

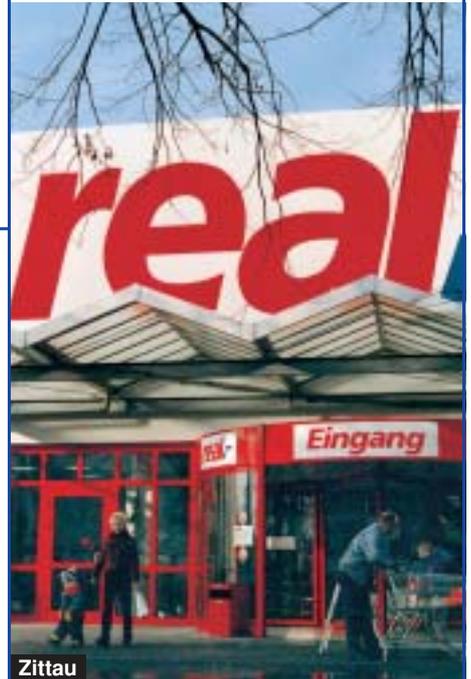


Immobilien-Fonds  
Nr. 27



Zittau

real,-SB-Warenhaus  
mit Fachmärkten  
in Zittau  
und  
extra-Verbrauchermarkt  
in Görlitz  
  
Freistaat Sachsen



Zittau



Görlitz

Fondsgesellschaft:  
TAL Grundstücks-  
verwaltungsgesellschaft  
mbH & Co. Objekte  
Zittau und Görlitz KG,  
München

## Ihr Partner: ILG-Leistungsbilanz (Fonds 1980–1997)

Fonds Nr.	Gegenstand	Mieter	Gesamtinvestitionsvolumen in Mio. DM	Eigenkapital in Mio. DM	Fertigstellung/ Mietbeginn	Barauschüttung per Ende 1996 in Mio. DM	Kumulative Mieteinnahmen per Ende 1996 in Mio. DM	Nutzfläche m <sup>2</sup>
1	Verwaltungs- und Lagergebäude in München	Knürr AG, München	8,8	1,2	1.10.1981	1,0	12,8	4.925
2	Büro-, Lager- und Betriebsgebäude in Ulm	Seeberger KG, Ulm	17,0	3,2	1.11.1982	2,1	18,3	9.646
3, 4, 5, 12	Objekte in Herne, Wilhelmshaven, Gifhorn und Trossingen		66,5	12,3		5,0	36,9	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	6,1	1,0	1.10.1984	0,7	6,3	2.600
7*)	Fachmarktzentrum Langweid/Augsburg	MC Mode, Modena Schuhe, u. a.	7,9	7,3	1.07.1984	**)	6,7	5.360
8	Bau- und Heimwerkermarkt in Bocholt	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	6,1	1,0	1.01.1984	0,7	6,9	3.676
9	Bau- und Heimwerkermarkt Königsbrunn/Augsburg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	4,5	0,8	1.06.1984	0,6	6,2	4.027
10	Bau- und Heimwerkermarkt Gersthofen/Augsburg	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	7,8	1,3	1.08.1984	1,0	8,6	3.800
11	Bau- und Heimwerkermarkt m. Garten-Center in Bensheim	OBI-Gruppe, Wermelskirchen	4,7	0,9	1.09.1984	0,6	5,0	2.766
13*)	HL Supermarkt München	REWE+Co oHG Niederlassung Eching	4,5	4,4	1.04.1987	**)	2,8	924
14	Einkaufszentrum Homburg	HIG Investments GmbH, Hamburg	37,6	7,0	1.01.1986	4,0	26,4	13.258
15	toom-SB-Warenhaus Höchberg/Würzburg	Rewe-Handelsges. Leibbrand oHG, Bad Homburg	17,6	9,1	Übernahme 29.07.1987	4,7	11,2	9.916
16	Geschäftshaus m. Arztpraxen, Büros und SB-Markt in Köln	Kaiser's Kaffeegeschäft AG, Waagner-Büro, Ärzte	16,7	8,6	Übernahme 16.11.1988	4,0	9,1	5.114
17	Bürocenter München	Heitkamp, Südferrum, Hamburg-Mannheimer-Versicherung, ILG u. a.	17,1	8,3	Übernahme 1.07.1989	3,1	7,7	4.276
18	Einkaufszentrum Heidenheim	BLV (Metro-Gruppe), Bauhaus AG, Mayer-Schuh u. a.	53,7	22,7	Übernahme 1.12.1989	7,9	23,0	27.845
19	Büroflächen in Nürnberg	Gong-Verlag, Basler Vers. Ford Kreditbank AG, u. a.	7,1	4,0	Übernahme 31.12.1990	1,4	3,2	2.294
20	„Bürocenter am Airport“ Düsseldorf	BitService, MD Foods GmbH u. a.	32,7	19,6	Übernahme 1.05.1991	4,3	9,7	6.103
–	Privatplatzierung: Nahversorgungszentrum Biederitz, Sachsen-Anhalt	EDEKA, Bundespost u. a.	5,9	2,9	1.6.1992/ 1.4.1993	0,7	1,4	2.085
21	Einkaufszentrum Köthen, Sachsen-Anhalt	EDEKA Handelsges. Minden-Hannover mbH	36,6	20,1	1.10.1993	4,2	7,2	12.185
22	Einkaufszentrum Stendal, Sachsen-Anhalt	EDEKA Handelsges. Minden-Hannover mbH	73,3	39,7	1.04.1994	6,8	12,1	24.795
23	Einkaufszentrum Plauen-Chrieschwitz, Sachsen	MHB Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, Alzey (Metro-Gruppe)	93,3	54,1	1.03.1995	5,5	9,7	29.331
24	Nahversorgungszentrum „Weyhegarten“, Quedlinburg, Sachsen-Anhalt	EDEKA, Sparkasse, Büros, Praxen u. a.	15,7	8,9	1.09.1996	0,4	0,3	3.870
25	Stadtteilzentrum „Portitz-Treff“, Leipzig-Portitz, Sachsen	Spar Handels-AG, Dt. SB-Kauf AG, Schlecker, Post u. a.	38,8	22,9	Übernahme 1.06.1995	1,3	3,4	8.837
26	Stadtteilzentrum „Sachsen-Forum“, Dresden-Gorbitz, Sachsen	Konsum Dresden, REWE, Post, Dt. Bank, Dresdner Bank u. a.	78,1	46,4	1.05.1996	0,9	2,6	14.565
27	Einkaufszentrum ‚Dreiländerpark‘ in Zittau und Verbrauchermarkt in Görlitz, Sachsen (derzeit in der Platzierung)	real,-SB-Warenhaus, Extra-Verbrauchermarkt (Metro-Gruppe) und Raiffeisenhandelsgenossenschaft, Dänisches Bettenlager GmbH u. a.	61,0	34,6	Übernahme 30.12.1996 (Zittau) Fertigstellung 31.12.1997 (Görlitz)	–	–	18.458
<b>Gesamtsummen</b>			<b>719,1</b>	<b>342,3</b>		<b>60,9</b>	<b>237,5</b>	<b>269.059</b>

\*) = BGB-Fonds

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

## ILG-Fonds Nr. 23

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

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



## ILG-Fonds Nr. 25

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

Der blau umrandete  
Gebäudeteil steht  
im Eigentum der  
Beteiligungsgesellschaft  
(ca. 8.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche).

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



## ILG-Fonds Nr. 26

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

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



# ILG

## Immobilien-Fonds Nr. 27

	Seite
Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage	5
Das Angebot in Bildern und Stichworten	6
Einkaufszentren in den neuen Bundesländern	8
Investitionserfahrungen der ILG	10
Standort Zittau	12
Standort Görlitz	26
Mieter und Mietverträge	38
Baubeschreibungen	48
Finanzierung	53
Finanz- und Investitionsplan	54
Steuerliche Grundlagen	55
Ergebnisprojektion	62
Vertragliche Grundlagen	67
Weitere Detailinformationen zur Kommanditbeteiligung	76
Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft	77
Chancen-Risiken-Raster	78
Gesellschaftsrechtliche Grundlagen (Gesellschaftsvertrag)	83
Prospektverantwortung	87

## 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;

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, geplant 10 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 Ankaufpreises wird nicht durch marktfremde Faktoren beeinflußt, wie z. B. bei Erwerb von nahestehenden Personen oder Firmen zu Kosten, die über dem Marktpreis liegen.

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

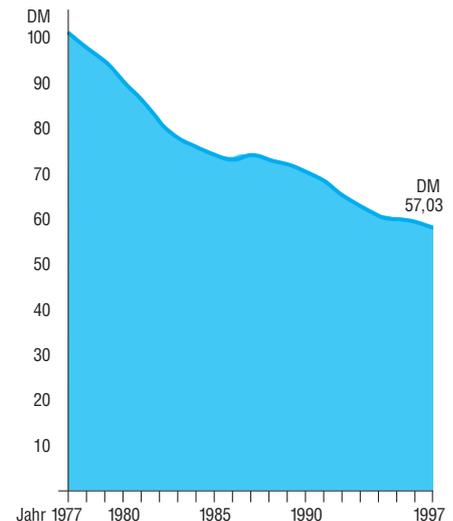
8. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds sind grundsätzlich jederzeit übertragbar, es besteht aber, anders als bei registrierten Wertpapieren, kein geregelter Markt (Börse), so daß in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muß.

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

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

### Kaufkraftverlust der DM in den letzten 20 Jahren

(Februar 1977 bis Februar 1997)



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.

# Das Angebot in Bildern und Stichworten

## 1. Investitionsgegenstand

Die Beteiligungsgesellschaft TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG hat mit Kaufvertrag vom 19./20.12.1996 die Einzelhandelsobjekte Zittau und Görlitz erworben; soweit Baumaßnahmen noch zu errichten sind, enthält der Kaufvertrag entsprechende Baupflichten des Verkäufers.

## 2. Standorte

Zittau ist „Große Kreisstadt“ mit ca. 29.000 Einwohnern. Die kreisfreie Stadt Görlitz hat ca. 66.000 Einwohner. Beide Standorte sind sowohl stadtzentral wie auch verkehrsgünstig gelegen:

Das bereits im Oktober 1996 fertiggestellte Einkaufszentrum Zittau ist nur ca. 750 m vom Stadtzentrum entfernt. Es liegt im Nahbereich der verdichteten Wohnbebauung der Stadt Zittau und ist über eine gut ausgebaute Zufahrtsstraße erreichbar.

Das Einkaufszentrum Görlitz (Fertigstellung Dezember 1997) liegt im Schnittpunkt zweier frequenzstarker Hauptverbindungsstraßen (B 6 vom Stadtzentrum nach Löbau/Bautzen und Reichertstraße); beide Straßen führen zu dem nur ca. 2 km vom Standort entfernten Stadtzentrum von Görlitz. Von beiden Straßen kann das Einkaufszentrum direkt durch eigene Zufahrten angefahren werden. Im unmittelbaren Nahbereich (Stadtteil Rauschwalde) leben ca. 7.300 Menschen.

Seit der Wende befanden sich an beiden Standorten vorläufige Verkaufsstätten der Metro-Gruppe; die Standorte sind damit bei der Bevölkerung eingeführt und akzeptiert.

## 3. Investitionsobjekte mit 100%iger Vermietung

### a) Objekt Zittau

Es handelt sich um ein eingeschossiges Einkaufszentrum bestehend aus einem *real*, -SB-Warenhaus mit Shopzone (Metro-Gruppe), einem Baumarkt mit Gartencenter (Raiffeisen Handelsgenossenschaft Hermsdorf/Erzgebirge e.G.) und einem Fachmarkt (Dänisches Bettenlager). Das Einkaufszentrum verfügt über insgesamt ca. 14.680 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon entfallen auf das *real*, -SB-Warenhaus ca. 9.620 m<sup>2</sup>, auf den Raiffeisen-Baumarkt ca. 4.200 m<sup>2</sup> und auf die noch bis Mitte 1997 zu errichtende, separate, 2-geschossige



Luftbildaufnahme Zittau vom 27.01.1997. Im Vordergrund das *real*, -SB-Warenhaus mit Fachmärkten. Im Hintergrund das Stadtzentrum von Zittau.



Eingangsbereiche des *real*, -SB-Warenhauses

Nutzfläche für den Mieter Dänisches Bettenlager ca. 860 m<sup>2</sup>. Zu dem Einkaufszentrum gehören ca. 600 ebenerdige Pkw-Stellplätze. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt rund 40.500 m<sup>2</sup>.

Das *real*, -SB-Warenhaus und der Raiffeisen-Baumarkt wurden im Oktober 1996 fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Der Mietvertrag für das *real*, -SB-Warenhaus läuft über 15 Jahre, der für den Raiffeisen-Baumarkt und das Dänische Bettenlager über 10 Jahre. Die Jahresmiete beim *real*, -SB-Warenhaus beträgt

TDM 2.077, beim Raiffeisen-Baumarkt TDM 458 und beim Dänischen Bettenlager TDM 141.

Der Mieter Dänisches Bettenlager unterhält derzeit allein in der Bundesrepublik 170 Fachmärkte und verzeichnete in 1995 einen Jahresumsatz von ca. DM 335 Mio.

### b) Objekt Görlitz

Der Fonds erwirbt hier 647/1000 Mit-eigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an insgesamt ca. 3.775 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Zum Objekt gehören ca. 290 Pkw-Stellplätze.

Der Baubeginn für dieses Objekt ist bereits erfolgt. Die Fertigstellung ist für Dezember 1997 vorgesehen.

Der extra-Verbrauchermarkt ist langfristig an ein Unternehmen der Metro-Gruppe vermietet. Die Laufzeit des Mietvertrages für eine Fläche von 3.325 m<sup>2</sup> beträgt 15 Jahre.

Zu dem Objekt gehört eine separate Apotheke mit ca. 250 m<sup>2</sup>. Diese Apotheke ist für 10 Jahre an eine lokale Apothekerin vermietet, die derzeit in unmittelbarer Nähe eine Apotheke betreibt und diese ins Fondsobjekt verlegt.

Zur Gesamtbaumaßnahme gehören auch ca. 20 Wohneinheiten, drei weitere Läden und zwei Einheiten für Büros und Praxen mit einem Teileigentumsanteil von 353/1000. Diese Einheiten werden jedoch in eigener Rechnung vom Verkäufer erstellt und verbleiben in dessen Eigentum.



Luftbildaufnahme Görlitz vom 27.01.1997. Rot umrandet der Standort des extra-Verbrauchermarktes zwischen dem Stadtzentrum (Hintergrund) und dem durch intensive Wohnbebauung gekennzeichneten Stadtteil Rauschwalde.

#### 4. Mieteinnahmen/ Vermietungsstand

Mieter	Vertragslaufzeit in Jahren	Mietnutzfläche		Miete p. a.	
		in m <sup>2</sup>	in %	in DM	in %
real,-/extra (Metro-Gruppe)	15	12.942	70,9	2.865.267	81,1
Raiffeisen Handelsgenossenschaft	10	4.206	23,0	458.293	13,0
Dänisches Bettenlager	10	860	4,7	141.120	4,0
Apotheke	10	250	1,4	66.600	1,9
<b>total</b>		<b>18.258</b>	<b>100,0</b>	<b>3.531.280</b>	<b>100,0</b>

#### 5. Positives Standortgutachten:

Die renommierte BBE Unternehmensberatung hat Standortgutachten erstellt und bewertet die Objekte Zittau und Görlitz positiv.

5.000 teilbar sein. **Bezogen auf eine Beteiligungshöhe von DM 100.000,- (zuzügl. 5 % Agio) beträgt die Verlustzuweisung ca. DM 91.000,- oder ca. 86,7 %.**

#### 6. Investitionsvolumen TDM

Nettoinvestitionsaufwand	53.203
Liquiditätsreserve	2.500
Disagio, Zinsvorauszahlung	5.264
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>60.967</b>

#### Finanzierung TDM

Eigenkapital	34.645
Fremdkapital	26.322
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>60.967</b>

#### 7. Einzahlung, steuerliche Verlustzuweisung

Die Mindestbeteiligung beträgt DM 10.000,- zuzüglich 5 % Agio, höhere Zeichnungsbeträge müssen durch

#### 8. Ausschüttungen

Da die wesentlichen Flächen der von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen Immobilien (Einkaufszentrum Zittau) bereits betrieben werden, **kann schon in 1997 eine anteilige Ausschüttung von 3,65 % p. a. bezogen auf die gezeichnete Kommanditbeteiligung (ohne Agio) erfolgen.** Ab 1998 erfolgt die planmäßige Ausschüttung beginnend mit 5,25 % p. a. bezogen auf die gezeichnete Kommanditbeteiligung (ohne Agio).

#### 9. Gründungsgesellschafter

Die Objektgesellschaft wurde bereits durch Gründungsgesellschafter mit

DM 2.200.000 kapitalisiert. Das entspricht über 6 % des gesamten Gesellschaftskapitals.

#### 10. Sicherheit durch:

- Vollvermietung
- langfristige, indexierte Mietverträge
- 81,1 % des gesamten Mietvolumens entfällt auf die Metro-Gruppe
- hohe Liquiditätsreserve
- kontinuierlich steigende Instandhaltungsrücklagen (bis zum Jahr 2016 TDM 3.971)
- Die Haftung ist auf die Einlage beschränkt; eine Nachschußpflicht besteht nicht.

#### 11. Erfahrener Initiator

Der Initiator (ILG) gewährleistet eine für den Anleger problemlose Verwaltung und Abwicklung. Die ILG hat in den neuen Bundesländern seit 1991 Gesamtinvestitionen von DM 341 Mio. erfolgreich abgewickelt und hierfür rund DM 195 Mio. Eigenkapital plazierte. Fast alle Flächen sind langfristig an große Namen des deutschen Einzelhandels vermietet.

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

# 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 zukunftssträchtigen Standorten zu erwerben.

Unterstellt man eine Angleichung der wirtschaftlichen Verhältnisse in den östlichen Bundesländern an die Situation in den westlichen in den nächsten 5–10 Jahren, so kann man davon ausgehen, daß gute SB-Warenhausstandorte mit überdurchschnittlichen Zuwachsraten bei Umsatz und Ertrag aufwarten werden und daß diese Standorte sowohl aus der Sicht der Betreiber bzw. Mieter, wie auch aus der Sicht der Investoren an Wert gewinnen.

Schon jetzt steht zu erwarten, daß in den östlichen Bundesländern

großflächige SB-Warenhäuser überdurchschnittlich hohe Marktanteile erringen werden.

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

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

## Das Risiko:

Hier ist zu beachten: Unmittelbar nach der Wende setzte ein ungeheurer „Run“, speziell auf die tendenziell interessanten SB-Warenhausstandorte in den neuen Bundesländern ein. Dabei wurden insbesondere Standorte in der Nähe der größeren Städte geradezu „gejagt“.

Zum Teil wurden von kommunalen Behörden noch vorläufige oder endgültige Baugenehmigungen nach altem Recht erteilt, das heißt ohne Anwendung der Bestimmungen des Baugesetzbuchs und speziell auch der Baunutzungsverordnung.

So besteht heute an fast allen Standorten in den neuen Bundesländern eine Überversorgung mit Einzelhandelsflächen. Im Falle einer solchen statistischen Überversorgung kommt der Qualität des individuellen Standorts und der Qualität und Attraktivität der jeweiligen Hauptmieter besondere Bedeutung zu.

## 1) 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 damit gerechnet werden kann, daß der konkrete Standort in ausreichendem Umfang diese Kaufkraft binden kann.

## 2) Verkehrsanbindung

Das Einkaufszentrum muß von den Einwohnern des Einzugsbereiches mit Pkw und gegebenenfalls auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar sein.

Erfahrungsgemäß ist es sehr selten, daß die für den anhaltend erfolgreichen Betrieb des Zentrums erforderliche Kaufkraft ausschließlich aus dem Nahbereich kommt, so daß der erforderliche Umsatz zum Teil auch aus dem Umfeld kommen muß. Deshalb ist auch die potentielle Kaufkraft des Umfeldes zu bewerten. Dabei ist davon auszugehen, daß die Größe und Bedeutung des jeweiligen Einzugsbereichs u. a. abhängig sind von der Einwohnerzahl, der Entfernung zu konkurrierenden Flächen und der Verkehrsanbindung.

## 3) Betreiber-/Mieterqualität, Mietvertragslaufzeit

Die Laufzeit der Hauptmietverträge sollte nicht unter 15 Jahren liegen. Angesichts der für die Anmietung derartiger Flächen gezahlten hohen Jahresmieten kommt der anhaltend positiven Bewertung des Mieters/Betreibers große Bedeutung zu.

Auch wenn die diesbezüglichen Mieter/Betreiber in der Regel Unternehmen sind, deren Umsatzleistung im Bereich mehrerer Milliarden DM pro Jahr liegt, sollte auch noch ein anderes Kriterium berücksichtigt werden: da die Margen, speziell im Lebensmittelbereich, gering sind, und sich in der Regel preisbewußte Käufer für das günstigste Angebot entscheiden, wird langfristig nur der Mieter/Betreiber erfolgreich bleiben können, dem auch bei niedrigsten

Preisen noch eine angemessene Gewinnspanne verbleibt. Da der durchsetzbare Preis vom Markt und nicht vom Verkäufer bestimmt wird, kommt es darauf an, wie günstig der jeweilige Mieter/Betreiber einkaufen kann. Und hier gilt, daß derjenige am günstigsten kauft, der am meisten kauft.

Je höher die kumulierte Einkaufskraft des Mieters / Betreibers ist, um so günstiger wird er einkaufen können und um so besser fällt die Prognose bezüglich seiner anhaltenden Ertragskraft und Bonität aus.

#### 4) Kombination von SB-Warenhaus 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.). SB-Warenhäuser sind als Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche definiert, die vorwiegend Lebensmittel sowie ein breit sortiertes Angebot von Ge- und Verbrauchsgütern in Selbstbedienung führen.

SB-Warenhäuser führen durchschnittlich 28.500 Artikel. Die mittlere Verkaufsfläche bundesdeutscher SB-Warenhäuser beziffert sich auf rund 7.800 m<sup>2</sup>.

### Sortiments- und Warenstruktur von SB-Warenhäusern

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

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

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

#### 5) Stadtteilzentren

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

#### 6) 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 Nutz-

fläche (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. Gemäß einer Erhebung des EuroHandelsinstituts erzielten inländische SB-Warenhäuser 1995 durchschnittliche Raumleistungen von ca. DM 8.170/m<sup>2</sup>.

#### 7) 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.

## Investitionserfahrungen der ILG

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

1) EDEKA Minden-Hannover GmbH:

a) Zum Einkaufszentrum Köthen (ILG Fonds Nr. 21) und dem Nahversorgungszentrum Biederitz: **Trotz des zunehmenden Wettbewerbs werden in beiden Objekten gute bis überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten und nach wie vor gute Ergebnisse erzielt.**

b) Zum Einkaufszentrum Stendal (ILG Fonds Nr. 22): **Die in Eigenregie getätigten Umsätze** (Anmerkung: SB-Warenhaus ohne Konzessionäre) **konnten in 1996 gegenüber dem Vorjahr um 13,5% gesteigert werden.**

c) Zum Nahversorgungszentrum Quedlinburg (ILG Fonds Nr. 24): **Das Objekt** (Eröffnung 01.09.1996) **befindet sich noch in der Anlaufphase, entwickelt sich jedoch vor dem Hintergrund der zitierten Kaufkraft und dem Wettbewerbsumfeld positiv.**

2) Der Centermanager der Generalmieterin des ILG Fonds Nr. 23 (EKZ Plauen, Eröffnung am 26.04.1995) berichtet unter dem 26.03.1997, daß der tägliche Besucherschnitt im Jahr 1996 auf 11.000 gesteigert werden konnte. Damit einher gingen Umsatzsteigerungen in zweistelliger Höhe. Diese Entwicklung hält aufgrund bereits vorliegender Zahlen auch in 1997 an.

ILG-Fonds		Standort	Gesamtinvestition Mio. DM	Eigenkapital Mio. DM	Mietfläche m <sup>2</sup>
–	Nahversorgungszentrum	Biederitz	5,9	2,9	2.085
21	Einkaufszentrum	Köthen	36,6	20,1	12.185
22	Einkaufszentrum	Stendal	73,3	39,7	24.795
23	Einkaufszentrum	Plauen-Chrieschwitz	93,3	54,1	29.331
24	Nahversorgungszentrum	Quedlinburg	15,7	8,9	3.870
25	Stadtteilzentrum	Leipzig-Portitz	38,8	22,9	8.837
26	Stadtteilzentrum	Dresden-Gorbitz	78,1	46,4	14.565
			341,7	195,0	95.668

3) Interspar (Hauptmieter im ILG Fonds Nr. 25 mit einem SB-Warenhaus) annonciert anlässlich „2 Jahre Interspar in Leipzig-Portitz“: **Das Portitzer Einkaufszentrum ist zu einer der besten Adressen geworden.**

4) Der Hauptmieter und SB-Warenhausbetreiber im Sachsen-Forum, Dresden (ILG Fonds Nr. 26), Konsum Dresden e. G., schreibt am 08.04.1997: **Nachdem wir mit einem neuen Prototyp an den Markt gegangen sind, können wir heute mit Stolz feststellen, daß wir mit dem ersten Tag der Eröffnung** (Anmerkung: 09.05.1996) **bis heute anhaltend**

**eine sehr positive Entwicklung unseres Marktes verzeichnen können. Wir liegen derzeit aufgelaufen bei einem Plus von 14% zum Plan, und steigende Kundenzahlen beweisen, daß wir hier das richtige Konzept gefunden haben.**

**Gerne möchten wir Ihnen bescheinigen, daß Sie bei der Sortimentsfindung ein gutes Händchen bewiesen haben, was den Mietermix betrifft.**

Kartenauszug rechts:

Standorte der ILG-Fonds-Objekte in den neuen Bundesländern (rot gekennzeichnet)



## ILG-Fonds Nr. 21

Einkaufszentrum Köthen,  
Sachsen-Anhalt,  
am Tag der Eröffnung.

Generalmieter:  
EDEKA Handels-  
gesellschaft  
Minden-Hannover mbH



## ILG-Fonds Nr. 22

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



## Privat- plazierung

Nahversorgungszentrum  
Biederitz,  
Sachsen-Anhalt

Mieter:  
EDEKA,  
Bundespost u. a.



## ILG-Fonds Nr. 24

Nahversorgungszentrum  
„Weyhegarten“,  
Quedlinburg,  
Sachsen-Anhalt.

Hauptmieter:  
EDEKA Handels-  
gesellschaft  
Minden-Hannover mbH



# Standort Zittau

## 1) Lage, Verkehrsanbindung (BBE)

Eingebettet in das Zittauer Becken liegt die Stadt am äußersten Südosten der Bundesrepublik, unmittelbar an Polens und Tschechiens Grenzen.

Naturräumlich prägend wirken die Lage an den Niederungen von Lausitzer Neiße und Mandau sowie die Umkränzung durch Zittauer Gebirge, die Ausläufer von Jeschken und Isergebirge (CR), Lausitzer Bergland und Oberlausitzer Hügelland.

Als bedeutendste regionale Straßenverbindungen fungieren:

- die nach Ebersbach führende Bundesstraße Nr. 96,
- Bundesstraße Nr. 99 nach Görlitz sowie
- Bundesstraße Nr. 178 in Richtung Löbau, deren geplanter Ausbau zur
- Schnellstraße eine deutlich verbesserte Anbindung an die Bundesautobahn mit sich bringen wird.

Die nächsten Autobahnanschlüssen befinden sich in Weißenberg (ca. 35 km) und Bautzen (45 km). Nach Ausbau der BAB 4 über Görlitz rückt ein weiterer Anschluß in die Nähe.

Anschlüsse an eine Reihe Bahnlinien gewährleisten eine gute Einbindung in das regionale Schienenverkehrsnetz.

Es bestehen folgende Verbindungen:

- Zittau – Bischofswerda – Dresden
- Zittau – Görlitz
- Zittau – Löbau
- Zittau – Oybin/Jonsdorf (Schmalspurbahn)
- Zittau – Liberec (Reichenberg, Tschechien)

Die Stadt verbinden mehrere Grenzübergänge mit polnischen und tschechischen Nachbargebieten. Der Übergang Chopinstraße (Straße) führt nach Polen.

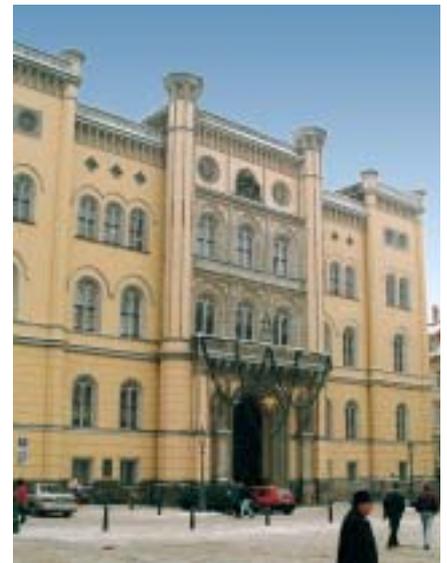
Mit der tschechischen Seite verbinden Zittau die nach Liberec ziehende Bahnstrecke (Hauptbahnhof), die Straßenübergänge von Friedens-

straße und Seifenhennersdorf/Varnsdorf sowie der nur Fußgängern und Radfahrern offenstehende Übergang Hartau.

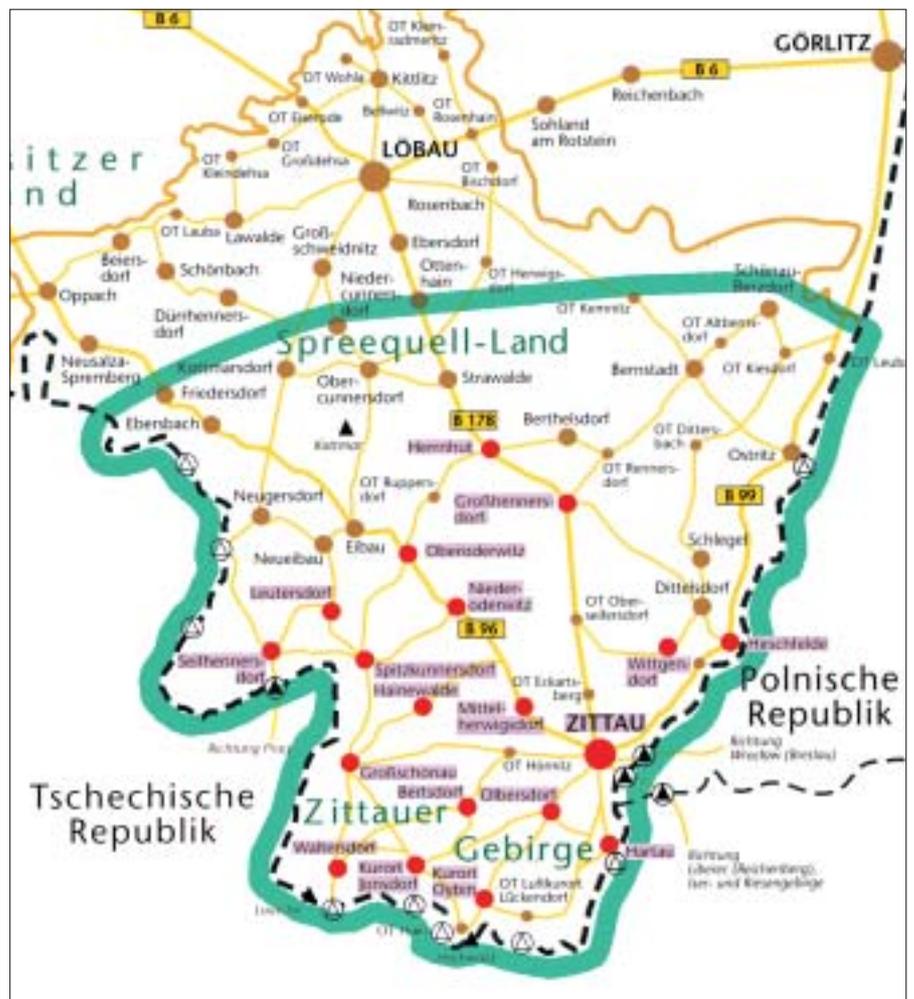
Die nächsten Flugplätze befinden sich in Dresden (rund 100 km), Rothenburg (ca. 45 km) und Liberec (ca. 25 km).

## 2) Zittau – Große Kreisstadt, Mittelzentrum

Zittau ist seit 1994 Kreisstadt des sächsischen Oberlausitz-Kreises und wurde 1996 „Große Kreisstadt“. Zittau ist sogenanntes „Mittelzentrum“. Als Mittelzentrum obliegen der Stadt substantielle Dienstleistungs-



Zittau, Rathaus



Das Spreequell-Land mit der großen Kreisstadt Zittau. Die Karte zeigt das Einzugsgebiet des Zittauer Einzelhandels. Die Ortschaften, die mit 100 Prozent zum Einzugsgebiet von Zittau gehören, sind rot gekennzeichnet (siehe Aufstellung Tabelle Einzugsgebiet nächste Seite).

und Versorgungsfunktionen für das Umland. Zittau verfügt über verschiedene überregionale Einrichtungen wie z. B. ein Kreiskrankenhaus mit 9 Fachabteilungen und über 400 Betten und 5 Altenheime.

An kulturellen Einrichtungen sind vorrangig Heimatgeschichts- und Volkskundemuseum, Dr.-Curt-Heinke-Museum (geologische Sammlung), Museum der Kunst der Oberlausitz, Christian-Weise-Bibliothek, Sternwarte, der Filmpalast sowie das Gerhart-Hauptmann-Theater zu nennen.

Mit fünf Grund-, vier Mittelschulen, je zwei Förderschulen und Gymnasien sowie der Volkshochschule verfügt die Stadt über einen umfassenden Besitz allgemeinbildender Lehrrichtungen.

Der beruflichen Ausbildung dienen je ein Berufsschulzentrum für Technik und Wirtschaft sowie die Berufsfachschule für Physiotherapie.

Besonders weitreichende Bedeutung für den Standort Zittau entfalten die 1992 ins Leben gerufene Fachhochschule für Technik, Wirtschaft und Sozialwesen Zittau/Görlitz mit der intraregional einzigen Wissenschaftsbibliothek sowie das 1993 begründete Internationale Hochschulinstitut.

### 3) Einwohnerzahlen Zittau und Umland

1996 hatte die Stadt Zittau 29.100 Einwohner. Dies bedeutet gegenüber dem Jahr der Wende (1990 = 34.720 Einwohner) einen Rückgang von rund 16%. Allerdings hat sich die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren stabilisiert. So betrug der Bevölkerungsverlust in 1996 gegenüber 1995 (29.580 Einwohner) nur noch 1,6%.

Zittau verfügt über

- eine räumlich ungewöhnlich weitreichende Ausstrahlung des städtischen Funktionsgefüges
- eine relativ hohe Marktdurchdringungsrate in zahlreichen Umlandgemeinden sowie

- ein grenzübergreifendes Marktgebiet – u. a. eine Folge der unmittelbaren Grenzlage zu Polen und Tschechien.

Da keine fundierten Datengrundlagen bezüglich des polnischer- und tschechischerseits erreichten Kaufkraftniveaus vorliegen, lassen sich hier mobilisierte bzw. aktivierbare Potentiale nur sehr grob erfassen. Für die Kaufkraftanalyse wurden diese Potentiale nicht berücksichtigt.

### **Übersicht über die Bevölkerung von Zittau und Umlandgemeinden und über das Einzugsgebiet des Zittauer Einzelhandels (Stand: 31.12.1994)**

Stadt, Gemeinde	Bevölkerung	Anteil auf Zittau orientiert in %	Auf Zittau orientierte Personen
Bernstadt	4.589	20	918
Berthelsdorf	2.055	60	1.233
Bertsdorf-Hörnitz	2.495	100	2.495
Dittelsdorf	1.044	70	731
Ebersbach	11.999	40	4.800
Eibau	3.734	60	2.240
Großhenndorf	1.751	70	1.226
Großschönau	6.117	100	6.117
Hainewalde	1.813	100	1.813
Hartau	531	100	531
Herrnhut	3.027	100	3.027
Hirschfelde	2.604	100	2.604
Jonsdorf	1.877	100	1.877
Kottmarsdorf	624	30	187
Leutersdorf	2.663	100	2.663
Mittelherwigsdorf	4.580	100	4.580
Neueibau	716	80	573
Neugersdorf	6.964	80	5.571
Niederoderwitz	3.460	100	3.460
Obereunndorf	1.886	30	566
Oberoderwitz	2.791	100	2.791
Olbersdorf	7.155	100	7.155
Ostritz	3.550	20	710
Oybin	1.715	100	1.715
Schlegel	1.056	70	739
Schönau-Berzdorf	1.984	10	198
Seiffhennersdorf	5.821	100	5.821
Spitzkunnersdorf	1.816	100	1.816
Walddorf	955	60	573
Waltersdorf	1.629	100	1.629
Wittgendorf	874	100	874
Zittau	30.180	100	30.180
<b>Gesamt</b>	<b>124.055</b>	<b>82</b>	<b>101.413</b>
<b>Bevölkerung 2005</b>	<b>116.611</b>	<b>82</b>	<b>95.328</b>

### 4) Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

Zu DDR-Zeiten konzentrierte sich Zittaus Industrie auf die Bereiche Textilherstellung und Fahrzeugbau, welche nahezu 60 % des Produktionspotentials auf sich vereinten. Der ansässige Textilmaschinenbau, die Elektronikindustrie und weitere Branchen mehr erfüllten vornehmlich Zulieferfunktionen für die beiden Leitbranchen. Insgesamt herrschte eine von Großbetrieben getragene Monostruktur vor, die nach Wendezeiten weitgehend zusammenbrach.

Nach 1990 begann sich ein diversifiziertes, vornehmlich auf kleinen und

## Standort Zittau

mittelständischen Unternehmen gründendes Wirtschaftsspektrum zu entwickeln. Einen starken Aufschwung erfuhren Handel, Handwerk und Dienstleistungen. Die traditionell bedeutende Land- und Forstwirtschaft samt Gartenbau entwickelt sich vielversprechend.

Verhaltener geht die Restrukturierung im produktiven Sektor vorstatten. Ökonomisches Gewicht entfalten heute insbesondere der Maschinenbau, die Elektrotechnik, die Metall- und Kunststoffverarbeitung sowie die Bauindustrie. Als Standortvorteil ist zu werten, daß Zittau höchste Förderpräferenz genießt und moderne Gewerbeflächen verfügbar sind. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang vorrangig die Industriegebiete

- Zittau Nord-Ost/Weinau mit 110 Hektar Bruttofläche und
- Zittau-Pethau mit 13 Hektar Gesamtfläche.

Zum bedeutenden wirtschaftlichen Standbein von Stadt und Region kann der bereits um die Jahrhundertwende anhebende Tourismus entwickelt werden. Diesbezüglich bietet die 1999 von Zittau ausgerichtete Landesgartenschau denkbar günstige Anschubmöglichkeiten.

### 5) Kaufkraft

Gemäß Berechnungen der BBE-Marktforschung erreicht Zittaus Kaufkraftindex einen Wert von 73,1 % des westdeutschen Durchschnitts. Für die auf Zittau ausgerichtete Einwohnerschaft des Umlandes errechnet sich ein Index von rund 62,4 % des westdeutschen Durchschnitts.

Unter Ansatz eines relativen Kaufkraftzuwachses von 1,5 bis 2,0 Prozentpunkten pro Jahr bis zum Stichjahr 2005, ergibt sich ein projiziertes Kaufkraftniveau zwischen 85 % und 86 % für Zittau, für das Umland von ca. 73 %.

Die geringere Kaufkraft wird bei den einzelhandelsbezogenen Verbrauchsausgaben nicht in vollem Umfang

wirksam. Dies liegt daran, daß insbesondere die Verbrauchsausgaben im kurzfristigen Bereich (vor allem Lebensmittel) nur in geringem Maße von der vorhandenen Kaufkraft beeinflusst werden, da entsprechende Artikel im wesentlichen der Grundversorgung dienen. Die einzelhandelswirksame Kaufkraft liegt damit auch in Zittau höher als dies der Kaufkraftindex vermuten läßt. Vor allem im Grundversorgungsbereich (Lebensmittel, Back-, Fleischwaren usw.) nähert sich deshalb die Ausgabenhöhe dem westdeutschen Durchschnitt an.

### 6) Verbrauchsausgaben und Marktpotential für das Stadtgebiet Zittau

Die Angaben der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf den Einzelhandel im engeren Sinne. Ausgegrenzt sind Umsätze mit Kraftfahrzeugen, Landmaschinen, Mineralölprodukten, Umsätze mit gewerblichen Kunden sowie im Versandhandel getätigte Ausgaben. Berücksichtigung finden hingegen Apotheken und Ladenhandwerk. Alle Beträge verstehen sich incl. Umsatzsteuer. Die Ansätze beziehen sich auf das Jahr 2005.

Warengruppe/Bedarfsgruppe	Pro-Kopf-Ausgaben (West) in DM/Jahr	Zu-/Abschlag in % <sup>1)</sup> (Basis: 85 %)	Pro-Kopf-Ausgabe vor Ort in DM/Jahr	Marktpotential in Zittau in Mio. DM
Nahrungs- und Genußmittel	2.824	+ 15	2.760	78,3 <sup>2)</sup>
Bäcker & Metzger	683	+ 15	667	18,9
Gartenbedarf, Blumen, Zoo	230	- 10	175	5,0
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	404	0	343	9,7
Apotheken- & Gesundheitsbedarf	540	+ 10	504	14,3
PBS, BBO, Zeitschriften, Bücher	435	0	369	10,5
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5.116</b>	<b>rd. + 10</b>	<b>4.818</b>	<b>136,7</b>
Bekleidung & Wäsche	1.130	- 10	864	24,5
Stoffe, Wolle, Handarbeiten	99	0	84	2,4
Schuhe	255	- 10	195	5,5
Glas, Porzellan, Keramik & Geschenkartikel	121	- 10	92	2,6
Farben, Lacke, Tapeten, Hausrat, Heimwerkerbedarf	670	0	569	16,1
Sonstige baumarkt-relevante Artikel	394	0	334	9,5
Spielwaren, Sportartikel, Fahrrad, Camping	260	- 10	198	5,6
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2.929</b>	<b>rd. - 6</b>	<b>2.336</b>	<b>66,2</b>
Teppiche, Gardinen, Deko	195	0	165	4,7
Bettwaren, Haus-, Tisch- & Bettwäsche	159	0	135	3,8
Möbel	565	0	480	13,6
Elektro, Leuchten, Haushaltsgeräte	304	0	258	7,3
Unterhaltungselektronik, Musik	437	0	371	105,0
Photo, Kino, Optik	124	0	105	3,0
Uhren & Schmuck	160	- 20	108	3,1
Lederwaren	71	- 20	48	1,4
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>2.015</b>	<b>rd. - 2</b>	<b>1.670</b>	<b>47,4</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>10.060</b>	<b>rd. + 3</b>	<b>8.824</b>	<b>250,3</b>

<sup>1)</sup> Zu- und Abschläge wurden unter Berücksichtigung von Altersaufbau und -entwicklung der Bevölkerung, dem Einfluß des studentischen Einwohneranteils usw. angesetzt. Alle Werte wurden abgerundet.

<sup>2)</sup>  $2.760 \times 28.369 = 78,3 \text{ Mio.}$  ( $30.180 - x 94\%$ )

7) Kaufkraftpotential unter Einbeziehung des Zittauer Umlandes

Zittau verfügt nicht nur über das Kaufkraftpotential seiner städtischen Einwohner mit DM 250,3 Mio. Hinzu kommt das Kaufkraftpotential seines Einzugsgebietes. Unter Einschluß der „auf Zittau orientierten Personen“ des Einzugsgebietes (vgl. vorstehende Tabelle auf Seite 14 und die Karte auf Seite 12) wird nach Berechnungen der BBE im Jahr 2005 von insgesamt 95.328 Einwohnern als kaufkraftrelevant ausgegangen.

Das Marktpotential der in den Umlandgemeinden (ohne Zittau-Stadt) lebenden, auf Zittau orientierten Einwohner (lt. BBE-Untersuchung im Jahr 2005 rund 65.000) beträgt rund DM 573,5 Mio. (65.000 Einwohner x durchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr von DM 8.824). BBE berücksichtigt hier von nur rund 186 Mio. oder rund 32 %. BBE errechnet damit für Zittau unter Einbeziehung des Umlandes ein Marktpotential (= Kaufkraftpotential) von rund DM 436 Mio. (DM 250,3 Mio für Zittau-Stadt und DM 185,7 Mio. aus dem Umland). Anders ausgedrückt: Zittau hat insgesamt ein Kaufkraftpotential von rund 49.000 Menschen oder von 174 % der zum Stichtag der BBE-Untersuchung angenommenen Zahl der städtischen Einwohner (28.400 x 174 %).

Bei der Berechnung des Umlandmarktpotentials durch BBE unberücksichtigt bleibt die Kaufkraft des polnisch-tschechischen Umlandes, die zumindest auf absehbare Zeit in Zittau wirksam wird.

8) Wettbewerb

Zittau verfügt laut BBE rein rechnerisch über eine Einzelhandelsfläche von rund 68.000 m<sup>2</sup>. Diese Fläche verteilt sich wie folgt auf vier Schwerpunkte:

Die Innenstadt:

Zittaus Stadtzentrum verfügt über rund 17.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einschließlich ca. 850 m<sup>2</sup> Leerstand.

Auf Einheiten mit Verkaufsflächen über 100 m<sup>2</sup> entfallen 10.700 m<sup>2</sup> (incl. Leerstand). Die Innenstadt kennzeichnen ein geringer Verkaufsflächenanteil, ein in weiten Teilen unstimmliger Branchenmix, funktionale Verknüpfungs- und Erschließungsmängel, kleinteilige Angebotsstrukturen sowie – besonders gravierend – die völlige Absenz umlandwirksamer Magnetbetriebe. Die ursprünglich geplante Ansiedlung zweier Warenhäuser zerschlug sich nach amtlicher Auskunft und besitzt nach Meinung von BBE auch in langfristiger Perspektive keine bzw. nur minimale Realisierungschancen.

Hochwaldstraße:

Hier befindet sich das Humboldt-Center, ein Fachmarktkomplex mit SB-Warenhaus, einschließlich Shops und Getränkemarkt, Baumarkt & Gartencenter sowie kleineren Fachmärkten bzw. -geschäften. Gesamtverkaufsfläche: ca. 13.800 m<sup>2</sup>.

Äußere Weberstraße:

Angesiedelt ist ein Fachmarktkomplex mit einem nicht nur flächenbezogen an SB-Warenhausstandards heran-

reichenden Verbrauchermarkt, Einrichtungshaus, Baumarkt & Gartencenter, Gesamtverkaufsfläche ca. 16.500 m<sup>2</sup>.

Christian-Keimann-Straße (real.-SB-Warenhaus mit Fachmärkten – Fonds-Immobilie):

Dieser ansässige Fachmarktkomplex umfaßt das SB-Warenhaus, einschließlich Getränkemarkt, Fachgeschäften, Bettenfachmarkt und Baumarkt. Gesamtverkaufsfläche ca. 11.400 m<sup>2</sup>.

**Zusammenfassung:**

Innenstadt	17.200 m <sup>2</sup>
Hochwaldstraße	13.800 m <sup>2</sup>
Äußere Weberstraße	16.500 m <sup>2</sup>
Christian-Keimann-Str.	11.400 m <sup>2</sup>
	<hr/>
zusätzl. Kleinbetriebe	3.000 m <sup>2</sup>
sonstige Solitärflächen	6.000 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	67.900 m <sup>2</sup>

Von dieser Gesamtfläche entfallen nach BBE 30.805 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf den Lebensmitteleinzelhandel und davon wiederum rund 18.000 m<sup>2</sup> auf Großflächen (Verbrauchermarkt, SB-Warenhäuser). Dominierend ist



Zittau, Innenstadt, Rathaus

## Standort Zittau

dabei die SB-Warenhaus-Verkaufsfläche der Beteiligungsgesellschaft mit 7.165 m<sup>2</sup>.

Laut BBE sind zur Volldeckung des Bedarfs der Bevölkerung ca. 1,35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner erforderlich, wobei sich die Einwohnerzahl unter Einschluß des Marktpotentials des Umlandes bemißt. Bei der vorerwähnten „Zentralität“ von Zittau sind der städtischen Einwohnerzahl deshalb auch anteilig Einwohner der Umlandgemeinden hinzuzurechnen, so daß zur Ermittlung des Flächenbedarfs (im Jahr 2005) von rund 49.400 Einwohnern auszugehen ist. Zu berücksichtigen ist dann noch der zugrundegelegte Kaufkraftindex von Zittau des Jahres 2005, den BBE mit 88 % annimmt. Bei diesen Parametern ergibt sich damit für Zittau ein Flächenbedarf von rund 58.700 m<sup>2</sup> nach folgender Formel:

$$49.400 \text{ Einwohner} \times 1,35 \text{ m}^2 / \text{Einwohner} \times 88 \% = 58.687 \text{ m}^2$$

Die Gesamtverkaufsfläche der Fondsimmobilie von 11.400 m<sup>2</sup> deckt damit statistisch den Bedarf von 9.596 Menschen ab und entspricht rund 20 % der zur Volldeckung erforderlichen Gesamtfläche.

Die derzeitig tatsächlich vorhandene Gesamtfläche von rund 68.000 m<sup>2</sup> wird nach den Ausführungen der BBE nur unterschiedlich wettbewerbswirksam. Wegen der Kleinteiligkeit der innerstädtischen Flächen und dem Fehlen von Großflächen am Stadtrand („grüne Wiese“) wird sich der Wettbewerb um den Kunden wesentlich im Rahmen der vorbeschriebenen Einkaufszentren mit SB-Warenhäusern abspielen; daneben ist nach BBE mittelfristig mit erheblichen Flächenabgängen von rund 8.000 m<sup>2</sup> zu rechnen.

### 9) Wettbewerbschancen der Fondsimmobilie

Entscheidend für die Bewertung der anhaltenden Wettbewerbsfähigkeit sind

- projektgebundene Qualitätsmerkmale (Standortgüte, Bau- und Nutzungskonzept usw.) und



Ausschnitt Luftbildaufnahme Zittau vom 27.01.1997.  
Im Vordergrund das Einkaufszentrum ‚Dreiländerpark‘.  
Im Hintergrund das Stadtzentrum von Zittau bzw. die angrenzende Wohnbebauung.

- die Marktconstellation bzw. relative Schlagkraft und absolute Durchsetzungsfähigkeit des Komplexes am Standort Zittau im Verhältnis zu Wettbewerbern.

#### a) Standort

Das *real*-SB-Warenhaus mit Fachmärkten befindet sich in Zittau in der Christian-Keimann-Straße. Es besetzt einen städtebaulich integrierten, südöstlich des Zittauer Zentrums gelegenen Standort. Die Distanz zur Stadtmitte beträgt nur 750 m.

Der Standort ist dreiseitig von Wohngebäuden bzw. -siedlungen umgeben. Im Osten und Süden setzen sich diese aus mehrgeschossigen Wohnhäusern zusammen. Die fußläufige Erreichbarkeit der vergleichsweise bevölkerungsreichen südlichen Wohngebiete wird durch zwei zwischengeschaltete Brachflächen beschnitten, erfährt im Gefolge von Gehwegausbauten jedoch eine erhebliche Steigerung. Im Norden findet der Standort eine Begrenzung durch Gartenge-

lände und ein daran anschließendes Friedhofsareal.

Mittels Pkw ist der Standort mehrseitig anfahrbar, was zu einer Entzerrung des Kundenverkehrs führt. Die kleinräumige Anfahrt erfolgt über die westöstlich ziehende Christian-Keimann-Straße. Sie ist mit der Brückenstraße verknüpft, die südliche und östliche Wohngebiete erschließt. Ihr nördlicher Teilabschnitt stellt eine Verbindung mit dem Kreuzungsbereich von Hamerschmied-, Rosa-Luxemburg- und Görlitzer Straße (B 99) her.

Christian-Keimann- und westliche Brückenstraße führen unmittelbar auf die Friedensstraße – eine hochgradig frequentierte Radiale. Sie dient als Direktverbindung zwischen dem nach Tschechien führenden Grenzübergang Friedensstraße sowie Stadtring und Stadtzentrum. Unweit südlich der Einmündung der Christian-Keimann-Straße setzt sich diese bedeutende Verkehrsader über die Südstraße fort. Die entstehende Achse erschließt Zittaus südliches Umland.

Ausbau und Verbreiterung von Christian-Keimann- und Brückenstraße in Verbindung mit einer (geplanten) verkehrstechnischen Aufwertung der Kreuzung im Bereich Friedensstraße erhöhen die Kapazität bestehender Anfahrtsmöglichkeiten erheblich. Durch die Verbreiterung der Nordzufahrt wird ein bisher bestehender Engpaß beseitigt. Der Standort erfährt dadurch insgesamt verbesserte Einbindung in Zittaus übergeordnetes Verkehrsnetz.

Gemessen an allgemeinen Standards ist dem Standort eine mittlere Verkehrswertigkeit zu attestieren. Es ist allerdings festzustellen, daß keines der ansässigen Fachmarktzentren mit einer verkehrsbezogenen Spitzenlage aufwarten kann. In Konsequenz bescheren gegebene Verkehrsparameter dem Standort der Fondsimmoblie voll und ganz befriedigende Wettbewerbsgrundlagen.

#### b) Baukonzept

Das Grundstück der Fondsimmoblie umfaßt 40.500 m<sup>2</sup>. Die Mietfläche beträgt rund 14.680 m<sup>2</sup>, die Stellplatzanzahl ca. 600 Stück.

Der Baukörper der Fondsimmoblie entspricht bewährten konzeptionellen Mustern der Angebotsform „Fachmarktzentrum“.

- es wurde eine primär und kompromißlos an funktionalen Bedürfnissen ausgerichtete Architektur umgesetzt, d. h. ein Verzicht auf gestalterische, an ästhetischen Gesichtspunkten orientierte, kostentreibende Schnörkel.
- die Baukonzeption erfolgt unter vorrangiger Berücksichtigung der nutzerseitigen Anforderungen.
- geflieste Böden, einheitliche Fassaden, strapazierfähige Baumaterialien usw. gewährleisten minimierte Pflege- und Unterhaltsaufwendungen.
- die Verkaufsflächen sind ebenerdig zugänglich. Innere Bewegungswiderstände bzw. funktio-



Stadtplanausschnitt Zittau mit Kennzeichnung des Standortes des Beteiligungsobjektes

nale Brüche werden ausgeschaltet, kostspielige Erschließungen mittels Treppenaufgängen, Rollsteigen oder -bändern werden vermieden.

- der Aufnahme ruhenden Kundenverkehrs dienen in ausreichender Zahl vorhandene ebenerdige Stellplätze, von denen aus die Verkaufsflächen bequem erreichbar sind.

Baulich-funktional entspricht die Fondsimmoblie hohen Standards.

Beispielhaft sei auf die großzügig dimensionierten, spitzentechnisch ausgestatteten Fleischaufbereiteräume und Kühlkammern verwiesen.

Summa summarum scheut das Fondsobjekt sicherlich keinen Vergleich mit örtlichen Wettbewerbsobjekten.



Pkw-Parkplatzanlage Zittau mit altem Baumbestand

## Standort Zittau

### c) Nutzungskonzept

Der Nutzungsmix des ‚Dreiländerparks‘ beinhaltet drei bedeutende Betriebsformen des Einzelhandels:

- Das „Selbstbedienungs-Warenhaus“ (SB-Warenhaus) als weithin ausstrahlenden Magnetbetrieb erster Ordnung,
- die hier als Magnet zweiter Ordnung einzustufende Betriebsform „Fachmarkt“ und
- die als konzeptionelle Ergänzungskomponente einzuordnende Betriebsform „Fachgeschäft“ (einschließlich Verkaufsstellen des Ladenhandwerks).

Die Fondsimmoblie verfügt über zwei Fachmärkte, nämlich einen Baumarkt sowie einen Betten-/Heimtextilien-Markt.

BBE führt zum Typus des Baufachmarktes und des Fachmarktes Betten-/Heimtextilien aus:

„Baumärkte lassen sich als Einzelhandelsbetriebe abgrenzen, die auf Verkaufsflächen ab 2.000 m<sup>2</sup> mindestens 25 Warengruppen aus den Bereichen Holz, Baumaterial/Baustoffe, Sanitär/Heizung, Eisenwaren/Werkzeuge, Raumausstattung und Elektro führen. Inzwischen gehört die Angliederung von Gartencentern

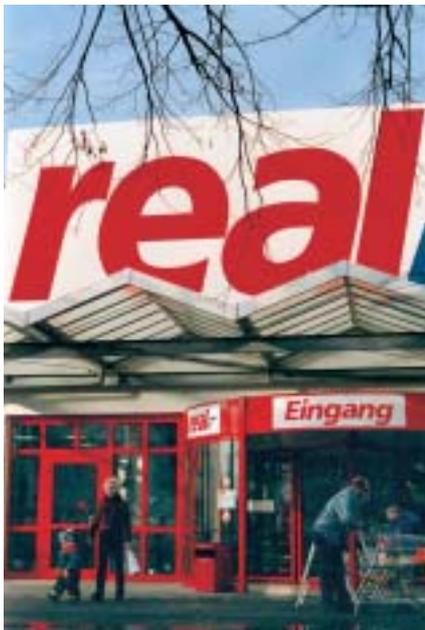
bzw. entsprechenden Abteilungen weitgehend zum Standard. Die durchschnittliche Raumleistung 30 führender Baumarktbetreiber lag 1995 bei rund DM 3.600/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Spannweite reicht von ca. DM 2.650/m<sup>2</sup> bis hin zu rund DM 5.000/m<sup>2</sup>.

Das Wesen des Fachmarktes für Betten-/Heimtextilien ergibt sich aus seiner Bezeichnung und bedarf keiner vertiefenden Erklärung.“

Hinsichtlich des funktionalen Zusammenspiels integrierter Komponenten wertet BBE den Branchenmix der Fondsimmoblie:



Lageplan: Das der Beteiligungsgesellschaft gehörende Grundstück ist rot umrandet. Das rot gestrichelt umrandete Teilgrundstück (3.775 m<sup>2</sup>), auf dem ein Verwaltungsgebäude steht, wurde nicht erworben. Wegen der Parkplatznutzung verweisen wir auf die vertraglich vereinbarten gegenseitigen Dienstbarkeiten. Rot: Mietfläche real,-SB-Warenhaus. Blau: Mietfläche Raiffeisen. Gelb: Mietfläche Dänisches Bettenlager



Haupteingang *real*-SB-Warenhaus

- Es dominiert das SB-Warenhaus, das einmal als Zugpferd des Komplexes, zum anderen als selbsttragende Betriebsform anzusprechen ist.
- Die vorgelagerte Shop-Zone bildet ein abrundendes, die Attraktivität des Fachmarktzentrums förderndes Element. Sie repräsentiert einen wirtschaftlich nahezu 100-prozentig abhängigen Satelliten. Die Verbindung von Shops und SB-Warenhaus zählt heute zum Standard.
- Bei der Standortunion von SB-Warenhaus und Baumarkt handelt es sich um eine funktionierende Allianz, aus welcher die Baumarkt-Komponente in aller Regel den höheren Nutzen zieht. In Anbetracht interner Größenverhältnisse sowie der örtlichen Wettbewerbskonstellation gilt diese Generalaussage verstärkt für die Fondsimmoblie, da sich hier Zittaus größtes SB-Warenhaus und der kleinste Baumarkt Zittaus ergänzen. BBE klassifiziert den integrierten Baumarkt als „Semi-Satelliten“ des SB-Warenhauses.
- Der Bettenfachmarkt zieht ebenfalls höheren Nutzen aus seinem Verbund mit dem SB-Warenhaus als er letzterem stiftet. Dessen

ungeachtet stellt es eine besatztechnische Bereicherung des Gesamtkomplexes dar. Aufgrund lokaler Angebotskonturen sowie konsequenter Absatzpolitik stuft BBE diesen Fachmarkt gleichwohl als vergleichsweise unabhängige Größe ein.

Zusammenfassend stellt BBE fest, daß die gewählte Branchen- bzw. Betriebsformenkombination Synergien erzeugt. Der Fondsimmoblie sind bei einem Vergleich mit den Hauptwettbewerbsstandorten zumindest gleichrangige Wettbewerbschancen zuzuordnen, zumal die Schlüsselkomponente „SB-Warenhaus“ die stadtweit größte Verkaufseinheit ihrer Art repräsentiert.



Eingang zum Baumarkt

#### d) Mietflächenstruktur

Dominante Bedeutung kommt der Großfläche des *real*-SB-Warenhauses zu. Diese Betriebsform orientiert sich stark an der Grundversorgung der Menschen und erzeugt deshalb eine hohe Besucherfrequenz.

Beispiel: Bei einem Jahresumsatz von DM 45 Mio. allein im SB-Warenhaus ergeben sich bei Annahme eines durchschnittlichen Einkaufs von DM 58,50 ca. 770.000 Kaufvorgänge im Jahr oder ca. 2.600 pro Tag (bei angenommenen 300 verkaufsoffenen Tagen p. a.).

Der Kassenzone des SB-Warenhauses unmittelbar vorgelagert, befindet sich eine großzügig dimensionierte Ladenzeile (Shop-Zone bzw. Mall) mit SB-Restaurant, Schlüsseldienst, Blumenanbieter, Uhren- & Schmuckgeschäft, Bäcker und Metzger, Zeitschriften/Papierwaren- und Fotogeschäft.

Die Mall führt zum integrierten Getränkemarkt sowie zum Baumarkt. Baulich abgesetzt entsteht das Dänische Bettenlager.

#### Tabellarische Darstellung der Mietflächenstruktur der Fondsimmoblie

Betrieb	Mietfläche in		Mietflächenanteil in	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
<i>real</i> ,- davon SB-Warenhaus m. Getränkemarkt Shop-Zone	9.617	8.651	65,6	90,0
		966		10,0
Baumarkt, davon Hauptverkaufsfläche, überdachte Freifläche, reine Freifläche	4.206	2.873	28,6	68,3
		215		5,1
		1.118		26,6
Bettenfachmarkt	860		5,9	
<b>Insgesamt</b>	<b>14.683</b>		<b>100,0</b>	

# Standort Zittau



Haupteingangsbereich des *real*, -SB-Warenhauses



*real*, -SB-Warenhaus (Nonfood)



Laufzone im SB-Warenhaus



*real*, -SB-Warenhaus / Fahrradabteilung



*real*, -Frischemarkt, Obst, Gemüse



*real*, -Fleisch- und Wurstabteilung



*real*, -Fernsehangebot

## 10) Bewertung der Mieterstruktur durch BBE

Elementare Bedeutung in Bezug auf die Güte des Fondsobjektes kommt der Marktstellung/Marktpositionierung der Mieter zu.

### a) *real*,-SB-Warenhaus

**Mit dem zur Metro-Gruppe zählenden *real*,-SB-Warenhaus konnte Deutschlands in diesem Segment mit weitem Abstand führender Betreiber als Mieter gewonnen werden.**

In Bezug auf Sortimentskompetenz, Infrastruktur, Service, Preisgestaltung und Einkaufseffizienz stellt sich *real*,- als ausnehmend leistungsfähiger Betreiber dar. Ausweislich einer seitens der GfK und McKinsey durchgeführten Imagebefragung/Faktorenanalyse nimmt *real*,- eine Spitzenstellung unter den in die Untersuchung einbezogenen SB-Warenhäusern ein.

So setzte *real*,- im Geschäftsjahr 1994/95 auf 1.105.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche DM 10,7 Mrd. um, woraus sich ein Brutto-Umsatz von rund DM 9.680 je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. ein Plus jenseits 18 % gegenüber dem Branchenmittelwert von rund DM 8.170/m<sup>2</sup> errechnet.

Von bewertungstechnisch entscheidender Bedeutung ist, daß dieser wettbewerbsmächtige, mit hoher Bonität versehene Betreiber den größten Teil (9.617 m<sup>2</sup>, 65,5 % aus 14.683 m<sup>2</sup>



Der Kassenzone des SB-Warenhauses vorgelagert (links im Bild) befindet sich die großzügig dimensionierte Ladenzeile (Shopzone, Mall) mit SB-Restaurant

Gesamtmietfläche) der im Fondsobjekt vorhandenen Mietflächen belegt. Latent stets bestehende Mietausfallrisiken sind dementsprechend sehr gering zu veranlassen, zumal die hinter *real*,- stehende Metro-Gruppe zum Kreis weltweit führender Handelsunternehmen zählt.

### b) Raiffeisen Handelsgenossenschaft (Baumarkt)

Die Raiffeisen Handelsgenossenschaft Hermsdorf/Erzgebirge e. G. gehört der Kategorie regional agierender, langjährig etablierter Unternehmen an.

Nach vorliegenden Informationen liegt eine positive Geschäftsentwicklung vor. Beschäftigtenzahl und Umsatz weisen nach oben (nähere Angaben im Abschnitt „Mieter und Mietverträge“).



Blick in den Baumarkt

### c) Dänisches Bettenlager (Bettenfachmarkt)

Das Dänische Bettenlager beschäftigt bundesweit rund 1.500 Mitarbeiter. 1995 bezifferte sich der Nettoumsatz seiner 185 Filialen auf DM 335 Mio. Umsatzbezogen rangiert das Dänische Bettenlager unter den Top-20 des bundesdeutschen Möbeleinzelhandels.

Das Unternehmen ist als marktstarker Betreiber zu klassifizieren (nähere Angaben im Abschnitt „Mieter und Mietverträge“).



*real*,-SB-Warenhaus, Kassenzone

# Standort Zittau

## 11) Zielumsatz der Fondsimmobilie

Für die anhaltende Wirtschaftlichkeit der Fondsimmobilie ist entscheidend, daß die Mieter auf den angemieteten Flächen Umsätze zumindest in der Höhe erzielen können, welche die Bezahlung der geschuldeten Mieten erlaubt (Mindestumsatz).

Die Ermittlung dieser Umsätze erfolgt, indem sog. Mietdeckungsbeiträge zugrundegelegt werden. Dieser Mietdeckungsbeitrag ist der Prozentsatz des Umsatzes, der erfahrungsgemäß zur Bezahlung von Mietkosten angesetzt werden kann und bei dem dem Betreiber dann angemessene Ergebnisse verbleiben. Diese Deckungsbeiträge variieren je nach Sortimentsstruktur. So ist der Deckungsbeitrag „Miete“ im Lebensmittelbereich vergleichsweise niedrig und im Bereich der anderen Artikel (Non-Food) deutlich höher. Auch innerhalb eines Sortiments gibt es Variationen, da abhängig von der Qualität des Betreibers, des Sortiments und der preislichen Position unterschiedliche Erträge erzielt werden.

In der nebenstehenden Tabelle werden branchentypische Werte zugrundegelegt. Bei der Ermittlung der erforderlichen Mindestumsätze ist beim Mieter *real*, -SB-Warenhaus zu berücksichtigen, daß dieser branchentypisch die seiner Betriebsfläche vorgelagerten Shopflächen an kleinere Betreiber, häufig lokaler Herkunft, untervermietet und aus dieser Untervermietung feste Mieterlöse erzielt.

Deshalb ist bei der Ermittlung der vom Betreiber der SB-Warenhausfläche zu erreichenden Mindestumsätze ein fiktiver Erlös aus der Vermietung dieser Shopflächen abzuziehen. Für Zwecke der Kalkulation wird hierbei von einem Mieterlös von monatlich DM 25,-/m<sup>2</sup> für die gesamte Fläche ausgegangen. Dementsprechend sind die Mietkosten des SB-Warenhauses, die durch Deckungsbeiträge zu erwirtschaften sind, um die kalkulierten Erlöse aus der Untervermietung zu reduzieren, so daß durch die Miete des Betreibers des *real*, -SB-Warenhauses nur DM 1,79 Mio. p. a. abzudecken sind.



Baumarkt

### Jahresmieten, Deckungsbeiträge, Mindestumsätze und daraus abgeleitete Raumleistungen nach Betrieben

Betriebsform/ Branche	Jahresmiete in DM (gerundet)	Deckungs- beitrag „Miete“ in % des Umsatzes	Notwendiger Jahresumsatz, um die Mieten zu „verdienen“ in TDM	Notwendige Raumleistung (Brutto-Umsatz) in DM/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
SB-Warenhaus <sup>1)</sup>	1.787.400	4,0	44.685	7.210
Fachgeschäfte <sup>2)</sup>	289.800	3,5	8.280	8.570
Fachmarkt 1: Baumarkt <sup>3)</sup>	458.300	7,0	6.547	2.440
Fachmarkt 2: Bettenfachmarkt <sup>4)</sup>	141.100	6,5	2.170	3.360
<b>Insgesamt</b>	<b>2.676.600</b>	<b>4,3</b>	<b>61.682</b>	<b>5.875</b>

<sup>1)</sup> Verkaufsfläche, incl. Getränkemarkt: rund 6.200 m<sup>2</sup>

<sup>2)</sup> Einschl. Verkaufsflächen des Ladenhandwerks, handwerksnaher Dienstleistung und Gastronomie (= 966 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

<sup>3)</sup> Der berechneten Raumleistung liegen gewichtete Verkaufsflächen zugrunde:

Überdachte Freiflächen wurden – wie in der wettbewerbsanalytischen Praxis üblich – mit Faktor 0,5 gewichtet, reine Freiflächen mit Faktor 0,25. Maximal verkraftbar dürften 7,5 % Mietkostenbelastung sein. Anrechenbare Verkaufsfläche: 2.685 m<sup>2</sup>.

<sup>4)</sup> Die Verkaufsfläche wurde mit 75 % der Mietfläche bzw. 645 m<sup>2</sup> angesetzt.

Vergleicht man die konkret zugrundegelegten Raumleistungen für die Fondsimmobilie, so zeigt sich, daß diese deutlich unter den durchschnittlichen Raumleistungen der jeweiligen Betriebsform liegen.

So beträgt die durchschnittliche Raumleistung bei SB-Warenhäusern laut BBE DM 8.170/m<sup>2</sup>/Jahr.

Bei Baumärkten liegt die durchschnittliche Raumleistungen bei DM 3.600/m<sup>2</sup>/Jahr.

Die durchschnittliche Raumleistung der *real*, -SB-Warenhäuser liegt noch sehr viel höher, nämlich bei DM 9.680/m<sup>2</sup>/Jahr.

**Im Ergebnis zeigt dies, daß die von den Mietern der Fondsimmobilie geschuldeten Mieten auch dann verdient werden können, wenn die Raumleistung deutlich unter dem Branchendurchschnitt liegen, mit anderen Worten, auch unterdurchschnittliche Raumleistungen reichen, um die Miete zu verdienen.**

Ein „Sicherheitspolster“ besteht hierbei für den Bereich der Baumarktkette. Hier beträgt die angesetzte Raumleistung (DM 2.440/m<sup>2</sup>) im Verhältnis zur branchenüblichen Raumleistung von DM 3.600 nur rund 68 %.



Die Mall mit Shop- und Dienstleistungsflächen



Mall, Schreibwaren, Lotto-Toto



Mall, Blumenshop



Mall, Bäckerei/Backshop mit Café



Mall, Fotogeschäft



Mall, Goldwaren, Schmuck, Uhren-Shop

# Standort Zittau

## 12) Umsatzprojektion der BBE für die Handelsflächen der Fondsimmoblie<sup>1)</sup>

Jahr	real,- SB-Warenhaus		Shops		Raiffeisen-Baumarkt		Bettenfachgeschäft Dänisches Bettenlager		Gesamt	
	Raumleistung in DM/m <sup>2</sup>	Umsatz in TDM	Raumleistung in DM/m <sup>2</sup>	Umsatz in TDM	Raumleistung in DM/m <sup>2</sup>	Umsatz in TDM	Raumleistung in DM/m <sup>2</sup>	Umsatz in TDM	Umsatz in TDM	Raumleistung in DM/m <sup>2</sup>
1. Jahr: 1997	6.300	39.060	7.400	7.150	2.000	5.370	–	–	51.580	5.240
2. Jahr: 1998	6.700	41.540	7.850	7.580	2.200	5.910	3.200	2.060	57.090	5.440
3. Jahr: 1999	7.100	44.020	8.350	8.070	2.350	6.310	3.500	2.260	60.660	5.780
4. Jahr: 2000	7.500	46.500	8.800	8.500	2.450	6.580	3.700	2.390	63.970	6.090
5. Jahr: 2001	7.750	48.050	9.100	8.790	2.550	6.850	3.700	2.390	66.080	6.290
ab 6. Jahr: <sup>2)</sup>	7.700	47.740	9.050	8.740	2.550	6.850	3.700	2.390	65.720	6.260
Ist-/Soll-Vergleich <sup>2)</sup>	+ 490	+ 3.055	+ 480	+ 460	+ 110	+ 303	+ 335	+ 220	+ 4.038	+ 385

<sup>1)</sup> Umsätze und Raumleistungswerte jeweils gerundet. Zugrunde liegen folgende Verkaufsflächen: SB-Warenhaus incl. Getränkemarkt = 6.200 m<sup>2</sup>, Shop-Zone = 966 m<sup>2</sup>, Baumarkt = 2.685 m<sup>2</sup> (Freiflächen gewichtet), Bettenfachmarkt = 645 m<sup>2</sup>.

Der ab dem 6. Jahr ausgewiesene leichte Umsatzrückgang des SB-Warenhauses sowie vorgelagerter Shops resultiert aus einem unterstellten Ausbau des Einzelhandelsnetzes im tschechischen Hinterland.

<sup>2)</sup> Der Soll-Ist-Vergleich ergibt sich aus den „notwendigen Raumleistungen“ (Seite 22) zu den Werten „ab dem 6. Jahr“.

Es ist demnach davon auszugehen, daß die zur Bezahlung der geschuldeten Mieten erforderlichen Jahresumsätze (TDM 44.685 bei real,-, TDM 8.280 bei den Shops, TDM 6.547 beim Baumarkt, TDM 2.170 beim Dänischen Bettenlager, insgesamt TDM 61.682 p. a., vgl. hierzu die Tabelle auf Seite 22) nach der üblichen Anlaufphase anhaltend erreicht – ja sogar überschritten – werden; dies ungeachtet der Bonität der jeweiligen Mieter.

### 13) Kaufkraftbindung in % des Marktpotentials

Unter Ziffer 7 (Seite 15) wurde ausgeführt, daß das Marktpotential (Kaufkraftpotential) von Zittau unter anteiliger Einbeziehung der Kaufkraft der Umlandgemeinden p. a. DM 436 Mio. beträgt.

Der zur Erwirtschaftung der geschuldeten Mieten erforderliche Jahresumsatz der Fondsimmoblie beträgt laut BBE TDM 61.682 p. a., das entspricht 14,15 % des Kaufkraftpotentials. Anders ausgedrückt wird Wettbewerbern kumulativ ein Marktvolumen (Kaufkraftpotential) von über 85 % zugeordnet.

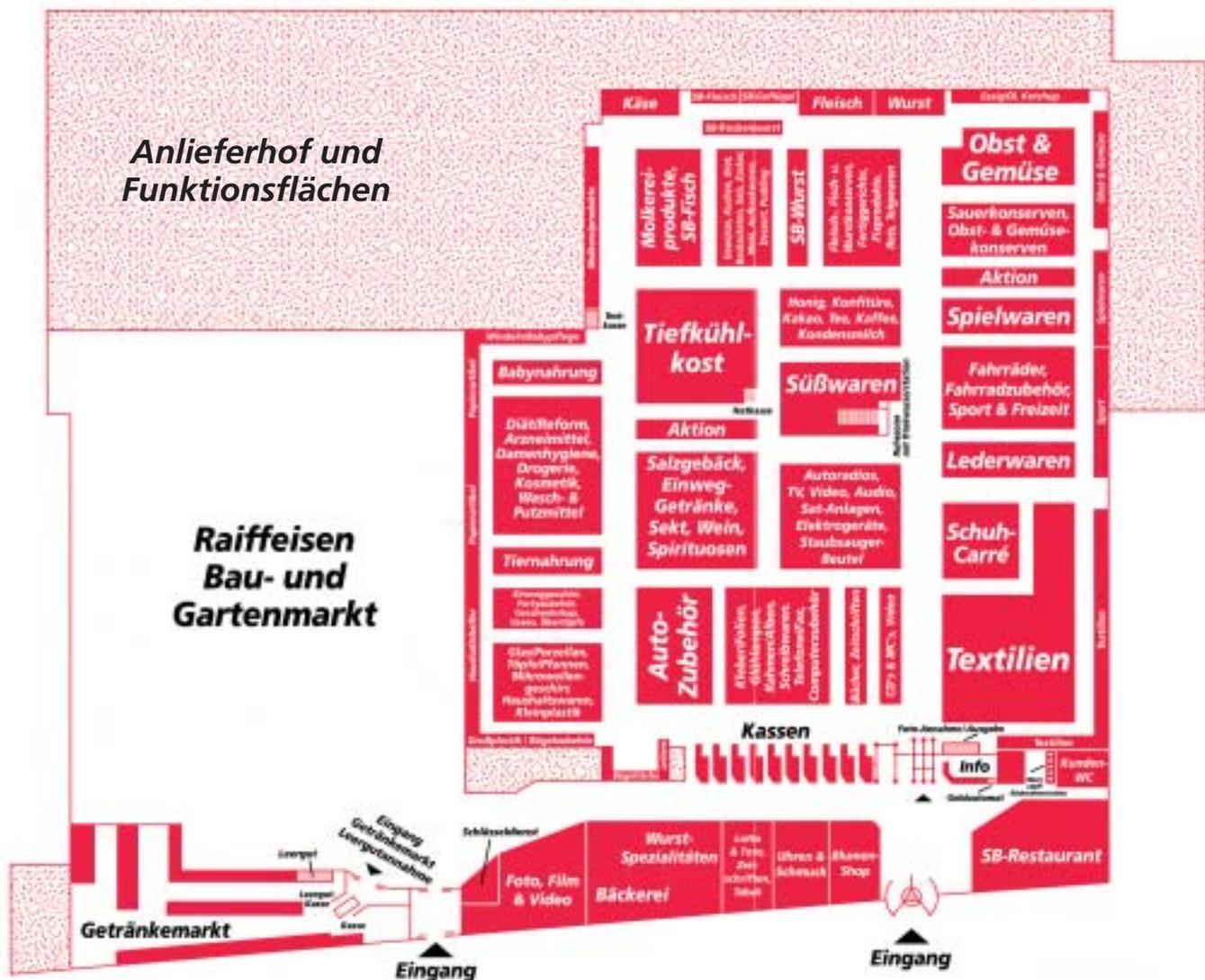
Da die Fondsimmoblie im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels über die größte Fläche aller hier relevanten Wettbewerber verfügt und zudem der SB-Warenhaus-Betreiber die wohl

real,-SB-Warenhaus Garantieverprechen für Kunden

wettbewerbsstärkste Adresse darstellt, schätzt die Beteiligungsgesellschaft die Wahrscheinlichkeit hoch ein, daß mit der Fondsimmoblie zumindest die erforderlichen Mindestumsätze erreicht werden können.

### 14) Auszug aus der zusammenfassenden Gesamtbewertung der BBE:

- a) Zittaus inländisches Einzugsgebiet (einschl. Stadt) wird im Jahr 2005 ca. 95.300 Menschen beheimaten.



Aufteilung des real-,SB-Warenhauses mit Shopzone und Baumarkt

- Zudem greift Zittaus Marktgebiet relativ weit auf Grenzgebiete Polens und Tschechiens aus.
- In Bezug auf die Bevölkerungszahl liegt eine ausnehmend günstige Relation zwischen Stadt und Einzugsgebiet vor. Darüber hinaus weist die Einwohnerschaft des Einzugsgebietes eine sehr stark ausgeprägte Einkaufsbindung an Zittaus Versorgungskomplex auf.
  - Zittau wird einen ungewöhnlich hohen Zentralitätsindex um 174 aufweisen, d. h. der jährliche Gesamtumsatz ortsansässiger Einzelhandelsbetriebe summiert sich auf ca. 174 % städtischen Kaufkraftpotentials.
  - Bei Wertung der besonderen Qualitätsfaktoren ist die Fonds-
- immobilie dem Kreis wettbewerbsmächtiger Versorgungskomplexe zuzurechnen. Standortwertigkeit, Bau- und Nutzungskonzept, die Marktposition gewonnener Mieter usw. scheuen keinen Vergleich mit ansässigen Wettbewerbern.
  - Der Mindest-Sollumsatz der Fondsimmobilie beläuft sich auf ca. DM 61,7 Mio. p. a. Nach Abschluß der Markteinführungs- bzw. Initialphase kann mit einem jährlichen Gesamtumsatz von rund DM 65,7 Mio. gerechnet werden.
  - Gemäß Projektion werden sämtliche Betriebe den jeweils berechneten Sollumsatz erreichen bzw. in mehr oder minder ausgeprägtem Maße überschreiten.
  - Durchgeführte Analysen weisen die Fondsimmobilie als einen der bedeutendsten Zittauer Versorgungskomplexe aus. Dem Objekt eröffnen sich günstige Perspektiven, sich als fester Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsnetzes zu etablieren.
  - Vor diesem Hintergrund kann eine nachhaltige Behauptungsfähigkeit des Fachmarktkomplexes im Rahmen des örtlichen Wettbewerbs angenommen werden. Vor diesem Hintergrund erscheinen Marktbehauptungsfähigkeit und Ertragskraft der Fondsimmobilie gewährleistet.
  - Restrisiken können – wie bei jeder Investition – naturgemäß nicht ausgeschlossen werden.

# Standort Görlitz

## 1) Lage, Verkehrsanbindung (BBE)

Görlitz ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der östlichen Oberlausitz und zugleich der Mittelpunkt der länderverbindenden Euroregion Neiße.

Großräumig determinierend wirkt die unmittelbare Nachbarschaft zur Republik Polen und zu Tschechien.

In das regionale Verkehrsnetz ist Görlitz gut eingebunden. Als maßgebliche Verbindungen fungieren:

- Die über Bautzen nach Dresden führende Bundesstraße Nr. 6
- Europastraße 40 nach Wroclaw (Breslau)
- Bundesstraße 115 in Richtung Cottbus/Berlin
- Bundesstraße Nr. 99 nach Zittau – fortgesetzt nach Liberec (Reichenberg)

Die in Entstehung begriffene Fortführung der Bundesautobahn Nr. 4 ab Weißenberg über Görlitz nach Polen wertet die Verkehrslage der Stadt im Nah- und Fernverkehr erheblich auf; unmittelbar erhält sie Anschluß an die „Goldene Meile“ zwischen Eisenach und Gera sowie beste Verbindungen nach Dresden.

Das Eisenbahnnetz bietet intraregionale Verbindungen in die sächsische Landeshauptstadt Dresden, nach Cottbus (Brandenburg), Zittau und Hoyerswerda.

Zugleich liegt Görlitz an den internationalen Strecken in Richtung

- Wroclaw (Breslau),
- Warszawa (Warschau),
- Krakow (Krakau) und
- Moskau.

Der 1995 eingeweihte Flugplatz Rothenburg/Görlitz – rund 30 km nördlich der Stadt gelegen – gewinnt wachsende Bedeutung im Fracht- und Kurierverkehr. Hier trainiert die Lufthansa Airbus 320-Piloten.

## 2) Görlitz – Teilfunktionales Oberzentrum

Görlitz verfügt über eine angemessene soziale, kulturelle und bildungstechnische Infrastruktur.

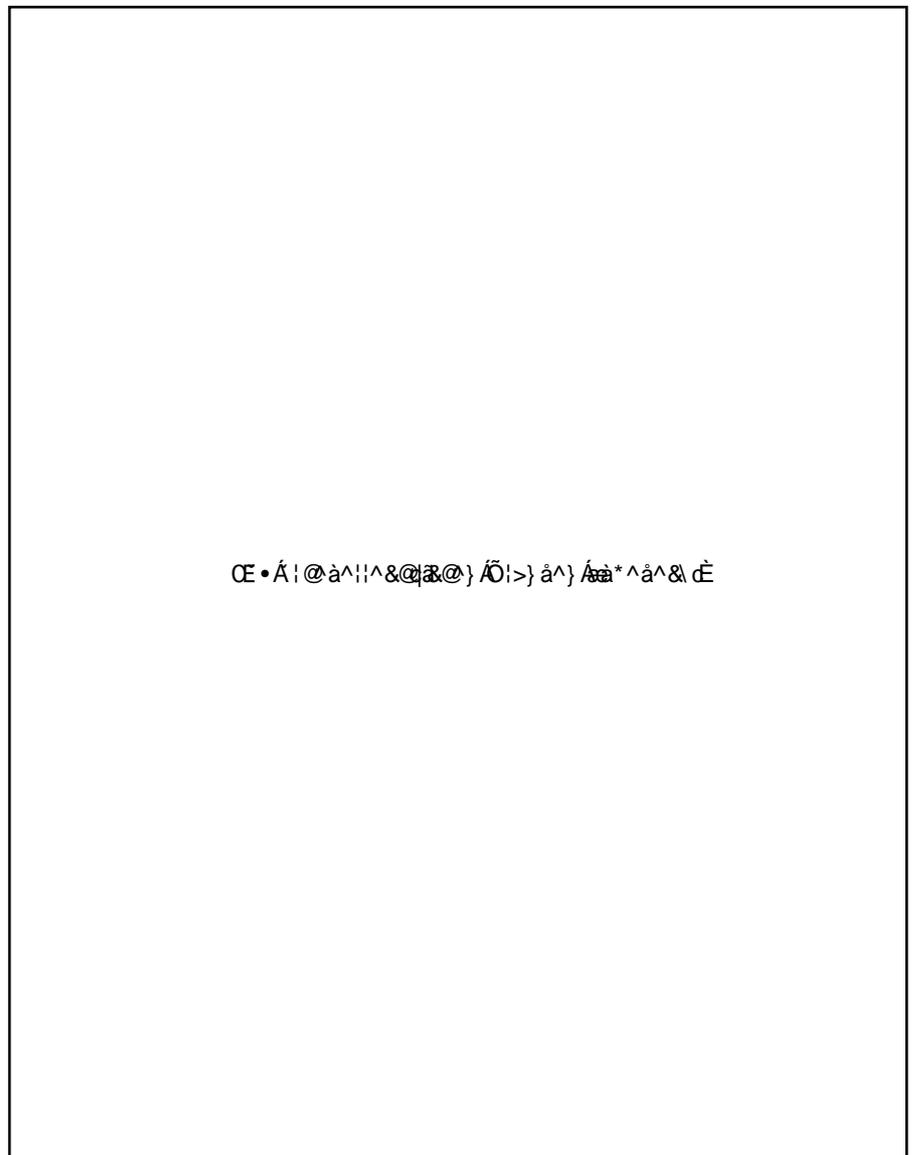
Rund 130 niedergelassene Ärzte, das Klinikum Görlitz sowie das St.-Carolus-Krankenhaus (zusammen rund 950 Betten) gewährleisten eine funktionstüchtige Gesundheitsversorgung.

Das örtliche Ausbildungswesen gründet auf 13 Grundschulen, 7 Mittelschulen und 4 Gymnasien. Ergänzt wird es um das Berufliche Schulungszentrum für Wirtschaft und Sozial-

wesen und das Berufliche Schulungszentrum für Technik. Ansässig sind darüber hinaus zwei Lernbehinderten-Schulen, eine Schule für Geistigbehinderte sowie eine Sprachheilschule.

1992 wird die Stadt mittels Gründung der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Sozialwesen Zittau/Görlitz FH-Standort. Insgesamt werden 17 Studiengänge bzw. rund 30 Studienrichtungen angeboten.

Als Einrichtungen des Kultur- und Freizeitsektors sind Filmzentren (5 Kinos), Theater, Niederschlesisches Kultur-, Kongreß- und Messezentrum, Städtische Kunstsammlung-



CE • Á ! @ à ^ ! ! ^ & @ } / Ö ! > } à ^ } Á \* ^ á ^ & é

Landkarte Görlitz mit den Umlandgemeinden (Einzugsgebiet des Görlitzer Einzelhandels, siehe Aufstellung nächste Seite). Der Standort der Fondsimmoblie ist rot markiert.

gen, Naturkundemuseum, Naturschutzpark, Frei- und Hallenbad sowie zahlreiche Sportstätten anzuführen.

Die vielfältige, von ehemals reichen Handelsstädten durchsetzte Naturlandschaft eröffnet exzellente Erholungsmöglichkeiten – ein bis dato noch unzureichend erschlossenes Potential.

Die Hotellerie erfuhr mit Eröffnung des 186-Betten-Hotels Mercure ein tourismus- und tagungsgerechtes Format.



Görlitz, historische Gebäude

### 3) Einwohnerzahlen Görlitz und Umland

Görlitz verzeichnet – wie die meisten ostdeutschen Städte – rückläufige Bevölkerungszahlen: Von 1990 bis 1994 fiel die Bevölkerungszahl von 72.200 Einwohner (1990) auf 67.755 Einwohner (1994). Per November 1996 hatte Görlitz nurmehr 66.630 Einwohner.

Die bisher beobachtete rückläufige Entwicklung klingt langsam ab. Zwar ist auch weiterhin mit tendenziell sinkenden Bevölkerungszahlen zu rechnen, wobei ursächlich hierfür

jedoch vor allem der Umzug in das unmittelbare Umland ist. BBE geht davon aus, daß sich die Einwohnerzahl von Stadt und Umland gegenüber 1994 bis zum Jahr 2005 um 5 % vermindert.

In Anbetracht der auf polnischer Seite bestehenden Siedlungsstrukturen bzw. der grenzübergreifenden Vorrangstellung des Görlitzer Versorgungskomplexes erschließt sich zudem ein relativ stättlich dimensioniertes (potentielles) Marktgebiet jenseits der Neiße.

Unzureichende Datengrundlagen (Kaufkraftniveau usw.) erlauben hier jedoch lediglich eine pauschalierende Berücksichtigung.



Görlitz, Rathaus

### Übersicht über die Bevölkerung von Görlitz und Umlandgemeinden und über das Einzugsgebiet des Görlitzer Einzelhandels\*

Stadt, Gemeinde	Bevölkerung	Anteil auf Görlitz orientiert in %	Auf Görlitz orientierte Personen
Görlitz	67.755	100	67.755
Bernstadt	4.589	20	918
Berthelsdorf	2.055	20	411
Deschka	450	60	270
Dittelsdorf	1.044	20	209
Groß Krauscha	449	60	269
Groß-Radisch	521	10	52
Kaltwasser	337	60	202
Kodersdorf	2.820	30	846
Königshain	1.282	60	769
Kunnerwitz	672	90	605
Löbau	17.103	10	1.710
Ludwigsdorf	1.094	90	985
Markersdorf	3.655	70	2.559
Nieder-Neundorf	331	60	197
Niesky	12.396	10	1.240
Ostritz	3.550	80	2.810
Reichenbach O.L.	4.655	60	2.793
Rosenbach	1.878	20	376
Schlegel	1.056	30	317
Schönau-Berzdorf	1.984	60	1.190
Schöpstal	2.422	70	1.695
Sohland Rotstein	1.248	40	499
Vierkirchen	2.044	60	1.226
Waldhufen	2.918	20	584
Zodel	662	60	397
<b>Summe</b>	<b>138.970</b>	<b>65</b>	<b>90.916</b>
<b>Bevölkerung im Jahr 2005</b>	<b>132.022</b>	<b>65</b>	<b>86.370</b>

\* Bevölkerungsstand 31.12.1994. Inzwischen verringerte sich die Einwohnerzahl im Untersuchungsraum. Bis zum Jahr

2005 wird in Stadt und Einzugsgebiet ein Bevölkerungsrückgang um 5 % gegenüber 1994 angesetzt.

## Standort Görlitz

### 4) Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

Die Neuordnung der Industriestruktur gestaltet sich schwierig, doch sind in Görlitz immerhin zwei weltweit operierende Großunternehmen niedergelassen: Die mittels einer 120-Mio.-DM-Investition ausgebaute Dampfturbinenproduktion der Siemens AG sowie die aus der Waggonbauanstalt hervorgegangene, 1996 von der US-Investmentgesellschaft Advent International Corporation erworbene Waggonbau Görlitz – das traditionell bedeutendste lokale Industrieunternehmen. DM 80 Mio. werden in den Standort investiert.

Das noch unzureichend entwickelte klein- und mittelständische Gewerbe läßt positive Ansätze erkennen. So agieren die Landskronbrauerei, der Süßwarenhersteller Hoinkis oder AMÜ Leuchtenbau auf internationalem Parkett.

Insgesamt sind in Görlitz über 3.100 Gewerbebetriebe gemeldet, davon 54 Industrieunternehmen, rund 590 Handwerksbetriebe, knapp 1.300 Handels- und Gastronomiebetriebe sowie ca. 1.200 sonstige.

Der expandierende Handels- und Dienstleistungssektor konnte den Verlust industrieller Arbeitsplätze jedoch nur partiell kompensieren.

Die Stadt zählt zu Deutschlands besonders geförderten Wirtschaftsstandorten. Die Erschließung moderner Gewerbegebiete schreitet voran. Zu nennen sind:

- Das Gewerbegebiet Nord-Ost (Klingenwald) mit ca. 9,1 Hektar Gesamtfläche,
- der Industrie- und Gewerbepark Görlitz/Ludwigsdorf auf 56 Hektar Bruttofläche,
- das Gewerbegebiet Nord-West mit 7 Hektar sowie der
- knapp 29 Hektar umfassende Gewerbebestandort Hagenwerder.

In regionalem Maßstab besitzt Görlitz Brückenkopffunktionen bezüglich des polnischen und tschechischen Marktes.



Görlitz, historisches Stadtzentrum

### 5) Kaufkraft

Nach BBE weist Görlitz derzeit einen Kaufkraftindex von nur rund 68,5 % des westdeutschen Durchschnitts auf.

Für die auf Görlitz orientierte Bevölkerung des übrigen Marktgebietes ist von Werten um 60,3 % des westdeutschen Durchschnitts auszugehen.

Wird bis zum Jahr 2005 eine aufholende Kaufkraftentwicklung zwischen 1,5 und 2,0 Prozentpunkten jährlich angenommen, erreicht

- Görlitz im Jahr 2005 einen Wert um 80 %,
- das Umland rund 70 % des westdeutschen Durchschnitts.

Die einzelhandelswirksame Kaufkraft liegt jedoch höher, als diese Kaufkraftindices nahelegen. Insbesondere im Bereich von Warengruppen, die der Grundversorgung (Lebensmittel, Back-/Fleischwaren usw.) dienen, also die maßgeblichen Umsatzträger der Fondsimmobilie als Verbrauchermarkt, reichen die örtlichen Durchschnittsausgaben relativ nahe an den westdeutschen Durchschnitt heran.

Angesichts der langen Nutzungsdauer der Fondsimmobilie beziehen sich alle Berechnungen auf das Stichjahr 2005.

Für dieses Datum erscheint – bezogen auf das Stadtgebiet – ein Basiswert von ca. 80 % des westdeutschen Kaufkraftniveaus als realistisch.

### 6) Verbrauchsausgaben und Marktpotential für das Stadtgebiet Görlitz

Die Zahlen der nebenstehenden Tabelle beziehen sich auf den Einzelhandel im engeren Sinne einschließlich Apotheke und Ladenhandwerk.

Ausgeschlossen sind Handelsumsätze mit Kraftfahrzeugen, Landmaschinen, Mineralölprodukten, Umsätze mit gewerblichen Kunden sowie dem Versandhandel zuzurechnende Ausgaben.

Warengruppe/ Bedarfsgruppe	Pro-Kopf-Ausgaben (West) in DM/Jahr	Zu-/Abschlag in % <sup>1)</sup> (Basis: 80 %)	Pro-Kopf-Ausgabe vor Ort in DM/Jahr	Marktpotential in Görlitz in Mio. DM
Nahrungs- und Genußmittel	2.824	+ 15	2.598	167,2 <sup>2)</sup>
Bäcker & Metzger	683	+ 15	628	40,4
Gartenbedarf, Blumen, Zoo	230	- 10	165	10,6
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	404	0	323	20,8
Apotheken- & Gesund- heitsbedarf	540	+ 10	475	30,6
PBS, BBO, Zeitschriften, Bücher	435	0	313	20,1
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5.116</b>	<b>rd. + 10</b>	<b>4.502</b>	<b>289,7</b>
Bekleidung & Wäsche	1.130	- 10	813	52,3
Stoffe, Wolle, Handarbeiten	99	0	79	5,1
Schuhe	255	- 10	183	11,8
Glas, Porzellan, Keramik & Geschenkartikel	121	- 10	87	5,6
Farben, Lacke, Tapeten, Hausrat, Heimwerkerbedarf	670	0	536	34,5
Sonstige baumarkt- relevante Artikel	394	0	315	20,3
Spielwaren, Sportartikel, Fahrrad, Camping	260	- 10	187	12,0
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2.929</b>	<b>rd. - 6</b>	<b>2.200</b>	<b>141,6</b>
Teppiche, Gardinen, Deko	195	0	156	10,0
Bettwaren, Haus-, Tisch- & Bettwäsche	159	0	127	8,2
Möbel	565	0	452	29,1
Elektro, Leuchten, Haushaltsgeräte	304	0	243	15,6
Unterhaltungselektronik, Musik	437	0	349	22,5
Photo, Kino, Optik	124	0	99	6,4
Uhren & Schmuck	160	- 20	102	6,6
Lederwaren	71	- 20	45	2,9
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>2.015</b>	<b>rd. - 2</b>	<b>1.573</b>	<b>101,3</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>10.060</b>	<b>rd. + 3</b>	<b>8.275</b>	<b>532,6</b>

<sup>1)</sup> Zu- und Abschläge wurden unter Berücksichtigung von Altersaufbau und -entwicklung der Görlitzer Bevölkerung angesetzt. Alle Werte wurden abgerundet.

<sup>2)</sup>  $2.598 \times 64.367 = 167,2$  Mio. ( $67.755 - \text{vgl. Seite 27} - \times 95\%$ )

### 7) Kaufkraftpotential unter Einbeziehung des Görlitzer Umlandes

Wegen seiner überregionalen Bedeutung wird Görlitz anhaltend erheblich mehr Menschen versorgen, als es Einwohner zählt, d. h. Görlitz kommt Versorgungsfunktion auch für sein Umland zu. Laut BBE waren per 31.12.1994 rd. 24.000 Einwohner des Umlandes „auf Görlitz orientiert“.

Bei Ansatz von Verbrauchsausgaben von DM 8.275 pro Person/Jahr ent-

spricht dies einem Kaufkraftpotential von rd. DM 200 Mio. p. a.. BBE geht davon aus, daß aus diesem Potential rd. DM 184 Mio. Görlitz zugerechnet werden können.

Dies entspricht der Kaufkraft von rund. 22.200 Einwohnern.

Das gesamte Marktpotential unter Einbeziehung des auf Görlitz orientierten Umlandes beträgt nach BBE DM 716,3 Mio., d. h. 134,5 % des Marktpotentials des Stadtgebietes von DM 532,6 Mio. In Einwohner gerechnet entspricht dies 86.564.

### 8) Wettbewerb

Görlitz verfügt laut BBE derzeit über eine Einzelhandelsfläche von rund 100.000 m<sup>2</sup>, die sich im wesentlichen auf vier Handelsschwerpunkte verteilt:

Teilraum 1 –  
Bahnhof/Fußgängerzone:

Er umfaßt das gründerzeitliche, auf den Bahnhof zulaufende Geschäftsband der Berliner Straße – heute Görlitzer Fußgängerzone. Als maßgebliche Magnetbetriebe fungieren das Karstadt-Warenhaus sowie das in Entstehung begriffene Bekleidungskaufhaus C&A. Genannte Betriebe besetzen eine Scharnierzone zur historischen Altstadt.

Teilraum 2 – Reichenbacher Straße:

Dieses ältere Stadterweiterungsgebiet erstreckt sich entlang der Reichenbacher Straße. Die Hauptverkehrsachse prägen hochverdichtete Einzelhandels- und Gewerbenutzungen. Im Bereich der Reichenbacher Straße befinden sich:

- Das neu errichtete kleine Versorgungszentrum im Schnittpunkt von Reichenbacher- und Reichertstraße mit Marken-Discounter (Plus, ca. 700 m<sup>2</sup>), Getränkemarkt, Dänischem Bettenlager und Küchenstudio. Die summierte Verkaufsfläche beziffert sich auf ca. 1.800 m<sup>2</sup>, die Distanz zum Fondsobjekt auf rund 200 Meter.
- Die Geschäftsagglomeration Reichenbacher Straße 53–55 mit Marken-Discounter (Tip, 700 m<sup>2</sup>), Blumenhaus (Neißestadt Görlitz Zierpflanzen e. G.), Getränkemarkt, Kleinpreismarkt (McPfenning) und Auspuff-/Reifenservice (pit-stop). Rund 400 Meter vom Fondsobjekt entfernt konzentrieren sich hier rund 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Ein neuer, rund 500 Meter vom Fondsobjekt entfernter Einzelhandels- und Dienstleistungskomplex mit Hard-Discounter (Aldi, ca. 700 m<sup>2</sup>), Apotheke, Sparkasse usw.

# Standort Görlitz

- Kleinteilige Einzelhandelsbetriebe.
- Der jüngst errichtete Hard-Discounter (Lidl, ca. 600 m<sup>2</sup>) in der Friedrich-Naumann-Straße (rund 70 Meter zur Reichenbacher Straße).
- Ein in südlich anschließende Wohngebiete eingebetteter Supermarkt (Spar, 700 m<sup>2</sup>).
- In stadtwärtiger Fortsetzung (Rauschwalder Straße) ein weiterer, zweimal auf kürzester Distanz vertretener Marken-Discounter (Tip, 700 m<sup>2</sup>).

## Teilraum 3 – Königshufen:

In diesem Stadtteil liegt das gleichnamige Einkaufszentrum (Nieskyer Straße 100). Angesiedelt sind SB-Warenhaus, Baumarkt/Gartencenter (beide Marktkauf), Modemärkte (Adler usw.), Schuhmärkte, Technikhaus

(Quelle), Möbelhaus (Multimöbel) sowie zahlreiche Fachgeschäfte. Die Verkaufsfläche des Gesamtkomplexes beläuft sich auf 24.550 m<sup>2</sup>. Im unmittelbaren Anschluß befindet sich eine auf Schöpstaler Gemarkung liegende Fachmarkttagglomeration mit Möbelhaus (Roller), Baumarkt (Praktiker), Hard-Discounter (Aldi), Systemgastronomie (McDonald's) usw. Daneben weist Königshufen mit einem Verbrauchermarkt (Kaufland, ca. 1.500 m<sup>2</sup>) sowie zwei Supermärkten (500 und 800 m<sup>2</sup>) weitere Grundversorger auf.

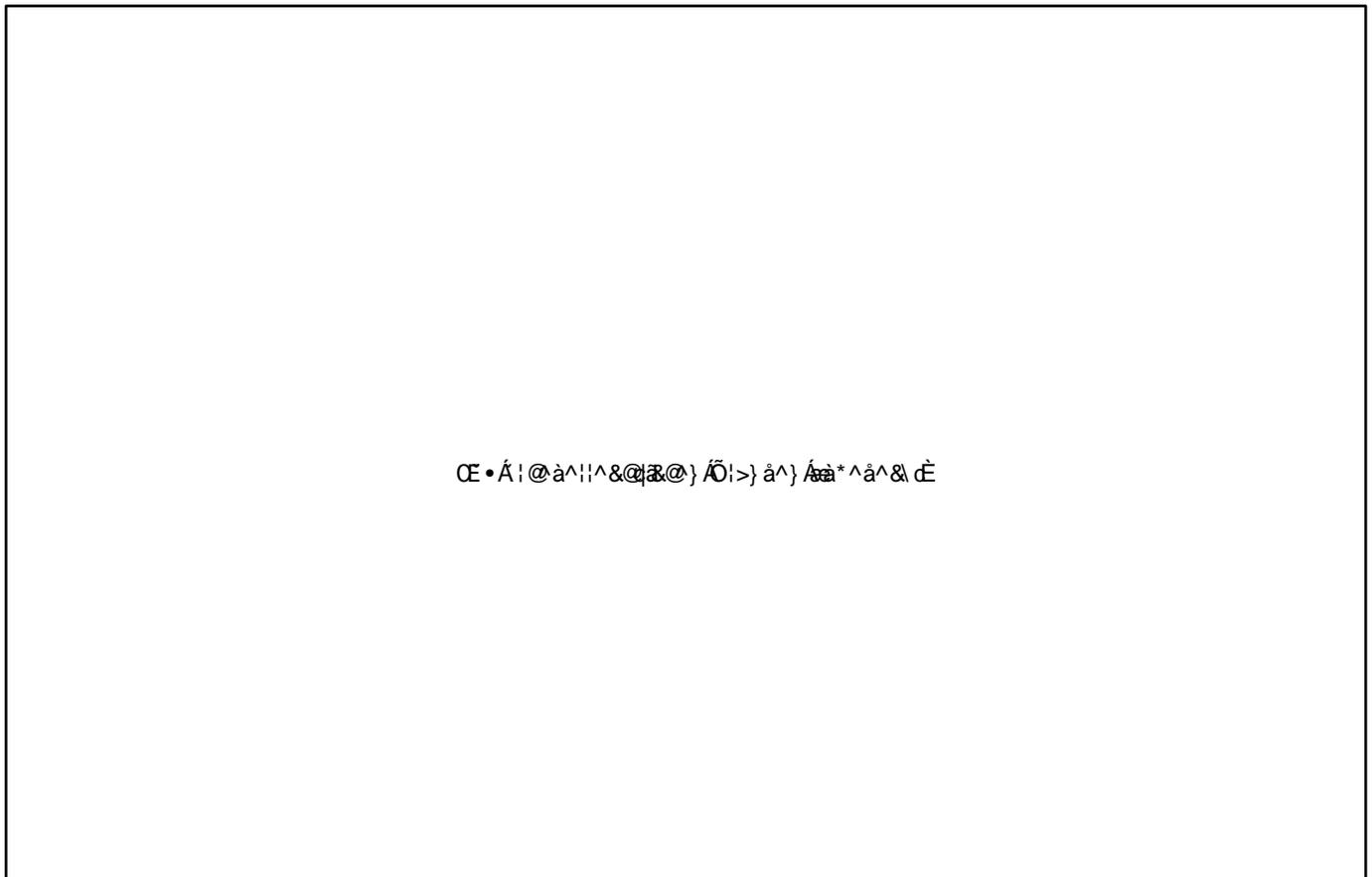
## Teilraum 4 – Weinhübel:

Der Bereich um die Zittauer Straße im südlichen Stadtteil Weinhübel. Als maßgebliche Versorgungseinrichtungen sind zu nennen: Der im Schnittpunkt von Friedrich-Engels- und Zittauer Straße angesiedelte Verbrauchermarkt (Kaufland, 3.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der an der Zittauer

Straße gelegene Hard-Discounter (Aldi, 600 m<sup>2</sup> zzgl. 100 m<sup>2</sup> Shops), die Marken-Discounter in Fritz-Heckert- und Albert-Blau-Straße (Tip und Plus mit je 700 m<sup>2</sup>) sowie der Supermarkt (Spar, 700 m<sup>2</sup>) in der Erich-Oppenheimer-Straße.

Der gesamtstädtische Verkaufsflächenbestand beträgt rund 84.000 m<sup>2</sup>. Einschließlich der Fachmärkte in Schöpstal-Ebersdorf ergeben sich zwischen 98.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup>. Mit der Entstehung weiterer Großflächen ist laut Stadtplanungsamt Görlitz nicht zu rechnen.

Laut BBE sind zur Voldeckung des Bedarfs der Bevölkerung ca. 1,35 m<sup>2</sup> je Einwohner erforderlich, wobei sich die Einwohnerzahl unter Einschluß des Marktpotentials des Umlandes bemißt. Bei der vorerwähnten „Zentralität“ von Görlitz sind der städtischen Einwohnerzahl deshalb auch anteilig Einwohner der Umland-



Stadtplanausschnitt Görlitz mit Kennzeichnung des Standortes der Fonds-Immobilie. Das Grundstück ist rot markiert.

gemeinden hinzuzurechnen, so daß zur Ermittlung des Flächenbedarfs (im Jahr 2005) von rund 86.564 Einwohnern auszugehen ist. Zu berücksichtigen ist dann noch der zugrundegelegte Kaufkraftindex von Görlitz des Jahres 2005, den BBE mit 82,25 % annimmt. Bei diesen Parametern ergibt sich damit für Görlitz ein Flächenbedarf von rund 96.100 m<sup>2</sup> nach folgender Formel:  
 $86.564 \text{ Einwohner} \times 1,35 \text{ m}^2 / \text{Einwohner} \times 82,25 \% = 96.118 \text{ m}^2$

Zusammenfassend ist festzustellen, daß Görlitz im Gegensatz zu zahlreichen anderen Oststädten einen im wesentlichen funktionsfähigen Verkaufsflächenbesatz aufweist bzw. aufweisen wird.

#### 9) Wettbewerbschancen der Fondsimmobilie

Entscheidend für die Chancen der Fondsimmobilie sind:

- Projektbezogene Qualitätsmerkmale (Standortgüte, Bau- und Nutzungskonzept, Mietansätze, Erreichbarkeit etc.)
- Die funktionale bzw. versorgungstechnische Stellung des Projektes im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelsnetzes.

##### a) Standort

Das Fondsobjekt liegt im Görlitzer Westen innerhalb des Stadtteils Rauschwalde mit seinen rund 7.400 Einwohnern. Der Komplex entsteht auf einem ehemals von einem Massa-Verbrauchermarkt genutzten Gelände. Im Kundenbewußtsein ist die Lage deshalb bereits als Versorgungsort verankert.

In unmittelbarem Anschluß an das Projektareal befinden sich 3-geschos- sige Wohnsiedlungen älteren Entstehungsdatums.

Eingefaßt wird das Projektgelände von Reichenbacher- und Reichert- straße. Die Reichenbacher Straße – zugleich Bundesstraße Nr. 6 bzw. Europastraße 40 – ist gut ausgebaut. Die hochgradig frequentierte Ver-



Luftbildaufnahme Görlitz vom 27.01.1997. Rot umrandet der Standort des extra-Verbrauchermarktes zwischen dem Stadtzentrum (Hintergrund) und dem durch intensive Wohnbebauung gekennzeichneten Stadtteil Rauschwalde.

kehrsader bildet das westliche Einfallstor der Stadt. Über die Achse Rauschwalder-Brautwiesen-Bahnhofstraße führt sie unmittelbar zum südlichen Entree der Görlitzer Fußgängerzone. Die Achse Rauschwalder-, Cottbuser-, Christoph-Lüders Straße bzw. deren Abzweiger gewährleisten die Anbindung an Altstadtbereich und nördliche Innenstadt.

Die Reichertstraße stellt eine ebenfalls stark genutzte Verbindungsstraße in Richtung der Stadtteile Biesnitz und Weinhübel im Görlitzer Süden dar.

Der Verkehr im Schnittpunkt von Reichenbacher- und Reichertstraße wird

mittels Lichtzeichenanlagen geregelt. Hier bestehen separate Links- und Rechtsabbiegespuren.

Der Projektstandort wird von beiden Straßenzügen her ansteuerbar sein. Im Bereich der Reichenbacher Straße besteht auf Höhe des Areals eine ausgewiesene Linksabbiegespur.

Der Standortbereich ist mittels zahlreicher Buslinien bestens in das örtliche Streckennetz des ÖPNV eingebunden. Als Zwischenfazit ist festzuhalten, daß die Fondsimmobilie eine verkehrstechnisch sehr gut erschlossene Lage einnimmt. Dies gilt sowohl hinsichtlich innerstädtischer Verkehrsbezüge als auch seiner



In unmittelbarer Nähe des im Bau befindlichen extra-Verbrauchermarktes in Görlitz befinden sich 3-geschos- sige Wohnsiedlungen älteren Entstehungsdatums.

## Standort Görlitz

räumlichen Positionierung in bezug auf das westliche und südliche Görlitzer Umland.

### b) Bau- und Nutzungskonzept

Das Objekt stellt einen dreigeschossig ausgelegten Mischnutzungs-komplex dar. Flächenbezogen dominiert die ebenerdig zugängliche Einzelhandelskomponente bei weitem. Wohnungen nebst Praxisflächen belegen die Obergeschosse.

Als tragende Säule des Versorgungskomplexes fungiert ein Verbrauchermarkt mit rund 3.525 m<sup>2</sup> Nutzfläche (einschließlich haustechnischer Anlagen). Zur Linken des Haupteinganges befindet sich eine als Mischform von Apotheke und Reformhaus betriebene Ladeneinheit, im Anschluß daran folgen zwei weitere Geschäftslokale. Den nordwestlichen Bereich des Komplexes markiert ein Heimwerkermarkt.

Die für die Stirnseite gewählte Arkadenlösung gliedert die Fassade, so daß dem Gebäude eine optisch ansprechende Außenwirkung zu attestieren sein wird. Von haustechnischen Einrichtungen belegte Partien werden mittels vorgesetzter Schau-fensteranlagen auf zugleich sinnvolle und ansehnliche Weise in die Front eingebunden. Die Nordflanke des Zentrums erhält eine vorkargende Glasüberdachung, welche einerseits als optisches Gliederungselement aufzufassen ist, vorrangig jedoch als Witterungsschutz für die Kund-schaft dient.

In funktionaler Hinsicht bewegt sich das Objekt auf der Höhe der Zeit. Ausstattung und Innengestaltung genügen sämtlichen nutzerspezifischen Anforderungen. Als ausgezeichnet ist die gegenseitige räumlich-funktionale Zuordnung von Geschäftsflächen und Stellplätzen zu bezeichnen, insofern der Ein- bzw. Ausgangsbereich des Verbrauchermarktes einen auf die Stellplatzareale hin orientierten Trichter bildet.

Sehr günstig gestaltet sich die gewählte Zufahrtslösung, da zu- und

abgehenden Kunden- und Lieferfahr-zeugen (!) zwei Anfahrten zur Ver-fügung stehen: Eine nördliche, von der Reichenbacher Straße (= Bundesstraße Nr. 6 bzw. Europastraße Nr. 40) ausgehende Anfahrt sowie die südliche Ein- und Ausfahrt, welche über die Reichertstraße zuge-führte Kundenströme aufnimmt. Rund 290 Pkw-Stellplätze bieten der Kundschaft auch in Spitzenzeiten angemessene Parkmöglichkeiten.

Der Fonds erwarb ein Teileigentum am Gesamtkomplex. Dieses umfaßt den Verbrauchermarkt einschließlich der links des Haupteingangs befindlichen Apotheke. Die übrigen Bauglieder des Komplexes (Wohnungen, Pra-xen, Geschäfte) verbleiben im Eigen-tum des Verkäufers.

Aus der Beschränkung auf den funk-tionalen Kern der Gesamtanlage ergeben sich für den Fonds Vorteile, wie ein minimierter Verwaltungs- bzw. Vermietungsaufwand oder entfallende Vermietungsrisiken in Bezug auf integrierte Wohneinheiten.



Eingefaßt von der Reichenbacher- und Reichertstraße das Grundstück der Fondsimmobilie in Görlitz (grün markiert, zum Vergleich siehe Luftbild unten)



Luftbildaufnahme Görlitz vom 27.01.1997. Eingefaßt von der Reichenbacher- und Reichertstraße das Grundstück der Fondsimmobilie mit den begonnenen Bauarbeiten. Die Grundstücksbegrenzungen sind rot markiert.

### Lageplan Görlitz:

Rot: Baukörper SB-Verbrauchermarkt und Baumarkt sowie Shops (Der Baumarkt und zwei Shops stehen nicht im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft, genaue Kennzeichnung siehe Pläne unten)

Gelb: Glasüberdachung

Violett: Wohnungen und Apotheke (die Wohnungen stehen nicht im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft)

Parkplatzanlage mit ca. 290 Stellplätzen.

Das Areal, Grundstücksbegrenzung, ist rot markiert.

Zum Verbrauchermarkt/Parkplatz führen zwei Ein- und Ausfahrten.



### Görlitz, Erdgeschoß:

Die von der Beteiligungsgesellschaft vermieteten Flächen wurden wie folgt gekennzeichnet:

Rot: extra-Verbrauchermarkt

Blau: Apotheke



### Görlitz, 1. Obergeschoß:

Rot: Sozialräume extra-Verbrauchermarkt

Blau: Apotheke



## Standort Görlitz

### c) Nutzungskonzept Verbrauchermarkt

Als „Verbrauchermarkt“ werden Märkte mit Verkaufsflächen ab 1.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> definiert (SB-Warenhaus-Report 1993). Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.730 m<sup>2</sup> gehört die Fondsimmoblie zu den Verbrauchermärkten mittlerer Größe.

Gemäß einer Erhebung des Euro-Handelsinstituts (EHI) erzielten Verbrauchermärkte 1995 eine durchschnittliche Raumleistung von rund DM 8.500/m<sup>2</sup>. Dabei entfielen auf Nahrungs- und Genußmittel 70,2% des Gesamtumsatzes, 29,8% auf sonstige Warengruppen.

Die nebenstehende Tabelle verdeutlicht die durchschnittlichen Sortiments- und Umsatzstrukturen von Verbrauchermärkten.

Aus der Tabelle ergibt sich, daß Verbrauchermärkte ihre Umsätze überwiegend mit der Grundversorgung erwirtschaften.

Demzufolge verfügen sie in aller Regel über ein relativ kleines Absatzgebiet vor allem im Nahbereich.

Der lt. BBE mittlere Einkaufsbetrag je Kunde von DM 43,40 zeigt, daß es sich schon um einen relativ „großen Einkaufskorb“ handelt, so daß hier von einem großen Anteil von Pkw-Kunden auszugehen ist.

### d) Nutz-/Verkaufsflächen der Fondsimmoblie/ Raumleistungen

Warengruppen	Artikelanteil in %	Umsatzanteil in %
Frischwaren (Fleisch, Fisch, Obst, Gemüse, Brot/Backwaren, Molkereiprodukte)	7,8	36,7
Sonstige Nahrungs- & Genußmittel, incl. Getränke, Konserven, Tiefkühlkost, Eis usw.	25,4	33,5
<b>Nahrungs- &amp; Genußmittel insgesamt</b>	<b>33,2</b>	<b>70,2</b>
Non-Food-Artikel des kurzfristigen Bedarfs (Waschmittel etc., Drogerieartikel, Toilettenartikel usw., Blumen, Tiernahrung, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften etc.)	18,6	11,9
<b>Kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>51,8</b>	<b>82,1</b>
Oberbekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren	11,5	5,2
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel usw.	13,1	3,8
Sonstige Non-Food-Artikel	23,6	8,9
<b>Mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>48,2</b>	<b>17,9</b>



Hinweisschild auf den im Bau befindlichen extra-Verbrauchermarkt



Hinweisschild auf die Fortuna-Apotheke, die zukünftiger Mieter der Fondsimmoblie ist

### 10) Bewertung des Branchenbesatzes durch BBE

Mit dem extra-Verbrauchermarkt konnte ein marktstarker Ankermieter gewonnen werden. Die Betriebsform ähnelt einem SB-Warenhaus.

Absatzreichweite und Attraktivität des überwiegend auf die Grundversorgung ausgerichteten Warenangebots werden durch flankierende Sortimentsbereiche mit Artikeln des mittel- und langfristigen Bedarfs gesteigert.

Die Kombination von Verbrauchermarkt (einschließlich Getränkemarkt) mit vier weiteren Ladeneinheiten erhöht die Attraktivität des Angebotes zusätzlich.

Die besonderen Attraktivitätsmerkmale der Fondsimmoblie erweitern das Einzugsgebiet. Dadurch erhöht sich das Kaufkraftpotential gegenüber

	Nutzfläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	Verkaufsflächenanteil in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	branchenübliche Raumleistung in DM/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche p. a.	Gesamtumsatz bei branchenüblichen Raumleistungen in DM p. a.
extra-Verbrauchermarkt	3.525	ca. 77	2.730	8.500	23.205.000
Apotheke	250	ca. 60	150	25.000	2.700.000
<b>Insgesamt</b>	<b>3.775</b>	<b>ca. 76</b>	<b>2.880</b>	<b>8.995</b>	<b>25.905.000</b>

weniger attraktiven Standorten von Wettbewerbern.  
Obwohl der endgültige Warenbesatz des Objektes noch nicht im Detail feststeht, zeichnet sich ab, daß ein in sich stimmiger, das gesamte Grundversorgungsspektrum umfassender Branchenmix entstehen wird.

Über die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Fondsimmoblie entscheidet die realisierbare Umsatzgröße seiner Nutzer. Folglich ist zu prüfen, ob notwendige Mindestumsätze nachhaltig zu erzielen sind.

Die nebenstehende Tabelle geht von branchenüblichen Raumleistungswerten aus. Der für die Apotheke angesetzte Richtwert orientiert sich lt. BBE am Branchendurchschnitt gemäß einem Betriebsvergleich des Instituts für Handelsforschung an der Universität Köln.

#### 11) Zielumsatz der Fondsimmoblie

Für die anhaltende Wirtschaftlichkeit der Fondsimmoblie ist entscheidend, daß die Mieter auf den angemieteten Flächen Umsätze zumindest in der Höhe erzielen können, welche die Bezahlung der geschuldeten Mieten erlaubt (Mindestumsatz). Die Ermittlung dieser Umsätze erfolgt, indem sog. Mietdeckungsbeiträge zugrundegelegt werden.

Dieser Mietdeckungsbeitrag ist der Prozentsatz am Umsatz, der erfahrungsgemäß zur Bezahlung von Mietkosten angesetzt werden kann und bei dem dem Betreiber dann angemessene Ergebnisse verbleiben.

Diese Deckungsbeiträge variieren je nach Sortimentsstruktur. So ist der Deckungsbeitrag „Miete“ im Lebens-

mittelbereich vergleichsweise niedrig und im Bereich der anderen Artikel (Non-Food) deutlich höher. Auch innerhalb eines Sortiments gibt es Variationen, da abhängig von der Qualität des Betreibers, des Sortiments und der preislichen Position unterschiedliche Erträge erzielt werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden branchentypische Werte zugrundegelegt.

#### Mieten/Deckungsbeiträge, notwendiger Jahresumsatz (Zielumsatz)

Betriebsform/ Branche	Jahresmiete in DM (gerundet)	Deckungs- beitrag p. a. in % des Umsatzes	Notwendiger Jahresumsatz in DM	Notwendige Raumleistung in DM/m <sup>2</sup> /p. a.
extra-Verbraucher- markt	835.300 <sup>1)</sup>	4,0	20.882.500	7.650
Apotheke	66.600	2,5	2.664.000	17.760
<b>Insgesamt</b>	<b>901.900</b>	<b>3,8</b>	<b>23.546.500</b>	<b>8.180</b>

<sup>1)</sup> Vgl. hierzu die Anmerkung auf Seite 37.

Es zeigt sich, daß eine unter Branchenmittelwert liegende Miethöhe gepaart mit einer günstigen Betriebsflächen-Verkaufsflächen-Relation dem Verbrauchermarkt bereits bei einer Raumleistung ab DM 7.650/m<sup>2</sup>/p. a. aufwärts aus-

kömmliche Grundlagen beschert. Diese Raumleistung liegt deutlich unterhalb der branchenüblichen Raumleistung von DM 8.500/m<sup>2</sup>/p. a.



Künstlerische Darstellung des derzeit im Bau befindlichen Objektes in Görlitz.

# Standort Görlitz

## 12) Umsatzprojektion der BBE für die Fondsimmoblie

### a) Funktion der Fondsimmoblie

Versorgungstechnisch fallen dem Fondsobjekt Mehrfachfunktionen zu:

Das Objekt hat als leistungsstarker Nahversorger insbesondere Zugkraft für die in fußläufiger Entfernung wohnende Bevölkerung.

Im unmittelbaren Umfeld erzielt es (relativ betrachtet) die höchste Kaufkraftbindung sowie die stärkste Marktdurchdringung.

Die Flächendominanz des extra-Verbrauchermarktes in Verbindung mit Ladengeschäften weist dem Komplex die Position eines Stadtteilzentrums zu.

Da der Görlitzer Innenstadt, dem Stadtteil Biesnitz, der Südstadt sowie dem Stadtteil Schlauroth leistungsfähige Großflächen fehlen, hat die Fondsimmoblie Stadtteilgrenzen überschreitende Versorgungsfunktionen.

Schließlich strahlt der extra-Verbrauchermarkt auch auf eine Reihe von Umlandgemeinden aus.

### b) Wettbewerb im Lebensmittel-Einzelhandel

Angesichts extremer Wettbewerbsintensität im Lebensmitteleinzelhandel setzt die Erzielung berechneter Umsatzgrößen eine einschlägigen Wettbewerbern zumindest gleichwertige Marktposition in Bezug auf Standortwertigkeit, Branchenmix und Verkaufsflächenausstattung voraus.

Die führenden Anbieter bzw. Lagen des Görlitzer Lebensmittelsektors – darunter der extra-Verbrauchermarkt bzw. der Funktionsraum der Reichenbacher Straße – besitzen günstige Marktperspektiven.

## Flächenvergleich maßgeblicher Wettbewerbslagen

Stadtteil Kriterium	Königshufen Görlitz-Nord	Weinhübel Görlitz-Süd	Rauschwalde Görlitz-West
Gesamtverkaufsfläche Lebensmittel in m <sup>2</sup>	13.500	6.760	6.420
Größter Anbieter in m <sup>2</sup>	10.000	3.760	3.020
In % der Fläche im Stadtteil	74	56	47
In % der Fläche auf Stadtgebiet	34	13	10
<b>Rangplatz</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Königshufen bzw. das hier ansässige SB-Warenhaus (Marktkauf) ist sowohl inner- wie auch überörtlich unbestritten führender Anbieter. Den jeweils führenden Anbietern der Stadtteile Weinhübel (Kaufland) und Rauschwalde (extra-Verbrauchermarkt der Fondsimmoblie) fallen eingeschränkte Versorgungsaufgaben und Marktgebiete zu.

Die Umsatzaussichten des Fondsobjektes hängen lt. BBE vorrangig also von einer Wettbewerbsposition gegenüber dem als Funktionskonkurrenten zu definierenden Objekt Kaufland in Weinhübel ab.

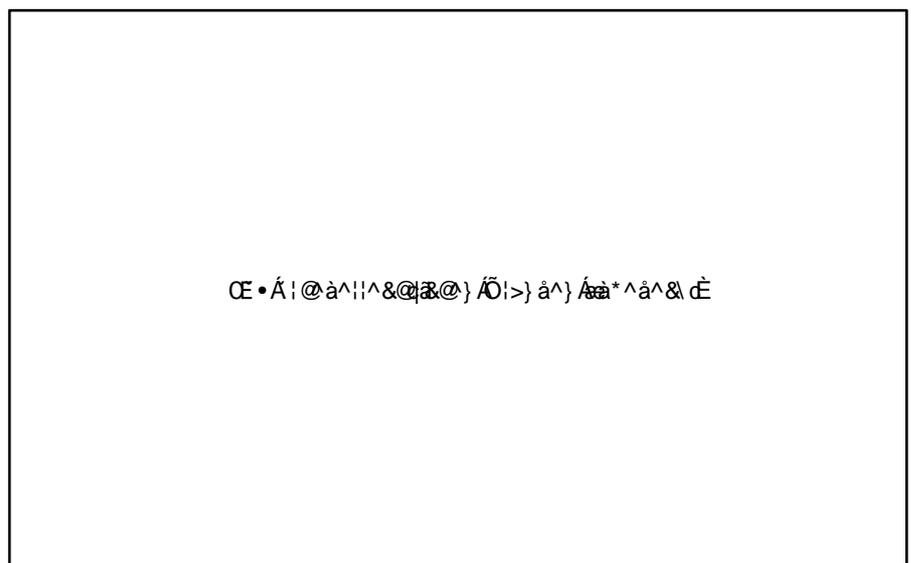
Nach Auffassung der BBE sind beide Objekte hinsichtlich der Marktposition als gleichrangig einzustufen.

Kaufland erschließt ein weiteres Umland, im Gegenzug besitzt der extra-Verbrauchermarkt innerörtlich leichte Vorteile.

Unter Berücksichtigung der speziellen Standort- und Besatzmerkmale der Fondsimmoblie berechnet die BBE die zu erwartende Kaufkraftbindung und die sich daraus ergebenden Umsätze für die Fondsimmoblie.

Dabei wird von BBE der Umsatzanteil der Grundversorgung (sog. kurzfristiger Bedarf) mit 82 % des Gesamtumsatzes angenommen.

Da jedoch im Verbrauchermarkt auch mit Randsortimenten anderer Artikel Umsätze erzielt werden, ist der Gesamtumsatz höher.



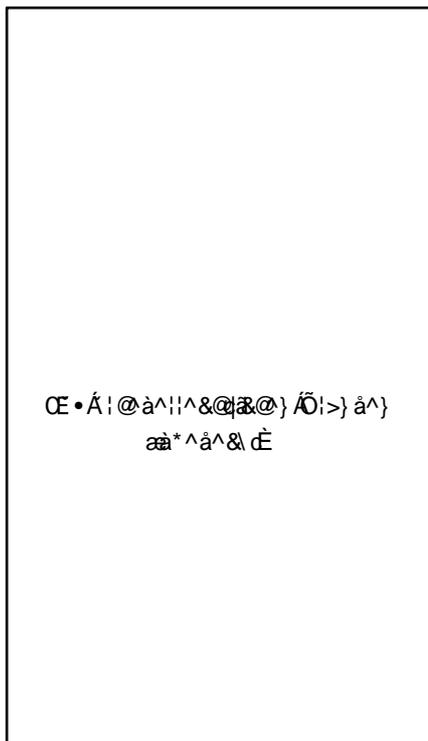
Stadtplanausschnitt Görlitz

Kaufkraftbindung des extra-Verbrauchermarktes nach Marktzone (ohne Shops und Apotheke)

Marktzone	Einwohner (2005)	Kaufkraftpotential <sup>1)</sup> (Grundversorgung) in TDM	Bindung in %	Bindung in TDM; Umsatz mit Artikeln der Grundversorgung	Umsatzanteil (Grundversorgung) in % p.a.	Gesamtumsatz unter Einbeziehung von Artikeln von Randsortimenten
I <sup>2)</sup>	17.680	79.600	13,0	10.350	82,0	12.620
II <sup>3)</sup>	11.670	52.540	6,0	3.150	82,0	3.840
III <sup>4)</sup>	34.980	157.480	2,0	3.150	82,0	3.840
<b>Summe I (= 85 % des Gesamtumsatzes)</b>	<b>64.330</b>	<b>289.620</b>	<b>5,7</b>	<b>16.650</b>	<b>82,0</b>	<b>20.300</b>
Umland (= 15 % des Umsatzes)	–	–	–	2.940	82,0	3.590
<b>Summe II</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>19.590</b>	<b>82,0</b>	<b>23.890</b>

<sup>1)</sup> Pro-Kopf-Ausgabe vor Ort (Tabelle S. 29) = 4.502 x Einwohner  
<sup>2)</sup> Umfaßt Rauschwalde, Schlauroth, Biesnitz, Südstadt (zu 30%), Innenstadt (zu 30%); siehe untenstehende Karte

<sup>3)</sup> Beinhaltet Südstadt (zu 70%) und Innenstadt (zu 30%)  
<sup>4)</sup> Innenstadt (zu 40%), übriges Stadtgebiet



Kaufkraftbereiche des extra-Verbrauchermarktes (Rauschwalde, Schlauroth, Biesnitz etc.)

Gemäß Projektion besitzt der Verbrauchermarkt gute Ertragsaussichten. Der anhand des Mietansatzes berechnete Sollumsatz wird voraussichtlich um bis zu rund DM 3 Mio., der über Raumleistungen abgeleitete Sollwert um ca. DM 685.000 übertroffen. Die erwartete Raumleistung beziffert sich in der Spitze auf rund 8.750 DM/m<sup>2</sup>.

**Das bedeutet:**  
**Der erwartete Umsatz von DM 23.890.000 liegt damit deutlich über dem zur Erwirtschaftung der geschuldeten Mieten erforderlichen Jahresumsatz von DM 20.882.500.**

Da dem flächenbezogenen überragenden Leitbetrieb des Versorgungskomplexes gute Wettbewerbschancen zu attestieren sind, werden von ihm abhängige Größen in Gestalt kleinerer, um ihn herum gruppierter Betriebe ebenfalls eine positive Bilanz erzielen.

*Anmerkung:*  
*Im Gutachten der BBE wird von einer Mietfläche des Verbrauchermarktes von 3.525 m<sup>2</sup> (Jahresmiete DM 835.300) und einer Verkaufsfläche von 2.730 m<sup>2</sup> ausgegangen. Aufgrund einer aktualisierten Flächenermittlung, wie sie den Prospekt-*

*angaben jetzt zugrundeliegt, beträgt die Mietfläche nur 3.325 m<sup>2</sup> bei einer unveränderten Verkaufsfläche von 2.730 m<sup>2</sup>. Das jetzt noch günstigere Verhältnis umsatzproduzierender Verkaufsfläche zu Mietfläche führt dazu, daß schon bei einem Jahresumsatz von nur DM 19.700.000 die geschuldete Jahresmiete (DM 788.025) erwirtschaftet wird.*

- 13) Auszug aus der zusammenfassenden Gesamtbewertung der BBE:
- a) Das Fondsobjekt verdient eine positive Würdigung.
  - b) Das Umfeld bietet aussichtsreiche Grundlagen der Wettbewerbsbehauptung.
  - c) Die durchgeführten Untersuchungen begründen keinen Zweifel an einer nachhaltigen Ertragssicherheit des Versorgungskomplexes.
  - d) In Folge seiner Größe, der funktionsgerechten Konzeption, hoher Standortwertigkeit und günstiger Umfelddaten zählt die Fondsimmobilie zum Kreis der bedeutendsten örtlichen Versorgungseinrichtungen.

# Mieter und Mietverträge

## 1) Tabellarische Übersicht

### Einkaufszentrum „Dreiländerpark“ Zittau

Mieter	Nutzung	Mietvertrags- laufzeit/ Jahre	Optionen Jahre	Mietnutzfläche		Miete/ m <sup>2</sup> Monat/ DM	Miete p. a.		
				in m <sup>2</sup>	in %		in DM	in %	
<b>real,-SB-Warenhaus GmbH</b> , Hannover (Metro-Gruppe)	SB-Warenhaus mit Shopzone	15	3 x 5	9.617	65,5	18,00 <sup>1)</sup>	2.077.242	77,6	
<b>Raiffeisen Handelsgenossenschaft e.G.</b> , Reinholdshain	Baumarkt und Gartencenter	10	3 x 5	Baumarkt-Hallenfläche		11,90			
				Überdachte Freifläche		3,00			
				Freifläche		3,00			
						4.206	28,6	458.293 <sup>2)</sup>	17,1
<b>Dänisches Bettenlager GmbH &amp; Co. KG</b> , Flensburg	Heimtextilien, Betten, Bettwaren, Möbel	10 <sup>3)</sup>	3 x 5	Erdgeschoß		15,00			
				Obergeschoß		12,00			
						860	5,9	141.120	5,3
						<b>14.683</b>	<b>100,0</b>	<b>Ø 15,19</b>	<b>2.676.655</b>

### Verbrauchermarkt Görlitz

Mieter	Nutzung	Mietvertrags- laufzeit/ Jahre	Optionen Jahre	Mietnutzfläche		Miete/ m <sup>2</sup> Monat/ DM	Miete p. a.		
				in m <sup>2</sup>	in %		in DM	in %	
<b>extra-Verbrauchermarkt GmbH &amp; Co. Betriebs KG<sup>4)</sup></b> , Sarstedt (Metro-Gruppe)	extra-Verbrauchermarkt	15	3 x 5	3.325 <sup>4)</sup>	93,0	19,75	788.025	92,2	
<b>Fr. Danuta Fröhlich</b> , Schlauroth	Apotheke/ Reformhaus	10	–	Erdgeschoß		25,00			
				Obergeschoß		18,00			
						250	7,0	66.600	7,8
						<b>3.575</b>	<b>100,0</b>	<b>Ø 19,92</b>	<b>854.625</b>

### Zusammenstellung

Mieter	Mietnutzfläche		Miete/ m <sup>2</sup> Monat/ DM	Miete p. a.	
	in m <sup>2</sup>	in %		in DM	in %
real,-/extra (Metro-Gruppe)	12.942	70,9		2.865.267	81,1
Raiffeisen Handelsgenossenschaft	4.206	23,0		458.293	13,0
Dänisches Bettenlager	860	4,7		141.120	4,0
Apotheke	250	1,4		66.600	1,9
<b>total</b>	<b>18.258</b>	<b>100,0</b>	<b>Ø 16,12</b>	<b>3.531.280</b>	<b>100,0</b>

Bezüglich der Fußnoten 1) bis 4) verweisen wir auf die nebenstehenden ausführlichen Erläuterungen.

Beachten Sie bitte, daß geringfügige Abweichungen entstehen, wenn Sie die Mietfläche mit dem Mietpreis auf Jahresbasis errechnen. Sie entstehen durch Rundungsdifferenzen und die Tatsache, daß die angesetzte Miete, die im Kaufvertrag vereinbart wurde, bei Miete p. a. angegeben wurde.

- 1) Für die Kaufpreisermittlung wurde die Miete von DM 18,- pro m<sup>2</sup>/Monat angesetzt. Der Mietvertrag sieht hingegen für die Nutzfläche mit Ausnahme der Shopflächen für das erste Mietjahr einen Mietzins von DM 17,- pro m<sup>2</sup>/Monat vor. Erst ab dem 2. Mietjahr steigt die Miete auf DM 18,- pro m<sup>2</sup>/Monat. Der Verkäufer gleicht den in 1997 hierdurch entstehenden Liquiditätsnachteil durch Zuzahlung für die betroffene Periode aus.
- 2) Die der Jahresmiete von DM 458.293,- zugrundeliegende Monatsmiete von DM 38.191,05 wird ab dem 01.04.1997 bezahlt. Für den Zeitraum vom 01.01.- 31.03.1997 hat der Verkäufer mit dem Mieter eine Sonderregelung hinsichtlich der Höhe des zu entrichtenden Mietzinses getroffen. Demnach zahlt der Mieter in dieser Periode lediglich 50 %, d. h. DM 19.095,52. Der Verkäufer vergütet der Beteiligungsgesellschaft den Differenzbetrag von insgesamt DM 57.286,56 (DM 19.095,52 x 3) zuzüglich Umsatzsteuer.
- 3) Der Mieter hat zum 31.12.2001 ein Sonderkündigungsrecht. Für den Fall, daß dieses vom Mieter in Anspruch genommen werden sollte, setzt für die Mietjahre 6 bis 10 eine Garantieverpflichtung ein (vgl. hierzu Abschnitt „Vertragliche Grundlagen“).
- 4) Vergleichen Sie hierzu die näheren Ausführungen unter „Detailinformationen zu Mietern und Mietverträgen“ (Ziffer 2 d).

## 2) Detailinformationen zu Mietern und Mietverträgen

Vorbemerkung:

Sowohl für das Einkaufszentrum ‚Dreiländerpark‘ in Zittau bezüglich der Mietverträge mit *real*,-SB-Warenhaus GmbH, Raiffeisen Handelsgenossenschaft e. G. und



Einkaufszentrum ‚Dreiländerpark‘ in Zittau: *real*,-SB-Warenhaus, Bau- und Gartencenter und Dänisches Bettenlager. Luftbildaufnahme vom 27.01.1997.

der Fa. Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG als auch für den Verbrauchermarkt in Görlitz, Reichenbacher Straße, mit der extra-Verbrauchermarkt GmbH & Co. Betriebs KG und Frau Fröhlich trat als Vermieter nicht die jeweilige Eigentümergesellschaft auf, sondern die das Besitzrecht hierfür innehabende Fa. TESEM Touristik-, Planungs-, Handels- und Verwaltungs GmbH & Co. Görlitz Consult KG (TESEM), Kleinwelka.

Die TESEM hat zunächst nur ihre diesbezüglichen Rechte im Kaufvertrag auf die Beteiligungsgesellschaft übertragen, ihre Vermieterpflichten im Außenverhältnis aber behalten, da ein Übergang von Pflichten der Zustimmung der Mieter bedarf.

Wegen dieser Besonderheit und der hiermit im Zusammenhang stehenden Rechtsfragen bezüglich des Übergangs aller Mietverträge auf die Beteiligungsgesellschaft verweisen wir auf den Abschnitt „Vertragliche Grundlagen“, Ziffer 10 (Einbringung von Mietverträgen).

## Einkaufszentrum ‚Dreiländerpark‘, Zittau

### a) *real*,-SB-Warenhaus GmbH, Hannover



Hauptmieter im Einkaufszentrum ‚Dreiländerpark‘ in Zittau ist die *real*,-SB-Warenhaus GmbH, die seit der Eröffnung am 22.10.1996 auf einer Fläche von 9.617 m<sup>2</sup> ein SB-Warenhaus mit integrierter Shopfläche betreibt. Der Mietvertrag datiert vom 20.06./20.07.1995. Die Anmietgesellschaft gehört zur Metro-Gruppe.

Das Zustandekommen dieses Mietvertrages stand im engen Zusammenhang mit der früheren Nutzung des Areals. Seit 1991 betrieb die Massa AG, eine ebenfalls zur Metro-Gruppe gehörende Gesellschaft, am Standort Zittau, Christian-Keimann-Straße 44, einen Verbrauchermarkt. Zuerst in dem auf dem Grundstück früher befindlichen Fabrikationsgebäude,

# Mieter und Mietverträge

einer Weberei und später – während der Abriß- und Neubauphase – in einer Zeltverkaufsstätte.

Die jetzt zur Metro-Gruppe gehörenden SB-Warenhäuser werden unter einem einheitlichen Konzept („*real*,-Konzept“) zusammengeführt. Dieses *real*,-Konzept wurde inzwischen in 108 von 166 SB-Warenhäusern der Gruppe umgesetzt und wird weiter vorangetrieben. In diesem Bereich beschäftigt die Gruppe 29.161 Mitarbeiter und setzte im Geschäftsjahr 1994/95 auf 1.105.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche DM 10,7 Mrd. um.

Die durchschnittliche Flächenleistung pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betrug damit DM 9.683 im Jahr.

Die Aktivitäten der Sparte „SB-Warenhaus“ werden von der *real*,-SB-Warenhaus Holding GmbH, Alzey, geführt. Das Stammkapital dieser Gesellschaft beträgt DM 100 Mio. Sie ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Metro AG.

Die Mieterin *real*,-SB-Warenhaus GmbH, Hannover, hat ausweislich einer vorliegenden Büroauskunft vom 12.12.1996 ein Stammkapital von DM 76,4 Mio. In der Region Nord/Ost werden zur Zeit 41 *real*,-SB-Warenhäuser betrieben; 7 weitere SB-Warenhäuser werden auf das *real*,-Konzept umgestellt.

Im Falle der außerordentlichen Kündigung der Vermieterin (vgl. Seite 42) ist die *real*,-SB-Warenhaus Holding GmbH verpflichtet, in den am 20.06./20.07.1995 abgeschlossenen Mietvertrag über das SB-Warenhaus in Zittau, Christian-Keimann-Str. 44, einzutreten.

Die wichtigsten Eckdaten dieses Mietvertrages lauten:

## Übergabe/Mietfläche

Das Mietobjekt wurde am 09.09.1996 an den Mieter übergeben. Mietbeginn ist deshalb der 09.09.1996.

Anlässlich der Objektübergabe wurde ein gemeinsames Flächenmaß genommen. Die mietpreisrelevante Innenfläche berechnet sich nach der Netto-Grundfläche gemäß DIN 277, Teil 1, Ziffer 2.3.

Nach diesem Aufmaß beträgt die Innenfläche 9.616,86 m<sup>2</sup>. Hierin enthalten ist eine Shopzone mit einer Teilfläche von 1.413,09 m<sup>2</sup>.

## Vertragslaufzeit/Optionen

Die Mietzahlungsverpflichtung begann am 09.09.1996. Das Mietverhältnis ist mit einer Frist von 12 Monaten zum 30.09. eines Jahres kündbar, erstmals volle 15 Jahre nach Übergabe des Mietobjektes, also zum 30.09.2011.

Der Vermieter gewährt dem Mieter drei Optionen zur Verlängerung des Mietvertrages um jeweils 5 Jahre.

## Mietzins

Der monatliche Mietzins beträgt für die Shopfläche (1.413,09 m<sup>2</sup>) DM 18,- pro m<sup>2</sup>. Für die andere Fläche (8.203,77 m<sup>2</sup>) für die ersten 12 Monate ab Übergabe DM 17,- pro m<sup>2</sup> Innenfläche; ab dem 12. Monat ab Übergabe steigt der Mietpreis auf DM 18,- pro m<sup>2</sup>.

## Anmerkung:

*Die Kaufpreisermittlung basiert auf einem monatlichen Mietpreis von einheitlich DM 18,- pro m<sup>2</sup>. Die sich nach dem Mietvertrag hierzu ergebende Differenz wird ab dem 30.12.1996 (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) solange vom Verkäufer an die Beteiligungsgesellschaft bezahlt, bis der Mietzins ab dem 2. Mietjahr DM 18,- pro m<sup>2</sup> beträgt (vgl. hierzu auch Fußnote 1 der tabellarischen Übersicht). Dem Mietzins ist die jeweils gültige Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.*

## Wertsicherungsklausel

Verändert sich der Kalenderdurchschnitt des vom Bundesamt für Statistik in Wiesbaden geführten Lebenshaltungskostenindex für Vier-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen (Basis 1985 = 100) gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des dritten vollen Kalenderjahres nach Mietbeginn um mehr als 10 %, so verändert sich die Miete mit Beginn des auf die Geltendmachung folgenden Kalenderjahres an um 60 % der eingetretenen prozentualen Veränderung.

Der Indexstand zur Zeit der letzten Mietanpassung gilt als Basis für die erneute Anwendung vorstehender Wertsicherungsklausel.

## Nebenkosten

Der Mieter trägt die für seine Mietfläche anfallenden Verbrauchskosten für Strom, Gas, Heizung, Wasser und

Kanal sowie die Kosten für Müllabfuhr und Schornsteinfegen. Soweit möglich wird der Mieter mit den Versorgungswerken eigene Verträge abschließen.

Der Mieter trägt flächenanteilig die Kosten, die auf Gemeinschaftsflächen anfallen (Pflege von Grünfläche, Schneeräumung, Parkplatzreinigung und -beleuchtung, Reinigung des Fußgängerbereichs zwischen SB-Warenhaus und Shops bzw. Baumarkt und Shops (Mall), Beleuchtung der Mall).

Der Vermieter trägt die mit Grund, Boden und Gebäude zusammenhängenden Lasten, wie z. B. Grundsteuer, Erschließungs- und Anliegerbeiträge, Gebäudehaftpflicht-, Gewässerschadenversicherung etc.

Der Mieter verpflichtet sich, für die technischen Anlagen einen Wartungsvertrag abzuschließen (Übergabestation Heizung etc.).

## Erhaltung und Unterhaltung des Mietobjektes

Der Vermieter übernimmt Instandhaltung, Instandsetzung und Reparaturen am Gebäude, den zu- oder abführenden Leitungen, den technischen Anlagen sowie an den Außenanlagen. Mängel und Schäden hieran hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- oder Anzeigepflicht entstehen. Von der Instandhaltung und Instandsetzung ausgenommen sind Glasbruchschäden; dieses Risiko trägt der Mieter. Schönheitsreparaturen am Mietobjekt während der Mietzeit übernimmt der Mieter auf seine Kosten.

Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Wänden liegt beim Vermieter, wobei im Einzelfall vom Mieter Reparaturen bis DM 1.000 selbst bezahlt werden, jedoch max. bis zum Betrag von DM 12.000 pro Jahr.

## Verkehrssicherungspflicht

Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht für das Mietobjekt und die daran angrenzenden Wege und Gehwege, insbesondere die Reinigungs- und Streupflicht. Der Vermieter stellt für diese erforderlichen Arbeiten auf Gemeinschaftsflächen



## Mieter und Mietverträge

einen Hausmeister zur Verfügung, der auf Abruf der Mieter tätig wird.

Für hausmeisterübliche Arbeiten auf seiner Mietfläche kann der Mieter den Hausmeister anfordern. Der Mieter trägt flächenanteilig das Hausmeistergehalt.

### Versicherungen

Der Vermieter versichert das Gebäude gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden zum gleitenden Neuwert und übernimmt die gesetzliche Grundstückseigentümer-Haftpflichtversicherung für das Mietobjekt.

Der Mieter schließt eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung für das Mietobjekt ab, die Versicherung der von ihm eingebrachten Gegenstände (wie Waren und Einbauten) ist Sache des Mieters, auch die Brandversicherung und die übergreifende Feuerversicherung.

### Untervermietung

Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand ganz oder teilweise unterzuvermieten. Aus wichtigem Grund kann der Vermieter widersprechen. Der Vermieter genehmigt bereits jetzt die Untervermietung an einen Bäcker, Blumenshop und ähnliches.

### Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume besenrein an den Vermieter zurückzugeben. Der Mietgegenstand muß sich bei Rückgabe in dem Zustand befinden, der unter Berücksichtigung der durchgeführten Schönheitsreparaturen der normalen Abnutzung entspricht.

### Außerordentliche Kündigung

Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn

- a) der Mieter mit mindestens zwei Monatsmieten im Rückstand ist und der Vermieter per Einschreiben mit 3-wöchiger Fristsetzung darauf hingewiesen hat und innerhalb dieser Frist die ausstehende Miete nicht bezahlt wurde;
- b) die Einleitung eines Vergleichs- oder Konkursverfahrens gegen den Mieter vorgenommen wurde.

Im Falle einer vom Mieter zu vertretenden berechtigten außerordentlichen Kündigung des Vermieters

haftet der Mieter für den dadurch entstehenden Mietausfall, jedoch längstens ein volles Jahr. Im übrigen gilt die gesetzliche Regelung.

### Pfandrecht des Vermieters/ Sicherheitsleistung

Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit für die Erfüllung und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe von DM 500.000 durch eine Mietbeitrittserklärung der ASKO Deutsche Kaufhaus AG.

Die Sicherheit ist bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückzugeben, wenn feststeht, daß gegen diesen keine Ansprüche mehr bestehen.

### *Anmerkung:*

*Diese mietvertragliche Regelung wurde durch die zuvor bereits erwähnte Eintrittsverpflichtung in den Mietvertrag der real,-SB-Warenhaus Holding GmbH, Alzey, vom 22.12.1995/13.03.1996 ersetzt.*

*Eine Begrenzung auf DM 500.000 für die Erfüllung und/oder Befriedigung von Schadensersatzansprüchen ist dadurch nicht mehr gegeben.*

### Sonstige Bestimmungen

Den Mietparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 566 Satz 1, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun, um den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluß des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für die Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

Für den Fall des Verkaufs des Objektes durch den Vermieter verpflichtet sich dieser, dem Mieter so rechtzeitig davon Kenntnis zu geben, daß dieser die Möglichkeit hat, ein eigenes Kaufangebot zu unterbreiten.

Gibt der Baumarktmietler oder deren Rechtsnachfolger ihre Mietfläche ganz oder teilweise an den Vermieter zurück, erhält der Mieter für diese Fläche ein Vormietrecht.

## b) Raiffeisen Handelsgenossenschaft Hermsdorf/Erzgebirge e. G., Reinholdshain



Die Genossenschaft wurde am 27.03.1991 gegründet. Sie besteht aus 47 Mitgliedern und weist eine Gesamthaftsumme von DM 8.279.628 aus. Der Ursprung der Genossenschaft geht auf eine Gründung im Jahr 1904 zurück.

Der allgemeine Geschäftszweck besteht im gemeinschaftlichen Ein- und Verkauf von Waren, dem Handel mit Brenn-, Kraft- und Baustoffen, Artikeln für Haus, Garten, Landwirtschaft und sonstigen Waren, das Betreiben von Bau-, Transport- und Dienstleistungen.

Hieraus leiten sich die nachfolgenden vier heutigen Hauptbetätigungsfelder ab:

- Großhandel mit Holz, Baustoffen, Anstrichmitteln und Sanitärkeramik
- Großhandel mit sonstigen Gebrauchs- und Verbrauchsgütern
- Großhandel mit festen Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen
- Einzelhandel mit Möbeln, Einrichtungsgegenständen und Hausrat.

Das Unternehmen beschäftigte in 1996 insgesamt 172 Mitarbeiter und erzielte in 1995 einen Umsatz von DM 42,3 Mio. Für 1996 hatte man eine Umsatzerwartung von DM 52 Mio.

Insgesamt werden 16 Niederlassungen in der ostsächsischen Region unterhalten. Sieben Filialen stehen im Eigentum der Genossenschaft.

Es liegt eine positive Büroauskunft vom Dezember 1996 vor, in der von einem positiven Geschäftsgang berichtet wird.

Im ‚Dreiländerpark‘ Zittau betreibt die Genossenschaft seit Oktober 1996 einen mittelgroßen Baumarkt und Gartencenter.

Die Anmietung basiert auf einem am 27.01./20.06.1995 abgeschlossenen Mietvertrag und einer Nachtragsvereinbarung vom 21.08.1996.

Der Mietvertrag enthält eine Präambel:  
Präambel:

Zwischen Vermieter und Mieter wird nachfolgender Mietvertrag unter der aufschiebenden Wirkung geschlossen, daß die zuständigen Behörden der Stadt Zittau die baurechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung des Mietobjektes und für das Betreiben eines Bau- und Gartencenters erteilen.



Zittau, Eingang zum Bau- und Gartenmarkt

Anmerkung:

Diese Voraussetzungen sind durch die Baugenehmigung, die Baufertigstellung und die Objektübernahme durch den Mieter erfüllt.

Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der Aufstellungsbeschluß durch das Parlament der Stadt Zittau gefaßt und das Verfahren für die Träger öffentlicher Belange positiv abgeschlossen. Mit der Satzung soll die Stadt Zittau verpflichtet werden, in ihrem Hoheitsgebiet bis 1998 keinen weiteren Baumarkt zuzulassen.

Anmerkung:

Eine Verpflichtung der beschriebenen Art kann die Stadt Zittau nach Meinung der Initiatorin schon aus rechtlichen Gründen nicht eingehen.

§ 17 Ziffer 4 lit. e des Mietvertrages sieht ein außerordentliches Kündigungsrecht der Mieterin vor, sofern die Präambel nicht eingehalten wird. Allerdings war die heute am Standort Zittau vorhandene Konkurrenz im Baumarktsektor bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses Anfang 1995 bekannt. Bis auf die vertragsgegenständliche Fläche ist in der Zwischenzeit auch keine zusätzliche Baumarktflächen hinzugekommen.

Das Stadtplanungsamt bestätigt zudem, daß weder ein entsprechender Antrag auf Ausweis eines Sondergebietes zum Betrieb eines Baumarktes vorliegt noch sie die Notwendig-

keit sieht, ein zusätzliches auszuweisen, da ein ausreichender Versorgungsgrad gegeben sei. Vor diesem Hintergrund besteht damit derzeit faktisch ein Bestands-/Konkurrenzschutz.

Die wichtigsten Eckdaten des Mietvertrages:

Übergabe/Mietfläche

Das Mietobjekt wurde am 16.09.1996 an den Mieter übergeben. Der Mietbeginn wurde zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich auf den 15.09.1996 festgelegt.

Anläßlich der Objektübergabe wurde ein gemeinsames Flächenmaß genommen. Die mietpreisrelevanten Flächen gliedern sich danach wie folgt auf:

Baumarkt	2.783,12 m <sup>2</sup>	
Wintergarten	90,28 m <sup>2</sup>	<u>2.873,40 m<sup>2</sup></u>
überdachte Freifläche	214,60 m <sup>2</sup>	
Freifläche u. zusätzliche Lagerfläche	1.117,93 m <sup>2</sup>	<u>1.332,53 m<sup>2</sup></u>

Vertragslaufzeit/Optionen

Das Mietverhältnis ist mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Jahres kündbar, erstmals 10 volle Jahre nach Übergabe des Mietobjektes.

Der Vermieter gewährt dem Mieter drei Optionen zur Verlängerung des Mietvertrages um jeweils 5 Jahre.

Mietzins

Der monatliche Mietzins beträgt pro Quadratmeter Innenfläche und Wintergarten DM 11,90 und DM 3,- pro Quadratmeter Außenfläche. Nach dem abgestimmten Aufmaß errechnet sich folgender monatlicher Mietpreis:

2.873,40 m <sup>2</sup> x DM 11,90	= DM 34.193,46
1.332,53 m <sup>2</sup> x DM 3,-	= DM 3.997,59
gesamt	= <u>DM 38.191,05</u>

Dem Betrag ist die jeweils gültige Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.

Die vorgenannte Miete ist ab 01.04.1997 vom Mieter zu bezahlen. Für den Zeitraum vom 15.09.1996 bis zum 31.03.1997 wurden gem. der Nachtragsvereinbarung Mietsonderkonditionen vereinbart, wonach der Mieter im ersten Quartal 1997 lediglich 50 % der Miete zu leisten hatte.

Der Verkäufer hat den Differenzbetrag vertragsgemäß hinzugezahlt.

Wertsicherungsklausel

Zur Sicherung der Wertbeständigkeit der Miete vereinbaren die Parteien folgende Wertsicherungsklausel:

Verändert sich der Kalenderdurchschnitt des vom Bundesamt für Statistik in Wiesbaden geführten Lebenshaltungskostenindex für Vier-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen (Basis 1985 = 100) gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des dritten vollen Kalenderjahres nach Mietbeginn um mehr als 10 %, so verändert sich die Miete mit Beginn des auf die Geltendmachung folgenden Kalenderjahres an um 40 % der eingetretenen prozentualen Veränderung.

Der Indexstand zur Zeit der letzten Mietanpassung gilt als Basis für die erneute Anwendung vorstehender Wertsicherungsklausel.

Nebenkosten

Der Mieter trägt die aus dem Betrieb des Objektes entstehenden Verbrauchskosten für Strom, Gas, Heizung, Wasser und Kanal sowie die Kosten für Müllabfuhr.

Der Vermieter trägt die mit Grund, Boden und Gebäude zusammenhängenden Lasten, wie z. B. Grundsteuer, Erschließungs- und Anliegerbeiträge, Gebäudehaftpflicht-, Gewässerschadenversicherung etc.

Der Vermieter verpflichtet sich, für die technischen Anlagen einen Wartungsvertrag abzuschließen (Heizung etc.), außer den Anlagen, die innerhalb des Baumarktes montiert sind. Kosten dafür trägt der Vermieter.

Erhaltung und Unterhaltung der Mietsache

Der Vermieter übernimmt Instandhaltung, Instandsetzung und Reparaturen am Gebäude, den zu- oder abführenden Leitungen, den technischen Anlagen sowie an den Außenanlagen. Mängel und Schäden hieran hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- oder Anzeigepflicht entstehen. Von

# Mieter und Mietverträge

der Instandhaltung und Instandsetzung ausgenommen sind Glasbruchschäden, das Risiko trägt der Mieter.

Schönheitsreparaturen während der Mietzeit übernimmt der Mieter auf eigene Kosten. Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Wänden liegen beim Vermieter, wobei im Einzelfall vom Mieter Reparaturen bis DM 300,00 selbst bezahlt werden, jedoch max. bis zum Betrag von DM 2.000,00 pro Jahr.

## Verkehrssicherungspflicht

Dem Vermieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht für das Mietobjekt und die daran angrenzenden Wege und Gehwege, insbesondere die Reinigungs- und Streupflicht. Er vereinbart mit dem Mieter eine angemessene Kostenbeteiligung.

## Versicherungen

Der Vermieter versichert das Gebäude gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden zum gleitenden Neuwert und übernimmt die gesetzliche Grundstückseigentümer-Haftpflichtversicherung für das Mietobjekt.

Der Mieter schließt eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung für das Mietobjekt ab. Die Versicherung der von ihm eingebrachten Gegenstände wie Waren und Einbauten ist Sache des Mieters, auch die Brandversicherung und die übergreifende Feuerversicherung.

## Untervermietung, Nutzung

Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt ganz oder teilweise unterzuvermieten. Aus wichtigem Grund kann der Vermieter widersprechen.

Der Mieter kann das Mietobjekt auch zu einem anderen als vertraglich bestimmten Zweck nutzen oder nutzen lassen, sofern die behördlichen Bestimmungen eingehalten und evtl. Auflagen erfüllt werden. Die Zustimmung des Vermieters muß vorausgehen, kann aber nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt u. a. dann vor, wenn die Änderung des Nutzungszwecks Konkurrenzschutzbestimmungen im Verhältnis zu anderen Mietern berührt oder der geänderte Nutzungszweck mit dem Gesamtkonzept des Objektes nicht übereinstimmt.

Der Vermieter übernimmt jedoch keine Gewähr für die Tauglichkeit des Objektes zu anderen als zu den im Vertrag dargestellten Zweck.

## Beendigung der Mietzeit

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume besenrein an den Vermieter zurückzugeben. Der Mietgegenstand muß sich bei Rückgabe in dem Zustand befinden, der unter Berücksichtigung der durchgeführten Schönheitsreparaturen der normalen Abnutzung entspricht.

## Außerordentliche Kündigung

1. Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn
  - a) der Mieter mit mindestens 2 Monatsmieten im Rückstand ist;
  - b) die Einleitung eines Vergleichs- oder Konkursverfahrens gegen den Mieter vorgenommen wurde.
2. Im Falle einer vom Mieter zu vertretenden berechtigten außerordentlichen Kündigung des Vermieters haftet der Mieter für den dadurch entstandenen Mietausfall, jedoch längstens ein volles Jahr.
3. Im übrigen gilt die gesetzliche Regelung.
4. Der Mieter kann mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, wenn
  - a) die öffentlichen Verkehrsflächen nicht der Anlage 6 entsprechen;
  - b) im Gesamtobjekt kein Discounter mit Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel mindestens 3.500 m<sup>2</sup> als Einzelhandelsfläche unterhält;
  - c) der Vermieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nachkommt;
  - d) durch öffentliche Stellen Beauftragungen erfolgen, die trotz Ausschöpfung aller Rechtsmittel den Vertrieb von Baustoffen wesentlich behindern.
  - e) wenn die Präambel nicht eingehalten wird (vgl. hierzu die Anmerkung zur Präambel).

## Pfandrecht des Vermieters/ Sicherheitsleistung

Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit für die Erfüllung und /oder

zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe von zwei Monatsmieten. Eine Bankbürgschaft muß von einer deutschen Bank ausgestellt sein.

*(Anmerkung: Eine Bankbürgschaft über DM 64.300 der Dresdner Raiffeisenbank e. G. vom 10.10.1996 liegt vor. Eine durch die Mietflächenvergrößerung erhöhte Bürgschaft auf DM 76.382 wurde beim Mieter angefordert.)*

Die Sicherheit ist bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückzugeben. Der Vermieter verzichtet auf das Vermieterpfandrecht.

## Sonstige Bestimmungen

Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 566 Satz 1, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis genüge zu tun, um den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluß des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschl. der Vertragsanlagen bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Für den Fall des Verkaufs des Objektes durch den Vermieter verpflichtet sich dieser, dem Mieter so rechtzeitig davon Kenntnis zu geben, daß dieser die Möglichkeit hat, ein eigenes Kaufangebot zu unterbreiten.

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit des gesamten Vertrages. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder Bestimmungen sollen andere gültige Bestimmungen treten, die dem Sinn und Zweck dieser Bestimmungen unter Berücksichtigung des ursprünglichen Parteiwillens weitestgehend entsprechen.

### c) Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG, Flensburg



Das Unternehmen des Mieters wurde in Deutschland 1984 gegründet und hat sich seitdem kontinuierlich entwickelt. Zur Zeit werden 185 Filialen in Deutschland betrieben. 1995 wurde ein Umsatz von DM 335 Mio. erzielt. Für 1996 lag die Umsatzerwartung bei DM 420 Mio.

Das Unternehmen beschäftigt 1.500 Mitarbeiter. Die Fa. Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG, Flensburg, gehört zum aus Silkeborg, Dänemark, stammenden Larsen-Konzern, der neben dem deutschen Markt insbesondere den skandinavischen bedient. Europaweit werden 380 Filialen unterhalten. Eine vorliegende Büroauskunft ist positiv.

Am 27.08./05.09.1996 wurde der Mietvertrag über eine Nutzfläche von insgesamt ca. 860 m<sup>2</sup> mit der Fa. Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG, Flensburg-Jarplund, geschlossen.

Der Mieter will in dem zweigeschossigen, noch herzustellenden Gebäude (Erdgeschoß ca. 480 m<sup>2</sup>; Obergeschoß ca. 380 m<sup>2</sup>), den Einzelhandel mit Heimtextilien, Betten, Bettwaren, Möbel, Gartenmöbel und entsprechenden Randsortimenten betreiben. Nach dem 1. Nachtrag vom 17.04.1997 zum Mietvertrag vom 27.08./05.09.1996 erfolgt die Übergabe des bezugsfertigen Gebäudes am 07.07.1997. Bezüglich der baurechtlichen und bautechnischen Grundlagen dieser Baumaßnahme verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Vertragliche Grundlagen“, Ziffer 1 c.

Die wichtigsten Eckdaten dieses Mietvertrages:

#### Übergabe/Mietfläche – Vertragslaufzeit/Optionen

Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe. Mietzahlungsbeginn ist der folgende Monatserste. Die Mietzeit beträgt 10 Jahre. Der Vermieter räumt der Mieterin ein Sonderkündigungsrecht zum 31.12.2001 und drei weitere Optionsrechte auf Verlängerung des Mietverhältnisses zu je 5 Jahren zu den Bedingungen des Vertrages ein.

Für das Risiko der Ausübung des Sonderkündigungsrechts gibt es eine Mietausfallgarantie für die Mietjahre 6 bis 10 (vgl. hier Abschnitt „Vertragliche Grundlagen“, Ziffer 11).

#### Mietzins

Der Mietzins beträgt monatlich für das Erdgeschoß

$$480 \text{ m}^2 \times \text{DM } 15,- = \text{DM } 7.200,-$$

Obergeschoß

$$380 \text{ m}^2 \times \text{DM } 12,- = \text{DM } 4.500,-$$

$$\underline{\underline{\text{DM } 11.760,-}}$$

#### Anmerkung:

*Erst anlässlich einer Schlußbesprechung am 09.05.1997 wiesen die Prospektprüfer darauf hin, daß eine Konkurrenzschutzklausel im Mietvertrag mit dem Mieter Dänisches Bettenlager mit möglicherweise erheblichen Kostenrisiken für die Beteiligungsgesellschaft verbunden sein könnte (DM 2.000 Vertragsstrafe pro Tag). Ungeachtet der Tatsache, daß bezüglich der Anwendung der Vertragsstrafenregelung rechtliche Zweifel bestehen, war die Initiatorin der Meinung, daß ein derartiges Interpretationsrisiko nicht akzeptiert werden kann. Im Rahmen eines Nachtrages vom 13.05.1997 (Datum des Prospektes) zum Mietvertrag wurde dieses Risiko unter Gewährung einer Mietreduktion beseitigt. Die ILG steht für die Differenz zu den kalkulierten Mieteinnahmen für die gesamte Laufzeit dieses Mietvertrages ein.*

Bei Übergabe erfolgt ein Flächenmaß nach DIN 277, wonach die genaue Miete zu errechnen ist.

#### Wertsicherungsklausel

Zur Sicherung der Wertbeständigkeit der Miete vereinbarten die Parteien folgende Wertsicherungsklausel:

Verändert sich der Kalendernachschnitt des vom Bundesamt für Statistik in Wiesbaden geführten Lebenshaltungskostenindex für Vier-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen (Basis 1991 = 100) gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des dritten vollen Kalenderjahres nach Mietbeginn um mehr als 10 %, so verändert sich die Miete mit Beginn des auf die Geltendmachung folgenden Kalenderjahres an um 60 % der eingetre-

tenen prozentualen Veränderung. Der Indexstand zur Zeit der letzten Mietanpassung gilt als Basis für die erneute Anwendung vorstehender Wertsicherungsklausel.

#### Nebenkosten

Die Betriebs-/Nebenkosten für Energieversorgung (z. B. Strom und Heizung), Wasserversorgung und Wasserentsorgung (Kanal), Müllabfuhr und Straßenreinigung übernimmt die Mieterin für ihren Bereich.

#### Versicherungen und Grundsteuern

Die das Mietobjekt betreffenden Gebäudeversicherungen zum Neuwert sowie die Grundsteuer sind Sache des Vermieters und können nicht umgelegt werden. Gleiches gilt für deren Erhöhungen. Es ist Sache der Mieterin, die für ihre Mietflächen üblichen Geschäftsversicherungen abzuschließen (z. B. Feuer, Einbruch, Inventar, Haftpflicht).

Die Mieterin haftet für Schäden, die sie, ihre Kunden oder Lieferanten nachweislich verursacht haben. Für alle übrigen Schäden an der Mietsache und deren Folgekosten haftet der Vermieter.

Sollten die Vertragspartner einzelne Versicherungen nicht abschließen, so trifft denjenigen Vertragspartner, der seiner übernommenen Versicherungspflicht nicht nachgekommen ist, die Pflicht zur Schadensbeseitigung.

#### Instandhaltung

Der Vermieter übernimmt alle Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie alle behördlichen Auflagen, die das Gebäude, die mitvermietete technische Einrichtung und die Außenanlagen betreffen. Diese Kosten sind mit der Miete abgegolten.

Kleinreparaturen bis DM 200,00 je Einzelfall übernimmt die Mieterin. Insgesamt ist dieser Betrag auf DM 1.500,- pro Jahr begrenzt.

Die Schönheitsreparaturen in den Innenräumen gehen zu Lasten der Mieterin.

#### Untervermietung

Die Mieterin hat das Recht, die Mietflächen ganz oder teilweise jederzeit branchenüblich unterzuvermieten.

# Mieter und Mietverträge

Eine Genehmigung des Vermieters hat vor Abschluß einer Untervermietung zu erfolgen; dieser kann nur aus wichtigem Grund die Untervermietung untersagen.

Falls die Mieterin von diesem Recht Gebrauch macht, besteht dessen ungeachtet ihre Verpflichtung zur Erfüllung dieses Vertrages einschließlich der Mietzahlung fort.

Die Untervermietung darf – wie das Hauptmietverhältnis – nur an eine Firma mit Einzelhandelstätigkeit erfolgen.

## Rückgabe des Mietobjektes

Die Mieterin hat bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt in dem Zustand, in dem es sich aufgrund der vertragsmäßigen Nutzung befindet, besenrein zurückzugeben.

## Pfandrecht des Vermieters/ Sicherheitsleistung

Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit für die Erfüllung und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe von einer Monatsmiete. Eine Bankbürgschaft muß von einer deutschen Bank ausgestellt sein. Die Sicherheit ist bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückzugeben.

Der Vermieter verzichtet auf das Vermieterpfandrecht.

## Verbrauchermarkt Görlitz

### d) extra-Verbrauchermarkt GmbH & Co. Betriebs KG, Sarstedt



Hinweisschild am Baugrundstück

Der Mietvertrag über diesen zu errichtenden Verbrauchermarkt wurde am 15.09./02.11.1994 mit der Deutschen SB-Kauf AG (DSBK), Frankfurt, geschlossen. Die Firma des Mieters ist in 1996 durch Verschmelzung auf die Metro AG mit Wirkung vom 19.07.1996 (Handelsregistereintragung) erloschen, insoweit wurde die Metro AG, Köln, neuer Mietvertragspartner.

In der Metro AG werden jetzt – analog dem zuvor geschilderten Geschäftsbereich für die Sparte „SB-Warenhäuser“, die unter einem einheitlichen sogenannten „real“-Konzept“ zusammengefaßt werden – auch die zum Konzern gehörenden Verbrauchermärkte (extra, Komet) und die kleinflächigen Discounter (tip) einheitlich unter der Sparte ‚Lebensmittelfilialbetriebe‘ von den Organisationsstrukturen der früheren DSBK geführt.

In dieser Sparte wurden 1994/95 einschließlich des dazugehörenden Lebensmittelgroßhandels 23.495 Mitarbeiter beschäftigt. Auf 1.014.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde ein Umsatz von DM 8,3 Mrd. erzielt.

Der Mietvertrag gesteht in § 14 den Vertragsparteien das Recht zur Vertragsübertragung zu. In Ausübung dieses Rechts hat die Metro AG die extra-Verbrauchermarkt GmbH & Co. Betriebs KG, Sarstedt, als neuen Mieter benannt, die mit sofortiger Wirkung in alle Rechte und Pflichten des Mietvertrages eintritt. Die Mieterin betreibt extra-Verbrauchermärkte im gesamten Bundesgebiet. Es werden ca. 4.500 Mitarbeiter beschäftigt. Für 1996 erwartete man einen Umsatz von DM 1,2 Mrd.

Die wichtigsten Eckdaten des Mietvertrages lauten:

## Übergabe/Mietfläche

Maßgebend für die Errichtung des Mietgegenstandes sind Grundrißpläne für EG und 1. OG, wobei der Grundrißplan EG zugleich Einrichtungsplan ist. Die Mietfläche ist rot umrandet. Auf Grundlage dieser Pläne errechnet sich eine vorläufige Gesamtmietfläche von ca. 3.325 m<sup>2</sup>.

Als spätester Termin zur vertragsgemäßen Übergabe des Mietgegenstandes wird der 30. Juni 1998 vereinbart. Es gibt keine Nachfrist.

## Vertraglaufzeit/Option

Das Mietverhältnis endet 15 Jahre nach Übergabe. Der Mieter kann die Mietzeit zu den Bedingungen des Vertrages dreimal um je 5 Jahre verlängern.

## Mietzins

Die monatliche Miete beträgt DM 19,75 pro m<sup>2</sup> begehbarer Nutz-

fläche, die allseitig umschlossen und überdacht ist (DIN 277 Ziffer 2.4). Die so nach Fertigstellung des Mietobjektes anlässlich der Übergabe im gemessenen Aufmaß ermittelte Fläche stellt dann die Grundlage der Mietzinsberechnung dar.

Eventuelle Über- oder Unterschreitungen gegenüber der vorläufigen Nutzflächenberechnung werden mietzinsrelevant berücksichtigt. Die Mietzahlungspflicht beginnt ab dem folgenden Monatsersten, der der Übergabe folgt, sofern die Übergabe bis zum 10. des Vormonats erfolgt ist.

Für die ersten zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit ist der vorgenannte Mietzins fest vereinbart.

Nach Ablauf dieser Zeit kann sich auf Verlangen einer Seite der Mietzins um 60 % der prozentualen Indexveränderung ändern, wenn nach dem zweiten Mietjahr der Lebenshaltungskostenindex eines Vier-Personen-Haushaltes von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen in der Bundesrepublik Deutschland (Basis 1985 = 100) um 10 % oder mehr steigt bzw. fällt. Feststellungsgrundlage dafür sind die monatlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden. Die Mietzinsänderungen gelten ab dem jeweiligen zweiten Monatsersten, die den begründeten Anträgen folgen.

Jeweils frühestens drei Jahre nach einer Mietzinsveränderung kann sich der Mietzins erneut um 60 % der prozentualen Indexveränderung verändern, wenn der genannte Lebenshaltungskostenindex abermals um 10 % oder mehr steigt oder fällt.

## Nebenkosten

Der Mieter trägt für seine Mietfläche anfallende Verbrauchskosten für Heizung, Strom, Wasser- und Kanalverbrauch sowie die Kosten für Müllabfuhr und Kaminreinigung. Die Sauberhaltung der Grün- und Außenanlagen sowie die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung übernimmt der Mieter anteilig im Verhältnis seiner Fläche zur gesamten Nutzfläche des Objektes.

## Versicherungen

Alle Gebäudeversicherungen incl. Haus- und Grundstückseigentümer-Haftpflichtversicherung sowie die

Haftpflichtversicherung gegen Gewässerschäden ist Sache des Vermieters. Dem Mieter obliegt es, die üblichen Geschäftsversicherungen abzuschließen. Das Glasbruchrisiko trägt der Mieter.

#### Instandhaltung

Der Mieter haftet vollumfänglich dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen sowie von ihm beauftragte Handwerker, Lieferanten und Kunden schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch schuldhaftes Umgehen mit Wasser, Gas, elektrisches Licht-/Kraftstromleitung und der Heizungsanlage entstehen.

Der Vermieter hat die gesamte Bausubstanz in angemessenen Abständen von Fachleuten überprüfen zu lassen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Insofern stellt er den Mieter von jeglicher Haftung frei.

Alle Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, welche die Nutz- und Verkaufsfläche ausmachen, gehen voll zu Lasten des Mieters.

Der Mieter trägt alle Kleinreparaturen innerhalb der Mieträume, welche die Nutz- und Verkaufsfläche ausmachen, bis DM 500,- (in Worten: Deutsche Mark Fünfhundert) im Einzelfall. Einen höheren Rechnungsbetrag übernimmt insgesamt der Vermieter. Der Mieter trägt an Kleinreparaturen insgesamt max. DM 4.000,- pro Jahr.

Wartungen und damit verbundene Kosten für bauseitig installierte technische Anlagen sind Vermieterleistungen.

#### Untervermietung

Der Mieter darf bei Bestehenbleiben seiner Verpflichtung dem Vermieter gegenüber den Mietgegenstand ganz oder teilweise untervermieten, wenn gleiches Gewerk weiterbetrieben wird.

Die Bestückung der externen Läden bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die Aufstellung eines Imbißstandes auf der Außenfläche ist Sache des Vermieters.

#### Besondere Verpflichtungen

Der Vermieter wird im Umkreis von 1 km kein weiteres branchenbezoge-

nes Unternehmen und/oder Geschäfte 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.

Der Vermieter wird von ihm zur Vermietung kommende Mieträume und zu Verkauf anstehende Grundstücke, die für den Verkauf von Lebensmitteln ganz oder teilweise geeignet sind, zuerst dem Mieter direkt anbieten; diese Verpflichtung bleibt dem Mieter auch dann gegenüber bestehen, wenn das Mietobjekt während der Laufzeit des Mietvertrages veräußert werden sollte.

Den Parteien steht das Recht zur Vertragsübertragung zu, wobei ein evtl. neuer Vermieter zugleich Eigentümer sein muß. Die Regelung des § 571 BGB gilt entsprechend. Dem Mieter steht das Recht zur Vertragsübertragung an einen geeigneten Handelsbetrieb innerhalb des Metro-Konzerns zu, wo die Metro in der Auswahl der Branche frei ist.

Andere Vertragsübertragungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, der diese jedoch nur aus wichtigem Grund verweigern kann, z. B. wenn berechtigte Bedenken gegen die Bonität des neuen Mieters bestehen.

Der Vermieter verpflichtet sich, im Falle der Veräußerung der Immobilie vor Überlassung der Mietsache die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf den Erwerber zu übertragen.

#### Anmerkung:

1. *Der vorstehend beschriebene Inhalt des Mietverhältnisses ergibt sich aus dem Mietvertrag vom 15.09./02.11.1994 und aus dem Inhalt einer Nachtragsvereinbarung. Die Nachtragsvereinbarung nebst Planunterlagen war zum Zeitpunkt der Prospektlegung zwischen den Mietvertragsparteien (TESEM Touristik-, Planungs-, Handels- und Verwaltungs GmbH & Co. Görlitz Consult KG und extra-Verbrauchermarkt GmbH & Co. Betriebs KG) inhaltlich abgestimmt, jedoch noch nicht unterschrieben. Während die Mieterin zur Unterschrift bereit war, machte die Vermieterin die*

*Unterschrift nur noch von der zusätzlichen Anmietung einer Ladenfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> abhängig.*

*Die Mieterin hat jedoch gegenüber der Beteiligungsgesellschaft am 25.04.1997 verbindlich erklärt, daß sie mit der Beteiligungsgesellschaft rechtswirksam mit dem Zeitpunkt der Fertigstellung ein Mietverhältnis mit dem vorstehend beschriebenen Inhalt begründen wird, sofern bis zu diesem Zeitpunkt wider Erwarten der Nachtrag nicht unterschrieben sein sollte. Auf die kaufvertraglich insoweit vereinbarte Baupflicht der Verkäuferin (vgl. „Vertragliche Grundlagen“) wird verwiesen.*

*2. In der Prognoserechnung wurde der Beginn der Mietzahlungen am 01.02.1998 unterstellt. Sollte sich die Übergabe der Mietfläche verzögern (letzter möglicher Übergabetermin ist der 30.06.1998), würde der Beteiligungsgesellschaft ein Liquiditätsnachteil entstehen, der sich aus der Differenz der nichtzufließenden Miete abzüglich der Verzinsung des vorausbezahlten Kaufpreises und der Entschädigungszahlung der Verkäuferin (vgl. S. 74) ermittelt. Dieser Nachteil könnte im ungünstigsten Fall ca. TDM 117 betragen. Sollte der Mietbeginn – abweichend vor der Prognoserechnung – nach dem 01.02.1998 liegen, wird der dadurch entstehende Liquiditätsnachteil von der Prospektherausgeberin bis maximal zur vorerwähnten Höhe ausgeglichen. Die Beteiligungsgesellschaft geht allerdings davon aus, daß das Objekt noch in 1997 fertiggestellt wird und die Mietzahlungsverpflichtung am 01.02.1998 beginnt (vgl. S. 72).*

#### **e) Apotheke mit Reformhaus**



Hinweisschild auf die Fortuna-Apotheke, die zukünftiger Mieter im Beteiligungsobjekt ist

Am 22.07.1996 wurde der Mietvertrag über die Apotheke mit Reformhaus mit Frau Danuta Fröhlich, Schlauroth, geschlossen. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren beginnend

## Mieter und Mietverträge / Baubeschreibungen

mit der Übergabe der Mietsache. Eine Verlängerungsoption der Mieterin besteht nicht.

Die Mietfläche umfaßt im Erdgeschoß ca. 100 m<sup>2</sup> und im Untergeschoß ca. 100 m<sup>2</sup>. Der monatliche Mietzins beträgt für die Erdgeschoßfläche DM 25,- pro m<sup>2</sup> und für das Kellergeschoß DM 18,- pro m<sup>2</sup> nach Aufmaß.

Die sich so ergebende Miete gilt bis zum 31.12.1999, danach wird sie dem ortsüblichen Mietspiegel angepaßt. Für die Mietentwicklung wurde aus Vereinfachungsgründen in der Kalkulation die Wertsicherungsklausel des benachbarten extra-Verbrauchermarktes zugrundegelegt.

Sämtliche verbrauchsabhängigen und -unabhängigen Nebenkosten sind von der Mieterin zu zahlen.

Die Mieterin leistet 3 Monatsmieten netto Kautions. Im übrigen handelt es sich beim Mietvertrag um einen Formularmietvertrag für gewerbliche Räume.

Anmerkung:

1. Die Mieterin betreibt seit einigen Jahren im Nachbargebäude, das als Ärztehaus umfunktioniert wurde, bereits eine Apotheke. Sie ist dadurch am Standort eingeführt und bekannt. Diese Apotheke wird in das Beteiligungsobjekt verlegt.

2. Bezüglich der Mietflächen veranlaßte die Verkäuferin unmittelbar vor Baubeginn Umplanungen, die vom Mieter bislang noch nicht durch einen notwendigen Mietvertrags-Nachtrag akzeptiert wurden.

Die Änderungen sind einerseits

a) die Erdgeschoß-Mietfläche, die statt früher 100 m<sup>2</sup> jetzt 150 m<sup>2</sup> beträgt, und andererseits

b) die Lage der geplanten Mietfläche im Untergeschoß. Diese wurde jetzt bei gleicher Fläche (100 m<sup>2</sup>) in das 1. OG verlagert.

Für die Fondskalkulation wurde davon ausgegangen, daß dieser Mietvertragsnachtrag zu einer entsprechenden Miet- und somit auch Kaufpreisanpassung führt. Sollte wider Erwarten die bisherige Miete trotz vergrößerter Fläche bestehen bleiben, wird der hierfür vorgesehene anteilige Kaufpreis der Liquiditätsreserve zugeführt.

### „Dreiländerpark“ Zittau

#### Rohbau

Pfahlgründung, bis zum tragenden Baugrund Stahlbetonpfähle mit Kapitelvernetzung unterhalb der tragenden Sohlenplatte. Frostschrüzen und Streifenfundamente gem. statischer Berechnung und örtlicher Erfordernis.

Im Bereich der Tiefgarage freistehende Stahlbetonstützen und Unterzüge, verputzt und mit gebrochenen Kanten.

Im Bereich des Kriechkellers Stützen und Unterzüge unverputzt. Das Erdgeschoß besteht aus einer Stahlbetonstützenkonstruktion mit Stahlbetonbindern als Sheddachkonstruktion. Außenmauerwerk



Zittau: Das Luftbild vom 27.01.1997 zeigt das Sheddach.

Unten: Seitenriß Sheddach-Konstruktion.



aus Ziegel in erforderlicher Stärke gem. Wärmeschutzvorschrift.

Ringerdung mit Anschlüssen für den Blitzschutz und Potentialausgleich. Anschluß aller sanitären Objekte gem. VDE-Vorschriften.

Ringdrainage mit entsprechenden Anschlüssen, mit Einleitung in Kanalisation bzw. in den offenen Mühlgraben. Abdichtung gegen aufsteigende Bauwerksfeuchte aller erdberührenden Flächen gem. DIN.

Dachdecke über EG als Sheddach mit Ausmauerung bzw. Stahl-Alu-Konstruktion mit Fermacell-Verkleidung gem. Brandschutz und Verkaufsstättenrichtlinien. Ausführung in F 90.

Dachdeckung mit Dachpappen und PU-Schaum als Umkehrdach, Warmdach.

Umlaufende Mauerwerksattika mit Kupferabdeckung.

#### Ausbau Allgemein

Grundrißaufteilung mit allen Trennwänden gem. betrieblichen Erfordernissen und Architektenplänen.

Im KG Massivwände aus Ziegel und Stahlbetonstützen. Tragendes Mauerwerk konstruktiv aus Ziegel bzw. Kalksandstein und Putz.

Im EG Außenmauerwerk aus Ziegel bzw. Hochlochziegel. Sämtliche Trennwände, Brandschutzwände und Abmauerungen gem. Bauordnung, Brandschutzverordnung und Architekten-

planung. Brandwände bis unter die Rohdecke.

Abtrennung der Shops gem. Architektenplanung als Ständerwände, doppelseitig verkleidet.

#### Deckenabhängung

Rigipsdecken im Sozialbereich und Nebenräumen. Rasterdecken mit Mineralfaserplatten in Büros und Aufenthaltsräumen.

Offene Rasterdecke im Kassensbereich, Getränkemarkt und der gemeinsamen Mall.

Rasterdecke mit Mineralfaserplatten mit eingelegten Lichtelementen in der Shopzone und im Eingangsbereich.

#### Fenster und Verglasungen

Ausführung in Kunststoffprofilen oder Alu-Verbundkonstruktionen mit thermischer Trennung, Farbgebung weiß, verdeckte Einhandbeschläge HEWI, Doppelscheibenisolierverglasung.

#### Türen, Zargen, Tore

Innentüren als Raumabtrennung aus Röhrenspanplatten, Oberflächen kunststoffbeschichtet, Farbe weiß, Stahlzargen mit Gummilippendichtung, Farbe gem. Mieterwunsch und Ausstattungsbeschreibung.

Beschläge HEWI passend zu den Zargen.

Schlösser und Profilzylinder gem. Mietervorgaben.

Feuerabschlußtüren und Türen in Brandwänden gem. Brandschutzverordnung.

Türen zu den Kühlräumen und den Vorbereitungsräumen aus gebürstetem Edelstahl mit Kreismattierung und Edelstahlzargen V4A.

Automatikdrehtüranlage, dreiflügelig, fluchttüreeignet als Haupteingangsanlage zum SB-Markt mit seitlichen Glaselementen.

Alu-Stahlverbundkonstruktion, Farbe rot, Radarsteuerung.

Automatiktoranlage mit Schiebetüren, radargesteuert im Bereich des Baumarkteinganges.

### Schlosserarbeiten, Stahlbau

Eingangsüberdachungen gem. Architektenplanung aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Glasdächern im Bereich Haupteingang und Baumarkteingang.

Pflanzenmarkt und Freiflächenverkauf gem. Architektenplan aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Einzelfundamenten. Eindeckung mit Drahtglas gemäß Sicherheitsvorschriften. Zugänge als Automatiktüranlagen, radargesteuert mit Luftschleieranlage.

Sämtliche Geländer und Außentrepfen sind ebenfalls feuerverzinkt.

### Fliesen und Platten

Sämtliche Fliesen- und Plattenarbeiten wurden nach den Ausstattungsbeschreibungen der Mieter und den Forderungen der Verkaufsstättenrichtlinien und der Gewerbeaufsichtsämter ausgeführt.

Alle Anschlüsse sind dauerelastisch verfugt, Dehnungsfugen und Übergänge gem. DIN.

### Estriche

Estriche gem. Erfordernissen z. T. aus Zementestrich, z.T. als Fließestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung.

### Innenputz

Gips-Maschinenputz in allen erforderlichen Arbeitsgängen einschließlich Untergrundvorbehandlung.

Offene Wandecken mit Eckschutzschiene 1,5 m hoch versehen.

Bei Stößen unterschiedlicher Rohbauwerkstoffe sowie Überputzen von Installationsschlitzten wurde mit Putzträger überspannt.



Zittau, real,-SB-Warenhaus, Eingang zum Bau- und Gartenmarkt

### Außenputz

Alle Außenwände haben eine einheitliche glatte Putzstruktur.

Putzaufbau: Spritzbewurf, Fasermatten als Putzträger und Überspannung von verschiedenen Bauteilen, Unterputz und Feinputz als Deckschicht.

### Bodenbeläge

Sämtliche Bodenbeläge gem. Objektbeschreibung und Mieterbaubeschreibung.

Je nach Erfordernis:

Betonwerksteinplatten, Steinzeugplatten, Keramische Fliesen, PVC-Bahnenware, Teppichboden. Farben und Qualitäten gem. Mieterbaubeschreibung.

### Anstriche und Tapezierarbeiten

Sämtliche Außenanstriche RAL Weiß gem. Mieterforderung ohne abgesetzten Sockel, 2mal deckend ausgeführt.

Innenanstrich im Bereich von untergeordneten Räumen wie vor.

In den Markt Bereichen Alpina-weiß. In Sozial-, Neben- und Büroräumen Raufasertapete mit Dispersionsanstrich.

### Technik Heizung/Lüftung

Heizanlage: Warmwasser Pumpenheizung mit Wärmetauscher nach Fernwärmeanlieferung.

Bemessung der Heizflächen und der Luftmengen gem. DIN 4701 und Geschäftshausverordnung.

Statische Heizkörper in Büros, Neben- und Sozialräumen. In allen anderen Räu-

men Warmluftheizung mit Wärmerückgewinnung gem. Mieterbaubeschreibung.

Klimaanlage und Überdruckanlage im Bereich der Kassen und Bedientheke.

Sämtliche Durchführungen durch die Brandabschnitte mit Brandschutzvorrichtungen gem. DIN und Brandschutzverordnung.

### Technik Sanitär und Löschwasser

Hausanschlüsse nach Wasserzähleinrichtung mit Druckminderung und Feinfilter ausgestattet.

Hauswasseranschlußraum im Keller.

Nach dem Hauptwasserzähler besteht eine Verteilung mit absperzbaren Zuleitungen und Zwischenmessung für die marktrelevanten Abnehmer. Eigene Hauptleitung für den Baumarkt.

Der Warmwasserverbrauch wird durch den Hauptzähler und entspr. Zwischenmessungen ermittelt.

Jede separate Mieteinheit hat eine eigene Hauptverteilung.

Die Verlegung der Rohrleitungen erfolgte nach den anerkannten Regeln des Handwerks. Besondere Beachtung fanden Schall-, Wärme- und Brandschutz.

Alle Waschtischanlagen und sonstigen Zapfstellen, mit Ausnahme im Außenbereich, erhielten Anschlüsse mit Warm-/Kaltwasser.

Die Löschwasseranlage ist nach den Richtlinien des Brandschutzes und der Geschäftshausverordnung ausgestattet und besitzt neben der Ringleitung entspr. Feuerwehrrösten mit Schlauchanschlüssen.

# Baubeschreibungen

## Technik Sprinkleranlage

Entsprechend den Anforderungen des Brandschutzes und der Geschäftshausverordnung wurde eine Sprinkleranlage im EG installiert.

Angeschlossen sind alle Räume, auf die die Anforderungen abzielen. Im KG befindet sich ein Druckwasserspeicher für den Ersteinsatz und ein Kellervorratstank mit Nachfülleinrichtung über separate Leitung.

Dimensionierung, Ausführung und Wartung entsprechen der DIN.

## Technik Elektro und Notbeleuchtung

Von öffentlicher Seite wurde die Stromversorgung mit entsprechendem Querschnitt verlegt.

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. Für jede Mieteinheit wurden separate Stromzählereinrichtungen installiert.

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

## 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. Entlüftungsrohre, Ablufthauben, Wasserleitungen, Dachschlote, Kamine incl. Rahmen, Silos, etc. angeschlossen.

Die Leitungen sind auf kunststoffummantelten Dachstützen für Dach und Wand im nötigen Abstand fluchtgerecht verlegt worden.

## Brandschutzanlage

Nach der Geschäftshausverordnung und den Forderungen des Brandschutzes wurde eine Brandschutzanlage installiert.

Sie umfaßt die notwendigen Rauchklappen, die Feuerwehmeldeleitungen, die Rauchmeldeanlage und die automatischen Sprinklerventile.

## Sonstige Ausstattungen

Der gesamte Eingangsbereich mit der gemeinsamen Mall wurde als ein einheit-

liches Ganzes gestaltet und hat fließende Übergänge zu allen Shops und zum Gastronomiebereich.

Die Eingänge wurden besonders hell und ansprechend gestaltet. Innerhalb der Mall sind Flächen für Aktionen und ad hoc-Verkauf vorgesehen und ausgeführt.

## Außenanlagen

Entlang der Südseite des Gebäudes befindet sich ein offener Bach mit begrüntem Ufer, der im Bereich der Eingänge überbrückt und mit Vordächern in Stahl-/Glas-konstruktion versehen wurde.

Entlang des gesamten Baches wurde ein Handlauf installiert.

Im Außenbereich befinden sich 2 Hydranten als zusätzliche Löschwasserquelle.

12 Fahnenmasten nach Angabe des Betreibers wurden installiert, ebenso wie glasgedeckte Unterstände für Einkaufswagen und Fahrräder.

Alle Zuwegungen und Fahrstreifen sind mit einer Asphaltdecke versehen, die Pkw-Einstellplätze erhielten Verbundsteinpflaster.

Die Parkplatzbegrenzungen sind mittels andersfarbiger Steine dauerhaft gekennzeichnet.

Richtungspfeile und Fahrbahnmarkierungen sind mit dauerhafter Straßenfarbe aufgebracht.

Pflanzbecken und Pflanzflächen mit Bäumen lockern die gesamte Fläche auf und geben mit dem vorhandenen Baumbestand dem ganzen Areal einen parkähnlichen Charakter.

Durch die Installation von Außenleuchten gem. Mietervorgabe ist eine ausreichende Beleuchtung der gesamten Außenfläche gewährleistet.

## Grundstücksanschlüsse

Das Grundstück ist voll erschlossen und besitzt im einzelnen folgende Anschlüsse:

Elektroanschluß durch Erdkabel

Gasanschluß

Hauswasseranschluß/Brauchwasser

Löschwasseranschluß

Telekomanschlüsse

Anschluß an die städtische Kanalisation, Mischsystem

Fernwärmeschluß

Hausanschluß für Kommunikations- und ELA-Anlage.

Innerhalb der Grundleitungen sind 2 Fettabscheideranlagen installiert, die Oberflächenwasser der Außenanlage durchlaufen Schlamm- und Sandfänge.

## Verbrauchermarkt Görlitz

### Rohbau

Streifen- und Einzelfundamente gem. statischer Berechnung, frostfrei gegründet. Freistehende Stützen aus Sichtbeton, Kanten mit Dreikantleisten gebrochen.

Im Bereich des Marktes, des Getränkemarktes und des Baumarktes einschließlich Nebenräumen Holzleimbinder gem. statischer Berechnung. Außenmauerwerk aus Gasbetonplatten.

Ringerdung mit Blitzschutzanschluß und Potentialausgleich. Anschluß aller Sanitär-objekte und Leitungen gem. DIN.

Drainage mit Anschluß an die Grundleitungen, Kanalanschlüsse mit Fettabscheider an städtische Kanalisation gem. DIN und Entwässerungsgenehmigung.

Senkrechte und waagerechte Mauerwerksabdichtung gegen nichtdrückendes Wasser gem. DIN. Außenwandabdichtung durch Dickbettbeschichtung „Deitermann Superflex“.

Dachdecke über dem Erdgeschoß im Bereich des eingeschossigen Teils Stahltrapezbleche gem. Statik, im Bereich des mehrgeschossigen Traktes Stahlbetondecke.

5,00 m breiter Feuerschutzstreifen im Bereich des aufgehenden Mauerwerks F 90 gem. Statik und Brandschutzverordnung.

Schornsteinanlagen gem. Berechnung und Nachweis der HLS-Planung, Energieträger: Gas. Schornsteinköpfe bis über Dach.

Dachdeckung im Bereich des Flachdaches:

Braas-Foliendach mit geringem Gefälle auf ausreichender Wärmedämmung und Dampfsperre als Warmdach.

Umlaufender Attikaabschluss mit Innenentwässerung.

### Ausbau allgemein

Grundrißaufteilung mit Trennwänden und Raumprogramm gem. Architektenplanung und Anforderungsprofil der Betreiber.

Außenwände zwischen Stahlbetonstützen aus Porenbeton, massive Wände aus Kalksandstein mit Verputz, Brandwände F 90 aus Kalksandstein mit Verputz bis unter die Dachdecke.

Sonstige Trennwände im EG aus Kalksandleichtstein gem. Architektenplanung.

Aufteilung der Räume und Zuordnung gem. betrieblichen Erfordernissen und Architektenplanung.

## Deckenabhängungen

Untersichten der Decken in untergeordneten Nebenräumen mit Rigips, ansonsten Rasterdecke mit Mineralfaserplatten, weiß strukturiert, Rastermaß 62,5 x 62,5 m.  
Eingelegte Leucht-, Lichtelemente, Wandanschlüsse durch Randwinkelprofile.

## Fenster und Verglasung

Ausführung in Kunststoffprofilen oder ALU-Verbundkonstruktion, Farbe RAL gem. Architektenplanung. Verdeckte Einhandbeschläge HEWI und Doppelscheibenisoliertes Glas. DK-Beschläge zur natürlichen Belüftung der Räume.

Schaufenster bzw. Eingangstüren der Außenshops aus ALU-Verbundkonstruktion, RAL-Farbe wie vor und Isolierverglasung. Oberlichter teilweise zum Öffnen.

## Türen/Zargen/Tore

Innentüren als Raumabtrennung aus Röhrenspanntüren, fabrikmäßig mit Kunststoff beschichtet, Farbe weiß. Türbeschläge HEWI, Farbe gem. Mieterwunsch, Stahlzargen mit Gummilippendichtung.

Zugangstüren zu den Mietereinheiten mit Sicherheitsschloß, Profilzylinder und Sicherheitsschließanlage. Feuerabschluß-, Flucht- und Brandtüren gem. DIN und Brandschutzverordnung, evtl. Verglasung gem. DIN 18095.

Automatiktüranlage, fluchttürgeprüft, radargesteuert mit Windfanganlage im Bereich der EG-Haupteingänge. Rolltore im Bereich Lager und Anlieferung.

Türen zu Kühlräumen und Vorbereitung aus gebürstetem Edelstahl V4A mit Kreismattierung, Zargen ebenfalls V4A Stahl.

## Schlosserarbeiten/Stahlbau

Alle sichtbaren Stahlteile je nach Erfordernissen verzinkt bzw. pulverbeschichtet.

## Fliesen und Plattierungen

Feinkeramikfliesen in allen Naßräumen gem. Mieterbaubeschreibung. Keramikwandplatten im Bereich der Bedienungstheken.

Rutschfeste Bodenplatten gem. Arbeitsstättenverordnung, frostfeste Plattierungen im Bereich der Kühlhäuser. Alle Plattierungen sind säurefest verfugt; dauerelastische Anschlüsse und Dehnungsfugen gem. DIN.

## Estriche

Zementestriche mit Trittschall- und Wärmedämmung nach entsprechenden Erfordernissen.

## Innenputz

Sämtliche Innenwandflächen, mit Ausnahme der Fliesenflächen, erhalten einen Kalk-Gips-Maschinenputz mit allen erforderlichen Vorbereitungen und Arbeitsgängen.

Freie Ecken werden durch Eckschutzschienen armiert.

Verschiedene Baumaterialien sowie Installationsschlitze und Schächte werden vorher mit Putzträger überspannt.

## Außenputz

Sichtbare Außenwandflächen werden mit einem Kalk-Zementputz gem. Verarbeitungsvorschrift des Herstellers versehen.

Die Wandflächen werden gereinigt, wenn nötig vorgewässert und mit einem Spritzbewurf versehen, in den eine Gewebematte eingearbeitet wird. Danach erfolgt ein zweilagiger Putz mit abschließendem Anstrich. Farbe nach Angabe des Architekten. Ein Spritzsockel wird farbig abgesetzt.

Die gesamte Südfassade ist mit einem Arkadengang ausgestattet, die Stützen bestehen aus Sichtbeton, die Untersichten aus einer ALU-Lamellendecke.

Das Dach des mehrstöckigen Bautraktes und die umlaufende Attika wird mit roten, ortsüblichen Ziegeln eingedeckt.

## Bodenbeläge

Naßräume und Nebenräume wie vorher schon beschrieben, im Bereich Markt, Lager, Getränkemarkt und Shops wird ein Werksteinbelag „perla venato grigio“ eingebracht, Büros und Aufenthaltsräume je nach Mietervorgabe PVC-verschweißt oder Textilbelag.

Treppenhäuser und Flure Terrazzobelag nach Angabe des Architekten.

## Anstriche und Tapezierarbeiten

Außenanstrich wie bereits beschrieben, d. h. 2 mal gut deckend gestrichen. Wandflächen der Lager- und Verkaufsräume wie vor, jedoch mit Innenwandfarbe gem. Mieterbaubeschreibung.

Ansonsten Rau- oder Glasfasertapete mit deckendem, weißen Anstrich. Spachtelputz in den Treppenhäusern.

## Technik Heizung/Lüftung

Heizanlage = Warmwasseranlage

Energieträger: Erdgas

Bemessung der stationären Heizflächen und Lüftungsleitungen gem. Planung des Fachingenieurs.

Der Markt und die entspr. Nebenflächen erhalten eine eigene Heizungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Auch die Abwärme der Kleinkälteanlage wird der Rückgewinnung zugeführt.

Der Markt verfügt über eine außentemperaturgesteuerte Lüftungsanlage, die nach den besonders spezifizierten Vorgaben des Mieters hergestellt wird. Der Bedienbereich erhält eine Klimaanlage. Sämtliche Durchdringungen von Wänden und Decken entsprechen den Forderungen des Brandschutzes.

## Technik Sanitär und Löschwasser

Der Hauswasseranschluß besteht aus einem Anschluß für Haus- und Löschwasser. Nach dem Zähler für Hauswasser wird ein Druckminderungsventil eingebaut und ein Feinfilter installiert.

Jede Miereinheit wird separat gezählt und erhält eine entspr. Unterverteilung. Das gleiche gilt für die Zählung des Warmwasserverbrauchs.

Die Verlegung der Rohrleitungen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und die Leitungen selbst bestehen aus Kupfer oder Kunststoff mit entsprechender Isolierung und Ummantelung.

Die Leitungen innerhalb der abgehängten Decke werden mit Glaswolle ummantelt und mit Alu-Folie umwickelt.

Sämtliche Durchführungen und Befestigungen entsprechen den Wärme-/Schall- und Brandschutzbestimmungen.

Nach der Geschäftshausverordnung ist der Marktbereich mit einer Löschwasseranlage in Form einer Sprinkleranlage ausgestattet.

Die Sprinkleranlage deckt den eigentlichen Marktbereich einschließlich Getränkemarkt ab.

In einem separaten Raum befindet sich der Druckspeicher für den Ersteinsatz und ein Vorratstank für den Dauerbetrieb, der mit einer separaten Löschwasserleitung ausgestattet ist.

## Technik Elektro und Notbeleuchtung

Das Gebäude ist an das öffentl. Stromnetz angeschlossen. Die Gebäudegrundinstallation incl. Anschlüsse wird nach den einschlägigen neuesten VDE/DIN-Vorschriften sowie der Geschäftshaus- und Arbeitsstättenverordnung ausgeführt.

Für jede Miereinheit werden separate Stromzähleinrichtungen installiert.

Die Anordnung von Dreh- und Wechselstromanschlüssen erfolgt nach Angaben der Mieter, genau wie die Planung einzelner Stromkreise.

Die Notbeleuchtung richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften.

# Baubeschreibungen



Görlitz: Ansichten von Süden. Die Wohnungen im 1. und 2. OG stehen nicht im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft. Im 1. OG (im rechten Hausteil) befinden sich Sozialräume des extra-Verbrauchermarktes, die sich im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft befinden.



Görlitz: Ansicht von Osten

## Blitzschutzanlage

Das gesamte Gebäude wird mit einer Blitzschutzanlage gem. DIN 18384 ausgestattet. An diese Anlage sind sämtliche Sanitäröbekte, Leitungen und Maschinen angeschlossen und die Anlage erhält einen Kompensationsausgleich.

## Brandschutz

Gemäß den Richtlinien und Bestimmungen der Geschäftshausverordnung und den Brandschutzbestimmungen wird eine Brandschutzanlage mit Brandmeldeeinrichtung, Rauchwarnanlage und RWA gem. DIN eingebaut.

Die Brandmeldeanlage erhält einen eigenen Raum mit Schlüsselkastenschaltung für die Feuerwehr.

## Sonstige Ausstattungen

Die Südseite erhält einen attraktiven Arkadengang.

Glastonnengewölbe und eine großzügige Glasüberdachung sind mit der Arkade verbunden.

Der Haupteingang und das integrierte Treppenhaus sind großflächig verglast.

Vom Windfang aus kann man direkt eine angegliederte Apotheke und einen Back-Shop erreichen.

## Außenanlagen

Das Gebäude wird von Baumbestand und Grünflächen gem. Grünflächenplan eingerahmt.

Die Fahrbahnen, Anlieferungsbereiche und die Feuerwehrumfahrten sind für den Schwerlastverkehr entspr. DIN 1072 ausgelegt und erhalten eine Schwarzdecke aus Asphalt.

Die Kundenparkplätze sind mit Verbundsteinpflaster mit Kantensteinen geplant und entsprechen den Mietervorgaben.

Die Begrenzung der Einstellplätze geschieht mit farbigen Steinen, Markierungen und Fahrbahnhinweise wie Richtungspfeile etc. werden mit Straßenfarbe gem. DIN hergestellt.

Die Außenbeleuchtung geschieht mittels Lichtmasten und entspricht den Sicherheitsbestimmungen und der Mieterbau- und Objektbeschreibung.

Bedingt durch die günstige Lage zwischen zwei stark befahrenen Straßen erhält das Objekt zwei Zu- und Abfahrten.

## Grundstückanschlüsse, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Das Grundstück ist voll erschlossen und enthält im einzelnen folgende Anschlüsse:

Trink- und Löschwasseranschluß an das städtische Wassernetz

Erdgasanschluß

Stromanschluß über Erdkabel

Telekomanschlüsse über Erdkabel

Entsorgungsleitungen mit Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Ergänzend zu der vorstehenden allgemeinen Baubeschreibung erfolgt die Herstellung des Gebäudes nach den individuellen Vorgaben der Mieter und Betreiber, nach den Forderungen des städtischen Rahmenplans und den Anforderungen der Bauordnung.

Die einzelnen Mietflächen und Einrichtungen werden nach Fertigstellung von den jeweiligen Mietern abgenommen, die Abnahmeprotokolle von Fachbehörden und Ämtern sind beizufügen.

## Finanzierung

Die Finanzierung der notariell vereinbarten Kaufpreise für die erworbenen Immobilien in Zittau und Görlitz einschließlich aller Erwerbsnebenkosten ist in Höhe von insgesamt DM 46.856.920 gesichert.

Die Gesamtkosten werden wie folgt finanziert:

1. Eine deutsche Großbank hat durch Kreditzusage vom 18.12.1996 die Gewährung von Kreditmitteln über insgesamt DM 46.680.000 zugesagt. Hiervon entfallen auf das bereits weitestgehend fertiggestellte Objekt in Zittau DM 34.820.000 und auf das noch zu errichtende Objekt in Görlitz DM 11.860.000. In Anspruch genommen wurde ein Betrag von DM 46.672.000. Die Kreditmittel teilen sich auf in einen kurzfristigen Teil von DM 20.350.000 und einen langfristigen Teil von DM 26.322.000.

a) kurzfristiger Kreditanteil über DM 20.350.000

Dieser Kredit wird mit einer Laufzeit bis 30.12.1997 gewährt. Er wird aus den Kommanditeinlagen der Fondszzeichner sukzessive zurückgeführt. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung valutierte dieser Kredit in Höhe von DM 17.200.000. In der Zeit vom 30.12.1996 bis zur Prospektherausgabe betragen die Zinsen hierfür durchschnittlich ca. 4 % p. a. Der kurzfristige Kredit wurde per 31.12.1996 nicht mehr in voller Höhe in Anspruch genommen, da einerseits bereits Kapitaleinzahlungen der Gründungsgesellschafter zur Verfügung standen und andererseits Erwerbsnebenkosten (z. B. Grunderwerbsteuer) noch nicht angefallen waren.

Neben den Gründungsgesellschaftern mit Einlagen in Höhe von insgesamt DM 2.200.000 traten zusätzlich per Ultimo 1996 noch Kommanditisten mit einer Gesamteinlage von DM 4.940.250 der Gesellschaft bei. Diese Beitritte können allerdings bis zum Ablauf von 14 Tagen nach Zugang der Beteiligungsprospekte mit dem Gesellschaftsvertrag widerrufen werden, da der Prospekt zum Zeitpunkt des Beitritts in 1996 noch nicht vorlag.

Vor diesem Hintergrund wurden die Kapitaleinzahlungen von DM 4.940.250 bislang noch nicht zur Teilrückführung des kurzfristigen Kredits verwandt, sondern auf einem Festgeldkonto der

Gesellschaft angelegt. Erst nach Ablauf der Widerrufsfrist erfolgt eine planmäßige Verwendung.

b) langfristiger Kreditanteil über DM 26.322.000

Dieser Kredit wird in der ersten Zinsfestschreibungsperiode bis zum 30.12.2006 annuitätisch mit einer Eingangstilgung von 1,35 % p. a. ab 01.01.2002 zurückgeführt. Danach geht die Beteiligungsgesellschaft davon aus, daß die Tilgung so bemessen wird, daß zum 31.12.2016 noch ca. 68 % des Darlehens (= TDM 17.899,00, das entspricht nur noch dem rund 3,8-fachen der prognostizierten Miete des Jahres 2016) ungetilgt sind.

Die kreditgewährende Bank hat mit Schreiben vom 23.01.1997 in Aussicht gestellt, diese Vorgaben unter Berücksichtigung der am 30.12.2006 gegebenen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt zu erfüllen.

Dieser Kredit über DM 26.322.000 wurde am 30.12.1996 zu 100 % ausbezahlt. Der Zinssatz beträgt auf Basis vierteljährlicher nachträglicher Zahlungen und jährlich nachträglicher Verrechnung der Tilgung 6,66 % p. a. Das entspricht einem anfänglichen effektiven Jahreszins von 6,85 % p. a. nach der Preisangaben-Verordnung. Die Beteiligungsgesellschaft wird aus dem Gesellschaftskapital am 31.12.1997 ein Darlehen von 10 % des Darlehensbetrages von DM 26.322.000 (= DM 2.632.200) leisten und dadurch den Nominalzins auf 5,06 % p. a. ermäßigen. Weiterhin wurde mit der Bank vereinbart, daß ebenfalls aus dem Gesellschaftskapital am 31.12.1997 eine Zinsvorauszahlung in Höhe von DM 2.632.200 zu erbringen ist, die dann den Nominalzins nochmals (um 1,43 Prozentpunkte) auf 3,63 % p. a. reduziert.

Die Besicherung der Bankkreditgeberin erfolgt durch Briefgrundschulden über insgesamt DM 45.812.000 zu Lasten der Fondsobjekte, wobei auf das Objekt in Zittau DM 34.812.000 und auf das Objekt in Görlitz DM 11.000.000 entfallen.

2. Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH (ILG) gewährte mit Darlehensvertrag vom 20.12.1996 der Fondsgesellschaft einen weiteren kurzfristigen Kredit in Höhe von DM 3.428.000, der sich aus 3 Teilbeträgen zusammensetzt:

a) DM 2.022.000 für die Umsatzsteuer auf die Teilkaufpreise von DM 11.597.500 (Objekt Görlitz) und DM 1.749.300 (Objekt Zittau, Neubaumaßnahme für den Mieter „Dänisches Bettenlager“).

Die Fondsgesellschaft hat den anteiligen geltend gemachten Vorsteuererstattungsanspruch (bezogen auf die vorgenannten Kaufpreisteile) vom Finanzamt erstattet bekommen und diesen Darlehensteil an die ILG zurückgeführt.

Zur Sicherheit wurde der anteilige Vorsteuererstattungsanspruch des Darlehensnehmers an die ILG abgetreten. Das Darlehen wird bis zur Rückführung mit 8,75 % p. a. verzinst.

b) DM 250.000 als Teilbetrag der Finanzierung der gesamten Objektkaufpreise einschließlich der Nebenkosten.

Die bei der Bank beantragte und gewährte Ankaufsfinanzierung deckte später konkretisierte kaufpreisrelevante Beträge im Rahmen der Zinsausgleichsregelung beim Objekt Görlitz nicht ab, die allerdings bei der endgültigen Prospektkalkulation berücksichtigt wurden. Insofern wird dieses Darlehen nur der Vollständigkeit halber aufgeführt; es wurde bislang und wird auch in Zukunft nicht valuiert.

c) DM 1.156.000 für die Bezahlung diverser Dienstleistungsverträge mit der ILG

Die Rückführung des Darlehens erfolgt aus dem Gesellschaftskapital, allerdings erst dann, wenn die unter Ziffer 1, Buchstabe a) und Ziffer 2, Buchstaben a) und b) beschriebenen kurzfristigen Kredite von DM 20.350.000, DM 2.022.000 und DM 250.000 vollständig zurückgeführt wurden. Das Darlehen wird unverzinslich zur Verfügung gestellt.

3. Nach Ablauf der ersten Zinsbindungsfrist am 30.12.2006 werden die neuen Konditionen zu den dann geltenden Kapitalmarktbedingungen festgelegt. Für Zwecke der Ergebnisprojektion über die erste Zinsbindungsperiode hinaus wird ab dem 01.01.2007 ein kalkulatorischer Nominalzins von 7,5 % p. a. (entspricht einem Effektivzinssatz von 7,79 % p. a.) zugrunde gelegt.

## Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.1997

I. Nettoinvestitionsaufwand	TDM	TDM
<b>A. Mittelverwendung</b>		
Grundstück	3.870,50	43.880,99 <sup>1)</sup>
Gebäude	40.010,49	
Grunderwerbsteuer	1.009,26 <sup>2)</sup>	1.789,26
Notar- und Grundbuchkosten	280,00	
Makler	500,00	
Vermittlung Finanzierung <sup>3)</sup>	978,90	
Platzierungsgarantie <sup>3)</sup>	800,00	
Prospektprüfung und Steuerberatung	165,00	
Prospektkosten	184,00	
Konzeption <sup>3)</sup>	172,50	
Bauabnahme	50,00	
Anderkontenführung	34,50	
Zinsen langfristige Finanzierung <sup>4)</sup>	335,92	
Zinsen kurzfristige Finanzierung <sup>5)</sup>	132,78	
Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>3)</sup>	4.518,15	
Standortgutachten	40,00	
Eintragung Handelsregister	60,00	
Unvorhergesehenes <sup>6)</sup>	60,60	7.532,35
<b>B. Mittelherkunft</b>		53.202,60 <sup>7)</sup>
Anteiliges Gesellschaftskapital	26.880,60	
Langfristiges Fremdkapital	26.322,00	53.202,60
<b>II. Sonstige Aufwendungen Initialphase</b>		
<b>A. Mittelverwendung</b>		
Disagio	2.632,20	7.764,40
Zinsvorauszahlung	2.632,20	
Liquiditätsreserve	2.500,00	
<b>B. Mittelherkunft</b>		
Anteiliges Gesellschaftskapital		7.764,40
<b>III. Gesamtinvestitionsaufwand</b>		
Nettoinvestitionsaufwand	53.202,60	
Sonstige Aufwendungen Initialphase	7.764,40	60.967,00
Gesellschaftskapital	34.645,00	
Langfristiges Fremdkapital	26.322,00	60.967,00

Die Aufwendungen für die kurzfristige Zwischenfinanzierung und die kalkulierten Ausschüttungen für 1997 (TDM 815,9 aus der laufenden Rechnung) reduziert um die kurzfristigen Zins- und sonstigen Erträge in Höhe von TDM 953,54 hängen vom Platzierungs- und Gesellschaftskapitaleinzahlungsverlauf ab.

Durch eine schnellere als die angenommene Platzierung würden sich die Zwischenfinanzierungszinsen senken, dafür müsste jedoch das schneller einbezahlte Eigenkapital mit Ausschüttungen bedient werden. Sollten die tatsächlichen saldierten Aufwendungen höher sein, so wird ein Fehlbetrag von der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen ausgeglichen.

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

<sup>6)</sup> Diese Position beinhaltet Kosten für die Gründung der Gesellschaft in Höhe von rund DM 1000 sowie die Grunderwerbsteuer auf den Zinsausgleich (vgl. Ziffer 1).

<sup>7)</sup> Mit Ausnahme der Konzeptions- und Prospektkosten und der Anderkontoführungsgebühr sind die Beträge ohne Umsatzsteuer ausgewiesen.

Das Fondsobjekt konnte vor dem Hintergrund der vorhandenen Vermietung zu marktgerechten Konditionen erworben werden. Der vorläufige Kaufpreis beträgt TDM 43.881; dies entspricht dem 12,43fachen der Eingangsjahresmiete.

Der Nettoinvestitionsaufwand beträgt TDM 53.202. Das entspricht dem 15,07fachen der Eingangsjahresmiete. Die Differenz (TDM 53.202 abzgl. TDM 43.881) von TDM 9.321 (= 2,64 Eingangsjahresmieten) teilt sich auf in TDM 1.789 (= 0,51 Eingangsjahresmieten) für Erwerbsnebenkosten und in TDM 7.063 (= 2,00 Eingangsjahresmieten) für diverse Dienstleistungsverträge und TDM 469 (= 0,13 Eingangsjahresmieten) für Finanzierungskosten der Investitionsphase.

<sup>1)</sup> Hierbei berücksichtigt sind TDM 260,00, die sich aufgrund der Zinsausgleichsregelung des Kaufvertrages voraussichtlich ergeben und kaufpreisreduzierend wirken (vgl. „Vertragliche Grundlagen“, Ziffer 14, „Kaufpreis“).

<sup>2)</sup> Zur Grunderwerbsteuer vergleiche „Steuerliche Grundlagen, Ziffer 3 Grunderwerbsteuer“, sowie Anmerkung zur Renditeberechnung.

<sup>3)</sup> Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Kreis der Initiatoren. Der kalkulierte Gesamtnutzen nach Fremdkosten beläuft sich auf ca. TDM 2.315.

Er könnte sich um einen derzeit nicht quantifizierbaren Betrag gemäß Fußnote 4) erhöhen.

<sup>4)</sup> Diese Position beinhaltet anteilige Kosten der langfristigen Finanzierung bis zum 31.12.1997, soweit sie nicht durch Mieteinnahmen abgedeckt sind. Hiervon entfallen TDM 4,87 auf das Jahr 1996 und TDM 331,05 auf das Jahr 1997.

<sup>5)</sup> Diese Position beinhaltet den Saldo aus den Kosten der kurzfristigen Finanzierung und den Zins- und sonstigen Erträgen bis zum 31.12.1997.

# Steuerliche Grundlagen

## 1. Zurechnung des Objektes

Bei der bereits fertiggestellten Baumaßnahme in Zittau (*real*,-SB-Warenhaus und Raiffeisen Baumarkt) gingen Besitz, Nutzen und Lasten zum 30.12.1996 auf die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG über.

Die Gesellschaft ist ab diesem Zeitpunkt wirtschaftliche Eigentümerin des Objektes.

Bei den erst noch zu errichtenden Gebäuden gehen Besitz, Nutzen und Lasten mit dem Tag der Übergabe des Objektes und der endgültigen Abrechnung des Kaufpreises auf die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG über.

Da die jeweiligen Verkäufer der Objekte nicht Vermieter sind, sondern bei allen Mietflächen die TESEM Touristik-, Planungs-, Handels- und Verwaltungs GmbH & Co. Görlitz Consult KG, Kleinwelka, hat diese sämtliche Rechte aus den von ihr abgeschlossenen Mietverträgen an die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG abgetreten.

Das Objekt in Zittau ist an 3 Mieter und die Mietfläche in Görlitz an 2 Mieter langfristig vermietet. Die Mietverträge sehen bis auf den Vertrag mit der Fa. Dänisches Bettenlager, der dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zum 31.12.2001 einräumt, eine feste Mietzeit zwischen 10 und 15 Jahren vor, sowie in der Regel Mietverlängerungsoptionen des Mieters, jedoch keine Kaufoption des Mieters.

Da die Mieter die Objektgesellschaft somit nicht über die gewöhnliche Nutzungsdauer des Mietobjektes (für Kalkulationszwecke wurde von einer Nutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen) von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausschließen können, ist die Beteiligungsgesellschaft wirtschaftliche Eigentümerin der Objekte.

## 2. Einkommensteuer

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

### a) Einkunftsart

Die Beteiligungsgesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft, deren zwei persönlich haftende Gesellschafter eine natürliche Person und eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung sind (GmbH & Co. KG).

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 von Objekten.

Hierin ist eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit zu sehen. Der Grundsatz, daß eine reine Vermögensverwaltung regelmäßig keinen Gewerbebetrieb bildet, gilt auch für Personengesellschaften.

Da ansonsten keine besonderen Verpflichtungen übernommen werden, die über die bloße Vermietungstätigkeit hinausgehen (z. B. Beschaffung von Energie, Reinigung von Räumen etc.), erzielt die Gesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

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

### b) Einkunftserzielungsabsicht

Nach dem Beschluß des Großen Senats vom 25.06.1984 setzt eine einkommensteuerlich relevante Betätigung die Absicht voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen (sog. Streben nach einem Totalgewinn).

Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 23. Juli 1992 (BStBl. 1992 I S. 434) ist zur Ermittlung dieses Totalgewinns auf das Ergebnis der voraussichtlichen Nutzung durch den Steuerpflichtigen abzustellen. Steuerfreie Veräußerungsgewinne bleiben unberücksichtigt. Bei Gebäuden ist von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 100 Jahren auszugehen, wenn nicht eine frühere Aufgabe des Engagements sicher zu erwarten ist.

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 2016 ein positives Gesamtergebnis erzielt wird, kann Liebhaberei mit der Folge der Nichtberücksichtigung von Gewinnen und Verlusten auf Ebene der Gesellschaft nicht vorliegen.

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

# Steuerliche Grundlagen

## c) Einkunftsermittlung/ Zurechnung der Einkünfte

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

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 31.12.1997 werden allen Anlegern unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts möglichst gleichmäßig zugerechnet; hierbei sind jedoch die Anforderungen an die Aufstellung von Abschichtungsbilanzen zu erfüllen.

Zweck der Verlustabschichtung ist, den Anteil des Gesellschafters am steuerlichen Ergebnis der Gesellschaft periodengerecht zu ermitteln.

Treten Gesellschafter sukzessive in eine bestehende Gesellschaft ein, kann diesem Erfordernis nur dadurch entsprochen werden, daß für jeden Zeitabschnitt, in dem die Beteiligungsverhältnisse unverändert geblieben sind, eine gesonderte Ergebnisermittlung durchgeführt wird.

In der Vergangenheit wurde es bislang von der Finanzverwaltung als ausreichend angesehen, wenn die Verlustabschichtung vierteljährlich durchgeführt wird. Die Werbungskosten sind den Gesellschaftern entsprechend ihrem Abfluß zuzuordnen. Werbungskosten, die vor dem Beitritt der Gesellschafter abgeflossen sind, können diesen nicht zugeordnet werden. Werbungskosten, die nach dem Beitritt von Gesellschaftern abgeflossen sind, können diesen durch gesellschaftsvertragliche Regelungen abweichend von ihrer prozentualen Beteiligung zugeordnet werden, um eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Anlaufverluste zu gewährleisten, wobei der Anteil des beitretenden Gesellschafters an den Sonderabschreibungen nicht höher sein darf als sein Gesellschaftsanteil.

## d) Beurteilung der Werbungskosten

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

- Abschreibungen
- Zinsen und Zinsvorauszahlung
- Disagio
- Kosten für die Vermittlung der Finanzierung
- 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 („Bauherrenenerlaß“) zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

Bezüglich der aktuellen Rechtsprechung ist auf folgendes hinzuweisen:

Abweichend von der bisherigen Rechtsprechung hat der Bundesfinanzhof (Urteil vom 11.01.1994 BStBl. 1995 II S. 166) entschieden, daß bei Immobilienfonds Nebenaufwendungen (Provisionen und Gebühren der Initiatoren) regelmäßig zu den Anschaffungskosten des bebauten und vermieteten Grundstücks gehören.

Die Finanzverwaltung wendet das o.g. Urteil des Bundesfinanzhofs jedoch derzeit über den entschiedenen Fall hinaus nicht an (Nichtanwendungserlaß vom 01.03.1995 BStBl. 1995 I S. 167).

Bei der Ermittlung der steuerlichen Ergebnisse wurden deshalb die Regelungen des Bauherrenenerlasses vom 31.08.1990 (insbesondere Tz. 7) zugrundegelegt.

- Abschreibungen

Die Gesellschaft nimmt auf die Anschaffungskosten des Gebäudes in Zittau, in dem sich das *real*,-SB-Warenhaus und der Raiffeisen-Baumarkt befinden, die 50%ige Sonderabschreibung nach § 4 Fördergebietsgesetz in Anspruch. Das Objekt wurde in 1996 fertiggestellt und an die Fondsgesellschaft übergeben. Durch die durchgeführten Baumaßnahmen entsteht ein anderes Wirtschaftsgut.

Soweit die Gesellschaft auf noch zu errichtende Gebäude in Zittau (Dänisches Bettenlager) und in Görlitz (SB-Verbrauchermarkt und Apotheke) Anzahlungen auf die Anschaffungskosten der Gebäude in 1996 geleistet hat, nimmt sie die 50% Sonderabschreibung nach § 4 Fördergebietsgesetz in Anspruch.

Die Sonderabschreibungen können im Jahr der Anzahlung bzw. der Anschaffung und in den folgenden 5 bzw. 4 Jahren in Anspruch genommen werden. Soweit Anschaffungsnebenkosten erst in 1997 bezahlt werden, betragen die Sonderabschreibungen 20%.

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 für die noch zu errichtenden Gebäude Teile Käuferin und nicht Bauherrin ist, kommt es nach Ansicht der Prospektherausgeberin für die Höhe der Sonderabschreibung in 1996 nicht auf den erreichten tatsächlichen Bautenstand an, sondern allein darauf, daß die Anzahlung nach dem Kaufvertrag in 1996 zu erbringen ist und nicht als mißbräuchlich zu werten ist, da ihr wirtschaftliche Überlegungen zugrunde liegen.

Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 29.03.1993 (BStBl. 1993 I, S. 279) betreffend Zweifelsfragen bei der Anwendung

des Fördergebietsgesetzes, gelten Anzahlungen dann als nicht willkürlich, wenn das Wirtschaftsgut voraussichtlich spätestens im folgenden Jahr geliefert wird. Unter Lieferung ist der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten zu verstehen.

Eine gesonderte Willkürprüfung der Anzahlungen durch die Finanzverwaltung findet insoweit nicht statt, als den in einem Jahr geleisteten Anzahlungen voraussichtlich der Baufortschritt des nächsten Jahres gegenübersteht. Da die Gebäude in 1997 fertiggestellt werden, sind die in 1996 zu leistenden Anzahlungen nach den oben genannten Grundsätzen nicht als willkürlich anzusehen.

Ab Übergang des wirtschaftlichen Eigentums, d. h. ab dem 30.12.1996 für das Gebäude in Zittau, in dem das SB-Warenhaus und der Baumarkt untergebracht sind, ab dem 01.07.1997 beim Gebäude für das Dänische Bettenlager und ab dem 01.02.1998 für das Gebäude in Görlitz, schreibt die Gesellschaft die Gebäude linear ab. Der Kalkulation wurde eine Nutzungsdauer von 40 Jahren zugrundegelegt.

Nach den Erfahrungen der Vergangenheit mit ähnlichen Objekten wird davon ausgegangen, daß die nach dem EStG fiktiv 50jährige Nutzungsdauer bei Einkaufszentren, Baumärkten und ähnlichen Objekten zu einer unzutreffenden Abschreibungsdauer führen würde.

Nach Ablauf des 5jährigen Begünstigungszeitraumes des Fördergebietsgesetzes wird die Abschreibung auf den dann vorhandenen Restwert des Gebäudes unter Zugrundelegung der verbleibenden Restnutzungsdauer neu bemessen.

#### – Zinsen und Zinsvorauszahlung

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

Desweiteren wurde mit der kreditgewährenden Bank vereinbart, eine Zinsvorauszahlung in Höhe von

10 % des langfristigen Darlehens, somit DM 2.632.200 zu leisten, um die Zinsbelastung während der Zinsfestschreibungsperiode bis zum 30.12.2006 zu reduzieren.

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

Der von der Finanzverwaltung für die Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskostenposition geforderte wirtschaftlich vernünftige Grund für die Vorauszahlung ist somit gegeben.

**Sowohl im Zuge von fünf endgültigen Betriebsprüfungen als auch bei einer Betriebsprüfung zum Zwecke der Festsetzung von Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer der Gesellschafter hat die Finanzverwaltung in den letzten Jahren bei den betreffenden 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.

#### – Disagio

Für das langfristige Darlehen in Höhe von DM 26.322.000 ist ein Disagio von 10 % (DM 2.632.200) zu leisten. Nach den Regelungen des Bauherrenenerlasses sind Disagioaufwendungen in Höhe des gezahlten Betrages als Werbungskosten abziehbar, soweit unter Berücksichtigung der jährlichen Zinsbelastung die marktüblichen Beträge nicht überschritten werden.

Von der Marktüblichkeit kann dabei ausgegangen werden, wenn für ein

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

#### – Kosten für die Vermittlung der Finanzierung

Die Firma ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München, wurde von der Gesellschaft beauftragt, die Finanzierung des Projektes zu vermitteln.

Für die Vermittlung von Fremdmitteln für die kurzfristige Ankaufsförderung in Höhe von DM 48.945.000 erhält sie eine Gebühr von DM 978.900.

An die Struktur der Fremdmittel wurden dabei hinsichtlich Laufzeit, Tilgungsmodalitäten und Zinsfestschreibungszeitraum besondere, vertraglich definierte Anforderungen gestellt.

Eine Gebühr von bis zu 2 % des vermittelten Darlehens ist nach den Grundsätzen des Bauherrenenerlasses dem Bereich der Werbungskosten zuzuordnen. Bestätigt wird diese Zuordnung ebenfalls durch Betriebsprüfungen, die bei mehreren Fonds durchgeführt wurden, die von der Prospektherausgeberin in den letzten 4 Jahren initiiert wurden.

Diese Behandlung stellt zwar keine Garantie für die zukünftige Beurteilung der Finanzverwaltung dar, ist jedoch ein deutliches Indiz in diese Richtung.

#### – 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.

# Steuerliche Grundlagen

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 Zeichnungs-erklärung vom geschäftsführungsberechtigten Komplementär angenommen ist.

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

Die Finanzverwaltung wendet das oben genannte Urteil des 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, Prospektpflicht, 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.

## e) 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.

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.

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

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

nur in Ausnahmefällen aufgrund der Einlagenrückgewähr eine Inanspruchnahme des Kommanditisten unwahrscheinlich sei.

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

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

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, daß noch keine konkrete Rechtsprechung zu der neuen Auslegung des Begriffes „Unwahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme“ für Immobilienfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft vorliegt, so daß derzeit die Beurteilung des erweiterten Verlustausgleichs nur anhand der allgemein dargestellten Kriterien möglich ist.

Eine Versteuerung der Ausschüttungen erfolgt nach § 15 a Abs. 3 S. 1 EStG insoweit nicht, als durch die Ausschüttung eine Haftung des Gesellschafters aufgrund Einlagenrückgewähr entsteht (§ 171 Abs. 1, § 172 Abs. 4 HGB).

Die weiteren Voraussetzungen für den Ausschluß der Entnahmenversteuerung, insbesondere das Nicht-Unwahrscheinlich-Sein der Inanspruchnahme, entsprechen den Voraussetzungen für die Gewährung des erweiterten Verlustausgleichs.

Nach einem Schreiben der Münchener Finanzverwaltung hält die Oberfinanzdirektion München entgegen früher anderslautender Meinung bei den von der Prospektherausgeberin bis 1987 plazierten Fonds eine Vermögensminderung aufgrund der Haf-

tung 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 Einlageminderung 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.

Nach der Prognoserechnung entsteht ein negatives Kapitalkonto während des Prognosezeitraumes weder durch Verluste noch durch Ausschüttungen/Entnahmen.

#### f) 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. Im Rahmen der Steuerreform wird diskutiert, die Spekulationsfrist auf 10 Jahre zu erhöhen.

#### g) 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.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung liegt gewerblicher Grundstückshandel, der zur Versteuerung des erzielten Veräußerungsgewinns führt, nur vor, wenn der Gesellschafter innerhalb von 5 Jahren mehr als drei Objekte veräußert, die ihm alleine oder im Rahmen anderer Personengesellschaften kürzer als 10 Jahre gehört haben.

Objekte im Sinne der 3-Objekt-Grenze sind nach Auffassung der Finanzverwaltung jedoch nur Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen.

Für andere Objekte, wie z. B. Mehrfamilienhäuser, Büro-, Hotel-, Fabrik- oder Lagergebäude, können auch weniger als vier Veräußerungsvorgänge einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, sofern die Voraussetzungen der Gewerblichkeit vorliegen.

Darin ist unter anderem geregelt, daß die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft oder die Veräußerung von Grundstücken durch die Gesellschaft selbst, den beteiligten Gesellschaftern für die Frage, ob bei diesen gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, zugerechnet werden. Dies gilt allerdings nur, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist.

Nach einem 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.

Aufgrund von Anzahl und Art der von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Objekte kann die Veräußerung der Beteiligung innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb bei einer Beteiligung von mindestens 10 % an der Gesellschaft zur vollen Versteuerung des eventuell entstehenden Veräußerungsgewinns führen.

#### h) Steuerliches Verfahren

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 a der Abgabenordnung vom Finanzamt München als Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. An diese Feststellung ist das Wohnsitzfinanzamt des Anlegers gebunden.

Etwaige Sonderwerbungskosten des Anlegers (z. B. Zinsen aus einer Anteilsfinanzierung) sind zwingend in dieses Feststellungsverfahren einzubeziehen; sie müssen daher von jedem Anleger der Fondsgesellschaft mitgeteilt werden.

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung. Fallen

# Steuerliche Grundlagen

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 1996 beginnt der Zinslauf am 31.03.1998.

Der Zinssatz beträgt 0,5 % pro Monat. Die Nachforderungszinsen können gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 EStG als Sonderausgaben geltend gemacht werden.

## i) Glaubhaftmachung der Verluste in der Anlaufphase

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

Das für die Beteiligungsgesellschaft zuständige Finanzamt in München wird sodann die eingereichten Unterlagen überprüfen.

Die Vorprüfung findet statt, wenn 75 % des Kapitals gezeichnet sind.

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

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

Da die Gesellschaft im Jahr 1996 und 1997 Sonderabschreibungen nach § 4 des Fördergebietgesetzes geltend machen wird, sind die Voraussetzungen der Anpassung der Einkommensteuer-Vorauszahlungen in 1997 erfüllt.

Analog kann grundsätzlich auch für Lohnsteuerzahler durch die Eintragung des entsprechenden Freibetrages die Senkung der Lohnsteuerbelastung in 1997 erreicht werden.

## 3. Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer

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

Dabei ist zu beachten, daß nach § 9 Abs. 2 UStG der Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 UStG nur zulässig ist, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Der Unternehmer hat die Voraussetzungen nachzuweisen. Diese Fassung des § 9 Abs. 2 UStG ist für Gebäude anzuwenden, mit deren Errichtung nach dem 10. November 1993 begonnen wurde. Nach der Verfügung der Oberfinanzdirektion Erfurt vom 29. August 1994 gilt als Baubeginn der Beginn der Ausschachtarbeiten, die bei dem Einkaufszentrum in Zittau in 1995 begonnen haben.

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 § 15 a UStG zu berichtigen.

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

Aufgrund des Jahressteuergesetzes 1997, das erstmals auf Rechtsgeschäfte anzuwenden ist, die die gesetzlich definierten Voraussetzungen nach dem 31.12.1996 erfüllen, ist auch eine wesentliche Änderung im Gesellschafterbestand Grunderwerbsteuerpflichtig.

Eine wesentliche Änderung ist anzunehmen, wenn innerhalb von 5 Jahren 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Nach der Begründung zum Gesetz kann aufgrund wirtschaftlicher Betrachtungsweise auch ein Übergang von weniger als 95 % die Grunderwerbsteuer auslösen.

Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % des Teiles der Leistungen für die Erlangung der Gesellschafterstellung, der auf Grundstücke entfällt.

Die Initiatorin und deren steuerliche Berater gehen davon aus, daß der neue Grunderwerbsteueratbestand nicht erfüllt ist, da vor dem zeitlichen Anwendungsbereich der Neuregelung schon ca. 20,6 % des Gesellschaftskapitals plazierte war (so auch Dieter Tewes, Praxishandbuch Immobilienkapitalanlagen, Teil 3.2, Seite 2, 7. Austauschlieferung April 1997).

#### 4. Vermögensteuer

Die Vermögensteuer wird ab 1. Januar 1997 nicht mehr erhoben.

#### 5. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Bei Übertragung eines Anteils an der Beteiligungsgesellschaft im Wege der Erbfolge ist Bemessungsgrundlage der Erbschaftsteuer der Anteil des Anlegers an den Vermögensgegenständen und Schulden der Beteiligungsgesellschaft.

Die Immobilien der Gesellschaft werden hierfür mit ihrem steuerlichen Wert angesetzt, der auf der Grundlage des 12,5fachen der Jahresdurchschnittsnettomiete der letzten drei Jahre ermittelt und um einen Altersabschlag von max. 25% vermindert wird. Die Verbindlichkeiten werden mit dem Nennwert abgezogen.

Für Zwecke der Schenkungsteuer erfolgt die Ermittlung der Bemessungsgrundlage nach den Grundsätzen der gemischten Schenkung, wobei Verbindlichkeiten nur insoweit vom steuerlichen Wert des Vermögensgegenstandes abgezogen werden können, als sie auf den unentgeltlichen Teil entfallen.

#### 6. Solidaritätszuschlag

Ab 01.01.1995 wird als Ergänzungsabgabe zur Einkommensteuer ein Solidaritätszuschlag von 7,5% der Steuerschuld erhoben. Eine Reduzierung auf 5,5% ab dem 01.01.1998 wird derzeit politisch diskutiert.

Wegen seiner Natur als Ergänzungsabgabe kann der Solidaritätszuschlag aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht auf Dauer erhoben werden.

Die Prospektherausgeberin hält es für vertretbar, von einer Geltungsdauer des Solidaritätszuschlages bis zum Jahr 2002 auszugehen. Hierbei wird unterstellt, daß der Solidaritätszuschlag in der Periode 1998–2002 nur noch 5,5% beträgt. Bei einer wider Erwarten unbegrenzten Gültigkeitsdauer über den 20jährigen Prognosezeitraum würde sich die Rendite der Anlage nach Steuern verringern.

#### 7. 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.

# Ergebnisprojektion

## 1. Ergebnisprojektion für die Jahre 1996 bis 2016

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		2606,1	3460,1	3531,3	3531,3	3531,3	3531,3	3531,3	3722,4	3740,6
Zinseinnahmen		0,0	173,9	191,5	210,6	230,0	324,2	358,5	376,4	399,7
= Summe Einnahmen (1)		2606,1	3634,0	3722,8	3741,9	3761,3	3855,5	3889,8	4098,8	4140,3
Annuität		1422,0	955,5	955,5	955,5	955,5	1310,8	1310,8	1310,8	1310,8
Reparaturaufwand		38,0	38,0	38,0	38,0	38,0	149,0	114,0	114,0	114,0
Nebenkosten		160,6	166,3	171,3	176,3	181,4	186,8	192,2	198,1	203,9
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten		10,0	10,0	7,0	7,0	8,0	8,0	8,0	9,0	9,0
Verwaltungskosten		159,6	155,7	158,9	158,9	158,9	158,9	158,9	167,5	168,3
= Summe Ausgaben (2)		1790,2	1325,5	1330,7	1335,7	1341,8	1813,5	1783,9	1799,4	1806,0
Liquiditätsüberschuß (1) abzgl. (2)		815,9	2308,5	2392,1	2406,2	2419,5	2042,0	2105,9	2299,4	2334,3
Ausschüttung										
– Komplementär		8,2	17,6	17,6	17,6	17,6	18,4	18,4	18,4	18,4
– Kommanditisten		807,7	1737,8	1737,8	1737,8	1737,8	1820,5	1820,5	1820,5	1820,5
<b>Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)</b>		<b>3,65</b> ①	<b>5,25</b>	<b>5,25</b>	<b>5,25</b>	<b>5,25</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>
= kumulierte Liquiditätsreserve (Stand Jahresende)		2500,0	3053,1	3689,8	4340,6	5004,7	5207,8	5474,8	5935,3	6430,7
<b>B. Steuerliches Ergebnis</b>										
Summe Einnahmen	0,0	2606,1	3634,0	3722,8	3741,9	3761,3	3855,5	3889,8	4098,8	4140,3
./. Summe Ausgaben	2101,8	8515,0	1325,5	1330,7	1335,7	1341,8	1813,5	1783,9	1799,4	1806,0
./. Abschreibung	4149,9	18172,7	1102,7	1124,7	1124,7	692,2	527,9	527,9	527,9	527,9
<b>+ Tilgung</b> (in Ausgaben enthalten)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	355,4	368,3	381,6	395,5
= Steuerliches Ergebnis	-6251,7	-24081,6	1205,8	1267,4	1281,5	1727,3	1869,5	1946,3	2153,1	2201,9
● anteiliges steuerliches Ergebnis Komplementär (1%)	-62,5	-240,8	12,1	12,7	12,8	17,3	18,7	19,5	21,5	22,0
● anteiliges steuerliches Ergebnis Kommanditisten (99%)	-6189,2	-23840,8	1193,7	1254,7	1268,7	1710,0	1850,8	1926,8	2131,6	2179,9
● <b>in % vom Gesellschaftskapital (incl. Agio)</b>	<b>-86,7</b> ②	<b>-86,7</b> ②	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>3,7</b>	<b>4,9</b>	<b>5,3</b>	<b>5,6</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>

① Ausschüttung in 1997 3,65 % p. a. zeitanteilig (ab Monatsersten nach Einzahlung des Zeichnungsbetrages)

② Das steuerliche Ergebnis in % vom Gesellschaftskapital (incl. Agio) bezieht sich auf das im jeweiligen Jahr gezeichnete Gesellschaftskapital.

### Annahmen/Erläuterungen:

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

Im übrigen wird auf die dargestellten Chancen und Risiken verwiesen.

#### 1. Mietentwicklung

Die Mieten sind wertgesichert. Die Indexklauseln können Sie der Mieteraufstellung, Abschnitt „Mieter und Mietverträge“ entnehmen. Die Inflationsrate wurde in den Jahren

1996–2001 mit 2,0% p.a. und ab dem Jahr 2002 mit 3,0% p.a. kalkuliert. Die Annahme einer Preissteigerung in dieser Höhe erscheint angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage und den Erwartungen und auch unter Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung angemessen. So erhöhte sich der den Mietverträgen zugrundeliegende Index in den letzten 25 Jahren (Dezember 1971 – Dezember 1996) im Durchschnitt um ca. 3,51 % p.a. (Quelle: Statistische Berichte des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, Ausgaben Februar 1991 und Dezember 1996). Beim Objekt Zittau sind das SB-Warenhaus und der Baumarkt bereits seit dem 4. Quartal vermietet. Deshalb wurde kalkulatorisch der Mietbeginn 01.01.1997 (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 30.12.1996) angesetzt. Für das Dänische Bettenlager wurde

als Mietbeginn der 01.07.1997 unterstellt. Als Mietbeginn für das Objekt Görlitz wurde der 01.02.1998 unterstellt.

#### 2. Zinseinnahmen

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

TDM 2.100	1998–2007	5,9 % p. a.
TDM 2.600	2003–2012	5,9 % p. a.
TDM 2.000	2008–2016	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

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	kumuliert
TDM											
3740,6	3772,6	3985,5	3996,9	4016,3	4055,0	4258,9	4276,2	4332,7	4332,7	4551,3	
424,3	429,7	420,3	405,0	389,2	369,6	326,7	260,9	238,6	216,0	197,5	
4164,9	4202,3	4405,8	4401,9	4405,5	4424,6	4585,6	4537,1	4571,3	4548,7	4748,8	
1310,8	2291,2	2291,2	2291,2	2291,2	2291,2	2291,2	2291,2	2291,2	2291,2	2291,2	
114,0	211,0	171,0	171,0	171,0	171,0	1293,0	247,0	247,0	247,0	247,0	3971,0
209,9	216,1	222,7	229,3	236,0	243,0	250,4	257,8	265,5	273,3	281,6	
9,0	10,0	10,0	10,0	11,0	11,0	11,0	12,0	12,0	12,0	13,0	
168,3	169,8	179,3	179,9	180,7	182,5	191,6	192,4	195,0	195,0	204,8	
1812,0	2898,1	2874,2	2881,4	2889,9	2898,7	4037,2	3000,4	3010,7	3018,5	3037,6	
2352,9	1304,2	1531,6	1520,5	1515,6	1525,9	548,4	1536,7	1560,6	1530,2	1711,2	
18,4	18,4	18,4	18,4	19,2	19,2	19,2	20,1	20,1	20,1	21,7	
1820,5	1820,5	1820,5	1820,5	1903,3	1903,3	1903,3	1986,0	1986,0	1986,0	2151,5	36142,0
<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>6,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,50</b>	<b>110,40</b>
6944,7	6410,0	6102,7	5784,3	5377,4	4980,8	3606,7	3137,3	2691,8	2215,9	1753,9	
4164,9	4202,3	4405,8	4401,9	4405,5	4424,6	4585,6	4537,1	4571,3	4548,7	4748,8	
1812,0	2898,1	2874,2	2881,4	2889,9	2898,7	4037,2	3000,4	3010,7	3018,5	3037,6	
527,9	527,9	527,9	527,9	527,9	527,9	527,9	527,9	527,9	527,9	527,9	
409,8	460,4	494,9	532,0	571,9	614,8	660,9	710,5	763,7	821,0	882,6	8423,1
2234,8	1236,7	1498,6	1524,6	1559,6	1612,8	681,4	1719,3	1796,4	1823,3	2065,9	
22,3	12,4	15,0	15,2	15,6	16,1	6,8	17,2	18,0	18,2	20,7	
2212,5	1224,3	1483,6	1509,4	1544,0	1596,7	674,6	1702,1	1778,4	1805,1	2045,2	
<b>6,4</b>	<b>3,5</b>	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>	<b>4,5</b>	<b>4,6</b>	<b>1,9</b>	<b>4,9</b>	<b>5,1</b>	<b>5,2</b>	<b>5,9</b>	

Jahr 2001 mit einem Anlagezins von durchschnittlich 3,00 % p. a. gerechnet. Danach wurde ein durchschnittlicher Zinssatz von 5,00 % p. a. unterstellt.

Die kurzfristige Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt bei der Luxemburger Filiale einer deutschen Großbank; ebenso die langfristige Geldanlage in börsengängigen Papieren. In beiden Fällen entfällt die Erhebung und Abführung der Zinsabschlagsteuer. Die langfristige Kapitalanlage setzt voraus, daß während der Anlagedauer die genannten Beträge nicht zur Erfüllung von Verpflichtungen benötigt werden. Es wird davon ausgegangen, daß die kalkulierte Risikovorsorge (Reparaturaufwand) und die über die festgelegten Beträge hinausgehende vorhandene Liquidität jederzeit für die Erfüllung derartiger Verpflichtungen ausreichen. Sollte dies wider

Erwarten nicht der Fall sein, könnte jederzeit eine vollständige oder teilweise Veräußerung der festverzinslichen Papiere zur Beschaffung zusätzlicher flüssiger Mittel erfolgen; allerdings mit Chancen und Risiken im Kursbereich.

### 3. Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt TDM 26.322. Der Zinssatz beträgt für den Zeitraum 30.12.1996 bis 30.12.1997 6,66 % p. a.. Am 30.12.1997 erfolgt die Zahlung eines 10%-igen Disagios und einer Zinsvorauszahlung von ebenfalls 10%. Ab dem 01.01.1998 beträgt der Zinssatz 3,63 % p. a.. Die Zinsbindungsperiode läuft bis zum 30.12.2006. Das Darlehen wird ab dem 01.01.2002 mit einer Eingangstilgung von 1,35% p. a. annuitätisch zurückgeführt. Die Zahlungen er-

folgen vierteljährlich nachträglich mit jährlich nachträglicher Tilgungsverrechnung. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Annuitätzahlungen und der jährlichen Tilgungsverrechnung ergibt sich ein effektiver Zinssatz von 6,85 % p. a. nach der PAngV. Nach Ablauf der 1. Zinsbindungsperiode, also ab dem 01.01.2007, 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 2016) ca. 68 % des ursprünglichen Darlehens beträgt. Es ergibt sich ein Effektivzins von 7,79 % nach der PAngV.

### 4. Instandhaltung

Bei den von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen Immobilien handelt es sich um Neubauten, die Ende 1996 bzw. Mitte 1997

(Objekt Zittau) bzw. zum Jahreswechsel 1997/1998 (Objekt Görlitz) fertiggestellt und übergeben werden. Ab diesem Zeitpunkt bestehen entsprechende Gewährleistungsansprüche, die auf die Beteiligungsgesellschaft übergehen. Die Gesellschaft sieht jedoch auch in dieser Periode jährliche Instandhaltungsaufwendungen vor, die jeweils alle 5 Jahre erhöht werden. Als Grundlage dienen langjährige Erfahrungen in diesem Bereich.

Die Instandhaltungsaufwendungen p.a. sind je m<sup>2</sup> wie folgt kalkuliert (Fläche beider Objekte rd. 19.000 m<sup>2</sup>):

1997–2001	DM 2,-/m <sup>2</sup>	=	TDM	38,00
2002–2006	DM 6,-/m <sup>2</sup>	=	TDM	114,00
2007–2011	DM 9,-/m <sup>2</sup>	=	TDM	171,00
2012	Großreparatur		TDM	1.000,00
2012–2017	DM 13,-/m <sup>2</sup>	=	TDM	247,00

Zusätzlich sind im Jahr 2002 TDM 35, im Jahr 2007 TDM 40 und im Jahr 2012 TDM 46 für Anstricharbeiten vorgesehen.

#### 5. Nebenkosten

Die Nebenkosten sind weitgehend nach der II. Berechnungsverordnung auf die Mieter umzulegen. Nach allen Mietverträgen trägt jedoch der Vermieter die Kosten für die Grundsteuer und Versicherungen. Diese wurden auf der Basis 1996 mit TDM 98 (Grundsteuer) bzw. TDM 55 (Feuer/EC-Versicherung, Haftpflichtversicherung) kalkuliert. Diese Ansätze sind mit jährlich 3 % indexiert kalkuliert. Dazu ist eine Mietverlustversicherung mit 1,15‰ des Jahresmietwertes 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:

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

#### 7. Abschreibungen

Die Gebäude werden gemäß § 4 Fördergebietsgesetz mit 50 % zum geringen Teil

mit 20 % Sonderabschreibung im Begünstigungszeitraum abgeschrieben. Darüber hinaus erfolgt eine lineare Abschreibung. Die Objekte Zittau werden im jeweiligen Begünstigungszeitraum mit 2,5 % p. a. abgeschrieben. Nach Ablauf dieses Begünstigungszeitraumes ist der jeweilige verbleibende Restwert auf die Restnutzungsdauer zu verteilen. Beim Objekt Görlitz ist die lineare Abschreibung mit 2,5 % p. a. für die Jahre 1998 (zeitanteilig ab 01.02.1998 mit 11/12) bis 2001 unterstellt. Nach Ablauf dieses Begünstigungszeitraumes ist der verbleibende Restwert auf die Restnutzungsdauer zu verteilen.

#### 8. Initialphase 1996 und 1997

Die unter „Steuerliches Ergebnis“ in den Jahren 1996 und 1997 aufgelisteten Verluste beziehen sich jeweils auf das in diesen Jahren einbezahlte Gesellschaftskapital. Gesellschafter mit Beitritt in 1996 erhalten im Jahr 1996 eine Verlustzuweisung von ca. 86,7 % und dann im Jahr 1997 ein Ergebnis von ca. 0 % zugewiesen.

Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 1997 erhalten in 1997 einen Verlust von ca. 86,7 %.

Die Annuität im Jahr 1997 beträgt TDM 1.753,1. Durch die Mieteinnahmen sind jedoch von dieser Annuität nur TDM 1.422,0 abgedeckt.

Die Differenz von TDM 331,05 wird deshalb in den Finanz- und Investitionsplan per 31.12.1997 aufgenommen. Da der Ausschüttungsbetrag und die Zwischenfinanzierungszinsen vom Plazierungs- und Einzahlungsverlauf des Gesellschaftskapitals abhängen, wurde für die Ergebnisprojektion der Ausschüttungsbetrag nach bestimmten Annahmen ermittelt und der eventuell auftretende Differenzbetrag von der Prospektherausgeberin garantiert (vgl. hierzu „Finanz- und Investitionsplan“).

#### 9. Sonstiges

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

Am 30.12.1996 leistete der Komplementär eine Kapitaleinlage in Höhe von DM 1.050.000.

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

Bei der Ermittlung der steuerlichen Ergebnisse wurden die unter „Steuerliche Grundlagen“ genannten Annahmen zugrundegelegt. Abweichungen der tatsächlichen Einnahmen oder Ausgaben von den kalkulierten beeinflussen das projizierte Liquiditäts- und Steuerergebnis.

Sollte die Gesellschaft später einen Beirat gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages installieren belasten entsprechende Kosten das Ergebnis der Gesellschaft.

## „Renteneffekt“

auf der Grundlage der Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung

Jahr	Kapitaleinzahlung (–) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse <sup>2)</sup> Gewinn (+) Verlust (–)	persönlicher Steuersatz 53 % zuzgl. Solidaritätszuschlag für die Jahre 1997–2002		
			Steuer- erstattung (+) zahlung (–)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (–) (1 + 9)	in % des effektiven Kapital- einsatzes
	(1) DM	(2) DM	(9) DM	(10) DM	%
1997	– 105.000	– 91.013	+ 51.855	– 53.145	
1997	1.825			1.825	
1997	<b>– 103.175 <sup>1)</sup></b>	<b>– 91.013</b>	<b>+ 51.855 <sup>3)</sup></b>	<b>– 51.320 <sup>4)</sup></b>	<b>– 100,00</b>
1998	5.250 <sup>2)</sup>	3.618	– 2.023 <sup>3)</sup>	3.227 <sup>5)</sup>	6,29
1999	5.250	3.803	– 2.126 <sup>3)</sup>	3.124	6,09
2000	5.250	3.845	– 2.150 <sup>3)</sup>	3.100	6,04
2001	5.250	5.183	– 2.898 <sup>3)</sup>	2.352	4,58
2002	5.500	5.609	– 3.136 <sup>3)</sup>	2.364	4,61
2003	5.500	5.839	– 1.285	4.215	8,21
2004	5.500	6.460	– 1.421	4.079	7,95
2005	5.500	6.606	– 1.453	4.047	7,89
2006	5.500	6.705	– 1.475	4.025	7,84
2007	5.500	3.710	– 816	4.684	9,13
2008	5.500	4.496	– 989	4.511	8,79
2009	5.500	4.574	– 1.006	4.494	8,76
2010	5.750	4.679	– 1.029	4.721	9,20
2011	5.750	4.839	– 1.065	4.685	9,13
2012	5.750	2.044	– 450	5.300	10,33
2013	6.000	5.158	– 1.135	4.865	9,48
2014	6.000	5.390	– 1.186	4.814	9,38
2015	6.000	5.471	– 1.204	4.796	9,35
2016	6.500	6.199	– 1.364	5.136	10,01
<b>1998–2016</b>	<b>+ 106.750</b> <b>+ 3.575</b>	<b>+ 94.228</b> <b>+ 3.215</b>	<b>– 28.211</b> <b>+ 23.644</b>	<b>+ 78.533</b> <b>+ 27.219</b>	<b>153,06</b>
<b>unterstellter Liquiditäts- zufluß aus Veräußerung im Jahr 2016</b>	<b>124.791 <sup>6)</sup></b>	<b>128.062</b>	<b>– 0 – <sup>7)</sup></b>	<b>124.791 <sup>6)</sup></b>	<b>243,16</b>
<b>Liquiditäts- zufluß insgesamt</b>	<b>128.366</b>		<b>23.644</b>	<b>152.010</b>	<b>296,22</b>
Rendite nach der Barwertmethode p.a. <b>nach Steuern:</b>				<b>9,34 % <sup>8)</sup></b>	

### Annahmen:

Der Anleger unterliegt im Zeichnungsjahr und darüber hinaus bis zum Jahr 2002 dem Spitzensteuersatz von 53 %. Zuzügl. eines Solidaritätszuschlags von 7,5 % in 1997 und von 5,5 % in den Jahren 1998–2002. Danach wird ein Steuersatz von 22 % (entspricht z. Zt. dem durchschnittlichen Steuersatz nach

Splittingtabelle bei einem zu versteuernden Einkommen von DM 100.000) ohne Solidaritätszuschlag für die restliche Zeit unterstellt. Hier wird deutlich, daß die hohen steuerlichen Verluste im Zeichnungsjahr bzw. die relativ geringen Buchgewinne in einer Zeit einer hohen steuerlichen Belastung anfallen. Die vergleichsweise höheren Buchgewinne ab dem Jahr 2003 unter-

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

# Ergebnisprojektion

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

	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	persönlicher Steuersatz 30 % zuzgl. Solidaritätszuschlag für die Jahre 1997–2002		
				Steuererstattung (+) zahlung (-)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (-) (1+3)	in % des effektiven Kapitaleinsatzes
		(1) DM	(2) DM	(3) DM	(4) DM	(5) %
Initialphase	1997	- 105.000 <sup>1)</sup>	- 91.013	+ 29.352	-75.648	
	1997	1.825 <sup>2)</sup>			1.825	
	1997	<b>- 103.175</b>	<b>- 91.013</b>	<b>+ 29.352 <sup>3)</sup></b>	<b>- 73.823 <sup>4)</sup></b>	<b>-100,00</b>
Mietphase	1998	5.250	3.618	- 1.145 <sup>3)</sup>	4.105 <sup>5)</sup>	5,56
	1999	5.250	3.803	- 1.204 <sup>3)</sup>	4.046	5,48
	2000	5.250	3.845	- 1.217 <sup>3)</sup>	4.033	5,46
	2001	5.250	5.183	- 1.640 <sup>3)</sup>	3.610	4,89
	2002	5.500	5.609	- 1.775 <sup>3)</sup>	3.725	5,05
	2003	5.500	5.839	- 1.752	3.748	5,08
	2004	5.500	6.460	- 1.938	3.562	4,82
	2005	5.500	6.606	- 1.982	3.518	4,77
	2006	5.500	6.705	- 2.012	3.488	4,73
	2007	5.500	3.710	- 1.113	4.387	5,94
	2008	5.500	4.496	- 1.349	4.151	5,62
	2009	5.500	4.574	- 1.372	4.128	5,59
	2010	5.750	4.679	- 1.404	4.346	5,89
	2011	5.750	4.839	- 1.452	4.298	5,82
	2012	5.750	2.044	- 613	5.137	6,96
2013	6.000	5.158	- 1.548	4.452	6,03	
2014	6.000	5.390	- 1.617	4.383	5,94	
2015	6.000	5.471	- 1.641	4.359	5,90	
2016	6.500	6.199	- 1.860	4.640	6,29	
<b>Summe</b>	<b>1998–2016</b>	<b>+ 106.750</b>	<b>+ 94.228</b>	<b>- 28.634</b>	<b>+ 78.116</b>	<b>105,82</b>
		<b>+ 3.575</b>	<b>+ 3.215</b>	<b>- 718</b>	<b>+ 4.293</b>	
<b>unterstellter Liquiditätszufluß aus Veräußerung im Jahr 2016</b>		<b>124.791 <sup>6)</sup></b>	<b>128.062</b>	<b>- 0 - <sup>7)</sup></b>	<b>124.791 <sup>6)</sup></b>	<b>169,04</b>
<b>Liquiditätszufluß insgesamt</b>		<b>128.366</b>			<b>129.084</b>	<b>174,86</b>
Rendite nach der Barwertmethode p.a. <b>nach Steuern</b>					<b>6,88 % <sup>8)</sup></b>	

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

2) Ausschüttungssatz 1997: 3,65 % p. a. bezogen auf die Kommanditbeteiligung ohne Agio; zeitanteilig ab dem nächsten Monatsersten nach Kapitaleinzahlung (unterstellter Einzahlungstermin: 30.06.1997; Ausschüttung deshalb 6/12 von 3,65 %).

3) Die Berechnung der Steuererstattung im Jahr 1997 erfolgte unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von 7,5 % und die Berechnung der Steuerzahlungen in den Jahren 1998–2002 erfolgte unter Berücksichtigung eines

Solidaritätszuschlages von 5,5 % auf die Steuerschuld (vgl. die Ausführungen im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“).

4) Der effektive Kapitaleinsatz im Jahr 1997 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Steuererstattung abzüglich der anteiligen Ausschüttung 1997.

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

6) Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 12,50fachen der für das Jahr 2017 prognostizierten Nettojahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich unter nachfolgend Ziffer 3).

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

8) Bei der Ermittlung der Barwertrendite (interner Zinsfuß) wurden folgende zinswirksame Zahlungsströme unterstellt: Kapitaleinzahlung zum 30.06.1997; der liquiditätsmäßige Vorteil aus den steuerlichen Verlusten der Initialphase wurde zum 30.12.1997 berücksichtigt; die folgenden Steuerzahlungen zum 01.03. des Folgejahres; Ausschüttungen zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

Für Beitritte in 1996 ergeben sich leicht abweichende Renditen nach der Barwertmethode. Kirchensteuerbelastungen und -entlastungen wurden in der Renditeberechnung nicht berücksichtigt.

persönlicher Steuersatz 40% zuzgl. Solidaritätszuschlag für die Jahre 1997–2002			persönlicher Steuersatz 53% zuzgl. Solidaritätszuschlag für die Jahre 1997–2002		
Steuer- erstattung (+) zahlung (–)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (–) (1+6)	in % des effektiven Kapital- einsatzes	Steuer- erstattung (+) zahlung (–)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (–) (1 + 9)	in % des effektiven Kapital- einsatzes
(6) DM	(7) DM	(8) %	(9) DM	(10) DM	(11) %
+ 39.136	– 65.864 1.825		51.855	– 53.145 1.825	
<b>+ 39.136</b> <sup>3)</sup>	<b>– 64.039</b> <sup>4)</sup>	<b>–100,00</b>	<b>+ 51.855</b> <sup>3)</sup>	<b>– 51.320</b> <sup>4)</sup>	<b>–100,00</b>
– 1.527 <sup>3)</sup>	3.723 <sup>5)</sup>	5,81	– 2.023 <sup>3)</sup>	3.227 <sup>5)</sup>	6,29
– 1.605 <sup>3)</sup>	3.645	5,69	– 2.126 <sup>3)</sup>	3.124	6,09
– 1.623 <sup>3)</sup>	3.627	5,66	– 2.150 <sup>3)</sup>	3.100	6,04
– 2.187 <sup>3)</sup>	3.063	4,78	– 2.898 <sup>3)</sup>	2.352	4,58
– 2.367 <sup>3)</sup>	3.133	4,89	– 3.136 <sup>3)</sup>	2.364	4,61
– 2.336	3.164	4,94	– 3.095	2.405	4,69
– 2.584	2.916	4,55	– 3.424	2.076	4,05
– 2.643	2.857	4,46	– 3.501	1.999	3,89
– 2.682	2.818	4,40	– 3.554	1.946	3,79
– 1.484	4.016	6,27	– 1.967	3.533	6,89
– 1.798	3.702	5,78	– 2.383	3.117	6,07
– 1.830	3.670	5,73	– 2.424	3.076	5,99
– 1.872	3.878	6,06	– 2.480	3.270	6,37
– 1.936	3.814	5,96	– 2.565	3.185	6,21
– 818	4.932	7,70	– 1.083	4.667	9,09
– 2.063	3.937	6,15	– 2.734	3.266	6,36
– 2.156	3.844	6,00	– 2.857	3.143	6,12
– 2.188	3.812	5,95	– 2.900	3.100	6,04
– 2.479	4.021	6,28	– 3.285	3.215	6,26
<b>– 38.178</b>	<b>+ 68.572</b>	<b>107,06</b>	<b>– 50.585</b>	<b>+ 56.165</b>	<b>109,43</b>
<b>– 958</b>	<b>+ 4.533</b>		<b>– 1.270</b>	<b>+ 4.845</b>	
<b>– 0 – 7)</b>	<b>124.791</b> <sup>6)</sup>	<b>194,87</b>	<b>– 0 – 7)</b>	<b>124.791</b> <sup>6)</sup>	<b>243,16</b>
	<b>129.324</b>	<b>201,93</b>		<b>129.636</b>	<b>252,59</b>
		<b>7,38 %</b> <sup>8)</sup>			<b>8,18 %</b> <sup>8)</sup>

#### Hinweis:

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

Die interne Zinsfußmethode geht von einer Wiederanlage des freiwerdenden Kapitals zu gleichbleibenden Zinssätzen aus, die in der Regel nicht möglich ist. Die hier ermittelte Rendite ist mit Renditen anderer Kapitalanlagen nicht vergleichbar.

#### Anmerkungen:

##### a) Geringere Inflationsrate

Die Renditeberechnung basiert auf den vorstehenden Annahmen der Ergebnisprojektion. Sollte z. B. die Inflationsrate über den gesamten Prognosezeitraum lediglich konstant 2% betragen, hätte dies Auswirkungen auf die steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse (z. B. kumulativ Ausschüttung statt **103,4%** dann **98,9%**; Rendite bei 53% Steuersatz statt **8,18%** dann **7,52%**).

##### b) Geplante Steuerreform ab 1.1.1999

Sollte die im Gesetzgebungsverfahren befindliche Steuerreform mit dem darin vorgesehenen Spitzensteuersatz

von 39% realisiert werden, ergäbe sich gegenüber der Berechnung mit durchgehend 53% Steuerbelastung eine Renditeverbesserung von **8,18%** auf **8,99%**.

##### c) Grunderwerbsteuerrisiko

Sollte wider Erwarten infolge Gesellschafterwechsel (vgl. hierzu „Steuerliche Grundlagen 3. Grunderwerbsteuer“) in 1997 weitere Grunderwerbsteuer (max. TDM 963) anfallen, müßte diese aus der Liquiditätsreserve gezahlt werden. Dieses hätte Auswirkungen auf die steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse (z. B. kumulativ Ausschüttung statt **103,4%** dann **96,5%**; Rendite bei 53% Steuersatz statt **8,18%** dann **8,10%**).

# Ergebnisprojektion

## 3. Projektion eines möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses aus der Immobilie bei Veräußerung z. B. zum Ende des Jahres 2016

Die Objekte können wie andere vergleichbare Immobilien am Markt für gewerbliche Rendite-Immobilien veräußert werden.

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

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

Beachten Sie bitte, daß bei dieser nachfolgenden Darstellung einerseits vorausgesetzt wird, daß beide Immobilien zeitgleich veräußert werden und andererseits, 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 Ziffer 2 „Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung“ gemachten Anmerkungen.

Für den Fall, daß nur eine Immobilie günstig veräußert werden kann, wird die Gesellschaft für die weiter im Bestand gehaltene Immobilie fortgeführt. Der erzielte Veräußerungserlös wird dann zum einen dazu verwandt, anteilig die noch valutierenden Fremdmittel zu tilgen und zum anderen, das Gesellschaftskapital z. B. in Form einer Sonderausschüttung zu bedienen.

Vielfaches	11,5 x TDM	12,5 x TDM	13,5 x TDM
Miete	4.618,9 *)	4.618,9 *)	4.618,9 *)
= Kaufpreis	53.117,4	57.736,3	62.355,2
– Restverbindlichkeit aus der langfristigen Finanzierung	<u>17.899,0</u>	<u>17.899,0</u>	<u>17.899,0</u>
	35.218,4	39.837,3	44.456,2
+ Liquiditätsreserve Ende 2016	<u>1.753,9</u>	<u>1.753,9</u>	<u>1.753,9</u>
= Liquiditätszufluß aus steuerfreier Veräußerung	36.972,3	41.591,2	46.210,1
= bezogen auf eine Beteiligung von DM 105.000 incl. Agio	110,9	124,8	138,7
Barwertrendite nach Steuern (bei Steuersatz 53%)	7,74 %	8,18 %	8,58 %

\*) Da bei Fortführung der Prognoserechnung im Jahr 2017 Mieterhöhungen einträten, wurde zur Ermittlung des Kaufpreises diejenige Jahresmiete zugrundegelegt, die sich im Jahr 2017 ergibt.

# Vertragliche Grundlagen

## I. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Der Anleger beteiligt sich als Kommanditist an einer bestehenden Kommanditengesellschaft, der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG Diese Gesellschaft wurde am 13.11.1996 noch unter dem früheren Namen „TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Burgplatzpassagen KG“ im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRA 71245 eingetragen.

Durch Gesellschafterbeschuß vom 20.12.1996 erfolgte die Namensänderung in TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG. Die Namensänderung wurde unter dem 17.02.1997 im Handelsregister des Amtsgerichtes München eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafter sind:  
 a) TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Einlage  
 b) Herr Dr. Günter Lauerbach, München, mit einer Einlage von DM 1.050.000

Kommanditisten sind:  
 a) Herr Uwe Hauch, München, mit einer Einlage von DM 400.000  
 b) Herr Heinrich H. Seltenreich, Mannheim, mit einer Einlage von DM 750.000

Der Gesellschaftsvertrag vom 20.12.1996 erhält durch Zustimmung/Beschlußfassung den im Prospekt abgedruckten Wortlaut.

## II. Kaufvertrag, zum Teil mit Baupflicht

Mit Kaufvertrag Urkunden Nr. 615/96 vom 19./20.12.1996 des Notars Dr. Kurt Döderlein, Frankfurt am Main, haben die Gesellschaften

- a) TESEM Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Gewerbeimmobilien Zittau KG (Verkäuferin zu 1) und die
- b) TESEM Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Gewerbeimmobilien Görlitz KG (Verkäuferin zu 2)

an die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Burgplatzpassagen KG (Beteiligungsgesellschaft; auf die unter vorstehend I. beschriebene Umbenennung der Gesellschaft wird verwiesen) verschiedene Grundstücke/Grundstücksteilflächen in Zittau und Görlitz, zum Teil bebaut, zum Teil unbebaut mit Baupflicht, veräußert.

### 1) Objekt Zittau

- a) Die Verkäuferin zu 1 verkauft an die Beteiligungsgesellschaft in Zittau Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 40.339 m<sup>2</sup>. Auf diesem Gesamtgrundstück befindet sich ein Ende Oktober 1996 fertiggestelltes

Einkaufszentrum bestehend aus  
 – einem *real*,-SB-Warenhaus mit 9.616,86 m<sup>2</sup> Mietfläche und  
 – einem Raiffeisen-Baumarkt mit 4.205,93 m<sup>2</sup> incl. Frei- und Lagerflächen.

Die Mietflächen wurden am 09.09.1996 (*real*,-SB-Warenhaus) bzw. am 16.09.1996 (Raiffeisen-Baumarkt) an die Mieter übergeben. Die behördliche Abnahme der Baumaßnahme erfolgte am 07.10.1996.

Die Baugenehmigung beruht auf § 33 BauGB. Die bebauten Grundstücke liegen in einem Gebiet, für das die Stadt Zittau ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet hat. In diesem Verfahren ist u. a. der Ausweis eines SO-Gebietes nach § 11 BauNVO vorgesehen. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht insoweit eine Einzelhandelsfläche von 10.110 m<sup>2</sup> vor. Die durch die abgeschlossene Baumaßnahme bisher realisierten Flächen betragen ca. 8.453 m<sup>2</sup>.

Art und Umfang der fertiggestellten Gebäude ergeben sich im übrigen beim *real*,-SB-Warenhaus aus dem Mietvertrag mit Raumbuchbeschreibung und beim Raiffeisen-Baumarkt aus dem Mietvertrag mit Baubeschreibung, die alle Anlagen zum Kaufvertrag sind. Im übrigen werden Art und Umfang der Baumaßnahme auch durch die der Beteiligungsgesellschaft übergebenen Bauunterlagen (Lagepläne, Baupläne etc.) definiert.

- b) Darstellung des von der Verkäuferin zu 1 erworbenen Grundbesitzes in Zittau. Die Verkäuferin zu 1 ist Eigentümerin des nachstehend beschriebenen Grundbesitzes, eingetragen in dem beim Amtsgericht Zittau geführten Grundbuch wie folgt:

Blatt 5073  
 unter der lfd. Nr. 3 das Flurstück Nr. 1924/4 mit einer Fläche von 27.496 m<sup>2</sup>;  
 Auflassung vom 20.07.1994;

Blatt 5736  
 unter der lfd. Nr. 1 das Flurstück Nr. 1923/2 mit einer Fläche von 1.507 m<sup>2</sup>;  
 Auflassung vom 08.12.1994

unter der lfd. Nr. 2 das Flurstück Nr. 1924/8 mit einer Fläche von 1.085 m<sup>2</sup>;  
 Auflassung vom 08.12.1994

unter der lfd. Nr. 3 das Flurstück Nr. 1927/2 mit einer Fläche von 6.113 m<sup>2</sup>;  
 Auflassung vom 08.12.1994

unter der lfd. Nr. 4 das Flurstück Nr. 1928/2 mit einer Fläche von 4.138 m<sup>2</sup>;  
 Auflassung vom 08.12.1994

Nicht Vertragsgegenstand ist das Flurstück Nr. 1924/9 mit einer Fläche von 3 m<sup>2</sup>. Der Verkäufer versichert jedoch, daß diese Fläche die Nutzbarkeit des Vertragsgegenstandes nicht beeinträchtigt.  
 (Anmerkung: Hierbei handelt es sich um ein Böschungsgrundstück.)

c) Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Blatt 5073 Abteilung II:  
 lfd.Nr. 1 und 2: gelöscht  
 lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Nr. 1924/6 lt. Eintragungsbewilligung vom 16.12.1994

Blatt 5073 Abteilung III:  
 lfd. Nr. 1: gelöscht  
 lfd. Nr. 2: 5.000.000 DM Grundschuld, ohne Brief, für IKB Deutsche Industriebank Aktiengesellschaft in Düsseldorf und Berlin; 16 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach 800 ZPO, mitbelastet sind die Grundstücke BV-Nr. 1 bis 4 in Blatt 5736 für Zittau  
 lfd. Nr. 3: 10.695.000 DM Grundschuld, ohne Brief, für IKB Deutsche Industriebank Aktiengesellschaft in Düsseldorf und Berlin; 16 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach 800 ZPO, mitbelastet sind die Grundstücke BV-Nr. 1 bis 4 in Blatt 5736 in Zittau.

Anmerkung:  
 Zwischenzeitlich wurde eine weitere Grundschuld über DM 19.117.000 für die Westdeutsche Immobilienbank in Mainz, 15 % Zinsen jährlich 10% Nebenleistung im Grundbuch eingetragen.



Zittau: Lageplan zum Kaufvertrag mit Kennzeichnung des kaufgegenständlichen Grundstücks (Kennzeichnung grün). Das rot gestrichelte Teilgrundstück (3.775 m<sup>2</sup>, hellgrün), auf dem ein Verwaltungsbäude steht, wurde nicht erworben.

# Vertragliche Grundlagen

Die Verkäuferin zu 1 ist in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Flurstücks 1924/6 verpflichtet, der Beteiligungsgesellschaft die ganze Fläche um das Gebäude auf dem Flurstück 1924/6 zu Geh-, Fahr- und Parkzwecken unentgeltlich für alle Zukunft zur Verfügung zu stellen und eine dementsprechende Grunddienstbarkeit zu bestellen. Der Eigentümer des Flurstücks 1924/6 bleibt ungeachtet dessen berechtigt, die Fläche auch selbst zu nutzen. Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1924/6 und 1924/4 sind daher insoweit Gesamtberechtigte und gemeinsam verkehrssicherungspflichtig. Die Instandhaltungs- und Reparaturpflicht liegt ausschließlich beim Eigentümer des dienenden Grundstücks.

Eine entsprechende Berechtigung (obligatorisch und dinglich) wurde zu Lasten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 1924/4 (gesamte Parkfläche außerhalb der Bebauung mit Gebäuden) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 1924/6 zwischen den Parteien vereinbart – mit der einzigen Ausnahme, daß die Verkehrssicherungspflicht allein bei dem Eigentümer des dienenden Grundstücks liegt.

#### Anmerkung:

Die vorstehenden Regelungen ergeben sich aus dem Kaufvertrag und sind zum Zeitpunkt der Prospektlegung noch nicht im Grundbuch eingetragen.

In Blatt 5736 ist in Abteilung II keine Eintragung.

In Blatt 5736 ist in Abteilung III eingetragen:  
lfd. Nr. 1: 5.000.000 DM Grundschuld, ohne Brief, für die IKB Deutsche Industriebank AG in Düsseldorf und Berlin, 16 % Zinsen jährlich, vollstreckbar nach 800 ZPO, Mithaft in Blatt 5736

lfd. Nr. 2: 10.695.000 DM Grundschuld, ohne Brief, für die IKB Deutsche Industriebank AG in Düsseldorf und Berlin, 16 % Zinsen jährlich, Mithaft in Blatt 5736

#### Anmerkung:

Weiterhin besteht Mithaft für die Grundschuld über DM 19.117.000.

#### d) Baupflicht der Verkäuferin zu 1

Auf dem Gesamtgrundstück befindet sich auch ein in einem dem Kaufvertrag beigelegten Lageplan gekennzeichnetes 2-geschossiges Gebäude, welches nach Maßgabe eines Mietvertrages nebst Baubeschreibung (ebenso Anlagen zum Kaufvertrag) mit der Fa. Dänisches Bettenlager GmbH & Co. vom 27.02./27.08.1996 teilabzurreißen, zu entkernen, umzubauen und zu erweitern ist.

Die Verkäuferin zu 1 verpflichtet sich, die erforderlichen Abriß- und Neubauarbeiten unter Beachtung der Vorgaben des Mieters durchzuführen.

#### Anmerkung:

Die Verkäuferin zu 1 hat den Bauantrag für die Baumaßnahme nach Vorbesprechungen mit Vertretern der Stadt Zittau in der 14. KW beim Bauplanungsamt der Stadt Zittau ein-

gereicht. Das vom Bauantrag erfaßte Grundstück/Gebäude liegt im Geltungsbereich des von der Stadt Zittau zur Beschlußfassung vorgesehenen Bebauungsplans und ist im Planentwurf derzeit zur Nutzung als Bürofläche vorgesehen.

Mit dem Bauantrag verbunden ist ein Antrag auf Nutzungsänderung (Nutzung zu Einzelhandels- statt zu Büro Zwecken). Der Antrag wird damit begründet, daß die im Entwurf des Bebauungsplans zur Genehmigung vorgesehene Gesamtverkaufsfläche durch die bereits realisierte Baumaßnahme nur mit ca. 84 % ausgenutzt wurde und auch unter Einbeziehung der Nutzungsänderung bezüglich 860 m<sup>2</sup> immer noch mit ca. 800 m<sup>2</sup> unterschritten bleibt.

Der Architekt, der den Bauantrag für die Verkäuferin zu 1 gefertigt hat, geht nach eingehenden Gesprächen mit Vertretern der Stadt Zittau davon aus, daß die beantragte Baugenehmigung kurzfristig erteilt wird.

Er hat im übrigen bestätigt, daß die Durchführung der vorgesehenen Entkernungen und Umbaumaßnahmen innerhalb eines Zeitraumes von 3 Monaten möglich ist.

Ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung bestünde derzeit nicht, falls eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich würde. Letzteres wäre der Fall, wenn das Einkaufszentrum baurechtlich als Einheit angesehen würde.

Sollte die beantragte Baugenehmigung wider Erwarten versagt werden und die Durchführung der Baumaßnahme nicht erfolgen, würde die Beteiligungsgesellschaft ihren Anspruch auf Rückzahlung des vollen anteiligen Kaufpreises geltend machen, wobei dieser Anspruch durch die von der Verkäuferin zu 1 ausgehängigte Bankbürgschaft gesichert ist. Auch in diesem Extremfall würde sich jedoch das wirtschaftliche und steuerliche Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft nur in einem zu vernachlässigenden Umfang ändern. Diese Kaufpreisrückführung wird zur Rückführung von Gesellschaftskapital (Sonderausschüttung) und/oder langfristigen Fremdmitteln verwendet.

Im übrigen gelten bezüglich der Baupflicht die Regelungen des Kaufvertrages, („Konkretisierung der Baupflicht“) und („Durchführung der Baumaßnahme durch Dritte“) wie nachfolgend in Zusammenhang mit der Beschreibung der Baupflicht der Verkäuferin zu 2 unter den Ziffern 3 und 4 beschrieben.

## 2. Objekt Görlitz

a) Darstellung des von der Verkäuferin zu 2 erworbenen Miteigentumsanteils an Grundstücken in Görlitz.

Die Verkäuferin zu 2 ist Eigentümerin der nachfolgend beschriebenen Grundstücke, eingetragen in dem beim Amtsgericht Görlitz, geführten Grundbuch:

#### Blatt 243

unter der lfd. Nr. 1 das Flurstück Nr. 259/2 mit einer Fläche von 4.602 m<sup>2</sup>;  
Auflassung vom 25.02.1993

unter der lfd. Nr. 2 das Flurstück Nr. 260 mit einer Fläche von 196 m<sup>2</sup>;  
Auflassung vom 25.02.1993

unter der lfd. Nr. 3 das Flurstück Nr. 270/4 mit einer Fläche von 6.179 m<sup>2</sup>;  
Auflassung vom 25.02.1993

unter der lfd. Nr. 4 das Flurstück Nr. 276 mit einer Fläche von 620 m<sup>2</sup>;  
Auflassung vom 25.02.1993

unter der lfd. Nr. 5 das Flurstück Nr. 281 mit einer Fläche von 383 m<sup>2</sup>;  
Auflassung vom 25.02.1996

unter der lfd. Nr. 6 das Flurstück Nr. 275/8 mit einer Fläche von 359 m<sup>2</sup>;  
Auflassung vom 25.02.1996

Die Verkäuferin zu 2 hat aus einer Gesamtfläche von 8.735 m<sup>2</sup> des im Grundbuch von Görlitz, Grundbuchblatt 7015, Gemarkung Görlitz, Flurstück Nr. 275/6 eingetragenen Grundstücks unter dem 14.11.1996 mit Urkunde URNr. 4164/96 des Notars Dr. Georg Schildge mit Amtssitz in Dresden eine Teilfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> von der TLG Treuhand Liegenschaftengesellschaft mbH, Berlin, erworben und hat weiterhin mit derselben Urkunde vom selben Verkäufer das im Grundbuch von Görlitz, Grundbuch Blatt 13078, Flur 54, Flurstück Nr. 275/9 vorge-



Görlitz: Lageplan zum Kaufvertrag mit Kennzeichnung des kaufgegenständlichen Grundstückes (grün gekennzeichnet)

tragene Grundstück mit einer Fläche von 193 m<sup>2</sup> erworben. Bezüglich des Grundstücks Flurstück Nr. 275/6 liegt ein Vermögenszuordnungsbescheid des Präsidenten für Vermögensbedingte Sonderaufgaben vom 11.03.1996, Az. PZ/U5FV-96-60762 vor.

Die verkaufte, noch einzumessende Teilfläche ist unbebaut. Die Teilfläche von 5.000 m<sup>2</sup> dient ausschließlich der Herstellung von ebenerdigen Stellplätzen für den Mieter des noch zu errichtenden Verbrauchermarkts.

Der Besitzübergang der Teilfläche aus Flurstück 275/6 ist am 03.12.1996 an die Verkäuferin zu 2 erfolgt lt. URNr. 4804/96 des Notars Dr. Schildge.

b) Rücktrittsrecht der TLG im Kaufvertrag vom 14.11.1996 URNr. 4164/96 betreffend die Teilfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

Die Urkunde sieht zugunsten der TLG Niederlassung Sachsen ein Rücktrittsrecht (auszuüben innerhalb von 15 Monaten gerechnet ab dem 14.11.1996) für den Fall vor, daß wider Erwarten innerhalb von 12 Monaten gerechnet ab dem 14.11.1996 eine noch einzuholende Genehmigung für die Grundstücksveräußerung nach der Grundstücksverkehrsordnung fristgerecht widerrufen wird oder alternativ ein zu erlassender Investitionsvorrangbescheid nicht innerhalb der 12-Monats-Frist Bestandskraft erlangt. Bezüglich dieses vorsorglich vorgesehenen Rücktrittsrechts ist festzustellen:

Das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen in Görlitz hat auf Ersuchen der TLG Niederlassung Sachsen unter dem 18.09.1996 bezüglich der Flurstücke 275/6 und 275/9 bestätigt, daß dort kein Antrag auf Restitution registriert oder keine Mitteilung über einen solchen Antrag eingegangen ist. Daneben liegt ein Bescheid der Stadt Görlitz vom 28.08.1995 vor, mit dem der Eigentumsrückübertragungsanspruch natürlicher Erben nach einem natürlichen Voreigentümer (Saeglitz) u. a. wegen der Grundstücke Flurstück Nr. 275/6 und 275/9 abgelehnt wurde. Auf diesen Bescheid nimmt die vorgenannte Auskunft des Amts zur Regelung offener Vermögensfragen in Görlitz vom 18.09.1996 Bezug.

*Anmerkung:*

*Das Rücktrittsrecht wurde innerhalb der Frist nicht ausgeübt. Im übrigen ist festzustellen, daß die Ausschußfrist zur Anmeldung von Restitutionsansprüchen für Grundstücke gem. § 30 a VermG per 31.12.1992 abgelauten ist.*

*Die Beteiligungsgesellschaft geht davon aus, daß hier bezüglich der Investitionsdurchführung kein Risiko aus Restitutionsansprüchen besteht.*

*Die Grundstücksverkehrsgenehmigung der Bundesanstalt für Vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, Stelle für Grundstücksverkehrsgenehmigungen, Geschäftsstelle Dresden, liegt inzwischen vor. Sie datiert vom 13.01.1997.*

c) Veräußerung des Miteigentumsanteils:  
Die Verkäuferin zu 2 verkauft einen ideellen

Miteigentumsanteil von 75/100stel an den vorbezeichneten Grundstücken verbunden mit dem Sondereigentum an den Flächen eines zu errichtenden Verbrauchermarktes und der Apotheke (vgl. nachfolgend Buchstabe e, „Baupflicht der Verkäuferin zu 2“ Buchstaben aa) und bb) ) an die Beteiligungsgesellschaft.

Die Verkäuferin zu 2 verpflichtet sich, ehestmöglich in Abstimmung mit der Beteiligungsgesellschaft eine Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu protokollieren. Der verbleibende Miteigentumsanteil der Verkäuferin zu 2 von 25/100 ist verbunden mit dem Sondereigentum an den Flächen von fünf ebenerdigen Shops sowie Wohneinheiten und zwei Büro- und Praxis-einheiten im 1. OG (vgl. nachfolgend Buchstabe e, „Baupflicht der Verkäuferin zu 2“ Buchstaben cc) und dd) ).

Die Verkäuferin zu 2 und die Beteiligungsgesellschaft verpflichten sich, alle Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die notwendig sind, um die vorbeschriebene Aufteilung nach dem WEG durchzuführen. Solange die jetzigen Eigentümer ihre Eigentümerstellung beibehalten, kann kein Sondereigentümer den anderen überstimmen. Bei einem Eigentumswechsel richtet sich für alle Sondereigentümer das Stimmrecht nach Flächen.

*Hinweis: Vergleiche hierzu die Detailangaben auf den Seiten 70 und 71.*

Der dem Kaufvertrag beigelegte Lageplan sieht eine „Geplante Wohnbebauung, II. Bauabschnitt“ vor. Die Beteiligungsgesellschaft ist verpflichtet, die hierfür erforderliche Grundstücksfläche mit einem ungefähren Flächeninhalt von ca. 1.500 m<sup>2</sup> ohne Gegenleistung auf die Verkäuferin zu Alleineigentum zu übertragen.

Diese Verpflichtung gilt jedoch nur dann, wenn die Beteiligungsgesellschaft ihrerseits einen ideellen Miteigentumsanteil von 75/100 an dem vorbehaltstfreien Eigentum an der von der Verkäuferin zu 2 durch Kaufvertrag vom 14.11.1996 mit der TLG Niederlassung Sachsen gem. Urkunde URNr. 4164/96 des Notars Dr. Georg Schildge, Dresden, hinzu-erworbenen Teilfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück Nr. 275/6 erworben hat. Dies deshalb, weil andernfalls die für den II. Bauabschnitt erforderlichen Grundstücksflächen von der Verkäuferin zu 2 zum Nachweis von Stellplätzen benötigt werden.

Die Verkäuferin zu 2 und die Beteiligungsgesellschaft haben vereinbart, daß diese 5.000 m<sup>2</sup> überwiegend zu Parkzwecken genutzt werden sollen.

Sollte sich durch eine Entscheidung der Stadt Görlitz die Zufahrtssituation zum Gesamtgrundstück von der Reicherstraße ändern, und deswegen die an die Verkäuferin zu 2 zu Alleineigentum zu übertragende Grundstücksteilfläche geteilt werden, sind die Beteiligungsgesellschaft und die Verkäuferin zu 2 verpflichtet, für den weggefallenen Grundstücksteil einen entsprechenden anderen unmittelbar im Anschluß (zu Zwecken der Straßenrandbebauung) weg gemessen zu

lassen und daran das Alleineigentum an die Verkäuferin zu 2 zu übertragen.

d) Belastungen des Grundbesitzes:

Der Grundbesitz ist im Grundbuch des Amtsgerichtes Görlitz wie folgt belastet:

Blatt 243 Abteilung II:

lfd. Nr. 1: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für TESEM Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Gewerbeimmobilien Görlitz KG i. G., Kleinwelka, Bezug: Bewilligung vom 25.02.1993; eingetragen am 04.01.1994;

Die Verkäuferin zu 2 (Eigentümer) bewilligt und beantragt die Löschung dieser Vormerkung im Grundbuch.

lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des bedingten und des befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die TGO Textil GmbH Ostsachsen, Zittau (Rechtsnachfolger der Lautex AG; Neugersdorf).

Vorbehalten bleibt der Vorrang für Grundpfandrecht bis zu 2.650.000 DM nebst bis zu 20% Jahreszinsen, sowie einer einmaligen Nebenleistung von 10%. Bezug: Bewilligung vom 25.02.1993, URNr. 365 S 1993 des Notars Dr. Stern in Dresden. Ingetragen am 14.09.1995.

Blatt 7015 Abteilung II:

lfd. Nr. 31: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> für die TESEM Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Gewerbeimmobilien Görlitz KG mit Sitz in Kleinwelka. Ingetragen am 10.02.1997.

*Anmerkung:*

*Bezüglich der unter der lfd. Nr. 2 zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die TGO Textil GmbH Ostsachsen, Zittau (Rechtsnachfolgerin der Lautex AG, Neugersdorf) eingetragenen Vormerkung versichert die Verkäuferin zu 2, daß Löschungs voraussetzungen für diese Vormerkung sind:*

- a) die Durchführung der Investition und*
- b) die Schaffung von 40 Arbeitsplätzen*

*Diese Voraussetzungen sind von der Verkäuferin zu 2 zu schaffen.*

*Zum Hintergrund des bedingten und befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums zugunsten der TGO Textil GmbH Ostsachsen, Zittau:*

*Die TGO hat unter dem 25.02.1993 einen Kaufvertrag mit der Verkäuferin zu 2 geschlossen und diese verpflichtet, die auf dem Grundstück seinerzeit befindlichen Fabrikbauten in ein Handelszentrum umzubauen.*

*Im Zusammenhang mit den in den Jahren 1991 und 1992 durchgeführten Baumaßnahmen hatte die Verkäuferin zu 2 mindestens 50 Arbeitsplätze zu schaffen und bis zum 31.12.1996 zu erhalten.*

*Die Nichteinhaltung dieser Pflicht ist lt. Kaufvertrag mit einer Vertragsstrafe von DM 25.000 je Arbeitsplatz und Jahr sanktioniert. Lt. einer Anlage zum Kaufvertrag,*

# Vertragliche Grundlagen

mit dem die Verkäuferin zu 2 die vorbeschriebene Vormerkung zugunsten der TGO Textil GmbH Ostsachsen (Anspruch auf bedingte Rückübertragung) bewilligt hat, hatte die Verkäuferin zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Kaufvertrages (25.02.1993) bereits mindestens 50 Arbeitsplätze geschaffen.

Die Verkäuferin zu 2 hat die Umbaumaßnahmen durchgeführt. Die Flächen wurden dann von der massa AG bis zum 30.06.1996 betrieben.

Die Treuhandanstalt Dresden, Stelle für Investitionsvorrangentscheidungen, hat am 12.08.1994 einen Investitionsvorrangbescheid erlassen, der bezüglich der Schaffung von Arbeitsplätzen etc. ergänzend ausführt, daß in Zusammenhang mit der geplanten Neubaumaßnahme ab Fertigstellung 40 weitere Arbeitsplätze zu schaffen und für mindestens 2 Jahre zu erhalten sind.

Nach Inbetriebnahme des massa-Marktes ergab sich Ende 1995/Anfang 1996, daß der weitere Betrieb der Handelsflächen aus statischen Gründen und auch im Hinblick auf eine erst zu diesem Zeitpunkt erkennbare Asbestbelastung nicht mehr aufrechterhalten werden konnte bzw. eine Sanierung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden gewesen wäre.

Die Verkäuferin zu 2 einigte sich deshalb mit der massa AG auf eine einvernehmliche Aufhebung des Mietverhältnisses zum 30.06.1996.

Die Abbruchmaßnahmen stellen nach Auffassung der Verkäuferin zu 2 und der Prospektherausgeberin ein zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages nicht voraussehbares dringendes betriebliches Erfordernis dar. Für einen solchen Fall sieht § 10 Absatz 4 des vorerwähnten Kaufvertrages mit der TGO und Ziffer 4 c) des vorerwähnten Investitionsvorrangbescheides eine Befreiung des Käufers von den Verpflichtungen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor.

Diese Befreiung bezieht sich auf die Verpflichtung zur Erhaltung der Arbeitsplätze in Zusammenhang mit dem Handelszentrum bis zum 31.12.1996, nicht jedoch auf die Verpflichtung im Investitionsvorrangbescheid zur Schaffung der 40 Arbeitsplätze in Zusammenhang mit dem Neubau.

Die Rückauffassungsvormerkung zugunsten der TGO ließ bisher Grundschulden in einer Gesamthöhe von DM 2.650.000 den Vorrang, der bislang durch zwei Grundschulden über DM 1,0 Mio. und DM 1,5 Mio. weitestgehend ausgeschöpft wurde.

Um die Finanzierung einer Neubaumaßnahme zu ermöglichen, hat die TGO inzwischen am 05.02.1997 ihren Rücktritt für weitere in Abteilung III unter der lfd. Nr. 3 eingetragene Grundschulden in Höhe von DM 8,5 Mio. erklärt. Somit haben alle eingetragenen Grundschulden über insgesamt DM 11,0 Mio. den Vorrang vor der Rückauffassungsvormerkung in Abteilung II.

Da der Grundstückswert nur ca. DM 1.350.000 beträgt, ist das durch die Vormerkung gesicherte Rücktrittsrecht damit wirtschaftlich wertlos. Nach Meinung der Initiatorin indizieren die beschriebenen Rangrücktritte die Annahme, daß mit einer Ausübung des Rück-

trittsrechts in Zusammenhang mit der Marktschließung zum 30.06.1996 und dem damit verbundenen Wegfall von Arbeitsplätzen nicht gerechnet werden muß.

Nach dem Kaufvertrag zwischen der Beteiligungsgesellschaft und der Verkäuferin zu 2 steht diese für die Schaffung der 40 Arbeitsplätze nach Fertigstellung des Neubaus ein. Ungeachtet dessen liegt auch eine Erklärung der Deutsche SB-Kauf Handels GmbH (Metro AG) vom 30.01.1997 vor, wonach nach Eröffnung der angemieteten Flächen ca. 40 Arbeitsplätze entstehen werden.

Aufgrund des Vorstehenden geht die Prospektherausgeberin davon aus, daß nicht mit einer Ausübung des Rücktrittsrechts zu rechnen ist.

In Blatt Nr. 243 ist in Abteilung III eingetragen:

lfd. Nr. 1: 1.000.000 DM Grundschuld, ohne Brief, für die Dresdner Bank AG in Dresden, 15 % Zinsen jährlich, sofort vollstreckbar gegen den jeweiligen Eigentümer.

lfd. Nr. 2: 1,5 Mio. DM Grundschuld, ohne Brief, für die IKB Deutsche Industriebank AG in Düsseldorf und Berlin, 16 % Jahreszinsen; vollstreckbar nach 800 ZPO

lfd. Nr. 3: 8,5 Mio. DM Grundschuld, ohne Brief, für die IKB Deutsche Industriebank AG in Düsseldorf und Berlin, 16 % Jahreszinsen; vollstreckbar nach 800 ZPO.

Die von der Beteiligungsgesellschaft zu bestellenden bzw. zu übernehmenden Grundpfandrechte belasten nach Vollzug der Teilungserklärung lediglich den von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Miteigentumsanteil.

## e) Baupflicht der Verkäuferin zu 2

Die Verkäuferin zu 2 errichtet auf dem unter vorstehend Buchstabe a) beschriebenen Grundbesitz einen Verbrauchermarkt und ebenerdige Ladengeschäfte sowie ca. zehn Wohneinheiten und zwei Büro-/Praxisflächen im 1. OG.

Das von der Verkäuferin zu 2 zu errichtende Bauvorhaben wurde am 09.09.1996 von der Stadt Görlitz, Bauaufsichtsamt, genehmigt.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- aa) Verbrauchermarkt nebst angegliederten Ladenlokalen, die komplett von der Deutschen SB-Kauf AG angemietet wurden: 3.800 m<sup>2</sup>
- bb) Apotheke mit ca. 100 m<sup>2</sup> ebenerdiger Nutzfläche und ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoß
- cc) Fünf Shops im ebenerdigen, westlichen Gebäude mit insgesamt ca. 450 m<sup>2</sup>
- dd) 1. OG: Wohneinheiten und zwei Büro-/Praxisflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 700 m<sup>2</sup>.

Die vorgeschilderten Baumaßnahmen zu aa) und bb) werden nach den dem Kaufvertrag vom 19./20.12.1996 beigefügten Plänen für die Beteiligungsgesellschaft errichtet. Für den Bauteil Verbrauchermarkt gilt die Baubeschreibung, die Anlage zum Mietvertrag vom 15.09./02.11.1994 ist, sowie die dem Kaufvertrag ebenfalls beigefügte Nutzflächenberechnung.

Die Verkäuferin zu 2 verpflichtet sich, die Baulichkeiten nach den Regeln der Technik schlüsselfertig und funktionsgerecht, in mittlerer Art und Güte (soweit nichts besonderes vorgeschrieben ist), zu erstellen und zwar was die Bauteile „Verbrauchermarkt“ und „Apotheke“ betrifft bis voraussichtlich zum 30.12.1997 (vgl. hierzu auch die Anmerkung zu nachfolgend Ziffer 4). Für die Erbringung der Werkleistung wird die Geltung der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), neueste Fassung, Teile B und C, vereinbart.

## Anmerkung:

Die im Kaufvertrag genannten Flächen bezüglich der Gesamtbaumaßnahme haben sich durch genehmigte Umplanungen verändert. Der Baufreigabebeschein wurde am 10.04.1997 erteilt. Die jetzt zu errichtenden Flächen entnehmen Sie der nachfolgenden Aufstellung. Die von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen Flächen belaufen sich auf ca. 3.775 m<sup>2</sup>. Beim Verkäufer, der TESEM Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Gewerbeimmobilien Görlitz KG, verbleibt eine Nutzfläche von ca. 2.364 m<sup>2</sup> (vgl. hierzu auch die abgebildeten Grundrisse mit Kenn-

Flächenzusammenstellung auf:	Beteiligungs-	TESEM Görlitz KG	Gesamt
	gesellschaft		
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1.) Erdgeschoß			
– Verbrauchermarkt	3.444		3.444
– Baumarkt		557	557
– Shop 1		82	82
– Shop 2		96	96
– Apotheke/Reformhaus	150		150
Zwischensumme	3.594	735	4.329
2.) 1. Obergeschoß			
– Sozialräume Verbrauchermarkt	81		81
– Apotheke/Reformhaus	100		100
– Wohnungen/Praxen		571	571
Zwischensumme	181	571	752
3.) 2. Obergeschoß			
– Wohnungen		752	752
Zwischensumme	0	752	752
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3.775</b>	<b>2.058</b>	<b>5.833</b>
in %	64,7	35,3	100

Kleinere Flächenänderungen können sich bei der endgültigen Ermittlung des Aufmaßes nach DIN 277 noch ergeben.



**Görlitz, Erdgeschoß:** Rot gekennzeichnet: Flächen, die im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft stehen.  
Gelb: Flächen, die sich nicht im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft befinden.



**1. OG:**  
Rot: Flächen, die im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft stehen.

Gelb: Flächen, die sich nicht im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft befinden.



**2. OG:**  
Gelb: Flächen, die sich nicht im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft befinden.

# Vertragliche Grundlagen

zeichnung der den jeweiligen Eigentümern zugeordneten Flächen).

Die Erhöhung der Gesamtfläche mit einhergehenden Veränderungen in der Zuordnung von Flächen hat auch Einfluß auf den von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen ideellen Miteigentumsanteil. Statt bisher 75/100 beträgt dieser nunmehr noch 64,7/100. Diese Reduzierung ist mit keinen Nachteilen für die Beteiligungsgesellschaft verbunden.

## 3) Konkretisierung der Baupflicht der Verkäuferinnen zu 1 und 2

Den Verkäuferinnen obliegen die vollständigen Planungs-, Bau- und Berechnungsleistungen zur schlüsselfertigen Erstellung der Objekte einschließlich aller betrieblichen Einbauten sowie der Außenanlagen und der Erschließung soweit wie möglich in fix und fertiger Ausführung gem. diesem Vertrag zum vereinbarten Kaufpreis.

## 4) Durchführung der Baumaßnahmen durch Dritte

Die Verkäuferinnen obliegen Ihrer Baupflicht nicht selbst, vielmehr beauftragen Sie mit der Durchführung der Baumaßnahmen jeweils einen Generalübernehmer. Im Rahmen der von den Verkäuferinnen abzuschließenden Generalübernehmerverträge ist sicherzustellen, daß nur qualifizierte Subunternehmer beauftragt werden.

Die Einschaltung eines Generalübernehmers ändert nichts an der alleinigen Verantwortung der Verkäuferinnen an der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung. Ebenso haften sie für die Güte der zur Verwendung kommenden Baustoffe, Geräte, Materialien und sonstigen Leistungen jedweder Art, die von Dritten verwendet bzw. erbracht werden.

Die Beteiligungsgesellschaft hat das Recht, die vertragsmäßige Durchführung der Leistungen der Verkäuferinnen jederzeit zu überwachen.

Anmerkung:

*Inzwischen hat die Verkäuferin zu 2 einen GU-Vertrag zur schlüsselfertigen Herstellung des Gesamtobjektes mit der Firma SBB Cl. Borchard GmbH, Bielefeld, abgeschlossen. Hierbei handelt es sich nach einer eingeholten Büroauskunft um ein renommiertes Unternehmen. Der Vertrag sieht u. a. die Fertigstellung zum 15.11.1997 vor.*

## 5) Absicherung durch Bürgschaft bis zur Fertigstellung der Neubaumaßnahmen

Der Kaufvertrag sieht vor, daß die Beteiligungsgesellschaft zwar die Zahlungen für die Neubaumaßnahmen zum 31.12.1996 erbringt, jedoch von den Verkäuferinnen zu 1 und 2 in gleicher Höhe Bankbürgschaften an die Beteiligungsgesellschaft zu übergeben sind.

## 6) Weitere Grunddienstbarkeiten, Baulasten und andere Beschränkungen

Die Verkäuferin zu 1 erklärt, daß eine Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) in Vorbereitung ist für das Flurstück Nr. 1924/5 (Wohnhaus, ca. 2800 m<sup>2</sup>). Die Beteiligungsgesellschaft ist mit der Eintragung weiterer Grunddienstbarkeiten, soweit sie der Versorgung des Wohnhauses dienen (Wasser, Strom etc.) einverstanden.

Die Beteiligungsgesellschaft ist verpflichtet, die Versorgung des Wohnhauses im bisherigen Umfang zu dulden und zu gewähren. Die Verkäuferin zu 1 versichert, daß ihr von der Eintragung weiterer Rechte nichts bekannt ist.

Das vorbezeichnete Wegerecht zugunsten des Flurstücks Nr. 1924/6 (vgl. Ziffer 1) ist ebenfalls im Baulastenverzeichnis eingetragen. Die Verkäuferin zu 1 versichert, daß im Baulastenverzeichnis keine weiteren Baulasten eingetragen sind, keine Baulastbewilligungserklärungen abgegeben worden sind und keine dementsprechenden Erklärungen von behördlicher Seite angefordert wurden und keine dementsprechenden Sondererklärungen seitens der Verkäuferin zu 1 bestehen.

Die Verkäuferin zu 1 erklärt, daß der Vertragsgegenstand weder im Umlegungs- noch in einem Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch, noch in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich oder im Geltungsgebiet einer Erhaltungssatzung liegt und auch nicht dem Denkmalschutz unterliegt.

Die Verkäuferin zu 2 erklärt, daß auf den Grundstücken, die im Bestandsverzeichnis Blatt 243 verzeichnet sind, eine neue Trafostation errichtet wird und die Trafostation im Erdboden liegende Zu- und Ableitungen erhält, und daß normalerweise der Versorgungsträger die Eintragung einer Grunddienstbarkeit verlangen wird. Die Beteiligungsgesellschaft ist hiermit einverstanden und verpflichtet sich, gegenüber der Verkäuferin diese als künftiger Eigentümer zu bewilligen und zu beantragen.

## 7) Risiken aus Restitutionsansprüchen

a) Standort Zittau (Verkäuferin zu 1)

Die Verkäuferin zu 1 veräußert den unter Ziffer 1 b) beschriebenen Grundbesitz als Eigentümerin. Die Eintragung der Verkäuferin zu 1 als Eigentümerin datiert bezüglich des Flurstück Nr. 1924/4 vom 20.07.1994, bezüglich aller anderen Grundstücke vom 08.12.1994. Der Erwerb dieser Grundstücke durch die Beteiligungsgesellschaft bedarf keiner Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung. Im übrigen bestand auch gegenüber der Verkäuferin zu 1 keine Möglichkeit des Widerrufs einer dieser Verkäuferin erteilten Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung, da die 12-monatige Widerrufsfrist nach der Grundstücksverkehrsordnung zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages mit der Beteiligungsgesellschaft am 19./20.12.1996 abgelaufen war. Somit besteht bezüglich des gesamten von diesem Eigentümer erworbenen Grundbesitzes nach Auffassung der Prospektherausgeberin kein Risiko auf Restitutionsansprüche.

b) Standort Görlitz (Verkäuferin zu 2)

Die Verkäuferin zu 2 ist – mit Ausnahme der Teilfläche aus Flurstück Nr. 275/6 und des Flurstücks Nr. 275/9 Eigentümerin sämtlicher an die Beteiligungsgesellschaft veräußerten Grundstücke. Die Eigentumseintragung im Grundbuch erfolgte am 14.09.1995. Auch hier erwirbt die Beteiligungsgesellschaft von einem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer, so daß der Erwerb keiner Genehmigung nach § 2 der Grundstücksverkehrs-

ordnung bedarf. Auch gegenüber der Verkäuferin zu 2 besteht hier keine Widerrufsmöglichkeit nach der Grundstücksverkehrsordnung, da die 12-monatige Widerrufsfrist zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages mit der Beteiligungsgesellschaft am 19./20.12.1996 abgelaufen war. Auch bezüglich dieser Grundstücke besteht nach Auffassung der Prospektherausgeberin kein Restitutionsrisiko.

Bezüglich der Teilfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> aus Grundstück 275/6 und des Flurstücks Nr. 275/9 wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 2 a) und b) verwiesen.

## 8) Altlasten

Die Verkäuferinnen zu 1 und 2 erklären, daß nach ihrer Kenntnis bezüglich der vorbezeichneten Grundstücke keine Altlasten bestehen bzw. nicht mehr bestehen, die die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit der Grundstücke wie vorgesehen beeinträchtigen oder ausschließen. Die Verkäuferinnen zu 1 und 2 erklären, daß mehrere Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Die Bodenuntersuchungen enthalten z. T. konkrete Entsorgungskonzepte, die nach Bestätigung der Verkäuferinnen zu 1 und 2 zwischenzeitlich in vollem Umfang realisiert wurden.

## 9) Garantieerklärungen/Versicherungen der Verkäuferinnen

a) Die Verkäuferinnen haften für ungehinderten Besitz- und lastenfremigen Eigentumsübergang, ausgenommen nicht eingetragene altrechtliche Dienstbarkeiten und solche Rechte, die ausdrücklich im Kaufvertrag übernommen werden. Altrechtliche Dienstbarkeiten sind den Verkäuferinnen nicht bekannt.

b) Die Verkäuferinnen haften dafür, daß das Objekt Görlitz spätestens 15 Monate nach Baufreigabe abnahmereif fertiggestellt ist und das Objekt „Dänisches Bettenlager“ (2-geschossiges Gebäude) am 01.05.1997 oder zu einem späteren Zeitpunkt, sofern der Mieter zustimmt, fertiggestellt ist (vgl. hierzu Abschnitt „Mieter und Mietverträge“).

c) Die Verkäuferinnen versichern, daß die zum Betrieb der Einkaufsstätten zum Zeitpunkt der Fertigstellung geltenden gesetzlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten sind bzw. werden.

d) Die Verkäuferin zu 1 versichert, daß das Bauvorhaben, soweit es bereits fertiggestellt ist, auch den Anforderungen entspricht, die nach den abgeschlossenen Mietverträgen durch die Verkäuferin zu erfüllen sind. Die Verkäuferin zu 1 versichert, daß in keinem Fall seitens der Mieter den Mietbestand gefährdende Mängelrügen geltend gemacht wurden, und/oder, falls solche geltend gemacht wurden, diese bis zum 30.01.1997 erledigt werden.

e) Die Verkäuferinnen versichern, daß alle Mietverträge nach Verhandlungen, wie unter unabhängigen Dritten üblich, welche jeweils interessenswährend verhandeln, zustande gekommen sind, und daß keine dem entgegenstehende tatsächliche, rechtliche oder wirtschaftliche Beeinflussung stattfand.

f) Die Verkäuferinnen bestätigen, daß die der Beteiligungsgesellschaft übergebenen

Mietvertragskopien, die als Anlage zum Kaufvertrag beigefügt werden, mit den Originalen übereinstimmen.

g) Die Verkäuferin zu 1 bestätigt zugleich, daß keine Mietrückstände bestehen und daß seitens Mietern weder Zurückbehaltungs- noch Aufrechnungsrechte geltend gemacht wurden und keine Anfechtung erklärt wurde. Sie bestätigt auch, daß bezüglich von Mietverhältnissen derzeit keine Rechtsstreitigkeiten anhängig oder angekündigt sind.

h) Die Verkäuferinnen verpflichten sich, der Beteiligungsgesellschaft die Originale sämtlicher objektbezogener Verträge und Unterlagen einschließlich der noch rechtserheblichen Korrespondenz zu übergeben.

i) Es gilt die VOB, neueste Fassung, Teile B und C.

j) Die Verkäuferinnen treten ergänzend zur Sicherheit alle Gewährleistungsansprüche ab, die ihnen gegen die ausführenden Firmen zustehen. In diesem Zusammenhang erhält die Beteiligungsgesellschaft eine Liste der Gewerketräger.

k) Die Verkäuferinnen sichern die Gewährleistungspflicht durch Vorlage einer selbstschuldnerischen, auflagenfreien Bankbürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse in Höhe von 5 % des jeweiligen Kaufpreises ab.

## 10) Einbringung von Mietverträgen

Zum Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrages liegen nachfolgende Mietverträge vor.

- a) *real*, -SB-Warenhaus GmbH vom 20.06./20.07.1995
- b) Raiffeisen Handelsgenossenschaft Ost-sachsen e. G. vom 27.01./20.06.1995
- c) Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG vom 27.02./27.08.1996
- d) Deutsche SB-Kauf AG vom 15.09./02.11.1994
- e) Apotheke vom 22.07.1996

Die Verkäuferinnen nach 1 und 2 sind nicht Vermieter. Vermieter ist bei allen Flächen, die Gegenstand dieses Vertrages sind, die

TESEM Touristik-, Planungs-, Handels- und Verwaltungs GmbH & Co. Görlitz Consult KG, Hauptstraße 2, 02627 Kleinwelka.

Die Verkäuferinnen zu 1 und 2 sind verpflichtet, der TESEM Touristik-, Planungs-, Handels- und Verwaltungs GmbH & Co. Görlitz Consult KG die Mietflächen zwecks Erfüllung der Mietverträge zur Verfügung zu stellen.

Rechte und Pflichten aus den von der vorge-nannten Gesellschaft geschlossenen Mietverträgen gehen nicht nach § 571 BGB auf die Beteiligungsgesellschaft über. Die vorge-nannte Gesellschaft tritt deshalb mit dem Kaufvertrag sämtliche Rechte aus den von ihr abgeschlossenen Mietverträgen an die Beteiligungsgesellschaft ab.

Die vorerwähnte Abtretung der Rechte, insbesondere der Ansprüche auf Zahlung von Miete und Nebenkosten wird zeitgleich und Zug um Zug mit dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten – wie in diesem Vertrag vorgesehen – auf die Beteiligungsgesellschaft übertragen.

gesellschaft übertragen.

Soweit ein Übergang der Pflichten des Vermieters nach den vorgenannten Mietverträgen nicht möglich ist, stellt die Beteiligungsgesellschaft die TESEM Touristik-, Planungs-, Handels- und Verwaltungs GmbH & Co. Görlitz Consult KG von der Einhaltung dieser Pflichten frei mit Ausnahme der Verpflichtung zur Herstellung bzw. Beschaffung des Mietgegenstandes und von Vertragsstrafen, soweit sie aus der Verletzung solcher Verpflichtungen resultieren.

Die TESEM Touristik-, Planungs-, Handels- und Verwaltungs GmbH & Co. Görlitz Consult KG verpflichtet sich, nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, alle Gestaltungserklärungen gegenüber den Mietern abzugeben, die von der Beteiligungsgesellschaft verlangt werden.

Außerdem bevollmächtigt die TESEM Touristik-, Planungs-, Handels- und Verwaltungs GmbH & Co. Görlitz Consult KG die Beteiligungsgesellschaft, ab dem Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten zur Abgabe von Kündigungserklärungen und allen anderen Gestaltungserklärungen im Hinblick auf die Mietverträge.

Ungeachtet dessen darf die Vermieterin ab dem Datum dieser Urkunde den Inhalt der vorbeschriebenen Mietverträge nicht verändern und keine Gestaltungserklärung mehr abgeben, es sei denn, die Beteiligungsgesellschaft erteilt hierzu im Einzelfall ausdrücklich und schriftlich ihre Genehmigung.

Die Beteiligungsgesellschaft und die Verkäuferinnen verpflichten sich gegenseitig, alles in ihren Kräften stehende zu tun, um die Mieter zu einer Zustimmung zu dem Übergang des gesamten Mietverhältnisses, also aller Rechte und Pflichten auf die Beteiligungsgesellschaft zu bewegen.

## 11) Mietausfallgarantie für den Mieter Dänisches Bettenlager

Der Mieter Dänisches Bettenlager hat nach § 5 des Mietvertrages vom 27.02./27.08.1996 ein Sonderkündigungsrecht. Danach kann er den Mietvertrag zum 31.12.2001 kündigen. Herr Dr. Hermann Wilhelm Danneberger, Hauptgesellschafter der Vermietungsgesellschaft TESEM Touristik-, Planungs-, Handels- und Verwaltungs GmbH & Co. Görlitz Consult KG, übernimmt persönlich eine Mietausfallgarantie zugunsten der Beteiligungsgesellschaft. Im Rahmen dieser Garantie steht er dafür ein, daß die Beteiligungsgesellschaft im Falle der Ausübung des Sonderkündigungsrechts in den Mietjahren 6 bis 10 so gestellt ist, wie sie bei einer Fortführung des Mietvertrages stehen würde.

Herr Dr. Danneberger wird von den Verpflichtungen dieser Garantie frei, sobald und soweit er einen Anschlußmieter mit einer zumutbaren Bonität beibringt. Von einer zumutbaren Bonität ist auszugehen, wenn eine über den Anschlußmieter eingeholte Creditreform-Auskunft einen Bonitätsindex von nicht über 200 ausweist. Soweit die Konditionen (Miete, Indexierung Nebenkosten) eines Anschlußmietvertrages schlechter sind als die des gekündigten, reduziert sich die Ausfallgarantie auf die Differenz.

Anmerkung:

*Die Mietausfallgarantie ist nicht durch entsprechende Bankgarantien gesichert, so daß der wirtschaftliche Wert der Garantie von der Bonität des Garanten abhängt.*

## 12) Erklärungen/Nachweise

Die Verkäufer verpflichten sich zu folgenden Erklärungen/Nachweisen:

### 1.) Zittau:

a) Nachweis der Vertretungsbefugnis des Herrn Andreas Kähler bei den Mietverträgen mit der Firma Dänisches Bettenlager vom 18.07./27.08.1996 und vom 27.02./27.08.1996, da nach dem Rubrum der jeweiligen Verträge eine andere Person als vertretungsberechtigt (Age Nielsen, stv. Geschäftsführer) ausgewiesen wird.

Anmerkung:

*Mit Schreiben vom 05.03.1997 wurde vom Mieter die Handlungsvollmacht des Herrn Kähler bestätigt.*

b) Der Verkäufer zu 1. erklärt, daß er für den Vertragsgegenstand keine Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz in Anspruch genommen hat.

### 2.) Görlitz:

a) Erklärung der Mieterin, daß die in § 14 des Mietvertrages (SB-Kauf AG) vorgesehene Übertragbarkeit von Rechten und Pflichten bei der Mieterin beschränkt wird auf die Übertragung auf eine andere Konzerngesellschaft; andere Vertragsübertragungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, der diese jedoch nur aus wichtigem Grund verweigern darf, z. B. wenn berechnete Bedenken gegen die Bonität des neuen Mieters bestehen.

b) Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer eine Bestätigung des Architekten Lempa vorzulegen, aus der sich ergibt, daß die gem. Mietvertrag mit der Deutsche SB-Kauf AG nachzuweisende Mindestanzahl von Stellplätzen auch dann nachgewiesen werden kann, wenn der vorerwähnte Zu-erwerb von 5.000 m<sup>2</sup> sich wider allem Er-warten nicht realisiert.

## 13) Besitzübergang, Haftung

Bei den bereits fertiggestellten Baumaßnahmen in Zittau (*real*, -SB-Warenhaus und Raiffeisen-Baumarkt) gehen Besitz, Nutzen und Lasten, Steuern, Abgaben und Gefahren zum 30.12.1996 auf die Beteiligungsgesellschaft über, sofern der Kaufpreis bezahlt ist.

Dieses Datum stellt den wirtschaftlichen Übergang des Objektes dar. Die Nutzungen aus dem Kaufpreis stehen der Verkäuferin zu 1, die Nutzungen aus der Immobilie der Beteiligungsgesellschaft zu.

Bei den von den Verkäuferinnen erst zu erichtenden Gebäuden gehen Besitz, Nutzen und Lasten, Steuern, Abgaben und Gefahren mit dem Tag der Übergabe des Objektes und der endgültigen Abrechnung des Kaufpreises auf die Beteiligungsgesellschaft über.

# Vertragliche Grundlagen

Die Verkäuferinnen haften für ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang, ausgenommen im Kaufvertrag vereinbarte, von der Verkäuferin zu übernehmende Belastungen und für Rechnung der Beteiligungsgesellschaft bestellte Rechte.

## 14) Kaufpreis

### Objekt Zittau (Verkäuferin zu 1):

Die Verkäuferin zu 1 verkauft den vorbezeichneten Vertragsgegenstand nebst allen Rechten und dem Zubehör an die Beteiligungsgesellschaft zum Kaufpreis von DM 33.458.175 (DM 2.676.654 Jahresnettomietwert x Faktor 12,5).

Aus diesem Kaufpreis entfallen

a) DM 31.694.175 (DM 2.535.534 Jahresnettomietwert x Faktor 12,5) für *real*,-SB-Warenhaus und Raiffeisen Handelsgenossenschaft e. G. und

b) DM 1.764.000 (DM 141.120 Jahresnettomietwert x Faktor 12,5) für das noch zu errichtende Gebäude für den Mieter Dänisches Bettenlager.

### Objekt Görlitz (Verkäuferin zu 2):

Die Verkäuferin zu 2 verkauft den vorbezeichneten Vertragsgegenstand nebst allen Rechten und dem Zubehör an die Beteiligungsgesellschaft zum Kaufpreis von DM 11.857.500 (DM 948.600 Jahresnettomietwert x Faktor 12,5).

Für beide Objekte gilt weiter:

a) Die vorgenannten Kaufpreise können sich verändern, wenn bei den noch nicht fertiggestellten Bauteilen für das Dänische Bettenlager beim Objekt Zittau und der Gesamtbaumaßnahme in Görlitz die nach den Mietverträgen mietpreisrelevanten Nutzflächen nach Fertigstellung und Aufmaß von den vorläufig zugrunde gelegten abweichen. Bezüglich der Mietverträge *real*,-SB-Warenhaus und Raiffeisen Handelsgenossenschaft wurden die Flächen anlässlich der Übergabe an die Mieter bereits aufgemessen.

Daneben beeinflusst die nachfolgend beschriebene Zinsausgleichsregelung die vorerwähnten Kaufpreise.

#### Anmerkung:

*Der Kaufvertrag sieht eine Anpassung des Kaufpreises vor, wenn sich der Mietwert ändert. Nach dem derzeitigen Planungsstand hat sich der Mietwert durch Flächenänderungen auf DM 854.625 p. a. ermäßigt. Hieraus ergibt sich ein Kaufpreis von DM 10.682.813. Diese Kaufpreisreduzierung von DM 1.174.687 wurde bereits bei der Erstellung des Finanz- und Investitionsplanes berücksichtigt.*

*Der Anspruch auf Rückzahlung der vorgenannten anteiligen Kaufpreisreduzierung ist durch die von der Verkäuferin ausgehändigte Bürgschaft abgesichert.*

### b) Zinsausgleichsregelung

Für die zum Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrages noch nicht fertiggestellten Nutzflächen erfolgt eine Zinsausgleichsre-

gelung im Hinblick darauf, daß ungeachtet der noch nicht fertiggestellten Mietobjekte die Kaufpreiszahlung zum 30.12.1996 erfolgt. Im einzelnen wird vereinbart:

#### aa) Für das Objekt Zittau (Verkäuferin zu 1):

Flächen für den Mieter Dänisches Bettenlager: Bis zum Zeitpunkt des Einsetzens der Mietzahlungsverpflichtung des Mieters wird der anteilige Kaufpreis in Höhe von DM 1.764.000 ab Zahlung des Kaufpreises ab dessen Eingang bei der Verkäuferin zu 1 mit einem Guthabenzins, wie ihn die Verkäuferin bei einer Monatsfestgeldanlage erhält, verzinst. Den Betrag, den die Verkäuferin aus der Festgeldanlage bis zum tatsächlichen Mietbeginn an Zinsen erhält, gibt sie als Kaufpreisminderung an die Beteiligungsgesellschaft weiter.

#### bb) Für das Objekt Görlitz (Verkäuferin zu 2):

Der Baubeginn für das Objekt war der 07.10.1996. Die Fertigstellung ist für voraussichtlich Ultimo 1997 vereinbart. Die Verkäuferin zu 2 und die Beteiligungsgesellschaft gehen davon aus, daß die Mietzahlungspflicht am 01.12.1997 tatsächlich beginnt.

Da die Kaufpreiszahlung nach dem Kaufvertrag ungeachtet des tatsächlichen Mietbeginns bereits zum 30.12.1996 zu erfolgen hat, erwirtschaftet die Verkäuferin zu 2 bis zum tatsächlichen Mietbeginn Haben-Zinsen aus der Zahlung des Kaufpreises (in Form von Monatsfestgeldzinsen). Diese Haben-Zinsen erstattet die Verkäuferin zu 2 in Form einer Kaufpreisreduktion an die Beteiligungsgesellschaft.

Liegt der tatsächliche Mietbeginn nach dem 01.12.1997 ist die Verkäuferin zu 2 verpflichtet, an die Beteiligungsgesellschaft DM 25.000 pro Monat späteren Mietbeginns zu zahlen, jedoch nicht für einen längeren Zeitraum als 6 Monate. Der Monat wird zeitanteilig gerechnet.

Es wurde eine vorläufige Kaufpreisreduktion für das Objekt Görlitz in Höhe von DM 260.000, für das Objekt Zittau in Höhe von DM 14.700 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der vorerwähnten (unterstellten) Kaufpreisreduktionen bei den Kaufgegenständen Zittau (Dänisches Bettenlager) und Görlitz (gesamter Vertragsgegenstand), ergeben sich somit per 30.12.1996 folgende Netto-Kaufpreise:

#### c) Für die Verkäuferin zu 1 für das Objekt Zittau:

Der Nettokaufpreis beträgt nach Zinsausgleichsregelung DM 33.443.475 zuzüglich der Umsatzsteuer von DM 5.066.686,46 (ermittelt aus 101 % des Nettokaufpreises wg. Grunderwerbsteuer); insgesamt also DM 38.510.161,46.

Ungeachtet für Zwecke der zur Kaufpreisermittlung angesetzten Miete von DM 18,- pro m<sup>2</sup> im Monat für den Mieter *real*,-SB-Warenhaus sieht dieser Mietvertrag für die Nutzfläche mit Ausnahme der Shopflächen für das 1. Mietjahr mit DM 17,- pro m<sup>2</sup> eine geringere Monatsmiete gegenüber DM 18,- pro m<sup>2</sup> und Monat ab dem 2. Miet-

jahr vor. Die Verkäuferin zu 1 gleicht einen daraus für die Beteiligungsgesellschaft entstehenden Liquiditätsnachteil durch Zuzahlung für die betroffene Periode aus.

#### d) Für die Verkäuferin zu 2 für das Objekt Görlitz:

Der Nettokaufpreis beträgt nach Zinsausgleichsregelung DM 11.597.500 zuzüglich der Umsatzsteuer von DM 1.757.021,25 (ermittelt aus 101 % des Nettokaufpreises wg. Grunderwerbsteuer); insgesamt also DM 13.354.521,25.

#### Anmerkung:

*Durch die vorgenannte Flächenänderung und somit Kaufpreisverringerung ergeben sich entsprechende Auswirkungen, die ebenfalls kalkulatorisch berücksichtigt wurden.*

Soweit sich nach Maßgabe des Umsatzsteuerrechts eine andere Höhe der Umsatzsteuer ergibt, wird die hier und in den Teilkaufpreisen angegebene Umsatzsteuer entsprechend angepaßt.

Zur Belegung des Anspruchs der Verkäuferin zu 1 und der Verkäuferin zu 2 auf die jeweilige Zahlung des Umsatzsteuerbetrages von DM 5.066.686,46 bzw. DM 1.757.021,25 aus den vorläufigen Kaufpreisen tritt die Beteiligungsgesellschaft hiermit ihren Anspruch gegen das Finanzamt auf Erstattung der Vorsteuer an die Verkäuferinnen erfüllungshalber ab.

Die Beteiligungsgesellschaft ist berechtigt, die Mehrwertsteuer an die Verkäuferinnen zu 1 und/oder 2 tatsächlich zu zahlen. In diesem Fall entfällt die vorstehende Abtretungsvariante.

Von den Gesamtkaufpreisen entfallen auf die Grundstücke in Zittau DM 1.764.000,- und auf die Grundstücke in Görlitz DM 1.012.500,- (= 75/100stel ideeller Miteigentumsanteil).

#### Anmerkung:

*Der ideelle Miteigentumsanteil hat sich auf 647/1000 verringert. Damit ergibt sich ein anteiliger Grundstückskaufpreis beim Objekt Görlitz von DM 830.250.*

Sollte der Zuerwerb der Teilfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> aus der Flurstücks-Nr. 275/6 für die Verkäuferin zu 2 wider Erwarten nicht realisiert werden, reduziert sich der Gesamtkaufpreis, den die Beteiligungsgesellschaft zu zahlen hat, entsprechend den Einstandskosten, die die Verkäuferin zu 2 hierfür selbst hatte.

## 15) Bürgschaften

Zug um Zug mit der Bezahlung der vorstehenden Kaufpreise an die Verkäuferinnen sind diese verpflichtet, der Beteiligungsgesellschaft selbstschuldnerische, unter Verzicht auf Einreden, der Anfechtbarkeit und der Vorausklage, unbefristete Bürgschaften eines Bürgen, der die Voraussetzungen des § 2, Absatz 2 und 3 MaBV erfüllt, zu übergeben, wobei diese Bürgschaften der Absicherung aller etwaigen Ansprüche der Beteiligungsgesellschaft auf Rückgewähr der von ihr geleisteten Kaufpreiszahlungen dienen, falls die Verkäuferinnen ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht einhalten oder (wenn und soweit) die Verkäuferinnen zur Rückzahlung des Kaufpreises ver-

pflichtet sein sollten. Die Bürgschaften dürfen nicht durch Hinterlegung zum Zwecke der Sicherheitsleistung von den Verpflichtungen aus der Bürgschaft eingeschränkt werden.

Für das Projekt Zittau (Dänisches Bettenlager) hat eine auf erste Anforderung zahlbare Bürgschaft in Höhe von 1.749.300 DM gestellt zu werden – im übrigen wie oben im vorstehenden Absatz ausgestattet, ebenso für das Projekt Görlitz in Höhe von 11.597.500 DM.

Voraussetzung dafür, daß die Bürgschaften auf erste Anforderung in bestimmter Höhe in Anspruch genommen werden können ist jedoch, daß das Gutachten eines vereidigten Sachverständigen vorliegt – und zwar zu einem Zeitpunkt nach dem voraussichtlichen Eröffnungszeitpunkt – aus dem sich ergibt, wie hoch die voraussichtlichen Fertigstellungs- und Mängelbeseitigungskosten sein werden.

Die von den Verkäuferinnen zu stellenden Bürgschaftsurkunden sind der für die Beteiligungsgesellschaft finanzierenden Bank, der Westdeutschen ImmobilienBank, Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße 24, 55130 Mainz zu übermitteln.

*Anmerkung:*

*Im Auftrag der Verkäuferinnen zu 1 und 2 hat die IKB Deutsche Industriebank, Niederlassung Leipzig, am 29.12.1996 zugunsten der Beteiligungsgesellschaft entsprechende Bankbürgschaften übermittelt.*

Rückgabevoraussetzungen für die Bürgschaften:

Die Verpflichtung der Beteiligungsgesellschaft zur Rückgabe der von den Verkäuferinnen zu gewährenden Bürgschaften wird wie folgt geregelt:

#### a) Zittau

Die Bürgschaft für einen Teilkaufpreis in Höhe von DM 31.694.175 ist freizugeben, sobald der Notar bestätigt, daß ihm kumulativ vorliegen:

- aa) eine Bescheinigung der Stadt Zittau, wonach ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht bzw. von ihr nicht ausgeübt wird,
- bb) die Auflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligungsgesellschaft im Range lediglich nach den in Ziffer 6 bezeichneten Rechten und evtl. solchen Rechten, die mit Zustimmung der Beteiligungsgesellschaft bestellt wurden, eingetragen ist,
- cc) bezüglich der in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen dem Notar entweder die Löschungsbewilligung bzw. Abtretungserklärung der eingetragenen Grundschulden zu treuen Händen vollzugsfähig vorliegen,
- dd) die zur Kaufpreiszahlung erforderlichen Grundpfandrechte in Abteilung II erstrangig und in Abteilung III unmittelbar nach vorstehend Ziffer cc) eingetragen sind,
- ee) sämtliche sonstigen zur Wirksamkeit des Vertrages und für die Umschreibung des

Eigentums erforderlichen Erklärungen und behördlichen Genehmigungen, ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes betreffend die Grunderwerbsteuer,

ff) eine Bestätigung, daß die Verkäuferin zu 1 bestimmte Nachweise geführt hat (vgl. insoweit vorstehend Ziffer 12 a),

gg) Ein Teilbetrag von DM 1.749.300 (anteiliger Kaufpreis abzüglich kalkuliertem Zinsausgleichsbetrag betreffend den Kaufpreisanteil für die Neubaumaßnahme Dänisches Bettenlager) darf erst dann zurückgegeben werden, wenn neben den vorbezeichneten Voraussetzungen der Notar zusätzlich bestätigt, daß

- der planende Architekt die Baufertigstellung bestätigt hat und
- eine Bestätigung des Mieters vorgelegt wurde, wonach ihm das Mietobjekt übergeben wurde und
- die erste Mietzahlung vorbehaltlos auf das Konto des Käufers eingegangen ist.

#### b) Görlitz

Die Bürgschaft in Höhe von DM 11.597.500 ist freizugeben, sobald der Notar bestätigt, daß ihm kumulativ vorliegen:

- aa) eine Bescheinigung der Stadt Görlitz, wonach ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht bzw. von ihr nicht ausgeübt wird,
- bb) die Auflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligungsgesellschaft im Range lediglich nach den in Ziffer 6 bezeichneten Rechten und evtl. solchen Rechten, die mit Zustimmung der Beteiligungsgesellschaft bestellt wurden, eingetragen ist,
- cc) bezüglich der in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen dem Notar entweder die Löschungsbewilligung bzw. Abtretungserklärung der eingetragenen Grundschulden zu treuen Händen vollzugsfähig vorliegen,
- dd) die zur Kaufpreiszahlung erforderlichen Grundpfandrechte in Abteilung II erstrangig und in Abteilung III unmittelbar nach den vorgenannten Ausführungen eingetragen sind,
- ee) sämtliche sonstigen zur Wirksamkeit des Vertrages und für die Umschreibung des Eigentums erforderlichen Erklärungen und behördlichen Genehmigungen, ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes betreffend die Grunderwerbsteuer,
- ff) eine Bestätigung, daß die Verkäuferin zu 2 bestimmte Nachweise geführt hat (vgl. insoweit vorstehend Ziffer 12 b),
- gg) die Genehmigung nach § 2 der Grundstücksverkehrsordnung für den Kaufvertrag URNr. 4164/96 des Notars Dr. G. Schildge, Dresden, zwischen der TLG Niederlassung Sachsen und der Verkäuferin zu 2 vom 14.11.1996 vorliegt.

#### 16) Auflassungsvormerkung

a) Zugunsten des von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen Grundbesitzes werden Vormerkungen nach § 883 BGB im Grundbuch eingetragen. Die Verkäuferinnen be-

willigen und beantragen die Eintragung im Grundbuch zugunsten der Beteiligungsgesellschaft.

*Anmerkung:*

*Bezüglich des Grundstückes Zittau ist eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligungsgesellschaft im Grundbuch eingetragen (am 06.05.1997).*

b) Die Verkäuferinnen behalten sich die Befugnis vor, mit dem Rang vor den soeben zur Eintragung bewilligten Eigentumsverschaffungsvormerkungen Grundpfandrechte bis zum Gesamtbetrag von DM 46.671.300 nebst bis zu 20 % Jahreszinsen ab dem Tage der Bestellung und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10 % eintragen zu lassen mit der Maßgabe, daß diese Rangvorbehalte bis zur genannten Höhe nur einmal ausgenutzt werden dürfen.

Die Verkäuferinnen bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Rangvorbehalte bei den vorbestellten Eigentumsverschaffungsvormerkungen im Grundbuch.

c) Die Beteiligungsgesellschaft bewilligt und beantragt bereits am Tage der Beurkundung die Löschung dieser Vormerkungen Zug um Zug mit der Eintragung des Eigentumsübergangs, vorausgesetzt, daß ohne ihre Zustimmung Zwischeneintragungen nicht erfolgt sind.

#### 17) Auflassung

a) Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, die die Auflassung enthaltenden Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde nur herauszugeben und die Eigentumsumschreibung nur zu beantragen, wenn die Verkäuferinnen bestätigen, den Kaufpreis erhalten zu haben oder wenn die Beteiligungsgesellschaft die Bestätigungserklärung einer Bank vorlegt, daß der Kaufpreis gezahlt worden ist, oder wenn dem Notar bekannt ist, daß der Kaufpreis bezahlt wurde.

b) Die Vertragsbeteiligten verzichten auf eigene Umschreibungsrechte.

#### 18) Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages – gleich aus welchem Grund – unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht.

Die Vertragschließenden sind gehalten, für die unwirksame Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem Vertragszweck, der mit der heutigen Urkunde erreicht werden soll, wirtschaftlich am nächsten kommt.

#### 19) Vereinbarung über die MaBV:

Die Beteiligungsgesellschaft verzichtet hiermit gegenüber den Verkäuferinnen zu 1 und 2 auf die Anwendung der Bestimmungen der Makler- und Bauträger-Verordnung und zwar im Hinblick auf die Objekte Zittau (Grundbuch von Zittau Blatt 5073 und 5736) und Görlitz (Grundbuch von Görlitz Blatt 243 und 7015).

## Weitere Detailinformationen zur Kommanditbeteiligung

### Einzahlung des Zeichnungskapitals und steuerliche Verlustzuweisung

a) Der Zeichnungsbetrag zzgl. 5% Agio ist nach Annahme der Zeichnung auf das Anderkonto Nr. 303 85 10 eines Münchner Wirtschaftsprüfers bei der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, BLZ 550 206 00, einzuzahlen.

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

b) Bezogen auf den Zeichnungsbetrag zuzüglich 5% Agio beträgt die Verlustzuweisung ca. 86,7%, wobei es unbedeutend ist, ob der Gesellschafter in 1996 oder in 1997 beitrifft.

### Eigenkapitalvorfinanzierung

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

Die Finanzierung der Beteiligung hat auf die Höhe der mit anderen positiven Einkünften verrechenbaren Verluste aus der Beteiligung keinen Einfluß, da nach dem Schreiben des Bundesfinanzministers vom 20.02.1992 (BStBl. 1992 I, S. 123) Fremdfinanzierungen bei der Ermittlung des Kapitalkontos außer Acht zu lassen sind.

Eine Fremdfinanzierung des Anteilsenerwerbs kann im Einzelfall zu einer Verneinung der Einkünfteerzielungsabsicht des Anlegers führen (vgl. hierzu Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer 2).

### Kapitaleinlage, Höhe der Haftung und Nachschußpflicht

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

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

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

### Mittelfreigabe

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

a) Vorlage des Kaufvertrages; Urkunden Nr.615/96 vom 19./20.12.1996 des Notars Dr. Kurt Döderlein, Frankfurt am Main.

b) Vorlage der Finanzierungsnachweise betreffend die Ankaufsfinanzierung mit kurz- und langfristigen Finanzierungsverträgen mit der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, über insgesamt DM 46.672.000,

c) Vorlage von Mietverträgen:

Objekt Zittau:

aa) *real*, -SB-Warenhaus GmbH, Hannover, vom 20.06./20.07.1995

bb) Raiffeisen Handelsgenossenschaft Ostsachsen e. G., Rainholdshain, vom 27.01./20.06.1996

cc) Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG, Flensburg, vom 27.02./27.08.1996

Objekt Görlitz:

dd) Deutsche SB-Kauf AG, Frankfurt, vom 15.09/02.11.1994

ee) über eine Apotheke mit Reformhaus mit Frau Danuta Fröhlich, Schlauroth, vom 22.07.1996

d) Vorlage eines Darlehensvertrages mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH über insgesamt DM 3.428.000 zur Teilbelegung der Ankaufsfinanzierung und bestimmter Dienstleistungsverträge,

e) Nachweis der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister unter HRA München Nr. 71245.

f) Vorlage eines Gesellschaftsvertrages der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Burgplatzpassagen KG (inzwischen umbenannt in TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG) vom 18.12.1996 mit Gründungsgesellschaftern, deren Kapital zusammen mindestens DM 2.200.000 beträgt.

g) Garantievertrag mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH betreffend die Platzierung des Gesellschaftskapitals bis 31.12.1997.

Vom Gesamtgesellschaftskapital wurde bereits in 1996 durch entsprechende Gesellschafterbeiträge ein Kapital von DM 7.140.250 plaziert und eingezahlt. Am 30.12.1996 hat der Wirtschaftsprüfer die Freigabe dieser Beträge veranlaßt, da die vorstehenden Nachweise geführt wurden.

# Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft

## 1. Beteiligungsgesellschaft

Die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG ist im Handelsregister München, Register Nr. HRA 71245 eingetragen.

## 2. Komplementäre:

a) TAL 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 TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz 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 Objektankaufsfinanzierung
- d) einen kurzfristigen Darlehensvertrag über DM 3.428.000
- e) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes
- f) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen
- g) einen Vertrag über die Garantie der kurzfristigen Finanzierungszinsen 1996 und 1997 gemäß dem Finanz- und Investitionsplan und der Ausschüttungen 1997 gemäß der Ergebnisprojektion
- h) einen Vertrag betreffend die Verpflichtung zu Zahlungen von Mietdifferenzen beim Mietverhältnis Dänisches Bettenlager
- i) einen Vertrag betreffend die Verpflichtung etwaiger Mietdifferenzzahlungen für den Zeitraum vom 01.02.–30.06.1998 bei der Mietfläche Deutsche SB-Kauf wegen verspäteter Objektübergabe.

Bezüglich der Vergütungen vgl. Anmerkung Nr. 3 des Finanz- und Investitionsplanes sowie die Ergebnisprojektion unter Verwaltungskosten.

Herr Dr. Lauerbach ist sowohl Komplementär der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG als auch alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH. Bezüglich weiterer Angaben verweisen wir auf den Abschnitt „Prospektverantwortung“.

## 4. Vertriebsgesellschaft

Firma:  
ILF Vermögensanlagen  
Vertriebs GmbH

Sitz:  
Landsberger Straße 439,  
81241 München

Rechtsform:  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Handelsregister:  
München, HRB 63938

Aufnahme der  
Geschäftstätigkeit: 13.12.1983  
Höhe des gezeichneten  
Kapitals: DM 50.000  
davon eingezahlt: DM 50.000

Die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG schließt mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH einen Vertrag, wonach die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH damit beauftragt wird, Vertriebsgesellschaften und Personen an die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz 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. Münchner Wirtschaftsprüfer

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

- a) ein Vertrag betreffend die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase (vgl. Abschnitt „Weitere Detailinformationen zur Kommanditbeteiligung“)
- b) ein Vertrag betreffend die Prüfung der Jahresabschlüsse.

## 6. Finanzierende Bank

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

## 7. Mieter

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

## 8. Standortgutachter

Firma:  
BBE-Unternehmensberatung GmbH

Sitz:  
Gothaer Allee 2,  
50969 Köln

Rechtsform:  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Handelsregister:  
Köln, HRB 1592

Aufnahme der  
Geschäftstätigkeit: 1953

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

Die BBE-Unternehmensberatung GmbH erstellte Standortgutachten zum Fachmarktzentrum ‚Dreiländerpark‘ in Zittau und zum Verbrauchermarkt in Görlitz.

# Chancen-Risiken-Raster

Mit einer Beteiligung am ILG Fonds Nr. 27 geht der Anleger ein wirtschaftliches Engagement ein: Er ist an einer Gesellschaft beteiligt, die zwei neu errichtete gewerbliche Immobilien vermietet und verwaltet. Das wirtschaftliche Ergebnis einer solchen Beteiligungsgesellschaft ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen und tatsächlichen Umständen abhängig, die sich über die voraussichtliche wirtschaftliche Laufzeit der Beteiligung auch ändern können, ohne daß diese Änderungen, selbst bei größtmöglicher Sorgfalt, vorausgesehen werden können. Den Risiken, Ergebnisse zu erzielen, die unterhalb der projizierten liegen, entsprechen Chancen, Ergebnisse zu erreichen, die darüber liegen.

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

## 1. Standorte/Mieter:

Die Standorte der Immobilien und die Chancen der Immobilien an ihren Standorten wurden von der renommierten BBE-Unternehmensberatung GmbH, Niederlassung Frankfurt/Main, eingehend überprüft. Die BBE kommt in ihrem Standortgutachten zu einer positiven Bewertung.

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

Die Bonität aller Mieter und vor allem die der Großmieter wurde durch Einholung bzw. Vorlage von üblichen Büroauskünften überprüft. Die Auskünfte geben in keinem Falle Anlaß, die Bonität eines Mieters zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Frage zu stellen. Die Prospektherausgeberin geht deshalb von einer nachhaltigen Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten aus. Dies gilt insbesondere für die Mieter, deren Geschäftsumfang und/oder

Bonität überdurchschnittlich ist („Großmieter“). Die Beteiligungsgesellschaft geht im übrigen beim Mietvertrag mit dem Mieter Dänisches Bettenlager, der ein Sonderkündigungsrecht zum Ende des 5. Mietjahres enthält, davon aus, daß im Falle der Ausübung des Sonderkündigungsrechts durch die Ausfallgarantie von Herrn Dr. Dannesberger auch dann kein Schaden entsteht, wenn eine Vermietung an Dritte zu identischen Konditionen unmöglich sein sollte, sofern dieser seinen Verpflichtungen nachkommen kann.

Bezüglich der vom Mieter Dänisches Bettenlager angemieteten Fläche besteht im übrigen auch noch in bestimmtem Umfang ein Realisierungsrisiko. Zum Zeitpunkt der Prospektlegung war zwar der Bauantrag eingereicht, jedoch lag noch keine Baugenehmigung vor. Zwar geht der den Bauantrag fertigende Architekt davon aus, daß die Baugenehmigung erteilt wird, dennoch kann hier das Risiko einer Nichterteilung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insoweit wird auf die Ausführungen unter Abschnitt „Vertragliche Grundlagen“, Ziffer 1d, verwiesen, wonach auch für den Fall der Nichtrealisierung dieser Fläche für die Beteiligungsgesellschaft kein ins Gewicht fallender wirtschaftlicher oder steuerlicher Nachteil entstehen wird.

Ungeachtet der Tatsache, daß die Mieter bei Kaufvertragsabschluß gute Bonitäten auswiesen, kann nicht ausgeschlossen werden, daß Mieter zu einem späteren Zeitpunkt ausfallen und nicht durch andere Mieter mit gleichwertiger Bonität ersetzt werden können. Hier können u. U. Ausfälle entstehen, die die Liquidität des Fonds belasten.

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

Die anhaltende Wirtschaftlichkeit des Standorts ist abhängig davon, daß anhaltend gute Umsätze erzielt werden, welche die Erwirtschaftung der

Mieten möglich machen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Prospektes wird verwiesen.

Sollten die Mieter anhaltende Verluste verzeichnen, kann im Zweifel nicht mit einer Verlängerung der Mietverträge gerechnet werden bzw. nur mit einer Verlängerung zu schlechteren Konditionen. Auch bei Mietausfällen ist die Beteiligungsgesellschaft gegenüber der kreditgewährenden Bank nach wie vor zur Aufbringung der vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen verpflichtet.

Bei einem Teilausfall von Mieterträgen wäre zunächst die Ausschüttung, bei einem noch höheren Ausfall auch die Substanz des Eigenkapitals gefährdet. Dies kann die wirtschaftlichen Grundlagen der Gesamtinvestition gefährden und damit im äußersten Fall zum Totalverlust des Eigenkapitals wie auch zur Rückzahlung von Beträgen in Höhe der Ausschüttung führen, die nach § 172 HGB Kapitalrückzahlungen darstellen.

Sollten aus derzeit nicht vorhersehbaren Umständen die Nettomieteinnahmen der Gesellschaft unter den Betrag fallen, der zur laufenden Bedienung der Kreditmittel erforderlich ist, könnte der Darlehensgeber die Verwertung der Immobilie betreiben, verbunden mit dem Risiko für den Anleger, daß seine Beteiligung im Wert gemindert wird.

Unter Umständen ist zudem die Tilgung der Fremdmittel nur durch den Verkauf der Immobilie möglich. Im Extremfall ist das Risiko vorhanden, daß trotz der moderaten Fremdfinanzierung im Verhältnis zur Gesamtinvestition der später zu erzielende Verkaufspreis zur Tilgung der Fremdmittel nicht ausreichen könnte.

Ergänzend wird noch auf die speziellen Risiken von Standorten in den neuen Bundesländern im Zusammenhang mit der Kaufkraftentwicklung verwiesen, wie sie im einzelnen unter Punkt 9 dieses Abschnitts dargestellt sind. Andererseits besteht die Chance, bei anstehenden Mietvertragsverlängerungen Mieterlöse zu erzielen, die über die projizierten hinausgehen.

Diese Möglichkeit scheint dann gegeben, wenn Mieter auf den angemieteten Flächen anhaltend besonders gute Umsätze erzielen, den Standort deshalb sichern wollen und deshalb auch bereit sind, höhere Mieten zu zahlen.

## 2. Investitionskosten/ Fertigstellung:

Die Anschaffungskosten der Immobilie sowie die Gebühren für die von der Gesellschaft in Anspruch genommenen Dienstleistungen sind fest vereinbart; insofern besteht im Grunde kein Kostenrisiko. Sofern sich jedoch die vereinbarte Miete aufgrund von Nutzflächenänderungen erhöht oder vermindert, erhöht oder vermindert sich der Kaufpreis entsprechend. Hierzu ist insbesondere auf die Ausführungen zum Verbrauchermarkt Görlitz auf Seite 46 des Prospektes zu verweisen.

Kaufpreisänderungen können sich nur als Folge von mietpreisrelevanten Flächenveränderungen ergeben. Kaufpreiserhöhungen müssen durch zusätzliche Fremdmittelaufnahme oder durch Inanspruchnahme der Liquiditätsreserve finanziert werden. Kaufpreisermäßigungen würden die Liquiditätsreserve erhöhen bzw. könnten zu einer Sonderausschüttung verwandt werden.

Eine Erhöhung der Kosten für Notariat, Grundbuch und Handelsregister belastet die Liquidität nur dann, wenn sie nicht über die Position „Unvorhergesehenes“ des Finanz- und Investitionsplanes aufgefangen werden kann. Zinsrisiken aus der Inanspruchnahme von Kreditmitteln bis zur Vollplazierung werden von der ILG im Rahmen des „Vertrages über die Garantie der kurzfristigen Finanzierungszinsen 1996 und 1997 gem. Finanz- und Investitionsplan und der Ausschüttung 1997 gem. Ergebnisprojektion“ getragen.

Bezüglich der über die Baupflicht des Kaufvertrages erfaßten Bauverpflichtungen der Verkäufer besteht das Risiko einer Verschiebung von Fertigstellungsterminen aufgrund höherer

Gewalt oder einem behördlich oder verwaltungsgerichtlich verfügten Baustop. Für die Baumaßnahme in Zittau ist das Risiko der Fertigstellung durch Bürgschaft abgesichert. Für die Baumaßnahme Görlitz ergibt sich nach Meinung der Beteiligungsgesellschaft gleiches durch den Verweis der hier gewährten Anzahlungsbürgschaft auf die Verpflichtungen des Verkäufers nach dem Kaufvertrag. Im übrigen liegt hier eine Baugenehmigung und ein Baufreigabeschein vor.

## 3. Kosten und Risiken der Immobilie:

Die Beteiligungsgesellschaft erwirbt Neubauten. Die Neubauten sind von den Verkäuferinnen mängelfrei abzuliefern; darüber hinaus hat die Beteiligungsgesellschaft die üblichen Gewährleistungsansprüche. Die Beteiligungsgesellschaft hat für Reparaturaufwendungen während der 20-jährigen Prognoseperiode insgesamt TDM 3.971 angesetzt. Dieser Ansatz wurde unter dem Gesichtspunkt größtmöglicher Vorsicht so hoch bemessen. Die Angemessenheit der angesetzten Kosten wurde nicht durch Gutachten unterlegt. Jedoch wurden die entsprechenden Kosten auf der Grundlage mehrjähriger Erfahrungen der ILG mit vergleichbaren Objekten ermittelt.

Die Beteiligungsgesellschaft hält darüber hinaus 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.

Die Einrichtung der vermieteten Verkaufsflächen erfolgt durch die Mieter. Insofern obliegt es auch dem Mieter gegebenenfalls Anpassungsinvestitionen bei geänderten Wettbewerbsverhältnissen etc. vorzunehmen. Nur soweit in Zusammenhang mit nicht mietvertraglich geschuldeten Leistungen, so z. B. im Falle von Anschlußvermietungen, Forderungen gestellt werden, kann die Beteiligungsgesellschaft zu Aufwendungen genötigt sein. Sofern diese nicht zu Lasten der Liquiditätsreserve finanziert werden können, kann es erforderlich werden, zusätzliche Kreditmittel aufzunehmen. Im übrigen hat die Gesellschaft nicht nur laufende Instandhaltungsaufwendungen kalkuliert, sondern eine sogenannte Großreparatur von DM 1 Mio. im Jahr 2012 berücksichtigt.

## 4. Bodenbeschaffenheit:

Gemäß Kaufvertrag haben die Verkäufer erklärt, daß ihnen nicht bekannt ist, daß der Grund und Boden mit Altlasten belastet ist. Es kann gleichwohl nicht ausgeschlossen werden, daß später Altlasten erkennbar werden, die beseitigt werden müssen. Nach dem Kaufvertrag stehen die Verkäufer hierfür ein.

## 5. Einnahmen- und Ausgabenprojektion:

Die Prognoserechnung des Fonds geht bezüglich der Mietentwicklung von einer konstanten Preissteigerungsrate von 2,0 % p. a. in den Jahren 1996–2001 und von 3,0 % p. a. ab dem Jahr 2002 aus.

Sollte die Entwicklung der Preissteigerungsrate niedriger als die angenommene sein, so würden der Beteiligungsgesellschaft geringere Mieteinnahmen als prognostiziert zufließen, mit entsprechender Auswirkung auf Liquidität und Ausschüttung (vgl. hierzu die Angaben zur Ergebnisprojektion). Umgekehrt ist festzuhalten, daß eine Preissteigerungsrate, die über der angenommenen liegt, Mieteinnahmen erwarten läßt, die höher liegen.

# Chancen-Risiken-Raster

## 6. Zinsen:

Die Prognoserechnung des Fonds kann nur für den Zeitraum bis zum 31.12.2006 von einem festen Zinssatz ausgehen. Da im Zusammenhang mit der langfristigen Finanzierung in Höhe von TDM 26.322 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 01.01.2007 steigt.

Die Beteiligungsgesellschaft geht in ihrer Prognoserechnung davon aus, daß der Effektivzinssatz dann 7,79 % p. a. (Nominalzinssatz 7,5 % p. a.) beträgt. Nur wenn die Mietentwicklung wie projiziert verläuft und ab 01.01.2007 keine höhere Nominalzinsbelastung als 7,5 % p. a. gilt, treten insoweit die prognostizierten Ergebnisse ein.

Sollten die nach Ablauf der Zinsbindung neu zu vereinbarenden Zinskonditionen schlechter sein, so würde dies zu höheren Zinsen bei der Beteiligungsgesellschaft führen, mit entsprechenden nachteiligen Folgen für das wirtschaftliche und auch das Ausschüttungsergebnis. Eine Teilkompensation solcher Nachteile liegt in den Möglichkeiten der Erzielung höherer Habenzinsen für die von der Gesellschaft gehaltene Liquidität als kalkuliert.

Umgekehrt können sich positive Folgen ergeben, wenn die neu zu vereinbarenden Zinskonditionen unter den kalkulierten liegen. Auch für die prognostizierten Zinseinnahmen wird darauf hingewiesen, daß sich je nach Marktentwicklung höhere oder niedrigere Zinseinnahmen ergeben können.

## 7. Sonstige Risiken aus der Fremdfinanzierung:

Die Beteiligungsgesellschaft hat für die erste Zinsbindungsperiode eine Eingangstilgung ab dem 01.01.2002 von 1,35 % p. a., die sich um ersparte Zinsaufwendungen erhöht, fest vereinbart.

Sie geht in ihrer Prognoserechnung davon aus, daß der Tilgungsanteil ab dem 01.01.2007 so bemessen wird, daß der Kredit zum 31.12.2016 noch mit ca. 68 % valuiert. Diese Vorstellungen sind Teil des von der Beteiligungsgesellschaft bei der kreditgewährenden Bank eingereichten Kreditantrages.

Die kreditgewährende Bank behält sich in der Kreditzusage bankenüblich eine Neufestsetzung von Zins und Tilgung nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsfrist vor, hat jedoch der Beteiligungsgesellschaft gegenüber bestätigt, daß sie sich bemühen wird, eine Tilgung nach Ablauf der ersten Konditionsbindungsfrist so zu bemessen, wie dies in den Annahmen der Prognoserechnung zugrunde gelegt wurde, wobei die dann gegebenen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt zu berücksichtigen sind.

## 8. Steuerbelastung/-zahlung:

Bei der Berechnung der projizierten Ergebnisse wird im steuerlichen Bereich von einer Fortgeltung der derzeitigen steuerrechtlichen Rahmendaten ausgegangen.

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

Im Bereich der Einkommensteuer wurde der Solidaritätszuschlag mit 7,5 % in 1996 und 1997 und mit 5,5 % für die Zeit von 1998 bis 2002 berücksichtigt. Sollte diese Belastungsperiode länger dauern, würden sich die steuerlichen und liquiditätsmäßigen Ergebnisse verschlechtern, im umgekehrten Fall würde eine Verbesserung eintreten.

Im Rahmen der Renditeberechnung wurde für das Beitrittsjahr 1997 davon ausgegangen, daß die Kapitaleinzahlung zum 30.06.1997 erfolgt und die Steuererstattung aus der steuerlichen Verlustzuweisung zum 31.12.1997 bzw. Steuerzahlungen ab 1998 zum 1.3. des Folgejahres fließen.

Für in 1996 beitretende Gesellschafter wurde davon ausgegangen, daß die Steuererstattung aus der steuerlichen Verlustzuweisung zum 30.06.1997 bzw. Steuerzahlungen ab 1997 zum 1.3. des Folgejahres fließen.

Je nach persönlicher Situation des einzelnen Anlegers können die tatsächlichen Zahlungen früher oder später erfolgen.

Der Eintritt der aufgezeigten steuerlichen Folgen ist aus heutiger Sicht wahrscheinlich. Die endgültige Anerkennung erfolgt durch die Betriebsprüfung der Beteiligungsgesellschaft, die erfahrungsgemäß innerhalb eines Zeitraums von 1 bis 5 Jahren stattfindet. Die steuerlichen Verlustzuweisungen können beim Anleger durch Herabsetzung der laufenden Einkommensteuer-Vorauszahlungen oder durch Eintragung eines entsprechenden Freibetrages auf die Lohnsteuerkarte zu sofortigen Steuerersparnissen, evtl. schon vor Einzahlung der Kapitaleinlage, führen. Es ist aber nicht auszuschließen, daß Anlegern die Steuervorteile zeitlich verzögert zufließen.

Im Gesellschaftsvertrag wurde eine Regelung getroffen, die es ermöglicht, später beitretenden Anlegern steuerliche Verlustzuweisungen in gleicher Höhe zuzuweisen wie früher beitretenden Anlegern. Nach Maßgabe des BMF-Schreibens vom 24. Dezember 1996 (Der Betrieb 1997, S. 70) kann bei Eintritt eines weiteren Gesellschafters in eine bestehende Personengesellschaft nach dem Jahr des Entstehens der Gesellschaft dem Neugesellschafter ein höherer Anteil an den Sonderabschreibungen als den bisherigen Gesellschaftern zugewiesen werden. Der Anteil des beitretenden Gesellschafters an den insgesamt zulässigen Sonder-

abschreibungen darf jedoch nicht höher sein als dies seinem Anteil an der Gesellschaft entspricht. Durch die Möglichkeit unterschiedlicher Zuweisung von unterjährigen Ergebnissen kann dem Rechnung getragen werden.

Die Bemessungsgrundlagen für die steuerlichen Abschreibungen unterliegen, ebenso wie die sofort absetzbaren Werbungskosten der Überprüfung durch die Finanzverwaltung und können von den angesetzten Beträgen abweichen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß die Finanzverwaltung zu einzelnen Sachverhalten eine andere Auffassung vertritt als der Prospektherausgeber. Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, daß die im Prospekt ausgewiesenen Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz für den Fall nicht in voller Höhe in Anspruch genommen werden können, daß die zum Zeitpunkt der Prospektlegung noch nicht vollständig fertiggestellten Objekte (Dänisches Bettenlager in Zittau und Verbrauchermarkt Görlitz) erst im Jahr 1998 fertiggestellt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, daß die Fertigstellung der Flächen für den Mieter Dänisches Bettenlager für Juli 1997 vorgesehen ist und daß für die Baumaßnahme in Görlitz ein Generalunternehmer eine Fertigstellungszusage zum 15.11.1997 gegeben hat.

Aufgrund der Tatsache, daß die Fondsgesellschaft mehrere Großobjekte erwirbt, besteht das Risiko, daß bei einer Veräußerung der Immobilien bzw. von Gesellschaftsanteilen ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen wird, und ein eventuell entstehender Veräußerungsgewinn steuerpflichtig wäre, sofern weitere Umstände hinzutreten. Die Handhabung der Finanzverwaltung ist insofern nicht einheitlich. Allerdings geht die Fondskonzeption von einer längeren Haltedauer der Immobilien und der Beteiligungen aus.

Die Fondsgesellschaft kann in Rechnung gestellte Umsatzsteuer anteilig als Vorsteuer geltend machen, soweit durch die auszuübenden Umsatz-

steueroptionen an Unternehmer umsatzsteuerpflichtig vermietet wird, und diese in den Mieträumen ausschließlich Umsätze tätigen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Nachdem die Fondsgesellschaft hierauf nur begrenzt Einfluß nehmen kann, kann unter Umständen die Option zur Umsatzsteuer nicht vollständig ausgeübt werden, sodaß der Vorsteuerabzug nur teilweise möglich ist. Die erhaltene Vorsteuer ist anteilig an das Finanzamt zurückzuzahlen, wenn vor Ablauf von 10 Jahren die Voraussetzungen für die Umsatzsteueroption wegfallen, z. B. bei Vermietung an einen Nichtunternehmer.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, daß die geschlossenen Mietverträge langfristig sind und die derzeitigen Mieter die Unternehmereigenschaft haben. Untervermietungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters, die aus wichtigem Grund verweigert werden kann.

Die Beteiligungsgesellschaft sieht einen wichtigen Grund dann, wenn durch Untervermietung an einen Nichtunternehmer die wirtschaftlichen Interessen der Beteiligungsgesellschaft (Teilerstattungspflicht der Vorsteuer) beeinträchtigt würden.

Im Falle einer eventuell anstehenden Neuvermietung beim Mieter Dänisches Bettenlager (für den Fall der Ausübung des Sonderkündigungsrechts) würde die Gesellschaft ebenfalls nach Möglichkeit eine Vermietung an einen Nichtunternehmer vermeiden.

Aufgrund der unklaren Rechtslage hinsichtlich der Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes, nach der ein wesentlicher Gesellschafterwechsel zum Anfall von Grunderwerbsteuer führen kann, besteht das Risiko, daß der Beitritt der Gesellschafter im Jahr 1997 Grunderwerbsteuer auslösen wird.

Auf die Ausführungen unter der Überschrift „Steuerliche Grundlagen“ wird ausdrücklich verwiesen. Ebenso auf die Anmerkungen zur Ergebnisprojektion.

## 9. Wertentwicklung, Wertzuwachs:

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

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

## 10. Allgemeine Risiken „Neue Bundesländer“:

Die Beteiligungsgesellschaft erwarb zwei Immobilien im Bundesland Sachsen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Standorte 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.

## Chancen-Risiken-Raster

Die derzeit und vielleicht auch noch mittelfristig zu erwartende überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit in den östlichen Bundesländern generell und auch an den Objektstandorten beeinträchtigen die wirtschaftlichen Ergebnisse der Mieter an diesen Standorten dann nicht, wenn durch anhaltende Transferzahlungen eine entsprechende Kaufkraft betreffend der angebotenen Sortimente aufrechterhalten wird.

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

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

### 11. Verwaltungsrisiken:

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

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

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

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

### 12. Gesellschaftsrecht:

Nach Eintragung im Handelsregister ist die Haftung der Kommanditisten auf ihre Kapitaleinlage zuzüglich Agio beschränkt. Ist die Einlage voll geleistet, kann die Haftung nur insoweit wieder aufleben, als den Anlegern Teilbeträge ihrer Einlagen im Rahmen von Ausschüttungen zurückgewährt werden. Vor ihrer Eintragung im Handelsregister haften die Kommanditisten für in diesem Zusammenhang begründete Verbindlichkeiten wie BGB-Gesellschafter unbeschränkt einschließlich Bankverbindlichkeiten, soweit die Haftung durch die Geschäftsführer nicht vertraglich ausgeschlossen wurde oder den Gläubigern die Beteiligung als Kommanditist nicht bekannt war.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, daß die fremdfinanzierende Bank als Hauptgläubiger laut Erklärung vom 05.05.1997 von der Kommanditisteneigenschaft der Zeichner Kenntnis hat und sich deshalb nicht auf eine unbeschränkte Haftung vor Eintragung beruft (§ 176 HGB).

Zur Beschlußfassung über allgemeine Punkte genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, bei besonders wichtigen Fragen ist eine Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich. Falls sich deshalb trotz entsprechender Einladung nur wenige Gesellschafter an der Abstimmung beteiligen, kann das dazu führen, daß eine Minderheit Beschlüsse faßt, die dann von allen Anlegern mitzutragen sind. Die Kumulierung von Stimmrechten bei wenigen Großanlegern vergrößert das Risiko der sogenannten Majorisierung, wenn sich bei anstehenden Abstimmungen nur ein relativ kleiner Teil des Kommanditkapitals beteiligt.

Abfindungszahlungen infolge von Kündigungen einer Vielzahl von Gesellschaftern, die erstmals ab dem Jahr 2016 möglich sind, können möglicherweise nicht vollständig aus der Liquiditätsreserve der Gesellschaft, sondern nur zu Lasten der Ausschüttungen oder durch Aufnahme neuer Fremdmittel bestritten werden.

### 13. Fungibilität:

Da es für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds keinen organisierten Zweitmarkt wie z. B. die Börse gibt, besteht eine eingeschränkte Fungibilität der Anteile. Es existiert das Risiko, daß ein Anteil nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen verkauft werden kann.

Neben der Verfügung über die Gesellschaftsanteile ist auch eine Veräußerung der Immobilie insgesamt denkbar. Über die Veräußerung der Immobilie entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen. Es existiert jedoch das Risiko, daß eine Veräußerung der Immobilie nicht oder nur zu einem nicht angemessenen Preis möglich ist.

# Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

## GESELLSCHAFTSVERTRAG

### § 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz 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 bebauten Grundstücken in Zittau, Christian-Keimann-Straße, Görlitz, Reichenbacherstraße.
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) TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Einlage
  - b) Herr Dr. Günter Lauerbach, München; mit einer Einlage in Höhe von DM 1.050.000.
2. Gründungskommanditisten sind:
  - a) Herr Uwe Hauch, München, mit einer Einlage in Höhe von DM 400.000.
  - b) Herr Heinrich H. Seltenreich, Mannheim, mit einer Einlage in Höhe von DM 750.000.
3. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, ist berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen.
4. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, ist berechtigt und von allen Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt, unter Abschluß entsprechender Beitrittsverträge (Annahme von Zeichnungserklärungen), im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen und dem Handelsregister gegenüber auch namens aller Kommanditisten Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtre-

tung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

Durch die Annahme der Zeichnungserklärung durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach, wird der Beitritt zur Gesellschaft wirksam.

### § 4 Kapital, Haftung

1. Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten über DM 10.000 zuzüglich 5 % Agio oder über einen durch 5.000 teilbaren höheren Betrag zuzüglich 5 % Agio. Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf DM 32.445.000 incl. Agio begrenzt. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt unter Einschluß der Gesellschafter nach § 3 Ziffer 1 b und 2 DM 34.645.000. 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 Nachschuftpflicht 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 Herr 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 Zah-

lungen 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 TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.
2. Im Falle des Todes des persönlich haftenden Gesellschafters, Herrn Dr. Günter Lauerbach, oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung, übernimmt der Gründungskommanditist, Herr Uwe Hauch – soweit er zu diesem Zeitpunkt noch Gesellschafter ist –, die Geschäftsführung, nicht jedoch die persönliche Haftung. Die Gesellschaft wird in diesem Fall von der verbleibenden Komplementärin und Herrn Uwe Hauch, jeweils allein, vertreten. Herr Uwe Hauch wird für diesen Fall bereits jetzt aufschiebend bedingt entsprechende Generalvollmacht erteilt. Für den Fall, daß Herr Uwe Hauch zu diesem Zeitpunkt nicht mehr Gesellschafter ist, muß eine andere natürliche Person aus dem Kreis der Gesellschafter bestimmt werden.

# Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Die Vergütung für die Tätigkeit der Geschäftsführung und Vertretung wird auf Vorschlag der persönlich haftenden Gesellschafterin, TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, durch Gesellschafterbeschluss entschieden. Im übrigen wird auf § 13 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

3. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung und für die Geschäftsführung eine im § 11 geregelte Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen. Im übrigen werden ihm nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt.

4. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 Abs. 1 HGB hinausgehen, kann der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen.

Solche Handlungen sind insbesondere:

- der Erwerb und die Veräußerung sowie die Belastung von Gegenständen des Anlagevermögens,
- 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,
- die Übernahme von Gewährleistungen aller Art (einschließlich Garantien, Bürgschaften, Haftungserklärungen),
- der Abschluß von Anstellungsverträgen.

5. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß § 8 durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 4. Zu solchen Handlungen gehören auch Rechtsgeschäfte Grundstücke betreffend, soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich sind oder werden, sofern dadurch der Investitionsaufwand nach § 8 um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und dadurch die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten nicht oder nur ganz unwesentlich berührt werden.

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

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

träge und die kostenlose Anbringung einer Leuchtreklame mit dem Text „ILG Immobilien-Fonds“ einschließlich der Anbringung des ILG Firmenlogos in Leuchtschrift vorbehaltenlich der Erteilung erforderlicher Genehmigungen Dritter.

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

## § 7 Beirat

Auf Verlangen von Gesellschaftern, denen zusammen Kommanditanteile von mehr als 25 v.H. des Gesellschaftskapitals gehören, wird eine schriftliche Beschlussfassung darüber veranlaßt, ob ein Beirat gebildet werden soll, wobei dieser bis zu drei Mitglieder umfassen darf.

Die Mehrheit der abgegebenen Stimmen entscheidet über diesen Antrag. Auf die sonstigen Regularien des § 9 wird verwiesen.

## § 8 Finanz- und Investitionsplan per 31.12.1997

I. Nettoinvestitionsaufwand	TDM	TDM
A. Mittelverwendung		
Grundstück	3.870,50	
Gebäude	40.010,49	43.880,99
Grunderwerbsteuer	1.009,26	
Notar- und Grundbuchkosten	280,00	
Makler	500,00	1.789,26
Vermittlung Finanzierung	978,90	
Platzierungsgarantie	800,00	
Prospektprüfung und Steuerberatung	165,00	
Prospektkosten	184,00	
Konzeption	172,50	
Bauabnahme	50,00	
Anderkontenführung	34,50	
Zinsen langfristige Finanzierung	335,92	
Zinsen kurzfristige Finanzierung	132,78	
Beschaffung Gesellschaftskapital	4.518,15	
Standortgutachten	40,00	
Eintragung Handelsregister	60,00	
Unvorhergesehenes	60,60	7.532,35
		<u>53.202,60</u>
B. Mittelherkunft		
Anteiliges Gesellschaftskapital	26.880,60	
Langfristiges Fremdkapital	26.322,00	53.202,60

## II. Sonstige Aufwendungen Initialphase

A. Mittelverwendung			
Disagio	2.632,20		
Zinsvorauszahlung	2.632,20		
Liquiditätsreserve	2.500,00		7.764,40

B. Mittelherkunft			
Anteiliges Gesellschaftskapital			<u>7.764,40</u>

## III. Gesamtinvestitionsaufwand

Nettoinvestitionsaufwand	53.202,60		
Sonstige Aufwendungen Initialphase	7.764,40		<u>60.967,00</u>
Gesellschaftskapital Langfristiges	34.645,00		
Fremdkapital	26.322,00		<u>60.967,00</u>

## § 9 Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

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

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

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

4. Beschlussfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. die Einberufungsschreiben den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilten Adresse abgesandt wurden.

Die Beweislast, daß eine Adressenänderung oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter.

5. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages einschließlich Kapitalerhöhungen und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Bei der schriftlichen Beschlußfassung sind sämtliche, innerhalb von 4 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post, der Gesellschaft zugegangenen Stimmen zu berücksichtigen; später zugegangene Stimmen sind von der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

6. Bei der Beschlußfassung gewähren je DM 1.000 eines Kapitalanteils eine Stimme.

7. Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen, das von dem persönlich haftenden Gesellschafter zu unterzeichnen und an alle Gesellschafter zu versenden ist. Beschlüsse der Gesellschafter können nur binnen 4 Wochen nach Absendung (Aufgabe zur Post) des Protokolls angefochten werden.

## § 10 Geschäftsjahr, Jahresabschluß

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2. Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres hat der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter 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. Günter Lauerbach.

3. Der Jahresabschluß und die Einnahmen-/Überschußrechnung sind von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen und mit einem Testat zu versehen.

4. Die Kommanditisten haben das Recht, die Richtigkeit der Einnahmen-/Überschußrechnung, des Jahresabschlusses sowie des Auszugs über das Kapitalkonto II durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

## § 11 Gewinnverteilung, Ausschüttung

1. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, ist vorab im Verhältnis zu den übrigen Gesellschaftern mit 1% am Gewinn oder Verlust und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

Im Falle der Verlustbeteiligung ist der persönlich haftende Gesellschafter nur dann zum Ausgleich des Verlustes gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, wenn dies die Liquiditätslage der Gesellschaft erfordert.

Nur in diesem Falle darf er darüber hinaus seine Vorwegvergütung auch im Verlustfalle nicht entnehmen.

2. Ein im Jahresabschluß 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 1996 und 1997 ist, sämtliche in 1996 und 1997 eintretenden Kommanditisten im Verhältnis ihres Kapitaleinsatzes ergebnismäßig gleichzustellen. Werbungskosten und/oder Buchgewinne werden in 1996 und 1997, 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 Kapital-

einlagen 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, Herr 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 1997 beitretende Gesellschafter erhalten in 1997 nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunktes, zu dem die Gesellschaftseinlage erbracht wird. Zur Ermittlung der Beteiligung am Ausschüttungsergebnis wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Monats zugrunde gelegt. Gesellschafter mit Beitritt 1996 erhalten voll die für 1997 lt. Prospekt vorgesehene Ausschüttung. Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen.

## § 12 Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt.

2. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten.

# Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

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.

5. Kosten aus der Übertragung eines Gesellschaftsanteils trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der Gesellschafter.

## § 13 Tod eines Gesellschafters

1. Beim Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über,

a) die Erben sind oder

b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Kapitalanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang dieses Kapitalanteils innerhalb von drei Monaten seit dem Tod schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

3. Scheidet der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, durch Tod aus der Gesellschaft aus, so übernimmt der Gründungskommanditist, Herr Uwe Hauch, zeitgleich die Geschäftsführung und Vertretung. Die Gesellschafterversammlung hat im übrigen binnen angemessener Frist zu entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschafters, Herrn Dr. Günter Lauerbach, tritt.

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

5. Die Ausübung der Gesellschafterrechte durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

## § 14 Kündigung eines Gesellschafters

1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2016 kündigen.

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

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

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

## § 15 Ausscheiden ohne Kündigung und Ausschluß

Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus:

a) mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Konkurs- oder gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;

b) mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Privatgläubiger gepfändet wird, es sei denn, daß der Gesellschafter den Pfändungsbeschluß binnen 2 Monaten beseitigt.

Die Frist beginnt mit der Zustellung des Pfändungsbeschlusses, frühestens jedoch mit der Rechtskraft des Schuldtitels, auf dem die Pfändung beruht.

## § 16 Rechtsfolgen des Ausscheidens

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

2. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Reinvermögen der Gesellschaft (Aktiva abzüglich Passiva) nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangehenden Geschäftsjahres aufzustellenden Jahresbilanz (§ 10 Absatz 2). Die Kosten für die Ermittlung des anteiligen Reinvermögens sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Ausscheidungsgrund nach § 15 a) oder b) erfüllt.

3. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 7 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 seiner früheren Beteiligung abzüglich der bereits zurückerstatteten Beteiligungsbeträge entsprechende Ausschüttung wie ein Gesellschafter erhält.

Die Gesellschaft ist im übrigen berechtigt, den sich aufgrund der nach § 16 Abs. 2 zu erstellenden Jahresbilanz ergebenden Wert des Anteils dann zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach § 16 Abs. 3 eine Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös (Verkehrswert) niedriger ist als der sich aus der nach § 16 Abs. 2 zu erstellenden Jahresbilanz ergebende Wert.

4. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann

## Prospektverantwortung

Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

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

### § 17 Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den persönlich haftenden, zur Geschäftsführung berechtigten Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird.

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

### § 18 Schlußbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung soll durch diejenige gesetzlich zugelassene Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt.

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

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

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

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:  
13. Mai 1997

### Bild- und Kartennachweis

Luftbild Fonds-Objekt „Portitz-Treff“  
Leipzig, S. 3:

Luftbild Fonds-Objekt Plauen, S. 3:

Landkarte S. 10:

Sonstige Fotos:

Luftbildaufnahmen Zittau und Görlitz  
S. 6, 7, 16, 31, 32, 39, 48:

Landkarte Spreequell-Land, S.12  
und Zittau, Rathaus, S. 15:

Stadtplan Zittau, S. 17:

Landkarte Görlitz, S. 26, 37 und  
Stadtplan Görlitz, S. 30, 36:

### 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

Fotografie H. Timmermann,  
2610 WILRIJK-BELGIUM

Stuttgarter Luftbild Elsäßer GmbH,  
70621 Stuttgart

Creativ C. / WKH

ILG Planungsgesellschaft für  
Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Sachsenluftbild Dresden

Fremdenverkehrsgemeinschaft Zittauer  
Gebirge/Spreequelland e.V. Zittau

Hauptka & Co., Bad Soden (Ts.) /  
ADAC-Verlag, München

© Falk-Verlag AG, HH., Kartographie:  
GEODATA

Herausgeber des Emissionsprospektes:



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

Vertriebsbeauftragter: