärmedämmputz mit EPS-Dämmplatten 60 mm ausgeführt, der Oberputz als Münchner Rauputz. Der sichtbare KG-Sockelbereich ist als Betonsockel ausgebildet. 3-lagiger Zementputz ist in voller Höhe als diffusionsfähiger Spritzschutzsockel ausgebildet.

Blechprofilfassade: Trapezblech auf Sandwicheisenschürze.

### 1.11. Bodenbeläge (PVC und Textil)

(soweit nicht Hartbelag, Fliesen oder Naturstein)

Bereich EG: (nicht Markt, nicht Gaststätte, nicht Mall und Zugangsbereich) Bahnenbelag PVC, mittlere Qualität, Nähte verschweißt, + Klemmsockel PVC. Ansonsten nach Vorgaben der jeweiligen Mieterbaubeschreibungen, z. B. Interspar: Betonwerksteinplatten, belastbar 1.500 kg/m<sup>2</sup>, feingeschliffen, Härteklasse I, Format 30/30/2,9 cm

### 1.12. Anstriche und Tapezierarbeiten

Außenbereiche:

Außenanteil der verputzten Wandbereiche des Hauptgebäudes (Rauhputz + Haussockel) oder streichfähige Beton-Fertigteile 2 x deckend abgetönt, Außenanstrich Bereiche Marktgebäude.

Innenbereiche:

Wandbereiche der Treppenhäuser mit PVC-Spachtelputz und tapeziert (Glasgewebe u. Rauhfaser), kleine Körnung, schwach farbig, Wandbereiche im EG, Anstrich deckend weiß auf Tapete.

## II. 2. Technik Heizung/Lüftung

### Heizanlage

(= Warmwasser-Pumpenheizung)

2.1. Befuerung der Kesselanlagen erfolgt mit Erdgas.

2.2. Getrennte Kessel mit jeweils eigener Gas-Zählvorrichtung für die Bereiche:

- 1 x Heizkessel für SB-Warenhaus Interspar
- 2 x Heizkessel für Restflächen im EG, = Mietereinheiten EG sowie alle Räume Hotel

2.3. Bemessung der Heizflächen gemäß Wärmebedarfsberechnung nach DIN 4701.

2.4. Alle Heizkörper in weiß, lackiert. Ausführung in Stahl-Radiatoren oder Konvektorplatten. Thermostatventile in allen Heizbereichen auch im Bereich des SB-Warenhauses Nebenräume.

### Lüftung

Das SB-Warenhaus verfügt über eine eigene Lüftungsanlage, die nach den Spezifikationen der Baubeschreibung des Mieters hergestellt wurde. Darüberhinaus verfügt sie über eine Wärmerückgewinnung.

Der Shopbereich und die Mall verfügen über eine Klimaanlage.

Außerdem gibt es für den übrigen Bereich Abluftanlagen, die jeweils in Steigschächten über das Dach entlüften (z. B. Restaurant und Restaurantküche, Mittelbereich Mall bei Frischbackwaren und Grillmaster, alle innenliegenden Sanitäräume).

Die Lüftungsleitungen sind so hergestellt, daß Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse übertragen werden können.

## II. 3. Technik Sanitär und Löschwasser

### Sanitär

3.1. Der Hausanschluß ist nach dem Wasserzähler mit einem Druckminderventil und einem Feinfilter ausgestattet.

3.2. Zählung Frischwasserverbrauch

Nach dem Hauptwasserzähler besteht eine Verteilung mit absperrbaren Zuleitungen und Zwischenmessungen für die Bereiche:

- Markt und alle hierzu gehörenden Kaltwasser-Entnahmestellen.
- Restaurant EG und alle hierzu gehörenden Kaltwasser-Entnahmestellen.
- sonstige Mietereinheiten im EG mit getrennter Untermessung je Mietereinheit

3.3. Zählung Warmwasserverbrauch

Brauchwasserbereitung über WW-Ringleitung zu den Entnahmestellen im Hauptgebäude nur Hotel; dezentrale Warmwasserbereitung der einzelnen Mietereinheiten.

Als Material wurde Edelstahl- und Kunststoffrohr verarbeitet.

Die Verlegung der Rohrleitungen erfolgte im Keller unter der Decke, ansonsten in abgehängten Decken, in Schlitzen und Steigschächten bzw. auf Installationswänden.

Die Isolierung für freiliegende Wasserleitungen unter Kellerdecke und in der Zentrale sind mit Steinwolle mit PVC-Ummantelung einschließlich Formbögen ausgeführt.

Die Leitungen in abgehängten Decken sind mit Glaswolle mit alukaschierter Folie ummantelt.

Rohre in Wandschlitzen und Schächten auf dem Fußboden werden mit Misselfix-Isolierschläuchen wärme-gedämmt.

Die Befestigung der einzelnen Rohrleitungen wurde so vorgenommen, daß kein störender Schall in das Gebäude bzw. in andere Gebäudeteile übertragen werden kann.

Sämtliche Rohrführungen durch Wände, Unterzüge und Decken sind schalldämmend ausgeführt worden.

Alle Waschtischanlagen und Ausgußanlagen sind mit Kalt- und Warmwasser-Zapfhähnen ausgestattet.

Die Installationsschächte und -kanäle sind so hergestellt, daß Feuer und Rauch nicht von Geschoß zu Geschoß und nicht von Brandabschnitt zu Brandabschnitt übertragen werden können. Ihre inneren Verkleidungen, Anstriche und Dämmstoffe bestehen aus nichtbrennbaren Baustoffen.

### Löschwasseranlage

Nach der „Geschäftshausverordnung“ ist das Gebäude im Marktbereich auch im Innenbereich mit einer Löschwasseranlage ausgestattet.

## II. 4. Technik Sprinkleranlage

- 4.1. Entsprechend den Anforderungen der „Geschäftshausverordnung“ wurden – der Markt im EG mit allen Nebenräumen und – alle sonstigen Räume und Nutzflächen im EG außer Hotelreception + Nebenräume Hotel mit einer Sprinkleranlage ausgestattet.

## II. 5. Technik Elektro und Notbeleuchtung

5.1. Von öffentlicher Seite wurde die Stromversorgung mit entsprechendem Querschnitt verlegt.

5.2. Die Gebäudegrundinstallation incl. Anschlüsse wurde nach den einschlägigen neuesten VDE/DIN-Vorschriften, sowie den Warenhaus-Richtlinien ausgeführt.

Die Anordnung von Dreh- und Wechselstromsteckdosen in den Gewerberäumen erfolgt nach Angabe der Mieter.

Die Elektroanlage ist nach den Anforderungen der Mieter in entsprechende Stromkreise aufzuteilen.

5.3. Für jede Mietereinheit wurden separate Stromzählereinrichtungen installiert.

5.4. Die Notbeleuchtung, auch außerhalb des Marktes, in Bereichen der Notfluchtwege und Treppenhäuser entsprechend einschlägiger Vorschriften.

## II. 6. Blitzschutzanlage

Das gesamte Gebäude wurde mit einer Blitzschutzanlage nach DIN 18.384 ausgestattet.

An die Auffangleitung sind alle größeren Metallteile oberhalb und unterhalb des Daches, z. B. Entlüftungsröhre, Abluft- hauben, Wasserleitungen, Dachschlote, Kamine incl. Rahmen, Silos, etc. angeschlossen. Die Leitungen sind auf kunststoffummantelten Dachstützen des Dach und Wand im nötigen Abstand fluchtgerecht verlegt worden.

## II. 7. Brandschutz

7.1. Nach den Richtlinien und Bestimmungen der Geschäftshausverordnung ist eine Rauchwarnanlage im Bereich des Verkaufs- und Lagerraumes des SB-Warenhauses eingebaut worden.

## II. 8. Sonstige Ausstattungen

8.1. Innenbereich

Der gesamte Eingangsbereich des SB-Warenhauses aus der Mall heraus wird mit einer mehrteiligen Ganzglas-Falttür, die eine Öffnungsbreite von > 6,80 m hat, aufgeteilt.

## 8.2. Außenbereich

- Lichtband in gewölbter Form des EG-Zuganges, welches zugleich die Überdachung des Hauptzuganges der Mall und des SB-Warenhauses darstellt.
- Ganzglas-Vordach über den Erdgeschossschauferanlagen auf einer Länge von ca. 27 m und einer Ausragung von ca. 1 m. Ausführung in klarem Sicherheitsglas

## III. Flachdachbegrünung

Alle Flachdachflächen des gesamten Gebäudes wurden vollflächig begrünt. Das ausgewählte Begrünungssystem hat an die statische Konstruktion und die Dachdecke angepasste Eigenlasten.

Als extensive Dachbegrünung wurde ein Gründach, System Xeroflor ausgewählt. Achse 24–28 ist als Kiesdach ausgebildet. Die Eigenlasten betragen nach Auskunft der Hersteller  $\leq 50-55 \text{ kg/m}^2$ . Vor Aufbringung der extensiven Dachbegrünung (= beplante und begrünte fertige Matten) wurde wurzelfeste Folie unterlegt.

## IV. Außenanlagen

### IV.1. Außen-Hydranten für Brandschutz

Im Grundstücks-Außenbereich sind insgesamt 4 Löschwasserentnahmen (Hydranten) vorhanden.

### IV. 2. Fahrbahnen, Parkflächen, Gehwege, Außenentwässerungen

2.1. Fahrbahnen und der Belieferungshof incl. Feuerwehrumfahrt ist für den Schwerverkehr entsprechend DIN 1072 (Achslast 10 t; entspricht Mieterbaubeschreibung Interspar) ausgerichtet.

2.2. Die befestigten Kundenparkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Asphalt ausgeführt worden; Stellplätze 2,50/5,00 m. Für Behinderte 3,50/5,00 m.

2.3. Als Gehweg-Oberbelag wurden Verbundsteine einschließlich Zuschnitte an den Schrägstellen verlegt.

2.4. Parkplatzmarkierungen im Bodenbereich (= Richtungspfeile) sind mit einer wetterfesten Beschichtung markiert worden.

2.5. Die Verkehrszeichenanlagen im Bereich der Pkw-Zu- und Abfahrten und der Lkw-Andienung ist nach den entsprechenden Vorschriften hergestellt worden, ebenso für Richtungs- und Abbiegeweisungen im Bereich der Kundenparkplätze.

### IV. 3. Außenbeleuchtung

Die Belichtung der Außenanlagen ist gewährleistet mit insgesamt 8 Lichtmasten mit 4 Leuchten und 6 Lichtmasten mit 1 Leuchte, verzinkt, Höhe 6,00 m. Im Bereich Auslieferungshof und Leergutlager sind 4 Außenbeleuchtungen (2 x 1,50 m Röhren) installiert.

## V. Grundstücksanschlüsse – Versorgungsleitungen/ Entsorgung Abwasser

1. Versorgung Trinkwasser  
Im öffentlichen Straßenbereich sind Wasser-Druckleitungen an der Tauchaer- und Herbert-Thiel-Straße vorhanden. Die Einspeisung Wasser erfolgt von der Tauchaer Straße.
2. Versorgung Gaszuleitung  
Die Gaszuleitung (Durchmesser 80 mm) erfolgt von der Herbert-Thiele-Straße und Tauchaer Str.
3. Versorgung Strom  
Die Stromversorgung kommt mittels Erdkabel von der Tauchaer Straße (mittelspannungsseitig).

4. Versorgung Erdleitung Telefon  
Kabelführung Telefon ist in unmittelbar angrenzendem Bürgersteigbereich Tauchaer Straße neu verlegt.

5. Entsorgung Abwasser-Kanal  
Im Trennsystem ist die Abwasserleitung im Gesamtgrundstück bis zur Grundstücksgrenze eingebaut worden.

Ergänzend zu der vorstehenden allgemeinen Baubeschreibung erfolgte die Herstellung des Gebäudes gem. den individuellen Bauvorgaben der Einzelmietler, vor allem der des Ankermietlers Spar-Handels AG für den Ausbau des SB-Warenhauses. Die einzelnen Mietflächen wurden zwischenzeitlich nach Fertigstellung von den jeweiligen Mietern abgenommen. Sofern diese Abnahmeprotokolle Restarbeiten vorsehen, sind die Verkäufer verpflichtet, diese zeitnah durchzuführen.

## 5. Mieter und Mietverträge

### a) Tabellarische Übersicht

Nr. Mietfläche Lageplan*	Mieter	Nutzung	Vertragslaufzeit Jahre	Verlängerungsoptionen Jahre <sup>1)</sup>
<b>a) Ankermieter</b>				
1	Spar Handels-AG	Interspar SB-Warenhaus	15	2 x 5
2	Deutsche SB-Kauf AG	TIP-Discountmarkt	15	2 x 5
3	Schlecker	Drogeriemarkt	10	2 x 5
4	Postamt Portitz/ Thekla		5	–
5	Otto-Versand GmbH & Co.	Bestellcenter	10	–
Zwischensumme				
<b>b) Mieter der Shop- und Dienstleistungsflächen</b>				
6	Wadewitz	Eis-Café	10	–
7	Schneider	Apotheke	10	2 x 3
8	Kuntze	Lampen/Klein-elektroartikel	10	–
9	Wilsenack/ Zahradnik	Restaurant/ Bistro	10	1 x 5
10	Schulze	Friseur	10	–
11	Schwik	Schreib- und Spielwaren	10	–
12	Eder	Damenoberbekleidung	10	–
13	N.N. <sup>6)</sup>	z. Zt. Sonderverkaufsfläche Spar Handels-AG	10	–
14	N.N. <sup>6)</sup>	z. Zt. ohne Nutzung	10	–
15	Ulbricht	Juwelier	10	–
16	Wagner	Schuhe	10	–
17	Amthor/ Kräupziger	Blumen/ Geschenke	10	–
18	Gebler/ WEGE	Kindermode	10	–
19	Gebler/ WEGE	Jeans	10	–
20	PTC Immobilien-Vermietungs GmbH	Schuh- und Schlüsseldienst	5	–
21	Beyer	Dessous/ Bademoden	10	–
Zwischensumme				
<b>Gesamte Mietfläche</b>				

\* Vgl. S. 22/23 und S. 28

**Anmerkungen zur Mieteraufstellung:**

- 1) Die Mietverträge haben eine feste Vertragslaufzeit. Darüberhinaus besteht bei einigen Mietern einseitig das Recht, den Mietvertrag ein- oder zweimal um 3 bzw. 5 Jahre zu verlängern.
- 2) Bei allen Mietern wurde eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Bis auf den Vertrag mit Spar Handels-AG basieren alle Regelungen auf dem Lebenshaltungskostenindex eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes auf der Basis 1985 = 100, ermittelt vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für die gesamte Bundesrepublik. Die Zahlenkolonnen bedeuten im einzelnen folgendes:  
Erste Zahl:  
Freijahre, in denen sowohl die Anfangsmiete unverändert bleibt als auch der Lebenshaltungskostenindex für eine etwaige Mietanpassung nicht läuft.

Zweite Zahl:

- a) Prozentangabe (z. B. 10%)  
Prozentuale Veränderung des Lebenshaltungskostenindex, welche überschritten werden muß, damit eine Mietanpassung stattfinden kann (Beispiel: Ausgangsindex 145 + 10% = 159,5, Erhöhung ab 159,6)
- b) Punktangabe (z. B. 10 P.)  
Punktmäßige Änderung des Lebenshaltungskostenindex, ansonsten wie a) (Beispiel: Ausgangsindex 145 + 10 P. = 155, Erhöhung ab 155,1)

Dritte Zahl:

Prozentsatz der prozentualen Änderung, mit dem die Mietanpassung erfolgt (Beispiel: Veränderung des Lebenshaltungskostenindex von 10,1%, Mietanpassung 66 2/3%; d. h. die Miete kann um 6,73% erhöht werden (10,1 x 66 2/3% = 6,73%)  
Bei Spar Handels-AG wurde der Index für Nahrungs- und Genußmittel (Basis 1985 = 100) vereinbart.

- 3) Bei der Deutsche SB-Kauf AG erfolgt nach der Erstanpassung der Miete nach der Formel 5-10%-70% jede weitere Anpassung frühestens zwei Jahre nach einer Mietzinsveränderung und dann um die Hälfte der prozentualen Indexveränderung.
- 4) Bei der Post kann nach einer Mietanpassung an den Index eine erneute Anpassung entsprechend der abgedruckten Formel erst nach Ablauf von 3 Jahren nach der letzten Mietanpassung erfolgen.

Alle relevanten Bestimmungen aus den Indexklauseln einschließlich der Erläuterungen gemäß Ziffer 2) – 4) wurden in der Prognoserechnung für die Mietentwicklung berücksichtigt.

5) Kautions

Die Kautions in Höhe von 3 Monatsmieten zzgl. 15% Umsatzsteuer ist unverzinslich. Sie kann in bar oder in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen Bürgschaft erfolgen.

- 6) Nähere Ausführungen zu den Läden 13 und 14 finden Sie unter Textteil c) ee), Seite 31.

- 7) Hinzu kommen noch ca. 759 m<sup>2</sup> Mall- und Nebenflächen, so daß sich eine Gesamtfläche von 8.837 m<sup>2</sup> ergibt.

Weitere Angaben zu kostenrelevanten Mietvertragsvereinbarungen

A) Nebenkosten

aa) Alle verbrauchsabhängigen Kosten (z. B. Strom, Gas, Wasser, etc.) – soweit nicht eine direkte Lieferung und Abrechnung zwischen Mieter und Versorgungsunternehmen erfolgt – werden auf alle Mieter nach dem jeweils gebotenen Verteilschlüssel umgelegt.

bb) Bei den verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (z. B. Grundsteuer, Versicherung, Hausverwalterkosten u. ä.) gibt es unterschiedliche Vertragsregelungen. Großmieter wie Deutsche SB-Kauf AG, Spar Handels-AG und Schlecker zahlen derartige Kosten nicht. Die anteilig auf diese Mietfläche entfallenden Kosten verbleiben dem Vermieter. Bei den übrigen Mietverträgen ist eine Umlage dieser Kosten gegeben. Bei der Prognoserechnung wurden die beim Vermieter verbleibenden Nebenkosten unter Berücksichtigung der jeweiligen Vertragsgrundlage berücksichtigt. Hierüber wurden bestimmte Prämissen z. B. hinsichtlich der Höhe der Grundsteuer unterstellt.

B) Instandhaltung/Instandsetzung

Wie bei den Nebenkosten gibt es bei den vorliegenden Mietverträgen auch unterschiedliche Vereinbarungen hinsichtlich der Kostenübernahme für Instandsetzung und Instandhaltung. Die Prognoserechnung berücksichtigt bei der Höhe der kalkulierten jährlichen Instandhaltungsbeträge die entsprechenden Mietvertragspassagen.

Mietnutzfläche in m <sup>2</sup>	in %	Miete p.a. in DM	in %	Wertsicherung <sup>2)</sup>	Kautions <sup>5)</sup>
5.299,67	65,6	1.236.943	57,3	4-10%-66 2/3%	–
750,00	9,3	180.000	8,3	5-10%-70% <sup>3)</sup>	–
176,13	2,2	46.800	2,2	4-10%-60%	–
134,65	1,7	44.596	2,1	3-10P-60% <sup>4)</sup>	–
34,94	0,4	16.200	0,7	0-10P-100%	–
6.395,39	79,2	1.524.539	70,6		–
128,83	1,6	47.291	2,2	0-10P-100%	13.596
146,60	1,8	60.265	2,8	0-10P-100%	17.326
102,89	1,3	40.746	1,9	0-10P-100%	11.715
419,33	5,2	142.208	6,6	0-10P-100%	40.885
56,19	0,7	26.244	1,2	0-10P-100%	7.545
90,00	1,1	35.099	1,6	0-10P-100%	10.091
81,23	1,0	31.200	1,4	0-10P-100%	8.970
210,00	2,6	60.480	2,8	0-10P-100% <sup>6)</sup>	
58,00	0,7	16.704	0,8	0-10P-100% <sup>6)</sup>	
50,68	0,6	23.367	1,1	0-10P-100%	6.718
144,15	1,8	59.824	2,8	0-10P-100%	17.199
46,83	0,6	22.436	1,0	0-10P-100%	6.450
48,69	0,6	22.155	1,0	0-10P-100%	6.370
47,36	0,6	22.974	1,1	0-10P-100%	6.606
17,83	0,2	8.645	0,4	0-10P- 80%	–
34,01	0,4	15.884	0,7	0-10P-100%	4.567
1.682,62	20,8	635.522	29,4		158.038
3.078,01 <sup>7)</sup>	100,0	2.160.061	100,0		158.038



b) Angaben zu den Ankermietern  
Spar Handels-AG, Deutsche  
SB-Kauf AG und Schlecker

aa) Spar Handels-AG

Die Spar Handels-AG betreibt als Mieterin ein INTERSPAR SB-Warenhaus mit ca. 5.300 m<sup>2</sup> Mietfläche.

Das Unternehmen betreibt Groß- und Einzelhandel. Hierbei wurden in 1994 DM 6,9 Mrd. bzw. DM 7,15 Mrd. Bruttoumsatz (einschließlich Umsatzsteuer) erzielt.

Im Einzelhandel werden per 31.12.1994 u. a. 280 Verbrauchermärkte, 59 SB-Warenhäuser, 469 Lebensmittel-Discountmärkte, 41 Baumärkte und 92 Non-Food-Discountmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1,055 Mio m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betrieben.

Die Zahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiter betrug per 31.12.1994 in Westdeutschland 16.590 und in Ostdeutschland 6.427, insgesamt also 23.017.

Per 31.12.1994 beträgt das gezeichnete Kapital DM 150,8 Mio, die Kapitalrücklage DM 376,6 Mio, die Gewinnrücklage DM 73,1 Mio. Als Bilanzgewinn wird ein Betrag von DM 21 Mio ausgewiesen.



INTERSPAR SB-Warenhaus: Verkaufsraum

Nach einer am 28.07.1995 in der Süddeutschen Zeitung abgedruckten Tabelle der größten deutschen Handelsbetriebe rangiert die Spar Handels-AG an der 12. Stelle.

Die eingeholte Büroauskunft beurteilt die Bonität des Unternehmens sehr positiv.

Der Mietvertrag über eine Festlaufzeit von 15 Jahren wurde am 14.05./07.08./23.08.1993 geschlossen. Bezüglich wesentlicher Mietvertrags-

inhalte verweisen wir auf die vorstehende tabellarische Mieteraufstellung. Darüber hinaus sind nachfolgende wichtige Passagen im Mietvertrag vereinbart:

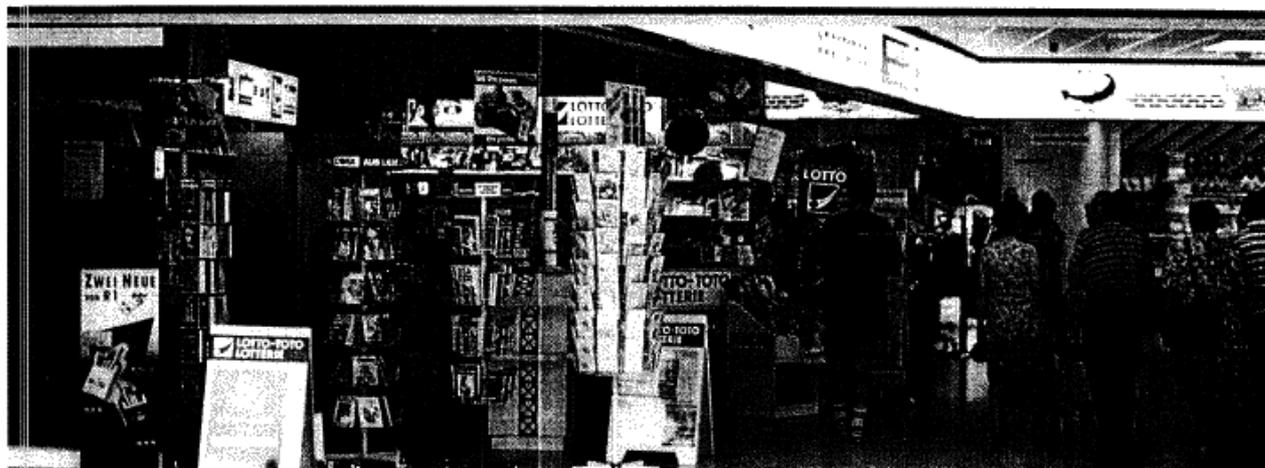
Untervermietung/Betreiberpflicht:

Der Mieter hat das Recht zur Untervermietung bei Fortbestand der Verpflichtung aus dem Mietvertrag. Der Mieter sichert in jedem Fall zu, den angemieteten Markt als SB-Warenhaus zu eröffnen und für mindestens 2 Jahre als solches zu betreiben.

**INTERSPAR**



**INTERSPAR**



INTERSPAR SB-Warenhaus: Eingangsbereich

Vermieterpfandrecht/ Konkurrenzschutz:

Der Vermieter verzichtet auf die Geltendmachung des ihm gesetzlich zustehenden Vermieterpfandrechtes. Der Mieter nimmt diesen Verzicht an. Der Mieter gewährt dem Vermieter Konkurrenzschutz für Fachgeschäfte und Sortimente, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bekannt waren.

Wettbewerbsschutz:

Der Vermieter verpflichtet sich, in einem Umkreis von 2,0 km keinen weiteren Lebensmittelgroßmarkt oder SB-Warenhaus mit einer zusammenhängenden Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> zu betreiben, zu bauen, sich an einem solchen zu beteiligen oder dafür geeignete Mieträume zu diesem Zwecke zu vermieten. Das gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger des Vermieters.

Rechtsnachfolger/ Vormieterrecht:

Dieser Mietvertrag gilt auch für und gegen etwaige Rechtsnachfolger der Parteien. Der Vermieter räumt dem Mieter ein Vormieterrecht nach Ablauf dieses Vertrages zu dann neuen Bedingungen ein.

bb) Deutsche SB-Kauf AG

Die Deutsche SB-Kauf AG betreibt als Mieterin einen TIP-Discountmarkt mit ca. 750 m<sup>2</sup> Mietfläche. Die Mieterin ist über die ASKO Deutsche Kaufhaus AG, die 80 % des Grundkapitals dieser Gesellschaft hält, eine Gesellschaft der Metro-Gruppe. Das Grundkapital beträgt nach einer Kapitalerhöhung im April 1995 DM 490.098.000. Der Konzernumsatz betrug im Geschäftsjahr 1993/1994 DM 8,165 Mrd. Die Aktivitäten werden in folgende Vertriebstypen gegliedert:

- Verbrauchermärkte („Extra“ mit 169 Standorten; „Mein Markt“ mit 26 Standorten)
- Supermärkte („Comet“ mit 116 Standorten; „Schätzlein“ mit 257 Standorten)



INTERSPAR SB-Warenhaus: Obst- und Gemüseabteilung



INTERSPAR SB-Warenhaus: Kassenzone



TIP-Discountmarkt: Verkaufsraum

– Discountmärkte  
(,TIP' mit 226 Standorten  
mit Schwerpunkt in den  
neuen Bundesländern)

– Cash & Carry-Märkte  
(,C + C Schaper', ,J. Contzen')

Die TIP-Discountmärkte haben einen Umsatzanteil von 11%. Auf einer Verkaufsfläche von 500–600 m<sup>2</sup> bietet TIP in Kernwohngebieten, Randlagen und an verkehrsorientierten Standorten ein Sortiment von ca. 1.300 Artikeln an.

Eine vorliegende Büroauskunft weist eine positive Beurteilung der Bonität aus.

Der Mietvertrag über eine Laufzeit von 15 Jahren wurde am 08.10./15.10.1993 geschlossen.

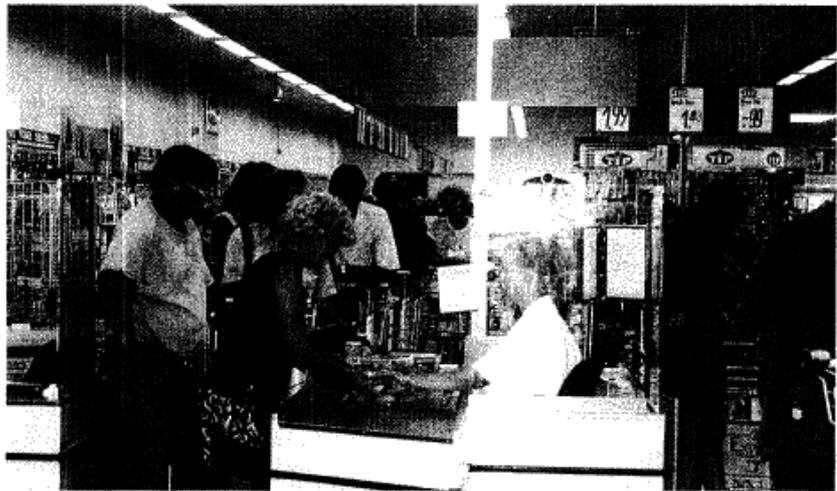
Bezüglich der wesentlichen Mietvertragsinhalte verweisen wir auf die vorstehende tabellarische Mieteraufstellung.

Darüber hinaus sind nachfolgende wichtige Passagen im Mietvertrag vereinbart:

**Vornmietrecht/ Vertragsübertragung:** Wird der Vermieter im Umkreis von 2 km ein weiteres branchenbezogenes Unternehmen und/oder Geschäft mit Teilbereichen der im Mietobjekt geführten Sortimente (Haupt- und Nebenartikel) betreiben, noch bauen, sich an einem solchen Bau beteiligen oder dafür geeignete Mieträume oder Grundstücke zeitlich begrenzt oder auf Dauer an Dritte überlassen, gewährt er dem Mieter ein Vormietrecht, jedoch ausgenommen bezüglich sämtlicher Flächen auf den Flurstücks-Nummern 39/6 sowie 197/2. Veränderungen im Gesellschafterbestand auf Vermieter- und Mieterseite haben auf diesen Mietvertrag keine Auswirkungen. Den Parteien steht das Recht zur Vertragsübertragung zu, wobei ein eventueller neuer Vermieter zugleich Eigentümer sein muß. Die Regelung des § 571 BGB gilt entsprechend.

**Untervermietung:**

Der Mieter darf bei Bestehenbleiben seiner Verpflichtung dem Vermieter



TIP-Discountmarkt: Kassenzone

gegenüber den Mietgegenstand ganz oder teilweise untervermieten. Die Untervermietung bedarf der Abstimmung mit dem Vermieter. Die Eröffnung des Marktes erfolgt vertragsgemäß als TIP-Discountmarkt.

cc) Schlecker

Die Firma Anton Schlecker betreibt als Mieterin einen Drogeriemarkt mit ca. 176 m<sup>2</sup> Mietfläche.

Laut Büroauskunft beträgt das Eigenkapital der Mieterin DM 181.280.581. Hinzu kommen Rücklagen mit DM 2.835.908. Die Schlecker-Gruppe unterhält laut Auskunft 5.800 Filialbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.160.000 m<sup>2</sup>.



Schlecker: Verkaufsraum

Die Zahl der Beschäftigten wird mit 24.800 angegeben, der Umsatz (1994) im Konzern mit DM 5,9 Mrd. Hiermit rangiert Schlecker nach einer am 28.07.1995 in der Süddeutschen Zeitung veröffentlichten Tabelle an der 21. Stelle der deutschen Handelsbetriebe.

Die vorliegende Büroauskunft weist eine positive Beurteilung der Bonität aus.

Der Mietvertrag wurde über eine Festlaufzeit von 10 Jahren am 27.01./07.02.1994 geschlossen.

Bezüglich wesentlicher Mietvertragsinhalte verweisen wir auf die vorstehende tabellarische Mieteraufstellung.

Darüber hinaus sind nachfolgende wichtige Passagen im Mietvertrag vereinbart:

**Untervermietung:**

Eine Untervermietung im ganzen oder teilweise ist möglich. Diese Untervermietung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund in der Person oder Sache des Untermieters vorliegt. Eine Untervermietung an Branchen, die sich im Objekt befinden, ist nicht gestattet. Ebensovienig an Sex-Shops, Gastronomie und Spielhallen. Im Falle der Untervermietung haftet der Mieter für die Erfüllung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen.

#### Konkurrenzklauseel:

Der Vermieter verpflichtet sich, für die Dauer des Mietverhältnisses weder eine Drogerie, noch einen Drogeriemarkt auf dem Mietgrundstück oder auf einem in der Nähe von diesem gelegenen Grundstück selbst zu errichten, zu betreiben oder betreiben zu lassen, noch sich unmittelbar oder mittelbar an einem solchen zu beteiligen. Der Mieter unterliegt keiner Gebrauchsbeschränkung, insbesondere dürfen in den Mieträumen alle Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs einschließlich der in einem Schlecker-Markt geführten Artikel verkauft werden.

#### Verpflichtung des Käufers zur Übernahme der mietvertraglichen Pflichten:

Sollte der Vermieter das Mietgrundstück verkaufen, bevor die Firma Schlecker die Nutzung des Objektes übernommen hat, verpflichtet er sich, in den Kaufvertrag aufzunehmen, daß der potentielle Käufer in den vorstehenden Mietvertrag in vollem Umfang mit allen Rechten und Pflichten eintritt. Sollte diese Verpflichtung in den Kaufvertrag nicht aufgenommen werden, hat der Vermieter auf erste Anforderung an die Firma Schlecker DM 20.000 zu bezahlen.

#### Sonderkündigungsrecht:

Dem Mieter steht ein Sonderkündigungsrecht zu, wenn die Firma Interspar oder ein vergleichbarer Betrieb wie Rewe, Norma, Aldi, Plus oder Lidl usw. die Mieträume nicht beziehen bzw. die Mieträume während der Laufzeit länger als 2 Monate nicht als Verkaufsstelle mit Ihrem Sortiment, Schwerpunkt Lebensmittel, nutzen. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Fall 4 Wochen zum Monatsende.

#### c) Angaben zu den anderen Mietern

aa) Deutsche Bundespost, Postdienst

Der Mietvertrag wurde am 03.02.1994 geschlossen. Die Mietfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> wird als Postamt genutzt. Die Mietvertragseckdaten ergeben sich aus der Mieteraufstellung.



Restaurant „Borinzi“, rechts Hinweissäule Post mit Briefkasten für den anschließenden Postdienst

#### Besonderheit:

Nach dem Mietvertrag ist der vereinbarte Mietzins zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 15 % zu entrichten.

Nachdem die Nutzung der Mieträume hoheitlichen Zwecken dient, ist ein anteiliger Vorsteuerabzug aus dem Kaufpreis nicht möglich. Zur Kompensation dieses zusätzlichen Aufwandes muß der in der Mietzahlung enthaltene Umsatzsteueranteil als Mietanteil bei der Beteiligungsgesellschaft verbleiben.

Damit diese Brutto- für Nettzahlungsbearbeitung möglich ist, hat sich der Verkäufer kaufvertraglich verpflichtet, den Mietvertrag mit der Post bis spätestens zum 30.06.1996 so nachzuverhandeln, daß die anteilige Miete für Flächennutzungen, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen, brutto für netto – also ohne Mehrwertsteuerausweis – vereinbart wird.

Sollte dieser Nachtrag nicht bis zum 30.06.1996 zustande kommen, erstattet der Verkäufer der Beteiligungsgesellschaft einen Kaufpreis-Anteil von netto DM 74.746,90 (vgl. unter Abschnitt H. „Vertragliche Grundlagen“, Kaufvertrag Ziffer 9. „Sonstige Vereinbarungen“).

bb) Otto-Versand GmbH & Co.

Der Mietvertrag wurde am 26.08./13.09.1994 geschlossen. Die Mietfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> wird als „OTTO-Bestell-Center“ genutzt; angeboten werden alle Artikel aus allen OTTO-Katalogen.

Die Mietvertragseckdaten ergeben sich aus der Mieteraufstellung.

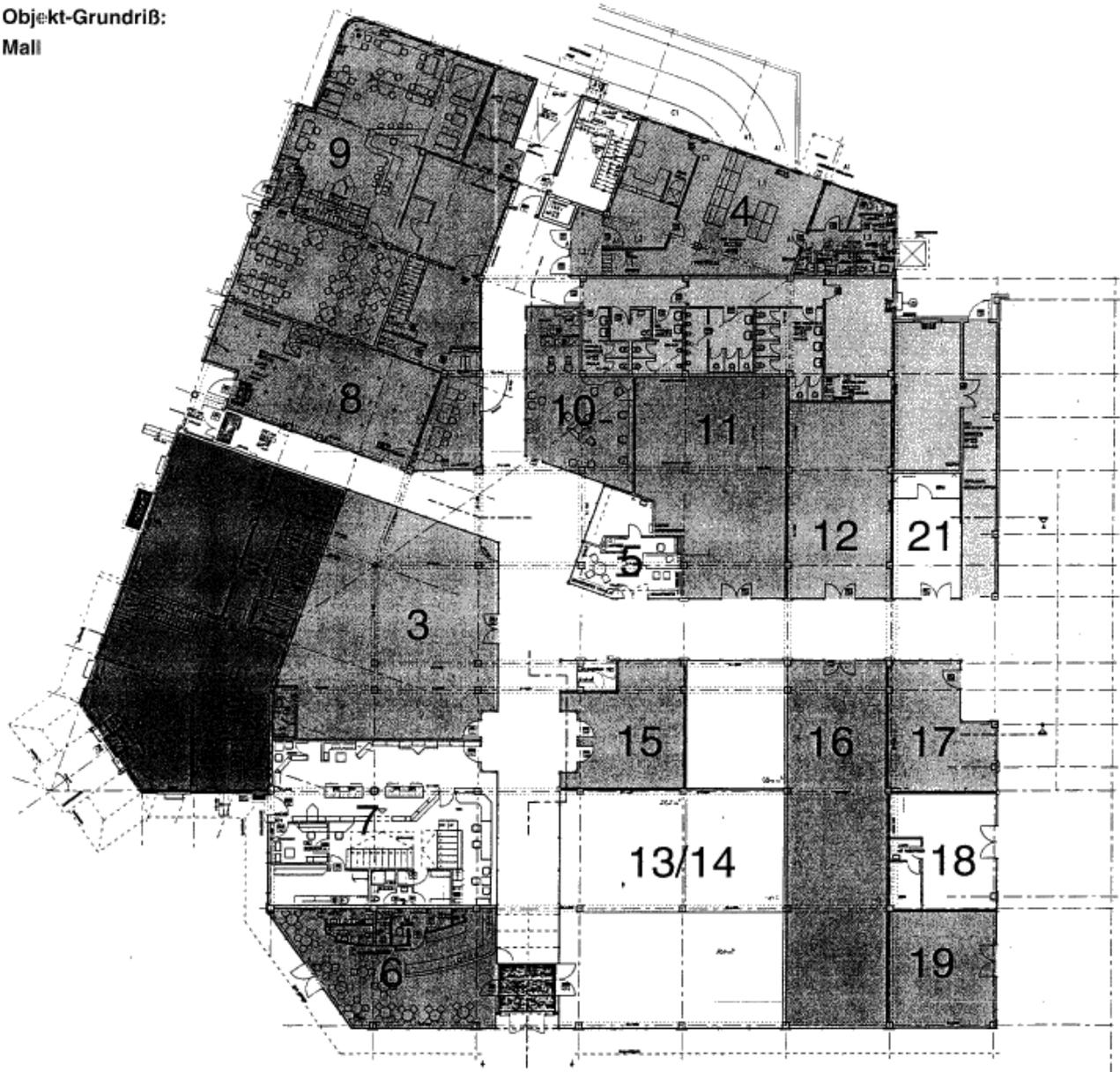
#### Besonderheit:

Der Vermieter gewährt dem Mieter ein einmaliges Sonderkündigungsrecht nach Ablauf von 5 Jahren, wobei die Kündigung 12 Monate vorher erfolgen muß. Bei Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts fällt diese Mietfläche unter die Garantieverpflichtung des Verkäufers für die Zeit bis zum 31.05.2005 (vgl. hierzu Abschnitt H. „Vertragliche Grundlagen“, Kaufvertrag Ziffer 9. „Sonstige Vereinbarungen“).



OTTO-Bestell-Center

**Objekt-Grundriß:  
Mall**



**Shop- und Dienstleistungsflächen  
mit folgenden Bereichen:**

- Nr. 3 Schlecker Drogeriemarkt
- Nr. 4 Postamt Portitz / Thekla
- Nr. 5 OTTO-Bestell-Center
- Nr. 6 Eis-Café
- Nr. 7 Apotheke
- Nr. 8 Lampen / Klelektroartikel
- Nr. 9 Restaurant / Bistro

- Nr. 10 Friseur
- Nr. 11 Schreib- und Spielwaren
- Nr. 12 Damenoberbekleidung
- Nr. 13/14 Sonderverkaufsfläche  
Spär Handels-AG (end-  
gültige Nutzung noch offen)
- Nr. 15 Juwelier
- Nr. 16 Schuhe
- Nr. 17 Blumen / Geschenke
- Nr. 18 Kindermode

- Nr. 19 Jeans
- Nr. 20 Schuh- und Schlüsseldienst  
(siehe Plan S. 22)
- Nr. 21 Dessous / Bademoden

Die Gemeinschaftsflächen (Sozial-  
räume, Toiletten) sind braun unterlegt.

Die weißen Flächen sind die  
Verkehrswege (Mall).

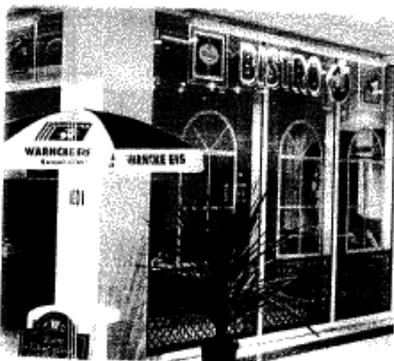
Der Eingangsbereich des Hotels ist  
grün gekennzeichnet.



Friseurstudio Hair Line



Schreib- und Spielwaren



Bistro



Schuhfachgeschäft



Wäsche-Boutique (Dessous/Bademoden)



Eingang/Mall bei den Shop- und Dienstleistungsflächen

cc) Mieter der Shop- und Dienstleistungsflächen (Ifd. Nr. 6–21 der Mieteraufstellung/Lageplan siehe S. 28).

Vertragsgrundlage mit diesen Mietern ist ein in den Eckdaten einheitlich gestalteter Standardmietvertrag. Vergleichen Sie hierzu die Angaben in der Mieteraufstellung.

A) Weitere wesentliche Vertragsinhalte:

1. Nach diesem Vertrag übernehmen die Mieter folgende Nebenkosten:

- a) Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Reinigung und Wartung aller nicht innerhalb des Mietgegenstandes befindlichen Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, wie z. B. Toiletten- und Sanitäranlagen, Aufenthaltsräume, Sanitär- und Waschräume, Kundentoiletten, Informationsstand, Werbeturm u. a.;
- b) Betrieb, Pflege, Wartung und Instandhaltung sonstiger Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Eingangsanlagen, Telefonzentrale, Außenbeleuchtung, Aufzüge, Rampen, Sprinkleranlagen, Heizung bzw. Be- und Entlüftungsanlagen, elektroakustische Anlagen, Glasdächer u. a.;
- c) Instandhaltung, Reinigung, Schnee- und Eisbeseitigung sowie Streuung von Gehwegen, Parkplätzen, Verkehrswegen und sonstigen Außenanlagen;
- d) Wasserver- und -entsorgung für die Gemeinschaftsanlagen (z. B. Toiletten- und Sanitäranlagen einschließlich Kundentoiletten, Sprinkleranlagen usw.);
- e) Stromversorgung der Gemeinschaftsanlagen;
- f) Wärmeversorgung für die Gemeinschaftsanlagen;
- g) Bewachung, Betreuung und Verwaltung des Einkaufszentrums einschließlich der Gestellung des hierfür erforderlichen Personals;
- h) Müllabfuhr;
- i) Gemeindeabgaben, z. B. Straßenreinigungsgebühren;
- k) Grundsteuer sowie Mehrkosten aus Neueinführung von Grund-

stückslasten und Steuern, falls nicht eine andere Umlage durch Gesetz oder Verordnung zwingend bestimmt wird, sowie sonstige, das Objekt betreffende öffentliche Abgaben;

- l) die aufgeführten Versicherungen (siehe hierzu 3.) des Einkaufszentrums;
- m) Kosten für den Kaminkehrer;

Der Vermieter ist berechtigt, Verträge mit Fremdfirmen für die aufgeführten Arbeiten abzuschließen.

Der Mieter trägt darüber hinaus die auf seinen Mietbereich entfallenden Kosten der Versorgung, und zwar insbesondere

- a) das Wassergeld und die Kanalgebühren
- b) das Entgelt für Wärme sowie die Kosten der Reinigung und Wartung der Heizungsanlagen
- c) die Kosten für die Be- und Entlüftungsanlage
- d) das Stromgeld unmittelbar an das Versorgungsunternehmen
- e) die Kosten für etwaigen direkten Gasbezug zur Zubereitung von Speisen und Getränken, die unmittelbar an das Versorgungsunternehmen zu zahlen sind.

2. Instandhaltung:

Der Mieter trägt die Kosten für die Instandhaltung seiner Mieträume einschließlich der evtl. von ihm eingebrachten Gegenstände. Hierzu gehört auch die funktions- und qualitätsgerechte Instandhaltung der Fußbodenbeläge, Decken, Wände, Heizkörper und Versorgungsleitungen, wie z. B. Beheben von Schäden und Wartungsarbeiten an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, an Verschlussvorrichtungen für Türen, Fenster, an Heiz-, Koch- und Kühlrichtungen sowie Verglasungen und vergleichbare Reparaturen wie Anstrich oder Erneuerung der Eingangs- und Schaufensteranlagen.

3. Versicherungen:

Durch den Vermieter werden für das Einkaufszentrum folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Gebäudeversicherung gegen Feuer, Sturm, Hagel und Leitungswasser sowie Vandalismus und ggf. innere Unruhen (soweit versicherbar)
- Grundbesitzerhaftpflicht- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung
- Glasversicherung für Gemeinschaftsanlagen (ohne Schaufensterflächen der Läden sowie der Mall)

Etwaige Erhöhungen von Versicherungsprämien, die durch die spezielle betriebliche Nutzung des Mieters ausgelöst werden, sind dem Vermieter zu erstatten. Während des Mietverhältnisses eintretende Veränderungen beim Mieter, die zu einer Erhöhung der Versicherungsprämien führen können, sind dem Vermieter schriftlich mitzuteilen.

Die Versicherung der Einrichtungen des Mieters und des eingebrachten Gutes gegen Feuer, Sturm, Hagel und Leitungswasser sowie Einbruch, Diebstahl, Vandalismus oder sonstige Schäden ist Sache des Mieters.

4. Wahrung des Gesamtinteresses:

Ausgehend davon, daß es dem Nutzen aller Mieter dient, wenn jeder einzelne Mieter sein Geschäft nach üblichen und bewährten kaufmännischen Grundsätzen betreibt und gegenüber der Kundschaft ein dem Charakter des Einkaufszentrums entsprechendes Auftreten aller Mieter gewährleistet ist, verpflichtet sich der Mieter im Interesse seines eigenen und damit auch des wirtschaftlichen Erfolges der Gesamtheit der Mieter, die folgenden Bestimmungen einzuhalten.

- a) Die optimale Gestaltung der Ladenstraße ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Attraktivität des Einkaufszentrums und damit für eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung jedes einzelnen Mieters. Der Mieter ist verpflichtet, durch die Gestaltung seines Mietbereiches zur Ladenstraße entsprechenden angemessenen Beitrag zu leisten sowie Ladeneinrichtungen, Warenpräsentation und Schaufensterdeko-

ration an dem Ziel auszurichten, die Erwartungen eines anspruchsvollen Besuchers zu erfüllen. Sämtliche Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen wird der Mieter mit dem Vermieter abstimmen und von ihm vorher schriftlich genehmigen lassen.

- b) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen. Er wird die Mieträume weder ganz noch teilweise unbenutzt oder leer stehen lassen.
- c) Ausverkäufe und Räumungsverkäufe sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Die damit zusammenhängenden Plakatierungen sind ebenfalls vom Vermieter zu genehmigen.
- d) Das Geschäftslokal ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlußzeiten an allen Verkaufstagen so lange offenzuhalten, wie die überwiegende Anzahl der Mieter ihr Geschäft offenhält. Die Öffnungszeiten können durch Beschluß aller Mieter mit Zustimmung des Vermieters verbindlich für alle Mieter festgelegt oder geändert werden. Aus einer bloßen Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten. Zeitweise Schließungen (wie Mittagspausen, Ruhetage, Betriebsferien) sind nicht zulässig.
- e) Der Mieter wird sein Geschäft so betreiben, wie es der Zielsetzung für das Einkaufszentrum entspricht. Er wird solche Handlungen unterlassen, die geeignet sind, die berechtigten Interessen anderer Mieter zu verletzen oder sich für das Zentrum abträglich auswirken. Der Mieter wird das für seine Geschäftsart übliche Warensortiment in voller Tiefe und Breite vorrätig halten und sein Geschäft auch im übrigen so betreiben, daß er seine Kundschaft zufriedenstellend bedienen kann (z. B. durch

die Beschäftigung einer ausreichenden Zahl von qualifizierten Arbeitskräften).

#### 5. Sonstiges

Der Mieter hat Kenntnis, daß die Verträge der im Einkaufszentrum vertretenen Firmen eine unterschiedliche Laufzeit haben. Aus der Beendigung anderer Mietverhältnisse kann der Mieter keine Rechte herleiten.

#### B) Bonität dieser Mieter

Die hier behandelten Mieter sind mit Ausnahme der Mieter nach Ziffer 18, 19 und 20 der Mietaufstellung natürliche Personen mit entsprechender Haftung. Für alle Mieter wurden Büroskündungen eingeholt. Mit Ausnahme des Mieters der Mietflächen 18 und 19 der Mietaufstellung sind die Auskünfte positiv und mit dem Hinweis versehen, daß eine Geschäftsverbindung zulässig ist. Der Mieter der Läden 18 und 19 ist ohne Bonität. Allerdings bestätigen die Verkäufer, daß seit Mietbeginn die geschuldete Miete bislang, wenn auch teilweise zeitverzögert, bezahlt wurde.

#### dd) Einbringlichkeits- und Bestandsgarantie der Verkäufer

Die Verkäufer, die Herren Dipl.-Wirtschaftsingenieur Herbert Stark, Gilching, 38 Jahre, und Rechtsanwalt Michael A. Rotter, München, 38 Jahre, haben gegenüber der Fondsgesellschaft im Kaufvertrag eine Einbringlichkeits- und Bestandsverpflichtung übernommen. Hierunter fallen alle Mietverhältnisse mit Ausnahme der Verträge mit

- Spar Handels-AG
- Deutsche SB-Kauf AG
- Otto-Versand
- Deutsche Bundespost
- Schlecker

Der Inhalt der Garantie ist ausführlich bei Abschnitt H. „Vertragliche Grundlagen“ unter Ziffer 8. „Mieteinbringlichkeitsgarantie“ abgedruckt.

Die Garantie läuft bis zum 31.05.2000. Sie umfaßt die geschuldeten Zahlungen (Miete einschließ-

lich Nebenkosten). Für den Fall, daß ein derartiges Mietverhältnis vor dem 31.05.2000 notleidend werden und eine Anschlußvermietung zu der dann geltenden Miethöhe nicht möglich sein sollte, verlängert sich die Pflicht der Garanten aus dieser Vereinbarung bis maximal zum 31.05.2005.

Die Verkäufer haben datierend unter dem 20.04.1995 unterschriebene, nicht testierte Vermögensaufstellungen vorgelegt, die den Schluß auf nicht unerhebliches haftendes Vermögen zulassen. Eine Nichterfüllung der Garantie, für die im übrigen beide Garanten nach den Bestimmungen des BGB gesamtschuldnerisch haften, würde zum persönlichen Konkurs und damit zum Verlust der bürgerlichen Existenz der Garanten führen. Die Prospektherausgeberin geht davon aus, daß die Garanten ihre Verpflichtungen erfüllen können und werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß das kumulative Jahresmietvolumen der von der Garantie erfaßten Mietverträge derzeit 635.522 p. a. umfaßt und für einen vollständigen Ausfall aller Mietverhältnisse keinerlei Anhaltspunkte bestehen.

Die Garantieverpflichtung erfaßt auch den Mietvertrag mit der Firma Otto-Versand (Bestellcenter), sofern dieser Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht zum Ende des 5. Mietjahres Gebrauch macht.

#### ee) Ladenfläche Nr. 13/14

Die Ladenfläche umfaßt 268 m<sup>2</sup> (= ca. 3 % der Gesamtmietfläche) und konnte von den Verkäufern bislang noch nicht langfristig, d.h. mindestens für 10 Jahre, vermietet werden.

Für diese Fläche treten die Verkäufer im Rahmen einer kaufvertraglichen Garantiepflicht (vgl. Abschnitt H. „Vertragliche Grundlagen“, Ziffer 8) als Mietgaranten ein. Sie sind zur Zahlung der kalkulatorischen Miete (DM 77.184 p.a. netto zuzüglich Nebenkosten) zuzüglich Indexsteigerungen gemäß Standardmietvertrag solange verpflichtet, bis sie für diese Flächen Mietverträge mit bonitätsmäßig akzeptablen Dritten vorlegen,

längstens aber bis 31.05.2005. Diese Mietverträge müssen bezüglich aller wichtigen Regelungen dem Standardmietvertrag entsprechen.

Sollte eine Vermietung an die Spar Handels-AG oder eine vergleichbare Adresse möglich sein, werden auch die für den Vermieter üblicherweise ungünstigen Klauseln hinsichtlich der Nebenkosten und der Indexklausel akzeptiert.

Bei der Prognoserechnung wurden aus Vorsichtsgründen die ungünstigeren Regelungen bei der Mietentwicklung und bei den Nebenkosten, wie im Mietvertrag mit der Spar Handels-AG vereinbart, berücksichtigt.

ff) Andere Nutzungsverhältnisse:

Die Verkäuferin hat im Stadtteilzentrum die Aufstellung von 2 Geldautomaten durch die Hypo-Service-Bank vertraglich gestattet.

Die Vereinbarung hat eine Laufzeit von derzeit 5 Jahren mit einer Verlängerungsoption zugunsten der Hypo-Bank von 5 Jahren.

Die anfängliche Jahresmiete beträgt hier DM 4.752. Die Einnahmen aus dieser Vereinbarung stehen dem Verkäufer für 5 Jahre, im Falle der Ausübung der Option für weitere 5 Jahre zu. Danach stehen diese Konditionen im Falle einer weiteren Verlängerung des Vertragsverhältnisses der Beteiligungsgesellschaft zu.

Ungeachtet des Besitzrechtes des Käufers ist es dem Verkäufer für einen Zeitraum von fünf Jahren gestattet, folgende Nutzungsrechte auszuüben:

- Vermietung/Verpachtung von Flächen für Außenwerbung (Aufsteller), maximal zehn Stück Großflächen
- 26 Stück Parkplatzaufsteller (A-Z), Größe ca. 50 cm und 100 cm
- 3 Vitrinen in der Mall
- Flächen für Sonderaktionen (Verkaufsstände, wie z. B. ADAC, Zeitungsvertrieb, Imbißstand etc.)

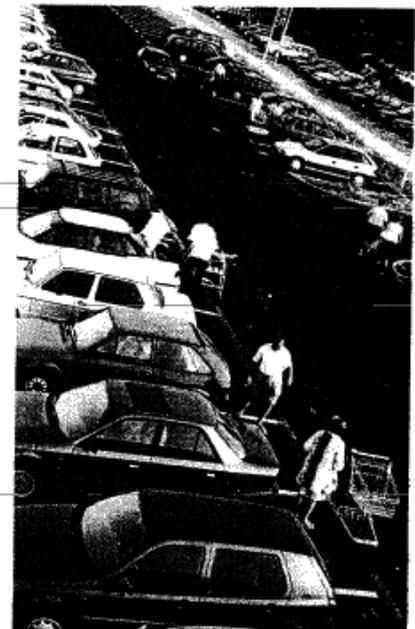
Die Ausübung der vorbeschriebenen Nutzungsrechte darf die vertraglichen Rechte der Mieter nicht verletzen. Die Erlöse aus diesen Nutzungsrechten stehen auf die Dauer von fünf Jahren dem Verkäufer zu, danach der Beteiligungsgesellschaft.



Kleine Mall im Shop-Bereich, die zum Haupteingang INTERSPAR SB-Warenhaus führt.



Ein- und Ausfahrt des Stadtteilzentrums „Portitz-Treff“ mit einigen Parkplätzen im Vordergrund



Parkplatz entlang des INTERSPAR SB-Warenhauses

6. Raumtätigkeit und Wirtschaftlichkeit des Einkaufszentrums für die Betreiber/Mieter

a) Kaufkraftrelevantes Einzugsgebiet

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Stadtteilzentrums „Portitz-Treff“ hat die Prospektherausgeberin eine gutachterliche Stellungnahme der BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln (nachfolgend BBE), in Auftrag gegeben.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich weitgehend auf diese Analyse.

Zum Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums gehören :

	Einwohner 1994/95	Einwohner Planung (ca.)
Leipzig-Portitz	1.600	6.600
Leipzig-Thekla	6.900	7.500
Leipzig-Mockau	19.110	19.000
Gemeinde Plaue	500	500
Stadt Taucha	12.750	17.600
Gemeinde Merkwitz	500	500
Gemeinde Pöritz	- 230	- 230
<b>Gesamt</b>	<b>41.590</b>	<b>ca. 51.930</b>

Quelle: BBE-Gutachten

Die obige Tabelle weist unter der Rubrik „Planung“ einen erwarteten Bevölkerungszuwachs im Einzugs-

bereich von rd. 10.000 Menschen oder ca. 25 % aus. Ursächlich hierfür sind geplante wohnwirtschaftliche Baumaßnahmen, einmal im unmittelbaren Nahbereich des Stadtteilzentrums, zum anderen die Realisierung von Bebauungsplänen der Stadt Taucha.

Laut BBE-Gutachten ist mit der Realisierung des erwarteten Bevölkerungszuwachses schwerpunktmäßig in den Jahren 1997/1998 zu rechnen.

Kaufkraftrelevantes Einzugsgebiet

Das Fonds-Objekt: Stadtteilzentrum „Portitz-Treff“



Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Das Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums ist blau umrandet. Die schwarzen Linien kennzeichnen Radien von 1 km, 2 km und 3 km um das Objekt.

Die rot hervorgehobene Meckauer-, Taucher-, Portitzer Straße ist im dargestellten Einzugsgebiet die Haupt-

verkehrsachse, die in ihrer Fortführung über die Meckauer Straße direkt in die Leipziger Innenstadt führt.

b) Kaufkraft

Im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums geht die BBE unter Berücksichtigung der derzeitigen Bevölkerung und gewichteter Ausgabenstrukturen von einem Konsum von DM 7.828/Person p. a. aus.

Branchen	Leipzig DM/Kopf	Nachfragepotential im Einzugsgebiet Mio DM
Nahrungs- und Genußmittel	2.249	93,5
Bäckerei/Fleischerei	552	22,9
Gartenbedarf, Blumen, Zoologie	182	7,6
Drogerie/Parfümerie, Kosmetik	317	13,2
pharmaz./orthop./med. Artikel	478	19,9
Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	355	14,8
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4.134</b>	<b>171,9</b>
Bekleidung	903	37,6
Stoffe/Wolle/Handarbeiten	76	3,2
Schuhe	200	8,3
Tapeten/Farben/Lacke	114	4,75
Glas/Porzellan/Keramik	100	4,2
Eisenwaren/Hausrat/Kfz-Zubehör	484	20,1
Spielwaren, Sportartikel	203	8,45
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2.082</b>	<b>86,6</b>
Teppiche/Gardinen/Deko	153	6,4
Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	122	5,1
Möbel/Antiquitäten	438	18,2
Elektro/Leuchten	248	10,3
Unterhaltungselektronik	368	15,3
Foto/Optik	101	4,2
Uhren/Schmuck	128	5,3
Lederwaren	56	2,3
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1.614</b>	<b>67,1</b>
<b>Ladenhandel insgesamt</b>	<b>7.828</b>	<b>325,6</b>

Dies entspricht einem derzeitigen Gesamtkaufkraftvolumen im Einzugsbereich von

$41.590 \times \text{DM } 7.828 = \text{DM } 325,6 \text{ Mio.},$

wovon auf Portitz/Thekla/Plaußig (Nahbereich, Kaufkraftzone I, vgl. Karte Seite 38)

$9.000 \times \text{DM } 7.828 = \text{DM } 70,4 \text{ Mio.}$   
entfallen.

Berücksichtigt man den erwarteten Bevölkerungszuwachs, so ergibt sich ab ca. 1997/1998 ein Kaufkraftpotential von

$51.930 \times 7.828 = \text{DM } 406,5 \text{ Mio.},$

wovon auf die Kaufkraftzone I dann

$14.600 \times 7.828 = \text{DM } 114,3 \text{ Mio.}$   
entfallen.

c) Wettbewerbsbetrachtung im Einzugsgebiet

Die BBE hat die maßgeblichen Mitbewerber im Marktgebiet aufgesucht. Der hauptsächliche Wettbewerb im Marktgebiet konzentriert sich derzeit auf zwei bestehende Einkaufsschwerpunkte: Das Mockau-Center in Mockau – Hauptmieter Extra – und ein Massa-SB-Warenhaus-Provisorium in Taucha, das in 1996 schließt. Daneben existieren mehrere sogenannte Nahversorger (400 – 600 m<sup>2</sup>), die meist in Wohnbereiche eingestreut sind und nur die unmittelbare Grundversorgung der Wohnbevölkerung sichern helfen.

Auch regional und überregional wirkende Zentren wie Sachsenpark und Paunsdorf-Einkaufszentrum sind erstzunehmende Versorgungsalternativen, allerdings in stärkerem Maße bezogen auf den mittel- und langfristigen Bedarf. Insbesondere tendiert die Bevölkerung von Taucha zum Paunsdorf-Einkaufszentrum. Die Zufahrtstraßen zum Einkaufszentrum sind jedoch überlastet, was tendenziell zu einer Trendumkehr führt mit deutlichen Präferenzen für das „Portitz-Treff“-Stadtteilzentrum.

Die Wettbewerbsstruktur im Marktgebiet im einzelnen:

- Mockau-Center, Mockau, Essener/Mockauer Straße
- Nahversorgungszentrum
- zwei Parkdecks mit 180 Stellplätzen in ungünstiger Zuordnung (auf gegenüberliegender Straßenseite) und teilweiser Fremdbelegung
- Hauptmieter: Extra-Verbrauchermarkt, EG, 1.500 m<sup>2</sup>, der als Verbrauchermarktbetriebstyp an der unteren Grenze der Tragfähigkeit liegen dürfte
- sonstige Mieter: 1. OG, 1.500 m<sup>2</sup>, diverse Shops und Dienstleister, kleinbetriebliche Strukturen
- 2. OG Ärzte, 3. OG Büronutzung (Allianz)

Marktfrisch, Mockau, Essener Straße, ca. 500 m<sup>2</sup>

Marktfrisch, Mockau, Mockauer Straße, 500 m<sup>2</sup>

- Massa-Mobil, SB-Warenhaus, Taucha, Friedrich-Ebert-Straße
- ca. 3.800 m<sup>2</sup>
  - Provisorium bis Ende 1996
  - wird durch kleineres Projekt ersetzt (ca. 700 m<sup>2</sup>)
  - schlaglochübersäter, unbefestigter beengter Parkplatz

Taucha-Zentrum: wenige Geschäfte, keine zusammenhängenden Geschäftsfrenten. Starker Verkehrsknotenpunkt im Zentrum

- GE-Gebiet Taucha Ortsausgang Richtung Leipzig (B 87)
- Hagebaumarkt
  - Möbel Walther (ca. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, vor Eröffnung)
  - McDonald's

- Thekla-Park, Tauchaer Straße
- Eine Planung ist für das Bauobjekt bisher nicht gelaufen, d. h., es ist als kleinflächig anzusehen
  - noch nicht fertiggestellt
  - Besatz: denkbar ist Nahversorger zuzüglich kleinerer Shops, Post, Bank, zwei Ärzte
  - Tiefgaragenstellplätze
  - Eröffnung 1995

Alt-Thekla: mehrere Geschäfte in Streulage, wenig leistungsfähig

Alt-Portitz: nur wenige Läden (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke) eingestreut in Wohnbereich

Seitens der Stadt Leipzig sind gegenwärtig keine weiteren Einzelhandels-großbetriebe oder Einzelhandelskonzentrationen im Raum Portitz vorgesehen. Lediglich im neuen Wohngebiet Portitz-Süd sind 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Läden bis maximal 250 m<sup>2</sup> an der Tauchaer Straße erlaubt. Angesichts der Nähe zum Stadtteilzentrum Portitz ist laut BBE eine Existenzfähigkeit sehr zu bezweifeln.

An der Torgauer Straße/Wodanstraße besteht ein SO-Gebiet für Einzelhandel. Der Eigentümer (Herr Schwarz von Lidl und Schwarz) könnte hier z. B. ein SB-Warenhaus errichten (max. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Nach Informationen durch das Regierungspräsidium Leipzig ist tatsächlich

jedoch ein C. und C.-Markt von Lidl und Schwarz geplant, um Konkurrenz für das im Paunsdorf-Einkaufszentrum etablierte von Lidl und Schwarz betriebene Kaufland-Center auszu-schließen. Wenn dennoch ein SB-Warenhaus entstünde, würden sich für das Portitz-Treff kaum andere Bedingungen ergeben, weil nach 1996 das vergleichbar große Massa-SB-Warenhaus (3.800 m<sup>2</sup>) aus dem Wettbewerb ausscheidet. Auch bestünden am Standort Torgauer Straße erhebliche Verkehrsbehinderungen, die für ein SB-Warenhaus relevante Artikel bei besser erreichbarem Vergleichsangebot eine starke Vorbelastung darstellen würden.

Die Stadt Taucha verfügt (bzw. wird verfügen) über randliche Großbetriebe, die jedoch nicht der Nahversorgung dienen (Möbel, Baumarkt, Gartencenter).

Geplant ist ein Ortszentrum. Der Aufbau dürfte bei der Gliederung der Stadt und den Einflüssen des Paunsdorf-Einkaufszentrums schwierig sein.

Im Zusammenhang mit der zunehmenden Wohnbevölkerung wird die Nahversorgung durch neue Betriebe in räumlicher Zuordnung der Siedlungsschwerpunkte verbessert. Einzelne Planmaßnahmen sind bereits bekannt, betreffen jedoch überwiegend Projekte unter 700 m<sup>2</sup>. Für eine Maßnahme mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde der Standort Dewitz-Straße genannt. Solche Betriebe gleichen den Flächenverlust von Massa (3.800 m<sup>2</sup>) ggf. teilweise oder voll aus. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einzelhandelsgroßbetriebe geplant.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Leipzig plant auch die Stadt Taucha derzeit keinen weiteren Ausweis eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandel.

#### d) Die sehr großen Leipziger Fachmarkt- und Einkaufszentren

Zu diesen Zentren zählt die Prospektherausgeberin solche mit Verkaufsflächen über 50.000 m<sup>2</sup>.

Nach einer Aufstellung von Aengevelt Research verfügt der Raum Leipzig allein über 6 Zentren derartiger Größe. Fachmarkt-/Einkaufszentren dieser Art und Größe wenden sich zwangsläufig an ein weit über den Standort hinausreichendes Einzugsgebiet, d. h., der zur Erwirtschaftung der Mieten erforderliche Umsatz muß zu einem erheblichen Teil im weiteren Umfeldbereich gebunden werden oder, anders ausgedrückt, kann nur im geringeren Umfang durch im Nahbereich vorhandene Kaufkraft erreicht werden.

Derartige Zentren spüren zwangsläufig die zunehmende Konkurrenz sowohl innerstädtischer wie auch stadtteilbezogener Einkaufszentren kleinerer Art. So ist davon auszugehen, daß Einwohner im Nahbereich von Stadtteilzentren die Waren und Dienstleistungen, die sie in einem solchen Zentrum erwerben können, dort auch kaufen (Preis- und Warenvergleichbarkeit unterstellt) und zur Befriedigung dann nicht mehr in sehr viel weiter entfernte sehr große Einkaufszentren fahren. Dies soll den Attraktivitätswert der sehr großen Zentren nicht in Frage stellen. Das durch die Kumulierung einer Vielzahl attraktiver Flächen und Mieter mögliche Einkaufserlebnis und die Sortimentsbreite speziell im Bereich von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs bleiben unbestritten. Soweit es jedoch insbesondere um Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs geht (sogenannter kurzfristiger Bereich), mißt die Prospektherausgeberin attraktiven Stadtteilzentren eine zunehmende Bedeutung bei.

e) Kaufkraftbindungspotential

Die BBE ermittelt, ausgehend von der Struktur des Stadtteilzentrums und den jeweiligen potentiellen Flächen-

leistungswerten der verschiedenen Nutzungen, folgendes Kaufkraftbindungspotential (Umsatzkapazität):

Bedarfsstufe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Flächenleistung in DM p. a.	Umsatzkapazität in Mio. DM p. a.
kurzfr. Bedarf	3.360	10.090	33,9
mittelfr. Bedarf	1.442	5.500	7,9
langfr. Bedarf	1.083	6.500	7,0
Einzelhandel(EH) ges.	5.885	8.300	48,8
Dienstleistungen (DL)	627	7.500	4,7
<b>Gesamt EH/DL</b>	<b>6.512</b>	<b>8.220</b>	<b>53,5</b>

Nach Auffassung der BBE ist die Raumleistung im Dienstleistungsbereich z. T. extrem dehnbar. Daher dürfte auch im vorliegenden Fall die reale Flächenleistungskapazität mit den angenommenen Durchschnittswerten noch nicht erschöpft sein. Zur Ausschöpfung der Umsatzkapazität müßten 15 % (nur Einzelhandel) der derzeitigen Kaufkraft (DM 326 Mio.) im Stadtteilzentrum Portitz gebunden werden. Bezogen auf das Kaufkraftpotential unter Berücksichtigung des Bevölkerungszuwachses (DM 406 Mio.), müßten (nur Einzelhandel) jedoch nur 12 % dieses Potentials gebunden werden.

f) Umsatzerwartung nach BBE

Unter Berücksichtigung der besonderen Standort- und Objektmerkmale, der erwarteten Entwicklung der Bevölkerung vor allem im Nahbereich und der umsatzrelevanten Konkurrenz geht BBE davon aus, daß die Ankermieter (Spar Handels-AG, Deutsche SB-Kauf AG und Schlecker) bereits in der Anlaufphase von 1 bis 2 Jahren die unterstellten Flächenleistungen erreichen. Diese Werte werden, bedingt durch Kaufkraftzuwachs, Zunahme der Bedarfsträger und Ergänzungsnutzungen, als real noch steigerbar angesehen.

Bezüglich der übrigen mittleren und kleineren Facheinzelhändler und Dienstleister verweist BBE auf die von den Ankermietern erzeugte „Sogwirkung“, jedoch auch darauf, daß es für den Erfolg dieser Mieter letztlich auf deren Kompetenz und Profilierung ankommt. Im einzelnen führt BBE hierzu aus:

Kompetenz und Profil sind bei einigen der im Zentrum vertretenen Geschäfte bereits erkennbar, nicht aber bei allen, so daß hinsichtlich der unterstellten Raumleistungen Abstriche zu machen sind. Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen, die im Zentrum bereits vorhanden sind oder noch „eingrichtet“ werden, dürften bereits in der Einführungsphase die im Durchschnitt erzielbaren Umsatzleistungen erbringen können. Wir gehen daher davon aus, daß die unterstellten Raumleistungswerte für die meisten Betriebe bereits in der Anlaufphase erreichbar sind. Bei einigen Ergänzungsbetrieben nehmen wir pauschale Abschläge von 20 % bis 30 % vor, denen jedoch im Zeitablauf Ausgleichsfaktoren (Profilierung, positive Bedarfsträgerentwicklung) gegenüberreten.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Bewertungskriterien geht die BBE von folgenden Realumsätzen bzw. erwarteten Umsätzen des Stadtteilzentrums aus:

kurzfristiger Bedarf	33,5 Mio. DM
mittelfristiger Bedarf	7,5 Mio. DM
langfristiger Bedarf	6,7 Mio. DM

Einzelhandel	47,7 Mio. DM
Dienstleistungen	4,7 Mio. DM

**Gesamt 52,4 Mio. DM**

Die von BBE als realistisch betrachtete Umsatzerwartung liegt damit deutlich über den Umsätzen, die gemäß nachstehend Buchstabe g) zur Erwirtschaftung der von den Mietern geschuldeten Mieten erforderlich sind.

g) Erforderliche Kaufkraftbindung zur Erwirtschaftung der Mieten

Die von den Mietern nach den bestehenden Mietverhältnissen derzeit geschuldeten Mieten betragen p. a. kumulativ DM 2.160.061.

Die Mieter erwirtschaften aus den von ihnen in den angemieteten Flächen getätigten Umsätzen sogenannte Deckungsbeiträge, ausgedrückt in % des Umsatzes, für die Miete. Diese Deckungsbeiträge variieren je nach Art der verkauften Ware oder erbrachten Dienstleistung. Die Prospekt-herausgeberin geht von folgenden Deckungsbeiträgen (in Prozent des Umsatzes) aus:

INTERSPAR SB-Warenhaus	4 %
TIP-Discountmarkt	4 %
Schlecker	5 %
sonstige Shopflächen Einzelhandel	6 %
Dienstleisterflächen	6 %

Die von den jeweiligen Mietern bzw. Mietergruppen geschuldeten Mieten ohne das Postamt sind unter Zugrundelegung der vorstehenden Deckungsbeiträge nach Auffassung

der Prospektherausgeberin dann verdient, wenn von den Mietern bzw. Mietergruppen folgende Umsätze p. a. erzielt werden:

Der Sollumsatz von ca. DM 46,1 Mio. liegt damit innerhalb des von BBE mit DM 53,5 Mio. ermittelten Umsatzpotentials der Flächen des Stadtteilzentrums.

Um die kumulativen Sollumsätze von rd. DM 46,1 Mio. p. a. zu erwirtschaften, ist bezogen auf das gegenwärtige Kaufkraftpotential von ca. DM 326 Mio. eine Kaufkraftbindungsquote von 14,1 % erforderlich.

Bezogen auf das künftige Kaufkraftpotential von ca. DM 406,5 Mio. fällt die Kaufkraftbindungsquote auf 11,3 %. Mit anderen Worten: Es wird eine Kaufkraftbindung durch konkurrierende Flächen (Mitbewerber) von 85,9 % bzw. von 88,7 % angenommen. Da der im Prospekt zuvor erwähnte durchschnittliche Konsum von DM 7.828/Personen und Jahr nur den Einzelhandelskonsum erfaßt, reduzieren sich die erforderlichen Bindungsquoten, wenn man zusätzlich Konsumausgaben im Dienstleistungsbereich, zum Beispiel Restaurantsausgaben, Postkosten, Friseur etc. mit einbezieht.

Nutzung	DM	zu erwirtschaftende Miete p. a. DM	Sollumsätze p. a. DM
Spar Handels-AG	1.236.943		
./.. geschätzte Untermieteinnahmen	130.000	1.106.943 *	27.673.575
Untermieter Spar Handels-AG (Shopflächen)		130.000	2.167.000
Dt. SB-Kauf AG (TIP-Discountmarkt)		180.000	4.500.000
Schlecker		46.800	936.000
sonstige Shopflächen Einzelhandel		435.978	7.266.300
Einzelhandel insgesamt		1.899.721	42.542.875
Dienstleister		215.744	3.595.733
		2.115.465	46.138.608

\* Die Spar Handels-AG erzielt aus der Untervermietung von Shopflächen Mieteinnahmen. Sie werden für ca. 270 m<sup>2</sup> Shopfläche auf ca. DM 130.000 p. a. geschätzt. Die aus eigenen Umsätzen zu verdienende Miete reduziert sich demnach auf DM 1.106.943.

Die Untermieter ihrerseits müssen – bei einem angenommenen Deckungsbeitrag für Miete von 6 % – zusammen ca. DM 2.167.000 Eigenumsatz p. a. erwirtschaften, um kumulativ DM 130.000 Miete zu verdienen.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Einzugsgebiet des Stadtkerns mit Einzelzeichnung der Kaufkraftzonen 1 und 2 (blau).

Die rot hervorgehobene Mockauer-, Tauchaer-, Poritzer Straße ist im dargestellten Einzugsgebiet die Hauptverkehrs-

achse, die in ihrer Fortführung über die Mockauer Straße direkt in die Leipziger Innenstadt führt.

Potenzialbindung im Einzugsgebiet (Einzelhandel)

Zone	Einwohnerzahl gerundet	Marktpotenzial in Mio. DM				Bindung in %				Bindung in Mio. DM (Sollumsatz)			
		kurzfr.	mittelfr.	langfr.	Gesamt	kurzfr.	mittelfr.	langfr.	Gesamt	kurzfr.	mittelfr.	langfr.	Gesamt
1 Poritz Thekla Flußbügl	1.600 6.600 500												
1 Gesamt	8.700	57,2	18,7	14,5	70,4	55	20	25	30	20,5	3,7	3,6	27,8
2 Mockau Taucha	16.110 12.750												
2 Gesamt	28.860	131,7	66,4	51,4	249,5	5	8	6	8	12,4	3,7	3	19,1
3 Pfätz Meropitz	230 500												
3 Gesamt	730	3	1,5	1,2	5,7	20	10	5	14	0,6	0,1	0,1	0,8
Total	41.890	171,9	86,6	67,1	325,6	47	9	10	15	33,5	7,5	6,7	47,7

Quelle: BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln

Die tabellarische Übersicht bezieht sich auf die mögliche Bindung des Einzelhandelspotenzials und beschränkt sich auf den Einzelhandelsbereich. Die Tabelle weist aus, daß die angenommene prozentuale Bindungsquote in der Nahzone 1

(Poritz/Thekla) besonders hoch ist, hingegen in der Zone 2 (Mockau/Taucha) wegen größerer Entfernung und intensiverem Wettbewerb sehr viel niedriger ist. Die erwartete steigende Einwohnerzahl in der Zone 1 (+ 5.600 Einwohner) würde

das Bindungsvolumen dort von jetzt DM 27,8 Mio. auf DM 45,1 Mio. erhöhen, d. h. nahezu der gesamte zur Erreichung der Mieten erforderliche Einzelhandelsumsatz könnte in der Zone 1 gebunden werden.

#### h) Kundenfrequenz

Die Kundenfrequenz ist von besonderer Bedeutung für die Kleinmieter/ Dienstleistungsträger des Stadtteilzentrums. Je mehr Menschen die Zugangsflächen des Zentrums (Mall) frequentieren, umso größer ist die Wahrscheinlichkeit eines Einkaufs.

Hauptfrequenzbringer des Stadtteilzentrums sind die Spar Handels-AG (INTERSPAR SB-Warenhaus) und der TIP-Lebensmitteldiscounter.

Bei einem angenommenen durchschnittlichem Wert von DM 50,00 je Einkauf resultieren aus den kumulativen Sollumsätzen dieser beiden Mieter p. a. rund 643.000 Kaufvorgänge (DM 32,173 Mio. : DM 50,00) oder – bei angenommenen 300 Verkaufstagen p. a. – linearisiert je Verkaufstag 2.143 Kaufvorgänge.

#### i) Bisherige Akzeptanz

Laut BBE berichtete der Marktleiter der Hauptmieterin Spar Handels-AG, die das INTERSPAR SB-Warenhaus am 07.02.1995 eröffnet hat, im Mai von einer Umsatzentwicklung, die in etwa den Planvorgaben entspricht. Dies obwohl gegenwärtig die für die Zukunft erwartete erhebliche zusätzliche Kaufkraft aus der Bevölkerungsmehrung im Nahbereich der Kaufkraftzone I (+ 5.600 Einwohner) im angrenzenden geplanten großen Wohngebiet noch nicht wirksam werden konnte.

#### j) Gesamtbewertung BBE

BBE faßt ihre Standortbewertung wie folgt zusammen:

**„Portitz ist als Ortsteil von Leipzig im Zuge der im Nordosten Leipzigs im Aufwind liegenden Industrie- und Gewerbestandorte als prädestinierter Wohnstandort anzusehen und soll von derzeit rund 1.600 auf 6.000–7.000 Einwohner ausgebaut werden.**

**Damit stellt sich auch die Notwendigkeit, umfassende Versorgungseinrichtungen insbesondere für die Grundbedarfsbefriedigung der Bevölkerung zu schaffen. Dazu dient das Nahversorgungszentrum Portitz-Treff an der Tauchaer Straße, das eine Verkaufsfläche von über 6.500 m<sup>2</sup> aufweist.**

**Größe und Besitzstruktur des Portitz-Treff sowie Synergieeffekte durch den Fachmarkt Teppich-Domäne und das Sport- und Freizeitzentrum werden dem Gesamtobjekt eine deutlich höhere Attraktivität und damit Umlandausstrahlung verschaffen, als sie den unmittelbaren Mitbewerbern (Mockau-Center, Thekla-Park, Massa-Mobil) zuzusprechen sind. Dafür sprechen u. a. auch Marktstärke und Bekanntheitsgrad der Filialisten Schlecker, Tip und Inter-spar, die im Portitz-Treff integriert sind.**

**Diese mitentscheidenden Faktoren werden ergänzt durch eine hohe Verkehrszugänglichkeit, groß dimensioniertes Parkplatzangebot und die ins Auge gefaßte gestalterische Qualität des Umfeldes des Einkaufs- und Freizeitzentrums.**

**Bedingt durch noch nicht erreichtes Profil ist in einer Übergangsphase das Umsatzziel von einigen Geschäften noch nicht erreichbar, so daß auf diese bezogen Abstriche von 20–30 % einkalkuliert werden müssen. Wegen der kleinstrukturierten Läden wirkt sich dies auf die Gesamtmaßnahme jedoch nur unbedeutend aus.**

**Alles in allem ist u. E. bereits in der Anlaufphase von 1–2 Jahren ein jährlicher Umsatz von 52–53 Mio. DM von allen Einrichtungen (ohne Poststelle) erreichbar.**

**Die (reale) Steigerbarkeit des Umsatzes steht außer Frage, denn es werden attraktive Veränderungen der Rahmenbedingungen geschaffen, die sich für das zu prüfende Objekt günstig auswirken werden.**

**Zu nennen sind:**

- hoher Bevölkerungszuwachs in der Nahzone
- Kapazitätsausbau durch einen Fachmarkt
- Aufbau eines unmittelbar benachbarten Freizeit- und Sportzentrums, das über den Parkplatz des Einkaufszentrums erschlossen wird,
- Aufgabe Massa-SB-Warenhaus.

**Somit ist dem Objekt Portitz-Treff auch im Rahmen sich abzeichnender Siedlungs- und Versorgungsstrukturen eine hohe Wertigkeit zu attestieren.**

**Unseres Erachtens ist eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Einkaufszentrums Portitz-Treff auf Dauer zu erwarten“.**

Die Finanzierung des notariell vereinbarten Kaufpreises für die erworbene, noch zu errichtende Immobilie einschließlich der Finanzierungszinsen und aller Erwerbsnebenkosten ist in Höhe von insgesamt DM 28.850.000 gesichert.

Die Gesamtkosten werden wie folgt finanziert:

1. Eine deutsche Großbank hat durch Kreditzusage vom 30.05.1995 die Gewährung eines Kontokorrentkredits in Höhe von DM 28.850.000 zugesagt. Dieser Kredit teilt sich auf in einen kurzfristigen Teil von DM 12.923.980 und einen langfristigen Teil von DM 15.926.020.

a) kurzfristiger Kreditanteil über DM 12.923.980

Dieser Kredit wird mit einer Laufzeit bis 30.06.1996 gewährt. Er wird aus den Kommanditeinlagen der Fondszeichner sukzessive zurückgeführt. Die Zinsen betragen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe 7,75 % p. a.

b) langfristiger Kreditanteil über DM 15.926.020

Dieser Kredit wird in der ersten Zinsfestschreibungsperiode bis zum 30.06.2005 annuitätisch mit einer Eingangstilgung von 1 % p. a. ab 01.01.1996 zurückgeführt. Danach geht die Beteiligungsgesellschaft davon aus, daß die Tilgung so bemessen wird, daß zum 31.12.2015 noch ca. 68 % des Darlehens (= TDM 10.830, das entspricht nur noch dem rund 3,3 fachen der prognostizierten Miete des Jahres 2015) ungetilgt sind.

Die kreditgewährende Bank hat mit Schreiben vom 26.07.1995 in Aussicht gestellt, diese Vorgaben unter Berücksichtigung der am 30.06.2005 gegebenen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt zu erfüllen.

Dieser Kredit wird zunächst zu 100 % ausbezahlt. Der Zinssatz beträgt auf Basis vierteljährlich nachträglicher Zahlungen und jährlich nachträglicher Verrechnung der Tilgung 7,5 % p. a. Das entspricht einem anfänglichen effektiven Jahreszins von 7,75 % p. a. nach der Preisangaben-Verordnung. Die Beteiligungsgesellschaft wird aus dem Fondskapital ein Damnum von 10 % des Darlehensbetrages von DM 15.926.020 (= DM 1.592.602) leisten und dadurch den Nominalzins auf 6,05 % p. a. ermäßigen. Weiterhin wurde mit der Bank vereinbart, daß ebenfalls aus dem Fondskapital eine Zinsvorauszahlung in Höhe von DM 1.592.602 zu erbringen ist, die dann den Nominalzins nochmals (um 1,65 Prozentpunkte) auf 4,40 % p. a. reduziert. Das Damnum sowie die Zinsvorauszahlungen sind bis spätestens 30.12.1995 an das Kreditinstitut zu zahlen.

Der Komplementär Dr. Lauerbach der TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG hat zur Sicherung aller Ansprüche der kreditgewährenden Bank an die Beteiligungsgesellschaft eine Bürgschaft in Höhe von DM 28.850.000 bis zum Zeitpunkt der Vollplazierung des Gesellschaftskapitals übernommen.

Die Besicherung der Kreditgeberin erfolgt durch Briefgrundschulden über insgesamt DM 28.850.000 zu Lasten des Fondsobjektes.

2. Nach Ablauf der ersten Zinsbindungsfrist am 30.06.2005 werden die neuen Konditionen zu den dann geltenden Kapitalmarktbedingungen festgelegt. Für Zwecke der Ergebnisprojektion über die erste Zinsfestschreibungsperiode hinaus wird ab dem 01.07.2005 ein kalkulatorischer Nominalzinssatz von 7,50 % p. a. (entspricht einem Effektivzinssatz von 7,78 % p. a.) zugrunde gelegt.

## C. Finanz- und Investitionsplan per 31.12.1995

I. Nettoinvestitionsaufwand	TDM	TDM
<b>A. Mittelverwendung</b>		
Grundstück	2.565,00	
Gebäude	<u>25.297,04</u>	27.862,04 <sup>1)</sup>
Gründerwerbsteuer <sup>6)</sup>	640,83	
Notar- und Grundbuchkosten	<u>200,00</u>	840,83
Vermittlungsgebühr		
– kurzfristige Ankaufsförderung <sup>2)</sup>	577,00	
– langfristige Objektfinanzierung <sup>2)</sup>	<u>425,00</u>	1.002,00
Anderkontoführung	20,00	
Konzeptionskosten <sup>2)</sup>	57,50	
Prospektkosten	115,00	
Kosten der Prospektprüfung und Steuerberatung	120,35	
Saldo aus Bewirtschaftung vom 01.06.– 31.12.1995 und Kapitaldienst 1995 <sup>3)</sup>	490,61	
Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>2) 4)</sup>	<u>2.901,99</u>	
Eintragung Handelsregister, <sup>5)</sup>		
nicht abzugsfähige Vorsteuer <sup>6)</sup> , Sonstiges	<u>233,50</u>	<u>3.938,95</u>
<b>B. Mittelherkunft</b>		
Anteiliges Gesellschaftskapital	17.717,80	<u>33.643,82</u>
Langfristiges Fremdkapital	<u>15.926,02</u>	<u>33.643,82</u>
<b>II. Sonstige Aufwendungen Initialphase</b>		
<b>A. Mittelverwendung</b>		
Disagio	1.592,60	
Zinsvorauszahlung	1.592,60	
Liquiditätsreserve	<u>2.000,00</u>	5.185,20
<b>B. Mittelherkunft</b>		
Anteiliges Gesellschaftskapital		<u>5.185,20</u>
<b>III. Gesamtinvestitionsaufwand</b>		
Nettoinvestitionsaufwand	33.643,82	
Sonstige Aufwendungen Initialphase	<u>5.185,20</u>	<u>38.829,02</u>
Gesellschaftskapital	22.903,00	
Langfristiges Fremdkapital	<u>15.926,02</u>	<u>38.829,02</u>

1) Alternativkaufpreis des Kaufvertrages bei Vermietung der Flächen 13/14 an Mieter erster Bonität, vgl. hierzu Abschnitt H. „Vertragliche Grundlagen“.

2) Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Kreis der Initiatoren. Der kalkulierte Gesamtnutzen nach Fremdkosten beläuft sich auf ca. TDM 1.448. Er könnte sich um einen derzeit nicht quantifizierbaren Betrag erhöhen, sofern die unter Position „Saldo aus Bewirtschaftung vom 01.06. – 31.12.1995 und Kapitaldienst 1995“ enthaltenen Aufwendungen nicht in voller Höhe anfallen. Andererseits sei

darauf hingewiesen, daß die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH nach § 7 des Gesellschaftsvertrages das Risiko der Überschreitung dieser kalkulierten Aufwendungen trägt.

3) Diese Position beinhaltet saldiert Miete, Zinsertrag, lfd. Kosten der Bewirtschaftung, Zinsaufwand für kurz- und langfristige Fremdmittel, Kaufpreisverzinsung und anteilige Ausschüttungen auf das Gesellschaftskapital vom 01.06.95 – 31.12.95. Die Höhe dieser Kostenposition hängt vom Eintreten der allgemeinen

Kaufpreisfälligkeit voraussetzungen und dem Plazierungs- und Gesellschaftskapitaleinzahlungsverlauf ab. Sollten die tatsächlichen Aufwendungen höher sein, so wird ein Fehlbetrag von der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH ausgeglichen. Sollte der kalkulatorisch berücksichtigte Aufwand nicht in dem kalkulierten Maße anfallen, so steht die Differenz der ILG-Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH als Entgelt für das übernommene Risiko zu.

4) In dieser Position ist ein kalkulierter zusätzlicher Initiatorenertrag von TDM 350,79 enthalten. Dieser Betrag ist beim in Fußnote 2) genannten Gesamtnutzen bereits enthalten.

5) Diese Position beinhaltet Kosten für die Gründung der Gesellschaft in Höhe von rd. DM 1.000.

6) Diese Positionen verändern sich, weil der Erwerbsvorgang in Hinblick auf die Nachfragsurkunde Nr. 1579 G/1995 vom 18.09.1995 (unmittelbar vor Drucklegung) nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Daraus resultieren Nettoeinsparungen von insgesamt ca. TDM 125, die der Liquiditätsreserve zugeführt werden (vgl. hierzu „Vertragliche Grundlagen“, S. 54 und „Steuerliche Grundlagen“, S. 46).

Das Fondsobjekt konnte vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Fertigstellung und der vorhandenen Vermietung zu marktgerechten Konditionen erworben werden. Der Kaufpreis beträgt TDM 27.862; dies entspricht dem 12,90fachen der Eingangsjahresmiete.

Der Nettoinvestitionsaufwand beträgt TDM 33.644. Das entspricht dem 15,58fachen der Eingangsjahresmiete. Die Differenz (TDM 33.644 abzgl. TDM 27.862) von TDM 5.782 (= 2,68 Eingangsjahresmieten) teilt sich auf in TDM 891 (= 0,41 Eingangsjahresmieten) für Erwerbsnebenkosten und in TDM 4.891 (= 2,26 Eingangsjahresmieten) für diverse Dienstleistungsverträge.

Der Finanz- und Investitionsplan ist Bestandteil des Gesellschaftsvertrages der TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG.

## D. Steuerliche Grundlagen

### 1. Eigentum am Objekt

Besitz, Nutzen und Lasten gingen am 1. Juni 1995 auf die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG über. Die Gesellschaft ist ab diesem Zeitpunkt wirtschaftliche Eigentümerin des Objektes.

Die vom Verkäufer durch die Gesellschaft übernommenen Mietverträge wurden von der AVG Allgemeine Verwaltungsgesellschaft mbH Gewerbeobjekte Leipzig & Co. Einkaufsmarkt KG als Vermieterin abgeschlossen.

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

Das Objekt ist an 19 Mieter vermietet. Die Mietverträge sehen eine feste Mietzeit zwischen 5 und 15 Jahren vor, sowie z.T. zwei Mietverlängerungsoptionen des Mieters um je 5 Jahre, jedoch keine Kaufoption des Mieters. Da die Mieter die Objektgesellschaft somit nicht über die gewöhnliche Nutzungsdauer des Mietobjektes (tatsächliche Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG von 40 Jahren) von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausschließen können, ist die Beteiligungsgesellschaft wirtschaftliche Eigentümerin des Objektes.

### 2. Einkunftsart

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

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

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

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

Eine Umdeutung der Betätigung der Gesellschaft in „Liebhaberei“ scheidet aus. Nach dem Beschluß des Großen Senats vom 25.06.1984 setzt eine einkommensteuerlich relevante Betätigung die Absicht voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen (sog. Streben nach einem Totalgewinn). Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 23. Juli 1992 (BStBl. 1992 I S. 434) ist zur Ermittlung dieses Totalgewinns auf das Ergebnis der voraussichtlichen Nutzung durch den Steuerpflichtigen abzustellen. Steuerfreie Veräußerungsgewinne bleiben unberücksichtigt. Bei Gebäuden ist von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 100 Jahren auszugehen, wenn nicht eine frühere Aufgabe des Engagements sicher zu erwarten ist. Bei geschlossenen Immobilienfonds spricht auch bei Anlaufverlusten aufgrund Sonderabschreibungen und sofort abziehbaren Werbungskosten der Beweis des ersten Anscheins für das Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht, wenn nicht die Aufgabe der Beteiligung vor Erreichen des Totalgewinns feststeht oder sicher zu erwarten ist.

Da die Gesellschaft auf unbestimmte Zeit gegründet ist und aus der Vermietung des Objektes – ohne Berücksichtigung der Aufwendungen der Anleger im Sondervermietungsvermögen – bereits ab dem Jahr 2014 ein positives Gesamtergebnis erzielt wird, kann Liebhaberei auf Ebene der Gesellschaft nicht vorliegen. Ob der einzelne Anleger aus seiner Beteiligung ein positives Gesamtergebnis erzielt, ist unter Berücksichtigung seiner Aufwendungen im Sondervermietungsvermögen (z. B. Zinsen für eine Fremdfinanzierung der Beteiligung) für die Dauer seiner Beteiligung zu beurteilen. Ob beim einzelnen Anleger Einkünfteerzielungsabsicht gegeben ist, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

### 3. Einkunftsermittlung

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

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

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

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

#### 4. Beurteilung der Werbungskosten

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

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

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

Bezüglich der aktuellen Rechtsprechung ist auf folgendes hinzuweisen:

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

nisse wurden deshalb die Regelungen des Bauherrenverlaßes vom 31.08.1990 (insbesondere Tz. 7) zugrundegelegt.

##### a) Abschreibung

Die Gesellschaft nimmt auf die Anschaffungskosten des Gebäudes des Jahres 1995 die 50%ige Sonderabschreibung nach § 4 Fördergebietsgesetz in Anspruch. Die Gestaltung der Verträge berücksichtigt die aus Rechtsprechung und Literatur bekannten Anforderungen an die steuerliche Anerkennung derartiger Abschreibungen sowie die Grundsätze des Schreibens des Bundesministers der Finanzen vom 29.03.1993 (BStBl. 1993 I S. 279).

Da die Beteiligungsgesellschaft Käuferin und nicht Bauherrin ist, ist die Anschaffung nach § 3 Nr. 1 des Fördergebietsgesetzes nur dann begünstigt, wenn das Gebäude bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden ist. Nach dem Bericht über die Betriebsprüfung bei der Beteiligungsgesellschaft vom 19. Juni 1995 ist die Bezugsfertigkeit und damit auch die Fertigstellung nach steuerlicher Beurteilung nicht bereits im Jahr 1994, sondern erst zum 3. Februar 1995 gegeben. Die Sonderabschreibung nach § 4 Abs. 1 des Fördergebietsgesetzes kann somit von der Beteiligungsgesellschaft für das Jahr 1995 in Anspruch genommen werden.

Ab Übergang des wirtschaftlichen Eigentums, d.h. ab 01.06.1995, schreibt die Gesellschaft das Gebäude gemäß § 7 Abs. 4 S. 2 EStG unter Beachtung der tatsächlichen Nutzungsdauer mit jährlich 2,5 % der Anschaffungskosten ab.

Der 2,5%-igen Abschreibung liegt eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde. Nach den Erfahrungen der Vergangenheit mit ähnlichen Objekten wird davon ausgegangen, daß die nach dem EStG fiktiv 50-jährige Nutzungsdauer bei Einkaufszentren, Baumärkten und ähnlichen Objekten zu einer unzutreffenden Abschreibungsdauer führen würde.

Nach Ablauf des 5-jährigen Begünsti-

gungszeitraumes des Fördergebietsgesetzes wird die Abschreibung auf den dann vorhandenen Restwert des Gebäudes unter Zugrundelegung der verbleibenden Restnutzungsdauer neu bemessen.

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

##### b) Zinsen und Zinsvorauszahlung

Bei den geleisteten Zinsen für die in Anspruch genommene Finanzierung ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, d.h. ab dem 01.06.1995 handelt es sich um Werbungskosten.

Desweiteren wurde mit der kreditgewährenden Bank vereinbart, eine Zinsvorauszahlung in Höhe von 10 % des langfristigen Darlehens, somit DM 1.592.602 zu leisten, um die Zinsbelastung während der Zinsfestschreibungsperiode bis zum 30.06.2005 zu reduzieren.

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

Der von der Finanzverwaltung für die Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskostenposition geforderte wirtschaftlich vernünftige Grund für die Vorauszahlung ist somit gegeben. Sowohl im Zuge einer endgültigen Betriebsprüfung als auch bei zwei Betriebsprüfungen zum Zwecke der Festsetzung von Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer der Gesellschafter hat die Finanzverwaltung in den letzten Jahren bei mehreren Objektgesellschaften der Prospektherausgeberin vergleichbare Zinsvorauszahlungen als sofort abziehbare Werbungskosten anerkannt. Diese Behandlung stellt zwar keine Garantie für die zukünftige Beurteilung der Finanzverwaltung dar, ist

jedoch ein deutliches Indiz in diese Richtung.

#### c) Disagio

Für das langfristige Darlehen in Höhe von DM 15.926.020 ist ein Disagio von 10 % (DM 1.592.602) zu leisten. Nach den Regelungen des Bauherrenerlasses sind Disagioaufwendungen in Höhe des gezahlten Betrages als Werbungskosten abziehbar, soweit unter Berücksichtigung der jährlichen Zinsbelastung die marktüblichen Beträge nicht überschritten werden.

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

#### d) Kosten für die Vermittlung der Finanzierung

Die Firma ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München, wurde von der Gesellschaft beauftragt, die Finanzierung des Projektes zu vermitteln. Für die Vermittlung von Fremdmitteln für die kurzfristige Ankaufsfinanzierung in Höhe von DM 28.850.000 erhält sie eine Gebühr von DM 577.000. An die Struktur der Fremdmittel wurden dabei hinsichtlich Laufzeit, Tilgungsmodalitäten und Zinsfestschreibungszeitraum besondere, vertraglich definierte Anforderungen gestellt.

Eine Gebühr von bis zu 2 % des vermittelten Darlehens ist nach den Grundsätzen des Bauherrenerlasses dem Bereich der Werbungskosten zuzuordnen.

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

ist jedoch ein deutliches Indiz in diese Richtung.

Darüber hinaus erhält die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH eine Gebühr von DM 425.000 für die Vermittlung der Endfinanzierung. Diese Gebühr wurde voll aktiviert.

#### e) Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals

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

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

Abweichend von der bisherigen Rechtsprechung hat der Bundesfinanzhof (Urteil vom 11.01.1994 BStBl. 1995 II S. 166) entschieden, daß Eigenkapitalvermittlungsprovisionen eines geschlossenen Immobilienfonds, der als Erwerber zu qualifizieren ist, keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sondern Anschaffungskosten darstellen. Nach bisheriger Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Bauherrenerlaß zum Ausdruck kommt, sind Vergütungen für Vertriebsleistungen in Höhe von 6 % des vermittelten Eigenkapitals als Werbungskosten abzugsfähig. Die Finanzverwaltung wendet das oben genannte Urteil des Bundesfinanzhofes nicht über den entschiedenen Fall hinaus an (Nichtanwendungserlaß vom 01.03.1995 BStBl. 1995 I S. 167).

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

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

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

#### 5. Verlustausgleich

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

Nicht ausgleichsfähige Verluste können unbegrenzt vorgetragen werden.

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

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

Unbeschadet einer möglicherweise nach § 15 a EStG bestehenden Verlustausgleichsbegrenzung sind die Zinsen und ein eventuelles Damnum einer Fremdfinanzierung der Beteiligung stets in vollem Umfang als Sonderwerbungskosten abzugsfähig.

Ergibt sich im Einzelfall durch die Verlustzurechnung bei dem Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto, so ist der Verlust grundsätzlich insoweit nicht ausgleichsfähig.

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

Weitere Voraussetzung für diesen erweiterten Verlustausgleich ist unter anderem, daß eine Vermögensminderung beim Gesellschafter aufgrund der Haftung nach Art und Weise des Geschäftsbetriebs nicht unwahrscheinlich ist. Während bislang die Finanzverwaltung das Kriterium der Unwahrscheinlichkeit der Haftungsanspruchnahme sehr restriktiv beurteilte (d.h., eine Inanspruchnahme mußte am Bilanzstichtag erkennbar sein), geht die neuere Rechtsprechung, der sich die Finanzverwaltung angeschlossen hat (Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20. Februar 1992), davon aus, daß nur in Ausnahmefällen aufgrund der Einlagenrückgewähr eine Inanspruchnahme des Kommanditisten unwahrscheinlich sei.

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

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

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

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

#### 6. Behandlung der Ausschüttungen

Entnahmen (Ausschüttungen), die zu einem negativen Kapitalkonto führen oder ein bereits negatives Kapitalkonto noch weiter erhöhen, waren den Anlegern nach bisheriger Auffassung der Münchner Finanzverwaltung nach § 15 a Abs. 3 EStG als fiktive Gewinne zuzurechnen. Dabei wurde bislang in allen Fällen für die Besteuerung der Ausschüttungen Aussetzung der Vollziehung gewährt. Abgesehen von der insgesamt streitbehafteten Anwendung des § 15 a Abs. 3 EStG bei Einkünften aus Vermietung ergeben sich durch die neue Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung zur Unwahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme (siehe oben: Verlustausgleich) auch hier neue Rechtsfolgen. Eine Besteuerung der Ausschüttungen erfolgt nach § 15 a Abs. 3 S. 1 EStG insoweit nicht, als durch die Ausschüttung eine Haftung des Gesellschafters aufgrund Einlagenrückgewähr entsteht (§ 171 Abs. 1, § 172 Abs. 4 HGB). Die weiteren Voraussetzungen für den Ausschluß der Entnahmenbesteuerung, insbesondere das Nicht-Unwahrscheinlichsein der Inanspruchnahme, entsprechen den Voraussetzungen für die Gewährung des erweiterten Verlustausgleichs.

Nach einem Schreiben der Münchner Finanzverwaltung hält die Oberfinanzdirektion München bei den von der Prospektausgeberin bis 1987 platzierten Fonds eine Vermögensminderung aufgrund der Haftung der Kommanditisten nach Art und Weise des Geschäftsbetriebes als nicht unwahrscheinlich.

Dies hat zum einem zur Folge, daß bei diesen Fonds sowohl der erweiterte Verlustausgleich gem. § 15a Abs. 1 Satz 2 und 3 EStG berücksichtigt werden kann, zum anderen die Gewinnzurechnung aufgrund einer Einlagen-

minderung gem. § 15a Abs. 3 Satz 1 EStG nicht zu erfolgen hat. Gleichwohl ist auch hier darauf hinzuweisen, daß konkrete Rechtsprechung zur Unwahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme bei Einkünften aus Immobilienfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft noch nicht vorliegt.

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

#### 7. Veräußerung der Beteiligung

Gewinne, die bei der Veräußerung der Anteile an der Gesellschaft erzielt werden, sind, soweit die Anteile im Privatvermögen gehalten werden und soweit die Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist erfolgt, nach derzeitiger Rechtslage steuerfrei.

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

#### 8. Gewerblicher Grundstückshandel

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

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

Die Ansicht der Finanzverwaltung zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.12.1990 dargestellt. Darin ist unter anderem geregelt, daß die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft oder die Veräußerung von Grundstücken durch die Gesellschaft selbst, den beteilig-

ten Gesellschaftern für die Frage, ob bei diesen gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, zugerechnet werden. Dies gilt allerdings nur, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist.

Nach einem noch nicht im Bundessteuerblatt veröffentlichten Beschluß des Großen Senats des Bundesfinanzhofs vom 3. Juli 1995 (GrS 1/93) können Grundstücksverkäufe einer Personengesellschaft einem Gesellschafter, der auch eigene Grundstücke veräußert, in der Weise zugerechnet werden, daß unter Einbeziehung dieser Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Gesellschafters besteht. Der Entscheidung des Großen Senats sind hinsichtlich der Höhe der Beteiligung des Gesellschafters an der Personengesellschaft keine Grenzen zu entnehmen. Nach den vom Großen Senat dargelegten allgemeinen Grundsätzen ist jedoch davon auszugehen, daß die Höhe der Beteiligung ein Element der Beurteilung des gewerblichen Grundstückshandels des Gesellschafters ist und dieser Beteiligung somit indizielle Bedeutung zukommt. Es ist somit darauf hinzuweisen, daß bei mehreren Beteiligungen des Anlegers an verschiedenen vermögensverwaltenden Personengesellschaften in Höhe von jeweils weniger als 10 % Grundstücksveräußerungen dieser Personengesellschaften bzw. Anteilsveräußerungen des Gesellschafters zukünftig dem Gesellschafter möglicherweise zugerechnet werden.

### 9. Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer

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

Dabei ist zu beachten, daß nach § 9 Abs. 2 UStG der Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 UStG nur zulässig ist, soweit der Unternehmer nachweist, daß das Grundstück weder Wohnzwecken noch anderen nichtunternehmerischen

Zwecken dient oder zu dienen bestimmt ist. Diese Fassung des § 9 Abs. 2 UStG ist für Gebäude anzuwenden, mit deren Errichtung vor dem 11. November 1993 begonnen wurde. Nach der Verfügung der Oberfinanzdirektion Erfurt vom 29. August 1994 gilt als Baubeginn der Beginn der Ausschachtarbeiten, die bei dem Stadtteilzentrum Leipzig-Portitz im August 1993 begonnen haben. § 9 Abs. 2 UStG in der Fassung vom 21.12.1993, wonach eine Option nur noch erlaubt ist, wenn der Mieter das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, ist gemäß § 27 Abs. 2 UStG nicht anwendbar, da das Gebäude vor dem 1. Januar 1998 fertiggestellt wurde und mit dessen Errichtung vor dem 11. November 1993 begonnen wurde.

Nach § 1 Abs. 1a UStG unterliegen Umsätze im Rahmen einer Geschäftsveräußerung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen nicht der Umsatzsteuer. Eine Geschäftsveräußerung liegt vor, wenn ein Unternehmen oder ein in der Gliederung eines Unternehmens gesondert geführter Betrieb im ganzen entgeltlich übereignet oder in eine Gesellschaft eingebracht wird. Die Prospektherausgeberin geht davon aus, daß es sich bei dem Kauf durch die Beteiligungsgesellschaft um eine Geschäftsveräußerung i.S.d. § 1 Abs. 1a UStG handelt.

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

Gemäß § 1 Abs. 1a Satz 3 UStG tritt bei einer Geschäftsveräußerung der erwerbende Unternehmer an die Stelle des Veräußerers. Aufgrund dieser Vorschrift muß die Fondsgesellschaft daher eine Vorsteuerberichtigung vor-

nehmen, sofern sich bei ihr die für den Vorsteuerabzug maßgeblichen Verhältnisse im Sinne der Vorschrift des § 15a UStG ändern. Günstig für den Erwerber ist die Regelung des § 15a Abs. 6 UStG, wonach der maßgebliche Berichtigungszeitraum bei einer Geschäftsveräußerung nicht unterbrochen wird.

Der Erwerb der Grundstücke in bebautem Zustand durch die Gesellschaft ist Grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis. Für den Fall, daß die Umsatzsteuer-sonderprüfung beim Verkäufer veranlaßt, den Kaufpreis doch wieder der Umsatzsteuer zu unterwerfen, bemißt sich die Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis zuzüglich Umsatzsteuer.

### 10. Steuerliches Verfahren

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

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

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung. Fallen hiernach die tatsächlichen Verluste aus Vermietung und Verpachtung geringer aus als prospektiert bzw. vorläufig anerkannt, sind hieraus resultierende Einkommen- und Kirchensteuernachforderungen gemäß § 233a Abgabenordnung längstens für 4 Jahre zu verzinsen. Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach

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

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

#### 11. Glaubhaftmachung der Verluste in der Anlaufphase

Die Prospektherausgeberin geht davon aus, daß im konkreten Fall die glaubhaft gemachten Verluste von der Finanzverwaltung kurzfristig bestätigt werden.

Sie wird Mitteilungen 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 bereits für das Jahr der Zeichnung gegeben.

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

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

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

Für 1995 ist die Eintragung des Freibetrages allerdings nur bis 30. November 1995 möglich.

#### 12. Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer

Für vermögensteuerpflichtige Teilhaber ergeben sich ab 01.01.1996 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 01.01.1996 voraussichtlich ca. DM 23.000; eine genaue Ermittlung ist derzeit noch nicht möglich. Die Kalkulation des anteiligen Negativ-Vermögens basiert auf dem überschlägig ermittelten Einheitswert des Grundstücks. Ein Einheitswert für das bebaute Grundstück liegt noch nicht vor. Eine Erhöhung des vom Finanzamt auf den 01.01.1996 festzustellenden Einheitswertes gegenüber dem kalkulierten Einheitswert würde zu einer entsprechenden Verminderung des anteiligen Negativ-Vermögens führen.

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

Nach dem derzeitigen Entwurf des Jahressteuergesetzes 1996 ist vorgesehen, die derzeit gesetzlich bis 1995 einschließlich geregelte Vermögensteuerbefreiung für Grundvermögen in den neuen Bundesländern bis einschließlich 1998 zu verlängern. Vermögensteuerersparnisse durch Ansatz eines negativen Einheitswertes können sich somit voraussichtlich erst ab dem 01.01.1999 ergeben. Gleiches gilt für Erbschaftsteuerzwecke.

#### 13. Solidaritätszuschlag

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

Im Hinblick auf den mehrheitlichen politischen Wunsch eines mittelfristigen Wiederabbaus des Solidaritätszuschlags hält es die Prospektherausgeberin für vertretbar, von einer fünfjährigen Geltungsdauer des Solidaritätszuschlages (1995 bis einschließlich 1999) auszugehen. Bei einer wider Erwarten unbegrenzten Gültigkeitsdauer über den 20jährigen Prognosezeitraum würde sich die Rendite der Anlage nach Steuern verringern.

#### 14. Steuerliche Beratung

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

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

Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
<b>A. Liquiditätsentwicklung</b>										
Mieteinnahmen	2160,1	2160,1	2187,9	2209,4	2231,5	2257,2	2348,2	2408,7	2442,7	2556,2
Zinseinnahmen	148,4	149,5	151,3	169,6	171,9	173,5	178,1	183,5	191,3	187,7
= Summe Einnahmen 1)	2308,5	2309,6	2339,2	2379,0	2403,4	2430,7	2526,3	2592,2	2634,0	2743,9
Annuität	860,0	860,0	860,0	860,0	860,0	860,0	860,0	860,0	860,0	1054,4
Reparaturaufwand	17,2	17,2	17,2	17,2	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	494,6
Nebenkosten	72,5	73,6	74,8	76,1	77,4	82,8	84,2	85,6	87,1	89,7
Mietausfallwagnis	Garantie	Garantie	Garantie	Garantie	58,7	59,4	61,8	63,3	64,2	67,2
Prüfungs-/Jahresabschlußkosten	10,0	7,0	7,0	7,0	8,0	8,0	8,0	9,0	9,0	9,0
Verwaltungskosten objektbez.	75,6	75,6	76,6	77,3	78,1	79,0	82,2	84,3	85,5	89,5
Verwaltungskosten fondsbez.	32,4	32,4	32,8	33,1	33,5	33,9	35,2	36,1	36,6	38,3
= Summe Ausgaben 2)	1067,7	1065,8	1068,4	1070,7	1167,3	1174,7	1183,0	1189,9	1194,0	1842,7
Liquiditätsüberschuß 1) abzgl. 2)	1240,8	1243,8	1270,8	1308,3	1236,1	1256,0	1343,3	1402,3	1440,0	901,2
Ausschüttung										
- Komplementär	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,7	12,7	12,7	12,7
- Kommanditisten	1201,2	1201,2	1201,2	1201,2	1201,2	1201,2	1255,8	1255,8	1255,8	1255,8
<b>Ausschüttung in % des Zeichnungsbeitrages (ohne Agio)</b>	<b>5,50<sup>①</sup></b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>5,75</b>	<b>5,75</b>	<b>5,75</b>	<b>5,75</b>
= kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 31.12.1995 TDM 2000,0)	2027,5	2058,0	2115,5	2210,5	2233,3	2276,0	2350,8	2484,6	2656,1	2288,8
<b>B. Steuerliches Ergebnis</b>										
Summe Einnahmen	2308,4	2309,6	2339,2	2379,1	2403,4	2430,7	2526,3	2592,1	2634,0	2743,8
/. Summe Ausgaben	1067,7	1065,8	1068,4	1070,7	1167,3	1174,6	1182,9	1190,0	1194,0	1842,7
/. Abschreibung	704,3	704,3	704,3	704,3	306,6	306,6	306,6	306,6	306,6	306,6
+ Tilgung (in Ausgaben enthalten)	159,3	166,3	173,6	181,2	189,2	197,5	206,2	215,3	224,8	208,7
= Steuerliches Ergebnis	695,7	705,8	740,1	785,3	1118,7	1147,0	1243,0	1310,8	1358,2	803,2
● anteiliges steuerliches Ergebnis Komplementär (1%)	7,0	7,1	7,4	7,9	11,2	11,5	12,4	13,1	13,6	8,0
● anteiliges steuerliches Ergebnis Kommanditisten (99%)	688,7	698,7	732,7	777,4	1107,5	1135,5	1230,4	1297,7	1344,6	795,2
● <b>in % vom Gesellschaftskapital (incl. Agio)</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>4,8</b>	<b>5,0</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>5,9</b>	<b>3,5</b>

① Ausschüttung in 1995 zeitanteilig (bei unterstellter Kapitaleinzahlung 30.09.1995: 3/12 davon)

#### Annahmen/Erläuterungen:

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

#### 1. Mietentwicklung

Die Mieten sind wertgesichert. Die Indexklauseln können Sie der Mieteraufstellung in Abschnitt A., Ziffer 5. „Mieter und Mietverträge“ entnehmen. Die Inflationsrate wurde im Jahr 1995 mit 2,0% p.a. und in den Jahren 1996 und 1997 jeweils mit 2,5% p.a. kalkuliert. Ab dem Jahr 1998 wurde mit 3,5% p.a. gerechnet. Die Annahme einer Preissteigerung in dieser Höhe erscheint angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage und den Erwartungen und auch unter Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung angemessen. So erhöhte

sich der den meisten Mietverträgen zugrundeliegende Index in den letzten 25 Jahren (Juni 1970 – Juni 1995) im Durchschnitt um ca. 3,67% p.a. (Quelle: Statistische Berichte des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, Ausgaben Februar 1991 und Juli 1995).

Für die Kalkulation der gesamten Mietentwicklung wurde von einem vereinheitlichten Mietbeginn 1. März 1995 ausgegangen. Hiervon weichen der Mietbereich „Restaurant“ mit dem Mietbeginn 01.06.1995 und die Ladenfläche Nr. 13 und 14 mit dem 01.10.1995 ab.

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	kumuliert
TDM										
2610,8	2653,4	2770,7	2813,0	2865,9	2995,5	3038,8	3129,3	3232,0	3281,5	
163,2	155,5	151,2	147,5	128,4	111,0	112,3	116,9	120,6	122,1	
2774,0	2808,9	2921,9	2960,5	2994,3	3106,5	3151,1	3246,2	3352,6	3403,6	
1274,7	1274,7	1274,7	1274,7	1274,7	1274,7	1274,7	1274,7	1274,7	1274,7	2728,6
94,6	94,6	94,6	94,6	754,8	154,8	154,8	154,8	154,8	154,8	
94,3	95,9	97,6	99,4	102,9	107,3	109,2	111,2	113,3	115,5	
68,7	69,8	72,9	74,0	75,4	78,8	79,9	82,3	85,0	86,3	
10,0	10,0	10,0	11,0	11,0	11,0	12,0	12,0	12,0	13,0	
91,4	92,9	97,0	98,5	100,3	104,8	106,4	109,5	113,1	109,4	
39,2	39,8	41,6	42,2	43,0	44,9	45,6	46,9	48,5	54,7	
1672,9	1677,7	1688,4	1694,4	2362,1	1776,3	1782,6	1791,4	1801,4	1808,4	
1101,1	1131,2	1233,5	1266,1	632,2	1330,2	1368,5	1454,8	1551,2	1595,2	
12,7	12,7	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	14,3	15,4	17,6	
1255,8	1255,8	1310,4	1310,4	1310,4	1310,4	1310,4	1419,6	1528,8	1747,2	25989,6
5,75	5,75	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,50	7,00	8,00	119,0
2121,4	1984,1	1894,0	1836,5	1145,1	1151,7	1196,6	1217,5	1224,5	1054,9	
2774,0	2808,9	2922,0	2960,4	2994,3	3106,4	3151,1	3246,2	3352,5	3403,6	
1672,8	1677,7	1688,3	1694,3	2362,0	1776,3	1782,6	1791,5	1801,4	1808,4	
306,6	306,6	306,6	306,6	306,6	306,6	306,6	306,6	306,6	306,6	
224,4	241,2	259,3	278,8	299,7	322,1	346,3	372,3	400,2	430,2	5096,4
1019,0	1065,8	1186,4	1238,3	625,4	1345,6	1408,2	1520,4	1644,7	1718,8	
10,2	10,7	11,9	12,4	6,3	13,5	14,1	15,2	16,4	17,2	
1008,8	1055,1	1174,5	1225,9	619,1	1332,1	1394,1	1505,2	1628,3	1701,6	
4,4	4,6	5,1	5,4	2,7	5,8	6,1	6,6	7,1	7,4	98,2

## 2. Zinseinnahmen

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

TDM 1600	1996–2005	6,5% p.a.
TDM 600	2006–2015	6,5% p.a.

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

wird aufgrund der derzeitigen niedrigen Zinssätze bis einschließlich zum Jahr 1998 mit einem Anlagezins von 4,0% p.a. gerechnet. Danach wurde ein durchschnittlicher Zinssatz von 5,25% p.a. unterstellt.

Die kurzfristige Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt bei der Londoner Filiale einer deutschen Großbank. Die langfristige Geldanlage in börsengängigen Papieren wird über ein Depot bei der luxemburgischen Tochter einer deutschen Großbank abgewickelt. In beiden Fällen entfällt die Erhebung und Abführung der Zinsabschlagsteuer. Die langfristige Kapitalanlage

setzt voraus, daß während der Anlagedauer die genannten Beträge nicht zur Erfüllung von Verpflichtungen benötigt werden. Es wird davon ausgegangen, daß die kalkulierte Risikoversorge (Reparaturaufwand, Mietausfallwagnis) und die über die festgelegten Beträge hinausgehende vorhandene Liquidität jederzeit für die Erfüllung derartiger Verpflichtungen ausreichen. Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, könnte jederzeit eine vollständige oder teilweise Veräußerung der festverzinslichen Papiere zur Beschaffung zusätzlicher flüssiger Mittel erfolgen; allerdings mit Chancen und Risiken im Kursbereich.

### 3. Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt TDM 15.926,02. Am 30.12.1995 erfolgt die Zahlung eines 10%-igen Disagios und einer Zinsvorauszahlung von ebenfalls 10%. Ab dem 01.01.1996 beträgt der Zinssatz 4,40% p.a.. Die Zinsbindungsperiode läuft bis zum 30.06.2005. Das Darlehen wird ab dem 01.01.1996 mit einer Eingangstilgung von 1,00% p.a. annuitätisch zurückgeführt. Die Zahlungen erfolgen vierteljährlich nachträglich mit jährlich nachträglicher Tilgungsverrechnung. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Annuitätzahlungen und der jährlichen Tilgungsverrechnung ergibt sich ein effektiver Zinssatz von 7,75% p.a. nach der PAngV.

Nach Ablauf der 1. Zinsbindungsperiode, also ab dem 01.07.2005, wird ein Zinssatz von nominal 7,5% p.a. unterstellt. Die Tilgung wird ab diesem Zeitpunkt so bemessen, daß der Darlehensrest am Ende der Prognoseperiode (Jahr 2015) ca. 68% des ursprünglichen Darlehens beträgt.

### 4. Instandhaltung und Revitalisierung

Bei der von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen Immobilie handelt es sich um einen Neubau, der Anfang 1995 fertiggestellt und übergeben wurde. Ab diesem Zeitpunkt bestehen entsprechende Gewährleistungsansprüche, die auf die Beteiligungsgesellschaft übergehen. Die Gesellschaft sieht jedoch auch in diesen ersten 5 Jahren jährliche Instandhaltungsaufwendungen vor, die jeweils alle 5 Jahre erhöht werden. Als Grundlage dienen langjährige Erfahrungen in diesem Bereich.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind je m<sup>2</sup> wie folgt kalkuliert (Fläche ca. 8.600 m<sup>2</sup> ohne Freiflächen):

1995–1999	DM 2,-/m <sup>2</sup>	=	TDM	17,20
2000–2004	DM 6,-/m <sup>2</sup>	=	TDM	51,60
2005	Revitalisierung		TDM	400,00
2005–2009	DM 11,-/m <sup>2</sup>	=	TDM	94,60
2010	Großreparatur		TDM	600,00
2010–2015	DM 18,-/m <sup>2</sup>	=	TDM	154,80

### 5. Nebenkosten

a) Grundsteuer und Versicherung  
Diese Nebenkosten sind teilweise umlagefähig. Eine Umlage ist nicht möglich bei den Mietern Spar Handels-AG, Dt. SB-Kauf AG und Schlecker. Deren Flächenanteil im Objekt beträgt unter Einbeziehung der Fläche Nr. 13/14 ca. 80%. Insofern verbleiben ca. 80% der Kosten für Grundsteuer und Versicherungen bei der Beteiligungsgesellschaft.

b) Mietausfallwagnis  
Für die ersten 5 Jahre erhält die Fondsgesellschaft eine Bestands- und Einbringlichkeitsgarantie für alle Mietverträge außer mit Spar Handels-AG, Dt. SB-Kauf AG, Schlecker, Post und OTTO-Versand GmbH & Co.. Ab dem Jahr 2000 wurde ein Mietausfallwagnis im Bereich der Shop- und Dienstleistungsflächen kalkuliert. Der Anteil dieser Flächen an den Mietaufnahmen beträgt ca. 26%. Hierfür wurde ein Mietausfallwagnis von 10% der Miete p.a. kalkuliert.

### 6. Verwaltungskosten

Im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages, den die Beteiligungsgesellschaft mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH (ILG) abgeschlossen hat, verpflichtet sich die ILG zu folgenden Dienstleistungen betreffend das Sonder Eigentum „Stadtteilzentrum Portitz-Treff“:

- a) objektbezogene
- die ordnungsgemäße Objektverwaltung des Sondereigentums, ggf. unter Einbeziehung einer Vorortverwaltung
  - den Kontakt mit dem Verwalter des Gemeinschaftseigentums
  - die Veranlassung, Durchführung und/oder Überwachung notwendiger und nützlicher Reparaturen und Instandsetzungen
  - die Beschaffung hinreichenden Versicherungsschutzes
  - die Verwaltung der Mietverträge unter besonderer Wahrung des Vermieterinteresses der Beteiligungsgesellschaft
- b) fondsbezogene
- die ordnungsgemäße buchhalterische Verwaltung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, die Veranlassung laufender Steuerberatung, die Erstellung und Abgabe der Steuererklärungen
  - das Berichtswesen, insbesondere die Erstellung jährlicher Geschäftsberichte
  - die Korrespondenz mit den Gesellschaftern
  - die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen der Beteiligungsgesellschaft in den Räumen der ILG sowie die Einsichtgewährung in die Unterlagen

### 7. Abschreibungen

Das Gebäude wird gemäß § 4 Fördergebietsgesetz im Jahr der Fertigstellung/Anschaffung (1995) mit 50% abgeschrieben. Darüber hinaus erfolgt eine lineare Abschreibung. In den Jahren 1995 (zeitanteilig 7/12) bis 1999 wird das Gebäude gemäß § 7 Abs. 4 EStG mit 2,5% p.a. abgeschrieben. Nach Ablauf dieses Begünstigungszeitraumes ist der verbleibende Restwert von ca. 38,54% auf die Restnutzungsdauer zu verteilen. Die jährliche Abschreibung beträgt dann ca. 1,078% p.a.

### 8. Sonstiges

Der Komplementär (Dr. Lauerbach) ist gemäß Gesellschaftsvertrag vorab mit 1% am Ergebnis, an der Ausschüttung und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Bei der Ermittlung der steuerlichen Ergebnisse wurden die unter „Steuerliche Grundlagen“ genannten Annahmen zugrundegelegt.

Die Nachtragsurkunde Nr. 1579 G/1995 vom 18.09.1995 (unmittelbar vor Drucklegung) führt zu einer Erhöhung der Liquiditätsreserve von ca. TDM 125. Weiter entstehen geringfügig höhere Zinseinnahmen (z.B. ca. TDM 5,0 in 1996) und geringere Abschreibungen (z.B. TDM 2,8 in 1996).

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

„Renteneffekt“ auf der Grundlage der Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse <sup>2)</sup> Gewinn (+) Verlust (-)	persönlicher Steuersatz 53 % zzgl. 7,5 % Solidaritätszuschlag für die Jahre 1995 – 1999		
			Steuererstattung (+) zahlung (-)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (-)	in % des effektiven Kapitaleinsatzes
	DM	DM	DM	DM	%
1995	-105.000 <sup>1)</sup>	-89.250	+ 50.850	-54.150	
1995	1.375 <sup>3)</sup>			+ 1.375	
1995	<b>-103.625</b>	<b>-89.250</b>	<b>+ 50.850</b>	<b>-52.775 <sup>5)</sup></b>	<b>-100,00</b>
1996	5.500	3.158	-1.799 <sup>4)</sup>	3.701 <sup>6)</sup>	7,01
1997	5.500	3.203	-1.825 <sup>4)</sup>	3.675	6,96
1998	5.500	3.359	-1.914 <sup>4)</sup>	3.586	6,80
1999	5.500	3.564	-2.031 <sup>4)</sup>	3.469	6,57
2000	5.500	5.077	-1.117	4.383	8,31
2001	5.500	5.206	-1.145	4.355	8,25
2002	5.750	5.641	-1.241	4.509	8,54
2003	5.750	5.950	-1.309	4.441	8,42
2004	5.750	6.164	-1.356	4.394	8,33
2005	5.750	3.645	- 802	4.948	9,38
2006	5.750	4.625	-1.018	4.732	8,97
2007	5.750	4.838	-1.064	4.686	8,88
2008	6.000	5.384	-1.185	4.815	9,12
2009	6.000	5.620	-1.236	4.764	9,03
2010	6.000	2.838	- 624	5.376	10,19
2011	6.000	6.108	-1.344	4.656	8,82
2012	6.000	6.391	-1.406	4.594	8,70
2013	6.500	6.901	-1.518	4.982	9,44
2014	7.000	7.465	-1.642	5.358	10,15
2015	8.000	7.801	-1.716	6.284	11,91
<b>1996 – 2015</b>	<b>119.000</b> <b>15.375</b>	<b>102.939</b> <b>13.689</b>	<b>-27.293</b> <b>23.558</b>	<b>91.708</b> <b>38.933</b>	<b>173,77</b>
<b>unterstellter Liquiditätszufluß aus Veräußerung im Jahr 2015</b>	<b>155.691 <sup>7)</sup></b>	<b>-0- <sup>8)</sup></b>	<b>-0- <sup>8)</sup></b>	<b>155.691 <sup>7)</sup></b>	<b>295,01</b>
Rendite nach der Barwertmethode p.a. nach Steuern:			<b>10,67 % <sup>9)</sup></b>		
Alternative Barwertrendite p.a. bei einer Veräußerung zum 12-fachen bzw. 13,5-fachen der Jahresmiete			<b>10,37 % <sup>9)</sup></b> <b>10,85 % <sup>9)</sup></b>		

**Annahmen:**

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

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

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

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

	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse <sup>2)</sup> Gewinn (+) Verlust (-)	persönlicher Steuersatz 30 % zuzgl. 7,5 % Solidaritätszuschlag für die Jahre 1995 – 1999		
				Steuererstattung (+) zahlung (-)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (-) (1+3)	in % des effektiven Kapitaleinsatzes
		(1) DM	(2) DM	(3) DM	(4) DM	(5) %
Initialphase	1995	- 105.000 <sup>1)</sup>	- 89.250	+ 28.783	- 76.217	
	1995	1.375 <sup>3)</sup>			+ 1.375	
	1995	<b>- 103.625</b>	<b>- 89.250</b>	<b>+ 28.783</b>	<b>- 74.842 <sup>5)</sup></b>	<b>-100,00</b>
Mietphase	1996	5.500	3.158	-1.018 <sup>4)</sup>	4.482 <sup>6)</sup>	5,99
	1997	5.500	3.203	-1.033 <sup>4)</sup>	4.467	5,97
	1998	5.500	3.359	-1.083 <sup>4)</sup>	4.417	5,90
	1999	5.500	3.564	-1.149 <sup>4)</sup>	4.351	5,81
	2000	5.500	5.077	-1.523	3.977	5,31
	2001	5.500	5.206	-1.562	3.938	5,26
	2002	5.750	5.641	-1.692	4.058	5,42
	2003	5.750	5.950	-1.785	3.965	5,30
	2004	5.750	6.164	-1.849	3.901	5,21
	2005	5.750	3.645	-1.094	4.656	6,22
	2006	5.750	4.625	-1.388	4.362	5,83
	2007	5.750	4.838	-1.451	4.299	5,74
	2008	6.000	5.384	-1.615	4.385	5,86
	2009	6.000	5.620	-1.686	4.314	5,76
	2010	6.000	2.838	- 851	5.149	6,88
2011	6.000	6.108	-1.832	4.168	5,57	
2012	6.000	6.391	-1.917	4.083	5,45	
2013	6.500	6.901	-2.070	4.430	5,92	
2014	7.000	7.465	-2.239	4.761	6,36	
2015	8.000	7.801	-2.340	5.660	7,56	
<b>Summe</b>	<b>1996–2015</b>	<b>119.000</b> <b>15.375</b>	<b>102.939</b> <b>13.689</b>	<b>-31.181</b> <b>-2.398</b>	<b>87.820</b> <b>12.978</b>	<b>117,34</b>
<b>unterstellter Liquiditätszufluß aus Veräußerung im Jahr 2015</b>		<b>155.691 <sup>7)</sup></b>	<b>-0- <sup>8)</sup></b>	<b>-0- <sup>8)</sup></b>	<b>155.691 <sup>7)</sup></b>	<b>208,03</b>
Rendite nach der Barwertmethode p.a. nach Steuern					7,92 % <sup>9)</sup>	
Alternative Barwertrendite p.a. bei einer Veräußerung zum 12-fachen bzw. 13,5-fachen der Jahresmiete					7,59 % <sup>9)</sup> 8,12 % <sup>9)</sup>	

<sup>1)</sup> Der nominelle Kapitaleinsatz incl. Agio beträgt im Jahr 1995 DM 105.000 vor Einkommensteuersparnis bzw. steuerlichem Liquiditätsvorteil aus Verlusten in der Initialphase.

<sup>2)</sup> Die Nachtragsurkunde Nr. 1579 G/1995 (unmittelbar vor Drucklegung) führt zu einer geringfügigen Reduzierung der Abschreibungsgrundlage. Dadurch reduziert sich der Verlust in der Initialphase geringfügig (ca. DM 250). Die damit zu-

sammenhängende höhere Liquiditätsreserve mit den daraus folgenden Zinseinnahmen und die geringfügig niedrigeren laufenden Abschreibungen beeinflussen das steuerliche Ergebnis in der Mietphase minimal (z.B. ca. DM 35 in 1996).

<sup>3)</sup> Ausschüttungssatz 1995: 5,50 % p.a. bezogen auf die Kommanditbeteiligung ohne Agio; zeitanteilig ab dem nächsten Monatsersten nach Kapitaleinzahlung

(unterstellter Einzahlungstermin: 30.09.1995; Ausschüttung deshalb 3/12 von 5,50 %).

<sup>4)</sup> Die Berechnung der Steuererstattung im Jahr 1995 bzw. der Steuerzahlungen in den Jahren 1996–1999 erfolgte unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von 7,5 % auf die Steuerschuld (vgl. die Ausführungen im Abschnitt D. „Steuerliche Grundlagen“).

persönlicher Steuersatz 40% zuzgl. 7,5% Solidaritätszuschlag für die Jahre 1995-1999			persönlicher Steuersatz 53% zuzgl. 7,5% Solidaritätszuschlag für die Jahre 1995-1999		
Steuer- erstattung (+) zahlung (-)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (-) (1+6)	in % des effektiven Kapital- einsatzes	Steuer- erstattung (+) zahlung (-)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (-) (1+9)	in % des effektiven Kapital- einsatzes
(6) DM	(7) DM	(8) %	(9) DM	(10) DM	(11) %
+ 38.377	- 66.623 + 1.375		+ 50.850	- 54.150 + 1.375	
<b>+ 38.377</b>	<b>- 65.248<sup>5)</sup></b>	<b>-100,00</b>	<b>+ 50.850</b>	<b>- 52.775<sup>5)</sup></b>	<b>-100,00</b>
-1.358 <sup>4)</sup>	4.142 <sup>6)</sup>	6,35	-1.799 <sup>4)</sup>	3.701 <sup>6)</sup>	7,01
-1.377 <sup>4)</sup>	4.123	6,32	-1.825 <sup>4)</sup>	3.675	6,96
-1.444 <sup>4)</sup>	4.056	6,22	-1.914 <sup>4)</sup>	3.586	6,80
-1.532 <sup>4)</sup>	3.967	6,08	-2.031 <sup>4)</sup>	3.469	6,57
-2.031	3.469	5,32	-2.691	2.809	5,32
-2.083	3.417	5,24	-2.759	2.741	5,19
-2.257	3.493	5,35	-2.990	2.760	5,23
-2.380	3.370	5,17	-3.153	2.597	4,92
-2.466	3.284	5,03	-3.267	2.483	4,70
-1.458	4.292	6,58	-1.932	3.818	7,23
-1.850	3.900	5,98	-2.451	3.299	6,25
-1.935	3.815	5,85	-2.564	3.186	6,04
-2.154	3.846	5,89	-2.854	3.146	5,96
-2.248	3.752	5,76	-2.979	3.021	5,72
-1.135	4.865	7,46	-1.504	4.496	8,52
-2.443	3.557	5,45	-3.237	2.763	5,24
-2.557	3.443	5,28	-3.387	2.613	4,95
-2.760	3.740	5,73	-3.657	2.843	5,39
-2.986	4.014	6,15	-3.956	3.044	5,77
-3.121	4.879	7,48	-4.135	3.865	7,32
<b>- 41.574</b>	<b>77.426</b>	<b>118,67</b>	<b>- 55.086</b>	<b>63.914</b>	<b>121,11</b>
<b>- 3.197</b>	<b>12.178</b>		<b>- 4.236</b>	<b>11.140</b>	
<b>- 0 -<sup>8)</sup></b>	<b>155.691<sup>7)</sup></b>	<b>238,62</b>	<b>- 0 -<sup>8)</sup></b>	<b>155.691<sup>7)</sup></b>	<b>295,01</b>
		<b>8,47 %<sup>9)</sup></b>			<b>9,36 %<sup>9)</sup></b>
		<b>8,13 %<sup>9)</sup></b>			<b>9,00 %<sup>9)</sup></b>
		<b>8,67 %<sup>9)</sup></b>			<b>9,57 %<sup>9)</sup></b>

<sup>5)</sup> Der effektive Kapitaleinsatz zum 31.12.1995 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Steuererstattung abzüglich der anteiligen Ausschüttung 1995 (vgl. Ziffer 2).

<sup>6)</sup> Die Liquidität nach Steuern ermittelt sich aus Ausschüttungen abzüglich Steuerzahlung.

<sup>7)</sup> Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 12,9fachen der für das Jahr 2016

prognostizierten Jahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich unter Abschnitt G.)

<sup>8)</sup> Ein eventueller Veräußerungsgewinn bleibt nach jetzt geltendem Recht steuerlich unberücksichtigt.

<sup>9)</sup> Bei der Ermittlung der Barwertrendite (interner Zinsfuß) wurden folgende zinswirksame Zahlungsströme unterstellt: Kapitaleinzahlung zum 30.09.1995; der liquidi-

tätsmäßige Vorteil aus den steuerlichen Verlusten der Initialphase wurde aus Vereinfachungsgründen als Rückfluß zum 31.12.1995 berücksichtigt; die folgenden Steuerzahlungen zum 01.03. des Folgejahres; Ausschüttungen zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

Die in Fußnote 2 beschriebenen geringfügigen Abweichungen beeinflussen die Barwertrendite minimal.

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

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

Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden kann, wie sich die Einflußfaktoren zukünftig entwickeln werden, werden gemäß der folgenden tabellarischen Übersicht für die Projektion eines etwaigen Liquiditätsüberschusses unterschiedliche Vielfache dargestellt.

Vielfaches	12,00 x DM	12,75 x DM	13,5 x DM
Miete	3.414.258	3.414.258	3.414.258
= Kaufpreis	40.971.066	43.531.790	46.092.483
- Restverbindlichkeit aus der langfristigen Finanzierung	10.829.660 30.141.436	10.829.660 32.702.130	10.829.660 35.262.823
+ Liquiditätsreserve Ende 2014	1.054.440	1.054.440	1.054.440
= Liquiditätstzfluß aus steuerfreier Veräußerung	31.195.876	33.756.570	36.317.263
= bezogen auf eine Beteiligung von DM 105.000 incl. Agio	141.589	153.211	164.833
Barwertrendite nach Steuern (bei Steuersatz 53%)	9,00%	9,30%	9,57%

Da bei Fortführung der Prognoserechnung im Jahr 2016 Mieterhöhungen eintreten, wurde zur Ermittlung des Kaufpreises diejenige Jahresmiete zugrundegelegt, die sich im Jahr 2016 ergibt.

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

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

## H. Vertragliche Grundlagen

### Gesellschaftsrechtliches

Der Anleger beteiligt sich als Kommanditist an einer bestehenden Kommanditgesellschaft, der TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG. Die Gesellschaft wurde am 17.03.1995 gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht München erfolgte am 14.06.1995 unter HRA 70283.

Persönlich haftende Gesellschafter sind: Herr Dr. Günter Lauerbach mit einer Einlage in Höhe von DM 250.000 und die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, die keine Einlage leistet. Kommanditist ist Herr Uwe Hauch mit einer Einlage von DM 250.000. Mit Gesellschafterbeschuß vom 27.06.1995 wurde beschlossen, daß der Gesellschaftsvertrag den im Prospekt abgedruckten Wortlaut erhält.

### Kaufvertrag, Eigentumsverhältnisse, Belastungen

1. Mit notariellen Urkunden Nr. 922/1995 vom 01.06.1995 und Nr. 1579 G/1995 vom 18.09.1995 des Notars Dr. Claus Gastroph hat die Beteiligungsgesellschaft einen gewerblichen Miteigentumsanteil von 6.214/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stadtteilzentrum „Portitz-Treff“ mit ca. 8.837 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen von den Herren Herbert Stark und Michael M. Rotter erworben.

Der erworbene Miteigentumsanteil (Raumeinheit Nr. 1 = gelb umrandet) wurde mit Urkunde vom 09.12.1993, URNr. 2512/93 Wy – Teilungserklärung nebst Nachträgen vom 22.03.1995, URNr. 461/95 G und vom 07.04.1995, URNr. 568/95/G des Notars Dr. Claus Gastroph gebildet. Gleichzeitig wurden durch die Teilungserklärung auch die Raumeinheit Nr. 2 – Hotel (= blau umrandet) – mit 2.983/10.000 und die Raumeinheit Nr. 3 – Büroräume (= rot umrandet) – mit 803/10.000 gebildet.

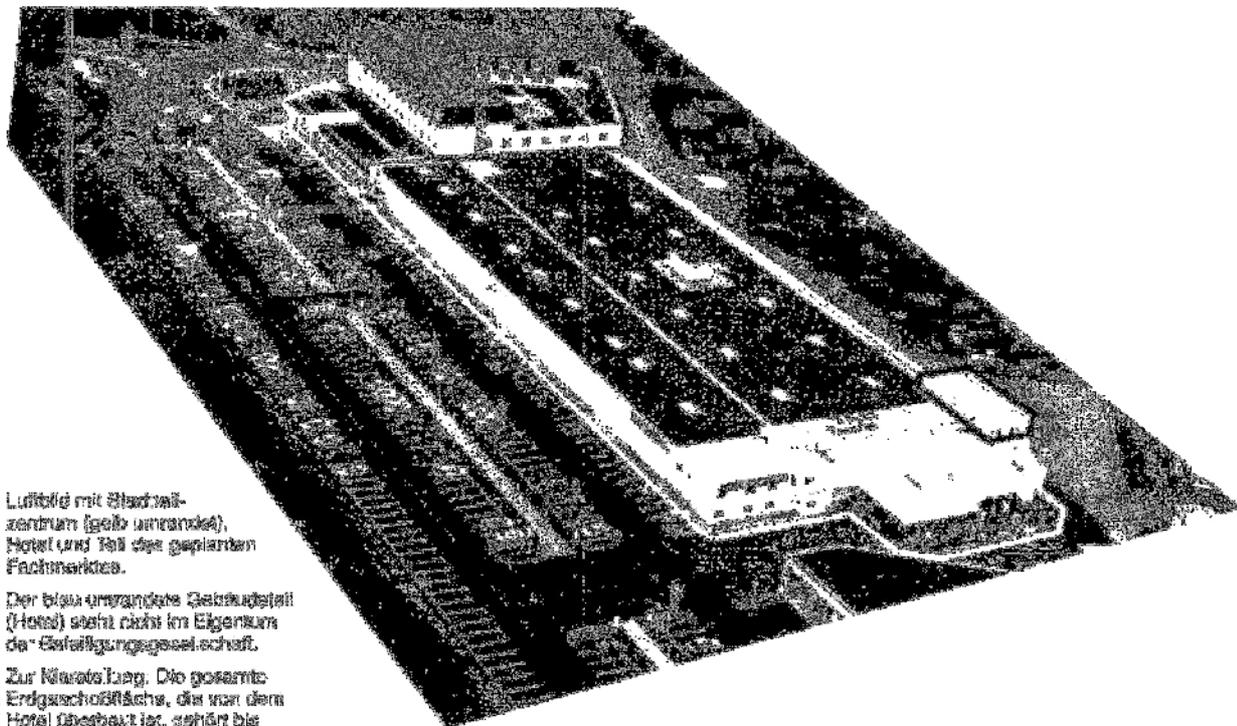
Mit Kaufvertrag vom 20.12.1993, URNr. 2612/93 Wy des Notars Raimund Wetitzky nebst Nachtrag vom 22.03.1995, URNr. 462/95 G des Notars Dr. Claus Gastroph, haben die Herren Herbert Stark und Michael M. Rotter das vorbezeichnete Raumeigentum Nr. 1 zum Miteigentum zu je 1/2 gekauft.

### 2. Grundstückssituation, Grundbuchstand, Teilungserklärung, Eintragungsstatus

Das durch Teilungserklärung des Notars R. Wetitzky, München, am 09.12.1993 aufgeteilte Grundstück ist im Grundbuch des Amtsgerichts Leipzig für Portitz, Blatt 1165, Flur-Nr. 39/7 mit einer Größe von 22.034 m<sup>2</sup> eingetragen. Als grundbuchmäßiger Eigentümer ist noch die Firma AVG Allgemeine Verwaltungsgesellschaft mbH Gewerbeobjekte Leipzig (AVG GmbH) eingetragen.

Diesem Grundstück wurden als Zuerwerb am 22.03.1995 (Notarurkunde Dr. Gastroph Nr. 461/1995) als Nachtrag zur Teilungserklärung vom 09.12.1993) eine Teilfläche aus dem Grundstück Flur-Nr. 197/2 in einer Größe von ca. 3.756 m<sup>2</sup> zugeschrieben.

Durch Herausmessung einer Teilfläche von 3.756 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Flur-Nr. 197/2 entsteht das Flurstück-Nr. 197/3 (neu). Nach Bestandszuschreibung der Flurstück-Nr. 197/3



Luftfoto mit Stadtmit-  
zentrum (gelb umrandet),  
Hotel (rot) und Teil des geplanten  
Fachmarktes.

Der blau umrandete Gebäudeteil  
(Hotel) steht nicht im Eigentum  
der Beteiligungsgesellschaft.

Zur Klarstellung: Die gesamte  
Erdgeschossfläche, die von dem  
Hotel überbaut ist, gehört die  
auf ca. 216 m<sup>2</sup> (Hotel-Eingangs-  
bereich) der Beteiligungsgesellschaft.

Der rot umrandete Gebäudeteil  
im Obergeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup>  
(Bürofläche) steht ebenfalls  
nicht im Eigentum der Beteiligungs-  
gesellschaft.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Geplante Gesamtanlage mit Stadtmit-  
zentrum, Hotel, geplantem Fachmarkt und  
geplantem Freizeitkern.

Die Umrandung kennzeichnet die Grund-  
stückfläche des Gemeinschaftseigentums.

wird das Gesamtgrundstück, für welches die Teilungserklärung beurkundet wurde (Flur-Nr. 39/7 neu), eine Größe von ca. 25.790 m<sup>2</sup> haben.

Die zur Eintragung des Teileigentums (Anlegung eines Teileigentumsgrundbuchs) erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor. Die Teilungserklärung wird dem zuständigen Grundbuchamt nach Vollzug der Zuschreibung der Teilfläche von 3.756 m<sup>2</sup> vorgelegt. Nach Anlegung des Teileigentumsgrundbuchs erfolgt die Umschreibung des Raumeigentums 1 auf die Herren Rotter und Stark. Danach wird in Vollzug dieser Urkunde zugunsten der Käuferin die Auflassungsvormerkung und die Grundschuld zugunsten der für die Käuferin finanzierenden Bank eingetragen.

Der Grundbesitz, für das das vorbezeichnete Teileigentum begründet wurde, ist wie folgt belastet:

Abteilung II des Grundbuchs:  
lastenfrei

Aufgrund der Urkunde vom 22.03.1995, URNr. 461/1995G des Notars Dr. Gastroph (Nachtrag zur Teilungserklärung), werden folgende Rechte eingetragen:

- Auf Fl.Nr. 39/7 (neu): Nutzungsrecht der Stellplätze zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Fl.Nr. 197/2 (neu) und 39/9.
- Auf Fl.Nr. 197/2 (neu): Nutzungsrecht der Stellplätze zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Fl.Nr. 39/7 (neu).
- Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungslegungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 197/2 (neu), lastend auf Fl.Nr. 39/7 (neu).

Aufgrund der Urkunde vom 07.04.1995, URNr. 568/1995G des Notars Dr. Claus Gastroph (Nachtrag zur Teilungserklärung) werden weiter folgende Rechte eingetragen:

- Der Eigentümer der Raumeinheit 2 räumt hiermit dem Eigentümer der Raumeinheit 3 das dauernde unentgeltliche Recht ein, die oben beschriebenen Gebäulichkeiten als Ausgangsweg und Fluchtweg zu benutzen.

Die Türen von der Raumeinheit 3 in den Fluchtweg und alle dort befindlichen Türen dürfen nicht dauernd versperrt sein und müssen zumindest im Notfall ohne Schlüssel offenbar sein.

- Umgekehrt darf vom Eigentümer der Raumeinheit 2 die Tiefgarage durch die in Abschnitt I. der vorgenannten Urkunde bezeichneten Wege betreten werden. Der Eigentümer der Raumeinheit 3 räumt daher dem Eigentümer der Raumeinheit 2 das dauernde Recht ein, die Türen zur Tiefgarage/Raumeinheit Nr. 3 zu benutzen (umgekehrter Fluchtweg).

Zur Teilungserklärung wurde mit Urkunde vom 01.06.1995, URNr. 921/1995G des Notars Dr. Claus Gastroph ein weiterer Nachtrag beurkundet. Es wurden die Kellerräume nochmals teilweise neu verteilt, und zwar wurden gemäß Plan zu Einheit 2 (Hotel) verschiedene Kellerräume gezogen und von der Einheit 1 weggenommen. Im Teileigentum 1 sind Wände, die im Aufteilungsplan der Teilungserklärung noch enthalten waren, entfallen. Hier handelt es sich

um die Wände zur Separierung des Getränkemarktes in der Mietfläche Interspar nebst Außenzugang.

Die hier betroffenen Kellerräume wurden bei der Berechnung der Miteigentumsanteile nicht berücksichtigt. Durch die Verschiebung der Kellerräume ändert sich also der Miteigentumsanteil nicht.

Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs:

20.870.000 DM  
Grundschuld ohne Brief für die Hamburgische Landesbank – Girozentrale – Hamburg,

1.000.000 DM  
Grundschuld ohne Brief für die Raiffeisenbank Gilching eG, Mithaft am Grundbesitz lfd. Nr. 3 und 4 dieses Grundbuchs sowie Mithaft Blatt 1179,

13.490.000 DM  
Grundschuld ohne Brief für Hamburgische Landesbank – Girozentrale – Hamburg,

Zu den Grundbüchern der kaufgegenständlichen Grundstücke ist der Kaufvertrag vom 20.12.1993, URNr. 2612/1993 des Notars Dr. Weltitzky, mit dem die Herren H. Stark und M. Rotter das vorbezeichnete Raumeigentum von der AVG GmbH je zur Hälfte erwarben, hinsichtlich der Eintragung einer Auflassungsvormerkung oder der Auflassung noch nicht vollzogen. Hinderungsgrund hierfür war die fehlende Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung. Diese liegt inzwischen dem Notar Dr. Claus Gastroph vor. Sobald die Bestandszuschreibung der Flur Nr. 197/3 (ca. 3.756 m<sup>2</sup>) im Grundbuch erfolgt ist, wird die Auflassung zugunsten der Herren Rotter und Stark in Durchführung der vorbezeichneten Urkunde erklärt.

3. Risiko von Restitutionsansprüchen

- Das Grundstück der Flur-Nr. 39/7 mit 22.034 m<sup>2</sup> entstand durch mehrere Aufteilungen ursprünglich aus der Flur-Nr. 39/3. Für diese Flur-Nummer wurde im August 1991 die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) zum Erwerb erteilt gemäß Schreiben des Rates der Stadt Leipzig – Oberbürgermeister – an den beurkundenden Notar Michael Chucholowski. Die 12-monatige Widerrufsfrist nach der GVO ist abgelaufen.

- Das Grundstück der Flur-Nr. 197/3 (neu) mit ca. 3.756 m<sup>2</sup> entstand aus Flur Nr. 197/2 mit ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Das Flurstück Nr. 197/2 wiederum entstand durch Herausbemessung aus der Flur Nr. 197. Der Erwerb der Flur-Nr. 197 durch die AVG GmbH erfolgte zu einem investiven Zweck gemäß dem Schreiben des Rates der Stadt Leipzig vom 03.12.1991 (gemäß § 3 a Vermögensgesetz in der Fassung und Bekanntmachung vom 18.04.1991). Dadurch sind etwaige Eigentumsrechte Dritter abgeschnitten.

In beiden Fällen bestehen somit keine Risiken aus Restitutionsansprüche mehr.

4. Besitzübergang

Besitz, Nutzungen und Lasten gehen am 01.06.1995 auf den Käufer über. Ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs bis zur Zahlung des Kaufpreises ist der Kaufpreis bis zur Fälligkeit zu verzinsen. Die Verzinsung

erfolgt in der Weise, daß die Mieten ab 1.6.1995 dem Käufer zustehen, jedoch die Nettomieten (ohne Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer) ab 1.6.1995 an den Verkäufer bis zum Zeitpunkt der Zahlung des Kaufpreises abgetreten werden, und zwar an Erfüllungsstatt (=Verzinsung des Kaufpreises). Alle Kosten, die aufgrund von Maßnahmen der Erschließung anfallen, die bis zum Tag des Besitzübergangs ausgeführt werden, trägt der Verkäufer. Alle Kosten für Maßnahmen der Erschließung, die ab dem Tag des Besitzübergangs ausgeführt werden, trägt der Käufer. Hierbei ist es gleichgültig, wann und welchem Vertragsteil der Beitragsbescheid zugestellt wird.

5. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt das 12,85fache der Netto-Jahresmiete zuzüglich Sonderposten über 50.000,- DM und 80.000,- DM und berechnet sich wie folgt:  
Nettojahresmieten x Faktor = Kaufpreis

DM 2.154.244,68 x 12,85 DM 27.682.044,20

zuzüglich DM 80.000,00  
zuzüglich DM 50.000,00  
Danach beträgt der Kaufpreis DM 27.812.044,20

Aufgrund der Nachtragsurkunde Nr. 1579G/1995 vom 18.09.1995 fällt auf den Kaufpreis keine Umsatzsteuer an (vgl. hierzu Abschnitt D „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer 9 „Umsatzsteuer“). Die Nachtragsurkunde sieht jedoch für den Fall einer anderen Würdigung beim Verkäufer durch die Finanzverwaltung das Recht des Verkäufers vor, in diesem Falle den Kaufvorgang der Umsatzsteuer zu unterwerfen.

Die endgültige Vermietung des Ladens Nr. 13/14 gemäß der vorstehenden Auflistung hat Auswirkungen auf den vorgenannten Kaufpreis. Die Parteien vereinbaren bezüglich dieses Kaufpreisanparts für den Laden Nr. 13/14, was folgt:

- Sofern eine Vermietung dieses Ladens an einen Mieter wie Quelle AG, Spar Handels-AG, oder eine vergleichbare Bonität erfolgt, ist der Gesamtkaufpreis netto neu wie folgt zu berechnen:

Nettokaufpreis nach obiger Aufstellung	27.812.044,20 DM
abzüglich anteiliger Kaufpreis für Laden Nr. 13/14 inclusive Sonderposten in Höhe von 50.000,- DM	1.041.814,40 DM
zuzüglich tatsächlicher Jahres-Nettomietenertrag x 12,85, zuzüglich 100.000 DM	
Alternativer Netto-Gesamtkaufpreis	DM

– i.W. .... Deutsche Mark –

- Sollte unterhalb dieser Bonitätsgrenze vermietet werden, erfolgt eine Kaufpreisanpassung auch nach oben – auch nach unten – in der Form, daß die Jahresmiete mit dem Faktor 12,85 multipliziert wird.

Für den Fall nachträglich festgestellter Flächen-differenzen bei den Erstvermietungen gemäß Auflistung mit entsprechender Auswirkung auf den Mieterlös wird eine Kaufpreisanpassung in der Form vorgenommen, daß die Jahresmiet-differenz mit dem Faktor 12,85 multipliziert, dem jeweiligen Vertragspartner auszugleichen ist.

Vereinbart wird, daß die obengenannten Zahlen maßgeblich sind für den Kaufpreis – unabhängig davon, wie sich die Mietverhältnisse noch entwickeln. Die Mietverhältnisse haben zur Ermittlung des Kaufpreises geführt. Der Kaufpreis ist aber nach dessen Ermittlung ein Festpreis. Eine Änderung findet also nicht mehr statt, wenn sich am Mietverhältnis irgend etwas ändert.

Auf das Mietverhältnis kann also zum Zwecke einer Kaufpreisänderung nicht zurückgegriffen werden. Lediglich bezüglich des Ladens 13/14 bleibt noch eine Änderung denkbar und vorbehalten. Das Gleiche gilt wegen evtl. nachträglich festgestellter Flächendifferenzen. Gleiches gilt, sofern innerhalb einer Frist von fünf Jahren, gerechnet ab 24./25.01.1995, bezüglich einzelner Mietverhältnisse rechtskräftig der Anspruch eines oder mehrerer Mieter auf Mietminderung festgestellt wird, sofern dieser Mietminderungsanspruch dem Mieter aus vom Verkäufer zu vertretenden Gründen zugestanden wird.

Der Käufer verzichtet in Ansehung etwaiger Abweichungen gegenüber der MaBV als Vollkaufmann auf die Anwendung derselben.

#### 6. Fälligkeitsvoraussetzung für den Kaufpreis

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig binnen 10 Tagen (Eingang beim Verkäufer), sobald der Notar bestätigt, daß ihm kumulativ vorliegen:

- eine Bescheinigung der Stadt Leipzig, wonach ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht bzw. von ihr nicht ausgeübt wird,
- die Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Range lediglich nach den in Abschnitt 1 des Kaufvertrages bezeichneten Rechten und evtl. solchen Rechten, die mit Zustimmung des Käufers bestellt wurden, eingetragen ist,
- bezüglich der in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen dem Notar Pfandfreigabeerklärungen mindestens zu treuen Händen vorliegen, lediglich mit der Auflage, daß bestimmte Geldbeträge zu zahlen sind, die jedoch den Kaufpreis nicht übersteigen dürfen; in diesem Fall ist der Käufer berechtigt und verpflichtet, diese Beträge unter Anrechnung auf den Kaufpreis unmittelbar an die Gläubiger zu zahlen,
- die zur Kaufpreiszahlung erforderlichen Grundpfandrechte eingetragen sind,
- sämtliche sonstigen zur Wirksamkeit des Vertrages und für die Umschreibung des Eigentums erforderlichen Erklärungen und behördlichen Genehmigungen vorliegen, ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes betreffend die Grunderwerbsteuer.

#### 7. Gewährleistung

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang, ausgenommen nicht eingetragene altrechtliche Dienstbarkeiten und solche Rechte, die ausdrücklich in dieser Urkunde übernommen werden. Altrechtliche Dienstbarkeiten sind dem Verkäufer nicht bekannt.

Ungeachtet des vom Verkäufer beschafften Bodengutachtens, von dem der Käufer Kenntnis

hat, übernimmt der Verkäufer die Haftung dafür, daß auf dem Grundstück Altlasten nicht vorhanden sind.

In früheren Urkunden (Nachtrag zur Teilungserklärung vom 22.03.1995, Urkunde Nr. 461/95 G) sind Dienstbarkeiten bestellt worden, durch die für das Vertragsobjekt die erforderlichen Parkplätze, auch soweit sie sich durch spätere Ausbauten der am Vertragsobjekt vorbeiführenden Autobahn ergeben, abgesichert werden. Ferner auch erforderliche Nutzungs-, Überfahr- und Zufahrtsrechte. Der Verkäufer hat dafür einzustehen, daß diese Dienstbarkeiten im Grundbuch im Range vor Belastungen in Abt. III des Grundbuchs eingetragen werden.

Der Verkäufer versichert, daß die zum Betrieb der Einkaufsstätte zum Zeitpunkt der Fertigstellung geltenden gesetzlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten sind.

Der Verkäufer versichert, daß das Bauvorhaben auch den Anforderungen entspricht, die nach den abgeschlossenen Mietverträgen durch den Verkäufer zu erfüllen sind.

Der Verkäufer verpflichtet sich, etwaige, zu diesem Zeitpunkt noch nicht erledigte Mängelrügen durch Mieter aus der Abnahme des Objektes zu beseitigen.

Der Verkäufer versichert jedoch, daß in keinem Fall seitens der Mieter den Mietbestand gefährdende Mängelrügen geltend gemacht wurden, und/oder, falls solche geltend gemacht wurden, diese bis zum 31.08.1995 erledigt werden.

Der Verkäufer versichert, daß alle Mietverträge nach Verhandlungen, wie unter unabhängigen Dritten üblich, welche jeweils interessenswahrend verhandeln, zustande gekommen sind, und daß keine dem entgegenstehende tatsächliche, rechtliche oder wirtschaftliche Beeinflussung stattfand.

Der Verkäufer bestätigt zugleich, daß keine Mietrückstände (Ausnahme Gebler/WEGE) bestehen und daß seitens Mietern weder Zurückbehaltungs- noch Aufrechnungsrechte geltend gemacht wurden und keine Anfechtung erklärt wurde. Bei Gebler/WEGE ist dem Käufer die fehlende Bonität bekannt.

Der Verkäufer bestätigt auch, daß bezüglich von Mietverhältnissen derzeit keine Rechtsstreitigkeiten anhängig oder angekündigt sind.

Der Verkäufer übernimmt für den Vertragsgegenstand eine Gewährleistung nach den Bestimmungen der VOB, abweichend hiervon jedoch die Gewährleistungsfristen. Diese werden vereinbart nach 638 BGB mit fünf Jahren ab der erfolgten Abnahme am 24.01./25.01.1995. Die Gewährleistungsfrist für bewegliche Teile und Verschleißteile beträgt jedoch lediglich ein Jahr ab dem 24.01./25.01.1995.

Er tritt ergänzend zur Sicherheit alle Gewährleistungsansprüche ab, die ihm gegen den Generalunternehmer BWH Hochbaugesellschaft mbH, Korbacherstraße 173, 34132 Kassel, zustehen.

Der Verkäufer sichert seine Gewährleistungspflicht durch Vorlage einer selbstschuldnerischen, auflagenfreien Bankbürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse in Höhe von 5 % der Kaufpreissumme = DM 1.386.602.

#### 8. Mietverträge

Die vom Verkäufer zu übernehmenden Mietverträge wurden von der AVG Allgemeine Verwaltungsgesellschaft mbH Gewerbeobjekte Leipzig & Co. Einkaufsmarkt KG als Vermieterin abgeschlossen. Die AVG GmbH & Co. KG hat ihrerseits das zur Vermietung erforderliche Besitzrecht durch eine entsprechende Vereinbarung mit der AVG GmbH erhalten. Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Vertragsgegenstandes von der AVG GmbH an den Verkäufer ist das Besitzrecht, welches Gegenstand der vorbezeichneten Mietverträge ist, auf den Verkäufer übergegangen. Zum Zeitpunkt der Übergabe von Besitz, Nutzen und Lasten überträgt der Verkäufer sämtliche Rechte und Pflichten aus den einzelnen Mietverträgen an den Käufer.

Die Parteien vereinbaren, daß der Laden Nr. 13/14 an eine Spielothek nicht vermietet werden darf.

#### Miteinbringlichkeitsgarantie

Der Verkäufer übernimmt bezüglich aller Mietverträge mit Ausnahme von

- Spar Handels-AG
  - Deutsche SB-Kauf AG
  - Otto Versand
  - Deutsche Bundespost
  - Schlecker
- eine Garantieverpflichtung.

Im Rahmen dieser Garantie steht der Verkäufer einmal für die aus den übernommenen Mietverträgen geschuldeten Zahlungen (Miete einschließlich Nebenkosten) der Mieter während einer Periode von fünf Jahren, gerechnet ab dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ein. Diese Garantie läuft bis zum 31.05.2000. Sollten während der Fünf-Jahres-Periode einzelne Mieter ausfallen, verpflichtet sich der Garant zur Begründung neuer Mietverhältnisse mit identischen Konditionen, was auch die fortgeschriebene Wertsicherungsklausel des vorgehenden Mietverhältnisses einschließt. Dessen ungeachtet steht der Garant bis zum Beginn von Zahlungen aus solchen neu zu begründenden Mietverhältnissen gegenüber dem Käufer für Zahlungen ein, wie sie nach dem zunächst bestehenden Mietverhältnis vom jeweiligen Mieter geschuldet waren. Die Zahlungsgarantie des Garanten für Mietverhältnisse endet nach Ablauf von fünf Jahren, soweit zu diesem Zeitpunkt die Vollvermietung der von dieser Garantie erfaßten Flächen, sei es durch Fortbestand der ursprünglichen Mietverhältnisse, sei es durch Begründung neuer Mietverhältnisse, nachgewiesen ist. Sollten zum Zeitpunkt des Ablaufs der Mietgarantie Teilflächen nicht mehr vermietet sein, so verlängert sich die Mietgarantie für diese Teilflächen auf der Grundlage der Konditionen (d. h. die vom Mieter des weggefallenen Mietverhältnisses nach dem Mietvertrag geschuldeten indexierten Mietzahlungen einschließlich Nebenkosten) des ursprünglich bestehenden Mietverhältnisses bis zum Zeitpunkt, zu dem Mietzahlungen aus einem Ersatzmietverhältnis erfolgen.

Die Pflicht des Garanten aus dieser Vereinbarung endet spätestens in jedem Fall mit Ablauf des 31.05.2005.

Soweit zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten eine Teilfläche nicht vermietet ist (z. B. Laden Nr. 13/14) gilt für diese

Mietfläche die Garantieverpflichtung der Veräußerer auf Basis des Standardmietvertrages Kleinmieter bezüglich aller dort geregelten Punkte (Laufzeit zehn Jahre, Index- und Nebenkostenregelung). Sollte diese Fläche an SPAR, Quelle oder eine ähnliche Bonität vermietet werden, entfällt eine entsprechende Garantieverpflichtung.

#### 9. Sonstige Vereinbarungen

Der Verkäufer verpflichtet sich, von dem Käufer Kommanditanteile von zweimal DM 40.000 zu erwerben. Hierfür fallen keine weiteren Kosten, wie z. B. Vertriebskosten, Agio, usw. an.

Der Mietvertrag OTTO enthält ein Sonderkündigungsrecht nach fünf Jahren. Bei Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts durch den Mieter fällt diese Mietfläche unter die Garantieverpflichtung des Verkäufers gemäß Ziffer 7 Abs. 2 des Kaufvertrages für die Zeit bis zum 31.05.2005 (vgl. Ziffer 8. dieses Abschnittes).

Der Verkäufer verpflichtet sich, spätestens bis zum 30.06.1996 den Mietvertrag mit der Post so nachzuverhandeln, daß die anteilige Miete für Flächennutzungen, die nicht zum Vorsteuerabzug beim anteiligen Kaufpreis berechtigen, brutto für netto – also ohne Mehrwertsteuernachweis – vereinbart wird.

Sollte diese Vereinbarung nicht bis zum 30.06.1996 zustande kommen, erstattet der Verkäufer dem Käufer einen Kaufpreisanteil netto von DM 74.746,90 zuzüglich Umsatzsteuer, wenn dieser Vorgang Umsatzsteuerpflichtig ist.

In der Nachtragsurkunde Nr. 1579 G / 1995 wurde zu dieser Verpflichtung des Verkäufers vereinbart, daß diese durch den jetzt geregelten Kaufpreis ohne Umsatzsteuer entfällt. Für den Fall, daß die Umsatzsteuersonderprüfung beim Verkäufer veranlaßt, den Kaufpreis doch wieder der Umsatzsteuer zu unterwerfen, gelten die ursprünglichen Vereinbarungen des Kaufvertrages vom 01.06.1995 zu dem Mietvertrag Postdienst.

#### 10. Aufassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Verkäufer eine Vormerkung gemäß 883 BGB in das Grundbuch, im angegebenen Erwerbsverhältnis, einzutragen. Der Käufer beantragt, diese Vormerkung gleichzeitig mit Eintragung der Aufassung im Grundbuch wieder zu löschen, vorausgesetzt, daß ohne seine Zustimmung keine Zwischeneintragen erfolgt sind.

#### 11. Aufassung

Die Vertragsteile sind über den vereinbarten Eigentumsübergang auf den Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis einig.

Der Notar wird angewiesen, die Urkunde vom 01.06.1995 zum Vollzug der Aufassung erst dann vorzulegen, wenn ihm

– entweder

nachgewiesen wurde, daß der Nettokaufpreis gemäß Urkunde vom 01. Juli 1995 bezahlt ist und den Veräußerer eine selbstschuldnerische, auflagenfreie, unbefristete Bankbürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse über eine in der Urkunde vom 01.06.1995 betragsmäßig vorläufig mit DM 4.213.524,70 angegebene Umsatzsteuer vorliegt

– oder

ihm nachgewiesen wurde, daß der Nettokaufpreis gemäß Urkunde vom 01. Juli 1995 bezahlt ist und gemäß verbindlicher Auskunft bzw. Ergebnis der Umsatzsteuersonderprüfung durch die Finanzbehörde ein Fall des §1 Abs. 1a UStG (Geschäftsveräußerung) vorliegt und es sich demnach um keinen umsatzsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang handelt.

#### 12. Teilungserklärung und Nachträge

Der Käufer übernimmt alle sich aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen ergebenden Verpflichtungen, mit Weiterübertragungspflicht auf Rechtsnachfolger.

Er hat sämtliche Beitragsverpflichtungen, die sich aus dem Raumeigentum ergeben, vom Tage des Lastenüberganges an zu erfüllen. Aufgrund der Jahresabrechnung sich ergebende Überschuß- oder Nachzahlungen sind zeitanteilig unter den Vertragsteilen auszugleichen.

Alle Rechte am Verwaltungsvermögen der Eigentümergemeinschaft, insbesondere an der Reparaturrücklage, soweit eine solche besteht, überträgt der Verkäufer hinsichtlich des Vertragsobjektes vom Tage des Besitzüberganges an an den Käufer, der die Übertragung hiermit annimmt.

Eine Abschrift der vorerwähnten Teilungserklärung hat der Käufer erhalten.

#### 13. Verwaltung

Die AVG GmbH & Co. KG übernimmt die Verwaltung der WEG insgesamt (Verwalter nach WEG) auf die Dauer von fünf Jahren ab 01.06.1995. Darüber hinaus übernimmt die genannte KG die allgemeine Hausverwaltung des Vertragsobjektes.

Als Vergütung für diese Tätigkeit erhält sie einen Betrag von DM 12.000 p.a. zuzüglich Umsatzsteuer vom Käufer. Weiter erhält die genannte KG im Verhältnis zum Käufer sämtliche den Mietern gegenüber nach den Mietverhältnissen abrechenbare Verwaltungskosten.

Die KG ist berechtigt, diese Rechte und Pflichten mit befreiender Wirkung auf geeignete Dritte zu übertragen.

#### 14. Erweiterung der Autobahn A 14 Dresden-Leipzig-Halle

Das Grundstück des Einkaufszentrums grenzt im westlichen Bereich an die Autobahn A 14 Halle-Dresden an.

Ab dem Jahr 2012 ist mit einer Erweiterung der Autobahn A 14 zu rechnen. Eine asymmetrische Autobahnerweiterung würde voraussichtlich zu einer Verlagerung der äußeren Grenze der Autobahnfahrbahn um ca. 18 Meter in nordöstliche Richtung, also in Richtung der Parkflächen des Einkaufszentrums führen.

Die Verlagerung der Fahrbahngrenzung der Autobahn hätte im westlichen Bereich der Parkflächen des Einkaufszentrums den Wegfall von ca. 50 Pkw-Parkplätzen zur Folge.

Die mietvertraglich geregelte Zuordnung von Pkw-Parkplätzen zu den Firmen Spar Handels-AG und Dt. SB-Kauf AG würde durch den Wegfall dieser Parkplätze nicht beeinträchtigt werden.

Die Verringerung der Gesamtparkfläche des Einkaufszentrums könnte durch die Umwandlung von Ersatzflächen in Parkflächen ausgeglichen werden.

Im Zuge einer derartigen Autobahnerweiterung und der damit einhergehenden Veränderung der Parkplatzsituation ist auch der entlang der Autobahn verlaufende, intensiv mit heimischen Gehölzen begrünzte Streifen, welcher den Parkflächenbereich des Einkaufszentrums von der Autobahn A 14 abgrenzt, in nordöstliche Richtung zu verlegen.

Die voraussichtlichen Kosten für die Anpassung der Parkplatz- und Grünstreifensituation, welche durch eine asymmetrische Autobahnerweiterung voraussichtlich verursacht werden, können aus Mitteln der laufenden Instandhaltung und der Liquiditätsreserve beglichen werden.

## **I. Einzahlung des Zeichnungskapitals und steuerliche Verlustzuweisung**

a) Der Zeichnungsbetrag zzgl. 5 % Agio ist nach Annahme der Zeichnung auf das Anderkonto Nr. 2566 eines Münchner Wirtschaftsprüfers bei der Südwestdeutschen Landesbank Girozentrale Stuttgart und Mannheim, BLZ 600 500 00, einzuzahlen:

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

b) Bezogen auf den Zeichnungsbetrag zuzüglich 5 % Agio beträgt die Verlustzuweisung (Beitritt 1995) ca. 85 % in 1995.

## **J. Eigenkapitalvorfinanzierung**

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

Die in der Vergangenheit von der Finanzverwaltung vertretene Auffassung, daß eine solche Refinanzierung des Anteilserwerbs bei der Berechnung des Kapitalkontos zu berücksichtigen ist und eine Fremdfinanzierung insoweit zur Versteuerung der Ausschüttungen führen kann, hat sich durch die neueste BFH-Rechtsprechung (Urteil des 8. Senats des BFH v. 04.05.1991) als nicht mehr haltbar erwiesen.

Demzufolge hat der Bundesfinanzminister mit Schreiben vom 20.02.1992 (BStBl. 1992 i.S. 123) die Finanzverwaltung angewiesen, Fremdfinanzierungen bei der Ermittlung des Kapitalkontos außer Acht zu lassen.

Die Finanzierung der Beteiligung hat somit auf die Höhe der mit anderen positiven Einkünften verrechenbaren Verluste aus der Beteiligung keinen Einfluß mehr.

Im übrigen wird auf das Kapitel D. „Steuerliche Grundlagen“, 2. Einkunftsart im Bezug auf evtl. weitere Auswirkungen bei einer Fremdfinanzierung („Einkünfteerzielungsabsicht“) der Beteiligung hingewiesen.

## **K. Kapitaleinlage, Höhe der Haftung und Nachschußpflicht**

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

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

## **L. Mittelfreigabe**

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

a) Vorlage des Kaufvertrages, Urkunden-Rolle Nr. 922/1995 G des Notars Dr. Claus Gastroph, München, vom 01.06.1995

b) Vorlage des Betriebsprüfungsberichtes der Betriebsprüfungsstelle des Finanzamtes München V vom 19.06.1995, aus dem hervorgeht, daß die Sonderabschreibung nach § 4 Abs. 1 des Fördergebietgesetzes von der TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG für das Jahr 1995 in Anspruch genommen werden kann.

c) Nachweis des Abschlusses der Mietverträge gemäß der Mieteraufstellung auf der Seite 10 unter „5. Kaufpreis“ des Kaufvertrages, Urkunden-Rolle Nr. 922/1995 G des Notars Dr. C. Gastroph, München, vom 01.06.1995.

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

e) Vertrag mit ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH betreffend die Plazierung des Gesellschaftskapitals bis 30.06.1996.

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

g) Vorlage eines Prospektprüfungsberichtes nach den Grundsätzen der Stellungnahme WFA 1/1987 des Institutes der Wirtschaftsprüfer

Sollten die oben genannten Nachweise nicht bis spätestens 31.12.1995 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge, einschließlich Agio und einschließlich auflaufender Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages), an die Zeichner zurückzuerstatten.

## **M.** Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft

### 1. Beteiligungsgesellschaft

Die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG ist im Handelsregister München, Register Nr. HRA 70283 eingetragen.

### 2. Komplementäre:

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

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

### 3. ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG schließt mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH folgende Verträge ab:

a) einen Geschäftsbesorgungsvertrag

b) einen Plazierungsgarantievertrag

c) einen Vertrag betreffend die Vermittlung der kurzfristigen Objektankaufsförderung

d) einen Vertrag betreffend die Vermittlung der langfristigen Objektfinanzierung

e) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes

f) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen

g) einen Vertrag über die Garantie der Position „Saldo aus Bewirtschaftungskosten vom 01.06. bis 31.12.1995 und Kapitaldienst“ des Finanz- und Investitionsplanes

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

### 4. Vertriebsgesellschaft

Firma:  
ILF Vermögensanlagen  
Vertriebs GmbH

Sitz:  
Landsberger Straße 439,  
81241 München

Rechtsform:  
Gesellschaft mit beschränkter  
Haftung

Die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG schließt mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH einen Vertrag, wonach die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH damit beauftragt wird, Vertriebsgesellschaften und Personen an die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG zu vermitteln, die die Beschaffung des Zeichnungskapitals übernehmen.

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

### 5. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft führt eine Prospektprüfung nach den Grundsätzen der Stellungnahme WFA 1/1987 des Institutes der Wirtschaftsprüfer durch. 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 der Jahresabschlüsse.

### 7. Finanzierende Bank

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

### 8. Mieter

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

### 9. Standortgutachter

Firma:  
BBE-Unternehmensberatung GmbH

Sitz:  
Gothaer Allee 2,  
50969 Köln

Rechtsform:  
Gesellschaft mit beschränkter  
Haftung

Die BBE-Unternehmensberatung GmbH erstellte ein Standortgutachten mit dem Titel:  
Gutachterliche Stellungnahme zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines Nahversorgungszentrums in Leipzig-Portitz „Portitz-Treff“.

## N. Chancen-Risiken-Raster

Mit einer Beteiligung am ILG Fonds Nr. 25 geht der Anleger ein wirtschaftliches Engagement ein: Er ist an einer Gesellschaft beteiligt, die eine neu errichtete gewerbliche Immobilie (Einkaufszentrum) vermietet und verwaltet. Das wirtschaftliche Ergebnis einer solchen Beteiligungsgesellschaft ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen und tatsächlichen Umständen abhängig, die sich über die voraussichtliche wirtschaftliche Laufzeit der Beteiligung auch ändern können, ohne daß diese Änderungen, selbst bei größtmöglicher Sorgfalt, vorausgesehen werden können. Den Risiken, Ergebnisse zu erzielen, die unterhalb der projizierten liegen, entsprechen Chancen, Ergebnisse zu erreichen, die darüber liegen.

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

### 1. Standort/Mieter:

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

„Somit ist dem Objekt Portitz-Treff auch im Rahmen sich abzeichnender Siedlungs- und Versorgungsstrukturen eine hohe Wertigkeit zu attestieren. Unseres Erachtens ist eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Einkaufszentrums auf Dauer zu erwarten“.

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

Die Bonität der Ankermieter (vergleiche tabellarische Mietaufstellung, dort a)) ist nach heutiger Sicht so gut, daß von einer anhaltenden Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten ausgegangen werden kann. Die von den

Mietern dieser Bonität kumulativ geschuldete Anfangsjahresmieten belaufen sich auf ca. 70 % der gesamten Mieteinnahmen.

Vergleichbare Aussagen können nicht für die Mieter der sonstigen Flächen (derzeitiges kumulatives Mietvolumen DM 635.522 p. a. = ca. 30 % der Gesamtjahreseingangsmieten) gemacht werden. Diese Mieter sind überwiegend natürliche Personen, die damit uneingeschränkt mit ihrem Vermögen haften. Die eingeholten Büroauskünfte für die Mieter sind mit Ausnahme des Mieters der Läden 18 und 19 positiv. Dennoch sind die haftenden Mittel aller Voraussicht nach nicht ausreichend, um die geschuldeten Mieten bezahlen zu können, falls die erwirtschafteten Deckungsbeiträge aus den Umsätzen nicht erreicht werden, um die Mieten bezahlen zu können. Dieses kann speziell in der Anlaufphase in den ersten 2 Jahren zum Totalausfall, d.h. zum Wegfall von Mietverhältnissen führen. Der Mieter der Läden 18 und 19 weist keine Bonität auf. Ungeachtet dieser Tatsache hat auch dieser Mieter seit Mietbeginn (Februar 1995) nach Auskunft der Verkäufer bisher die geschuldeten Mieten bezahlt.

Die Verkäufer stehen allerdings für 5 Jahre gemäß der im Kaufvertrag aufgenommenen persönlichen Garantieverpflichtung (vgl. im einzelnen unter „Vertragliche Grundlagen“ Kaufvertrag Ziffer 8) für solche Ausfälle ein. Die Bonität der Garantin ist nach Auffassung der Prospektherausgeberin derzeit gegeben, ohne daß insoweit eine Garantie für die Zukunft besteht.

Nach Auslaufen dieser Garantieverpflichtung hat die Beteiligungsgesellschaft in der Prognoserechnung für ein etwaiges Mietausfallwagnis vorsorglich kumulativ einen Betrag von TDM 1.147,61 berücksichtigt.

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

Sollten die Ankermieter anhaltende Verluste verzeichnen, kann im Zweifel nicht mit einer Verlängerung der Mietverträge gerechnet werden bzw. nur mit einer Verlängerung zu deutlich schlechteren Konditionen. Dies kann die wirtschaftlichen Grundlagen der Gesamtinvestition gefährden und damit im äußersten Fall zum Totalverlust des Eigenkapitals wie auch zur Rückzahlung von Beträgen in Höhe der Ausschüttung führen, die nach § 172 HGB Kapitalrückzahlungen darstellen.

Die wirtschaftlichen Grundlagen vieler kleiner Mieter könnten bereits früher gefährdet werden, dann nämlich, wenn der Ankermieter Spar Handels-AG nach Ablauf der 2-jährigen Betreiberpflicht bei Fortzahlung der Miete den Geschäftsbetrieb einstellen sollte. Dem steht allerdings entgegen, daß der Ankermieter nach einer Bestätigung der BBE bereits jetzt, in der Anlaufphase, von Umsätzen berichtet, die im wesentlichen der Planung entsprechen. Dies, obwohl die gerade für den Ankermieter Spar Handels-AG zusätzliche positive Kaufkraft aus der mittelfristig erwarteten Ansiedlung von ca. 5.000 Menschen im Nahbereich des Stadtteilzentrums noch nicht wirksam werden kann.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß der Mietvertrag über die vereinbarte Festlaufzeit hinaus nicht verlängert wird, weil die Ergebnisse für die Mieterin hinter den Erwartungen zurückbleiben, daß Anschlußmieter nicht oder nur zu schlechteren Konditionen gefunden werden, oder daß die Mieterin, deren Bonität heute einwandfrei ist, in der Zukunft ausfällt. 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 des Eigenkapitals gefährdet. Ergänzend wird noch auf die speziellen Risiken von Standorten in den neuen Bundesländern im Zusammenhang mit der Kaufkraftentwicklung verwiesen, wie sie im einzel-

nen unter Punkt 9 dieses Abschnitts dargestellt sind.

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

## **2. Kosten und Risiken der Immobilie:**

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

Die Beteiligungsgesellschaft hat für Reparatur- und Revitalisierungsaufwendungen während der 20-jährigen Prognoseperiode insgesamt TDM 2.728,60 angesetzt. Dieser Ansatz wurde unter dem Gesichtspunkt größtmöglicher Vorsicht so hoch bemessen. Die Beteiligungsgesellschaft hält darüberhinaus auch eine allgemeine Liquiditätsreserve.

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

## **3. Bodenbeschaffenheit:**

Die Verkäuferin übernimmt im notariellen Kaufvertrag die Pflicht zur Beseitigung etwaiger Bodenkontaminie-

rungen. Sie hat der Beteiligungsgesellschaft ein Bodengutachten vorgelegt. Das Gutachten führt aus, daß bei diesen Bohrungen keine Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens erkannt wurden.

## **4. Einnahmen- und Ausgabenprojektion:**

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

## **5. Zinsen:**

Die Prognoserechnung des Fonds kann nur für den Zeitraum bis zum 30.06.2005 von einem festen Zinssatz ausgehen. Da im Zusammenhang mit der langfristigen Finanzierung in Höhe von TDM 15.926 die Zahlung eines Disagios von 10 % und einer Zinsvorauszahlung von ebenfalls 10 % vereinbart wurde, ergibt sich für diese Zinsfestschreibungsperiode ein besonders niedriger Nominalzins mit der Folge, daß die Zinsbelastung ab dem 01.07.2005 steigt.

Die Beteiligungsgesellschaft geht in ihrer Prognoserechnung davon aus, daß der Effektivzinssatz dann 7,78 % p.a. (Nominalzinssatz 7,5 % p.a.) beträgt. Nur wenn die Mietentwicklung wie projiziert verläuft und per 01.07.2005 keine höhere Nominalzinsbelastung als 7,5 % p.a. gilt, treten insoweit die prognostizierten Ergebnisse ein. Sollten die nach Ablauf der Zinsbindung neu zu vereinbarenden Zinskonditionen schlechter sein, so würde dies zu höheren Zinsen bei der Beteiligungsgesellschaft führen, mit entsprechenden nachteiligen Folgen für das wirtschaftliche und auch das Ausschüttungsergebnis. Eine Teilkompensation solcher Nach-

teile liegt in den Möglichkeiten der Erzielung höherer Habenzinsen für die von der Gesellschaft gehaltene Liquidität als kalkuliert. Umgekehrt können sich positive Folgen ergeben, wenn die neu zu vereinbarenden Zinskonditionen unter den kalkulierten liegen. Auch für die prognostizierten Zinseinnahmen wird darauf hingewiesen, daß sich je nach Marktentwicklung höhere oder niedrigere Zinseinnahmen ergeben können.

## **6. Sonstige Risiken aus der Fremdfinanzierung:**

Die Beteiligungsgesellschaft hat für die erste Zinsbindungsperiode eine Eingangstilgung ab dem 01.01.1996 von 1 % p.a., die sich um ersparte Zinsaufwendungen erhöht, fest vereinbart. Sie geht in ihrer Prognoserechnung davon aus, daß der Tilgungsanteil ab dem 01.07.2005 so bemessen wird, daß der Kredit 20 Jahre nach Tilgungsbeginn noch mit ca. 68 % valutiert. Diese Vorstellungen sind Teil des von der Beteiligungsgesellschaft bei der kreditgewährenden Bank eingereichten Kreditantrages. Die kreditgewährende Bank behält sich in der Kreditzusage bankenüblich eine Neufestsetzung von Zins und Tilgung nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsfrist vor, hat jedoch der Beteiligungsgesellschaft gegenüber bestätigt, daß sie sich bemühen wird, eine Tilgung nach Ablauf der ersten Konditionsbindungsfrist so zu bemessen, wie dies in den Annahmen der Prognoserechnung zugrunde gelegt wurde, wobei die dann gegebenen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt zu berücksichtigen sind.

## **7. Steuerbelastung /-zahlung:**

Bei der Berechnung der projizierten Ergebnisse wird im steuerlichen Bereich von einer Fortgeltung der derzeitigen steuerrechtlichen Rahmenbedingungen ausgegangen. Risiken aus möglichen Grundsteuererhöhungen trägt bei den Hauptmietverträgen jedoch der Vermieter. Sollten sich die steuerlichen Rahmenbedingungen durch gesetzgeberische Maßnahmen gegenüber den Annahmen verschlechtern, würde dies zu einer höheren

steuerlichen Belastung der projizierten Ergebnisse einschließlich des Ergebnisses im Falle der Veräußerung der Immobilie der Beteiligungsgesellschaft führen können. Umgekehrt würden bisher nicht vorhersehbare Verringerungen der angenommenen Steuerlast zu entsprechenden Verbesserungen der Ergebnisse führen können.

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

Im Rahmen der Renditeberechnung wurde davon ausgegangen, daß die Steuererstattung aus der steuerlichen Verlustzuweisung zum 31.12.1995 bzw. Steuerzahlungen ab 1996 zum 01.03. des Folgejahres fließen. Je nach persönlicher Situation des einzelnen Anlegers können die tatsächlichen Zahlungen früher oder später erfolgen.

#### 8. Wertentwicklung, Wertzuwachs:

In der Prognoserechnung des Fonds wird davon ausgegangen, daß die Fondsimmoblie nach Ablauf von 20 Jahren zu einem bestimmten Vielfachen der dann erreichten prognostizierten Miete veräußert werden kann. Diese Miete wiederum wird durch Zugrundelegung bestimmter angenommener Preissteigerungsraten ermittelt. Sollte zum Zeitpunkt eines Verkaufs die Mietentwicklung, sei es aus Gründen geringerer Preissteigerungsraten, sei es aufgrund von Mietausfällen oder Mietreduzierungen oder aufgrund anderer Umstände, anders, d. h. schlechter verlaufen als angenommen, so wäre die Bemessungsgrundlage (Gesamtmiete) niedriger und damit schon deshalb ein zu erwartender Verkaufserlös geringer. Umgekehrt würde eine höhere Miete zu einem höheren Verkaufserlös führen.

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

Auf der anderen Seite wird ein anhaltend überdurchschnittlicher Erfolg des Einkaufszentrums positiven Einfluß auf die Wertentwicklung haben.

#### 9. Allgemeine Risiken „Neue Bundesländer“:

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

Die Beteiligungsgesellschaft ist vor diesen Risiken im Bereich der Ankermieter durch langjährige Mietverträge mit westdeutschen Unternehmen guter Bonität vertraglich gesichert.

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

Sollten aufgrund nicht vorhersehbarer Umstände, die dann im Zweifel auch zu einer Gefährdung der politischen Stabilität der Bundesrepublik führen könnten, notwendige Transferzah-

lungen ausbleiben, könnte dies zu außerordentlichen Verlusten des Mieters führen, die, wenn sie über einen längeren Zeitraum anhalten, dann möglicherweise auch seine allgemeine Bonität beeinflussen könnten.

Allgemeinen Risiken dieser Art stehen jedoch die optimistischen Erwartungen vieler für eine besonders positive Wirtschaftsentwicklung in den neuen Bundesländern gegenüber.

#### 10. Verwaltungsrisiken:

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

Naturgemäß kann nicht ausgeschlossen werden, daß eine natürliche Person ausfällt und/oder ein Unternehmen seine Tätigkeit einstellt.

Der Gesellschaftsvertrag trägt dem u.a. dadurch Rechnung, daß neben dem Komplementär Dr. Lauerbach auch eine GmbH persönlich haftet und deshalb bei einem Ausfall der natürlichen Person der Fortbestand der KG gesichert ist; darüber hinaus sieht der Gesellschaftsvertrag vor, daß in einem solchen Fall ein aus dem Bereich der ILG stammender Gründungskommanditist die Geschäftsführungsfunktion von Dr. Lauerbach übernimmt.

Im übrigen steht es der Gesellschafterversammlung frei, durch entsprechenden Mehrheitsbeschluß die jeweilige Verantwortung in andere Hände zu legen.

## § 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG.

2. Sitz der Gesellschaft ist München.

3. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

## § 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere von Eigentum an einem bebauten Grundstück in Leipzig-Portitz, Tauchaer Straße 260 sowie ggf. 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 haftende Gesellschafter sind:

a) TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, ohne Einlage

b) Herr Dr. Günter Lauerbach, München; er leistet eine Einlage in Höhe von DM 250.000

2. Gründungskommanditist ist:

Herr Uwe Hauch, München, mit einer Einlage von DM 250.000

Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, ist berechtigt und von allen Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt, unter Abschluß entsprechender Beitrittsverträge, im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen und dem Handelsregister gegenüber auch namens aller Kommanditisten Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

## § 4 Kapital, Haftung

1. Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten bis auf zwei Beteiligungen in Höhe von jeweils DM 40.000, die von Herrn Herbert Stark und Herrn Michael A. Rotter übernommen werden, 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 22.323.000 incl. Agio begrenzt. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt unter Einschluß der Kommanditeinlagen der Herren Rotter und Stark von je DM 40.000 und der Gesellschafter nach § 3 Absatz 1 b und § 3 Absatz 2 DM 22.903.000. Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind als deren Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Die Haftung des Kommanditisten ist auf seine Kapitaleinlage beschränkt. Eine über diesen Betrag hinausgehende, zusätzliche Haftung ist ausgeschlossen; eine Nachschußpflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

2. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 7 % jährlich über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank für die Zeit des Verzugs zu entrichten. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.

3. Gerät der Kommanditist mit einer fälligen Rate seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der persönlich haftende Gesellschafter Dr. Günter Lauerbach ungeachtet der unter 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. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach. Er ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Er ist vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Absatz 2 und 112 HGB sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind. Die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

2. Im Falle des Todes des persönlich haftenden Gesellschafters, Herrn Dr. Günter Lauerbach, oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung, übernimmt der Gründungskommanditist, Herr Uwe Hauch, die Geschäftsführung, nicht jedoch die persönliche Haftung. Die Gesellschaft wird in diesem Fall von der verbleibenden Komplementärin und Herrn Uwe Hauch, jeweils allein, vertreten. Die Vergütung für die Tätigkeit der Geschäftsführung und Vertretung wird auf Vorschlag der persönlich haftenden Gesellschafterin, TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, durch Gesellschafterbeschuß entschieden. Im übrigen wird auf § 12 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

3. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, erhält für die Übernahme der persönlichen

Haftung und für die Geschäftsführung eine im § 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, Herr Dr. Günter Lauerbach, nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Solche Handlungen sind insbesondere:

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

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

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

d) der Abschluß von Anstellungsverträgen.

5. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß § 7 durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 4. Zu solchen Handlungen gehören auch Rechtsgeschäfte Grundstücke betreffend, soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich sind oder werden, sofern dadurch der Investitionsaufwand nach § 7 um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und dadurch die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten nicht oder nur ganz unwesentlich berührt werden.

6. Der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 4 bedarf es auch nicht zum Abschluß neuer Mietverträge und zur Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist.

7. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Beteiligungsgesellschaft erteilt, die im Prospekt beschrieben und erläutert sind, insbesondere auch für die Mietverträge und die kostenlose Anbringung einer Leuchtreklame mit dem Text „ILG Immobilien-Fonds“ einschließlich der Anbringung des ILG Firmenlogos in Leuchtschrift vorbehaltlich der Erteilung erforderlicher Genehmigungen Dritter.

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

## § 7 Finanz- und Investitionsplan per 31. 12. 1995

I. Nettoinvestitionsaufwand	TDM	TDM
<b>A. Mittelverwendung</b>		
Grundstück	2.565,00	
Gebäude	25.297,04	27.862,04
Grundwerbsteuer		
Notar- und Grundbuchkosten	640,83	640,83
	200,00	
Vermittlungsgebühr		
- kurzfristige Ankaufsförderung	577,00	
- langfristige Objektfinanzierung	425,00	1.002,00
Anderkontoführung	20,00	
Konzeptionskosten	57,50	
Prospektkosten	115,00	
Kosten der Prospektprüfung und Steuerberatung	120,35	
Saldo aus Bewirtschaftung vom 01.06.-31.12.1995 und Kapitaldienst 1995*	490,61	
Beschaffung Gesellschaftskapital		
Eintragung Handelsregister, nicht abzugsfähige		
Vorsteuer, Sonstiges	3.135,49	3.938,95
		<u>33.643,82</u>
<b>B. Mittelherkunft</b>		
Anteiliges Gesellschaftskapital	17.717,80	
Langfristiges Fremdkapital	15.926,02	33.643,82
<b>II. Sonstige Aufwendungen Initialphase</b>		
<b>A. Mittelverwendung</b>		
Disagio	1.592,60	
Zinsvorauszahlung	1.592,60	
Liquiditätsreserve	2.000,00	5.185,20
<b>B. Mittelherkunft</b>		
Anteiliges Gesellschaftskapital		5.185,20
<b>III. Gesamtinvestitionsaufwand</b>		
Nettoinvestitionsaufwand	33.643,82	
Sonstige Aufwendungen Initialphase	5.185,20	38.829,02
Gesellschaftskapital	22.903,00	
Langfristiges Fremdkapital	15.926,02	38.829,02

\* Die Höhe dieser Kostenposition hängt vom Eintreten der allgemeinen Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen und dem Platzierungs- und Gesellschaftskapitaleinzahlungsverlauf ab. Sollten die tatsächlichen Aufwendungen höher sein, so wird ein Fehlbetrag von der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH ausgeglichen. Sollte der kalkulatorisch berücksichtigte Aufwand nicht in dem kalkulierten Maße anfallen, so steht die Differenz der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH als Entgelt für das übernommene Risiko zu.

## § 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, Herr Dr. Günter Lauerbach, oder Gesellschafter, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 25 v.H. des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen.

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

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

5. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages einschließlich Kapitalerhöhungen und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlüßfassung 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 Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

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

#### **§ 10 Gewinnverteilung, Ausschüttung**

1. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, ist vorab im Verhältnis zu den übrigen Gesellschaftern mit 1 % am Gewinn oder Verlust und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Im Falle der Verlustbeteiligung ist der persönlich haftende Gesellschafter nur dann zum Ausgleich des Verlustes gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, wenn dies die Liquidität der Gesellschaft erfordert. Nur in diesem Falle darf er darüber hinaus seine Vorwegvergütung auch im Verlustfalle nicht entnehmen.
2. Ein im Jahresabschluß ausgewiesener Gewinn oder Verlust wird nach Berücksichtigung des Vorwegabzugs gem. Ziffer 1 an die Gesellschafter

(Komplementäre und Kommanditisten) entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital verteilt. Ziel für die Ergebnisverteilung für die Jahre 1995 und 1996 ist, sämtliche in 1995 und 1996 eintretenden Kommanditisten im Verhältnis ihres Kapitaleinsatzes ergebnismäßig gleichzustellen. Werbungskosten und/oder Buchgewinne werden in 1995 und 1996, gegebenenfalls auch in den Folgejahren so lange abweichend von der Beteiligungshöhe auf die Kommanditisten verteilt, bis die Gesellschafter ergebnismäßig gleichgestellt sind. Läßt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen des Beteiligungszeitpunktes der Kommanditisten nicht erreichen, ist die Gesellschaft lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht. Sobald die angestrebte Gleichstellung erreicht ist, werden die Ergebnisse gleichmäßig im Verhältnis der Kapitaleinlagen auf die Gesellschafter verteilt. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

3. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten der Gesellschafter sind von diesen der Gesellschaft zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

4. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Alle Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen ohne Agio am Ausschüttungsvolumen beteiligt. Daneben erhält der persönlich haftende Gesellschafter, Dr. Günter Lauerbach, entsprechend Absatz 1 vorweg 1 % des Ausschüttungsvolumens. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlage (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

5. In 1995 und bis zum 30.06.1996 beitretende Gesellschafter erhalten in dem Beitrittsjahr nur eine anteilige Jahres-

ausschüttung, 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. Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen.

#### **§ 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 Absatz 2 entsprechenden, notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.
4. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 4.

#### **§ 12 Tod eines Gesellschafters**

1. Beim Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über,
  - a) die Erben sind oder
  - b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Kapitalanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang dieses Kapitalanteils innerhalb von drei Monaten seit dem Tod schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.
2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.
3. Scheidet der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, durch Tod aus der Gesellschaft aus, so übernimmt der Gründungskom-

manditist, Herr Uwe Hauch, zeitgleich die Geschäftsführung und Vertretung. Die Gesellschafterversammlung hat im übrigen binnen angemessener Frist zu entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschafters, Herrn Dr. Günter Lauerbach, tritt.

4. Ist ein Kapitalanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.

5. Die Ausübung der Gesellschafterrechte durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

### § 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 31.12.2006 kündigen.

2. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber der Gesellschaft zu erfolgen.

3. Mit Ablauf des Geschäftsjahres, auf dessen Ende die Kündigung erfolgt ist, scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.

4. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund sowie das Recht nach § 133 HGB bleibt unberührt.

### § 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.

### § 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 Absatz 2). Die Kosten für die Definition des Auseinandersetzungsguthabens 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. p. a. zu verzinsen und in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlaßt ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet wird. Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der verbleibenden Gesellschafter die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Immobilie auszusetzen, sofern der ausscheidende Gesellschafter anstelle einer Verzinsung weiter die Ausschüttung wie ein Gesellschafter erhält. 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 nach § 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, zur Geschäftsführung berechtigten Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschuß anderen Personen übertragen wird.

2. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt. Eine Ausgleichsverpflichtung der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden, zur Geschäftsführung berechtigten 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 Bestimmung am nächsten kommt.

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

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

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

---

## V. Prospektverantwortung

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

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

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

Datum des Prospekts:  
19. September 1995

Prospektherausgeber:

Firma:  
ILG Planungsgesellschaft für  
Industrie- und Leasing-  
finanzierungen mbH

Sitz:  
Landsberger Straße 439,  
81241 München

Rechtsform:  
Gesellschaft mit beschränkter  
Haftung

Handelsregister:  
HRB 44991 München

Tag der ersten Eintragung:  
19.10.1972

Unternehmensgegenstand:  
Planung von Industrie- und Leasing-  
finanzierungen im In- und Ausland

Stammkapital: DM 1.000.000;  
davon einbezahlt: DM 1.000.000

Wesentlich beteiligter geschäfts-  
führender Gesellschafter:  
Dr. Günter Lauerbach

geschäftsansässig:  
Landsberger Straße 439,  
81241 München

### Bild- und Kartennachweis

Luftbild Titelseite, S. 7, S. 11,  
S. 17, S. 53:

Luftbild Objekt Plauen S. 3:

Kartenauszug S. 7, S. 16:

Modell Bebauungsplan S. 11:

Stadtplanauszug S. 12,  
S. 16, S. 33, S. 38:

Foto Messmodell S. 13:

Sonstige Fotos:

Fotografie H. Timmermann,  
2610 WILRIJK-BELGIUM

Stuttgarter Luftbild Elsässer GmbH,  
70621 Stuttgart

C/Mairs Geographischer Verlag  
mit Genehmigung der CKV Christian Krawinkel  
Vermögensverwaltungs GmbH

© RV Reise und Verkehrsverlag,  
München-Stuttgart  
© GeoData, Berlin, Potsdam

Leipziger Messe GmbH, Presseabteilung  
ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und  
Leasingfinanzierungen mbH

Herausgeber des Emissionsprospektes:



**ILG**

PLANUNGSGESELLSCHAFT  
FÜR INDUSTRIE- UND LEASING-  
FINANZIERUNGEN MBH

Landsberger Straße 439, 81241 München  
Telefon: 0 89/8 20 66 88, Fax: 0 89/8 21 22 86

Vertriebsbeauftragter: