



## Immobilien-Fonds Nr. 29



**Strategische Einzelhandelsimmobilie  
in der Region München**

## Ihr Partner: ILG-Leistungsbilanz (Fonds 1980–2001)

| Fonds Nr.                                                                                                                                                           | Gegenstand                                                                  | Mieter/Nutzer                                                                                                               | Gesamt-investitions-volumen in Mio. € | Eigenkapital in Mio. € | Fertigstellung / Mietbeginn                     | Baraus-schüttung per Ende 2001 in Mio. € | Kumulative Mieteinnahmen per Ende 2001 in Mio. € | Nutzfläche m²  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|
| 1                                                                                                                                                                   | Verwaltungs- und Lagergebäude in München                                    | Knürr AG, München                                                                                                           | 4,5                                   | 0,6                    | 1.10.1981                                       | 0,8                                      | 11,0                                             | 4.925          |
| 2                                                                                                                                                                   | Büro-, Lager- und Betriebsgebäude in Ulm                                    | Seeberger KG, Ulm                                                                                                           | 8,7                                   | 1,6                    | 1.11.1982                                       | 1,9                                      | 12,8                                             | 9.646          |
| 3, 4, 5, 8, 11, 12                                                                                                                                                  | Objekte in Herne, Wilhelmshaven, Gifhorn, Bocholt, Bensheim und Trossingen  | OBI-Gruppe, Wermelskirchen<br>HIG Investitions GmbH, Hamburg                                                                | 39,5                                  | 7,3                    |                                                 | 3,4                                      | 26,0                                             | 54.845         |
| 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                                                                                                  | 3,1                                   | 0,5                    | 1.10.1984                                       | 0,6                                      | 4,8                                              | 2.600          |
| 7*)                                                                                                                                                                 | Fachmarktzentrum Langweid/Augsburg                                          | Multipack GmbH, Fliesenhandel                                                                                               | 4,0                                   | 3,7                    | 1.07.1984                                       | **) )                                    | 4,3                                              | 5.360          |
| 9                                                                                                                                                                   | Bau- und Heimwerkermarkt Königsbrunn/Augsburg                               | OBI-Gruppe, Wermelskirchen                                                                                                  | 2,3                                   | 0,4                    | 1.06.1984                                       | 0,5                                      | 4,7                                              | 4.027          |
| 10                                                                                                                                                                  | Bau- und Heimwerkermarkt Gersthofen/Augsburg                                | OBI-Gruppe, Wermelskirchen                                                                                                  | 4,0                                   | 0,7                    | 1.08.1984                                       | 0,8                                      | 6,0                                              | 3.800          |
| 13*)                                                                                                                                                                | HL Supermarkt München                                                       | REWE KG aA                                                                                                                  | 2,3                                   | 2,2                    | 1.04.1987                                       | **) )                                    | 2,2                                              | 924            |
| 14                                                                                                                                                                  | SB-Warenhaus Hamburg                                                        | HIG Investitions GmbH, Hamburg, WalMart                                                                                     | 19,2                                  | 3,6                    | 1.01.1986                                       | 3,4                                      | 19,6                                             | 13.258         |
| 15                                                                                                                                                                  | SB-Warenhaus Höchberg/Würzburg                                              | REWE Großflächen GmbH, toom SB-Warenhaus                                                                                    | 9,0                                   | 4,3                    | Übernahme 29.07.1987                            | 3,8                                      | 10,0                                             | 9.916          |
| 16                                                                                                                                                                  | Geschäftshaus m. Arztpraxen, Büros und SB-Markt in Köln                     | Kaiser's Kaffeegeschäft AG, Ärzte                                                                                           | 8,5                                   | 4,4                    | Übernahme 16.11.1988                            | 3,2                                      | 7,6                                              | 5.114          |
| 17                                                                                                                                                                  | Bürocenter München                                                          | Heitkamp, Waagner-Birò, Minol, Wienerwald, ILG u. a.                                                                        | 8,7                                   | 4,2                    | Übernahme 1.07.1989                             | 2,3                                      | 6,5                                              | 4.276          |
| 18                                                                                                                                                                  | Fachmarktzentrum Heidenheim                                                 | METRO-Gruppe, Bauhaus AG, Takko u. a.                                                                                       | 27,5                                  | 13,2                   | Übernahme 1.12.1989                             | 7,0                                      | 20,2                                             | 25.962         |
| 19                                                                                                                                                                  | Büroflächen in Nürnberg                                                     | Premium-Verlag, Basler Vers. Ford Kreditbank AG, u. a.                                                                      | 3,6                                   | 2,0                    | Übernahme 31.12.1990                            | 1,2                                      | 3,0                                              | 2.294          |
| 20                                                                                                                                                                  | „Bürocenter am Airport“ Düsseldorf                                          | e-food, Sapa, Hagatec u. a.                                                                                                 | 16,7                                  | 10,0                   | Übernahme 1.05.1991                             | 2,4                                      | 8,3                                              | 6.103          |
| –                                                                                                                                                                   | Privatplatzierung: Nahversorgungszentrum Biederitz                          | EDEKA, Bundespost, Ärzte u. a.                                                                                              | 3,0                                   | 1,5                    | 1.6.1992/ 1.4.1993                              | 0,7                                      | 1,7                                              | 2.085          |
| 21                                                                                                                                                                  | Fachmarktzentrum Köthen                                                     | EDEKA Handelsges. Minden-Hannover mbH                                                                                       | 18,7                                  | 10,3                   | 1.10.1993                                       | 4,9                                      | 9,3                                              | 12.185         |
| 22                                                                                                                                                                  | Fachmarktzentrum „Altmark-Park“, Stendal                                    | EDEKA Handelsges. Minden-Hannover mbH                                                                                       | 37,5                                  | 20,3                   | 1.04.1994                                       | 9,2                                      | 17,4                                             | 24.795         |
| 23                                                                                                                                                                  | Einkaufszentrum „Elster-Park“, Plauen-Chrieschwitz                          | MHB Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, Alzey                                                                              | 47,7                                  | 27,7                   | 1.03.1995                                       | 10,4                                     | 19,0                                             | 29.331         |
| 24                                                                                                                                                                  | Nahversorgungszentrum „Weyhegarten“, Quedlinburg                            | EDEKA, Sparkasse, Büros, Praxen Wohnungen u. a.                                                                             | 8,0                                   | 4,6                    | 1.09.1996                                       | 1,1                                      | 2,0                                              | 3.870          |
| 25                                                                                                                                                                  | Stadtteilzentrum „Portitz-Treff“, Leipzig-Portitz                           | Spar Handels-AG, ALDI, Kik, Schlecker u. a.                                                                                 | 19,8                                  | 11,7                   | Übernahme 1.06.1995                             | 3,5                                      | 7,0                                              | 8.837          |
| 26                                                                                                                                                                  | Einkaufszentrum „Sachsen-Forum“, Dresden-Gorbitz                            | Konsum Dresden, REWE, Post, Deutsche Bank u. a.                                                                             | 39,9                                  | 23,7                   | 1.05.1996                                       | 6,9                                      | 11,6                                             | 14.565         |
| 27                                                                                                                                                                  | Fachmarktzentrum „Dreiländerpark“ in Zittau und Verbrauchermarkt in Görlitz | real/-SB-Warenhaus, Extra-Verbrauchermarkt (METRO-Gruppe), Dänisches Bettenlager GmbH u. a.                                 | 31,2                                  | 17,7                   | Übernahme 30.12.1996 (Zittau) 1.02.98 (Görlitz) | 3,3                                      | 7,8                                              | 18.458         |
| 28                                                                                                                                                                  | Fachmarktzentrum RING CENTER Offenbach                                      | toom SB-Warenhaus, toom-Baumarkt, ProMarkt (alle REWE-Gruppe), Teppich Frick, Takko, RENO, Woolworth, Vögele, Staples u. a. | 85,1                                  | 34,1                   | Übernahme 15.09.1999                            | 4,7                                      | 10,3                                             | 33.485         |
| 29                                                                                                                                                                  | Fachmarktzentrum InCenter Dachau                                            | toom-SB-Warenhaus, Praktiker, expert TechnoMarkt, Vögele, Jello, Vitalia u. a.                                              | 72,6                                  | 40,0                   | Übernahme 01.03.2001                            | 0,4                                      | 3,2                                              | 29.307         |
| <b>Gesamtsummen</b>                                                                                                                                                 |                                                                             |                                                                                                                             | <b>525,1</b>                          | <b>250,7</b>           |                                                 | <b>76,0</b>                              | <b>236,3</b>                                     | <b>329.968</b> |

\*) = BGB-Fonds

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





## ILG – Kompetenz bei Handelsflächen

### Strategische Einzelhandelsimmobilien

#### RING-CENTER Offenbach

mit einer Nutzfläche  
von rd. 33.500 m<sup>2</sup>  
(ILG-Fonds-Nr. 28)



#### Elster-Park Plauen

mit einer Nutzfläche  
von rd. 29.300 m<sup>2</sup>  
(ILG-Fonds-Nr. 23)



# ILG

## Immobilien-Fonds Nr. 29

### *InCenter Dachau*

|                                                                      | Seite |
|----------------------------------------------------------------------|-------|
| Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage                   | 5     |
| Das Angebot in Bildern und Stichworten                               | 6     |
| Chancen und Risiken im Überblick                                     | 8     |
| ILG – Kompetenz bei Handelsflächen                                   | 10    |
| Investitionskriterien für Einzelhandelsflächen                       | 12    |
| <i>InCenter Dachau, Makrostandort</i>                                | 14    |
| <i>InCenter Dachau, Mikrostandort</i>                                | 18    |
| Mieter und Mietverträge                                              | 36    |
| Baurecht, Baugenehmigung, Baudurchführung                            | 61    |
| Baubeschreibung                                                      | 64    |
| Kubatur- und Nutzflächenberechnung                                   | 69    |
| Steuerliche Grundlagen                                               | 70    |
| Finanzierung                                                         | 80    |
| Finanz- und Investitionsplan                                         | 81    |
| Ergebnisprojektion                                                   | 82    |
| Wirtschaftlicher Erfolg der Beteiligung                              | 86    |
| Wertigkeit einer strategischen Einzelhandelsimmobilie                | 88    |
| Vertragliche Grundlagen                                              | 89    |
| Weitere Detailinformationen zur Kommanditbeteiligung                 | 101   |
| Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft                     | 102   |
| Chancen und Risiken                                                  | 104   |
| Risikoeinstufung                                                     | 108   |
| Chancen/Risiken-Analyse bei Veränderung wesentlicher Einflußfaktoren | 109   |
| Gesellschaftsrechtliche Grundlagen (Gesellschaftsvertrag)            | 111   |
| Prospektverantwortung                                                | 116   |

# Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

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

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

Wichtige Kriterien für die Beurteilung geschlossener Immobilienfonds sind:

1. Attraktive Barausschüttung von derzeit zwischen 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 nicht steuerbar anfallen.

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

a) einem für die gegenwärtige und für alternative Nutzung jetzt und langfristig geeigneten Standort;

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

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

3. Strategische Einzelhandelsimmobilien im Nahbereich von Ballungsräumen und mit guten Mietern ermöglichen Werterhalt, Chancen auf Werterhöhungen und Ausschüttungen, die nur in geringem Umfang konjunkturbestimmt sind.

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

5. Der Anleger bei einem Fonds mit gewerblichem Immobilienbesitz genießt in besonderer Weise Inflationschutz:

der Wert derartiger Immobilien wird regelmäßig als Vielfaches der Jahresmiete ausgedrückt und auf dieser Basis werden derartige Immobilien auch gehandelt.

Die Jahresmieten verändern sich entweder durch Marktanpassung oder durch vereinbarte, sich regelmäßig erhöhende sog. Staffelmieten oder aber durch die Anknüpfung an Lebenshaltungsindices.

6. Die Veräußerung der Fondsimmobilie erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die steuerfreie Realisierung des Veräußerungsgewinns nach Ablauf der Spekulationsfrist (derzeit 10 Jahre).

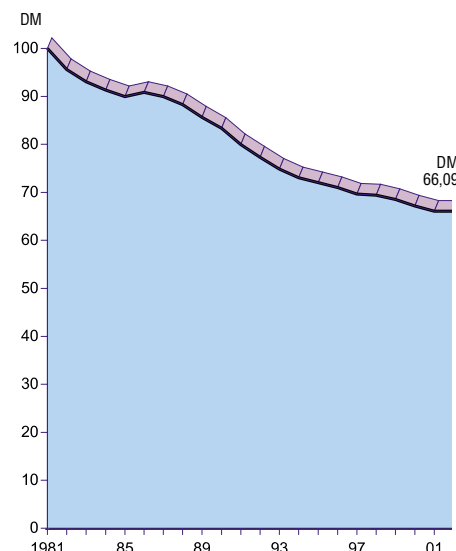
Projizierte Veräußerungserlöse müssen auf realistischer Grundlage ermittelt werden. Fair erscheint eine Projektion auf der Basis des Vielfachen, zu dem die Fondsgesellschaft selbst erworben hat, vorausgesetzt, die Festlegung des Ankaufspreises wird nicht durch marktfremde Faktoren beeinflusst, wie z.B. bei Erwerb von 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 ein eingeschränkter Markt, so daß in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muß.

## Kaufkraftverlust der DM in den letzten 20 Jahren

(Dezember 1981 bis Dezember 2001)



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

10. Projizierte Mieterhöhungen müssen von realistischen Voraussetzungen ausgehen. Auf die Chancen und Risiken von Änderungen des Zinssatzes aufgenommener Fremdmittel ist hinzuweisen. Bei der Kreditaufnahme in Fremdwährung bestehen Chancen und Risiken aus einer Änderung des Wechselkurses.



# Das Angebot in Bildern und Stichworten

## Strategische Einzelhandelsimmobilie im Großraum München

Das am 01.03.2001 eröffnete *InCenter* Dachau stellt mit über 29.300 m<sup>2</sup> Mietfläche und einer Umsatzerwartung von rund € 67 Mio. p.a. eines der größten Fachmarktzentren in der Region München-Nord dar und ist die Dominante in einem seit Jahren gut eingeführten Einzelhandelsgebiet mit insgesamt ca. 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Objekte dieser Größenordnung werden, insbesondere in den alten Bundesländern, wegen ihrer Bedeutung für die lokale, regionale und überregionale Einzelhandelsstruktur nur noch sehr selten genehmigt, sind entsprechend knapp, nachgefragt und auch wertvoller, wenn sie erfolgreich am Markt eingeführt sind.

## Standort in der „Boom“-Region München

Das *InCenter* ist mit der Stadt Dachau und ihrem Umland hervorragend verkehrsv Verbunden. Der Standort profitiert von der Dynamik des Großraums München. Im Einzugsgebiet leben rund 275.000 Menschen. Die Wirtschaftsmetropole München prägt mit ihrer Wirtschaftskraft, ausgedrückt in weit überdurchschnittlich hoher Beschäftigung, überdurchschnittlich hoher Kaufkraft und ihrem Innovationspotential, den gesamten Großraum München, zu dessen nördlichem Bereich Dachau gehört.

## Vermietung

Das Objekt ist voll vermietet.

Ankermieter mit langfristigen Verträgen sind Unternehmen der REWE- und METRO-Gruppe. Rund 46 % der Fläche hat real,- für 20 Jahre fest angemietet; Praktiker (Baumarkt mit Gartencenter) hat weitere rd. 35 % über 17 Jahre angemietet. Aufgrund eines Standorttausches mit real,- wird das SB-Warenhaus über einen inhaltsgleichen Untermietvertrag von toom (REWE-Gruppe) betrieben. REWE ist der zweitgrößte Einzelhandelskonzern in Deutschland.

**Wohl einmalig haften zwei der größten europäischen Handelskonzerne für 52,9 % der Mieteinnahmen gemeinsam.**

Damit sind rd. 81 % der Fläche langfristig an erste Adressen des deutschen Einzelhandels vermietet, die rd. 78 % der Gesamtjahresmiete bezahlen.

Daneben sind andere bedeutende Filialunternehmen Mieter des *InCenter*. Die gewichtete Mietvertragslaufzeit beträgt 17,4 Jahre.

## Attraktive Nutzungsstruktur

Magnetbetriebe des *InCenter* sind das toom SB-Warenhaus mit einer Mietfläche von über 13.350 m<sup>2</sup>, ein Praktiker Bau- und Gartenmarkt mit 10.400 m<sup>2</sup>, ein Textilfachmarkt des Filialisten Vögele, der österreichische Schuhfilialist Jello Schuhpark sowie ein regional erfolgreicher, dem Einkaufsverbund expert angeschlossener Betreiber mit je einem Fachmarkt für TV/HiFi/Video und PC/Telekommunikation. Zum Mietbereich toom gehören eine attraktive Mall mit 12 Shops, 2 gastronomischen Betrieben und 2 Fachmärkten für Sportartikel und Getränke.

Rund 850 ebenerdige Stellplätze erleichtern den Einkauf.

## Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung des *InCenter* seit Eröffnung ist sehr positiv. Die Standorterwartungen der Mieter wurden erfüllt. So berichtet

toom von Umsätzen weit über Plan; Praktiker von sehr positivem Geschäftsverlauf; der Mieter Vögele (Textil) hat schon jetzt die Planzahlen für 2003 erreicht und erwartet weitere erhebliche Umsatzsteigerungen; expert TechnoMarkt erzielte ein außerordentlich gutes Ergebnis.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

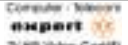
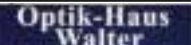
Großraum München mit Kennzeichnung des Objektstandortes  
Kartenausschnitt: © Mairs Geographischer Verlag



Im Vordergrund rot umrandet die Fondsimmobilie, bestehend aus zwei Bauteilen (Fertigstellung und Eröffnung am 1. März 2001). Anschließend das Einzelhandelsgebiet „Am schwarzen Graben“. Andere Handelsunternehmen in diesem Gewerbegebiet sind u.a.: McDonalds, ALDI, Marca (C&A), Deichmann, OBI, Takko, Reno, ATU, Lidl, Siemes.

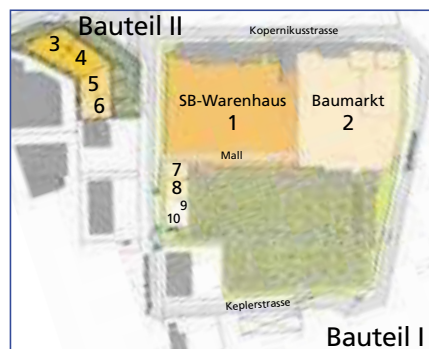
Luftbilder oben und rechts vom 26. Januar 2002; Luftbild-Bertram, München-Haar

## Mietaufstellung

| Nr.          | Mieter                                                                              | Vertrags-<br>laufzeit<br>in<br>Jahren | Mietnutzfläche    |              | Miete p. a.      |              |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|
|              |                                                                                     |                                       | in m <sup>2</sup> | in %         | in €             | in %         |
| 1            |    | 20                                    | 13.359,25         | 45,6         | 2.049.143        | 52,9         |
| 2            |    | 17                                    | 10.400,00         | 35,5         | 997.019          | 25,7         |
| 3            |    | 15                                    | 958,64            | 3,3          | 129.398          | 3,3          |
| 4            |    | 15                                    | 885,15            | 3,0          | 119.479          | 3,1          |
| 5            |    | 10                                    | 532,00            | 1,8          | 75.074           | 1,9          |
| 6            |    | 10                                    | 800,00            | 2,7          | 112.893          | 2,9          |
| 7            |    | 10                                    | 351,08            | 1,2          | 63.544           | 1,6          |
| 8            |    | 10                                    | 322,50            | 1,1          | 58.372           | 1,5          |
| 9            |    | 10                                    | 212,64            | 0,7          | 38.487           | 1,0          |
| 10           |  | 7                                     | 388,56            | 1,3          | 70.328           | 1,8          |
| 11           |  | 10                                    | 1.096,74          | 3,8          | 160.904          | 4,3          |
| <b>Total</b> |                                                                                     |                                       | <b>29.306,56</b>  | <b>100,0</b> | <b>3.874.641</b> | <b>100,0</b> |



Bauteil I gelb umrandet, Bauteil II rot umrandet;  
unten: Lage der Mietflächen (vgl. Mietaufstellung), Centro (11) im 1. OG über 7–10



## Ausschüttungen

Planmäßige Ausschüttungen beginnend mit zeitanteilig 6,0 % p. a. bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Agio in 2002. Der Ausschüttungsanspruch wird ab dem Monatsersten nach Kapitaleinzahlung ermittelt.

## Steuerliche Ergebnisse

Einem negativen steuerlichen Ergebnis von ca. 28,5 % bezogen auf den Zeichnungsbetrag (ohne Agio) im Beitrittsjahr 2002 stehen in den Folgejahren positive steuerliche Ergebnisse gegenüber, die sich bis zum Jahr 2020 auf 85,1 % bezogen auf das Fondskapital (ohne Agio) summieren und demzufolge zu einem Totalüberschuß von 56,6 % bei prognosegemäßem Verlauf führen.

Dieses Angebot ist ein Altfonds im Sinne des Schreibens des Bundesfinanzministeriums vom 24.10.2001. Die erheblichen Einschränkungen aktueller BFH-Urteile finden keine Anwendung.

## Beitritt 2002

Aus dem Gesamtkapital von rd. € 40 Mio. werden in 2002 noch ca. € 24 Mio. platziert.

## Investitionsvolumen

|                            | Tsd. €        |
|----------------------------|---------------|
| Nettoinvestitionsaufwand   | 65.938        |
| Liquiditätsreserve         | 94            |
| Disagio, Zinsvorauszahlung | 6.512         |
| <b>Gesamtaufwand</b>       | <b>72.544</b> |
| <b>Finanzierung</b>        |               |
| Eigenkapital               | 39.983        |
| Fremdkapital               | 32.561        |
|                            | <b>72.544</b> |

## Mindestbeteiligung

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

## Sicherheit durch

- ☒ **erstklassigen Standort**  
Der Großraum München ist Deutschlands Wachstumsregion Nr. 1
- ☒ **langfristige Vollvermietung**  
Das InCenter ist zu 100 % langfristig vermietet, gewichtete Mietvertragslaufzeit 17,4 Jahre
- ☒ **bonitätsstarke Mieter**  
Hauptmieter für über 81 % der Mietfläche sind Gesellschaften der Konzerne METRO und REWE
- ☒ **solide Finanzierung**  
Hoher Eigenkapitalanteil, Zinsfestschreibung über 20 Jahre, sofortiger Tilgungsbeginn, keine Fremdwährungskredite
- ☒ **Inflationsschutz**  
Die Mietverträge sind indexiert
- ☒ **hohen Grundstückswert**  
Das Grundstück (58.189 m<sup>2</sup>) kostete € 22,24 Mio. Ein hoher Grundstückswert indiziert einen herausragenden Standort
- ☒ **konjunkturunabhängige Nutzung**  
Im InCenter werden überwiegend Artikel des kurzfristigen Bedarfs angeboten
- ☒ **Knappheit**  
Das InCenter ist eine strategische Einzelhandelsimmobilie. Solche Immobilien werden durch ihre Größe bedingt nur sehr selten genehmigt
- ☒ **Kundenakzeptanz**  
Seit Eröffnung erfreut sich das InCenter hoher Kundenakzeptanz, die Umsätze steigen stetig
- ☒ **angemessene Rücklagen für Instandhaltung**  
Das InCenter ist ein Neubau. Die Prognoserechnung über 20 Jahre sieht Rücklagen für Instandhaltung von rd. € 3 Mio. vor
- ☒ **beschränkte Haftung**  
Die Haftung ist auf die Einlage beschränkt
- ☒ **erfahrenen Partner**  
Das Emissionshaus ILG ist seit über 20 Jahren als Initiator von geschlossenen Immobilienfonds tätig. Als Spezialist für Handelsimmobilien verwaltet ILG rd. 230.000 m<sup>2</sup> Handelsflächen, die einen Gesamtumsatz von über € 500 Mio. (über 1 Mrd. DM) p. a. erzielen.



# Chancen und Risiken im Überblick

Mit einer Beteiligung am ILG Fonds Nr. 29 geht der Anleger ein wirtschaftliches Engagement (unternehmerische Beteiligung) ein: Er ist an einer Gesellschaft beteiligt, die eine neu errichtete gewerbliche Immobilie vermietet und verwaltet.

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

Nachfolgend werden einige wesentliche Risiken aufgezeigt: Die Darstellung ist punktuell und ersetzt nicht die Lektüre der Prospektaussagen im ganzen, insbesondere die Ausführungen unter „Chancen und Risiken“.

## 1. Standort/Mieter-Risiken

Der Standort der Immobilie und die Chancen der Immobilie an ihrem Standort wurden von der renommierten Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Nürnberg, eingehend überprüft. Die GfK kommt in ihrem Standortgutachten zu einer positiven Bewertung. Es ist naturgemäß unmöglich, die Entwicklung eines Standortes für einen langfristigen Zeitraum mit Sicherheit vorauszusagen.

Die positiven Erfahrungen der Mieter im 1. Geschäftsjahr bestätigen die Qualität des Standorts.

Ungeachtet der Tatsache, daß die Mieter bei Mietbeginn 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.

Im ersten Geschäftsjahr bezahlten alle Mieter termingerecht die geschuldeten Mieten.

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

Unter Umständen ist zudem die Tilgung der Fremdmittel nur durch den Verkauf der Immobilie möglich.

## 2. Instandhaltungsrisiken

Die Beteiligungsgesellschaft baut aus laufenden kalkulierten Überschüssen eine Liquiditätsreserve auf. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, daß durch derzeit nicht voraussehbare große Reparaturen oder künftig neu festgesetzte Erschließungsbeiträge in Zukunft Aufwendungen erforderlich werden können und diese deshalb entweder zu Lasten von Ausschüttungen oder durch Nachvaluierung aufgenommener Fremdmittel bezahlt werden müssen.

In beiden Fällen würden derartige Aufwendungen die projizierte Ausschüttungshöhe negativ beeinflussen. Auf der anderen Seite erscheint es auch möglich, daß die Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen anhaltend niedriger sind als die kalkulatorischen Ansätze. Die Gesellschaft hätte dann die Möglichkeit, über diese Liquidität zu verfügen.

## 3. Altlasten

Nach dem Kaufvertrag haftet der Verkäufer nicht für dieses Risiko. Die Überprüfungen der Beteiligungsgesellschaft bei Behörden und baubeteiligten Firmen ergaben keine Hinweise auf entsprechende Risiken.

## 4. Mieteinnahmen/ Zinseinnahmen

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. Ebenso können

geringere Mieteinnahmen als prognostiziert bei Anschlußvermietungen oder aus anderen Gründen eintreten.

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

## 5. Risiken aus der Fremdfinanzierung

Die Beteiligungsgesellschaft geht aufgrund des abgeschlossenen Forwardzinsswap-Geschäfts in ihrer Prognoserechnung davon aus, daß der Zinssatz nach dem Ende der 1. Zinsfestschreibungsperiode (30.09.2010) 5,9345 % p. a. zuzüglich einer kalkulierten Kreditmarge von 0,65 %-Punkten p. a. bis zum 31.12.2020 beträgt.

Sollte die nach Ablauf der Zinsbindung neu zu vereinbarende Kreditmarge schlechter sein, so würde dies zu einem höheren Aufwand bei der Beteiligungsgesellschaft führen, mit entsprechenden nachteiligen Folgen für das wirtschaftliche und auch das Ausschüttungsergebnis.

## 6. Steuerbelastung/-zahlung

Bei der Berechnung der projizierten Ergebnisse wird im steuerlichen Bereich von einer Fortgeltung der derzeitigen steuerrechtlichen Rahmendaten ausgegangen bzw. werden bekannte voraussichtliche Änderungen in den Steuergesetzen berücksichtigt.

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

Der Eintritt der im Prospekt zugrundegelegten 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.



Einschränkende steuerliche Regelungen gem. der BFH-Urteile vom 08.05.2001 und 28.06.2001 sind für die Beteiligungsgesellschaft aufgrund der Übergangsregelung gem. BMF-Schreiben vom 24.10.2001 für sog. „Altfonds“ nicht zu erwarten (vgl. diesbezüglich die Ausführungen unter „Steuerliche Grundlagen“).

## 7. Wertentwicklung, Wertzuwachs

In der Prognoserechnung des Fonds wird davon ausgegangen, daß die Fondsimmobiliën nach Ablauf von 20 Jahren zu einem bestimmten Vielfachen der dann erreichten prognostizierten Miete veräußert werden können.

Diese Miete wiederum wird durch Zugrundelegung bestimmter angenommener Preissteigerungsraten ermittelt.

Sollte bis zum Zeitpunkt eines Verkaufs die Mietentwicklung, sei es aus Gründen geringerer Preissteigerungsraten, sei es aufgrund von Mietausfällen oder Mietreduzierungen oder aufgrund anderer Umstände, anders, d.h. schlechter verlaufen als angenommen, so wäre die Bemessungsgrundlage (Gesamtmiëte) 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 Fondsimmobiliën betreffende Nachfrageschwäche zu einer Käuferfrage auf niedrigerer als im Prospekt zugrunde gelegter Basis führen, so würde auch dies die erwarteten Verkaufserlöse und die erwartete Gesamtrendite negativ beeinflussen.

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

## 8. Verwaltungsrisiken

Die Qualität der Betreuung der Fondsimmobiliën, insbesondere bei Anschlußvermietungen, und somit die Erreichung der projizierten Ergebnisse hängt wesentlich von der Qualifikation und dem Engagement des Managements ab.

## 9. Gesellschaftsrecht

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.

## 10. Platzierungsrisiko

Das Gesellschaftskapital muß bis zum 31.12.2002 platziert sein. Sollte die Platzierung bis zu diesem Zeitpunkt nicht erfüllt sein, greift eine Platzierungsgarantie der Prospektherausgeberin.

## 11. Rückabwicklung

Für den Fall, daß das angestrebte Investitionsziel – gleich aus welchem Grund – nicht erreicht werden kann, wäre die Rückabwicklung der Beteiligung erforderlich. In diesem Fall könnte eine Rückzahlung der geleisteten Einlagen in voller Höhe dann nicht mehr erfolgen, wenn bereits über Eigen- und Fremdkapital zur Bestreitung nicht rückzahlbarer Investitionsaufwendungen verfügt wurde.

Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe sind ca. 40 % des Gesellschaftskapitals platziert.

## 12. Fungibilität

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

## 13. Risikoeinstufung

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

## 14. Chancen/Risiken-Analyse bei Veränderung wesentlicher Einflussfaktoren

Für die wesentlichen Einflussfaktoren Inflationsrate, Anschlußvermietung, Instandhaltungskosten und Vielfaches bei der Veräußerung wurde eine Chancen/Risiken-Analyse erstellt, wobei jeweils Abweichungen von +/- 20 % von den Annahmen der Ergebnisprojektion zugrunde gelegt wurden. Die Auswirkungen bei der Veränderung o.g. Einflussfaktoren finden Sie im Abschnitt „Chancen/Risiken-Analyse“. Es sind auch höhere Abweichungen bis zum unwahrscheinlichen, jedoch nicht ausschließbaren Totalverlust möglich.

Für den Bereich der Fremdfinanzierung besteht kein Zinsänderungsrisiko über die gesamte Prognoseperiode. Lediglich in der Zeit vom 01.10.2010 bis 31.12.2020 kann es zu einer Abweichung der dann zu vereinbarenden Kreditmarge, die mit 0,65 %-Punkten kalkuliert wurde, kommen.

## Allgemeine Hinweise für Anleger:

Die Beteiligung am ILG-Fonds Nr. 29 ist nur für Anleger geeignet, die über die investierten Mittel nicht kurz- oder mittelfristig verfügen wollen oder müssen. Sie stellt ein langfristiges Investment dar. Eine Vergleichbarkeit mit Anlagen, die börsennotiert sind bzw. mit mündelsicheren festverzinslichen Wertpapieren, ist nicht gegeben.

# ILG – Kompetenz bei Handelsflächen

## Wesentliche Einzelhandelsobjekte

### Investitionserfahrungen der ILG

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH hat seit 1980 die ILG Fonds Nr. 1 – 28 sowie eine Privatplatzierung initiiert. Auf der Umschlaginnenseite finden Sie eine detaillierte Aufstellung. Es handelt sich um 12 Immobilien-Leasingfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, um 3 Vermögensfonds in der Rechtsform einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts und um 14 Vermögensfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft (ILG Fonds Nr. 15 – 28).

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

Sechs Objekte wurden in der Zwischenzeit veräußert, wobei die Zeichner über die Laufzeit eine Rendite erzielten, die weit über der seinerzeit prospektierten lag. Ohne den ILG Fonds Nr. 29 beläuft sich das inzwischen abgewickelte Gesamtinvestitionsvolumen durch die ILG auf € 452,5 Mio.; das platzierte Eigenkapital beträgt € 210,7 Mio.

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

Unter Berücksichtigung der Nutzfläche des InCenter Dachau mit ca. 29.300 m<sup>2</sup> beläuft sich die Nutzfläche wesentlicher von ILG realisierter Einzelhandelsobjekte auf über 220.000 m<sup>2</sup>. Auf diesen Flächen wird von einem jährlichen Einzelhandelsumsatz von rund € 562 Mio. von den Mietern/Betreibern ausgegangen.

| Fonds-Nr.    | Standort           | Nutzungsart                                             | Nutzfläche m <sup>2</sup> | Hauptmieter                                                            |
|--------------|--------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 14           | Homburg/Saar       | SB-Warenhaus                                            | 13.258                    | HIG / WalMart                                                          |
| 15           | Höchberg/Würzburg  | SB-Warenhaus                                            | 9.916                     | toom-SB-Warenhaus/REWE                                                 |
| 18           | Heidenheim         | Fachmarktzentrum                                        | 25.962                    | BAUHAUS, METRO-Gruppe, Tarko ModeMarkt                                 |
| 21           | Köthen             | Fachmarktzentrum                                        | 12.185                    | EDEKA                                                                  |
| 22           | Stendal            | Fachmarktzentrum                                        | 24.795                    | EDEKA                                                                  |
| 23           | Plauen             | Einkaufszentrum                                         | 29.331                    | MHB                                                                    |
| 25           | Leipzig-Portitz    | Stadtteilzentrum                                        | 8.837                     | Spar Handels AG, ALDI, Schlecker, Kik                                  |
| 26           | Dresden-Gorbitz    | Einkaufszentrum                                         | 14.565                    | Konsum Dresden, REWE, Jean Pascale, Deutsche Bank, u. a.               |
| 27           | Zittau und Görlitz | Fachmarktzentrum (Zittau)<br>Verbrauchermarkt (Görlitz) | 14.682<br>3.775           | real, SB-Warenhaus, Dänisches Bettenlager, extra Verbrauchermarkt      |
| 28           | Offenbach          | Fachmarktzentrum                                        | 33.485                    | REWE mit toom-SB-Warenhaus, toom Baumarkt, ProMarkt, Woolworth, Vögele |
| 29           | Dachau             | Fachmarktzentrum                                        | 29.307                    | real, toom, Praktiker, Vögele, expert TechnoMarkt, Vitalia             |
| <b>Summe</b> |                    |                                                         | <b>220.098</b>            |                                                                        |

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.



## ILG-Fonds Nr. 18

Fachmarktzentrum  
Heidenheim,  
Baden-Württemberg,  
mit Hauptmietern  
METRO-Gruppe,  
Bauhaus AG,  
Takko ModeMarkt, u. a.



## ILG-Fonds Nr. 21

Fachmarktzentrum  
Köthen, Sachsen-Anhalt

Generalmieter:  
EDEKA Handels-  
gesellschaft  
Minden-Hannover mbH



## ILG-Fonds Nr. 22

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



## 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, ALDI, Schlecker, Kik



## ILG-Fonds Nr. 27

Oben: Verbrauchermarkt  
in Görlitz, Sachsen,  
extra-Verbrauchermarkt,  
Apotheke.

Unten: Fachmarktzentrum ‚Dreiländerpark‘ in Zittau,  
Sachsen, real,-SB-Warenhaus, Dänisches Bettenlager



# Investitionskriterien für Einzelhandelsflächen

## 1) Standort/Kaufkraftbindung

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

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



InCenter Dachau, toom-SB-Warenhaus

## 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 € 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.



InCenter Dachau, Praktiker Baumarkt mit Gartencenter



Mall im InCenter Dachau, anschließend die Kassenzone des toom-SB-Warenhauses

#### 4) Kombination von SB-Warenhaus, Fachmarktfächen und Shop- und Dienstleistungsflächen

Einkaufszentren bestehen in der Regel hauptsächlich aus einem SB-Warenhaus mit dem typischen gemischten Food-/Nonfood-Angebot, häufig ergänzt durch einen Baumarkt mit Gartencenter.

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

SB-Warenhäuser sind als Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 5.000 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.

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

Der mittlere Einkaufsbetrag von rund € 30 je Kunde liegt dementsprechend deutlich über den von Lebensmittel-Discounter, Super- und Verbrauchermärkten erzielten Werten.

Größere Einkaufszentren verfügen zusätzlich über sogenannte Fachmarktfächen. Hierbei handelt es sich regelmäßig um preisaggressive Einkaufsstätten mit Branchenspezialisierung (z.B. auf Textilien, Elektronik) mit großer Sortimentstiefe und Flächen zwischen in der Regel 200 – 4.000 m<sup>2</sup>. Fachmarktfächen bieten Artikel des mittelfristigen Bedarfs wie z.B. Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Einrichtungs-, Haushaltsartikel und werden in der Regel von großen bundesweit tätigen Filialunternehmen betrieben.

#### 5) Raumleistungen großflächiger Einkaufszentren

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

Die durchschnittlichen Raumleistungen pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr unterscheiden sich nach Art der angebotenen Artikel bzw. Artikelgruppen. Dabei wird zwischen Artikeln des kurz-/mittel- und langfristigen Bedarfs unterschieden. Gemäß einer Erhebung des EuroHandelsinstituts erzielten inländische SB-Warenhäuser 1998 durchschnittliche Raumleistungen von ca. € 4.951/m<sup>2</sup>.

#### 6) Reparatur- und Instandhaltungsrissen

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



Mall im InCenter Dachau, toom-SB-Warenhaus



## InCenter Dachau Makrostandort

Im Zusammenhang mit der Prüfung notwendiger Voraussetzungen für die Ausweisung einer Sondernutzung „Einzelhandel“ hat die renommierte Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Nürnberg, im Juli 1997 ein Markt- und Standortgutachten für ein Fachmarktzentrum in Dachau erstellt. Die Prospektherausgeberin hat die GfK im Juni 2000 mit einer Standortanalyse für die Fondsimmoblie beauftragt. Schwerpunkte dieser Studie waren die Fragen:

- Welche Einzelhandelsstrukturen bestimmen das Marktgebiet von Dachau?
- Welche Marktchancen hat das InCenter?
- Werden die Mieten nachhaltig aus dem Betrieb der Flächen erwirtschaftet werden können?

### Der Makrostandort Dachau und seine Bedeutung für das Marktgebiet

Die Große Kreisstadt Dachau liegt nordwestlich von München und gehört zum Siedlungs- und Wirtschaftsraum der bayerischen Landeshauptstadt. Dachau ist Mittelzentrum, dessen Versorgungsbereich den gesamten Landkreis Dachau erfaßt.

### Verkehrsanbindung und Zentralität

Dachau kann relativ rasch über die Bundesstraßen B 304 und B 471 erreicht werden. Die genannten Bundesstraßen binden Dachau gleichzeitig an

Großraum München mit Kennzeichnung des Objektstandortes  
Kartenausschnitt: © Mairs Geographischer Verlag, Ostfildern

das überregionale Autobahnnetz an. Die wichtigsten Bundesautobahnen sind die BAB 8, BAB 9, BAB 92 sowie die BAB 99 (Autobahnring München-Nord). Für den Autofahrer ist es fast unerheblich, in welche Richtung er sich bewegt. Innerhalb von zehn Minuten ist er auf der Autobahn: Richtung Augsburg-Stuttgart, Richtung Landshut-Deggendorf, Richtung Ingolstadt-Nürnberg nach Berlin, Richtung Regensburg oder Richtung Salzburg-Innsbruck nach Italien. Und mit dem geplanten Weiterbau des Münchner Westrings wird Dachau noch weiter an Verkehrsqualität gewinnen.

Dachau ist Zielort im Schnellbahn-Netzplan des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVG).

Über die S-Bahnlinie S 2 sind die Stadt und der Landkreis Dachau auch mit der zentralen Münchner Ost-West-Achse Pasing/Ostbahnhof mit den Zentren Hauptbahnhof und Marienplatz verbunden. 22 Minuten dauert die Fahrt mit der S-Bahn zum Marienplatz ins Zentrum Münchens (vgl. nebenstehenden Netzplan des MVV).

Der S-Bahnanschluß wertet den Standort Dachau sowohl als Wohnort wie auch als Standort für Unterneh-



men deutlich auf. Einwohner erreichen über die S-Bahn schnell Arbeitsplätze im Großraum München. Unternehmen werden bei Erreichbarkeit mit der S-Bahn für Arbeitnehmer besonders interessant. Der Zeitbedarf für den täglichen Arbeitsweg sinkt. Erfahrungsgemäß entwickeln sich deshalb alle Standorte mit S-Bahnanschluß überdurchschnittlich gut.

Wer fliegen will, kann wählen: zwischen dem Großflughafen München und dem Regionalflughafen Augsburg. Kurzum: Dachaus Lage ist günstig und begünstigt besonders jene, deren wirtschaftlicher Schwerpunkt im Raum Stuttgart - München - Ingolstadt - Nürnberg liegt.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Dachau ist verkehrstechnisch gut an das Autobahnnetz und München angeschlossen

### Positive Bevölkerungsentwicklung

Seit Jahren wächst die Bevölkerung Dachaus kontinuierlich. So stieg sie von 1987 bis heute von 33.842 um 4.734 (ca. 14 %) auf 38.576. Im Landkreis stieg die Bevölkerung von 1987 bis 2001 von 104.375 um 26.159 (25 %) auf 130.534. Es wird nach Angaben der Stadt Dachau weiterhin mit einer Bevölkerungszunahme von 500 – 800 Einwohnern pro Jahr gerechnet. Ziel der Stadt ist eine Bevölkerung von ca. 55.000 Einwohnern.

### Sehr geringe Arbeitslosigkeit

Die Lage im Großraum München mit seiner sehr positiven Entwicklung schlägt sich auch in der sehr geringen Arbeitslosenquote nieder. Im Februar 2002 betrug diese für den Arbeitsmarktbereich Dachau lediglich 4,3 % und liegt somit beträchtlich unter dem Bundesdurchschnitt von 10,4 %.



**wir stellen ein:**

|                         |
|-------------------------|
| CNC-Fräser              |
| CNC-Dreher              |
| Fertigungsingenieur/-in |
| Diplomand/-in           |
| Praktikant/-in          |

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Schnellplan-Netzplan mit gelber Hervorhebung der S-Bahn-Linie S2, die das Kundeneinzugsgebiet des InCenter erschließt. Das blaue Oval kennzeichnet Dachau.

### Strukturdaten des Marktgebietes

Dachau (Stand 1997 nach GfK)  
Das Marktgebiet ist von besonderer Bedeutung für die Einkaufsbeziehungen, auf die das InCenter und das Fachmarktcenter 'Am Schwarzen Graben' in Dachau zugreifen kann. Mit zunehmender Distanz nimmt die Intensität der Verflechtungen ab, weil z. B. Konkurrenzstandorte an Einfluß gewinnen. Dementsprechend grenzt die GfK Marktforschung Marktgebiete so-

wohl nach Zeitdistanzkriterien als auch nach Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsstandorte, wie Innenstädte, Fachmarkt- und Einkaufszentren, bedeutende Solitärstandorte usw., ab. Im Marktgebiet leben 133.144 Einwohner.

Das Marktgebiet für das Projekt gliedert sich in zwei Zonen. Den engeren Einzugsbereich, d.h. die Zone I, bildet das Stadtgebiet von Dachau mit ca.



Blick vom Dachauer Schloßberg nach Süden zum nahen München, im Hintergrund das Alpenpanorama



## InCenter Dachau

### Makrostandort

37.300 Einwohnern. Das weitere Einzugsgebiet, also die Zone II mit ca. 95.800 Einwohnern, wird durch die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt München und deren Verflechtungen eingeengt. Das Marktgebiet erstreckt sich daher überwiegend in nördlicher Richtung in das weitgehend ländlich geprägte Umland. Begrenzt durch die Einflusssphäre der Mittelzentren Pfaffenhofen a. d. Ilm und Schrobenhausen reicht das Marktgebiet, d.h. Zone II, im Norden bis Hilgertshausen-Tandern bzw. Petershausen. Im Süden reicht das Marktgebiet bis nach Karlsfeld. Diese relativ enge Abgrenzung nach Süden ist nach Auffassung der GfK auf die Nähe zur Landeshauptstadt München mit ihrem starken Einzelhandelsbesatz zurückzuführen. Sowohl die Innenstadt als auch zahlreiche Fachmarkttagglomerationen und

Einkaufszentren im Münchner Norden bieten der ansässigen Bevölkerung dort vielfältige und leicht erreichbare Angebote.

Die Bundesautobahn BAB 8 und die Gemeinde Altomünster bilden die Grenze des weiteren Marktgebietes in westlicher Richtung. Im Osten wird der Ausdehnung durch den Einfluß der nach München ausgerichteten Verkehrswege (B13 und BAB 9) Grenzen gesetzt. Auf ein nach Ansicht der Ankermieter real-, und Praktiker größeres Einzugsgebiet sei hingewiesen (vgl. Abschnitt „Kaufkraft im Marktgebiet“). Die Haushalte im Marktgebiet sind größer als im Bundesdurchschnitt. Verantwortlich hierfür sind die ländlichen Bereiche des Marktgebietes, in denen Familien mit Kindern eine wichtige Rolle spielen. Die hohe Bedeutung des Autos für den ländlichen

Raum zeigt die Pkw-Dichte. Mit 517 Pkw je 1.000 Einwohnern liegt dieser Anteil über dem Bundesdurchschnitt. Daß Dachau zum einen von der „Boom-Town“ München profitiert, zeigt die im Bundesvergleich besonders niedrige Arbeitslosenquote. Zum anderen wird in der niedrigen Arbeitslosenquote auch deutlich, daß die Wirtschaftsstruktur Dachaus selbst vom Dienstleistungssektor geprägt ist. Öffentliche Einrichtungen (z.B. Verwaltungen) und Institutionen (z.B. Fakultäten der TU München) sind stabile Arbeitgeber.

Sehr positiv ist auch das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau je Einwohner zu bewerten. Die entsprechenden Pro-Kopf-Werte liegen im Marktgebiet um 8% über dem bundesdeutschen Durchschnitt. In der Stadt Dach-

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Karte mit Kennzeichnung des Einzugsgebietes und den beiden relevanten Kaufkraftzonen des InCenter Dachau (gem. GfK-Standortanalyse). Der Standort des InCenter in Dachau Ost ist mit rotem Punkt gekennzeichnet. Kaufkraftzone I (gelb); Dachau. Kaufkraftzone II (blau); weiteres Einzugsgebiet

Kartenausschnitt: © Mairs Geographischer Verlag, Ostfildern

au sind es sogar 13 %. Den Haushalten steht damit überdurchschnittlich viel Geld zu Konsumzwecken zur Verfügung.

### Strategische Einzelhandelsimmobilie im Großraum München

Das *InCenter* Dachau stellt mit über 29.300 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche und einer Umsatzerwartung von rd. € 67 Mio. p.a. eines der größten Fachmarktzentren in der Region München-Nord dar und ist nach seiner Fertigstellung die Dominante in einem seit Jahren gut eingeführten Einzelhandelsgebiet.

Nach Eröffnung des *InCenter* ist dieses Gebiet eine der großen Einzelhandelsagglomerationen im Großraum München.

Objekte dieser Größenordnung werden, insbesondere in den alten Bundesländern, wegen ihrer Bedeutung für die lokale, regionale und überregionale Einzelhandelsstruktur nur noch sehr selten genehmigt, sind entsprechend knapp, nachgefragt und auch wertsicher, wenn sie am Markt anhaltend erfolgreich sind. Der hohe Grundstückspreis von rd. € 384 pro m<sup>2</sup> belegt außerdem die hohe Standortwertigkeit.

Im Großraum München gilt seit Jahren eine besonders restriktive Genehmigungspraxis. Dies hat dazu geführt,



Dachau: Altstadt, historisches Gebäude auf dem Schloßberg

daß der Großraum München einen besonders niedrigen Versorgungsgrad mit Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern über 4.000 m<sup>2</sup> aufweist. Der Großraum München liegt mit 51,1 m<sup>2</sup>/1.000 EW um ca. 32 % unter dem Bundesdurchschnitt (West ohne Berlin) von 75,4 m<sup>2</sup>/1.000 EW. Die schwierige Genehmigungspraxis zeigt sich auch an der Zeitdauer der Schaffung des Baurechts für das Objekt über rd. 3 Jahre.

Nach Recherchen der GfK wird ein Standort im Bereich Dachauer Straße/Max-Born-Straße im Münchner Nordwesten diskutiert. Es liegen

gegenwärtig jedoch keine Details bezüglich Standort, Konzept und Zeithorizont vor.

**Als Konsequenz aus dem Vorstehenden ergibt sich, daß ein bestehendes Baurecht für einen großflächigen Handelsbetrieb für das betreffende Grundstück ein wertbildender Faktor von besonderer Bedeutung ist.**



Luftbild: Altstadt Dachau mit dem Stadtkern und dem historischen Schloß



# InCenter Dachau

Mikrostandort Einzelhandelsgebiet ‚Am Schwarzen Graben‘



Amper-Einkaufs-Zentrum (AEZ)



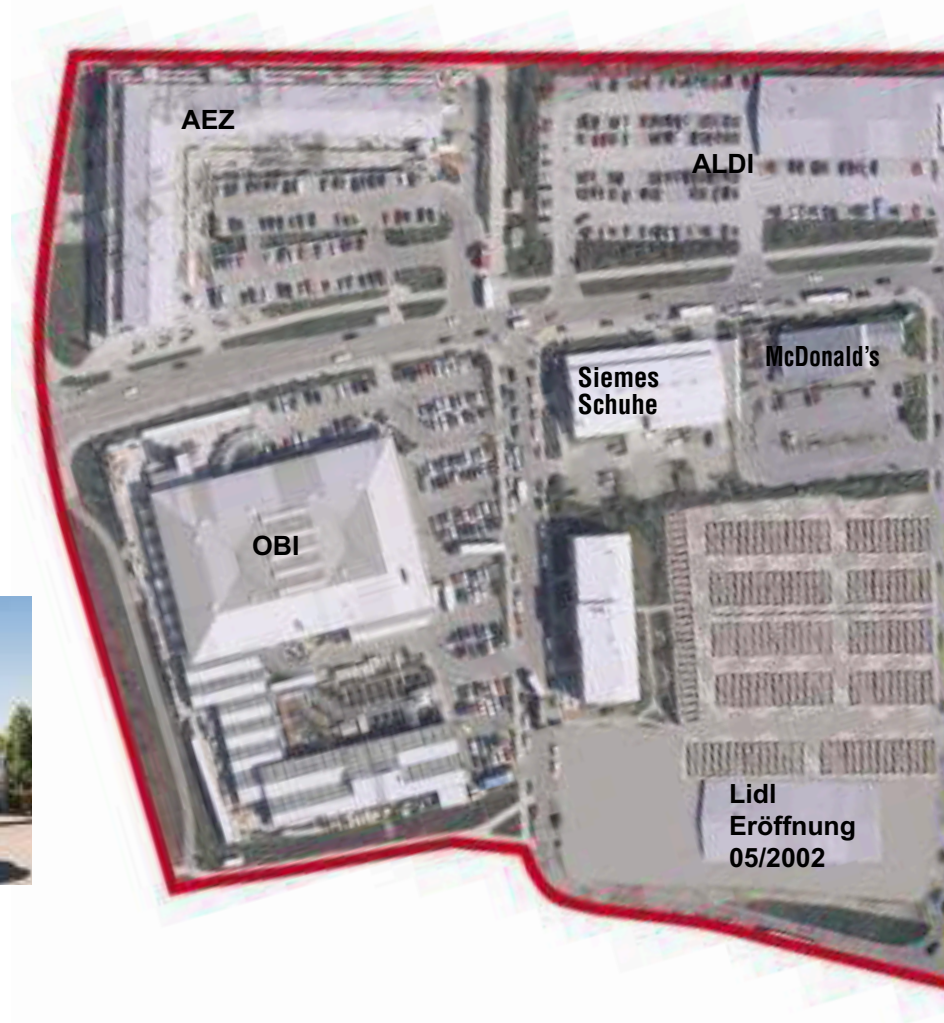
ALDI



AEZ



OBI-Baumarkt



Gewerbegebiet Dachau-Ost:  
Darstellung auf der Grundlage eines  
Luftbildes aus dem Jahr 2000.

Die rot umrandete Fläche umfaßt das Einzelhandelsgebiet ‚Am Schwarzen Graben‘. Hierin ist auf den gelb umrandeten Grundstücken das InCenter als Dominante errichtet. Die beiden Bauteile des InCenter wurden mit farblicher Kennzeichnung der Mietbereiche eingelegt.



Siemes Schuhe



Lidl, Eröffnung 05/2002



Mc Donald's







CINEMA-Kino und RENO



Tauchsport /  
Freßnapf Tiernahrung

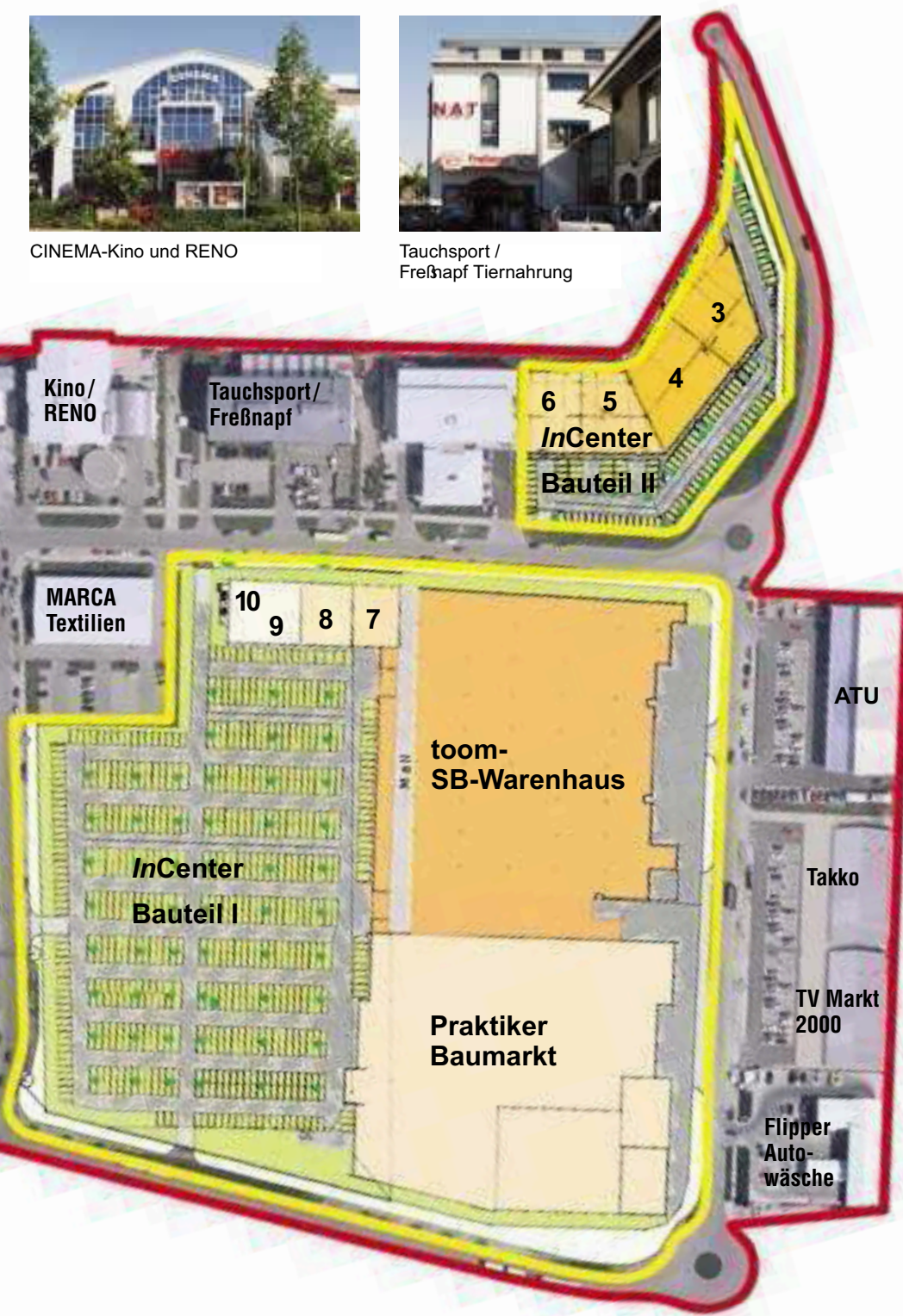
## Fachmärkte im InCenter:

### Bauteil I

|                    |      |
|--------------------|------|
| Optik Walter       | (7)  |
| Vitalia Reformhaus | (8)  |
| Foto Sessner       | (9)  |
| mister+lady JEANS  | (10) |

### Bauteil II

|                    |       |
|--------------------|-------|
| expert TechnoMarkt | (3/4) |
| Jello Schuhpark    | (5)   |
| Vögele Textilmarkt | (6)   |



Auto Teile Unger (ATU)



Takko ModeMarkt



TV Markt 2000



Flipper Autowäsche



MARCA Textilien



# InCenter Dachau

## Mikrostandort Einzelhandelsgebiet ‚Am Schwarzen Graben‘

### I. Lage

Die Grundstücke der Fondsgesellschaft mit einer Gesamtfläche von 58.189 m<sup>2</sup> befinden sich in dem von der Stadt Dachau für die Einzelhandelsnutzung ausgewiesenen Gewerbegebiet Dachau-Ost, Abschnitt III (‚Am Schwarzen Graben‘).

Magnetbetriebe sind bisher vor allem: das Amper-Einkaufs-Zentrum (AEZ) mit einer Vielzahl von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup>, ein OBI Baumarkt mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Kino incl. Gastronomie, ein McDonald's, ein ALDI-Discounter und diverse weitere Fachmärkte, wie z.B. RENO, Takko ModeMarkt und MARCA (Bekleidung).

### II. Standortbewertung der GfK

Die GfK führt aus:

„Die standortspezifische Umsatzerwartung ist in hohem Maß von den Qualitäten des Projektstandortes abhängig. Insgesamt handelt es sich um einen günstigen Standort:

- Das Gewerbegebiet Dachau Ost ist ein eingeführter Einzelhandelsstandort.
- Der Grundstückszuschnitt ist groß zügig.
- Im südlichen Anschluß wird lt. Auskunft der Stadt kein weiterer Einzelhandel entstehen.“

#### Im einzelnen zu den Standortfaktoren (nach GfK)

##### Einkaufslage und Angebot

- Der Standort liegt in der Außenstadt von Dachau. Von einer ausgeprägten Einkaufslage kann nicht gesprochen werden.
- Positiv ist der Standort in Hinblick auf bereits etablierten, großflächigen Einzelhandel zu bewerten. Der Standort ist bei den Konsumenten bekannt.
- Im Umfeld befinden sich eine Reihe von Magnetbetrieben, die heute schon für eine gute Einzelhandelsattraktivität des Gewerbegebiets ‚Am Schwarzen Graben‘ sorgen (z.B.

AEZ, OBI). Die Qualität des Fach-einzelhandelsbesatzes im Umfeld kann durchschnittlich eingeschätzt werden.

- Das Angebot im Bereich täglicher Bedarf wird vor allem durch die Präsenz von ALDI in der Fraunhoferstraße geprägt.
- Im Umfeld des Standortes sind gewerbliche Betriebe angesiedelt. Die Mitarbeiter sind potentielle Kunden des InCenter. Die Fast-Food-Kette McDonald's in der Keplerstraße wirkt als zusätzlicher Frequenzbringer.
- Demgegenüber ist ein ausreichendes Nahpotential in unmittelbarer Nähe nicht gegeben. Der Standort zielt zweifellos auf ein autoorientiertes Kundenpotential in einem größeren Einzugsbereich.

##### Erreichbarkeit

- Über die Bundesstraßen B 471 und B 304 kommend, sind es besonders die Theodor-Heuss-Straße, die Schleißheimer Straße und die Alte Römerstraße, die den Pkw-Verkehr an den Standort heranführen. Entsprechend ihrer Bedeutung ist eine deutliche Verkehrsbelastung festzustellen.
- Unmittelbar am Standort wickeln die Fraunhoferstraße und die Verlängerung der Kopernikusstraße (Stichstraße zur Schleißheimerstraße) den Verkehr ab. Im Zuge der Standortentwicklung und Projektrealisierung muß darauf geachtet werden, daß die Verkehrsträger den zukünftigen Anforderungen gewachsen sind.



Die Fraunhoferstraße ist die Verbindungsstraße im Einzelhandelsgebiet ‚Am Schwarzen Graben‘ und führt zum InCenter

(Anmerkung: in der Satzung zum Bebauungsplan wurde bereits auf die in der Planung befindliche Ost-Tangente verwiesen. Diese soll in angemessener Entfernung zum Gewerbegebiet führen und in zwei oder drei wesentlichen Anschlüssen das bestehende Gewerbegebiet erschließen. Hierbei ist eine Option in Höhe der Fraunhoferstraße vorgesehen. Das Raumordnungsverfahren läuft bereits.)

- Die Verfügbarkeit von rd. 850 Stellplätzen am InCenter ist ein wesentlicher Standortvorteil, der aller Wahrscheinlichkeit nach positiv von den Kunden aufgenommen werden wird.
- Der Standort kann mit dem Bus relativ gut erreicht werden. Der nächste Haltepunkt Kopernikusstraße liegt direkt am Objekt. Der Bus fährt tagsüber alle 30 Minuten.

##### Mikrostandörtliche Lage und Erschließung

- Zur Zeit ist das InCenter von der Schleißheimer Straße aus gut zu erkennen. Es sollte darauf geachtet werden, daß diese Fernwirkung bestehen bleibt.
- Nutzungskonflikte der Einzelhandelsansiedlung mit anderen Nutzungen bestehen derzeit am Standort nicht. Südlich des InCenter wird nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Dachau ein reines Gewerbegebiet, d.h. keine Sondergebietsausweisung bzw. Einzelhandelsnutzung, ausgewiesen. Durch die bauliche Entwicklung entsprechender Gewerbeflächen im südlichen Bereich wird sich die bislang gute Fernwirkung bzw. der Sichtkontakt von der Schleißheimer Straße langfristig verschlechtern.

Da die Entwicklung nach Auffassung der Prospektherausgeberin noch einige Zeit dauern wird, wird das InCenter in der wichtige Phase seiner Markteinführung von dieser Entwicklung nicht betroffen sein. Ist das InCenter erst in den Köpfen der Kunden präsent, nimmt die Bedeutung der Standortfaktoren Sichtkontakt und Fernwirkung ab.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Stadtplan Dachau mit Kennzeichnung (rot) des InCenter  
Kartenausschnitt: © Falk Verlag, Ostfildern

Die Lage des Standortes ‚Am Schwarzen Graben‘ im Osten von Dachau, seine Straßenanbindung und Entfernung zur Innenstadt veranschaulicht obiger Stadtplan.

Das InCenter ist der dominante Faktor des Einzelhandelsgebiets ‚Am Schwarzen Graben‘. Das InCenter ist dann mit den anderen Märkten in Dachau-Ost das regionale Einkaufszentrum Nr. 1 im Münchner Norden.

#### Presseecho:

##### Focus Money

„Rares Großobjekt“ ... „Solider Immobilienfonds in Bayern“ ... „Gesamturteil: Guter Standort und langfristige Vermietung rechtfertigen ein Engagement.“

##### G.U.B. Analyse

„Dieser Fonds eines kompetenten Initiatoren überzeugt durch ein neues, vollständig endvermietetes Einzelhandels-Großprojekt, dessen Wert gutachterlich nachgewiesen ist.“  
Bewertung: „+++/sehr gut“

##### Cash

„Kaufkräftige Kundschaft“ ... „Der Standort ist gut gewählt.“

#### Lebensmittelzeitung

„Wachsende Region: Der Großraum München zählt zu den stärksten Einzelhandelsstandorten der Republik. Das Wirtschaftswachstum ist überdurchschnittlich, die Ausstattung mit Großflächen moderat.“

„Es gibt sie noch, die guten Standorte, wenn auch nur vereinzelt.“ „Die Kunden kaufkräftig, der Wettbewerb moderat – wo gibt es das noch in dieser Republik? Restriktive Regionalplanung und eine prosperierende Wirtschaft lassen die m<sup>2</sup>-Umsätze im Speckgürtel um München höher ausfallen als anderswo.“

„In der Tat hat der Münchener Raum einige Besonderheiten zu bieten. Das Wirtschaftswachstum liegt über dem Bundesdurchschnitt, die Arbeitslosenquote ist gering. Die bayerische Landeshauptstadt gilt als Boomtown Nummer eins. Entsprechend hoch liegen die Kaufkraftkennziffern: zwischen 115 in Dachau und 133 in München.“

#### Finanzen

„...auf die Grundstücke entfallen 42 % des Kaufpreises – Indiz für einen herausragenden Immobilien-Standort.“

#### Süddeutsche Zeitung

„München Boomtown Nummer eins“  
Die Studie prognostiziert für die Region der bayerischen Landeshauptstadt ein Wachstum von jährlich rund fünf Prozent und einen Zuwachs von 166.000 Arbeitsplätzen bis 2007. Düsseldorf und Frankfurt folgten mit weitem Abstand.

#### Dachauer Rundschau

„Positive Bilanz nach einem Jahr“  
„Die Hauptfrage nach der Rentabilität und wie das ... Einkaufszentrum angenommen worden sei, wurde von Mietern und Betreibern durchwegs positiv beurteilt. „Mit 130 Millionen Mark wurde der Zielumsatz nicht nur erreicht, es ist ein gigantischer Erfolg.“ OB Pillier lobte ebenfalls die Entwicklung. „Trotz vieler Hürden in der Vergangenheit lebt das InCenter – es boomt; ein super Warenangebot, neue Arbeitsplätze, die Verkehrsprobleme sind gelöst, Kaufkraftströme aus dem gesamten Umland werden nach Dachau geschleust und parallel dazu entwickelt sich die Altstadt.“

#### Amper Zeitung

„Bilanz: In-Center nach einem Jahr ein voller Erfolg.“



## Gesamtansichten InCenter



Bauteil I: toom-SB-Warenhaus und Praktiker Baumarkt, links im EG die Fachmärkte Optik Walter, Vitalia Reformhaus, Foto Sessner und mister + lady JEANS (7-10), im OG die Erlebnisgastronomie Centro



Bauteil II mit Fachmärkten Vögele, Jello Schuhpark und expert TechnoMarkt (3-6)





Luftbildaufnahme vom 26.01.2002  
Bauteil I gelb umrandet, links oben Bauteil II rot umrandet



## toom SB-Warenhaus im InCenter Dachau









## Praktiker Baumarkt mit Gartencenter im InCenter Dachau





## Fachmärkte im InCenter



VITALIA Reformhaus



Jello Schuhpark



Vögele Bekleidungsfachmarkt



Aufnahmedatum März 2001



expert Technomarkt



Hinweistafel Bauteil II



# InCenter Dachau

## Mikrostandort Einzelhandelsgebiet ‚Am Schwarzen Graben‘

### III. Nutzungskonzept

1. Das InCenter ist als integriertes Fachmarktzentrum konzipiert; es besteht aus zwei Gebäuden.
  - a) Der Bauteil I ist gegliedert in drei Bereiche
    - das toom-SB-Warenhaus mit Mall und zwei Fachmärkten
    - den Baumarkt mit Gartencenter
    - ein an den toom-Bereich anschließender zweigeschossiger Baukörper.  
Im Erdgeschoß befinden sich vier Fachmärkte (Optik-Walter, Vitalia Reformhaus, Foto Sessner und mister + lady JEANS). Die Fläche des OG wurde an einen Betrieb der Unterhaltungsgastronomie (sog. „Apfelbaum“ - Konzept) vermietet.
  - b) Bauteil II: Gegenüber dem toom-SB-Warenhaus entstehen 4 Fachmärkte: Vögele Textilfahalist, Jello-Schuhpark, expert TechnoMarkt mit je einem Fachgeschäft für PC/Telekommunikation und „brauner Ware“ (HiFi/TV/Video).

Insgesamt sind 850 ebenerdige Stellplätze verfügbar. Die Anlieferung erfolgt über die Kopernikusstraße, sodaß der Kundenverkehr dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die Planung des Bauteiles I entspricht einem markterprobten Grundmuster der Zentrenplanung und sieht vor:

- Einen Magnetbetrieb erster Ordnung: als solcher fungiert das frequenzstarke toom-SB-Warenhaus. Bei einem von der Prospektherausgeberin angenommenen Jahresumsatz von DM 64 Mio. (€ 32,7 Mio.) lt. GfK und einem durchschnittlichen Einkauf von DM 50 (€ 25,56) ist allein hier mit 1.280.000 Kaufvorgängen p.a., rd. 107.000 pro Monat und durchschnittlich rd. 4.280 pro Tag (25 Tage) zu rechnen.
- Einen Magnetbetrieb zweiter Ordnung: den flächenbezogen führenden Fachmarkt für Bau- und Heim-



InCenter: Bauteil I



Bauteil II, Fachmärkte



Bauteil I, Fachmärkte, im OG Erlebnisgastronomie mit ca. 1.100 m² Fläche

werkerbedarf (Praktiker Baumarkt).

- Magnetbetriebe dritter Ordnung in Gestalt kleinerer Fachmarkteinheiten (Optikfachgeschäft, Reformhaus, Sportfachmarkt, Getränkemarkt).
- In der Mall ergänzen Fachgeschäfte, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe das Angebot. Diese stellen aufgrund ihrer Abhängigkeit von der Frequenz des SB-Warenhauses quasi Satelliten dar, sind jedoch wesentlicher Bestandteil des Konzeptes, da sie Nutzwert und atmosphärische Qualität des Zentrums erheblich erhöhen.

Das vorstehende Konzept des Bauteils I wird durch weitere 4 Fachmärkte im Bauteil II ergänzt.

Es zeigt sich, daß für den Besatz leistungsstarke Unternehmen verpflichtet werden konnten. Die Kompetenz

des wichtigsten Mieters toom sowie seine Verpflichtung in einem Mietvertrag mit 20-jähriger Laufzeit ist positiv für das Objekt zu bewerten.

### IV. Kaufkraft im Marktgebiet

(Stand 1997 nach GfK)

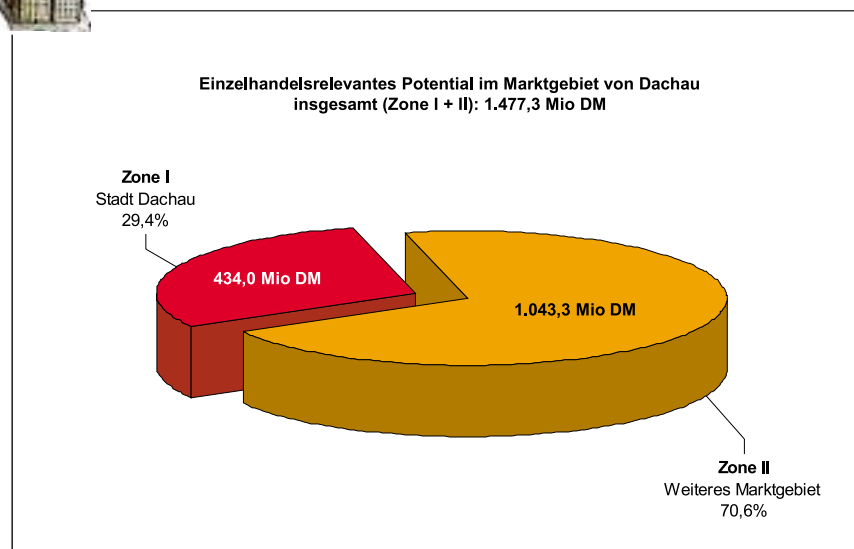
Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential im Marktgebiet des Projektes beträgt laut GfK DM 1,477 Mrd. (€ 755,2 Mio.). Davon entfallen auf das Stadtgebiet (Zone I) DM 434,0 Mio. (€ 221,9 Mio.). Der Anteil von 29 % für das Stadtgebiet zeigt die große Bedeutung des Umlandes für den Einzelhandel in Dachau.

Im weiteren Marktgebiet (Zone II) liegt ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential von DM 1,043 Mrd. (€ 533,3 Mio.) vor.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential im Marktgebiet nach Bran-



#### Einzelhandelsrelevantes Potential im Marktgebiet von Dachau nach Zonen

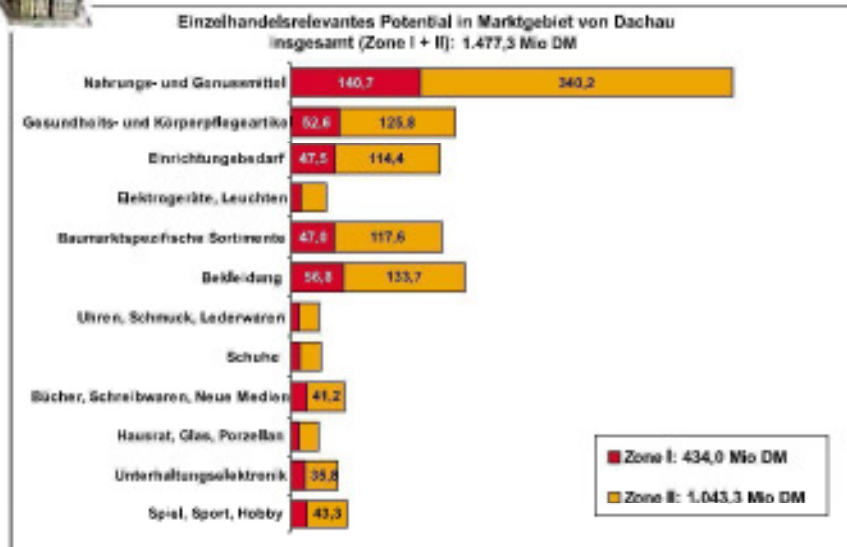


© GfK AG / 2000

Quelle: GfK Gutachten



### Einzelhandelsrelevantes Potential im Marktgebiet von Dachau nach Branchen und Zonen



© GfK AG / 2009

Anmerkung: Auf die Umrechnung der DM-Beträge in Euro wurde verzichtet.  
Quelle: GfK Gutachten

chengruppen stellt sich folgendermaßen dar: DM 480,9 Mio. (€ 245,9 Mio.) entfallen auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel, gefolgt von Bekleidung (DM 190,5 Mio. = € 97,4 Mio.) sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (DM 178,4 Mio. = € 91,2 Mio.), Einrichtungsbedarf (DM 161,9 Mio. = € 82,8 Mio.) und baumarktspezifische Sortimente (DM 164,6 Mio. = € 84,3 Mio.)

Das Einzugsgebiet wird von den Anwohnern sehr viel weiter gefaßt als von GfK. Aus untenstehender Karte wird ersichtlich, daß u. a. auch die Münchner Stadtteile Hasenberg/Hartshof, Milbertshofen und die Gemeinde Eching sowie die Stadt Garching zum Einzugsgebiet gehören.

In diesen zusätzlichen Bereichen leben ca. 145.000 Einwohner, so daß das Gesamteinzugsgebiet danach ca. 275.000 Personen umfaßt.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Karte mit Kennzeichnung des Einzugsgebietes des InCenter Dachau.

Grün: Einzugsgebiet toom und Praktiker (überschneidend).

Gelb: weiteres Einzugsgebiet toom.

Blau: weiteres Einzugsgebiet Praktiker.

Schwarze Linie: Einzugsgebiet lt. GfK-Gutachten.

Der Standort des InCenter in Dachau Ost ist mit rotem Punkt gekennzeichnet. Die kleineren roten Punkte kennzeichnen die vier wesentlichen Wettbewerbsstandorte: Euro-Industriepark (1), OET/Hanauer Straße (2), Eching (3) und „Marktgebiet“ (4).

Kartenausschnitt: © Mairs Geographischer Verlag, Ostfildern



# InCenter Dachau

## Mikrostandort Einzelhandelsgebiet ‚Am Schwarzen Graben‘

### V. Wettbewerb

Der Großraum München weist beim großflächigen Einzelhandel (Verkaufsfläche ab 4.000 m<sup>2</sup>) mit rd. 51 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner eine weit unterdurchschnittliche Flächendichte aus. So liegt lt. GfK der Wert für das Bundesgebiet West (ohne Berlin) bei rd. 75 m<sup>2</sup>.

Bei der Beurteilung des für das Fondsobjekt relevanten Wettbewerbs ist zu unterscheiden zwischen

a) dem allgemeinen Wettbewerb, darunter ist das gesamte Angebot im Marktgebiet und seinem Umfeld, d.h. insbesondere auch das der Landeshauptstadt München, zu verstehen

b) dem Wettbewerb mit vergleichbaren Sortimenten auf vergleichbaren Flächen, soweit dieser Wettbewerb im Marktgebiet und im nördlichen Bereich der Landeshauptstadt München vorhanden ist.

Die Situation des allgemeinen Wettbewerbs ist naturgemäß geprägt durch die Nähe zum Oberzentrum München. Die Innenstadt von München gilt als attraktivste Einzelhandelsstadt im süddeutschen Raum. Zu den wesentlichen Konkurrenzzentren für das Fondsobjekt zählen die Innenbereiche der umliegenden Städte – insbesondere München – und die Einkaufszentren, Fachmarkttagglomerationen und Solitärstandorte großflächiger Fachmärkte im Verdichtungsraum.

Die moderne Konzeption des InCenter mit seiner eingeschossigen Großfläche und den in ausreichendem Maße vorhandenen ebenerdigen Parkplätzen in Verbindung mit der Zugkraft der Ankermieter *real*,-/toom und Praktiker bieten gute Vorteile im Wettbewerb.

Im übrigen rechnet die Prospektherausgeberin damit, daß sich die Angebote der Wettbewerber im Nahbereich zum Teil auch ergänzen und eine höhere Angebotsvielfalt die Attraktivität des Gesamtstandortes erhöht.

Die großflächigen konkurrierenden Märkte des Münchner Raums sind vom Einzugsgebiet des InCenter zum Teil erheblich weiter entfernt. Die Pro-

### Maßgebliche Wettbewerber im Euro-Industriepark München:

| Firma          | Absatzform        | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------|----------------------------------|
| <i>real</i> ,- | Verbrauchermarkt  | 14.000                           |
| WalMart        | Verbrauchermarkt  | 18.000                           |
| Media Markt    | Elektro-Fachmarkt | 3.000                            |

### Maßgebliche Konkurrenzbetriebe im und am Olympia-Einkaufszentrum (OEZ): (nicht erfaßt sind kleinere Verkaufsflächen innerhalb des OEZ)

| Firma        | Absatzform          | Straße           | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |
|--------------|---------------------|------------------|----------------------------------|
| Karstadt     | Warenhaus           | Im OEZ           | 8.500                            |
| Kaufhof      | Warenhaus           | Im OEZ           | 8.300                            |
| Saturn Hansa | Elektro-Fachmarkt   | Im OEZ           | 2.000                            |
| C & A        | Bekleidungskaufhaus | Im OEZ           | 4.000                            |
| Woolworth    | Kleinpriekaufhaus   | Im OEZ           | 2.000                            |
| Hettlage     | Bekleidungskaufhaus | Im OEZ           | 1.500                            |
| Praktiker    | Baumarkt            | Hanauer Str.     | 3.200                            |
| Conrad       | Elektro-Fachmarkt   | Hanauer Str.     | in Bau                           |
| OBI          | Baumarkt            | Lerchenauer Str. | 13.000                           |

### Maßgebliche Wettbewerber im Gewerbegebiet Eching:

| Firma | Absatzform            | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |
|-------|-----------------------|----------------------------------|
| Adler | Bekleidungs-Fachmarkt | 3.500                            |

### Konkurrenz im Marktgebiet des InCenter:

| Firma       | Absatzform             | Straße                                                | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |
|-------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Kaufland    | Verbrauchermarkt       | Danziger Straße                                       | 4.200                            |
| OBI         | Baumarkt               | Fraunhoferstraße, Gewerbegebiet ‚Am Schwarzen Graben‘ | 8.000                            |
| AEZ         | Ladenzentrum           | Fraunhoferstraße, Gewerbegebiet ‚Am Schwarzen Graben‘ | 6.000                            |
| hierin: VM  | Verbrauchermarkt       | 3.600 m <sup>2</sup>                                  |                                  |
| Deichmann   | Schuh-Fachmarkt        | 700 m <sup>2</sup>                                    |                                  |
| TechnoMarkt | Fachmarkt Elektro      | 600 m <sup>2</sup>                                    |                                  |
| Takko       | Bekleidungs-Fachmarkt  | ‚Am Schwarzen Graben‘                                 | 800                              |
| RENO        | Schuh-Fachmarkt        | ‚Am Schwarzen Graben‘                                 | 700                              |
| Marca       | Bekleidungs-Fachmarkt  | ‚Am Schwarzen Graben‘                                 | 700                              |
| Hörhammer   | Kaufhaus m. Supermarkt | Pfarrstraße                                           | 4.000                            |

spektherausgeberin geht deshalb davon aus, daß sich unter Wettbewerbsgesichtspunkten das InCenter und seine Ankermieter und die ergänzenden Fachmarktangebote gegenüber vergleichbaren aber entfernteren Konkurrenzstandorten im Raum München-Nord gut behaupten können.

Mit der Eröffnung des InCenter und seiner Fachmärkte werden die Chancen vergleichbarer Wettbewerber im entfernteren Gebiet München-Nord kleiner, Kaufkraft aus dem Marktgebiet zu binden, und entsprechend größer wird die Wahrscheinlichkeit, daß das InCenter und seine Fachmärkte Kaufkraft aus dem Marktgebiet binden können.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß nach einer Untersuchung der GfK vom Juli 1997 42,3 % oder DM 595 Mio. (€ 304,2 Mio.) aus einem Kaufkraftpotential von rd. DM 1,4 Mrd. (€ 716 Mio.) im Marktgebiet von Dachau in Konkurrenzzentren abgefließen sind. Aus den DM 595 Mio. (€ 304,2 Mio.) stammen nach der erwähnten Untersuchung der GfK nur DM 73,7 Mio. (€ 37,7 Mio.) oder 12,4 % aus dem Stadtgebiet Dachau, der überwiegende Teil von DM 521,2 Mio. (€ 266,5 Mio.) oder 87,6 % hingegen aus dem restlichen Marktgebiet.

GfK resümiert in dem genannten Gutachten wörtlich: „Ein Teil des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentials, das gerade aus dem weiteren Marktgebiet von Dachau in den Konkurrenzzentren gebunden wird, kann für den Einzelhandel in Dachau mobilisiert werden.“

Die erwähnte Untersuchung der GfK wurde im Zusammenhang mit der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des InCenter vorgenommen. GfK führt insoweit aus, daß die Mobilisierung einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentials in Dachau, bei der (in 1997) bestehenden Wettbewerbs- und Versorgungssituation in Dachau nur in begrenztem Umfang möglich ist.

Das InCenter als künftige Dominante im etablierten Dachauer Einkaufsgebiet „Am Schwarzen Graben“ wird nach Meinung der Prospektherausgeberin

in Zukunft einen nicht unerheblichen Teil der bisher in vergleichbare, aber weiter entfernt vom Marktgebiet liegende Konkurrenzstandorte im Münchner Norden abfließenden Kaufkraft in Dachau binden können, und damit die im GfK Gutachten vom Juli 1997 erwartete Mobilisierung von Kaufkraftpotential im Marktgebiet ermöglichen und im selben Umfang bislang erfolgte Kaufkraftabflüsse in vergleichbare Flächen im Münchner Norden in nicht unerheblichem Umfang unterbinden.

Dies umso mehr, als das Einzelhandelsgebiet „Am Schwarzen Graben“ nach Eröffnung des InCenter mit ca. 38.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine der großen Einzelhandelsagglomerationen im Großraum München darstellt. Unter Würdigung der beschriebenen Wettbewerbssituation kommt die GfK im Standortgutachten für das InCenter zu einer positiven Bewertung: **„Aufgrund der modernen Konzeption (Eingeschossigkeit, viele ebenerdige Parkplätze), der Qualität der Betreiber und der Größe hat das Objekt gute Chancen im Wettbewerb.“**

## VI. Der „München-Boom“

Dachau ist im Großraum München durch die räumliche Nähe und die hervorragende verkehrliche Anbindung (ÖPNV und Straßennetz) bestens integriert. Der Standort profitiert von der Wirtschaftskraft Münchens und dem dort vorhandenen Arbeitsplatzange-

bot, insbesondere von Arbeitsplätzen im Münchner Norden (z. B. MAN, MTU, debis, Microsoft, Flughafen). München prägt den Großraum und damit auch Dachau und sein Umfeld. Und München „boomt“.

Während die Arbeitslosenquote in der Bundesrepublik derzeit ca. 10,4 % beträgt, liegt sie in München bei lediglich 4,9 % und im Landkreis Dachau bei 4,3 %. Bei einer Quote von ca. 3 % sprechen Volkswirte von Vollbeschäftigung.

Die Bayernmetropole liegt laut McKinsey auf Platz vier des weltweiten Standortrankings für die High-Tech-Industrie. Global operierende Konzerne wie Microsoft und Sun Microsystems beziehen kurzfristig ihre neuen Gebäude im Großraum der bayerischen Landeshauptstadt.

Bayern steht im Jahr 2000 an der Spitze der Bundesländer, was das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts betrifft: Steigerungsquote 4,3 % gegenüber 2,6 % im Schnitt aller Bundesländer.

Die wirtschaftliche Dynamik Münchens und Bayerns wird einerseits von Weltunternehmen wie Allianz Versicherungs AG, Audi AG, BMW, Hypo-Vereinsbank, MTU, MAN, Siemens getragen. Zum anderen aber auch von Unternehmen der „New-Economy“. Unterstützt wird dies u. a. durch unternehmensnahe Forschung.



MTU, einer der großen Arbeitgeber im Münchner Norden



# InCenter Dachau

## Mikrostandort Einzelhandelsgebiet ‚Am Schwarzen Graben‘

Auch die Stadt und der Landkreis Dachau profitieren unmittelbar von dieser wirtschaftlichen Ausgangslage und den Perspektiven, die sich besonders für den Großraum München ergeben. Die Süddeutsche Zeitung (SZ) schreibt am 18.10.2000:

„Der Landkreis (Anmerkung: Dachau) zählt mittlerweile zu den stärksten wirtschaftlichen Wachstumsregionen in Europa. Der weitaus größte Teil der 30.000 Pendler arbeitet in München und in den Nachbarkreisen. Ein dichtes Verkehrsnetz mit Autobahn (A8) München-Stuttgart im Westen und A92 im Osten sowie zwei S-Bahnlinien macht Mobilität möglich.“ Daß diese Entwicklung ihren Preis hat, schlägt sich z.B. in den Mieten nieder.

Die SZ schreibt weiter:

„Die Mieten in Dachau und Karlsfeld werden hoch bleiben, wenn sie nicht sogar steigen. Dabei liegt Dachau im Preisniveau bundesweit bereits an Platz 2. Höhere m<sup>2</sup>-Preise gibt es nur noch in München, ermittelte das Hamburger Institut Forschung und Beratung für Wohnen im Auftrag des Deutschen Mieterbundes Anfang dieses Jahres.“

Die Attraktivität des Standortes Dachau, die sich aus einem Bündel positiver Standortfaktoren (exzellente Verkehrsanbindung, qualifizierte Arbeitsplätze bei zahlreichen großen Firmen im Münchner Norden, hoher Freizeitwert) ergibt, übt eine Sogwirkung aus. So stieg die Einwohnerzahl in den letzten 15 Jahren um ca. 15 %.

**Die Schlussfolgerung: Jetzt und auch in Zukunft dürfte der Großraum München, in dem sich die wirtschaftliche Stärke Bayerns zentriert, prosperieren und damit weiterhin bei hoher und wahrscheinlich noch steigender Wirtschaftsleistung, hoher Beschäftigung, steigenden Einkommen und steigender Kaufkraft, beste Voraussetzung für den nachhaltigen Erfolg einer strategischen Einzelhandelsimmobilie wie dem InCenter bieten.**

### VII. Marktchancen und Umsatz Erwartung für das InCenter

Investitionen in vermietete Einzelhandelszentren sind nur dann sinnvoll, wenn die Mieter die mietvertraglich geschuldeten Mieten aller Voraussicht nach auch nachhaltig verdienen können. Dies setzt voraus, daß auf den angemieteten Flächen ausreichende Umsätze erzielt werden können. Bei einer neu zu errichtenden Handelsimmobilie wie dem InCenter muß zur Ermittlung der wahrscheinlich erzielbaren Umsätze auf allgemeine und spezielle für den Standort relevante Kennziffern zurückgegriffen werden. Kennziffern beruhen auf Erfahrungswerten der Branche. Umsätze variieren je nach Sortiment. Unterschiedlich sind auch die Gewinnmargen, die bei Umsätzen in unterschiedlichen Sortimentsbereichen erzielt werden.

Ein bestimmter Teil des Umsatzes wird für Raummiete aufgewendet. Man spricht hier vom sogenannten „Deckungsbeitrag für Miete“ und meint damit den Anteil am Brutto-Jahresumsatz, der im konkreten Fall auf die Zahlung des vereinbarten Mietzinses entfällt. Das Ergebnis kann dann mit Erfahrungswerten verglichen und so beurteilt werden.

Die GfK hat für den konkreten Standort des InCenter die Umsätze ermittelt, die unter Beachtung der standortspezifischen Merkmale (STO-spezifisch) zu erwarten sind. Dabei ist zu beachten, daß Umsätze nur auf den eigentlichen Verkaufsflächen erzielt werden, definiert als sogen. Raumleistung/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr.

Die nachstehende tabellarische Übersicht weist für die einzelnen Bereiche des InCenter einerseits die Mietflächen aus, andererseits die Verkaufsflächen, die GfK zur Ermittlung der zu erwartenden Umsatzleistungen zugrunde gelegt hat, wie auch die jeweiligen Mietdeckungsbeiträge.

Im 6. Vermietungsjahr liegt die kalkulatorische Jahresnettomiete des Mie-

ters Praktiker bei DM 2.050.000 (€ 1.048.148). Beim Mieter *real,-/toom* beläuft sie sich auf DM 3.873.000 (€ 1.980.234), jeweils ohne Indexierung. Die Mietdeckungsbeiträge verändern sich bei Praktiker von 7,0 % auf 7,3 % und bei *real,-/toom* von 4,3 % auf 4,8 %. Aufgrund der erwarteten Marktdurchdringung der einzelnen Geschäfte sowie des gesamten InCenter liegen diese Veränderungen in einem akzeptablen Rahmen und werden kaum ins Gewicht fallen.

Die für das Gutachten zugrundegelegten Flächen haben sich durch Planungsänderungen bei den Mietern *real,-/toom* und Praktiker aufgrund von Mieterwünschen geringfügig erhöht.

Bei *real,-/toom* hat sich die Fläche mietzinsrelevant von 12.910 m<sup>2</sup> auf 13.359 m<sup>2</sup> erhöht, ohne daß sich die umsatzrelevante Verkaufsfläche erhöht hat. Die Prospektherausgeberin geht davon aus, daß diese Veränderung wirtschaftlich nicht ins Gewicht fällt.

Die GfK führt in ihrem Standortgutachten aus, daß sie dem Objekt einen Umsatz von € 67 Mio. (brutto) zurechnet. Dabei berücksichtigt sie positiv die standortspezifischen Merkmale.

### Zusammenfassende Wertung von GfK:

**Unseres Erachtens können alle vorhandenen Mieter (abgeschlossene Mietverträge) die geschuldeten Mieten nachhaltig erwirtschaften. Bei den Fachmarktfächen, für die es noch keine Mieter gibt, ist zu erwarten, daß auch diese die geschuldeten Mieten erwirtschaften können, da die projizierten Deckungsbeiträge im marktüblichen Rahmen liegen.**

## Standortspezifische Umsatzerwartung und Mietdeckungsbeiträge des InCenter gemäßGfK-Gutachten

| Bauteil *                             | Mietfläche<br>in m <sup>2</sup> | VK<br>in m <sup>2</sup> | Raum-<br>leistung<br>STO-<br>spezifisch<br><br>Brutto | Umsatz-<br>erwartung<br>STO-<br>spezifisch<br>in Mio. DM<br>Brutto | Miete<br>je m <sup>2</sup><br>Mietfl.<br><br>Netto | Jahresmiete<br>in DM<br><br>Netto | Mietdeckungs-<br>Beitrag<br>STO-spezifisch<br>in % (Jahres-<br>miete in % des<br>Bruttoumsatzes<br>p.a. <sup>1)</sup> |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BAUTEIL I</b>                      |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| <b>Praktiker, Baumarkt (2)</b>        |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Gesamtfläche                          | 10.400                          | 8.442                   | 3.310 <sup>2)</sup>                                   | 28                                                                 | 15,63 <sup>3)</sup>                                | 1.950.000 <sup>3)</sup>           | 7,0                                                                                                                   |
| <b>toom SB-Warenhaus (1)</b>          |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| SBW EG                                |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| SBW-VKfl                              |                                 | 6.414                   |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Bedientheken SBW                      |                                 | 152                     |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Summe SBW                             | 6.604                           | 6.566                   | 9.700 <sup>4)</sup>                                   | 64 <sup>5)</sup>                                                   |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
|                                       |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| <b>Fachmarkt</b>                      | 1.065                           | 1.025                   | 6.400 <sup>6)</sup>                                   | 7                                                                  |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
|                                       |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Getränke                              | 620                             | 614                     | 5.000                                                 | 3                                                                  |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Getränke (Lager)                      | 322                             |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Shops (8 Stück)                       | 871                             | 782                     | 8.500                                                 | 7 <sup>7)</sup>                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Mall                                  | 1.022                           |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| NR/ Büro/ Lager                       | 1.764                           |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Gesamtfl. real,- EG                   | 12.268                          | 8.988                   |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
|                                       |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| <b>SBW OG</b>                         |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Gesamtfl. OG                          | 642                             | 0                       |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Gesamtfl. EG & OG                     | 12.910                          | 8.988                   |                                                       | 80                                                                 | 22,42 <sup>8)</sup>                                | 3.473.306                         | 4,3                                                                                                                   |
|                                       |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| <b>Fachmärkte im SBW<br/>(nur EG)</b> |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Gesamtfläche FM 7-10                  | 1.316                           | 1.145                   | 8.000                                                 | 8                                                                  | 29,00                                              | 457.982                           | 5,7                                                                                                                   |
|                                       |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| <b>BAUTEIL II</b>                     |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
|                                       |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| <b>Fachmarktzentrum</b>               |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Gesamtfl. FM 6                        | 789                             | 699                     | 4.000 <sup>9)</sup>                                   | 3                                                                  | 23,00                                              | 217.629                           | 7,8                                                                                                                   |
| Gesamtfl. FM 5                        | 532                             | 481                     | 4.000 <sup>9)</sup>                                   | 2                                                                  | 23,00                                              | 146.843                           | 7,6                                                                                                                   |
| Gesamtfl. FM 3                        | 601                             | 490                     | 4.000 <sup>9)</sup>                                   | 2                                                                  | 22,90                                              | 165.136                           | 8,4                                                                                                                   |
| Gesamtfl. FM 4                        | 1.258                           | 1.066                   | 8.000 <sup>9)</sup>                                   | 9                                                                  | 22,90                                              | 345.698                           | 4,1                                                                                                                   |
|                                       |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| Gesamt VK FM 3-6                      | 3.179                           | 2.737                   |                                                       | 15                                                                 |                                                    | 875.306                           | 5,8                                                                                                                   |
|                                       |                                 |                         |                                                       |                                                                    |                                                    |                                   |                                                                                                                       |
| <b>Gesamtsumme</b>                    | <b>27.806<sup>10)</sup></b>     | <b>21.312</b>           |                                                       | <b>131</b>                                                         |                                                    | <b>6.756.594</b>                  | <b>5,2</b>                                                                                                            |

Das Standortgutachten stammt aus dem Jahr 2000. Auf die Umrechnung der Tabelle von DM auf Euro wurde deshalb verzichtet.

Die Rundung einzelner Zahlen ist weitgehend vermieden worden.

\* Die Numerierung kennzeichnet die Lage der Mietflächen (vgl. z.B. Lageplan S. 7 und 18/19).

1) Mietdeckungsbeitrag = Miete/Umsatzerwartung in %.

2) Die Raumleistung ist niedriger als im Durchschnitt, weil sich ein OBI-Baumarkt in unmittelbarer Nähe befindet.

3) Die Festmiete für die ersten fünf Jahre beträgt DM 15,63/m<sup>2</sup> p.m. Die Jahresnettomiete beim Mieter Praktiker erhöht sich ab dem 6. Jahr, ungeachtet von Indexanpassungen auf DM 2.050.000, somit auf DM 16,43/m<sup>2</sup> p.m.

4) Erwartete Raumleistung für einen real,-/toom mit Standort Dachau. Sie ergibt sich aus dem bereits gebundenen Kaufkraftpotential und den Wettbewerbern Richtung München.

5) Das Umsatzverhältnis von Food zu Non-Food beträgt 62/38 (vgl. EHI „handel aktuell“ , 1996).

6) GfK erwartet für den Fachmarkt eine überdurchschnittliche Raumleistung, da er unmittelbar von der Frequenz des SB-Warenhauses profitiert.

7) Es wird erwartet, daß NuG-Betriebe (Nahrung- und Genussmittel) ca. 27 % des Umsatzes der Shopzone erzielen.

8) Zwischen real,- und dem Vermieter ist bei Mietbeginn eine Einmalzahlung von DM 2 Mio. vereinbart worden. Berücksichtigt man diese Einmalzahlung als lineare Mietzinsreduzierung über 5 Jahre, so reduziert sich die von diesem Mieter zu zahlende Miete pro m<sup>2</sup> und Monat über die ersten 5 Mietjahre von DM 25,00 auf DM 22,42.

9) Für die Fachmärkte in Bauteil II werden von GfK im Vergleich zum Sollumsatz unterdurchschnittliche Raumleistungen erwartet. Die Bauteile I und II des InCenter sind baulich durch eine Straße getrennt. Somit können die Fachmärkte in Bauteil II nur teilweise von der Frequenz des SB-Warenhaus profitieren. Außerdem werden die firmenspezifischen Raumleistungen der benannten Betreiber von der GfK Marktforschung niedriger eingeschätzt. (Anmerkung: Abweichend hiervon schätzt der Mieter expert TechnoMarkt (FM 3 und FM 4) die Raumleistung mit jeweils DM 10.000/m<sup>2</sup> p.a. ein. Hierbei berücksichtigt der Mieter seine derzeitige Umsatzleistung im benachbarten AEZ von DM 16.000/m<sup>2</sup> p.a.)

10) In dieser Flächenzusammenstellung wurde die Mietfläche EGD (Erlebnisgastronomie) mit 1.110 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt.



# InCenter Dachau

## Mikrostandort Einzelhandelsgebiet ‚Am Schwarzen Graben‘

### VIII. Marktakzeptanz

Das InCenter ist ein Jahr nach seiner Eröffnung bereits ein fester und bedeutender Faktor der Einzelhandelslandschaft nicht nur in Dachau und seinem Umfeld, sondern auch im Großraum München geworden.

So berichtet der Marktleiter des toom SB-Warenhauses im InCenter, daß mehr als 40 % der Kunden aus dem Münchner Norden kommen.

Das Angebot des InCenter wird hervorragend akzeptiert. Die Mieter des InCenter berichten über sehr zufriedenstellende bis weit über Plan liegende Umsätze:

#### **1. REWE / toom SB-Warenhaus, 13.359 m<sup>2</sup> Mietfläche**

„Das Geschäftsjahr 2001 war für den Standort Dachau mehr als zufriedenstellend. Wir hatten mehr als 30 % Plus zum geplanten Umsatz und einen stetigen Zuwachs an Kunden. Der Durchschnittseinkauf konnte um mehr als 10 % gesteigert werden. ....kennzeichnend für den Standort ist eine hohe Kaufkraft und ein Kundenprofil, das durch den großstädtischen Raum München geprägt ist. Dies zeigt unter anderem ein überdurchschnittlich hoher Umsatzanteil hochwertiger Lebensmittel.“

#### **2. Praktiker Bau- und Heimwerkermarkt, 10.400 m<sup>2</sup> Mietfläche**

„Der Praktiker in Dachau wurde vom ersten Tag an von den Kunden sehr gut angenommen. Der Planumsatz im Eröffnungsmonat wurde um fast 100 % übertroffen. Nach der ‚Startup Konsolidierung‘ blieb der Umsatz im ersten Geschäftsjahr im hohen Planniveau. Aufgrund eines kaufkräftigen Kundenstammes und eines stetigen Wachstums der umliegenden Städte und Gemeinden blickt der Praktiker im InCenter auf eine wirtschaftlich gesunde Entwicklung.“

Für das neue Geschäftsjahr sind die Erwartungen ... sehr positiv. Durch die Erfahrungen aus dem Eröffnungsjahr haben wir die Weichen für ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2002 gestellt.“

#### **3. expert TechnoMarkt, insgesamt 1.844 m<sup>2</sup> Mietfläche**

„Unsere Umsätze im Jahr 2001 waren sehr zufriedenstellend. Den Planumsatz von 11 Mio. € für dieses Geschäftsjahr (01.04.2001 – 31.03.2002) werden wir um ca. 8 % steigern können.“

#### **4. Vögele Textilmarkt, 800 m<sup>2</sup> Mietfläche**

Die Geschäftsleitung teilte mit, daß man mit den Umsätzen des ersten Geschäftsjahres sehr zufrieden sei und den erwarteten Planumsatz sehr deutlich überschritten habe. Der im ersten Jahr erreichte Umsatz entspricht bereits dem für das dritte Geschäftsjahr erwarteten. In den nächsten zwei Jahren erwartet man noch erhebliche Umsatzsteigerungen.

#### **5. Jello Schuhpark, 532 m<sup>2</sup> Mietfläche**

Nach Auskunft der Geschäftsführung liegt der Umsatz der Filiale im InCenter sehr gut im Plan. Für die nächsten zwei Jahre rechnet man mit einer erheblichen Steigerung. Der Nachfrage entsprechend habe man in der letzten Zeit auch höherpreisige Markenschuhe in das Sortiment der Filiale Dachau aufgenommen.

#### **6. mister + lady JEANS, 388 m<sup>2</sup> Mietfläche**

Der Mieter berichtet von Umsätzen über Plan, mit denen man sehr zufrieden sei.

#### **7. Centro Erlebnissgastronomie, 1.097 m<sup>2</sup> Mietfläche**

Unter dem 18.01.2002 berichtet die Geschäftsführung, daß man mit den Umsatzzahlen der ersten 10 Betriebsmonate voll zufrieden sei, einen ständigen neuen Zulauf von Gästen registriere und für das kommende Jahr noch Umsatzsteigerungen erwarte.

#### **8. BIG POINT Sportfachmarkt, Untermieter von REWE/toom, ca. 1.000 m<sup>2</sup> Mietfläche**

Der Geschäftsführer von BIG POINT sprach anlässlich der Pressekonferenz zum ersten Geburtstag des InCenter am 01.03.2002 von „hervorragenden Zahlen“.

### IX. E-commerce – Mögliche Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel

Die Begriffe „e-commerce“, „online-Verkauf“ und „business to consumer“ werden in den Medien anhaltend diskutiert. Welche Auswirkungen wird das Internet auf die Entwicklung des stationären Einzelhandels haben?

Diese Frage kann derzeit niemand verlässlich beantworten. Allerdings ist festzustellen, daß die Euphorie im Internetbereich, speziell soweit es um e-commerce, um den Verkauf über das Internet an Endverbraucher geht, inzwischen abgeflaut ist. Ursächlich hierfür waren vor allem spektakuläre Pleiten.

Die Lebensmittel-Zeitung berichtete über anhaltend hohe Verluste beim e-commerce-Unternehmen „Letsbuy-it.com“. Ebenfalls in der Lebensmittel-Zeitung äußerte sich im Rahmen einer Podiumsdiskussion ein leitender Mitarbeiter von Roland Berger & Partner eher kritisch zu den Überlebenschancen vieler Unternehmen in diesem Bereich.

Im Handelsblatt wurde in Zusammenhang mit einer Erhebung des Frankfurter Uni-Seminars für Logistik und Verkehr darauf verwiesen, daß Vertreter des Einzelhandels auf Erfahrungen bei Zustelldiensten (die ja online Aufträge abwickeln müssen) verweisen: In der Praxis stelle man bei Kunden eine fehlende Bereitschaft, für Zustelleistungen extra zu bezahlen, fest. Besteller seien zu vereinbarten Lieferterminen häufig abwesend. Reklamationen an der gelieferten Ware seien ein weiteres Problem.

In derselben Zeitung wird ausgeführt, daßvielleicht nur 12 % der hier tätigen Unternehmen anhaltend Erfolg haben werden, d. h. die Gewinnzone erreichen werden. Ungeachtet dessen haben so gut wie alle führenden Unternehmen des Einzelhandels inzwischen in „online-Aktivitäten“ investiert. Dies gilt für die METRO-Gruppe, für den englischen Lebensmittelfilialisten Tesco, für die französische Carrefour-Gruppe, für den europaweit führenden Baumarktbetreiber King Fischer, für

WalMart USA, für den führenden amerikanischen Baumarktkettenbetreiber Home Depot etc.

Gleichzeitig expandieren die Unternehmen des Einzelhandels aber weiter in die sogenannten „gemauerten Verkaufsstätten“, d. h. in konventionelle Einzelhandelsimmobilien bzw. schließen langfristige Mietverträge ab. Das beste Beispiel sind die Mietverträge der Beteiligungsgesellschaft mit der REWE- und METRO-Gruppe und anderen.

Die Lebensmittelzeitung titelte zu diesem Thema „Global Player überbieten sich gegenseitig“ und führt aus, daß WalMart und Ahold weltweit über 1000 Märkte eröffnen und METRO das China- und Rußland-Engagement verstärkt.

Die Prospektherausgeberin geht davon aus, daß ein Verkauf über das Internet in Zukunft fester Bestandteil im Einzelhandel sein wird, auch davon, daß sich die Marktanteile entsprechender Anbieter in Zukunft vergrößern werden, jedoch gleichzeitig davon, daß der sogenannte „stationäre Einzelhandel“ davon nicht wesentlich negativ beeinflusst wird und zwar aus folgenden Gründen:

1. Der Verkauf über das Internet ist letztendlich nichts anderes als ein modifizierter Katalogverkauf, bei dem der Bildschirm die Funktion der gedruckten Katalogseiten übernimmt. Schon jetzt hat der Katalogvertrieb einen nicht unbedeutenden Anteil am Gesamtmarkt erreicht und obwohl die hier führenden Unternehmen seit Jahren werbend im Markt tätig sind, hat dies den sogenannten „stationären Vertrieb“ nicht wesentlich beeinflusst. Heute schon und noch mehr in Zukunft werden die etablierten Kataloganbieter auch verstärkt über das Internet aktiv werden.

2. Anders als der stationäre Einzelhandel erlaubt ein Vertrieb über Katalog und/oder Internet nicht die Wahrnehmung bestimmter Bedürfnisse, die den stationären Einzelhandelseinkauf kennzeichnen. Hierzu gehört die Möglichkeit der physischen Wahrnehmung des Produktes, die Möglichkeit des An-

fassens, Fühlens, Riechens und Erprobens vor Ort.

Von besonderer Bedeutung ist dies sicherlich beim Einkauf von frischen Lebensmitteln. Aber auch bei Nonfood-Artikeln wie HiFi-Geräten etc. kommt einem Testerlebnis Bedeutung zu. Die Sortimentsvielfalt eines großen stationären Warenangebotes erzeugt zudem eine Einkaufsatmosphäre realer Art, die nach Meinung der Prospektherausgeberin auch die beste sogenannte „virtuelle Mall“ nur schwer ersetzen kann.

Bei vielen Produkten, speziell im Bereich „Textil/Schuhe“ besteht beim Katalog oder online-Einkauf ein nicht unerhebliches „PaßRisiko“.

3. Das weltweit präsente Internet ermöglicht einen umfassenden Preisvergleich. Dies wird dazu führen, daß eine Preisnivellierung stattfindet, so daß es kaum mehr möglich sein wird, Standardprodukte im stationären Handel zu höheren Preisen als im Internet anzubieten. Allerdings ist zu beachten, daß auch im Katalog oder im online-Geschäft nicht unerhebliche Kosten anfallen.

Während beim „stationären Einkauf“ der Kunde in der Regel den eigenen Transportaufwand (Fahrzeugkosten etc.) nicht dem Preis des erworbenen Warenkorbes zurechnet, muß ein Katalog- oder online-Versender die entsprechenden Kosten berücksichtigen. Hinzu kommt, daß der stationäre Einkauf keine besonderen Verpackungskosten auslöst, auch keine Kosten der Individualisierung des vom Käufer vor Ort selbst zusammengestellten Warenkorbes. Diese Kosten sind massiv.

So verwies Dr. Heiner Olbrich, Roland Berger & Partner, in der Lebensmittelzeitung darauf, daß bei einem angenommenen Einkaufskorb von DM 80 im Bereich von Drogeriewaren reine Logistikkosten von ca. DM 20 anfallen. Die Raumkosten der individuellen Verkaufsstellen könnten bei einem zentralisierten Verkauf über Katalog oder online (Zentrallagerabwicklung) möglicherweise geringer sein.

Allerdings ist zu berücksichtigen, daß

die durch eine Abwicklung über Zentrallager zwangsläufig bedingte größere Entfernung zum Endverbraucher zusätzliche Transport- und Logistikkosten auslöst.

Setzt man beim online-Versand für Individualisierung, Verpackung, Transport zusätzliche Kosten von 10 % des Umsatzes an, so liegt dieser Satz deutlich über den durchschnittlichen Raumkosten des stationären Handels, angesetzt mit 6 % bei SB-Warenhäusern (Quelle: EHI Betriebsvergleich der SB-Märkte, Supermärkte, Discounter - Jahresauswertung 1998, und Betriebsvergleich Verbraucher-märkte, SB-Warenhäuser - Jahresauswertung 1998).

Sicherlich wird die Konkurrenz über zunehmende online-Angebote eine Herausforderung für den stationären Einzelhandel sein, die traditionellen Stärken im Bereich des physischen Angebots und des Einkaufserlebnisses noch zu fördern, um sich insoweit von den neuen Angebotsformen abzugrenzen.

Zunehmend werden aber auch die stationären Einzelhändler ergänzend über den Direktvertrieb auch über online aktiv werden vor allem mit dem Ziel, Kunden außerhalb der traditionellen Einkaufsbereiche stationärer Verkaufsstellen zu gewinnen. Erkennbar ist auch, daß viele der großen Einzelhandelsunternehmen die Konfektionierung und Versendung von katalog- oder online-geordneten Waren über geeignete stationäre Verkaufsstellen dezentral durchführen. Dies könnte bspw. zu in der Zukunft vergrößerter Lagerhaltung führen.

4. Abschließend sei darauf hingewiesen, daß Einkaufen eben nicht nur der Bedarfsdeckung dient. Einkaufen war und ist ein Erlebnis für die Sinne – Sehen, Fühlen und Riechen. Der Begriff „Einkaufsummel“ beschreibt das einigermaßen zutreffend. Dazu gehört auch das „Sehen und Gesehen werden“, die Begegnung mit anderen, die „schöpferische Pause“ beim Verzehr einer Kleinigkeit in der Mall etc. Kein Wunder also, daß Einkaufen eine der beliebtesten Freizeitbeschäftigungen der Deutschen ist.



# Mieter und Mietverträge

## 1. Mieter- und Flächenaufstellung

| Mieter *                      | Nutzung                                                     | Vertrags-<br>laufzeit<br>in Jahren | Option<br>Anzahl/<br>Jahre <sup>1)</sup> | Mietan-<br>passungs-<br>index <sup>2)</sup> | Mietfläche nach<br>Mietvertrag |              | Miet-<br>zins/m <sup>2</sup><br>Monat (€) |  |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|--------------|-------------------------------------------|--|
|                               |                                                             |                                    |                                          |                                             | in m <sup>2</sup>              | in %         |                                           |  |
| <b>real,- / toom</b>          | SB-Warenhaus<br>mit Mall und<br>Konzessionärsfläche         | 20                                 | 2 x 5                                    | 2-10 P-66,66                                | 13.359,25                      | 45,6         | 12,78                                     |  |
| <b>Praktiker</b>              | Baumarkt mit Garten-<br>Center, Baustoffe und<br>Freifläche | 17                                 | 2 x 5<br>1 x 3                           | 2-10%-66,66                                 | 10.400,00                      | 35,5         | 7,99                                      |  |
| <b>expert<br/>TechnoMarkt</b> | Elektrofachmarkt<br>Elektrofachmarkt                        | 15                                 | 2 x 5                                    | 1,5-10P-66,66                               | 958,64                         | 3,3          | 11,76 <sup>6)</sup>                       |  |
|                               |                                                             | 15                                 | 2 x 5                                    | 1,5-10P-66,66                               | 885,15                         | 3,0          | 11,76 <sup>6)</sup>                       |  |
| <b>Jello</b>                  | Schuhfachmarkt                                              | 10                                 | 2 x 5                                    | 0-10%-66 2/3                                | 532,00                         | 1,8          | 11,76                                     |  |
| <b>Vögele</b>                 | Bekleidungs-<br>fachmarkt                                   | 10                                 | 1 x 5                                    | 0-10%-66,66                                 | 800,00                         | 2,7          | 11,76                                     |  |
| <b>Walter</b>                 | Optik/Schmuck/<br>Uhren/Hörakustik                          | 10                                 | 2 x 5                                    | 0-10P-66,66                                 | 351,08                         | 1,2          | 15,08                                     |  |
| <b>Vitalia</b>                | Reformhaus                                                  | 10                                 | 2 x 5                                    | 0-10P-66,66                                 | 322,50                         | 1,1          | 15,08                                     |  |
| <b>Sessner</b>                | Foto/Video                                                  | 10                                 | 2 x 5                                    | 0-10P-66,66                                 | 212,64                         | 0,7          | 15,08                                     |  |
| <b>mister+lady JEANS</b>      | Bekleidungsfachmarkt                                        | 7                                  | 1 x 3                                    | 0-10%-66,66                                 | 388,56                         | 1,3          | 15,08                                     |  |
| <b>Centro</b>                 | Gastronomie                                                 | 10                                 | 2 x 5                                    | 2-10P-100                                   | 1.096,74                       | 3,8          | 11,76                                     |  |
| <b>Summe</b>                  |                                                             |                                    |                                          |                                             | <b>29.306,56</b>               | <b>100,0</b> |                                           |  |

\* Die exakte Firmierung ist der anschließenden Detaildarstellung zu entnehmen

<sup>1)</sup> Alle Mietverträge haben eine feste Vertragslaufzeit. Darüber hinaus haben alle Mieter bis auf einen einseitig das Recht, den Mietvertrag ein- oder zweimal um 5 Jahre zu verlängern. Der Mieter Praktiker hat als einziger Mieter zudem noch eine weitere Option von 3 Jahren, die allerdings nur dann ausgeübt werden kann, wenn zuvor die zwei Optionen mit 5-jähriger Verlängerung ausgeübt wurden.

<sup>2)</sup> Bei allen Mietverträgen wurde eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Bis auf den Vertrag mit Centro basieren alle Regelungen auf dem Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte auf der Basis 1995 = 100, ermittelt vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, für die gesamte Bundesrepublik. Bei dem Mietvertrag mit Centro wurde statt dessen die Basis 1991 = 100 vereinbart. Die Zahlenkolumnen bedeuten im einzelnen folgendes:

Erste Zahl: Freijahre, in denen sowohl die Anfangsmiete unverändert bleibt, wie auch der Lebenshaltungskostenindex für eine etwaige Mietanpassung nicht läuft.

Zweite Zahl:

a) Prozentangabe (z. B. 10 %) – prozentuale Veränderung des Lebenshaltungskostenindex, welcher überschritten werden muß, damit eine Mietanpassung stattfinden kann (Beispiel: Ausgangsindex 145 + 10 % = 159,5, Erhöhungsmöglichkeit ab 159,6).

b) Punktmäßige Veränderung des Lebenshaltungskostenindex, ansonsten wie a) (Beispiel: Ausgangsindex 145 + 10 Punkte = 155, Erhöhungsmöglichkeit ab 155,1).

Dritte Zahl: Prozentsatz der prozentualen Änderung, mit dem die Mietanpassung erfolgt (Beispiel: Veränderung des Lebenshaltungskostenindex um 10,1 %, Mietanpassung 66,66 %, d. h. die Miete kann um 6,73 % erhöht werden.)

<sup>3)</sup> Alle Mietverträge sehen vor, daß die Betriebs- und Nebenkosten des Fachmarktzentrums gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs.1 II. BV in der jeweils gültigen Fassung umlagfähig sind. Eine Aufstellung der vorgenannten Anlage 3 ist jedem einzelnen Mietvertrag als Anlage beigelegt. Auch die Mietverträge mit real,- und Praktiker sehen diese Nebenkostenregelung vor, allerdings mit folgenden Ausnahmen: Beide Mieter tragen in Bezug auf die Grundsteuer nur etwaige Erhöhungen. Die Anfangsbelastung der Grundsteuer verbleibt hingegen beim Vermieter. Der Mietvertrag mit Praktiker sieht vor, daß der Mieter nur die Hälfte der Kosten einer Elementarschadenversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel) für den Mietgegenstand übernimmt.

<sup>4)</sup> Die Mietbelastung wird durch eine Zahlung zu Lasten des Verkäufers (vgl. Sie hierzu die entsprechenden Ausführungen unter „Vertragliche Grundlagen/Kaufvertrag“) in Höhe von € 1.022.584 (= DM 2.000.000) reduziert. Bei einer Verteilung dieser Sonderzahlung z. B. über die ersten fünf Mietjahre ergibt sich eine Mietentlastung in Höhe von € 204.517 p.a.. Diese Mietentlastung wurde auch in den Berechnungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) berücksichtigt.

<sup>5)</sup> Praktiker zahlt für das Mietobjekt im 1. bis zum 5. Mietjahr € 997.019. Ab dem 6. Mietjahr erhöht sich die Jahresmiete um € 51.129 auf € 1.048.148. Etwaige in der Zwischenzeit eintretende Mietanpassungen aufgrund gestiegener Lebenshaltungskosten bleiben hiervon unberührt. Bei der Kaufpreisermittlung wurde dieser vertraglich vereinbarten Mieterhöhung ab dem 6. Jahr in der Form Rechnung getragen, daß ein durchschnittlicher Jahresmietwert unter Berücksichtigung der vereinbarten Festmietzeit zugrunde gelegt wurde. Der kaufpreisrelevante Betrag beläuft sich auf € 1.033.110 ((€ 997.019 x 5 Jahre) + (€ 1.048.148 x 12 Jahre) : 17 Jahre Festmietzeit).

<sup>6)</sup> Mit der Firma expert TechnoMarkt wurden über zwei Mietflächen Mietverträge abgeschlossen. Beide Verträge sehen vor, daß der monatliche Mietzins pro m<sup>2</sup> in den ersten 18 Monaten DM 22,00 (€ 11,25) beträgt. Ab dem 19. Monat steigt der Mietzins auf den in der Tabelle angegebenen Mietzins von DM 23,00 (€ 11,76) pro m<sup>2</sup>/Monat. Bei der Kaufpreisfestlegung ist dieser Mietzins mit DM 22,90 (€ 11,71) pro m<sup>2</sup>/Monat berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich wie bei der Fußnote 5) um das arithmetische Mittel des Mietzinses über die Vertragslaufzeit ((€ 11,25 x 18 Monate) + (€ 11,76 x 162 Monate) : 180 Monate).

<sup>7)</sup> Hierin sind € 6.135 p.a. (DM 1000 p.m.) für die Nutzung der Terrasse enthalten.

Durch die Umrechnung von DM auf Euro sind geringfügige Rundungsdifferenzen möglich.

|  | Miete p. a.             |              | Nebenkostenregelung <sup>3)</sup>     | Sicherheitsleistung des Mieters in € <sup>7)</sup> |
|--|-------------------------|--------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|
|  | in €                    | in %         |                                       |                                                    |
|  | 2.049.143 <sup>4)</sup> | 52,9         | II. BV Sonderregelung bei Grundsteuer | entfällt                                           |
|  | 997.019 <sup>5)</sup>   | 25,7         | II. BV Sonderregelung bei Grundsteuer | entfällt                                           |
|  | 129.398<br>119.479      | 3,3<br>3,1   | II. BV<br>II. BV                      | 25.017<br>23.099                                   |
|  | 75.074                  | 1,9          | II. BV                                | 21.771                                             |
|  | 112.893                 | 2,9          | II. BV                                | 32.739                                             |
|  | 63.544                  | 1,6          | II. BV                                | 18.428                                             |
|  | 58.372                  | 1,5          | II. BV                                | 16.928                                             |
|  | 38.487                  | 1,0          | II. BV                                | 11.161                                             |
|  | 70.328                  | 1,8          | II. BV                                | –                                                  |
|  | 160.904 <sup>7)</sup>   | 4,3          | II. BV                                | 40.392                                             |
|  | <b>3.874.641</b>        | <b>100,0</b> |                                       | <b>190.005</b>                                     |



Hinweistafel InCenter Bauteil II

Die tabellarische Mieter- und Flächenaufstellung des InCenter Dachau zeigt auf, daß die zur METRO AG gehörenden Unternehmen *real*, - und Praktiker mit insgesamt 23.759,25 m<sup>2</sup> (81,1 % der Gesamtfläche) und mit anfänglich insgesamt € 3.046.162 Jahresmiete (ca. 78 % der Gesamtjahresmiete) die Hauptbonitätsträger und Ankermieter des InCenter sind.

Als zusätzlicher Bonitätsträger für das SB-Warenhaus (52,9 % der Miete) haftet der neue Untermieter und Betreiber, die REWE Großflächen Gesellschaft mbH.



Hinweistafel InCenter Bauteil I

## 2. Detailinformationen zu Mietern und Mietverträgen

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

### SB-Warenhaus:

**Mieter:** *real*, - SB-Warenhaus GmbH, Alzey

**Untermieter und Betreiber:** REWE Großflächengesellschaft mbH, Köln



Die REWE Großflächengesellschaft mbH trat am 29.01./07.02.2001 unter vollinhaltlicher Übernahme aller mietvertraglichen Verpflichtungen von *real*, - als Untermieter und Betreiber in das Mietverhältnis zwischen der Vermieterin und *real*, - ein.

### Hintergrund:

Die REWE-Gruppe verfolgt seit einiger Zeit das Ziel einer starken Präsenz im süddeutschen Raum, insbesondere im Großraum München. Der Einstieg gelang im Jahr 1999/2000 mit der Übernahme eines bestehenden Einkaufszentrums in Olching bei Fürstenfeldbruck. Das dort von REWE betriebene toom SB-Warenhaus verzeichnet seit seiner Übernahme sehr hohe Umsatzsteigerungen. Die Umsatzeleistungen liegen heute sehr deutlich über dem Branchendurchschnitt. Dieser außerordentliche Erfolg hat das Interesse der REWE-Gruppe an einer deutlichen Ausweitung der Präsenz im kaufkraftstarken Großraum München zusätzlich verstärkt. Dies ist durch die Übernahme des Standortes Dachau von der Metro/*real*, - gelungen.

Als Ausgleich hierfür hat Metro/*real*, - einen vergleichbar attraktiven Standort der REWE/toom in Göttingen erhalten. Durch die Übernahme des großen toom-Marktes kann *real*, - seine Markt-





# Mieter und Mietverträge

präsenz in diesem Gebiet erheblich verstärken. Durch den jetzt vollzogenen Standorttausch ergeben sich für beide Unternehmen erhebliche Synergieeffekte z.B. bei Werbung und Logistik.

## Rechtliche Auswirkungen

Der Mietvertrag mit *real,-* erlaubt ausdrücklich eine Untervermietung. Nach den Vereinbarungen wird die REWE Großflächengesellschaft mbH als Untermieter der *real,-* SB-Warenhaus GmbH die SB-Warenhaus-Fläche im InCenter Dachau betreiben.

Die Vermieterin dürfte einer solchen Untervermietung nur aus wichtigem Grund widersprechen. Die Verpflichtungen von *real,-* gegenüber der Vermieterin, insbesondere die Haftung der Mieterin für die Mietzahlung, bleiben durch das Untermietverhältnis unberührt. *real,-* tritt im Zusammenhang mit der Begründung des Untermietverhältnisses sämtliche Ansprüche gegenüber REWE/toom aus dem Untermietverhältnis sicherungshalber an die Vermieterin ab. Damit sind ab Begründung des Untermietverhältnisses sowohl *real,-* wie auch REWE/toom im Verhältnis zur Vermieterin Bonitätsträger.

Für die Objektgesellschaft ergibt sich eine gegenüber der bisher bestehenden Vertragslage massiv verstärkte, zusätzliche Absicherung, da sowohl der Untermieter wie auch weiterhin der Mieter für die Mietzahlungen einstehen.

**Ergebnis: Wohl einmalig haften hier zwei der größten europäischen Filialunternehmen gleichzeitig.**

Der Betreiberwechsel von *real,-* auf REWE hat auch betriebswirtschaftlich keine negativen Auswirkungen. REWE ist ebenso wie *real,-* ein erstklassiger Betreiber derartiger Großflächen. Aufgrund der Nähe des Standortes Dachau zum Standort in Olching ergeben sich für REWE zusätzliche Synergieeffekte, insbesondere im Marketingbereich. Die Aussagen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zu den erwarteten standort-spezifischen Umsatzleistungen des SB-Warenhauses werden durch den Betreiberwechsel nicht berührt. Dies hat die GfK in ei-

nem Schreiben an die Objektgesellschaft ausdrücklich bestätigt.

## Hauptmieter

*real,-* SB-Warenhaus GmbH, Alzey

Die *real,-* SB-Warenhaus GmbH, Alzey, ist ein Unternehmen der METRO AG, des zweitgrößten Handelskonzerns in Europa. Das Stammkapital der Mieterin beträgt 80.000.250 Euro. Hiervon hält die *real,-* SB-Warenhaus Holding GmbH 80 Mio. Euro, die METRO AG 250 Euro.

Am 30.11.1999 wurden zwischen der *real,-* SB-Warenhaus GmbH und der *real,-* SB-Warenhaus Holding GmbH ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Das Stammkapital der *real,-* SB-Warenhaus Holding GmbH beträgt € 81.806.701 (DM 160 Mio.) Alleinige Gesellschafterin ist die METRO AG.

## Untermieter und Betreiber

REWE Großflächengesellschaft mbH, Köln

Die REWE Großflächengesellschaft mbH betreibt die großflächigen SB-Warenhäuser der REWE-Gruppe mit einem Umsatz in Höhe von rd. 1,7 Milliarden €.

Das Marktsegment der größeren Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser der REWE-Handelsgruppe, zu denen unter dem Dach der REWE Deutscher Supermarkt KGaA alle Märkte mit einer Verkaufsfläche über 3.000 m<sup>2</sup> gezählt werden, hat sich 2001 gut behauptet.

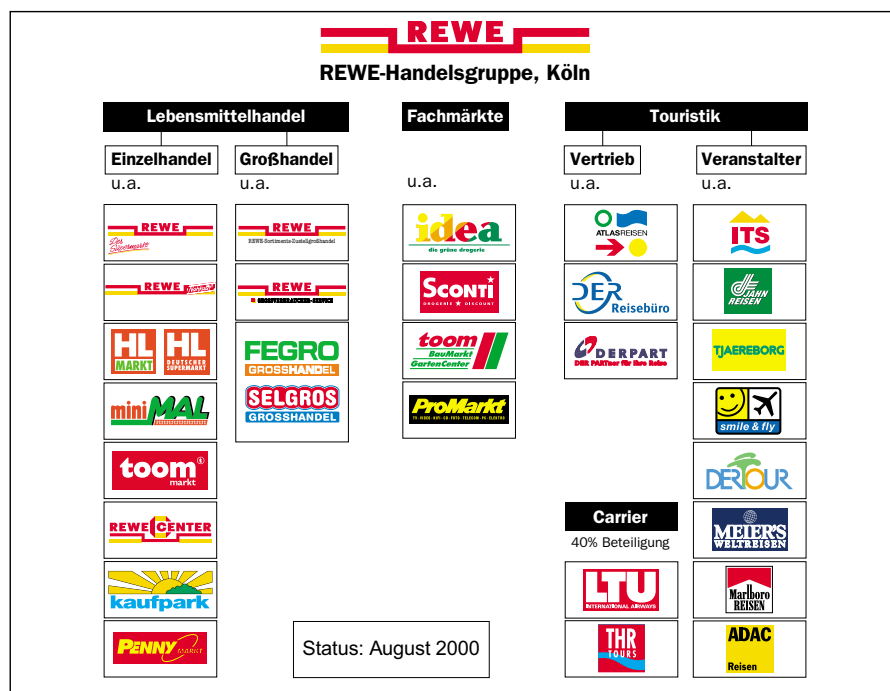
Die 160 Märkte erzielten einen Umsatz in Höhe von rd. € 2,4 Milliarden.

Die REWE Handelsgruppe hat mit einem Umsatzsprung in 2001 um € 3 Milliarden auf jetzt über € 37 Mrd. ihre Position im Spitzentrio des europäischen Handels untermauert.

Die Umsatzsteigerung gegenüber 2000 von 8,4 % ist laut REWE eine der größten Zuwachsraten unter den führenden europäischen Handelsunternehmen.

Für 2001 wird ein Cash flow von knapp € 1 Milliarde und ein Ergebnis von ca. € 350 Mio. erwartet.

Der Außenumsatz der Handelsgruppe in Deutschland (Gesamtaufenumsatz ./.. Gesamtumsatz Ausland) stieg von € 28,51 Milliarden in 2000 auf € 29,89 Mrd. in 2001. Der Lebensmitteleinzelhandel steigerte die Erlöse um 2,7 % auf € 19,7 Mrd.



Insgesamt sieht sich der REWE Konzern im europäischen Konzentrationsprozeß gut aufgestellt. Mit einem Investitionsvolumen von rd. € 700 Mio. will das Handelsunternehmen seine führende Position auch 2002 ausbauen und seinen Gesamtaufumsatz auf € 40 Mrd. steigern. Das Geschäftsfeld „Lebensmittel“ sieht REWE dabei als „sichere Bank“.

Zum Erfolg des Geschäftsjahrs 2001 haben alle Geschäftsfelder der REWE Gruppe beigetragen. 22,9 Mrd. € oder 61 % des neuen Rekordumsatzes wurden im Lebensmittelhandel in Deutschland erwirtschaftet. Die Fachmärkte setzten 2,3 Mrd. € um. Die REWE Touristik ist mit einem Umsatz von 4,7 Mrd. € eine gewichtige Säule der Gruppe. Durch die überproportionalen Zuwächse der REWE Auslandstöchter auf einen Gesamtumsatz von 7,7 Mrd. € in Österreich, Frankreich, Italien, Polen, Ungarn, Tschechien, Slowakei, Kroatien, Rumänien, Ukraine und Bulgarien ist der Auslandsanteil am Gesamtumsatz der REWE Gruppe auf über 20 % gestiegen.

In Europa betrieb die REWE Gruppe zum 31.12.2001 insgesamt 11.530 Märkte. 186.834 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (+ 7.834) erwirtschafteten einen Einzelhandelsumsatz von 31,5

Mrd. €, 1,9 Mrd. € oder 6,3 % mehr als im Vorjahr.

Im deutschen Einzelhandel erzielten 139.434 Beschäftigte einschließlich Touristik einen Umsatz von 24,3 Mrd. € (+ 2,7 %), davon 19,7 Mrd. € (+ 2,7 %) im Lebensmitteleinzelhandel.

Erfolgreich im Discountsegment bewegen sich die Penny-Märkte. Bereits 1.500 auf ein neues Konzept umgestellte Märkte erreichten zweistellige Umsatzzuwächse. Insgesamt erzielten die rd. 2.300 Märkte einen neuen Rekordumsatz von 4,9 Mrd. € (+ 7 %). Über 160 großflächige Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser unter den Namen toom, Globus, REWE Center und Petz erzielten einen Umsatz von € 2,4 Mrd.

Größtes Filialunternehmen der REWE Handelsgruppe ist die REWE Deutscher Supermarkt Kommanditgesellschaft auf Aktien, Mainz-Kastel, mit einem Gesamtumsatz von über € 16 Milliarden.

Für den gesamten Konzern erfolgt die Warenbeschaffung durch den Zentraleinkauf in Köln. Das Einkaufsvolumen von € 192 Milliarden und die wirksame Umsetzung von Vermarktungsstrategien verschaffen der REWE eine starke Position am Beschaffungsmarkt.

Ein dichtes Netz von 28 Lagerstandorten in ganz Deutschland, modernste Logistikanlagen und Lkw-Flotten garantieren eine reibungslose Warenversorgung.

Die REWE Märkte zeigen Kompetenz in allen Sortimenten. Neben den Markenartikeln der Industrie gewinnen die Eigenmarken zunehmend an Bedeutung. Große Dachmarken für die Vollsortimenter sind Salto, Erlenhof und Today. Im Preiseinstiegsbereich hat sich die Marke „ja!“ etabliert.

Mit Füllhorn-Naturkost aus ökologischem Landbau ist die REWE größter Vermarkter von Ökoprodukten auf dem deutschen Markt.

Die REWE-Gruppe steht auf einem soliden finanziellen Fundament. Allein die REWE Zentrale weist ein Eigenkapital von € 890 Mio. aus. Der Konzern erwirtschaftet jährlich einen Cash-Flow von knapp € 1 Mrd. In Modernisierung und Expansion des Ladennetzes, in die Logistik und die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter werden Millionenbeträge investiert. Die REWE gehört in Deutschland zu den größten Ausbildungsbetrieben.

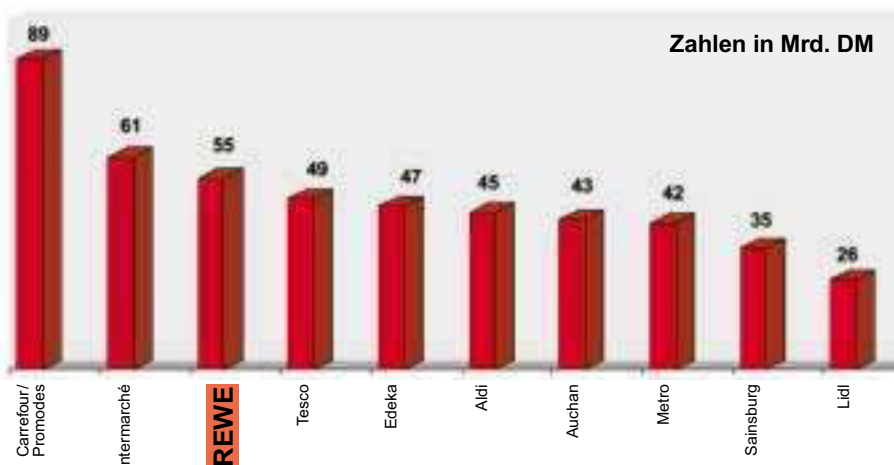
Das Gesellschaftskapital des Unternehmers und Betreibers, der REWE Großflächengesellschaft mbH beträgt





# Mieter und Mietverträge

## Die zehn größten Lebensmittelhändler in Europa



Quelle: Handelsblatt, 28.12.2000

über € 100 Mio., es wird vollständig von der REWE Deutscher Supermarkt KGaA, Mainz-Kastel, gehalten.

Das Eigenkapital der REWE Deutscher Supermarkt KGaA beträgt über € 300 Mio. Persönlich haftender Gesellschafter ist Dipl.-Kfm. Hans Reischl.

Das Kapital der REWE Deutscher Supermarkt KGaA wird mehrheitlich von der REWE Zentralfinanz eG, Köln, gehalten. Sie steht unter der einheitlichen Leitung der REWE Beteiligungs Holding AG und damit auch der REWE Zentralfinanz eG. Hans Reischl ist Vorstandsvorsitzender der REWE Zentralfinanz eG und zugleich auch der REWE Zentral AG.

| REWE Handelsgruppe <sup>1)</sup>              |                     | 2000    | 2001    | Veränderungen 2000/2001 |          |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------|---------|-------------------------|----------|
| <b>Gesamtaufumsatz</b> <sup>2)</sup>          | Mrd. €, netto       | 34,63   | 37,54   | + 2,91                  | + 8,40 % |
| davon: Deutschland                            | Mrd. €, netto       | 28,34   | 29,84   | + 1,51                  | + 5,32 % |
| <b>Einzelhandelsumsatz</b>                    | Mrd. €, netto       | 29,63   | 31,51   | + 1,88                  | + 6,33 % |
| davon: Deutschland                            | Mrd. €, netto       | 23,80   | 24,26   | + 0,46                  | + 1,95 % |
| <b>Großhandelsumsatz</b>                      | Mrd. €, netto       | 8,17    | 8,53    | + 0,36                  | + 4,39 % |
| <b>Umsatz Rewe-Zentral</b>                    | Mrd. €, netto       | 18,51   | 18,69   | + 0,18                  | + 0,97 % |
| <b>Anzahl der Märkte</b>                      |                     | 11.788  | 11.530  | - 258                   | - 2,19 % |
| <b>Verkaufsfläche</b>                         | Tsd. m <sup>2</sup> | 8.538   | 8.678   | + 140                   | + 1,64 % |
| <b>Anzahl der Beschäftigten</b> <sup>3)</sup> |                     | 179.000 | 186.834 | + 7.834                 | + 4,38 % |
| davon: Deutschland                            |                     | 138.500 | 139.434 | + 934                   | + 0,67 % |

## Geschäftsfeld: Lebensmittelhandel in Deutschland

|                                               |               |         |         |         |          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------|---------|---------|----------|
| <b>Gesamtsatz</b> <sup>2)</sup>               | Mrd. €, netto | 22,24   | 22,86   | + 0,62  | + 2,79 % |
| <b>Einzelhandelsumsatz</b>                    | Mrd. €, netto | 19,14   | 19,66   | + 0,52  | + 2,72 % |
| davon: selbst. Einzelhandel                   | Mrd. €, netto | 5,96    | 6,17    | + 0,21  | + 3,53 % |
| Filialen                                      | Mrd. €, netto | 13,18   | 13,49   | + 0,31  | + 2,36 % |
| <b>Anzahl der Märkte</b>                      |               | 7.626   | 7.326   | - 300   | - 3,93 % |
| davon: selbst. Einzelhandel                   |               | 3.195   | 3.005   | - 190   | - 5,95 % |
| Filialen                                      |               | 4.431   | 4.321   | - 110   | - 2,48 % |
| <b>Anzahl der Beschäftigten</b> <sup>3)</sup> |               | 119.700 | 118.500 | - 1.200 | - 1,00 % |

## Geschäftsfeld: Fachmärkte

|                                               |               |        |        |        |           |
|-----------------------------------------------|---------------|--------|--------|--------|-----------|
| <b>Einzelhandelsumsatz</b>                    | Mrd. €, netto | 2,36   | 2,31   | - 0,05 | - 2,24 %  |
| <b>Anzahl der Märkte</b>                      |               | 999    | 784    | - 215  | - 21,52 % |
| <b>Anzahl der Beschäftigten</b> <sup>3)</sup> |               | 12.900 | 13.050 | + 150  | + 1,16 %  |

## Geschäftsfeld: Touristik

|                                               |               |       |       |         |           |
|-----------------------------------------------|---------------|-------|-------|---------|-----------|
| <b>Gesamtsatz konsolidiert</b>                | Mrd. €, netto | 3,90  | 4,72  | + 0,82  | + 21,02 % |
| <b>Vertriebsumsatz</b>                        | Mrd. €, netto | 2,30  | 2,29  | - 0,01  | - 0,18 %  |
| <b>Veranstalterumsatz</b>                     | Mrd. €, netto | 1,89  | 2,74  | + 0,85  | + 45,06 % |
| <b>Anzahl der Reisebüros</b>                  |               | 818   | 878   | + 60    | + 7,33 %  |
| <b>Anzahl der Beschäftigten</b> <sup>3)</sup> |               | 5.900 | 7.884 | + 1.984 | + 33,63 % |

## Geschäftsfeld: Ausland

|                                               |               |        |        |         |           |
|-----------------------------------------------|---------------|--------|--------|---------|-----------|
| <b>Gesamtsatz</b> <sup>2)</sup>               | Mrd. €, netto | 6,12   | 7,65   | + 1,53  | + 25,16 % |
| <b>Einzelhandelsumsatz</b>                    | Mrd. €, netto | 5,84   | 7,25   | + 1,41  | + 24,19 % |
| <b>Anzahl der Märkte</b>                      |               | 2.345  | 2.542  | + 197   | + 8,40 %  |
| <b>Anzahl der Beschäftigten</b> <sup>3)</sup> |               | 40.500 | 47.400 | + 6.900 | + 17,04 % |

<sup>1)</sup> Aktivitäten in Deutschland und im europäischen Ausland (Österreich, Italien, Frankreich, Ungarn, Polen, Tschechien, Slowakei, Kroatien, Rumänien, Ukraine und Bulgarien).

<sup>2)</sup> Der Gesamtaufumsatz setzt sich zusammen aus den Einzelhandelsumsätzen und den darin noch nicht erfassten Umsätzen des Großhandels einschließlich der C & C-Umsätze sowie der Reiseveranstalter.

<sup>3)</sup> Gerechnet in Vollzeitbeschäftigten.

Zwischen der REWE Großflächengesellschaft mbH und der REWE Deutscher Supermarkt KGaA besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Im Rahmen dieses Vertrages steht das beherrschende Unternehmen für die Verbindlichkeiten des beherrschten Unternehmens ein. Bei Beendigung eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages kann der dadurch begünstigte Gläubiger der beherrschten Gesellschaft Sicherheit verlangen.

Sowohl die Mieterin wie auch die Gesellschafterin REWE Deutscher Supermarkt KGaA werden von dem Auskunftsunternehmen, bei dem die Objektgesellschaft Büroauskünfte eingeholt hat, sehr positiv bewertet.

### Untermietvertrag

Folgender Untermietvertrag wurde zwischen der *real*,- SB-Warenhaus GmbH, Alzey und der REWE Großflächengesellschaft mbH, Köln, am 29.01./07.02.2001 geschlossen.

1. *real*,- SB-Warenhaus GmbH als Gesamtrechtsnachfolger der *real*,- SB-Warenhaus GmbH & Co. KG hat von EEW GmbH Kommunal- und Gewerbebau das Objekt in Dachau, Schwarzer Graben, gemäß Mietvertrag vom 14./21.04.1998, 1. Nachtrag vom 05.05.1998, 2. Nachtrag vom 27.11./02.12.1998, 3. Nachtrag vom 08.02./18.02.1999, 4. Nachtrag vom 28.09.1999, sowie 5. Nachtrag vom 10.08.2000 angemietet. Der Mietvertrag und die Nachträge sind den Parteien bekannt.

2. Das vorgenannte SB-Warenhaus in Dachau wird hiermit im Wege der Untervermietung REWE ab dem 01.01.2001 überlassen.

3. Für das Untermietverhältnis gelten dieselben vertraglichen Bedingungen, die auch für das Hauptmietverhältnis zwischen *real*,- und EEW GmbH Kommunal- und Gewerbebau Gültigkeit haben, wobei *real*,- an die Stelle von EEW GmbH Kommunal- und Gewerbebau und REWE an die Stelle von *real*,- tritt.

Damit hat REWE alle von *real*,- nach dem Hauptmietvertrag zwischen *real*,- und EEW GmbH Kommunal- und Gewerbebau obliegenden Pflichten, insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherung, Aufrechterhaltung und Ordnung, Instandhaltung, Renovierung zu er-

füllen. Die Parteien vereinbaren, daß diese Verpflichtungen REWE auch direkt gegenüber dem Hauptvermieter EEW GmbH Kommunal- und Gewerbebau zu erfüllen hat.

4. Soweit Optionen oder Kündigungen auszusprechen sind, hat REWE die Verpflichtung, *real*,- jeweils 3 Monate vor den im Hauptmietverhältnis festgelegten Terminen verbindlich schriftlich zu informieren, ob er deren Ausführung wünscht.

### Mietvertrag

Der Mietvertrag wurde am 14./21.04.1998 zwischen der EEW GmbH Kommunal- und Gewerbebau, Sindelfingen, und der *real*,- SB-Warenhaus GmbH, Alzey, geschlossen. Darüberhinaus folgten noch insgesamt 7 Nachträge, zuletzt vom 04.09.2001.

Nachfolgend wird der wesentliche Vertragsinhalt dargestellt.

Die Gesamtmietfläche ist eine Nettogrundfläche gem. DIN 277 (Nutz-, Funktions- und Verkehrsfläche).

Mehrflächen aufgrund behördlicher Forderung bzw. auf Wunsch des Mieters erhöhen die Gesamtmietfläche.

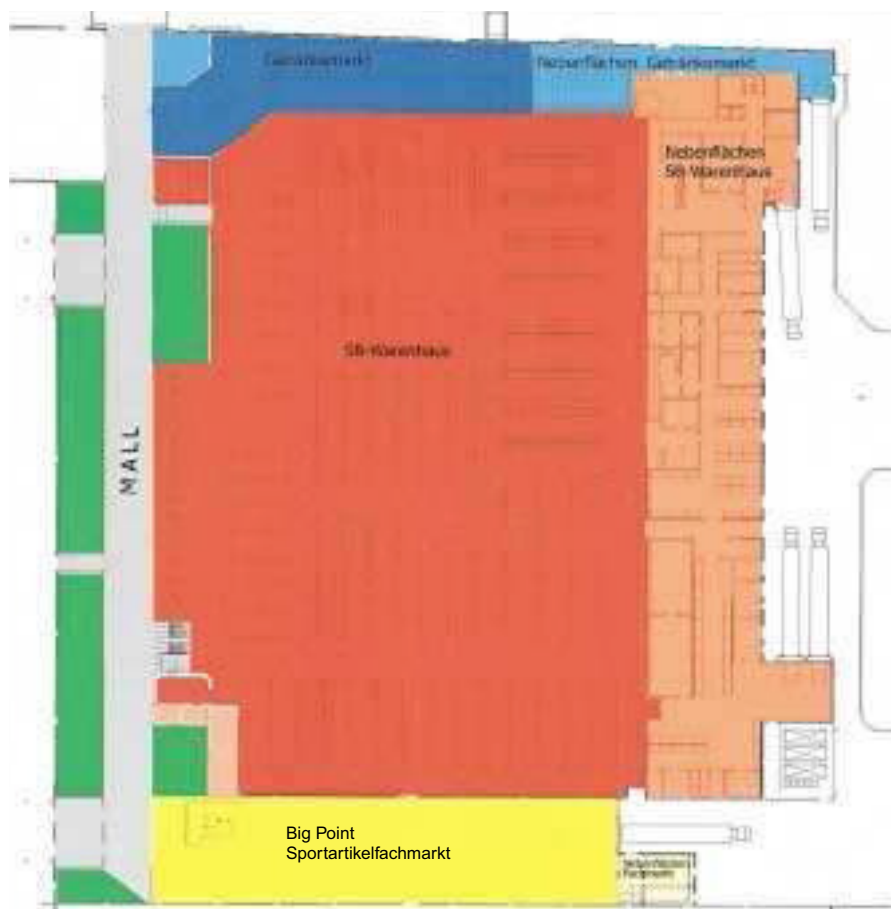
Zu dem Mietgegenstand gehören eine Anlieferfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> (SBW), ein Stellplatz für Müllcontainer von ca. 100 m<sup>2</sup> (SBW), ein Mitbenutzungsrecht an den Außenanlagen sowie ein Nutzungsrecht an ca. 500 Stellplätzen des Einkaufszentrums.

Dem Mieter ist bekannt, daß die Stellplätze auch für die Diskothek bestimmt sind. Er stimmt einer zeitlichen Doppelnutzung in der Form zu, daß die Stellplätze, ohne daß eine spezielle Zuordnung erfolgt, außerhalb der gesetzlich oder behördlich zulässigen Öffnungszeiten durch Mitarbeiter, Besucher etc. der Diskothek genutzt werden dürfen.

Der Vermieter stellt sicher, daß der Parkplatz, die Außenanlagen und Zuwege allmorgendlich bis 7.00 Uhr gereinigt sind. Ist das nicht der Fall, ist der Mieter berechtigt, im Wege der Ersatzvornahme die erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen.

Der Vermieter wird das Mietobjekt entsprechend der dem Mietvertrag beigelegten Baubeschreibung auf eigene Kosten herstellen und es nach Fertigstellung an den Mieter als Mietobjekt übergeben.

Dem Vermieter obliegt die schlüsselfertige Herstellung im Umfang der vorstehenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Alle weiteren, für die Nutzung des Mietobjektes erforderlichen Leistungen, insbesondere die Einbringung der Ladeneinrichtung, der Warenträger, der beweglichen Büro- und Geschäftsausstattung etc., obliegen dem Mieter.



Lageplan Mietfläche *real*,-/toom (ohne Sozialräume im OG)



# Mieter und Mietverträge



InCenter mit Untermietern von real, - / toom in der Mall (Bilder Seite 42 bis 45)



Friseur Top Hair



Apotheke



Bäckerei Bachmeier



Bistro in der Bäckerei Bachmeier

## Vermietung

a) Der Vermieter vermietet an den Mieter den vorbezeichneten Mietgegenstand.

b)

aa) Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand als SB-Warenhaus bzw. Fachmarkt im Rahmen der nachstehenden Regelungen in lit. ee) ohne Sortimentsbeschränkung zu nutzen.  
bb) Nach der bauaufsichtlichen Genehmigung vom 05.11.1999 für den Neubau eines Einkaufszentrums „InCenter Dachau“ in Verbindung mit dem Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Dachau Nr. 92/97 und 95/97 „Einkaufszentrum“ (3./5. Änderung von Bebauungsplan Nr. 55/90 „Am Schwarzen Graben“) dürfen innerhalb des Einkaufszentrums u.a. folgende Verkaufsflächen nicht überschritten werden:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| - Lebensmittel: | 2.000 m <sup>2</sup> |
| - Möbel:        | 1.700 m <sup>2</sup> |
| - Getränke:     | 550 m <sup>2</sup>   |
| - Textilwaren:  | 800 m <sup>2</sup>   |
| - Lederwaren    | 250 m <sup>2</sup>   |
| - Spielwaren.   | 80 m <sup>2</sup>    |

Bei der Berechnung der Verkaufsflächen ist die Definition gemäß Ziffer 2.1.1 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes der Großen Kreisstadt Dachau Nr. 92/97 und 95/97 maßgebend. Danach werden u.a. folgende Flächen nicht zur Verkaufsfläche gerechnet:

- Die erforderlichen Rettungswege mit einer max. Breite von 2,10 m gemäß § 10 der bayerischen Verkaufsstättenverordnung (soweit Rettungswege über die erforderliche Breite von 2,10 m hinausgehen, ist die Mehrfläche der Verkaufsfläche zuzurechnen);
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufensterflächen, soweit sie dem Kundenverkehr nicht zugänglich sind;

- Die Flächen, die hinter den Kassen liegen und der Aufnahme der Ware durch den Kunden dienen;
- Verbindungswege zwischen den einzelnen Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums (Mall etc.).

Die dem Mietvertrag (mit Nachträgen) zugrundegelegte Verkaufsflächendefinition weicht von der im Bebauungsplan festgesetzten Definition der Verkaufsfläche insofern ab, als die Rettungswege, welche sich auf der Verkaufsfläche befinden, bei den vertraglichen Regelungen zur Verkaufsfläche gezählt wurden.

cc) Der dem 5. Nachtrag als Anlage beigefügte Erstregalierungsplan vom 18.08.1999 mit der letzten Änderung vom 19.04.2000 wurde mit Bescheid der Stadt Dachau vom 27.06.2000 genehmigt; mit diesem genehmigten Plan wird die Fläche der Regalierung festgelegt, die Bauausführung richtet sich jedoch ausschließlich nach den Plänen gem. Baugenehmigung Nr. 231/99 und Tekturgenehmigung Nr. 117/00.

dd) Die gemäß Vorbemerkung des Mietvertrages (mit Nachträgen) vereinbarte Mindestverkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> für Lebensmittel gilt als erreicht mit Vorliegen einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel nach der in lit. bb) genannten behördlichen Definition gemäß Bebauungsplan.

ee) Der Mieter verpflichtet sich, bezogen auf seine Mietfläche, die vorstehend in lit. bb) genannten Verkaufsflächenobergrenzen gemäß Bebauungsplan einzuhalten, wobei die Definition der Verkaufsfläche gemäß Bebauungsplan Grundlage ist.

c) Besondere Eigenschaftensicherungen werden nicht übernommen.

d) Der Vermieter sichert zu, daß auf dem Grundbesitz kein weiterer Lebensmittelmarkt und auch keine Drogerie angesiedelt wird.

## Mietgegenstand/Mietflächen (gem. 5. Nachtrag zum Mietvertrag)

a) SB-Warenhaus: Eine geschlossene, zum Verkauf zugelassene Halle:

|       |                                           |                             |
|-------|-------------------------------------------|-----------------------------|
| - EG: | - Food-Bereich:                           |                             |
|       | Verkaufsfläche                            | ca. 3.260,00 m <sup>2</sup> |
|       | maximal, davon mind. 2.500 m <sup>2</sup> |                             |
|       | Lebensmittel-Bereich                      |                             |
|       | - Nonfood-Bereich:                        |                             |
|       | Verkaufsfläche mindestens                 | ca. 3.205,00 m <sup>2</sup> |
|       | - Shops:                                  | ca. 782,48 m <sup>2</sup>   |
|       | - Mall inkl. Ein- und Ausgänge            | ca. 992,50 m <sup>2</sup>   |
|       | - Getränke:                               | ca. 614,16 m <sup>2</sup>   |
|       | - Getränke Lager:                         | ca. 300,17 m <sup>2</sup>   |
|       | - Lager/Technik real:                     | ca. 757,52 m <sup>2</sup>   |
|       | - Nebenräume inkl. Fluchttunnel:          | ca. 1.352,20 m <sup>2</sup> |
|       | - Büro-/Sozialräume                       | ca. 282,82 m <sup>2</sup>   |
| - OG: |                                           | ca. 747,61 m <sup>2</sup>   |

b) Fachmarkt: Eine geschlossene, zum Verkauf zugelassene Räumlichkeit:

|       |                               |                             |
|-------|-------------------------------|-----------------------------|
| - EG: | - Verkaufsfläche inkl. Lager: | ca. 1.024,89 m <sup>2</sup> |
|-------|-------------------------------|-----------------------------|

Gesamtmietsfläche: ca. 13.319,35 m<sup>2</sup>

### Beginn und Dauer des Mietverhältnisses

a) Der Mietvertrag wird wirksam mit der Unterzeichnung dieses Vertrages. Er endet 20 Jahre nach Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter mit Ablauf des Kalendermonats, in welchem der Mietgegenstand übergeben wird (Mindestdauer). Während der Mindestdauer kann das Mietverhältnis von keiner Vertragsseite durch ordentliche Kündigung beendet werden.

b) Wird das Mietverhältnis von keiner Seite unter Wahrung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ablauf der Mindestdauer gekündigt, wird es auf unbestimmte Zeit fortgesetzt. Es kann dann von jeder Vertragsseite unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 1 Jahr zum Ende eines Kalenderjahres ordentlich gekündigt werden.

c) Der Vermieter gewährt dem Mieter eine zweimalige Option zur Verlängerung des Mietvertrages um jeweils 5 Jahre. Die Option kann nur zum Ende der Mindestlaufdauer sowie zum Ablauf des ersten Optionszeitraumes ausgeübt werden. Die Optionsausübung ist spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mindestlaufzeit bzw. der ersten Optionszeit schriftlich zu erklären. Bei fristgerechter Ausübung der Option wird eine eventuell vom Vermieter bereits erklärte Kündigung gemäß Buchstabe b) gegenstandslos.

d) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Vertragsparteien unberührt.

e) Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung sowie der Optionsausübung kommt es auf den Zugang bei der Vertragsgegenseite an.

### Übergabe

a) Die Übergabe des Mietgegenstandes hat spätestens 15 Monate nach Baubeginn zu erfolgen. Der Baubeginn (Fundamentierungsarbeiten) hat seinerseits spätestens 6 Monate nach Erteilung der bestandskräftigen Baugenehmigung zu erfolgen. Der Vermieter wird dem Mieter bei Baubeginn den voraussichtlichen Übergabetermin mitteilen. Der genaue Übergabetermin ist dem Mieter mit einer Frist von 3 Monaten vor dem Tag der Übergabe schriftlich anzuzeigen.

b) Übergabevoraussetzungen sind ein gebrauchsfertiger Zustand der Zufahrt, der Parkflächen, der Warenanlieferung, der für die Aufnahme des Betriebs notwendigen Anlagen der technischen Ausrüstung, soweit sie vom Vermieter herzustellen sind, sowie die Zulässigkeit der Ingebrauchnahme des Mietgegenstandes nach öffentlichem Baurecht.

c) Bei der Übergabe des Mietgegenstandes

wird ein Abnahmeprotokoll erstellt. In diesem sind

- sämtliche Mängel und die noch nicht erledigten Arbeiten sowie
- sämtliche Abweichungen von der vertraglichen Beschreibung des Mietgegenstandes, welche der Mieter rügen will, festzuhalten.

§ 640 BGB gilt entsprechend.

d) Der Mieter kann wegen Mängeln bzw. Abweichungen von der vertraglichen Beschreibung, die die Nutzung des Mietgegenstandes ganz oder zu einem nicht unerheblichen Teil unmöglich machen, die Übernahme des Mietgegenstandes verweigern und dem Vermieter eine Frist von zwei Monaten zur Beseitigung der protokollierten Beanstandungen setzen.

Stehen nach Ablauf der Frist noch Restarbeiten aus, ist der Mieter zur Übernahme des Mietgegenstandes nur verpflichtet, wenn die Nutzung des Objektes trotz der ausstehenden Arbeiten möglich und zumutbar ist. Bestehen über die Frage, ob die Nutzung des Mietgegenstandes unmöglich oder unzumutbar ist, zwischen dem Vermieter und dem Mieter unterschiedliche Auffassungen, so soll ein Sachverständiger nach Maßgabe des Vertrages unter „Schlußbestimmungen“, Buchstabe d), hierüber entscheiden.

Versteckte Mängel können auch noch nach der Abnahme gerügt werden. Die Beseitigung durch den Vermieter erfolgt in diesem Fall innerhalb angemessener Frist nach Eingang der Mängelrüge. Die Erledigung der im Abnahmeprotokoll gerügten Mängel sowie eventuell später gerügter Mängel ist vom Vermieter schriftlich zu bescheinigen.

Anmerkung: Am 28.02.2001 erfolgte die Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter *real*, - unter Mitwirkung des Untermieters REWE. Der Vorgang wurde mit dem 6. Nachtrag vom 28.02.2001 zum Mietvertrag protokolliert.

e) Bei der Übergabe ist die endgültige Mietfläche als Nettogrundfläche gem. DIN 277 (Nutz-, Funktions- und Verkehrsfläche) zu ermitteln und zusammen mit dem sich daraus ergebenden Mietzins in einem Nachtrag zum Mietvertrag festzuhalten.

Anmerkung: Mit dem 7. Nachtrag vom 04.09.2001 zum Mietvertrag wurde die mietzinsrelevante Fläche mit 13.359,52 m<sup>2</sup> und einer monatlichen Nettomiete von DM 333.981,27 (= € 170.761,91) vereinbart.

f) Einrichtungsarbeiten des Mieters

Der Mieter ist berechtigt, 6 Wochen vor dem mitgeteilten Übergabetermin mit Einrichtungsarbeiten zu beginnen, soweit dadurch die Bauarbeiten weder gestört noch behindert werden.



Schoko-Alm



Tabak-Shop mit Lotto/Toto



Schlüsseldienst Mister Minit



Photo Porst



ImbißMister T



# Mieter und Mietverträge



Sportfachmarkt BIG PIONT



Michi's Geschenke Welt



Handy-Shop



Reisebüro/Flugbörse



toom Getränkemarkt

## Mietzins

a) Die Gesamtmietfläche beträgt 13.359,25 m<sup>2</sup>. Der monatliche Mietzins für den Mietgegenstand beläuft sich auf € 170.761,91, zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer und Neben-/Betriebskosten. In diesem Mietzins ist die Nutzung der Flächen und Stellplätze gemäß „Mietgegenstand/Mietflächen“ sowie die anteilige Mitbenutzung der Außenanlagen und Fassadenflächen (für Werbezwecke gemäß nachstehend „Werbe-maßnahmen/Außenwerbung“) enthalten.

b) Der Mietzins ist erstmals für den Monat, der auf den Monat folgt, in welchen die Übergabe fällt, zu bezahlen.

c) Der Mietzins ist jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im voraus kostenfrei auf ein vom Vermieter zu bestimmendes Konto zu bezahlen. Ort und Art der Zahlung kann der Vermieter ändern.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang, bei Überweisung auf die Gutschrift an.

d) Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses und/oder der Betriebskosten-vorauszahlung im Rückstand, so sind Teilzahlungen gem. §§ 366, 367 BGB anzurechnen. Der Mieter ist nicht berechtigt, eine abweichende Tilgungsbestimmung zu treffen.

e) Ist der Mietzins nicht bis zu dem vereinbarten Termin eingegangen, so ist der ausstehende Betrag bis zum Tag des Zahlungseingangs mit 5 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch mit 6 % zu verzinsen. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, daß dem Vermieter ein geringerer tatsächlicher Schaden entstanden ist. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung eines weitergehenden tatsächlichen Schadens vorbehalten.

Bei Zahlungsrückständen ist der Vermieter weiter berechtigt, für Mahnungen Mahnkosten in Höhe von pauschal DM 100,- (= € 51,13) pro Mahnung ohne Anrechnung auf Verzugs- und Fälligkeitszinsen zu erheben.

## Wertsicherungsklausel

a) Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt oder einer Nachfolgebehörde für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte Lebenshaltungskostenindex (Monatsindex) für alle privaten Haushalte ab dem 24. Monat nach Mietbeginn um mehr als 10 Punkte gegenüber dem Stand zum 24. Monat nach Mietbeginn (Basis 1995 = 100) nach oben oder unten, so erfolgt eine Anpassung des Mietzinses im Verhältnis von 66,66 % der eingetretenen Veränderung mit Wirkung ab dem Monatsersten des auf den Monat der Änderung folgenden Monats.

b) Die vorstehende Regelung findet erneut Anwendung, wenn sich der Index gegenüber dem Stand der zuletzt vorangegangenen Mietanpassung erneut um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten verändert hat.

c) Im Falle der Erhöhung des Mietzinses hat der Vermieter, im Falle der Ermäßigung des Mietzinses hat der Mieter dem anderen Vertragspartner diese Änderung unter Vorlage einer Abrechnung mitzuteilen.

Erfolgt die Mitteilung nicht sofort, bedeutet dies keinen Verzicht auf die Anpassung. Der Mieter kommt jedoch mit der Zahlung der Erhöhungsbeträge, der Vermieter mit der Rückerstattung der Ermäßigungsbeträge erst nach dem Eingang der jeweiligen Abrechnung und Mahnung in Verzug.

d) Nach jedem Wechsel des Basisjahres ist die vom Statistischen Bundesamt oder einer Nachfolgebehörde veröffentlichte Umbastierung vom Zeitpunkt der Veröffentlichung an für die Parteien verbindlich.

## Neben- und Betriebskosten

a) Der Mieter trägt anteilig alle Neben- und Betriebskosten, insbesondere sämtliche in der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung, welche diesem Vertrag als Anlage 3 beigelegt wird, erwähnten Kosten mit Ausnahme der Grundsteuer.

Bezüglich der Grundsteuer trägt der Mieter nur die Erhöhungen (anteilig). Hinsichtlich der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung gilt jeweils die neueste Fassung, welche zwischen den Parteien auch im Falle einer Aufhebung der Verordnung maßgeblich bleibt.

b) Der Mieter trägt insbesondere die aus dem Betrieb des Mietgegenstandes entstehenden Verbrauchskosten für Energie (Strom, Gas, Heizung), Wasserversorgung und Wasserentsorgung (einschließlich Wartungskosten), die anteiligen Kosten für die Reinigung der Gebäude einschließlich der Glas- und Fassadenflächen, der baulichen Anlagen der Außenanlagen und der Parkplatzflächen, die anteiligen Kosten der Schneeräumung und sonstiger Maßnahmen der Verkehrssicherung, die anteiligen Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr und der Schornsteinfegergebühren, die Kosten des Betriebs und der Wartung von Maschinenanlagen und Anlagen der technischen Ausrüstung sowie der TÜV-Prüfungen, die Kosten für die Wartung der Feuerlöschanlagen (einschließlich der Kosten des Austausches von Handfeuerlöschern und anderer Löscheinrichtungen), die anteiligen Kosten der Pflege der Außenanlagen, die Erhöhungen der Grundsteuer (anteilig), die anteiligen Kosten der Hausversicherungen einschl. der Kosten einer Elementarschadensversicherung für den Mietgegenstand.

c) Sollten nach Vertragsschluß öffentliche Abgaben in Bezug auf das Einkaufszentrum neu eingeführt werden, ist der Vermieter berechtigt, die Hälfte der dadurch jeweils entstehenden Mehrbelastung vom Mieter anteilig erstattet zu verlangen, beginnend vom Zeitpunkt der schriftlichen Geltendmachung an.

d) Neben- und Betriebskosten, insbesondere für Energie, Wasserversorgung, Wassertrennung, Heizung, Müllabfuhr und Schornsteinfeger sowie die Kosten für Wartung und Kontrolle von Anlagen sind, soweit möglich, vom Mieter direkt zu bezahlen.

e) Hinsichtlich der Kosten, Gebühren und Steuern, welche dem Vermieter direkt in Rechnung gestellt werden, leistet der Mieter eine Betriebskostenvorauszahlung. Die Höhe wird zwischen den Mietvertragsparteien entsprechend den voraussichtlich entstehenden Kosten einkommensmäßig festgelegt. Die Betriebskostenvorauszahlung ist monatlich im Voraus zusammen mit der Miete zu entrichten. Die Regelungen unter „Mietzins“, Buchstabe b-e, gelten für die Mietnebenkostenvorauszahlung entsprechend.

Die Abrechnung ist von dem Vermieter oder einer beauftragten Verwaltungsgesellschaft im folgenden Kalenderjahr zu erstellen. Die Abrechnungsperiode umfaßt den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember. Der Vermieter ist berechtigt, die Abrechnungsart für die Nebenkosten oder einzelner Positionen der Nebenkosten zu ändern. Etwaige Nach- und Rückzahlungen sind innerhalb von 6 Wochen nach Übermittlung der Abrechnung fällig. Der Vermieter ist berechtigt und verpflichtet, nach Fertigstellung der Abrechnung die Neben- und Betriebskostenvorauszahlung den errechneten Werten anzupassen.

#### Benutzung des Mietgegenstandes. Umweltschutz

a) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln, in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten und zurückzugeben.

b) Falls der Mieter wassergefährdende Stoffe lagert bzw. im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit verwendet, hat er unabhängig von einer bestehenden Betriebshaftpflichtversicherung eine spezielle Haftpflichtversicherung im Hinblick auf die Lagerung oder Verwendung dieser Stoffe abzuschließen und dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen. Das gleiche gilt sinngemäß auch für alle anderen Emissionen sowie Immissionen.

Der Mieter hat jede Verunreinigung von Boden und Grundwasser sowie jede Verunreinigung von Gebäudeteilen und Anlagen, die zu einer Boden- und Grundwasserverunreinigung führen können, zu unterlassen. Ersatzansprüche wegen vom Mieter zu vertretender Boden- und Grundwasserverunreinigungen werden fällig, sobald diese durch eine entsprechende Untersuchung festgestellt sind.

c) Der Mieter haftet für Schäden aller Art, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden (auch durch Unterlassung von Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden). Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die seine Mitarbeiter, Untermieter oder sonstige Personen, die ihn aufsuchen, schuldhaft verursachen. Die Beweislast, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, obliegt dem Mieter. Jeden entstehenden Schaden hat der

Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung nach den Regelungen des Vertrages verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige nicht rechtzeitig, so ist der Mieter auch zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit Schäden am Parkplatz auftreten, führt der Vermieter den Nachweis, welcher Mieter für den Schaden verantwortlich ist.

#### Instandhaltung, Unterhaltung und Wartung des Mietgegenstandes

a) Die Instandhaltung und Instandsetzung der tragenden Gebäudeteile, der Fassadenflächen, der Dächer und der Dachflächen ist Sache des Vermieters.

b) Im übrigen ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand auf seine Kosten in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten und alle übrigen Instandsetzungen, Wartungen, Reparaturen, Ausbesserungen und notwendigen Erneuerungen rechtzeitig sachgerecht durchzuführen oder auf seine Kosten sachgerecht durchführen zu lassen. Der Mietgegenstand ist bei Vertragsbeendigung in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Insbesondere gilt:

aa) Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche zur Verkehrssicherung notwendigen Maßnahmen zu treffen und alle die Gefahrenabwehr betreffenden, öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu beachten.

bb) Der Mieter ist verpflichtet, alle erforderlichen Service- und Wartungsverträge für haustechnische Anlagen, insbesondere für Heizungsanlage und Raumlufttechnik, auf seine Kosten abzuschließen und diese Anlagen in regelmäßigen Abständen durch eine Fachfirma warten zu lassen.

cc) Der Mieter hat die anteiligen Kosten für alle erforderlichen Arbeiten zur Instandhaltung der Außenanlagen und Unterhaltung der Parkflächen zu übernehmen.

Die erforderlichen Arbeiten zur Instandhaltung des Mietgegenstandes, wie z.B. Ausbesserungen, Einbau oder Ersatz von Schließern, Scheiben (auch Außenscheiben), Innentüren, Wasserhähnen, Wasch- und Toilettenanlagen, Boilern, Klimageräten, Sonnenschutzvorrichtungen, Abstellventilen, Handrädern, Heizkörpern, Schaltschränken, Steuerungs- und Regeleinrichtungen, Feuer- und Schutzvorrichtungen und nicht tragenden Zwischenwänden, hat der Mieter auf seine Kosten durchzuführen, soweit sie im Einzelfall netto DM 4.000,- (€ 2.045,17) und in der Summe p. a. netto DM 20.000,- (€ 10.226) nicht übersteigen.



Sportfachmarkt BIG POINT



# Mieter und Mietverträge

dd) Der Mieter hat die erforderlichen Schönheitsreparaturen (insbesondere Maler- und Tapezierarbeiten sowie Bodenbelagserneuerungen) auf eigene Kosten in regelmäßigen Abständen fachgerecht durchführen zu lassen.

c) Soweit technische Anlagen trotz ordnungsgemäßer Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erneuert werden müssen, ohne daß dies auf einen vom Mieter zu vertretenden Grund zurückzuführen ist, trägt der Vermieter die Kosten der Ersatzinvestition.

d) Erfüllen Vermieter oder Mieter die von ihnen übernommenen Verpflichtungen nicht, ist die jeweils andere Seite berechtigt, nach Abmahnung mit angemessener Nachfrist die Arbeiten auf Kosten der Vertragsgegenseite durchführen zu lassen.

## Untermiete

Mit Zustimmung des Vermieters ist

a) eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte zulässig. Soweit die in nachfolgender lit. b) genannten Voraussetzungen erfüllt sind, ist der Vermieter zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, es sei denn, es stehen wichtige Gründe entgegen.

b) Der Mieter hat bei Abschluß eines Untermietvertrages sicherzustellen, daß das Besichtigungsrecht des Vermieters gewahrt bleibt und alle dem Mieter nach diesem Vertrag obliegenden Pflichten, insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherung, Aufrechterhaltung der Ordnung, Instandhaltung, Renovierung vom Untermieter zu erfüllen sind.

Der Vermieter kann die Erteilung seiner Zustimmung von dem Nachweis der Erfüllung dieser Verpflichtung abhängig machen. Dessen ungeachtet haftet der Hauptmieter dem Vermieter gegenüber für die Erfüllung aller Verpflichtungen des Untermieters aus diesem Vertrag.

c) Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle schuldhaften Handlungen desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat, wie für eigenes Verschulden.

d) Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter bereits jetzt an den Vermieter sämtliche ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen (nebst Pfandrecht) sicherungshalber, zur Sicherung der Forderungen des Vermieters gegen den Mieter, ab. Der Vermieter ist verpflichtet, die sicherungshalber an ihn abgetretenen Forderungen freizugeben, soweit sie seine offenen Forderungen gegen den Mieter übersteigen. Bis zum Widerruf durch den Vermieter ist der Mieter berechtigt, die sicherungshalber an den Vermieter abgetretenen Forderungen einzuziehen.

## Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

a) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung, Modernisierung und Verbesserung der Gebäude, zur Abwendung drohender Gefahren, Beseitigung von Schäden und Behebung von Baumängeln notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind.

Von beabsichtigten Ausbesserungen und baulichen Veränderungen an einem Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Mieters führen können, hat der Vermieter den Mieter so rechtzeitig zu verständigen, daß der Mieter in der Lage ist, die erforderlichen Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes zu treffen. Bei rechtzeitiger Ankündigung ist der Mieter verpflichtet, die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert werden.

Soweit der Mieter die Arbeiten nach den vorstehenden Regelungen dulden muß, kann er den Mietzins nur mindern, wenn durch die Arbeiten der Gebrauch der Mieträume ganz oder überwiegend unmöglich wird. Schadensersatzansprüche stehen dem Mieter gegen den Vermieter nicht zu; auf Schadensersatzansprüche nach § 538 BGB wird - ausgenommen bei Vorsatz des Vermieters - verzichtet.

b) Bauliche Veränderungen durch den Mieter bedürfen der ausdrücklichen vorherigen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt auch für Um- und Einbauten, Installationen, die Herstellung oder Veränderung von technischen Einrichtungen und Anlagen.

Erteilt der Vermieter seine Zustimmung, so ist der Mieter für die Einholung aller erforderlichen Genehmigungen auf seine Kosten verantwortlich. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlaßten Baumaßnahmen und baulichen Veränderungen entstehen. Der Mieter hat den Vermieter von allen eventuellen zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Haftungen und Inanspruchnahmen aus vom Mieter vorgenommenen baulichen Veränderungen freizustellen. Sämtliche mit der Durchführung der Veränderung vorgenommenen Gefahren trägt der Mieter.

## Werbemaßnahmen / Außenwerbung

a) Vor der Anbringung von Werbeanlagen ist der Mieter verpflichtet, die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Vermieter ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, es sei denn, es stehen wichtige Gründe entgegen. Die Werbung und die Werbeanlagen dürfen gegen keine gesetzlichen Bestimmungen verstoßen. Die Bestimmungen des öffentlichen Baurechts sind vom Mieter einzuhalten; Ge-

nehmigungen hat er auf seine Kosten einzuholen. Der Werbeflächenanteil an der Fassade darf nicht größer sein als der Flächenanteil des Mietgegenstandes an der Gesamtfläche des Einkaufszentrums.

b) Die Herstellungs-, Betriebs-, Haltings- und alle sonstigen Kosten, die in Verbindung mit der Werbeanlage entstehen, sind allein vom Mieter zu tragen. Dies gilt auch für Instandhaltungskosten, die infolge der Werbeanlage für sonstige Gebäudeteile aufgewendet werden müssen, wenn sie ohne Anbringung der Werbeanlage nicht angefallen wären.

c) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm angebrachten Werbeanlagen entstehen. Die Beachtung der technischen Regeln und behördlichen Vorschriften für Anbringung und Unterhaltung ist ausschließlich Sache des Mieters.

## Verkehrssicherungspflicht

Die dem Vermieter als Eigentümer des Einkaufszentrums mit Außenanlagen obliegende Verkehrssicherungspflicht wird hiermit wie folgt auf den Mieter übertragen:

a) Der Mieter hat in dem an ihn vermieteten Bereich die Verkehrssicherungspflicht alleine zu erfüllen.

b) Der Vermieter wird eine Verwaltungsgesellschaft mit der Durchführung und Vornahme aller Handlungen und Maßnahmen, die zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht bei den gemeinschaftlich genutzten, dem Publikumsverkehr zugänglichen Flächen sowie bei den Außenanlagen erforderlich sind, einschließlich des Räumens und Streuens im Winter, auch in dem von der städtischen Satzung jeweils vorgeschriebenen Umfang auf dem Gehsteig und der Fahrbahn an der Außenseite der Grundstücksgrenzen, beauftragen.

Dies vorausgeschickt, wird dem Mieter hinsichtlich der vorgenannten Flächen die Verkehrssicherungspflicht wie folgt übertragen: Der Mieter wird regelmäßig kontrollieren und überwachen, ob die beauftragte Verwaltungsgesellschaft für einen verkehrssicheren und auch dem gemeindlichen Satzungsrecht entsprechenden Zustand der dem allgemeinen Verkehr zugänglichen Flächen innerhalb und außerhalb des Gebäudes sorgt.

Sollte hierbei festgestellt werden, daß die beauftragte Verwaltungsgesellschaft bzw. die von dieser Verwaltungsgesellschaft eingesetzten Personen die übertragenen Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllen, ist der Mieter verpflichtet:

aa) hinsichtlich erkannter Gefahrenquellen und verkehrswidriger Verhältnisse unverzüglich für Abhilfe im Wege der Ersatzvornahme zu sorgen und unabhängig davon

bb) dem Vermieter eine entsprechende Mitteilung zu machen.

c) Die Kosten der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht durch eine beauftragte Verwaltungsgesellschaft werden den Mietern des Einkaufszentrums anteilig nach Flächenanteilen des Mietgegenstandes gem. „Neben- und Betriebskosten“ dieses Vertrages in Rechnung gestellt.

#### Versicherungen

a) Der Mieter muß eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung und, wenn und solange er gewässerschädliche Stoffe lagert, eine Haftpflichtversicherung als Betreiber von Anlagen für Lagerung gewässerschädlicher Stoffe sowie eine Leitungswasserversicherung mit jeweils angemessener Versicherungssumme abschließen und auf seine Kosten aufrecht erhalten.

Auf Verlangen hat er gegenüber dem Vermieter den Abschluß und die laufende Zahlung der Prämie durch Vorlage der Versicherungspolice und der Prämienquittung nachzuweisen.

b) Der Vermieter wird eine Elementarschadensversicherung zum gleitenden Neuwert sowie eine Haftpflichtversicherung als Haus- und Grundbesitzer (soweit die Risiken nicht durch die Betriebshaftpflichtversicherung abgedeckt sind) abschließen.

c) Die Versicherung der vom Mieter eingebrachten Gegenstände, Waren, Einbauten und dergleichen ist Sache des Mieters.

#### Untergang des Mietgegenstandes, Ruhen des Mietverhältnisses

a) Sollte der Mietgegenstand durch Unfall ganz oder teilweise untergehen, ist der Mieter bis zur vollständigen Wiederherstellung zur Minderung der Miete berechtigt, soweit durch die Zerstörung die Aufrechterhaltung seines Betriebes auf dem Mietgegenstand ganz oder teilweise unmöglich geworden ist.

Die Zerstörung und der Untergang des Mietgegenstandes berechtigt den Mieter nicht zur Kündigung des Vertrages, wenn sich der Vermieter zur Wiederherstellung verpflichtet, hat er die Wiederherstellung unverzüglich durchzuführen.

Geht der Mietgegenstand durch Unfall ganz oder überwiegend unter, ist der Vermieter nicht zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn der Schaden nicht durch Versicherung gedeckt und auch nicht innerhalb der von der Versicherungsaufsichtsbehörde genehmigten allgemeinen Versicherungsbedingungen zu tarifmäßigen, nicht auf außergewöhnliche Verhältnisse abgestellten Prämien und Prämienzuschlägen bei einem im Inland zum Ge-

schäftsbetrieb zugelassenen Versicherer hätte gedeckt werden können.

#### Kontroll- und Besichtigungsrecht des Vermieters

a) Während der Geschäftszeiten des Mieters können der Vermieter und seine Bevollmächtigten den Mietgegenstand nach vorheriger Unterrichtung des Mieters jederzeit betreten und besichtigen. Im Falle eines beabsichtigten Verkaufs des Mietgegenstandes dürfen der Vermieter bzw. seine Bevollmächtigten den Mietgegenstand und die Mieträume während der Geschäftszeiten des Mieters zusammen mit einem Kaufinteressenten betreten.

b) In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Mieträume jederzeit gestattet. Der Vermieter ist berechtigt, Dritte zu beauftragen oder hinzuzuziehen.

#### Haftung

a) Bei Mängeln der Mietsache, für deren Beseitigung nach den Regelungen dieses Vertrages der Vermieter verantwortlich ist, hat der Mieter zunächst das Recht, vom Vermieter die Beseitigung der Mängel zu verlangen.

Sollte eine Beseitigung innerhalb einer angemessenen Frist nicht möglich sein oder erfolgen, ist der Mieter berechtigt, den Mietzins entsprechend der Regelung des § 537 Abs. 2 BGB zu mindern und/oder den Mangel bei Vorliegen der Voraussetzungen des Abschnittes „Instandhaltung, Unterhaltung und Wartung des Mietgegenstandes“ Buchstabe d), beseitigen zu lassen. Schadensersatzansprüche stehen dem Mieter nur zu, wenn dem Vermieter oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

b) Eine rückwirkende Mietminderung ist ausgeschlossen; bei ungekürzter Mietzahlung verzichtet der Mieter auf eine eventuell gegebene Minderungsberechtigung.

c) Das Kündigungsrecht nach § 542 BGB ist wegen Mängel der Mietsache ausgeschlossen, es sei denn, die Fortsetzung des Mietverhältnisses ist für den Mieter unzumutbar.

#### Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Zusätzlich zu den gesetzlich geregelten außerordentlichen Kündigungsgründen werden zwischen den Parteien folgende weitere außerordentlichen Kündigungsgründe vereinbart:

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen, wenn

a) der Mieter eine ihm nach diesem Vertrag

obliegende wesentliche Verpflichtung trotz Aufforderung nicht erfüllt bzw. den Mietgegenstand in mietvertragswidriger Weise benutzt und dies nach erneuter Abmahnung durch eingeschriebenen Brief nicht binnen eines Monats abgestellt wird,

b) der Mieter ein gerichtliches Konkurs- oder Vergleichsverfahren beantragt, der Konkursantrag eines Gläubigers des Mieters zugelassen wird, der Mieter seine Gläubiger um einen außergerichtlichen Vergleich bittet,

c) der Mieter Mieträume ohne Genehmigung des Vermieters untervermietet. Die vorstehend vereinbarten wichtigen Kündigungsgründe stellen keine abschließende Aufzählung dar.

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aufgrund eines vom Mieter zu vertretenden Grundes, haftet der Mieter dem Vermieter für den Schaden, den der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses erleidet.

#### Beendigung des Mietverhältnisses

a) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt und in einem vertragsgerechten, gereinigten Zustand mit laufzeitbezogener Abnutzung an den Vermieter herauszugeben.

Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen, die dem Mieter nach diesem Vertrag obliegen, sind von ihm spätestens bis zum Zeitpunkt der Herausgabe an den Vermieter vollständig und ordnungsgemäß durchzuführen.

b) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter sämtliche von ihm angebrachten Werbeanlagen auf seine Kosten zu entfernen und den vorherigen Zustand wieder herzustellen.

c) Wenn der Mieter auf seine Kosten Umbauten, Einbauten und bauliche Veränderungen vorgenommen hat, hat er auf Verlangen des Vermieters den alten Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen, es sei denn, es ist bei der baulichen Maßnahme zwischen den Parteien etwas anderes vereinbart worden. Bis zur Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Mieter den Mietzins fortzuentrichten.

Einbauten gehen entschädigungslos auf den Vermieter über, wenn die Entfernung nicht bis zur Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter vorgenommen wird und der Vermieter die Entfernung nicht verlangt.

Der Mieter kann von ihm vorgenommene Einbauten, Erweiterungen oder Umbauten entfernen, es sei denn, der Vermieter verlangt



# Mieter und Mietverträge

deren Belassung. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter unter Berücksichtigung des Zeitwertes zu entschädigen.

d) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses, insbesondere seinen Renovierungs- und Instandhaltungsverpflichtungen nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, diese Leistungen auf Kosten des Mieters durch Fachfirmen ausführen zu lassen oder den dafür erforderlichen Geldbetrag zu verlangen.

Sofern der Vermieter Kostenvoranschläge eingeholt hat, ist der Mieter verpflichtet, die sich aus den Kostenvoranschlägen ergebenden Beträge als Vorschuß zu leisten. Darüber hinaus hat der Mieter im Falle der Nichterfüllung der ihn bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Verpflichtungen dem Vermieter eine Entschädigung in Höhe der Miete für den Zeitraum, der für die Nachholung der geschuldeten Leistungen und Arbeiten erforderlich ist, als Mindestentschädigung zu bezahlen.

## Schlußbestimmungen

a) Die Aufrechnung gegen Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig. Soweit nach dieser Bestimmung die Aufrechnung mit einer Forderung ausgeschlossen ist, ist wegen dieser Forderung auch eine Zurückbehaltung nach § 273 BGB ausgeschlossen.

b) Der Mieter ist berechtigt, diesen Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten auf ein anderes Unternehmen innerhalb der METRO AG zu übertragen, wenn der Übernehmer die gleiche Bonität wie der Mieter aufweist. Die Bonität ist dem Vermieter in diesem Falle nachzuweisen.

c) Die Parteien erklären hiermit wechselseitig und unwiderruflich ihre Zustimmung zur Durchführung von allen künftigen selbständigen Beweisverfahren, die im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand stehen.

d) Werden Sachverständige herangezogen, um in den in diesem Vertrag genannten Fällen Streitigkeiten als Schiedsgutachter zu entscheiden, werden diese von der Industrie- und Handelskammer in Stuttgart benannt, wenn sich die Vertragsparteien über die Person des Sachverständigen nicht verständigen können.

Die Sachverständigen müssen auf dem einschlägigen Gebiet öffentlich bestellt und vereidigt sein. Der Sachverständige soll die ihm vorgelegte Streitfrage als Schiedsgutachter für beide Parteien verbindlich entscheiden. Die Kosten für die Einschaltung des Sachverständigen werden von den Parteien analog §§ 91 ff ZPO im Verhältnis von Obsiegen zu Unterliegen getragen.

e) Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung der METRO AG, Köln. Sollte die Zustimmung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Abschluß dieses Vertrages vorliegen, ist der Vermieter zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt.

*Anmerkung: Die Zustimmung wurde am 05. Mai 1998 erteilt. Gleichzeitig wurde vereinbart, daß der Vermieter an den Mieter einen Betrag von DM 2.000.000 gegen Rechnungstellung innerhalb von 3 Wochen nach Eröffnung zahlt; vgl. hierzu auch „Vertragliche Grundlagen“, § 7, Ziffer 7.2. Die Zahlung wurde vom Verkäufer vereinbarungsgemäß am 29.03.2001 an den Mieter geleistet.*

f) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtlich unwirksam sein oder werden, bleibt dadurch die Gültigkeit dieses Vertrages im übrigen unberührt.

Dieser ist dann so auszulegen, umzudeuten und gegebenenfalls zu ergänzen, daß sein wirtschaftlicher und rechtlicher Zweck einschließlich des Zwecks der unwirksamen Bestimmung bestmöglich erreicht wird.

g) Die Änderung, Aufhebung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst, welches nur ausdrücklich und schriftlich aufgehoben werden kann. Änderungen und Ergänzungen können in einer gesonderten Nachtragsurkunde erfolgen, welche auf diesen Mietvertrag Bezug nimmt.

Keine Vertragspartei wird sich darauf berufen, daß dadurch das gesetzliche Schriftformerfordernis (mangels fester Verbindung mit dieser Urkunde) nicht erfüllt ist.

Soweit Änderungen der Bauausführung und Bauausstattung einvernehmlich festgelegt und durchgeführt werden, wird sich ebenfalls keine Vertragspartei darauf berufen, daß dadurch das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht mehr erfüllt ist.

h) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Stuttgart, soweit zulässig.



### Praktiker Bau- und Heimwerkmärkte AG

Das zur METRO-Gruppe gehörende Unternehmen wurde 1978 gegründet und hat sich seit dieser Zeit mit einer dynamisch gewachsenen Unternehmensleistung zu einem der führenden Baumarktbetreiber in Deutschland und Europa entwickelt.

Das Unternehmen betreibt zum 31.12.2001 insgesamt 341 Standorte im In- und Ausland, davon im Inland 297 und im Ausland 44. Im Geschäftsjahr 2000 erzielte der Konzern einen Netto-Umsatz von DM 4,976 Mrd. (€ 2,544 Mrd.). Die Anzahl der Mitarbeiter beträgt 20.247.

Beim Flächenwachstum geht der Trend eindeutig zu großflächigen Märkten.

So entfielen von den Neueröffnungen im Jahr 1999 bereits 64 % auf Märkte mit über 5.000 m<sup>2</sup> und 21 % auf Märkte mit über 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die großflächigen Märkte tragen den heutigen Kundenwünschen nach einer breiten und tiefen Auswahl in den Kernsortimenten und nach einer Erweiterung des Angebots insbesondere im Bereich Garten Rechnung. Mit einer strategischen Neuausrichtung stellt sich die Firma Praktiker den Markt- und Trendentwicklungen. Um ihre marktführende Position zu behalten, wird sie sich in der Potentialanalyse auf

- Standorte
- Sortiment
- Preis/Leistung und
- Kunden- und Mitarbeiterorientierung

speziell konzentrieren.

#### Standorte

Im Jahr 2000 wurden sechs großflächige Märkte eröffnet, im Jahr 2001 5 Märkte im Inland und 4 im Ausland.

Die bislang positive Kundenresonanz zeigt, daß damit der richtige Weg beschritten wird. Denn nur so ist es möglich, den Kunden ein umfassendes Sortiment in den Bereichen Heimwerken, Garten, Einrichtung und Dekoration sowie Baustoffe anzubieten.

Der Markt im InCenter erfüllt hinsichtlich der Gesamtmietfläche und auch der einzelnen Nutzungsflächen diese modernen und zukunftsorientierten Kriterien.

#### Sortiment

Mit der Einführung des Warengruppenmanagements hat Praktiker gleichzeitig ein neues Sortimentskonzept entwickelt, das im Rahmen eines breit angelegten Roll-Outs im Jahr 2000 in nahezu allen inländischen Märkten eingeführt wurde.

Diese Maßnahmen zielen auf eine Ausweitung und kompetentere Darstellung des Sortiments auf gleicher Fläche ab.

Die Gesamtartikelzahl in einem Markt mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Fläche beträgt ca. 60.000.

Hiermit erhöht Praktiker seine Sortimentskompetenz und steigert den Umsatz auf vergleichbarer Fläche.

Die Entwicklung der Umsätze und des durchschnittlichen Einkaufs in den umgerüsteten Märkten belegen diese Aussage und bestätigen das Konzept.

#### Preis/Leistung

Die Praktiker Bau- und Heimwerkmärkte AG startete am 01.03.2002 eine dauerhafte Preissenkungskampagne. Ziel der Kampagne ist es, die Kunden mit attraktiven Preisen langfristig für Praktiker zu gewinnen und gegenüber Wettbewerbern die Preisführ-

erschaft zu sichern und den Marktanteil auszubauen.

Im Rahmen der Preisoffensive werden zunächst mehrere hundert Artikel, die sich ständig im Sortiment befinden und besonders häufig nachgefragt werden, bundesweit um durchschnittlich 10 % im Preis gesenkt. Das Ladenlayout der Praktiker-Märkte wurde der stärkeren Preisaggressivität angepaßt. Massenaufbauten und Aktionsflächen zeigen dem Kunden die neue Linie. Weitere Maßnahmen wurden vorbereitet, werden aus Wettbewerbsgründen zur Zeit jedoch noch nicht bekannt gegeben.

Der Startschuß für die Preisoffensive ist der dritte Schritt der 1999 öffentlich vorgestellten strategischen Neuausrichtung. Im ersten Schritt wurde eine neue Sortimentskonzeption verabschiedet, nach der das gesamte inländische Filialnetz umgerüstet wurde. Dem folgte im nächsten Schritt die konsequente Kostenoptimierung und die Verschlankung von internen Strukturen sowie die Optimierung des Filialnetzes – beste Ausgangsbedingungen für das Unternehmen, um 2002 die Offensive auf dem heiß umkämpften Markt für Bau- und Heimwerkerbedarf anzutreten.

#### Kunden- und Mitarbeiterorientierung

Durch umfangreiche Programme spezieller Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen fördert Praktiker die fachliche und persönliche Kompetenz seiner Mitarbeiter, da man die Auffassung vertritt, daß man nur mit qualifizierten und in der Beratung kompetenten Mitarbeitern zukünftig den steigenden Kundenerwartungen an eine freundliche und kompetente Beratung gerecht werden kann.

Aber auch der Einsatz modernster Technik soll diese Maßnahmen unterstützen.

Das Aktienkapital der Praktiker AG wird zu 99,6 % von der Metro AG gehalten.



# Mieter und Mietverträge

## Mietvertrag

Der Mietvertrag wurde am 21.01./25.01.99 zwischen der EEW GmbH Kommunal- und Gewerbebau, Sindelfingen, und der Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte AG, Kinkel, geschlossen. Es folgte noch ein Nachtrag vom 14.08./22.08.2000.

### Darstellung des wesentlichen Inhalts:

#### Vorbemerkung

a) Der Vermieter wird auf dem Grundbesitz im Gewerbegebiet 'Schwarzer Graben' folgendes Mietobjekt errichten:

Einen Bau- und Heimwerkermarkt sowie ein Gartencenter innerhalb eines Einkaufszentrums mit mehreren selbständigen Mieteinheiten und Außenanlagen mit folgenden Mietflächen:

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| - Verkaufsflächen ebenerdig EG:      |                           |
| Baumarkt- und Gartencenterhalle      | ca. 6.690 m <sup>2</sup>  |
| Baustoffe                            | ca. 1.120 m <sup>2</sup>  |
| überdachter Freiverkauf              | ca. 860 m <sup>2</sup>    |
| offener Freiverkauf                  | ca. 820 m <sup>2</sup>    |
| Bistro                               | ca. 60 m <sup>2</sup>     |
| Sägeraum                             | ca. 135 m <sup>2</sup>    |
| insgesamt                            | ca. 9.685 m <sup>2</sup>  |
| - Nebenflächen:                      |                           |
| Lager EG                             | ca. 360 m <sup>2</sup>    |
| Technik EG                           | ca. 60 m <sup>2</sup>     |
| Büro EG                              | ca. 46 m <sup>2</sup>     |
| Sozialräume EG                       | ca. 27 m <sup>2</sup>     |
| Verkehrsflächen EG                   | ca. 96 m <sup>2</sup>     |
| Windfang                             | ca. 72 m <sup>2</sup>     |
| Technik OG                           | ca. 67 m <sup>2</sup>     |
| Büro OG                              | ca. 76 m <sup>2</sup>     |
| Sozialräume OG                       | ca. 134 m <sup>2</sup>    |
| Verkehrsflächen OG                   | ca. 34 m <sup>2</sup>     |
| insgesamt                            | ca. 972 m <sup>2</sup>    |
| Die Gesamtmietfläche beträgt demnach | ca. 10.657 m <sup>2</sup> |

Die Anlieferfläche ist mit abgegolten (siehe Lageplan). Mehr- oder Minderflächen bis zu plus/minus 3 % sind unbeachtlich (Bemessungsgrundlage ist eine Gesamtmietfläche von 10.400 m<sup>2</sup>).

Die vorstehend angegebenen Grundflächen sind Nettogrundflächen gem. DIN 277 (Nutz-, Funktions- und Verkehrsfläche).

#### Anmerkung:

Anlässlich der Objektübergabe wurde vertragsgemäß ein Flächenaufmaß erstellt. Die Gesamtfläche beträgt 11.063,37 m<sup>2</sup> (ohne Anlieferhof). Hiervon sind allerdings aufgrund von Absprachen, die der Verkäufer EEW GmbH mit Praktiker während der Bauphase traf, insgesamt 441,0 m<sup>2</sup> nicht mietzinsrelevant, da Praktiker die hiermit in Zusammenhang stehenden Herstellungskosten über-

nahm. Die verbleibende Fläche von 10.622,30 m<sup>2</sup> fällt nicht unter die vorstehende Anpassungsklausel (Abweichung  $\pm 3\%$  von 10.400 m<sup>2</sup>), wodurch sich an der bisherigen Mietbemessungsgrundlage von 10.400 m<sup>2</sup> und einer Jahresmiete von DM 1.950.000 (= € 997.019) keine Veränderung ergibt. Der Beteiligungsgesellschaft ist eine Fläche von 663,37 m<sup>2</sup> zugewachsen, ohne daß hierfür ein anteiliger Kaufpreis zu entrichten war.

Der Mietvertragsnachtrag, der diesen Sachverhalt entsprechend wiedergibt, liegt zur Zeit noch nicht vor.

b) Zu dem Mietgegenstand gehört ein Mitbenutzungsrecht an den Außenanlagen. Dem Mieter stehen von allen zur gemeinsamen Nutzung bestehenden 768 Stellplätzen mindestens 250 Stellplätze ebenerdig zum Mietobjekt zu. Die Stellplätze des Einkaufszentrums

können, bei Vorliegen einer entsprechenden Genehmigungssituation, nach gesetzlichem Ladenschluß von den Besuchern der auf dem Gelände des Einkaufszentrums errichteten Diskothek benutzt werden; der Betreiber (Mieter) der Diskothek hat sich vertraglich verpflichtet, bis 7 Uhr morgens eine Reinigung der Stellplätze, Fahrwege und Außenanlagen vorzunehmen.

c) Der Vermieter wird das Mietobjekt entsprechend der vorstehenden Beschreibung auf eigene Kosten herstellen und es nach Fertigstellung an den Mieter als Mietobjekt übergeben.

Dem Vermieter obliegt die schlüsselfertige Herstellung im Umfang der dem Mietvertrag beigefügten Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Alle weiteren, für die Nutzung des Mietobjektes erforderlichen Leistungen, insbeson-

dere die Einbringung der Ladeneinrichtung, der Warenträger, der beweglichen Büro- und Geschäftsausstattung etc., obliegen dem Mieter.

Der gemäß den vorstehenden Buchstaben a) und b) zu errichtende Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt wird nachfolgend als Mietgegenstand bezeichnet.

### Vermietung

a) Der Vermieter vermietet an den Mieter den in der Vorbemerkung näher beschriebenen Mietgegenstand.

b) Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand als Bau- und Heimwerkermarkt sowie Gartencenter zu nutzen. Das maximal zu führende Sortiment richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sowie der dem Mietvertrag beigefügten Sortimentsliste.

c) Der Vermieter gewährleistet, daß die Nutzung der in der Vorbemerkung aufgeführten Flächen nach öffentlichem Baurecht als Verkaufsfläche für Einzelhandel genehmigt ist. Besondere Eigenschaftszusicherungen werden nicht übernommen.

### Behördliche Genehmigung

a) Beide Vertragsparteien sind unabhängig voneinander bei Vorliegen eines der nachfolgenden Punkte aa) bis dd) zum Vertragsrücktritt berechtigt, wenn

aa) die Baugenehmigung für den Mietgegenstand nicht bis zum 31.12.2000 in Bestandskraft erwachsen ist und bis zu diesem Zeitpunkt nicht mit der Bauausführung begonnen worden ist

bb) die Baugenehmigung für das SB-Warenhaus nicht bis zum 31.12.2000 in Bestandskraft erwachsen ist und bis zu diesem Zeitpunkt nicht mit der Bauausführung begonnen worden ist

cc) nicht spätestens bis 6 Wochen vor Übergabe des Mietgegenstandes die Verbindungsstraße zur Schleißheimer Straße fertig gestellt und dem öffentlichen Verkehr zur unbegrenzten Nutzung übergeben ist

dd) das maximal zu führende Sortiment gemäß Abschnitt „Vermietung“, Buchstabe b) durch die Baugenehmigung eingeschränkt wird.

b) Für die Ausübung des Rücktrittsrechts gilt die Bestimmung des § 355 BGB. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären.

Im Fall des Vertragsrücktritts sind beiderseits Schadensersatzansprüche ausgeschlossen.

### Beginn und Dauer des Mietverhältnisses

a) Der Mietvertrag wird wirksam mit der Unterzeichnung dieses Vertrages. Er endet 17



Lageplan Mietfläche Praktiker

Jahre nach Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter mit Ablauf des Kalendermonats, in welchem der Mietgegenstand übergeben wird (Mindestdauer). Während der Mindestdauer kann das Mietverhältnis von keiner Vertragsseite durch ordentliche Kündigung beendet werden.

b) Wird das Mietverhältnis von keiner Seite unter Wahrung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ablauf der Mindestdauer gekündigt, wird es auf unbestimmte Zeit fortgesetzt. Es kann dann von jeder Vertragsseite unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 1 Jahr zum Ende eines Kalenderjahres ordentlich gekündigt werden.

c) Der Vermieter gewährt dem Mieter eine zweimalige Option zur Verlängerung des Mietvertrages um jeweils fünf Jahre sowie eine dritte Option von drei Jahren. Die Option kann nur zum Ende der Mindestlaufdauer sowie zum Ablauf des ersten Optionszeitraumes ausgeübt werden. Die Optionsausübung ist spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mindestlaufzeit bzw. der ersten Optionszeit schriftlich zu erklären. Bei fristgerechter Ausübung der Option wird eine eventuell vom Vermieter bereits erklärte Kündigung gemäß vorstehendem Buchstaben b) gegenstandslos.

d) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Vertragsparteien unberührt.



InCenter Dachau, Ansicht Praktiker Baumarkt mit Gartencenter



# Mieter und Mietverträge

e) Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung sowie der Optionsausübung kommt es auf den Zugang bei der Vertragsgegenseite an.

## Übergabe

a) Die Übergabe des fertig gestellten und betriebsbereiten Mietgegenstandes hat spätestens 15 Monate nach Baubeginn zu erfolgen.

Der Vermieter wird dem Mieter bei Baubeginn den voraussichtlichen Übergabetermin mitteilen. Der genaue Übergabetermin ist dem Mieter mit einer Frist von drei Monaten vor dem Tag der Übergabe schriftlich anzuzeigen.

b) Zwingend einzuhaltende Übergabevoraussetzungen sind ein gebrauchsfertiger Zustand der Zufahrt, der Parkflächen, der Warenanlieferung, der für die Aufnahme des Betriebes notwendigen Anlagen der technischen Ausrüstung, soweit sie vom Vermieter herzustellen sind, sowie die Zulässigkeit der Ingebrauchnahme des Mietgegenstandes nach öffentlichem Baurecht.

Die sicherheitstechnischen Anlagen müssen bauaufsichtlich abgenommen und funktionsstüchtig sein.

c) Bei der Übergabe des Mietgegenstandes wird ein Abnahmeprotokoll erstellt. In diesem sind

- sämtliche Mängel und die noch nicht erledigten Arbeiten sowie
- sämtliche Abweichungen von der vertraglichen Beschreibung des Mietgegenstandes, welche der Mieter rügen will, festzuhalten.

Der § 640 BGB gilt entsprechend.

Anmerkung: Das Übergabeprotokoll liegt vor und datiert vom 19.02.2001.

d) Der Mieter kann wegen Mängeln bzw. Abweichungen von der vertraglichen Baubeschreibung, die die Nutzung des Mietgegenstandes ganz oder zu einem nicht unerheblichen Teil unmöglich machen, die Übernahme des Mietgegenstandes verweigern und dem Vermieter eine Frist von zwei Monaten zur Beseitigung der protokollierten Beanstandungen setzen. Stehen nach Ablauf der Frist noch Restarbeiten aus, ist der Mieter zur Übernahme des Mietgegenstandes nur verpflichtet, wenn die Nutzung des Objekts trotz der ausstehenden Arbeiten möglich und zumutbar ist.

Bestehen über die Frage, ob die Nutzung des Mietgegenstandes unmöglich oder unzumutbar ist, zwischen dem Vermieter und dem Mieter unterschiedliche Auffassungen, so soll ein Sachverständiger nach Maßgabe der Rege-

lungen dieses Vertrages (Schlußbestimmung, Buchstabe c) hierüber entscheiden.

Versteckte Mängel können auch noch nach Abnahme gerügt werden. Die Beseitigung durch den Vermieter erfolgt in diesem Fall innerhalb angemessener Frist nach Eingang der Mängelrüge.

Die Erledigung der im Abnahmeprotokoll gerügten Mängel sowie eventuell später gerügter Mängel ist vom Mieter dem Vermieter schriftlich zu bescheinigen.

e) Bei einer Abweichung von mehr als 3 % von den Mietflächen gem. Vorbemerkung ist bei der Übergabe die endgültige Mietfläche als Nettogrundfläche gem. DIN 277 (Nutz-, Funktions- und Verkehrsfläche) zu ermitteln und zusammen mit dem sich daraus ergebenden Mietzins in einem Nachtrag zum Mietvertrag festzuhalten.

f) Einrichtungsarbeiten des Mieters:  
Der Mieter ist berechtigt, 6 Wochen vor dem mitgeteilten Übergabetermin mit Einrichtungsarbeiten zu beginnen, soweit dadurch die Bauarbeiten weder gestört noch behindert werden.

## Mietzins

a) Der jährliche Grundmietzins für den Mietgegenstand beträgt bei einer Gesamtmietfläche gemäß Vorbemerkung, Buchstabe a):

- im 1. bis zum 5. Mietjahr  
DM 1.950.000,00 (= € 997.019,17)
- ab dem 6. Mietjahr  
DM 2.050.000,00 (= € 1.048.148,36)

zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer und Neben-/Betriebskosten. In diesem Mietzins ist die anteilige Mitbenutzung der Außenanlagen incl. Stellplätzen sowie der Fassadenflächen für Werbezwecke (gemäß nachstehend „Werbemaßnahmen/Außenwerbung“) enthalten.

Der Grundmietzins erhöht sich ab dem 6. Mietjahr um 100 TDM, unbeachtlich etwaiger zwischenzeitlich eingetretener Mietzinsanpassungen gemäß nachstehend ‚Wertsicherungsklausel‘.

b) Der Mietzins ist erstmals für den Monat, der auf den Monat folgt, in welchen die Übergabe fällt, zu bezahlen.

c) Der Mietzins ist jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im voraus kostenfrei auf ein vom Vermieter zu bestimmendes Konto zu bezahlen. Ort und Art der Zahlung kann der Vermieter ändern. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang, bei Überweisung auf die Gutschrift an.

d) Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses und/oder der Betriebskostenvorauszahlung im Rückstand, so sind Teilzahlungen gem. §§ 366, 367 BGB anzurechnen. Der Mieter ist nicht berechtigt, eine abweichende Tilgungsbestimmung zu treffen.

e) Ist der Mietzins nicht bis zu dem vereinbarten Termin eingegangen, so ist der ausstehende Betrag bis zum Tag des Zahlungseingangs mit 5 % über EURIBOR, festgestellt von der Europäischen Zentralbank, mindestens jedoch mit 6 % zu verzinsen. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, daß dem Vermieter ein geringerer tatsächlicher Schaden entstanden ist. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung eines weitergehenden tatsächlichen Schadens vorbehalten. Bei Zahlungsrückständen ist der Vermieter weiter berechtigt, für Mahnungen Mahnkosten in Höhe von pauschal DM 100,00 (= € 51,13) pro Mahnung ohne Anrechnung auf Verzugs- und Fälligkeitszinsen zu erheben.

## Wertsicherungsklausel

a) Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt oder einer Nachfolgebehörde für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte Lebenshaltungskostenindex (Monatsindex) für alle privaten Haushalte erstmals um mehr als 10 % gegenüber dem Stand des 24. Monats nach Mietbeginn (Basis 1995 = 100) nach oben oder unten, so erfolgt eine Anpassung des Mietzinses im Verhältnis von 66,66 % der eingetretenen Veränderung mit Wirkung ab dem Monatsersten des auf den Monat der Änderung folgenden Monats. Die Erhöhung des Grundmietzinses ab dem 6. Mietjahr hat auf Basis etwaiger zwischenzeitlich erfolgter Anpassungen des Mietzinses nach dieser Regelung zu erfolgen.

b) Die vorstehende Regelung findet erneut Anwendung, wenn sich der Index gegenüber dem Stand der zuletzt vorangegangenen Mietzinsanpassung erneut um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert hat.

c) Im Falle der Erhöhung des Mietzinses hat der Vermieter, im Falle der Ermäßigung des Mietzinses hat der Mieter dem anderen Vertragspartner diese Änderung unter Vorlage einer Abrechnung mitzuteilen. Erfolgt die Mitteilung nicht sofort, bedeutet dies keinen Verzicht auf die Anpassung. Der Mieter kommt jedoch mit der Zahlung der Erhöhungsbeträge, der Vermieter mit der Rückerstattung der Ermäßigungsbeträge erst nach dem Eingang der jeweiligen Abrechnung und Mahnung in Verzug.

d) Nach jedem Wechsel des Basisjahres ist die vom Statistischen Bundesamt oder einer Nachfolgebehörde veröffentlichte Umbasierung vom Zeitpunkt der Veröffentlichung an für die Parteien verbindlich.

e) Sollte durch den Wegfall von § 3 WährG zum 31.12.98 die vorstehende Regelung unwirksam werden, so sind beide Parteien gehalten, an einer Regelung mitzuwirken, die einerseits zulässig ist und andererseits dem wirtschaftlich angestrebten Zweck am nächsten kommt.

#### Neben- und Betriebskosten

a) Der Mieter trägt anteilig alle Neben- und Betriebskosten, insbesondere sämtliche in der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung, welche diesem Vertrag als Anlage 4 beigelegt wird, erwähnten Kosten mit Ausnahme der Grundsteuer. Bezüglich der Grundsteuer trägt der Mieter nur die Erhöhungen (anteilig). Hinsichtlich der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung gilt jeweils die neueste Fassung, welche zwischen den Parteien auch im Falle einer Aufhebung der Verordnung maßgeblich bleibt.

b) Der Mieter trägt insbesondere die aus dem Betrieb des Mietgegenstandes entstehenden Verbrauchskosten für Energie (Strom, Gas, Heizung), Wasserversorgung und Wasserentsorgung (einschließlich Wartungskosten), die anteiligen Kosten für die Reinigung des Gebäudes einschließlich der Glas- und Fassadenflächen, der baulichen Anlagen der Außenanlagen und der Parkplatzflächen, die anteiligen Kosten der Schneeräumung und sonstiger Maßnahmen der Verkehrssicherung, die anteiligen Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr und der Schornsteinfegergebühren, die Kosten des Betriebs und der Wartung von Maschinenanlagen und Anlagen der technischen Ausrüstung sowie der TÜV-Prüfungen, die Kosten für die Wartung der Feuerlöschanlagen (einschließlich der Kosten des Austausches von Handfeuerlöschern und anderer Löscheinrichtungen), die anteiligen Kosten der Pflege der Außenanlagen, die Erhöhungen der Grundsteuer (anteilig), die anteiligen Kosten der Hausversicherungen einschl. der Hälfte der Kosten einer Elementarschadensversicherung für den Mietgegenstand.

c) Sollten nach Vertragsschluß öffentliche Abgaben in Bezug auf das Einkaufszentrum neu eingeführt werden, ist der Vermieter berechtigt, die dadurch jeweils entstehende Mehrbelastung vom Mieter anteilig erstattet zu verlangen, beginnend vom Zeitpunkt der schriftlichen Geltendmachung an.

d) Neben- und Betriebskosten, insbesondere für Energie, Wasserversorgung, Wasserentsorgung, Heizung, Müllabfuhr und Schornsteinfeger sowie die Kosten für Wartung und Kontrolle von Anlagen sind, soweit möglich, vom Mieter direkt zu bezahlen.

e) Hinsichtlich der Kosten, Gebühren und Steuern, welche dem Vermieter direkt in Rechnung gestellt werden, leistet der Mieter

eine Betriebskostenvorauszahlung. Die Höhe wird zwischen den Mietvertragsparteien entsprechend den voraussichtlich entstehenden Kosten einvernehmlich festgelegt. Die Betriebskostenvorauszahlung ist monatlich im Voraus zusammen mit der Miete zu entrichten. Die Regelungen unter Abschnitt „Mietzins“, Buchstabe b) - e) gelten für die Betriebskostenvorauszahlung entsprechend.

Die Abrechnung ist von dem Vermieter oder einer beauftragten Verwaltungsgesellschaft im folgenden Kalenderjahr zu erstellen. Die Abrechnungsperiode umfaßt den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember. Der Vermieter ist berechtigt, die Abrechnungsart für die Nebenkosten oder einzelner Positionen der Nebenkosten zu ändern.

Etwaige Nach- und Rückzahlungen sind innerhalb von 3 Wochen nach Übermittlung der Abrechnung fällig. Der Vermieter ist berechtigt und verpflichtet, nach Fertigstellung der Abrechnung die Neben- und Betriebskostenvorauszahlung den errechneten Werten anzupassen.

#### Benutzung des Mietgegenstandes, Umweltschutz

a) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln, in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten und zurückzugeben.

b) Falls der Mieter wassergefährdende Stoffe lagert bzw. im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit verwendet, hat er unabhängig von einer bestehenden Betriebshaftpflichtversicherung eine spezielle Haftpflichtversicherung im Hinblick auf die Lagerung oder Verwendung dieser Stoffe abzuschließen und dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen. Das gleiche gilt sinngemäß auch für alle anderen Emissionen sowie Immissionen.

Der Mieter hat jede Verunreinigung von Boden und Grundwasser sowie jede Verunreinigung von Gebäudeteilen und Anlagen, die zu einer Boden- und Grundwasserverunreinigung führen können, zu unterlassen. Ersatzansprüche wegen vom Mieter zu vertretender Boden- und Grundwasserverunreinigungen werden fällig, sobald diese durch eine entsprechende Untersuchung festgestellt sind.

c) Der Mieter haftet für Schäden aller Art, die durch schuldhaftes Verletzen der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden (auch durch Unterlassung von Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden). Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die seine Mitarbeiter, Untermieter oder sonstige Personen, die ihn aufsuchen, schuldhaft verursachen. Die Beweislast, daß der Mieter kein Verschulden trifft, obliegt dem Mieter. Jeden entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung

nach den Regelungen des Vertrages verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige nicht rechtzeitig, so ist der Mieter auch zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

#### Instandhaltung, Unterhaltung und Wartung des Mietgegenstandes

a) Die Instandhaltung und Instandsetzung der tragenden Gebäudeteile, der Fassadenflächen, des Daches und der Dachflächen ist Sache des Vermieters.

b) Im übrigen ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand auf seine Kosten in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten und alle übrigen Instandsetzungen, Wartungen, Reparaturen, Ausbesserungen und notwendigen Erneuerungen rechtzeitig sachgerecht durchzuführen oder auf seine Kosten sachgerecht durchführen zu lassen. Der Mietgegenstand ist bei Vertragsbeendigung in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Insbesondere gilt:

- Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche zur Verkehrssicherung notwendigen Maßnahmen zu treffen und alle die Gefahrenabwehr betreffenden, öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu beachten.
- Der Mieter ist verpflichtet, alle erforderlichen Service- und Wartungsverträge für haustechnische Anlagen, insbesondere für Heizungsanlage, Raumlufttechnik, auf seine Kosten abzuschließen und diese Anlagen in regelmäßigen Abständen durch eine Fachfirma warten zu lassen.
- Der Mieter hat die anteiligen Kosten für alle erforderlichen Arbeiten zur Instandhaltung der Außenanlagen und Unterhaltung der Parkflächen zu übernehmen. Die erforderlichen Arbeiten zur Instandhaltung des Mietgegenstandes, wie z.B. Ausbesserungen, Einbau oder Ersatz von Schlössern, Fenstern, Scheiben (auch Außenscheiben), Türen, Wasserhähnen, Wasch- und Toilettenanlagen, Boilern, Klimageräten, Sonnenschutzvorrichtungen, Abstellventilen, Handrädern, Heizkörpern, Leitungen, Schaltschränken, Steuerungs- und Regeleinrichtungen, Feuer- und Schutzvorrichtungen und nicht tragenden Zwischenwänden, hat der Mieter auf seine Kosten durchzuführen, soweit sie im Einzelfall netto DM 2.000,- (= € 1.022,58) und in der Summe p.a. netto DM 10.000,- (= € 5.112,92) nicht übersteigen.
- Der Mieter hat bezüglich der Mietflächen die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Hallen und hinsichtlich der weiteren Mietflächen gemäß Lageplan (insbesondere Maler- und Tapezierarbeiten sowie Bodenbelagserneuerungen) auf eigene Kosten in regelmäßigen Abständen fachgerecht durchführen zu lassen.



# Mieter und Mietverträge

c) Soweit technische Anlagen trotz ordnungsgemäßer Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erneuert werden müssen, ohne daß dies auf einen vom Mieter zu vertretenden Grund zurückzuführen ist, trägt der Vermieter die Kosten der Ersatzinvestition.

d) Erfüllen Vermieter oder Mieter die von ihnen übernommenen Verpflichtungen nicht, ist die jeweils andere Seite berechtigt, nach Abmahnung mit angemessener Nachfrist die Arbeiten auf Kosten der Vertragsgegenseite durchführen zu lassen.

## Untermiete

Mit Zustimmung des Vermieters ist

a) eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte zulässig. Soweit die in nachfolgender lit. b) genannten Voraussetzungen erfüllt sind, ist der Vermieter zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, es sei denn, es stehen wichtige Gründe entgegen.

b) Der Mieter hat bei Abschluß eines Untermietvertrages sicherzustellen, daß das Besichtigungsrecht des Vermieters gewahrt bleibt und alle dem Mieter nach diesem Vertrag obliegenden Pflichten, insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherung, Aufrechterhaltung der Ordnung, Instandhaltung, Renovierung vom Untermieter zu erfüllen sind. Der Vermieter kann die Erteilung seiner Zustimmung von dem Nachweis der Erfüllung dieser Verpflichtung abhängig machen. Dessen ungeachtet haftet der Hauptmieter dem Vermieter gegenüber für die Erfüllung aller Verpflichtungen des Untermieters aus diesem Vertrag.

c) Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle schuldhaften Handlungen desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat, wie für eigenes Verschulden.

d) Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter bereits jetzt an den Vermieter sämtliche ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen (nebst Pfandrecht) sicherungshalber, zur Sicherung der Forderungen des Vermieters gegen den Mieter, ab. Der Vermieter ist verpflichtet, die sicherungshalber an ihn abgetretenen Forderungen freizugeben, soweit sie seine offenen Forderungen gegen den Mieter übersteigen. Bis zum Widerruf durch den Vermieter ist der Mieter berechtigt, die sicherungshalber an den Vermieter abgetretenen Forderungen einzuziehen.

## Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

a) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung, Modernisierung und Verbesserung des Ge-

bäudes, zur Abwendung drohender Gefahren, Beseitigung von Schäden und Behebung von Baumängeln notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind.

Von beabsichtigten Ausbesserungen und baulichen Veränderungen am Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Mieters führen können, hat der Vermieter den Mieter so rechtzeitig zu verständigen, daß der Mieter in der Lage ist, die erforderlichen Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes zu treffen.

Bei rechtzeitiger Ankündigung ist der Mieter verpflichtet, die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert werden.

Soweit der Mieter die Arbeiten nach den vorstehenden Regelungen dulden muß, kann er den Mietzins nur mindern, wenn durch die Arbeiten der Gebrauch der Mieträume ganz oder überwiegend unmöglich wird. Schadensersatzansprüche stehen dem Mieter gegen den Vermieter nicht zu; auf Schadensersatzansprüche nach § 538 BGB wird - ausgenommen bei Vorsatz des Vermieters - verzichtet.

b) Bauliche Veränderungen durch den Mieter bedürfen der ausdrücklichen vorherigen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt auch für Um- und Einbauten, Installationen, die Herstellung oder Veränderung von technischen Einrichtungen und Anlagen. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung, so ist der Mieter für die Einholung aller erforderlichen Genehmigungen auf seine Kosten verantwortlich.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlaßten Baumaßnahmen und baulichen Veränderungen entstehen. Der Mieter hat den Vermieter von allen eventuellen zivilrechtlichen und öffentlichrechtlichen Haftungen und Inanspruchnahmen aus vom Mieter vorgenommenen baulichen Veränderungen freizustellen. Sämtliche mit der Durchführung der Veränderung vorgenommenen Gefahren trägt der Mieter.

## Werbemaßnahmen / Außenwerbung

a) Vor der Anbringung von Werbeanlagen ist der Mieter verpflichtet, die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Vermieter ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, es sei denn, es stehen wichtige Gründe entgegen. Die Werbung und die Werbeanlagen dürfen gegen keine gesetzlichen Bestimmungen verstoßen. Die Bestimmungen des öffentlichen Baurechts sind vom Mieter einzuhalten; Genehmigungen hat er auf seine Kosten einzuholen. Der Werbeflächenanteil an der Fassade darf nicht größer sein als der Flächenanteil des Mietgegenstandes an der Gesamtfläche des Einkaufszentrums.

b) Die Herstellungs-, Betriebs-, Haltungs- und alle sonstigen Kosten, die in Verbindung mit der Werbeanlage entstehen, sind allein vom Mieter zu tragen.

Dies gilt auch für Instandhaltungskosten, die infolge der Werbeanlage für sonstige Gebäudeteile aufgewendet werden müssen, wenn sie ohne Anbringung der Werbeanlage nicht angefallen wären.

c) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm angebrachten Werbeanlagen entstehen. Die Beachtung der technischen Regeln und behördlichen Vorschriften für Anbringung und Unterhaltung ist ausschließlich Sache des Mieters.

## Verkehrssicherungspflicht

Die dem Vermieter als Eigentümer des Einkaufszentrums mit Außenanlagen obliegende Verkehrssicherungspflicht wird hiermit wie folgt auf den Mieter übertragen:

a) Der Mieter hat in dem an ihn vermieteten Bereich die Verkehrssicherungspflicht alleine zu erfüllen.

b) Die Hauptmieter des Einkaufszentrums werden einvernehmlich eine Verwaltungsgesellschaft bestimmen und diese mit der Durchführung und Vornahme aller Handlungen und Maßnahmen, die zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht bei den gemeinschaftlich genutzten, dem Publikumsverkehr zugänglichen Flächen sowie bei den Außenanlagen erforderlich sind, einschließlich des Schneeräum- und Streudienstes im Winter, auch in dem von der städtischen Satzung jeweils vorgeschriebenen Umfang auf dem Gehsteig und der Fahrbahn an der Außenseite der Grundstücksgrenzen, beauftragen. Sollten sich die Hauptmieter nicht auf eine Verwaltungsgesellschaft einigen können, so wird diese vom Vermieter ausgewählt.

Dies vorausgeschickt, wird dem Mieter hinsichtlich der vorgenannten Flächen die Verkehrssicherungspflicht wie folgt übertragen:

Der Mieter wird regelmäßig kontrollieren und überwachen, ob die beauftragte Verwaltungsgesellschaft für einen verkehrssicheren und auch dem gemeindlichen Satzungsrecht entsprechenden Zustand der dem allgemeinen Verkehr zugänglichen Flächen innerhalb und außerhalb des Gebäudes sorgt. Sollte hierbei festgestellt werden, daß die beauftragte Verwaltungsgesellschaft bzw. die von dieser eingesetzten Personen die übertragenen Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllen, ist der Mieter verpflichtet:

- hinsichtlich erkannter Gefahrenquellen und verkehrswidriger Verhältnisse unverzüglich für Abhilfe zu sorgen

und unabhängig davon

- dem Vermieter eine entsprechende Mitteilung zu machen.

c) Die Kosten der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht durch eine beauftragte Verwaltungsgesellschaft werden den Mietern des Einkaufszentrums anteilig nach Flächenanteilen des Mietgegenstandes gem. Abschnitt „Neben- und Betriebskosten“ dieses Vertrages in Rechnung gestellt.

#### Versicherungen

a) Der Mieter muß eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung und, wenn und solange er gewässerschädliche Stoffe lagert, eine Haftpflichtversicherung als Betreiber von Anlagen für Lagerung gewässerschädlicher Stoffe sowie eine Leitungswasserversicherung mit jeweils angemessener Versicherungssumme abschließen und auf seine Kosten aufrecht erhalten. Auf Verlangen hat er gegenüber dem Vermieter den Abschluß und die laufende Zahlung der Prämie durch Vorlage der Versicherungspolice und der Prämienquittung nachzuweisen.

b) Der Vermieter wird eine Elementarschadensversicherung zum gleitenden Neuwert sowie eine Haftpflichtversicherung als Haus- und Grundbesitzer (soweit die Risiken nicht durch die Betriebshaftpflichtversicherung abgedeckt sind) abschließen.

c) Die Versicherung der vom Mieter eingebrachten Gegenstände, Waren, Einbauten und dergleichen ist Sache des Mieters.

#### Untergang des Mietgegenstandes, Ruhen des Mietverhältnisses

Sollte der Mietgegenstand durch Zufall ganz oder teilweise untergehen, ist der Mieter bis zur vollständigen Wiederherstellung zur Minderung der Miete berechtigt, soweit durch die Zerstörung die Aufrechterhaltung seines Betriebes auf dem Mietgegenstand ganz oder teilweise unmöglich geworden ist.

Die Zerstörung und der Untergang des Mietgegenstandes berechtigt den Mieter nicht zur Kündigung des Vertrages, wenn sich der Vermieter zur Wiederherstellung verpflichtet. Hat sich der Vermieter hierzu verpflichtet, hat er die Wiederherstellung unverzüglich durchzuführen.

Geht der Mietgegenstand durch Zufall ganz oder überwiegend unter, ist der Vermieter nicht zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn der Schaden nicht durch Versicherung gedeckt und auch nicht innerhalb der von der Versicherungsaufsichtsbehörde genehmigten allgemeinen Versicherungsbedingungen zu tarifgemäßen, nicht auf außergewöhnliche Verhältnisse abgestellten Prämien und Prämien-

enzuschlägen bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherer hätte gedeckt werden können.

#### Kontroll- und Besichtigungsrecht des Vermieters

a) Während der Geschäftszeiten des Mieters können der Vermieter und seine Bevollmächtigten den Mietgegenstand nach vorheriger Unterrichtung des Mieters jederzeit betreten und besichtigen. Im Falle eines beabsichtigten Verkaufs des Mietgegenstandes dürfen der Vermieter bzw. seine Bevollmächtigten den Mietgegenstand und die Mieträume während der Geschäftszeiten des Mieters zusammen mit einem Kaufinteressenten betreten.

b) In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Mieträume jederzeit gestattet. Der Vermieter ist berechtigt, Dritte zu beauftragen oder hinzuzuziehen.

#### Haftung

a) Bei Mängeln der Mietsache, für deren Beseitigung nach den Regelungen dieses Vertrages der Vermieter verantwortlich ist, hat der Mieter zunächst das Recht, vom Vermieter die Beseitigung der Mängel zu verlangen.

Sollte eine Beseitigung innerhalb einer angemessenen Frist nicht möglich sein oder erfolgen, ist der Mieter berechtigt, den Mietzins entsprechend der Regelung des § 537 Abs. 2 BGB zu mindern und/oder den Mangel bei Vorliegen der Voraussetzungen des Abschnittes „Instandhaltung, Unterhaltung und Wartung des Mietgegenstandes“ Buchstabe d) beseitigen zu lassen. Schadensersatzansprüche stehen dem Mieter nur zu, wenn dem Vermieter oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

b) Eine rückwirkende Mietminderung ist ausgeschlossen; bei ungekürzter Mietzahlung verzichtet der Mieter auf eine eventuell gegebene Minderungsberechtigung.

c) Das Kündigungsrecht nach § 542 BGB ist wegen Mängel der Mietsache ausgeschlossen, es sei denn, die Fortsetzung des Mietverhältnisses ist für den Mieter unzumutbar.

#### Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Zusätzlich zu den gesetzlich geregelten außerordentlichen Kündigungsgründen werden zwischen den Parteien folgende weitere außerordentlichen Kündigungsgründe vereinbart:

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen, wenn

a) der Mieter eine ihm nach diesem Vertrag obliegende wesentliche Verpflichtung trotz

Aufforderung nicht erfüllt bzw. das Mietobjekt in mietvertragswidriger Weise benutzt und dies nach erneuter Abmahnung durch eingeschriebenen Brief nicht binnen eines Monats abgestellt wird,

b) der Mieter ein gerichtliches Konkurs- oder Vergleichsverfahren beantragt, der Konkursantrag eines Gläubigers des Mieters zugelassen wird, der Mieter seine Gläubiger um einen außergerichtlichen Vergleich bittet,

c) der Mieter Mieträume ohne Genehmigung des Vermieters untervermietet,

d) der Mieter mit zwei Monatsmieten, trotz zweimaliger Mahnung mit Kündigungshinweis, mehr als 30 Tage im Rückstand ist.

Die vorstehend vereinbarten wichtigen Kündigungsgründe stellen keine abschließende Aufzählung dar.

Endet das Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung des Vermieters aufgrund eines vom Mieter zu vertretenden Grundes, haftet der Mieter dem Vermieter für den Schaden, den der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses erleidet.

#### Beendigung des Mietverhältnisses

a) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt und in einem vertragsgerechten, gereinigten Zustand mit laufzeitbezogener Abnutzung an den Vermieter herauszugeben.

Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen, die dem Mieter nach diesem Vertrag obliegen, sind von ihm spätestens bis zum Zeitpunkt der Herausgabe an den Vermieter vollständig und ordnungsgemäß durchzuführen.

b) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter sämtliche von ihm angebrachte Werbeanlagen auf seine Kosten zu entfernen und den vorherigen Zustand wieder herzustellen.

c) Wenn der Mieter auf seine Kosten Umbauten, Einbauten und bauliche Veränderungen vorgenommen hat, hat er auf Verlangen des Vermieters den alten Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen, es sei denn, es ist bei der baulichen Maßnahme zwischen den Parteien etwas anderes vereinbart worden. Bis zur Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Mieter den Mietzins fortzuentrichten.

Einbauten gehen entschädigungslos auf den Vermieter über, wenn die Entfernung nicht bis zur Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter vorgenommen wird und der Vermieter die Entfernung nicht verlangt.

Der Mieter kann von ihm vorgenommene Einbauten, Erweiterungen oder Umbauten ent-



# Mieter und Mietverträge

fernen, es sei denn, der Vermieter verlangt deren Belassung. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter unter Berücksichtigung des Zeitwertes zu entschädigen.

d) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses, insbesondere seinen Renovierungs- und Instandhaltungsverpflichtungen nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, diese Leistungen auf Kosten des Mieters durch Fachfirmen ausführen zu lassen oder den dafür erforderlichen Geldbetrag zu verlangen. Sofern der Vermieter Kostenvoranschläge eingeholt hat, ist der Mieter verpflichtet, die sich aus den Kostenvoranschlägen ergebenden Beträge als Vor-schuß zu leisten. Darüber hinaus hat der Mieter im Falle der Nichterfüllung der ihn bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Verpflichtungen dem Vermieter eine Entschädigung in Höhe der Miete für den Zeitraum, der für die Nachholung der geschuldeten Leistungen und Arbeiten erforderlich ist, als Mindestentschädigung zu bezahlen.

## Euro-Klausel

Die Vertragsparteien vereinbaren, daß

- a) die im Vertrag geregelten Zahlungspflichten und -ansprüche als in Euro vereinbart gelten, sobald der Euro einzig zulässiges Zahlungsmittel wird;
- b) die Umrechnung auf der Grundlage des amtlich festgelegten Umrechnungskurses erfolgt;
- c) die Wirksamkeit des Vertrages in keiner Weise durch die Umstellung auf den Euro berührt wird;
- d) die Umstellung auf den Euro keiner Vertragspartei ein Kündigungs-, Rücktritts- oder Anfechtungsrecht oder einen Anspruch auf Vertragsänderungen gibt.

## Kontinuitätsklausel

Die Europäische Wirtschafts- und Währungsunion sieht die Einführung einer einheitlichen Währung und die Ersetzung der nationalen Währungen der an der Währungsunion beteiligten Mitgliedstaaten vor.

Mit dem Zeitpunkt der Ersetzung der in diesem Vertrag bestimmten Währung („Vertragswährung“) und/oder der für Zahlungen nach diesem Vertrag bestimmten Währung („Zahlungswährung“) durch die einheitliche Währung erfolgt die Umstellung jeweils in diese Währung. Die jeweilige ursprüngliche Währungsbezeichnung wird unbeschadet der Ersetzung durch die einheitliche Währung beibehalten, solange dies gesetzlich zulässig ist. Für die Umrechnung ist der offiziell festgelegte Umrechnungskurs zugrunde zu legen.

Weder die Einführung einer einheitlichen

Währung noch die Ersetzung der nationalen Währungen der an der Währungsunion teilnehmenden Mitgliedstaaten noch die Fixierung des für die Ersetzung maßgeblichen Umrechnungskurses noch etwaige wirtschaftliche Folgen, die sich aus einem der vorgenannten Ereignisse oder im Zusammenhang mit der Währungsunion ergeben, berechtigen zu einer vorzeitigen Beendigung, Anfechtung, Kündigung, einem Rücktritt, einer Anpassung oder einer Neuverhandlung des Vertrages oder einzelner seiner Bestimmungen oder zur Erhebung sonstiger Einreden und/oder Einwendungen oder zur Geltendmachung von Ausgleichsansprüchen. Der Vertrag wird vielmehr unverändert mit allen seinen Bestimmungen fortgeführt.

## Schlußbestimmungen

a) Die Aufrechnung gegen Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig. Soweit nach dieser Bestimmung die Aufrechnung mit einer Forderung ausgeschlossen ist, ist wegen dieser Forderung auch eine Zurückbehaltung nach § 273 BGB ausgeschlossen.

b) Die Parteien erklären hiermit wechselseitig und unwiderruflich ihre Zustimmung zur Durchführung von allen künftigen selbständigen Beweisverfahren, die im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand stehen.

c) Werden Sachverständige herangezogen, um in den in diesem Vertrag genannten Fällen Streitigkeiten als Schiedsgutachter zu entscheiden, werden diese von der Industrie- und Handelskammer in Stuttgart benannt, wenn sich die Vertragsparteien über die Person des Sachverständigen nicht verständigen können. Die Sachverständigen müssen auf dem einschlägigen Gebiet öffentlich bestellt und vereidigt sein. Der Sachverständige soll die ihm vorgelegte Streitfrage als Schiedsgutachter für beide Parteien verbindlich entscheiden. Die Kosten für die Einschaltung des Sachverständigen werden von den Parteien analog §§ 91 ff. ZPO im Verhältnis von Obsiegen zu Unterliegen getragen.

d) Dieser Vertrag wird nur wirksam, wenn die METRO AG dem entsprechend zu diesem Vertrag vorgelegten Investitionsantrag zustimmt.

Sollte die Zustimmung nicht bis zum 13.02.1999 vorliegen, so ist der Vermieter zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. (Anmerkung: Mit Beschlußvorlage vom 01.02.1999 für den Vorstand der METRO AG hat dieser dem Investitionsantrag zugestimmt.)

e) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtlich unwirksam sein oder werden, bleibt dadurch die Gültigkeit dieses Ver-

trages im übrigen unberührt. Dieser ist dann so auszulegen, umzudeuten und gegebenenfalls zu ergänzen, daß sein wirtschaftlicher und rechtlicher Zweck einschließlich des Zwecks der unwirksamen Bestimmung bestmöglich erreicht wird.

f) Die Änderung, Aufhebung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst, welches nur ausdrücklich und schriftlich aufgehoben werden kann. Änderungen und Ergänzungen können in einer gesonderten Nachtragsurkunde erfolgen, welche auf diesen Mietvertrag Bezug nimmt. Keine Vertragspartei wird sich darauf berufen, daß dadurch das gesetzliche Schriftformerfordernis (mangels fester Verbindung mit dieser Urkunde) nicht erfüllt ist.

Soweit Änderungen der Bauausführung und Bauausstattung einvernehmlich festgelegt und durchgeführt werden, wird sich ebenfalls keine Vertragspartei darauf berufen, daß dadurch das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht mehr erfüllt ist.

g) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Stuttgart, soweit zulässig.

Auf den Abdruck der Mietverträge nachfolgender Fachmärkte wird verzichtet. Die wesentlichen Eckdaten wie z.B. Mietfläche, Mietzins, Laufzeit des Vertrages, Wertsicherungsklausel etc. sind der Tabelle auf Seite 36/37 zu entnehmen.



Hinweistafel Fachmärkte Bauteil II



Charles Vögele Deutschland GmbH,  
Sigmaringen

Der Mietvertrag vom 14.02.2000 wurde mit Nachtrag vom 11.09./14.09.2001 ergänzt.

Die Mieterin ist die deutsche Tochtergesellschaft der schweizerischen Charles Vögele Holding AG. In Deutschland wurden per 31.12.2000 291 Filialen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 121.088 m<sup>2</sup> unterhalten. Der Umsatz betrug sFr 531 Mio. Im Vergleich zu 1999 (sFr 387 Mio.) entspricht dies einer Steigerung von 38%.

Insgesamt verfügte die Charles Vögele AG per 31.12.2000 über 576 Filialen, auf denen ein Gesamtumsatz von sFr 1,603 Mrd. erzielt wurde. Im Jahr 2001 wurde die Zahl der Filialen um fast 30 % auf 744 erhöht. Der Konzerngewinn betrug im Jahr 2001 sFr 38,130 Mio. gegenüber sFr 53,089 Mio. in 1999. Die Charles Vögele Deutschland GmbH ist ausweislich einer Büroauskunft vom 06.06.2000 mit einem Stammkapital von DM 30 Mio. ausgestattet. Die Muttergesellschaft verfügte per 31.12.2000 über ein Eigenkapital von sFr 426 Mio.

Der Erfolg des Unternehmens ergibt sich offensichtlich aus der konsequenten Umsetzung der Strategie, sich auf die „Mode für Familien mit schmalem Budget“ zu konzentrieren. Die Prospekthergeberin hat in 3 anderen Objekten seit Jahren mit diesem Mieter in jeder Beziehung positive Erfahrungen gemacht.



Bekleidungsfachmarkt Vögele



expert TechnoMarkt Dachau  
GmbH & Co. KG, Dachau

Mit diesem Unternehmen wurden Mietverträge über zwei Flächen mit insgesamt ca. 1.844 m<sup>2</sup> jeweils am 20.04.2000 mit Nachträgen vom 11.08.2000 und 08.06./12.06.2001 abgeschlossen. Das Unternehmen befaßt sich mit dem Vertrieb von Fernseh-, Audio- und Videogeräten, von Computern, Fotoartikeln und anderen Geräten der Unterhaltungselektronik, sowie von Haushaltsgeräten, Elektroartikeln und Zubehör.

Die Mieterin weist ein Gesellschaftskapital in Höhe von DM 250.000 auf. Laut einer vorliegenden Büroauskunft ist die expert TechnoMarkt Dachau Verwaltungs GmbH Komplementärin und die expert TechnoMarkt GmbH & Co. Beeteiligungs KG mit einer Einlage von DM 200.000 Kommanditist.

Die Mieterin betreibt bereits seit April 1997 in Dachau im Gewerbegebiet „Am Schwarzen Graben“ auf einer Verkaufsfläche von rd. 750 m<sup>2</sup> den Verkauf von sogenannter weißer und brauner Ware, PC's und Telekommunikationsausrüstungen. Zuletzt wurde auf dieser Fläche ein Umsatz von rd. DM 12 Mio. erwirtschaftet, was eine Flächenleistung von ca. DM 16.000 pro qm Verkaufsfläche und Jahr bedeutet.

Um die sehr guten Marktchancen weiter auszunutzen, wurden die Flächen im Objekt der Beteiligungsgesellschaft angemietet.

Die Anmietungsgesellschaft gehört zu einer Gruppe, zu der auch noch ähnlich strukturierte Märkte in Fürstenfeldbruck mit ca. 1.200 m<sup>2</sup>, in Freising mit 1.600 m<sup>2</sup> und in Kaufbeuren mit 1.350 m<sup>2</sup> (jeweils Verkaufsfläche) gehören.

Daneben besteht in Olching auch noch ein Servicecenter mit Telekommunikationsartikeln. Zudem wurde für einen weiteren Markt in Schongau mit ca. 1.000 qm ein weiterer Mietvertrag abgeschlossen. In den bestehenden 4 Fi-

lialmärkten werden insgesamt ca. DM 70 Mio. Nettoumsatz erzielt. Die Gesellschaften sind Mitglied im Einkaufsverbund expert. Dieser ist als Einkaufsverbund die Nummer 1 in Deutschland. Der Verbund hat 350 Gesellschafter und einen Außenumsatz von DM 3,5 Mrd.

Mit dem Nettoumsatz von DM 70 Mio. ist die Gruppe „expert TechnoMarkt“ der fünftgrößte Partner in Deutschland, der zweitgrößte in Bayern und der größte in Oberbayern. Man erwartet, nach Abschluß der Expansion die Nummer 1 in Bayern zu werden.

Der Mietvertrag in der bisherigen Fläche im Gewerbegebiet „Schwarzer Graben“ wird aufrecht erhalten, dort soll zukünftig weiße Ware angeboten werden.

Im InCenter werden auf den Mietflächen braune Ware (Fachmarkt 4) und PC's und Telekommunikationsartikel (Fachmarkt 3) angeboten.

*(Anmerkung: unter brauner Ware versteht man: TV/HiFi/Video, Car-HiFi, Radiorecorder/CD-Player etc.. Unter PC und Telekommunikation: Hardware, Software, Spiele, mobile und stationäre Telekommunikation.)*

Die Umsatzerwartung des Mieters für das 1. Geschäftsjahr liegt bei knapp 12 Mio. €.



expert TechnoMarkt





## Mieter und Mietverträge



Georg Walter, Dachau

Der Mietvertrag vom 08.03.2000 wurde durch Nachtrag vom 19.08.2001 ergänzt.

Herr Walter, Augenoptikermeister, eröffnete bereits vor 15 Jahren sein erstes Optikerfachgeschäft in Dachau.

Da die Räume für den kontinuierlich wachsenden Geschäftsbetrieb zu klein wurden, wurde dieser Betrieb 1997 veräußert und größere Räume im Amper-Einkaufszentrum (AEZ) im Einzelhandelsgebiet 'Am Schwarzen Graben' angemietet. Dort werden augenblicklich 7 Mitarbeiter beschäftigt. Kontinuierliche Umsatzsteigerungen konnten durch eine große Akzeptanz im Preisgefüge und durch eine außerordentlich hohe fachliche Leistung, insbesondere auf dem Gebiet der Kontaktlinsen, erzielt werden.

Die gute Geschäftsentwicklung veranlaßte Herrn Walter, weitere Geschäftsräume im InCenter anzumieten. Der Betrieb im AEZ wird beibehalten und von einem angestellten Optiker geführt.



Optik-Haus Walter



Jello Schuhpark GmbH, Landshut

Der Mietvertrag vom 27.04.1998 wurde durch insgesamt 4 Nachträge, zuletzt am 19.07.2001 ergänzt.

Das Kapital der Anmietungsgesellschaft wird von der Leder & Schuh AG, Graz, (Österreich) gehalten.

Bei der Firma Leder & Schuh AG handelt es sich um ein seit über 100 Jahren bestehendes Unternehmen, das früher auch Schuhe hergestellt hat, sich seit geraumer Zeit aber nur noch im Schuhvertrieb betätigt.

In Österreich nimmt sie eine führende Marktstellung ein. Sie beschäftigt über 2.000 Mitarbeiter und erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2001 einen Umsatz von rund € 280 Mio.

Über die Firmen Jello Schuhpark GmbH, Shoe 4 You GmbH und Humanic GmbH wird seit geraumer Zeit in Deutschland expandiert.

Die Jello Schuhpark GmbH und Shoe 4 You GmbH betreiben bundesweit 30 Filialen.

Neben Deutschland werden aber auch in Ungarn, Tschechien und Slowenien Geschäfte betrieben. Die Leder & Schuh AG verfügte Ende 2001 über 255 Einzelhandelsstandorte. Der Großteil davon befand sich in Österreich, ca. 1/3 der Standorte bereits im benachbarten Ausland. Die Mehrzahl der Standorte befand sich in hochfrequentierten Innenstadtlagen und Einkaufszentren.



Vitalia Reformhaus GmbH, Sauerlach

Der Mietvertrag vom 11./16.07.2000 wurde mit Nachtrag vom 14.08.2001 ergänzt.

Das Unternehmen wurde vor 30 Jahren in München gegründet. Vor 16 Jahren wurde der Sitz des Unternehmens von München nach Sauerlach verlegt. Dort befindet sich auch die Zentralverwaltung und das Lager.

Das Einzelhandelsunternehmen erwirtschaftet mit über 80 Geschäften in Bayern, Baden-Württemberg, Berlin und Salzburg in 2001 einen Umsatz von ca. € 43 Mio. Schwerpunktmäßig befinden sich die Geschäfte in München und Oberbayern.

Das Unternehmen beschäftigt zur Zeit rd. 350 Mitarbeiter. Jede Filiale führt über 7.000 Artikel, mit denen ein breites und tiefes Sortiment für Gesundheit, Schönheit und Wohlbefinden angeboten wird. Es liegt eine positive Büroauskunft vor.



WESTERN STORE BERAN mister + lady JEANS GmbH, Nürnberg

Der Mietvertrag vom 13.12./19.12.2000 wurde mit Nachtrag vom 17.08.2001 ergänzt.

Das seit 35 Jahren existierende Einzelhandelsfilialunternehmen für Textilien (Young Fashion), Lederwaren und Accessoires beschäftigt einschließlich Teilzeitkräften und Aushilfen rd. 2.000 Personen in ca. 220 Filialen in Deutschland und 13 Filialen in Österreich. Jährlich werden ca. 15 Filialen, ab dem Jahr 2000 auch in Österreich, eröffnet. Der Jahresumsatz 2000 betrug DM 260 Mio., für 2001 wird ein Umsatz von DM 293 Mio. erwartet. In Dachau wird bereits im benachbarten AEZ ein Laden „mister + lady JEANS“ betrieben. Die eingeholte Büroauskunft ist positiv.



## foto video sessner

### Foto-Video-Sessner GmbH, Dachau

Am 12.10.2000 hat die Firma Foto-Video-Sessner GmbH, Dachau, eine Teilfläche im InCenter von rd. 200 m<sup>2</sup> angemietet.

Ausweislich einer vorliegenden Büroauskunft ist das seit 1979 bestehende Unternehmen, das seit 1985 als GmbH geführt wird, das größte Foto-Fachgeschäft in Dachau und Umgebung.

Es werden bislang zwei Geschäfte unterhalten. Zum Auftraggeberkreis für Fotoarbeiten zählen u.a. Bayerischer Rundfunk, ZDF und MAN AG. Es werden ca. 23 Angestellte, darunter drei Foto-Meister, beschäftigt. Das Unternehmen erzielte in 2001 einen Umsatz von ca. € 3 Mio.



Foto Sessner



### Centro GmbH & Co. Betriebs KG, Dachau

Der Mietvertrag vom 18./25.05.1998 wurde durch 5 Nachträge, zuletzt vom 19.07./26.07.2001, ergänzt.

Auf einer Fläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup> wurde am 05.04.2001 der Erlebnissgastronomie-Betrieb CENTRO DACHAU der Apfelbaum Erlebnissgastronomie-Kette eröffnet.

1993 eröffnete im schwäbischen Ludwigsburg der erste APFELBAUM „der total verrückte Gasthof“. Das Konzept ging auf, bereits wenige Jahre später konnte die Apfelbaum-Kette mit über

30 Betrieben in Deutschland aufwarten, weitere kommen in rascher Folge hinzu – demnächst auch in der Schweiz.

Die Umsatzerlöse des Jahres 1999 werden mit € 30 Mio. angegeben. Dies zeigt, der konzeptionelle Mix aus Fasching, Festzelt und Skihütte stieß auf eine Marktlücke. Ende 2002 wird das Unternehmen bundesweit mit 40 Objekten präsent sein, davon über 30 Betriebe im Franchising.

Jedes Objekt wird von der unternehmenseigenen Baufirma konzipiert und ausgeführt. Neben den Apfelbaum-Lokalen mit einer Grundfläche von 250-400 m<sup>2</sup> und Durchschnittsinvestitionen zwischen € 150.000–300.000 gibt es die Variante CENTRO.

In dem Beteiligungsobjekt wurde diese Variante realisiert. Centro, so heißen die Tandem-Betriebe auf ca. 1.000-1.500 m<sup>2</sup> Fläche. Dies wurde bislang sehr erfolgreich an den Standorten Heppenheim, Aschaffenburg, Iserlohn, Lindau, Renningen und Ulm umgesetzt. Sie vereinen die Lokale Apfelbaum „der total verrückte Gasthof“, Diskothek Night-Life, ein Bistro und oftmals einen Biergarten unter einem Dach.

Bei derartigen Betrieben liegen die Einrichtungsinvestitionen bei € 500.000 bis 750.000. Dieses Konzept spricht eine gemischte Zielgruppe von 18 bis 50 Jahren an. Top-Standorte zählen an starken Tagen zwischen 1.500 und 2.000 Gäste.



„Marktplatz“ mit Apfelbaum



## Mieter und Mietverträge



Lage- und Einrichtungsplan des Erlebnisgastronomie-Betriebes Centro im InCenter, Dachau

Die Apfelbaum-Gruppe erwartet für das laufende Geschäftsjahr 2002 einen Umsatz von rd. € 56 Mio. Bislang rangiert Apfelbaum auf der Rangstelle 35 der Systemgastronomiebetriebe in Deutschland.

Bei der Mieterin der Beteiligungsgesellschaft, der Centro GmbH & Co. Betriebs KG, handelt es sich um einen Franchisenehmer-Betrieb. Die Kapitalisierung beträgt gemäß einer vorliegenden Büroauskunft DM 51.000 (= € 26.076).

Das Konzept des CENTRO im InCenter ergibt sich aus dem nebenstehenden Grundrißplan der Mietfläche mit Kennzeichnung der einzelnen Teilbereiche der Mietfläche („Marktplatz“ / Apfelbaum, Discothek, Bistro, Spielsaal etc.).



„Marktplatz“ mit Apfelbaum



Discothek „Night-Life“

## Baurecht, Baugenehmigung, Baudurchführung

### a) Baurecht

Das Baurecht zur Errichtung des InCenter (Bauteil I, Hauptgebäude SB-Warenhaus und Baumarkt) beruht auf der Satzung Bebauungsplan Nr. 92/97 und 95/97 „Einkaufszentrum“ (3./5. Änderung von Nr. 55/90 „Gewerbepark Am Schwarzen Graben“ ).

Diese Satzung hat der Stadtrat am 06.07.1999 beschlossen. Mit der amtlichen Bekanntmachung am 16.12.1999 wurde die Satzung rechtsverbindlich (vgl. S. 57).

Die planrechtlichen Festsetzungen weisen ein Sondergebiet (§ 11 (3) Baunutzungsverordnung) mit der Zweckbestimmung – Einkaufszentrum – aus. Eine Nutzung als FOC (Factory Outlet Center/ Fabrikdirektverkauf) ist nicht zulässig.

Die höchstzulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet – Einkaufszentrum – wird auf maximal 15.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zudem gibt es Festsetzungen höchstzulässiger Verkaufsflächen für folgende Sortimente:

|                      |             | Vorgaben Bebauungsplan<br>m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
|----------------------|-------------|------------------------------------------|----------------|
| Lebensmittel         |             | 2.000                                    |                |
| Nichtlebensmittel    |             | 5.100                                    |                |
| hierbei maximal:     | Textilwaren | 800                                      |                |
|                      | Lederwaren  | 250                                      |                |
|                      | Spielwaren  | 80                                       |                |
| Getränke             |             | 550                                      |                |
| Möbel                |             | 1.700                                    |                |
| Bau- und Gartenmarkt |             | 6.000                                    |                |
| hierbei maximal:     | Baumarkt    | 4.800                                    |                |
|                      | Gartenmarkt | 1.200                                    |                |

#### Verkaufsflächen im Sinne des Bebauungsplanes sind:

- sämtliche Verkaufs-(regal)flächen, sowie die Flächen der zwischen ihnen liegenden Gänge, mit Ausnahme der nach § 10 Verkaufsstättenordnung erforderlichen notwendigen Rettungswege, bis zu der notwendigen Breite von 2,10 m. Soweit Rettungswege über die erforderliche Breite von 2,10 m hinausgehen, ist die Mehrfläche der Verkaufsfläche zuzurechnen;
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufensterflächen, soweit sie dem Kundenverkehr zugänglich sind;
- Kassenzonen (das sind die Flächen bis zur Registrierkasse, die dahinterliegenden und der Aufnahme der Waren durch den Kunden dienenden Flächen sind keine Verkaufsflächen);

- Überdachte und dem Verkauf dienende Freiflächen beim Baumarkt sind zu 50 % der Verkaufsfläche hinzuzurechnen;
- Sonstige Freiflächen des Baumarktes sind zu 25 % der Verkaufsfläche hinzuzurechnen;
- Verbindungswege zwischen den einzelnen Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums zählen nicht zur Verkaufsfläche (Mall etc.); dies gilt auch dann, wenn diese Flächen als Ausstellungsflächen genutzt werden.

Die nachfolgende Tabelle weist für Bauteil I nach, daß die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenzen eingehalten werden, gleichzeitig aber auch die mietvertraglich vereinbarten Flächen zur Verfügung gestellt werden.



InCenter Dachau, Gesamtansicht Bauteil I



# Baurecht, Baugenehmigung, Baudurchführung

| Bauteil I                         | Hallenfläche Verkauf<br>m² | Abzugsfläche¹)     | Abzugsfläche¹)<br>% | Verkaufsfläche²)   | Vorgaben<br>Bebauungsplan<br>m² |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------|
|                                   | m²                         |                    |                     | m²                 |                                 |
| <b>Baumarkt – Erdgeschoß</b>      |                            |                    |                     |                    |                                 |
| Baumarkt                          | 4.995,98 m²                |                    |                     |                    |                                 |
| Baustoffe                         | 1.117,67 m²                |                    |                     |                    |                                 |
| <b>Summe Bau/Baustoffe</b>        | <b>6.113,65 m²</b>         | <b>1.944,95 m²</b> | <b>31,8 %</b>       | <b>4.168,70 m²</b> |                                 |
| überdachter Freiverkauf           | 858,05 m²                  | 429,03 m²          | 50 %                | 429,02 m²          |                                 |
| offener Freiverkauf               | 821,05 m²                  | 615,79 m²          | 75 %                | 205,26 m²          |                                 |
| <b>Summe VK:</b>                  | <b>7.792,75 m²</b>         | <b>2.989,77 m²</b> |                     | <b>4.802,98 m²</b> | <b>4.800,00 m²</b>              |
| Gartencenter                      | 1.694,54 m²                | 529,88 m²          | 31 %                | 1.164,66 m²        | 1.200,00 m²                     |
| <b>Gesamt VK:</b>                 | <b>9.487,29 m²</b>         | <b>3.519,65 m²</b> |                     | <b>5.967,64 m²</b> | <b>6.000,00 m²</b>              |
| <b>SBW – Warenhaus Erdgeschoß</b> |                            |                    |                     |                    |                                 |
| SBW                               | 6.414,59 m²                | 1.745,47 m²        | 27 %                | 4.669,12 m²        |                                 |
| Fachmarkt                         | 1.024,89 m²                | 389,93 m²          | 38 %                | 634,96 m²          |                                 |
| Shops                             | 782,48 m²                  |                    | 0 %                 | 782,48 m²          |                                 |
| <b>Fachmarkt 1–3 Erdgeschoß³)</b> |                            |                    |                     |                    |                                 |
| Fachmarkt 1                       | 469,36 m²                  | 89,98 m²           | 19 %                | 379,38 m²          |                                 |
| Fachmarkt 2                       | 436,38 m²                  | 49,83 m²           | 11 %                | 386,55 m²          |                                 |
| Fachmarkt 3                       | 239,38 m²                  | 59,16 m²           | 25 %                | 180,22 m²          |                                 |
| <b>Summe VK</b>                   | <b>9.367,08 m²</b>         | <b>2.334,37 m²</b> |                     | <b>7.032,71 m²</b> | <b>7.100,00 m²</b>              |
| Getränkemarkt                     | 614,42 m²                  | 263,94 m²          | 43 %                | 350,48 m²          | 550,00 m²                       |
| <b>Gesamt VK</b>                  | <b>9.981,50 m²</b>         | <b>2.598,31 m²</b> |                     | <b>7.383,19 m²</b> | <b>7.650,00 m²</b>              |

Auch die im Bebauungsplan enthaltenen Sortimentsbeschränkungen sind eingehalten:

## Höchstzulässige Verkaufsfläche für folgendes Sortiment gemäß Bebauungsplan

|                    | ausgewiesene<br>Gesamtfläche/<br>Einrichtungs-<br>plan | Hallenfläche im<br>VK Bereich | Abzugsfläche¹) | Vorhandene<br>Verkaufsfläche | Vorgaben<br>Bebauungsplan |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|------------------------------|---------------------------|
| Lebensmittel       | 2.555,26 m²                                            | 2.468,39 m²                   | 27 %           | 1.801,93 m²                  | 2.000,00 m²               |
| Nichtlebensmittel  | 3.068,66 m²                                            | 3.068,66 m²                   | 27 %           | 2.240,12 m²                  | 5.100,00 m²               |
| davon: Textilwaren |                                                        |                               |                | gem. B-Plan                  | 800,00 m²                 |
| Lederwaren         |                                                        |                               |                | gem. B-Plan                  | 250,00 m²                 |
| Spielwaren         |                                                        |                               |                | gem. B-Plan                  | 80,00 m²                  |
| Drogerie           | 706,97 m²                                              | 706,97 m²                     | 27 %           | 516,17 m²                    |                           |

¹) Flächen, die lt. Bebauungsplan-Definition keine Verkaufsflächen sind

²) Verkaufsfläche im Sinne der Bebauungsplan-Definition

³) Die hier mit Fachmärkte 1–3 bezifferten Flächen entsprechen den Fachmärkten 7–9 im Nutzungskonzept, wobei es aufgrund von konkreten Vermietungen Flächenverschiebungen gegeben hat.

Die Abzugsflächen, beziehungsweise die prozentualen Anteile der Abzugsflächen wurden mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abgestimmt und mit Bescheid vom 11.05.2000 genehmigt.

Durch die mit 1.013,44 m² (7.100,00 ./. (4.669,12 + 634,96 + 782,48)) nicht voll ausgeschöpften Flächenvorgaben des

Bebauungsplans bei den Nichtlebensmittelflächen, konnten zusätzlich die Fachmärkte 1-3 mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 946 m² geschaffen werden. Die in dem Bebauungsplan zulässige Fläche von 1.700 m² für Möbel wurde nicht ausgenutzt.

Die erforderlichen Stellplätze können als offene Stellplätze innerhalb der

dafür festgesetzten Fläche nachgewiesen werden. Diese Stellplätze dürfen allerdings nicht versiegelt werden, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Ausgenommen sind die Stellplatzzufahrten, sowie die erforderlichen Anlieferungsstraßen. Als Beläge sind Pflaster mit Rasenfuge sowie Rasengittersteine zulässig.



## Amtliche Bekanntmachung

**Inkrafttreten der Satzung Bebauungsplan Nr. 92/97 und 95/97 „Einkaufszentrum“ (3./5. Änderung von Nr. 55/90 „Gewerbepark am Schwarzen Graben“)**  
**§ 10 Baugesetzbuch – BauGB –**

Die Große Kreisstadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 6. 7. 1999 auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) den Bebauungsplan Nr. 92/97 und Nr. 95/97 „Einkaufszentrum“ (3./5. Änderung von Nr. 55/90 „Gewerbepark am Schwarzen Graben“) als Satzung beschlossen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Großen Kreisstadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Mit der Bekanntmachung wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 92/97 und Nr. 95/97 „Einkaufszentrum“ (3./5. Änderung von Nr. 55/90 „Gewerbepark am Schwarzen Graben“) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. 92/97 und Nr. 95/97 „Einkaufszentrum“ (3./5. Änderung von Nr. 55/90 „Gewerbepark am Schwarzen Graben“) kann während der allgemeinen Sprechzeiten in der Stadtverwaltung – Abt. Stadtplanung –, Rathaus Zi.-Nr. 223 bzw. 225 von jedermann eingesehen werden.

Dachau, 16. 12. 1999

Große Kreisstadt Dachau

Kurt Piller

Oberbürgermeister




Große Kreisstadt  
Dachau

Konrad-Adenauer-  
Straße 2–6  
85221 Dachau  
Tel. 0 81 31/75-0

### b) Baugenehmigungen

Die große Kreisstadt Dachau hat mit Bescheid vom 05.11.1999 die Genehmigung für den Neubau des InCenter (Bauteil I) erteilt. Gegen diesen Baugenehmigungsbescheid wurde von zwei Personen Widerspruch eingelegt und gleichzeitig eine einstweilige Verfügung gegen den Vollzug der Baugenehmigung beim Bayerischen Verwaltungsgericht München beantragt.

Das Verwaltungsgericht hat mit Beschluß vom 09.02.2000 diesen Antrag abgelehnt. In diesem Zuge wurden auch die Widersprüche zurückgenommen. Vor diesem Hintergrund erklärt sich, daß erst im März 2000 mit der eigentlichen Baumaßnahme begonnen wurde.

Die Baugenehmigung für den Bauteil II (4 Fachmärkte) datiert vom 18.05.1998. Eine Umplanung wurde mit Tekturgenehmigungsbescheid vom 10.08.2000 genehmigt.



Fotoserie „Kunst am Bau“ : Perspektive durch ein Fertigteil, Aufnahmedatum 05.07.2000



## Baudurchführung

### c) Baudurchführung

Mit der Firma EEW GmbH Kommunal- und Gewerbebau, Sindelfingen, wurde am 18.08.2000 ein Grundstückskaufvertrag geschlossen, mit der gleichzeitigen Verpflichtung, die Bauabschnitte I und II des InCenter schlüsselfertig herzustellen (vgl. hierzu „Vertragliche Grundlagen“ )

**Am 01.03.2001 wurde das fertiggestellte Gesamtbauvorhaben von der Beteiligungsgesellschaft betriebsfertig übernommen. Die Eröffnung des InCenter erfolgte am 01.03.2001.**



Fotoserie „Kunst am Bau“ : Stützelemente, Aufnahmedatum 05.07.2000



Fotoserie „Kunst am Bau“ : Drainagerohre

## Baubeschreibung

### Baubeschreibung Bauteil I

#### 1. Beschreibung Tiefbauarbeiten

##### a) Tragfähigkeit

Die Tragfähigkeit auf dem Erdplan ist nachzuweisen mit  $EV^2 \geq 45 \text{ MN/m}^2$ .

Dies gilt für das Erdplanum unter befestigten Flächen, sowie für das Erdplanum der unbundenen Tragschicht des Hallenbodens.

##### b) Entwässerungsarbeiten

Niederschlags- und Schmutzwasser sind auf dem Grundstück getrennt abzuleiten.

Die Ableitung erfolgt innerhalb und außerhalb des Gebäudes getrennt und führt bis zum Anschluß an die bestehenden Kanäle.

##### Dachflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle gesammelt und zu den Versickerungsanlagen (Rohr-Rigolen-Systeme) geleitet.

##### Stellplatzentwässerung

Das Regenwasser der Fahrwege wird auf die mit wasserdurchlässigem Pflaster versehenen Stellplätze geleitet und dort versickert.

Als Zusatzentlastung dienen die Baumscheiben, über die überschüssiges Regenwasser versickern kann.

##### Anlieferungshöfe

Das anfallende Oberflächenwasser im Anlieferungsbereich der Achse M/3-9 wird der nächsten Versickerungsanlage zugeleitet.

Der Anlieferungshof Achse M/9-18 besitzt aufgrund der erforderlichen Höhenlage und den zu erwartenden Grundwasserständen keine natürliche Vorflut. Das Niederschlagswasser von dieser Fläche wird in den Schmutzwasserkanal gefördert.

#### c) Befestigungsarbeiten

##### Fahrgassen der Stellplätze

Konstruktionsaufbau aus Asphalt wasserundurchlässig, in folgenden Einzelschichten von oben nach unten:

Asphalt-Feinbeton Körnungsbereich 0/8 mm nach ZTV E bit StB 84 d = 3 cm.

Bituminöse Tragschicht 50 % Körnung, Körnungsbereich 2,32, gebrochene Mischgutart Typ C d=7

Tragschicht nach ZTV E StB.

Geforderte Tragfähigkeit auf Oberkante Schottertragschicht  $EV^2 \geq \text{mind. } 100 \text{ MN/m}^2$   
d = 10cm; Frostschuttkies R 1 nach ZTV E StB.

##### Stellplätze und Fußwege

Wasserdurchlässiger Gesamtkonstruktionsaufbau, in folgenden Einzelschichten von oben nach unten:

Rasenfugenpflaster aus Betonsteinen 17/17/8 cm Systemmaß 20/20 cm befahrbar

im Splittsandbett verlegt und mit Oberboden-Sand-Grassamen-Mischung aufgefüllt.

Bettungsmaterial: Sand-Humusgemisch

Wasserdurchlässigkeit Zustand  $K_f = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$  im eingebauten und verdichteten Zustand: d=5 cm; B1 Körnung nach ZTV E StB.

#### d) Landschaftsbauarbeiten, Bodenvorbereitung / Bodenverbesserung

Vor der eigentlichen Pflanzung sind die Oberbodenflächen mit einem Bodenverbesserungsmittel Floranid permanent oder gleichwertig in einer Menge von  $100 \text{ g/m}^2$  zu düngen.

Danach sind die Vegetationsflächen mindestens 20 cm tief durch 2-malige Arbeitsvorgänge kreuzweise durch Fräsen oder Umgraben zu lockern. Steine ab 5 cm DU sowie schwer verrottbare Pflanzenteile und Dauersperrkräuter sind auszulesen und das Fein- und Anschlußplanum an vorhandene Platz- und Wegbegrenzungen herzustellen.

##### Pflanzenlieferung / Pflanzarbeiten

Anzuliefern sind nur Gehölzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen. Die Gehölzqualitäten und Pflanzabstände sind dem Freiflächengeplantungsplan des Landschaftsarchitekten zu entnehmen.

#### e) Ausstattung

##### Außenbeleuchtung

Nach Mieterbaubeschreibungen SB-Warenhaus und Baumarkt.

Geforderte Beleuchtungsstärke von 30 Lux im Mittel:

Die Randbereiche sind ebenfalls ausreichend zu berücksichtigen, mind. 15 Lux.

Leuchtmittel Quecksilberdampf- oder Halogen-Metalllampen – Hochdruckleuchten auf Lichtmasten installiert.

## 2. Baukonstruktion / Dachaufbau

#### a) Gründung

Die Gründung erfolgt auf der Grundlage des Bodengutachtens und der geprüften statischen Berechnung, bei Stützen als Einzelfundament, bei Bodenplatten im allg. als Flächengründung.

#### b) Bodenplatten

Platte: Stärke und konstruktive Bewehrung gemäß statischer Berechnung mit einer darunter liegenden last- und spannungsverleitenden Ausgleichsschicht aus entsprechend verdichtungsfähigem Material.

Genereller Bodenaufbau:

18-20 cm Stahlbeton nach statischen Erfordernissen; 0,2 mm PVC-Folie überlappend

verlegt. 4 cm Styrodur, mind. 20 cm Kies Tragschicht aus verdichtungsfähigem Material.

Bodenplattenvertiefungen im Nebenraumbereich sind zu berücksichtigen.

#### c) Entwässerung

Innerhalb des Gebäudes erfolgt die Entwässerung nach den einschlägigen DIN-Vorschriften, dem Entwässerungsgesuch, nach den Vorgaben der Mieter und nach den Auflagen der Stadt Dachau.

#### d) Tragkonstruktion mit Dachaufbau

##### Achsen A-F/17-19

##### Fachmärkte Bauteil I mit Diskothek:

2-geschößiges Stahlbetonfertigteilskelett, Decke über EG als Pl- Plattendecke mit Aufbeton.

Dachkonstruktion als freigespannter Stahlbetonbinder im Raster von 5 m mit Dachplatten aus 25 cm Portenbeton.

##### Achsen E-M / 9-19, SB-Warenhaus:

Im Raster von 12,70 m  $\times$  17,63 m eingespannte Stahlbetonfertigteilstützen mit aufliegenden Stahlbetonfertigteiltbindern.

Dachkonstruktion: Betonfertigteiltbinder mit Dachhaut aus Stahltrapezblech.

Im 2-geschossigen Bereich, Decke über EG, tragendes Mauerwerk mit massiver Stahlbetondecke.

##### Achsen E-F / 9-19

##### Mall:

Achsraster 5 m  $\times$  14 m, sonstiger Aufbau vgl. SB-Warenhaus.

##### Achsen E-M / 1-9

##### Baumarkt:

Im Raster 12,5 m  $\times$  16,75 m eingespannte Stahlbetonfertigteilstützen mit aufliegenden Stahlbetonfertigteiltbindern.

Dachkonstruktion wie SB-Warenhaus, jedoch mit Oberlichtbändern, die als RWA-Anlagen ausgebildet werden.

##### Gartencenter

Ausführung als Gewächshauskonstruktion mit thermisch nicht getrennten Profilen.

#### e) Allgemeiner Dachaufbau

Standartaufbau SB-Warenhaus/Baumarkt

Flachdachbereiche werden mit Stahl- Trapezblech nach statischen Erfordernissen beschichtet.

Darauf werden eine Dampfsperre, 140 mm Mineralfaser WD. WLG 040, nach Wärmeschutznachweis und Brandschutzgutachten und eine Folienabdichtung angeordnet. Alle Dach- und Wandabschlüsse sind nach DIN auszuführen.

##### Zierpultdächer

Stahlleichtkonstruktion verzinkt, 15Neigung. Pfettenunterkonstruktion aus Norm-Walzprofilen für anschließende Eindeckung mit Stahltrapezblech.

##### Dachaufbau Diskothek

Satteldach auf Gasbetonplatten. Mineralwärmemedämmung 60 mm, Stahltrapezblech.

##### Dachaufbau Gartencenter,

##### Freiverkaufsflächen

Stahltragwerk nach den Angaben der Architekten und Statiker als komplette, funktionsfähige Einheit.

Foliendach mit verglasten Oberlichtern, Isolierglas 2 ESG Sonnenschutz mit Innenschat-



Luftbild vom 26. Januar 2002.

Im Vordergrund rot umrandet die Fondsimmoblie, bestehend aus zwei Bauteilen (Fertigstellung und Eröffnung am 1. März 2001). Anschließend das Einzelhandelsgebiet „Am schwarzen Graben“. Andere Handelsunternehmen in diesem Gewerbegebiet sind u.a.: McDonalds, ALDI, M&C (C&A), Deichmann, OBI, Takko, Reno, ATU, Lidl, Siemes

©Luftbild-Bertram, München-Haar



# Baubeschreibung



terierung aus Gewebeteilen einschl. RWA's nach Angabe Architekt bzw. Brandschutzgutachten.

## Vordach Fachmärkte Bauteil I

Z-Profile in Rahmenkonstruktion, horizontal feststehend, Stahl, feuerverzinkt, als feststehender Sonnenschutz.

## Dachentwässerung Vordächer

### Hauptdach real.- / Praktiker

Dacheinläufe, Lage und Dimension gemäß Angabe Fachingenieur als Unterdrucksystem, innenliegende, wärmegeämmte Dachentwässerung.

## Dachentwässerung Zierpultdach, Vordach

Als Vorhängerinne halbrund, DIN 18461 Ausführung als Titan Zinkblech, DIN 17770. Für die Ausführung der Arbeiten sind die DIN 18388 und 18339 maßgebend.

## **3. Sonstige Gebäudeteile und Leitdetails**

### **a) Fassade SB-Warenhaus/ Baumarkt**

Die tragende Konstruktion besteht aus einem Stahlbetonskelett.

An diesem wird die Fassade bestehend aus Frostschutzriegel bis + 0,30 m OK FFB Betonsandwich von + 0,30 m bis 3,00 m mit Innen- und Außenbeschichtung und einer Isolierwand ab +3,00 bis 6,60 bestehend aus 14 cm Betontragschale mit mineral. Wärmedämmung, außenseitig Stahl-Sinuswelle auf Distanzstutprofil, alternativ Trapezblech (gemäß Statik und Wärmeschutznachweis) befestigt.

### Fassade Fachmärkte Bauteil I / Diskothek

Tragende Konstruktion, wie Aufbau SB-Warenhaus / Baumarkt.

Schaufenster 6-teilig von +0,30 bis 3,50 m über OK FFB. Alu-Glas-Konstruktion, bestehend aus 3 Oberlichtern mit Kippflügeln und 2 Fensterelementen unterhalb mit VSG Verglasung. Klarglas, aus Aluminium-Profilen, thermisch getrennt. Wärmeschutzverglasung  $K = 1,7 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ . Ab +3,50 bis +11,00 m über OK FFB. Stahlbetonfertigteile, Wandplatte  $a = 18$

cm als Tragkonstruktion, 10 cm Wärmedämmung abgedeckt durch Stahl-Sinuswelle auf Distanzstutprofil als hinterlüftete Fassade.

## Nord- / Südfassade Fachmärkte

### Bauteil I / Diskothek

Sockel-Alu-Glas-Fassade als Ausfachung der Stahlbetonrahmenkonstruktion mit Schaufensterverglasung. Leichtmetallkonstruktion thermisch getrennt, pulverbeschichtet.

## Außenwandbekleidung

Die Außenwandbekleidung wird in den verschiedenen Bereichen wie folgt ausgeführt:

### **aa) Sandwichfassade**

Tragschicht 14 cm, Vorsatzschale 8 cm. Innenliegende Wärmedämmung  $d = 8 \text{ cm}$ , Außenflächen Putzstruktur. Innenseite handgeglättet.

### **bb) SB-Warenhaus / Baumarkt**

Sämtliche über 3,00 m Oberkante Gelände angeordneten Betontragschalen erhalten eine Außenwandverkleidung mit einer hinterlüfteten Stahl-Sinuswelle.

## Gartencenter Außenwandbekleidung

Im Bereich Gartencenter wird ein feststehender, horizontaler Sonnenschutz, als Z-Profile in Rahmenkonstruktion, Stahl feuerverzinkt, im System des Fassadenbauers, eingesetzt.

## Diskothek Außenwandbekleidung

Stahl-Sinuswelle, hinterlüftet auf Unterkonstruktion.

## **cc) Außentüren, Fenster und Außentore**

### Fenster real.- / Diskothek

Ausführung der Fenster als thermisch getrennte Mehrkammer, Aluminiumprofile mit Verglasung, K-Wert nach Wärmeschutznachweis.

Die Fensterelemente sind mit den Rahmenprofilen der Fenster farbgleich herzustellen.

## Fenster Praktiker

Ausführung in wärmegeämmter, einbrennlackierter Aluminiumkonstruktion. K-Wert entsprechend Wärmeschutzverordnung, mit Isolierverglasung, Farbbehandlung im Farbton RAL 5010, einzeln anblau.

## Außentüren

Stahlblechtüren, Ausführung gemäß Brandschutzkonzept, als komplette funktionsfähige Einheit. Die Oberflächen aller Außentüren sind farblich wie die Fenster der einzelnen Bereiche auszuführen nach Angabe der Mieter.

## **b) Mall und Shop**

### **aa) Dach-Konstruktion**

#### Stahlbetonfertigteilkonstruktion:

Höhen zwischen 4,00 m und 7,60 m, Spannweiten zwischen 3,50 m und 7,00 m. Ortgang und Firstträger, einschl. Aus-



Fotoserie „Kunst am Bau“ : Fertigteilkonstruktion, Aufnahmedatum 05.06.2000

steifung als komplette funktionsfähige Einheit.

#### Dachdeckung

Trapezblech auf Unterkonstruktion, Dampfsperre, Mineralfaserdämmung, Trapezblechdeckung.

#### **bb) Wände:**

Aufbau wie SB-Warenhaus.

#### **cc) Boden:**

Bei dem Bodenbelag der Mall handelt es sich um Bodenfliesen. Der Aufbau und die Verlegung gemäß Mieterbaubeschreibung SB-Warenhaus, nach Fliesenspiegel verlegt.

#### **c) Vordächer:**

Als Norm-Walzprofile einschl. Aussteifung Tiefe gemäß Planung, einschl. Stahltrapezblech, Deckung feuerverzinkt.

#### **d) Eingangsportale SB-Warenhaus**

Sichtbetonscheiben, mit einer Blendfassade aus Spiegelglaspaneelen.

Vordach: tonnengewölbte Leichtmetallunterkonstruktion.

#### Eingangsanlage Baumarkt

2-geschossiger Dreiecksvorbau wird an die Verkaufshalle angeschlossen.

Ausführung des Eingangs als Stahlkonstruktion mit Glaseinsatz und thermisch getrennten Profilen.

Farbliche Gestaltung nach Angabe des Mieters.

#### Werbeträger SB-Warenhaus / Baumarkt

Die Konstruktionen der Eingangsbereiche enthalten bereits die Unterkonstruktion zur Aufnahme der Werbebänder.

### **4. Haustechnik**

#### **a) Gewerk Elektrotechnik**

Das Bauvorhaben erhält seine elektrische Energie aus dem Mittelspannungsnetz. Die Energie wird mittels zweier Transformatoren heruntertransformiert. Die einzelnen Verteilungsbereiche werden über zwei Niederspannungshauptverteilungen (Mietflächen und SB-Markt) sternförmig versorgt.

Die Ersatzstromversorgung wird durch ein Notstromaggregat im Inselbetrieb gesichert. Das Gebäude erhält eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage in einstündiger Ausführung (Nachversorgung über Ersatzstromversorgung).

Zur Alarmierung im Gefahrenfall wird eine flächendeckende Lautsprechanlage eingebaut.



Fotoserie „Kunst am Bau“ : aufgenommen durch ein Kanalrohr, Aufnahmedatum 05.06.2000

Zur Brandfrüherkennung gemäß den Auflagen und Normen wird eine Brandmeldeanlage eingebaut und zur Feuerwehr aufgeschaltet. Installationsgeräte und Beleuchtungskörper werden nach den Baubeschreibungen eingebaut.

Die Anzeige von Betriebszuständen, Störmeldungen und Alarmen erfolgt über die Gebäudeleittechnik.

#### **b) Gewerk Sanitär**

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

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

#### **c) Gewerk Heizung**

Die Bauteile

- SB-Warenhaus mit Mall, Shops sowie Fachmarkt
- Praktiker Baumarkt
- Fachmärkte Bauteil I und Diskothek werden jeweils durch eigene gasgefeuerte

Heizkesselanlagen mit Bauartzulassung mit Heizenergie versorgt. Die Brennstoffversorgung erfolgt über Gasanschlüsse in zwei Hausanschlußräumen (Fraunhoferstraße u. Kopernikusstraße). Die Versorgung der Verbraucher (Lüftungsgeräte, Luftheizer, stat. Heizflächen etc.) ist im Stahlrohr nach DIN 2440 vorgesehen.

Die Isolierung erfolgt gem. der derzeit gültigen HeizAnIV.

#### **SB-Warenhaus mit Mall, Shops und Fachmarkt**

Die Beheizung erfolgt über statische Heizung, sowie über Deckenluftheizer mit zwei Brennwert-Heizkesseln. Kesselanlage nach DIN 4702.

#### **Praktiker Baumarkt**

Die Beheizung der gesamten Verkaufsfläche erfolgt über statische Heizung bzw. Deckenluftheizergeräte mit einem Niedertemperatur-Heizkessel entsprechend HeizAnIV Kesselanlage nach DIN 4702.

#### **Fachmärkte Bauteil I und Diskothek**

Die Beheizung erfolgt über statische Heizung, sowie über Lüftungsanlagen mit einem Niedertemperatur-Heizkessel entsprechend der HeizAnIV, Kesselanlage nach DIN 4702.

#### **d) Gewerk Lüftung**

Die Be- und Entlüftung der einzelnen Mietbereiche erfolgt nach den Arbeitstättenrichtlinien und den Mieterbaubeschreibungen. Die Ausführung der einzelnen Zu- und Abluftgeräte entsprechend der DIN 1948.



# Baubeschreibung

## SB-Warenhaus / Baumarkt

Lüftungsanlagen einzelner Gebäudeteile, z.B. Lebensmittelvorbereitung werden zusätzlich teilklimatisiert. Innenliegende Räume erhalten eine mechanische Be- und Entlüftung.

### Mall

Im Mallbereich angeordnete Shop's erhalten eine luftseitige Grundversorgung aus den RLT-Anlagen Verkauf. Geruchsbelastete Abluft wird direkt abgesaugt und über Dach ausgeblasen.

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

### e) Gewerk Sprinkler

Das Gebäude wird bis auf die Fachmärkte 1-2 und die Diskothek mit einer Sprinkleranlage gem. den gültigen VdS-Richtlinien ausgestattet.

Die Wasserbevorratung der Sprinkleranlage wird über einen Sprinklertank (Position im Boden) gesichert.

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

## Baubeschreibung Bauteil II

### 1. Beschreibung Tiefbauarbeiten

Ausführung analog Bauteil I

### 2. Baukonstruktion

#### a) Gründung

wie Bauteil I

#### b) Bodenplatten

wie Bauteil I

Genereller Bodenaufbau: Estrich vorbereitet zur Aufnahme von Bodenbelag; Stahlbetonplatte nach statischen Erfordernissen; PE-Folie (d=0,2 mm) überlappend verlegt, Styrodur (d=6 cm) und 20 cm Kiesfilter.

Tragschicht aus verdichtungsfähigem Material.

#### c) Entwässerung

wie Bauteil I

#### d) Tragkonstruktion

Das Gebäude ist als Flachbau in Stahlbeton-Skelettbauweise konzipiert.

### 3. Dachaufbau allgemein

Als Tragkonstruktion für das Dach wurde eine leichte Dachkonstruktion aus Stahlfachwerkbändern mit ca. 10° geneigten Dreiecksbindern im Raster der Außenstützen gewählt.

#### Aufbau Pultdach:

Stahl-Fachwerkkonstruktion, Neigung 10°  
Darauf werden Stahltrapezblech, Dampfsperre PE-Folie (d=0,2 mm, Wärmedämmung (d=140 mm), Mineralfaser, Typ WD, WLG 040 angeordnet.

#### Aufbau Flachdach (Nebenräume):

Stahlprofilträger, befestigt an der Stahlbetonkonstruktion. Darauf werden Tragschalen aus Trapezblech bzw. aus Stahlbeton-Deckenplatten, Dampfsperre (d=0,1 mm); Wärmedämmung wasserabweisend Baustoffklasse A 1 (d=100 mm), WLG 040 und Bitumen Schweißbahnen zur Abdichtung angeordnet. Dachneigung 3% Gefälle.

#### Dachentwässerung Hauptdach:

Als Vorhangrinnen halbrund DIN 10461, Ausführung als Titan Zinkblech DIN 17770. Für die Ausführung der Arbeiten sind die DIN 18388 und 18339 maßgebend.

#### Flachdach:

Entwässerung über außen an die Fassade aufgesetzte Einlaufstutzen und Rundrohre.

## 4. Sonstige Gebäudeteile und Leitdetails

#### Fassade:

Die tragende Konstruktion besteht aus Stahlbetonstützen

#### Hauptfassade:

Sockel-Pfosten-Riegel-Fassade als Ausfachung der Stahlbetonrahmen-Konstruktion. Diese Leichtmetallkonstruktion ist folgendermaßen aufgebaut:

Wärmeschutzverglasung k 1,3 W/m<sup>2</sup> K, Schaufenster Höhe ca. 2,50 m, Breite ca. 5,70 m, bestehend aus 3 Oberteilen, ca. 60 cm Kippflügel bis 60 °nach innen öffnend als Rauchabzug, 3 Unterteile Höhe ca. 1,96 m, fest verglast, Klarglas.

#### Nord- bzw. Ostfassade:

In einigen Bereichen erfolgt die Außenwandbekleidung aus Trapezblech mit Unterkonstruktion.

Frostschutzriegel bis 0,30 m OK FFB, Betonsandwich, Tragschale (d=15-20 cm), Wärmedämmung (d=8-10 cm) mit Vorsatzschale in Sichtbetonausführung

#### Außentüren/Fenster

##### Eingänge:

Nach Vorgabe der Mieter automatische Eingangstüranlagen bzw. Schwingflügeltüren zum Teil mit Windfanganlage im Gebäudeinneren oder als Vorbau in die Schaufensteranlagen integriert.

#### Fenster:

Ausführung der Fenster in Stahlbeton-Sandwich-Elementen 1- bzw. 2-flgl., Dreh-/Kipp-Flügel, Konstruktion aus Aluminiumprofilen, thermisch getrennt, farbbeschichtet, k-Wert 1,3 W/m<sup>2</sup> K.

#### Stahlblechtüren:

Ausführung gemäß Brandschutzkonzept als komplette funktionsfähige Einheit. Die Oberfläche aller Außentüren ist farblich wie die Fenster der einzelnen Bereiche auszuführen (nach Angabe).

#### Werbeanlagen:

Stahlkonstruktion aus Normwalzprofilen auf Fundament. Durchdringung des bauseitigen Stahl-Trapezblechdach, vorgefertigt zur Aufnahme von auswechselbaren Werbetafeln. Hinweisschilder, Pylone und Fahnen werden in den Zufahrten positioniert.

## 5. Haustechnik

### Gewerk Heizung

Es besteht eine zentrale Heizungsanlage für das Fachmarktzentrum. Die Technikzentrale befindet sich im Erdgeschoß hinter Fachmarkt 3 und 4. Die Messung des Energieverbrauchs erfolgt über Wärmemengenzähler in den Unterverteilern der einzelnen Fachmärkte.

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch einen Gas-Spezialheizkessel mit modulierter Gebläsefeuerung mit max. Kesselleistung von ca. 500 kW. Die Brennstoffversorgung erfolgt über einen Gasanschluß im Hausanschlußraum.

Die Versorgung der Verbraucher erfolgt über Lufterhitzerlemente in der Lüftungsanlage. In den Nebenräumen werden Kompaktheizkörper mit profilierter Vorderfront eingesetzt.

Die Eingangsbereiche werden für den Einbau einer Türluftschleieranlage vorbereitet.

### Gewerk Sanitär

Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt im Trennsystem.

Das Regenwasser wird im Grundstück über Rohrleitungen gesammelt und einer Grundstücks- und Versickerungsanlage zugeführt.

Der Anschluß für Schmutzwasser endet in einem bestehenden Kanal im Bereich der Fraunhoferstraße. Alle Stell- und Fahrflächen werden über Rasengittersteine bzw. Versickerungstreifen entwässert.

Die Trinkwasserversorgung wird über einen Hausanschluß sichergestellt, wobei einzelne Mietbereiche separat gezählt werden.

## Kubatur- und Nutzflächenberechnung

Die Verlegung der Trinkwasserleitungen erfolgt gemäß DIN 1988, die Isolierung wird gemäß DIN 1988 und der derzeit gültigen Heiz-AnIV ausgeführt.

### Gewerk Lüftung

Die Lüftung erfolgt über ein kombiniertes Zu- und Abluftgerät in modularer, liegender Bauweise zur Innenaufstellung nach den Arbeitsstättenrichtlinien und den Mieterbaubeschreibungen.

Die Ausführung der einzelnen Zu- und Abluftgeräte entsprechen der DIN 1948.

Innenliegende Räume werden mit Einzellüftern entlüftet. Die Steuerung erfolgt über Lichtschalter mit Ausschaltverzögerung. Das Nachströmen der Luft erfolgt durch den Türspalt.

Die folgende Aufstellung basiert auf dem Bauantrag Tektur vom 03.07.2000 zum Bauteil I bzw. vom 17.07.2000 zum Bauteil II (nach DIN 277):

| Kubatur                                             | m <sup>3</sup>    | m <sup>3</sup>    |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Bauteil I</b>                                    |                   |                   |
| a) komplett umschlossene überdachte Flächen         |                   |                   |
| - Baumarkt                                          | 82.428,93         |                   |
| - SB-Warenhaus                                      | 98.388,13         |                   |
| - Fachmärkte/Gastronomie                            | 17.063,41         |                   |
|                                                     | <u>197.880,47</u> |                   |
| b) überdachte, nicht allseitig umschlossene Flächen |                   |                   |
| - Baumarkt                                          | 8.542,29          |                   |
| - SB-Warenhaus                                      | 3.787,27          |                   |
| - Fachmärkte/Gastronomie                            | 1.030,55          |                   |
|                                                     | <u>13.360,11</u>  |                   |
| c) nicht überdachte Flächen (Freiflächen)           |                   |                   |
| - Baumarkt                                          | <u>8.200,58</u>   | 219.441,16        |
| <b>Bauteil II</b>                                   |                   |                   |
|                                                     |                   | <u>18.484,98</u>  |
|                                                     |                   | <u>237.926,14</u> |

| Nutzfläche | m <sup>2</sup>   |
|------------|------------------|
| Bauteil I  | 26.778,63        |
| Bauteil II | 3.217,25         |
|            | <u>29.995,88</u> |



Praktiker Baumarkt mit Gartencenter



# Steuerliche Grundlagen

## 1. Eigentum am Objekt

Die ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter* Dachau KG hat die Grundstücke in der Fraunhoferstr. in Dachau (vgl. Abschnitt „Vertragliche Grundlagen“) mit den noch zu errichtenden Gebäuden nach § 313 ff BGB durch Vertrag UR.NR. 2014/2000 vom 18.08.2000 des beurkundenden Notars Dr. Joachim Hägele, Stuttgart, erworben.

Verkäuferin der Grundstücke war die EEW GmbH Kommunal- und Gewerbebau, Sindelfingen, die ebenfalls die im oben genannten Kaufvertrag vereinbarte Bauverpflichtung übernahm. Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren gingen am 01.03.2001 auf die Gesellschaft über. Die Gesellschaft ist ab diesem Tag wirtschaftliche Eigentümerin des Objektes.

Das Objekt ist mit 11 Mietverträgen vollständig und langfristig vermietet. Die Mietverträge haben Laufzeiten von 20, 17, 15, 10 bzw. 7 Jahren ab der Übernahme der Mietflächen durch die Mieter. Diese fanden mit einer Ausnahme (08.03.2001) am 01.03.2001 statt.

Die Gesellschaft hat alle Mietverträge mit allen Rechten und Pflichten zum 01.03. bzw. 08.03.2001 übernommen. Der Anleger beteiligt sich direkt (unmittelbar) als Kommanditist an der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter* Dachau KG.

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

## 2. Einkommensteuer

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

### a) Einkunftsart

Die Beteiligungsgesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft, deren 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 auf den Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere von Eigentum am Fachmarktzentrum *InCenter* in Dachau. Zur Durchführung dieser Tätigkeit wird sich die Beteiligungsgesellschaft im Einzelfall der Hilfe Dritter bedienen. Im Finanzierungsbereich sind darüber hinaus nur regelmäßige Zins- und Tilgungsleistungen zu erbringen.

Hierin ist eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit zu sehen. Der Grundsatz, daß eine reine Vermögensverwaltung regelmäßig keinen Gewerbebetrieb bildet, gilt auch für Personengesellschaften. Da ansonsten keine besonderen Verpflichtungen übernommen werden, die über die bloße Vermietungstätigkeit hinausgehen (z.B. Beschaffung von Energie, Reinigung von Räumen etc.), erzielt die Gesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

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

Einkommensteuerrechtlich ist die Gesellschaft nicht Steuersubjekt, sie unterliegt also nicht der Steuerpflicht. Vielmehr erzielt jeder einzelne Gesellschafter aus seiner im Privatvermögen gehaltenen Beteiligung anteilig in Höhe der jeweiligen Beteiligungsquote Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen.

### b) Einkunftserzielungsabsicht

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

zielungsabsicht zu verneinen (sog. „Liebhaberei“), wären entstehende Anfangsverluste steuerlich unbeachtlich.

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. Steuervorteile (z.B. Sonderabschreibungen etc.) und steuerfreie Veräußerungsgewinne bleiben unberücksichtigt. Bei Gebäuden ist von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 100 Jahren auszugehen, wenn nicht eine frühere Aufgabe des Engagements sicher zu erwarten ist, oder – wie im vorliegenden Fall – die Fondsgesellschaft selbst von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren ausgeht.

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

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

Da die Gesellschaft auf unbestimmte Zeit gegründet ist und aus der Vermietung des Objektes – bei Ansatz der Abschreibung mit 3 % p.a. – ohne Berücksichtigung der Aufwendungen der Anleger im Sondervermögensvermögen bereits ab dem Jahr 2009 (= 9. Jahr ab Übernahme) ein positives Gesamtergebnis erzielt wird, liegt Liebhaberei mit der Folge der steuerlichen Nichtberücksichtigung der Verluste auf Ebene der Gesellschaft nicht vor.

Allerdings ist das Erzielen eines Totalüberschusses nicht nur auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaft, sondern auch auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters erforderlich. Ob der einzelne Anleger aus seiner Beteiligung ein positives Gesamtergebnis erzielt, ist unter Berücksichtigung seiner Aufwendungen

im Sondervermietungsvermögen (z.B. Disagio und Zinsen für eine Fremdfinanzierung der Beteiligung, Reisekosten zur Gesellschafterversammlung etc.) für die voraussichtliche Dauer seiner Beteiligung zu beurteilen.

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

Soweit der Anleger nachweislich bereits bei Beitritt beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines steuerlichen Totalüberschusses zu veräußern oder anderweitig zu beenden, wären die steuerlichen Anfangsverluste aus der Kommanditbeteiligung von Anfang an steuerlich unbeachtlich. Nach einem mit den obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder abgestimmten Erlaß des Finanzministeriums Nordrhein-Westfalen vom 27.02.1997 (DStR 1997, S. 740) kann allein aus der Tatsache der Veräußerung der Beteiligung innerhalb von 5 Jahren nach deren Erwerb nicht auf das Fehlen einer Einkunftszielungsabsicht auf Ebene des Gesellschafters geschlossen werden.

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

#### c) Einkunftsermittlung/Zurechnung der Einkünfte

Steuerrechtlich werden die Einkünfte der Gesellschaft aus Vermietung und Verpachtung als Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten pro Kalenderjahr ermittelt. Da einzelne Aufwendungen des Investitionsplanes auch nach den Urteilen des IV. bzw. IX. Senates des BFH und des daraufhin ergangenen BMF-Schreibens jeweils aus 2001 weiterhin sofort abzugsfähige Werbungskosten sind, ergibt sich für das jeweilige Beitrittsjahr ein Überschuß der Werbungskosten über die Einnahmen. Die Ermittlung des Einnahmen- bzw. Werbungskostenüberschusses erfolgt nach dem Zu- und Abflußprinzip gemäß §§ 8, 11 EStG.

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

Sind dagegen die Werbungskosten höher als die Einnahmen, ergibt sich ein steuerlicher Verlust, der grundsätzlich mit anderen positiven Einkünften des Steuerpflichtigen verrechnet werden kann. Auf eine mögliche Einschränkung dieser Verlustverrechnung mit anderen positiven Einkünften wird nachfolgend noch eingegangen.

Je nach Beitrittszeitpunkt bzw. Gesellschaftsterstellung werden unterschiedliche Gesellschaftsgruppen gebildet:

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

Die steuerlichen Ergebnisse werden den verschiedenen Gesellschaftsgruppen wie folgt zugerechnet:

- die Komplementär-GmbH  
sie ist nicht am steuerlichen Ergebnis beteiligt
- der persönlich haftende Gesellschafter (Vorweganteil)  
mit seinem Vorweganteil ist der persönlich haftende Gesellschafter immer mit einem Prozent vorab am steuerlichen Ergebnis beteiligt
- alle Gesellschafter bezüglich ihrer Kapitalbeteiligung  
nach Berücksichtigung des Vorweganteils wird das verbleibende steuerliche Ergebnis allen Gesellschaftern (auch dem Komplementär mit seinem Kapitalanteil) entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung zugerechnet.

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

Bei der Ergebnisverteilung sind die Anforderungen an die Aufstellung von Abschichtungs-bilanzen zu erfüllen.

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

schichtung vierteljährlich durchgeführt wird. Die steuerlichen Ergebnisse sind den Gesellschaftsgruppen entsprechend ihrer Entstehung zuzuordnen.

Ergebnisse, die vor dem Beitritt der Gesellschaftsgruppen festzustellen sind, können diesen nicht zugeordnet werden. Ergebnisse, die nach dem Beitritt der Gesellschaftsgruppen festzustellen sind, können diesen abweichend von ihrer prozentualen Beteiligung zugeordnet werden, um eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Anlaufverluste zu gewährleisten. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Abschreibung, die allen Gesellschaftern so zuzurechnen ist, wie sie prozentual am gezeichneten Gesamtgesellschaftskapital des betreffenden Quartales beteiligt sind.

Ziel der Ergebnisverteilung ist, alle Kommanditisten und den persönlich haftenden Gesellschafter mit seinem Kapitalanteil in ihrer Teilhabe am erzielten steuerlichen Jahresergebnis – entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital – gleichzustellen und zwar unabhängig vom jeweiligen Beitrittszeitpunkt.

#### 3. Beurteilung der Werbungskosten

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

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

Bei der folgenden Beurteilung der einzelnen Werbungskostenpositionen wird von der derzeitigen Rechtslage und Übung, insbesondere auch der Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 31.08.1990 (BStBl. I 1990, S. 366) betreffend negative Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung im Rahmen von sog. „Bauherrenmodellen“ und vergleichbaren Modellen sowie geschlossenen Immobilienfonds („Bauherrenenerlaß“, insbesondere Tz. 7) zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

Allerdings hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 11.01.1994 (BStBl. II 1995, S. 166) im Widerspruch zum Bauherrenenerlaß entschieden, daß bei Immobilienfonds Nebenaufwendungen (insbesondere Provisionen und Gebühren der Initiatoren) regelmäßig zu den Anschaffungskosten des bebauten Grundstückes gehören. Die Finanzverwaltung wendet das o.g. Urteil des BFH derzeit jedoch nicht an (BMF-Schreiben vom 01.03.1995, BStBl. I 1995, S. 167).

Mit Urteil vom 08.05.2001 hat der IX. Senat des BFH (IX R 10/96) entschieden, daß dem Abzug von Aufwendungen als Werbungskos-



# Steuerliche Grundlagen

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

| Aufteilung der Gesamtkosten bis zum 31. 12. 2002                                                                                                       |                                         |                 |                 |                   |                  |                    |                  |                   |                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                        | Finanz-<br>und<br>Investitions-<br>plan | Ab-<br>weichung | Ab-<br>weichung | Ist-<br>Ausgaben  | Ist-<br>Ausgaben | Grund<br>und Boden | Gebäude          | Außen-<br>anlagen | sofort ab-<br>zugsfähige<br>Werbungs-<br>kosten |
| I. Finanz- und Investitionsplan                                                                                                                        | TDM                                     | TDM             | TDM             | TDM               | T€               | T€                 | T€               | T€                | T€                                              |
| Grundstück                                                                                                                                             | 43.500,00                               |                 |                 | 43.500,00         | 22.241,20        | 22.241,20          |                  |                   |                                                 |
| Gebäude                                                                                                                                                | 61.175,65                               | 129,30          | 138,41          | 61.443,36         | 31.415,49        |                    | 28.735,75        | 2.679,74          |                                                 |
| Zinsen und Ausschüttungen                                                                                                                              | 4.561,27                                |                 | - 292,18        | 4.269,09          | 2.182,75         |                    |                  |                   | 1.188,68                                        |
| Erwerbsnebenkosten                                                                                                                                     | 5.671,59                                |                 | - 8,01          | 5.663,58          | 2.895,74         | 1.173,90           | 1.516,58         | 141,60            | 63,66                                           |
| Vermittlung Finanzierung                                                                                                                               | 2.197,32                                |                 |                 | 2.197,32          | 1.123,47         |                    |                  |                   | 1.123,47                                        |
| Platzierungsgarantie                                                                                                                                   | 1.100,00                                |                 |                 | 1.100,00          | 562,42           | 233,12             | 301,18           | 28,12             |                                                 |
| Prospektprüfung, Rechts-<br>und Steuerberatung                                                                                                         | 240,26                                  |                 | 12,65           | 252,91            | 129,31           | 51,30              | 66,28            | 6,19              | 5,54                                            |
| Prospektkosten                                                                                                                                         | 232,00                                  |                 |                 | 232,00            | 118,62           | 49,17              | 63,52            | 5,93              |                                                 |
| Konzeption                                                                                                                                             | 174,00                                  |                 |                 | 174,00            | 88,96            | 36,88              | 47,64            | 4,45              |                                                 |
| Bauabnahme                                                                                                                                             | 95,00                                   |                 | 5,00            | 100,00            | 51,13            |                    | 46,77            | 4,36              |                                                 |
| Anderkontenführung                                                                                                                                     | 46,40                                   |                 |                 | 46,40             | 23,72            | 9,83               | 12,70            | 1,19              |                                                 |
| Beschaffung                                                                                                                                            |                                         |                 |                 |                   |                  |                    |                  |                   |                                                 |
| Gesellschaftskapital                                                                                                                                   | 9.696,00                                |                 |                 | 9.696,00          | 4.957,49         | 1.060,50           | 1.370,08         | 127,93            | 2.398,98                                        |
| Standortgutachten                                                                                                                                      | 30,50                                   |                 | 2,85            | 33,35             | 17,05            | 7,07               | 9,13             | 0,85              |                                                 |
| Eintragung Handelsregister                                                                                                                             | 117,00                                  |                 |                 | 117,00            | 59,82            |                    |                  |                   | 59,82                                           |
| Unvorhergesehenes,<br>Sonstiges                                                                                                                        | 126,83                                  |                 | - 36,39         | 90,44             | 46,24            |                    |                  | 21,22             | 21,95                                           |
| Disagio                                                                                                                                                | 6.368,38                                |                 |                 | 6.368,38          | 3.256,10         |                    |                  |                   | 3.256,10                                        |
| Zinsvorauszahlung                                                                                                                                      | 6.368,38                                |                 |                 | 6.368,38          | 3.256,10         |                    |                  |                   | 3.256,10                                        |
| Liquiditätsreserve                                                                                                                                     | 183,24                                  | - 129,30        | 177,67          | 231,61            | 118,42           |                    |                  |                   |                                                 |
|                                                                                                                                                        | <b>141.883,82</b>                       | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     | <b>141.883,82</b> | <b>72.544,05</b> | <b>24.862,97</b>   | <b>32.169,63</b> | <b>3.021,58</b>   |                                                 |
| voraussichtliches negatives steuerliches Ergebnis aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes                                                |                                         |                 |                 |                   |                  |                    |                  |                   | <b>11.374,30</b>                                |
| II. voraussichtliches kumuliertes positives steuerliches Ergebnis aus lfd. Rechnung bis 31.12.2002                                                     |                                         |                 |                 |                   |                  |                    |                  |                   | <b>- 427,37</b>                                 |
| III. voraussichtliches kumuliertes negatives steuerliches Ergebnis bis 31.12.2002 incl. Ergebnis aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes |                                         |                 |                 |                   |                  |                    |                  |                   | <b>10.946,93</b>                                |
| davon entfallen auf die Altgesellschafter mit Beitritt vor 2002 negative steuerliche Ergebnisse in Höhe von                                            |                                         |                 |                 |                   |                  |                    |                  |                   | <b>3.773,30</b>                                 |
| davon entfallen auf die Gesellschafter mit Beitritt 2002 negative steuerliche Ergebnisse in Höhe von                                                   |                                         |                 |                 |                   |                  |                    |                  |                   | <b>7.173,63</b>                                 |

ten, die ein Anleger, der sich an einem Immobilienfonds beteiligt, als Gebühren für in gesonderten Verträgen vereinbarte Dienstleistungen entrichtet, § 42 AO (Mißbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten) entgegensteht, wenn aufgrund der modellimmanenten Verknüpfung aller Verträge diese Aufwendungen in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Erlangung des Eigentums an der Immobilie stehen. Damit bestätigte der IX. Senat seine bisherige Rechtsprechung.

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

Damit bekundet der Bundesfinanzhof nunmehr eine einheitliche Auffassung bezüglich der nach den Regelungen des Bauherrenlasses und der bisherigen Handhabung der Finanzbehörden als Werbungskosten sofort abziehbaren Gebühren. Für die Beteiligungsgesellschaft haben die aus den vorbeschriebenen Urteilen resultierenden negativen Folgen keine Auswirkungen. Nach dem Schreiben des Bundesfinanzministers vom 24.10.2001 sind die Grundsätze der beiden BFH-Urteile auf geschlossene Fonds, soweit sie zu einer Verschärfung der Besteuerung gegenüber der bisherigen Verwaltungspraxis führen, nur dann anzuwenden, wenn mit dem Außenvertrieb der Fondsanteile nach dem 31.12.2001 begonnen wurde und/oder der Steuerpflichtige nach dem 31.12.2002 dem Fonds beitrifft. Da die Beteiligungsgesellschaft mit dem Außenvertrieb der Fondsanteile vor dem 01.01.2002 begonnen hat, ist sie eine sog. „Altgesellschaft“ mit der Folge, daß die sofortige Abzugsfähigkeit der Werbungskostenpositionen auch für Gesellschafter mit Beitritt im Jahr 2002 erhalten bleibt.

Es besteht allerdings das generelle Risiko, daß der nach den Grundsätzen des Bauherrenlasses geplante sofortige Werbungskostenabzug bestimmter Dienstleistungsgebühren teilweise erst in späteren Jahren im Rahmen der Absetzung für Abnutzung steuerliche Wirkung entfaltet.

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

Die Prognoserechnung unterstellt für den Abfluß der Werbungskosten und den Zufluß der

Einnahmen feste Zahlungszeitpunkte. Werden diese Termine nicht eingehalten, so können sich Verschiebungen bei den steuerlichen Ergebnissen einzelner Jahre ergeben bzw. überhaupt nicht in der ausgewiesenen Höhe eintreten. Es wird darauf hingewiesen, daß dies insbesondere auch für die Umsatzsteuer gilt.

Ferner hat sich die Finanzverwaltung in ihrem Bauherrenlaß vom 31.08.1990, Tz. 3.3, die Auffassung des Bundesfinanzhofs zu eigen gemacht, daß die rechtliche und tatsächliche Abwählbarkeit der Leistungen und die dann eintretende Ermäßigung des Gesamtpreises aus dem Vertrag klar und eindeutig zum Ausdruck kommen muß. Allerdings ist in diesem Zusammenhang fraglich, ob das Kriterium der Abwählbarkeit von Leistungen bei Immobilienfonds geeignet ist, da nur eine entsprechende Anwendung der für Bauherren geltenden Regelungen des Bauherrenlasses (vgl. Tz. 7) vorliegt.

Wie dargestellt, ist für den Tatbestand der Einkunftserzielung auf die Ebene der Gesellschaft abzustellen. Ebenfalls ist auf dieser Ebene zu entscheiden, ob Aufwendungen Anschaffungs- oder Werbungskosten darstellen. Folglich kann es nicht auf eine Abwählbarkeit durch die einzelnen Gesellschafter ankommen, da diese in ihrer Verbundenheit durch die Geschäftsführer (Komplementär bzw. geschäftsführenden Kommanditisten) vertreten werden und die Gesamtheit aller Gesellschafter (Gesellschaft) einzelne Leistungen nur einheitlich wählen oder abwählen kann.

Der einzelne Gesellschafter muß sich dem Willen der Mehrheit der Gesellschafter unterordnen. Die Willensbildung und grundsätzlich auch die Abwählentscheidung der Gesellschaft erfolgt im Mehrheitsprinzip. Der einzelne Gesellschafter kann seinen Abwählwillen in der Gesellschaft, welche handelsrechtlich selbst Träger der jeweiligen Rechte und Pflichten ist, isoliert (d.h. ohne die erforderliche Mehrheit in der Gesellschafterversammlung) nicht durchsetzen. Hinzu kommt, daß die Bestimmungen des Handelsrechts einen Kommanditisten grundsätzlich von der Geschäftsführung ausschließen.

Sollte die Finanzverwaltung aber für die Gewährung des Werbungskostenabzuges entgegen der vorstehenden Ausführungen auf das Erfordernis der Abwählbarkeit der Leistungen auch durch den einzelnen Gesellschafter bestehen, hätte dies zur Folge, daß der nach den Bestimmungen des Bauherrenlasses mögliche sofortige Werbungskostenabzug bestimmter Aufwendungen (z.B. Finanzierungsvermittlung etc.) ausgeschlossen und diese Aufwendungen folglich zu aktivieren wären.

Hierdurch würden sich die in der Prognoserechnung ausgewiesenen Ergebnisse zeitlich verschieben bzw. überhaupt nicht in der ausgewiesenen Höhe eintreten.

Im Zuge von zahlreichen endgültigen Betriebsprüfungen hat die Finanzverwaltung seit Jahren nicht auf dem möglichen Erfordernis der Abwählbarkeit der Leistungen auch durch den einzelnen Gesellschafter bestanden und so bei allen Objektgesellschaften der Prospekttherausgeberin, die in der letzten Dekade initiiert wurden, vergleichbare Aufwendungen als sofort abziehbare Werbungskosten anerkannt.

#### a) Abschreibungen

Die Gesellschaft nimmt auf die Anschaffungskosten des Gebäudes die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG vor. Dabei ist die tatsächliche Nutzungsdauer mit 33 1/3 Jahren zugrundegelegt. Die Abschreibung erfolgt prorataisch ab dem Tag des Überganges des wirtschaftlichen Eigentums; dem 01.03.2001.

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

Auf die Anschaffungskosten der Außenanlagen nimmt die Gesellschaft die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 1 EStG vor, wobei die tatsächliche Nutzungsdauer mit 9 Jahren (Parkflächen), mit 19 Jahren (Fahrstraßen) bzw. mit 15 Jahren (Grünflächen) zugrundegelegt ist.

Die im Rahmen des Kaufvertrages vereinbarten Anschaffungskosten des Grund und Bodens können nicht planmäßig abgeschrieben werden. Im Rahmen einer Betriebsprüfung kann sich grundsätzlich dieser Wert verändern, so daß sich dann auch die kalkulierten Abschreibungsbeträge verändern können.

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

#### b) Zinsen und Zinsvorauszahlung

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

Des weiteren wurde mit der kreditgewährenden Bank vereinbart, eine Zinsvorauszahlung in Höhe von 10% der langfristigen Darlehen (€ 32.561.020), somit € 3.256.102, zu leisten,



# Steuerliche Grundlagen

um die Zinsbelastung während der Zinsfestschreibungsperiode bis zum 30.09.2010 zu reduzieren.

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

Der von der Finanzverwaltung für die Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskostenposition geforderte wirtschaftlich vernünftige Grund für die Vorauszahlung ist somit gegeben. Sowohl im Zuge von sechs endgültigen Betriebsprüfungen als auch bei zwei Betriebsprüfungen zum Zwecke der Festsetzung von Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer der Gesellschafter hat die Finanzverwaltung in den letzten 10 Jahren bei vergleichbaren Objektgesellschaften der Prospektherausgeberin vergleichbare Zinsvorauszahlungen als sofort abziehbare Werbungskosten anerkannt.

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

## c) Disagio

Für die langfristigen Darlehen in Höhe von € 32.561.020 ist ein Disagio von 10% (€ 3.256.102) zu leisten. Nach den Regelungen des Bauherrenerlasses sind Disagioaufwendungen in Höhe des gezahlten Betrages als Werbungskosten abziehbar, soweit unter Berücksichtigung der jährlichen Zinsbelastung die marktüblichen Beträge nicht überschritten werden.

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

## d) Kosten für die Vermittlung der Finanzierung

Die Firma ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München, wurde von der Gesellschaft beauftragt, die Finanzierung des Projektes zu vermitteln. Für die Vermittlung von Fremdmitteln für die kurzfristige Ankaufsfinanzierung in Höhe von € 56.173.593 erhält sie eine Gebühr von € 1.123.471. An die Struktur der Fremdmittel wurden dabei hinsichtlich Laufzeit, Tilgungsmodalitäten und Zinsfestschreibungszeitraum besondere, vertraglich definierte Anforderungen gestellt.

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

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

## e) Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals

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

Für diese Maklertätigkeit und für die Beratung bei der Konditionierung der Verträge zwischen der Gesellschaft und den Vertriebsunternehmen erhält die ILF eine Vergütung.

Die Vertriebsunternehmen erhalten für ihre Tätigkeit eine Vergütung von der Objektgesellschaft, wenn das jeweilige Zeichnungskapital vollständig eingezahlt und die Zeichnungserklärung vom geschäftsführungsberechtigten Komplementär angenommen ist.

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

Die Finanzverwaltung wendet das oben genannte Urteil des Bundesfinanzhofes nicht über den entschiedenen Fall hinaus an (Nichtanwendungserlaß vom 01.03.1995 BStBl. 1995 I, S. 167).

Mit seinem Urteil vom 28.06.2001 bekräftigt der Bundesfinanzhof seine Auffassung (unter Rücknahme des anderslautenden Vorlagebeschlusses des IV. Senates), daß Eigenkapitalvermittlungsprovisionen eines geschlossenen Immobilienfonds in bestimmten Fällen als Anschaffungskosten der Fondsimmobilie zu behandeln sind. Gem. des Schreibens des Bundesfinanzministers vom 24.10.2001 werden die Grundsätze dieses Urteiles bei sog. „Altgesellschaften“ wie der Beteiligungsgesellschaft nicht angewendet.

Vergütungen für Vertriebsleistungen sind des-

halb nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung bei der Beteiligungsgesellschaft bis zur Höhe von 6 % des vermittelten Eigenkapitals incl. Agio sofort abziehbar.

Damit sind sämtliche Vertriebsleistungen Dritter, die auf die Werbung von Gesellschaftern gerichtet sind, steuerlich abgegolten, dies bedeutet, daß die hierfür anfallenden und 6 % des vermittelten Eigenkapitals übersteigenden Kosten steuerlich nicht als sofort abziehbare Werbungskosten behandelt werden können, sondern zu aktivieren und über die Nutzungsdauer der abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter abzuschreiben sind. Hierzu gehören auch Aufwendungen für die Prospekterstellung, die Prospektprüfung, die Werbung und das Marketing.

Vertriebsprovisionen und sonstige vertriebsbezogene Vergütungen werden deshalb bei der Kalkulation der Rendite und des steuerlichen Ergebnisses bis zur Höhe von 6 % des Eigenkapitals inkl. Agio als Werbungskosten berücksichtigt, der Rest wird aktiviert und soweit rechtlich möglich abgeschrieben.

## 4. Verlustausgleich

### a) Sinnngemäße Anwendung des § 15 a EStG

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

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

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

Unbeschadet einer möglicherweise nach § 15 a EStG bestehenden Verlustausgleichsbegrenzung sind die Zinsen und ein eventuelles Damnum einer Fremdfinanzierung der Beteiligung stets in vollem Umfang als Sonderwerbungskosten abzugsfähig. Eine Anteilsfinanzierung kann jedoch – insbesondere wenn sie „modellhaften“ Charakter hat – zur Anwen-

dung von § 2 b EStG führen (vgl. die nachfolgenden Ausführungen).

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

Insofern ist die Anwendung des § 2 b EStG auszuschließen.

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

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

Weitere Voraussetzung für diesen erweiterten Verlustausgleich ist unter anderem, daß eine Vermögensminderung beim Gesellschafter aufgrund der Haftung nach Art und Weise des Geschäftsbetriebs nicht unwahrscheinlich ist.

Die Finanzverwaltung (Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20. Februar 1992) geht davon aus, daß nur in Ausnahmefällen aufgrund der Einlagenrückgewähr eine Inanspruchnahme des Kommanditisten unwahrscheinlich sei.

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

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

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

Nach der Prognoserechnung wird das steuer-

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

#### b) Einschränkung des Verlustabzugs gem. § 2 b EStG

Durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 ist die Vorschrift des § 2 b EStG in das Einkommensteuergesetz neu eingeführt worden. Nach dieser Vorschrift dürfen negative Einkünfte auf Grund von Beteiligungen an Gesellschaften oder Gemeinschaften oder ähnlichen Modellen nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden, wenn bei dem Erwerb oder der Begründung der Einkunftsquelle die Erzielung eines steuerlichen Vorteils im Vordergrund steht.

Von der zeitlichen Anwendung her ist § 2 b EStG gem. § 52 Abs. 4 EStG nicht anzuwenden, wenn die Gesellschaft oder Gemeinschaft in den Fällen der Herstellung vor dem 5. März 1999 mit der Herstellung des Wirtschaftsguts der Einkunftszielsetzung begonnen hat, in den Fällen der Anschaffung des Wirtschaftsguts der Einkunftszielsetzung auf Grund eines vor dem 5. März 1999 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft hat oder anschafft und der Steuerpflichtige der Gesellschaft oder Gemeinschaft vor dem 1. Januar 2001 beigetreten ist oder beiträgt. Da das Grundstück der Fondsgesellschaft am 18.08.2000 erworben wurde, kann eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft grundsätzlich von der Regel des § 2 b EStG erfaßt sein. Dies ist dann der Fall, wenn die Fondsgesellschaft eine sog. „Verlustzuweisungsgesellschaft“ i.S.d. § 2 b EStG darstellt.

Eine solche Gesellschaft soll nach den Regelbeispielen des § 2 b EStG immer dann gegeben sein, wenn die Rendite auf das einzusetzende Kapital nach Steuern mehr als das Doppelte dieser Rendite vor Steuern beträgt, oder wenn Kapitalanlegern Steuererminderungen durch Verlustzuweisungen in Aussicht gestellt werden.

Die Regelung ist inhaltlich sehr unbestimmt. Deshalb hat das Bundesfinanzministerium am 05.07.2000 und 22.08.2001 Anwendungsschreiben zu § 2 b EStG veröffentlicht. In den Anwendungsschreiben zu § 2 b EStG ist in Tz. 40 ausgeführt, wie die Finanzverwaltung den Renditetest anwenden will. Maßgeblich ist die Rendite in Form des internen Zinsfußes der Einnahmen- und Ausgabenströme.

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

Die Ermittlung der Rendite vor Steuern hat ohne ertragsteuerliche Auswirkungen zu erfolgen. Da die Rendite im wesentlichen aus den bereits ab dem Jahr 2001 entstehenden positiven steuerlichen Ergebnissen und Liquiditätsüberschüssen resultiert, beträgt die Nachsteuer-Rendite des Beteiligungsangebots nach dem Betriebskonzept der Gesellschaft nicht mehr als das Doppelte der Vorsteuer-Rendite. Das erste Regelbeispiel des § 2 b EStG ist damit nicht erfüllt.

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

Mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot sind keine besonderen Steuervorteile verbunden, die werbemäßig hervorgehoben werden könnten, so daß eine Inaussichtstellung von Steuererminderungen durch Verlustzuweisungen im Sinne des § 2 b Satz 3 2. Alt. EStG nicht gegeben ist.

Nach dem Anwendungsschreiben gilt gem. Tz. 4 eine sog. Nichtaufgriffsgrenze, wenn nach der Ergebnisvorschau das Verhältnis der kumulierten Verluste während der Verlustphase zur Höhe des gezeichneten und nach dem Betriebskonzept aufzubringenden Kapitals 50 % nicht übersteigt. Bei der Ermittlung des gezeichneten Kapitals sind solche Beträge nicht zu berücksichtigen, die erst aufgrund einer späteren Entscheidung zu erbringen sind. Vom gezeichneten Kapital sind solche Beträge abzuziehen, die auf der Ebene der Gesellschaft modellhaft fremdfinanziert sind.

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

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

Die Prospektherausgeberin weist jedoch ausdrücklich darauf hin, daß die Anwendung des § 2 b EStG nicht ausgeschlossen werden kann, insbesondere da derzeit noch keine Rechtsprechung zu § 2 b EStG existiert. Es ist insbesondere nicht auszuschließen, daß einzelne Gesellschafter durch eine modellhafte Anteilsfinanzierung in den Anwendungsbeirich des § 2 b EStG fallen können. Eine solche modellhafte Anteilsfinanzierung wird von der Gesellschaft aber nicht angeboten. Führt



# Steuerliche Grundlagen

eine modellhafte Anteilsfinanzierung zwar nicht zu einer Verdoppelung der Nachsteuerrendite aber zu einer Steuererstattung, die das nach Abzug der modellhaften Anteilsfinanzierung verbleibende Eigenkapital übersteigt, ist bei dem betreffenden Anleger zwingend § 2 b EStG anzuwenden.

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

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

## c) Einschränkung des Verlustausgleichs gem. § 2 Abs. 3 EStG

Nach dieser mit Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 eingeführten Neuregelung sind Verluste, die nach Ausgleich innerhalb einer Einkunftsart verbleiben (d.h., innerhalb der selben Einkunftsart können negative Einkünfte unter der Voraussetzung der Nichtanwendbarkeit des § 2 b EStG bis zur Höhe der positiven Einkünfte unbeschränkt ausgeglichen werden) nur noch bis zur Höhe von € 51.500 bzw. € 103.000 bei Zusammenveranlagung uneingeschränkt mit der Summe der positiven Einkünfte aller anderen Einkunftsarten zu verrechnen.

Darüber hinausgehend dürfen Verluste die positiven Einkünfte nur zu 50 % mindern. Soweit danach negative Einkünfte verbleiben, sind diese in den Verlustabzug gem. § 10 d EStG einzubeziehen.

Bei der Wahl der Beteiligungshöhe sollte der Anleger die Verlustausgleichseinschränkung gemäß § 2 Abs. 3 EStG beachten und gegebenenfalls den Rat eines erfahrenen Steuerberaters einholen

## 5. Behandlung der Ausschüttungen

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

Dies hat zum einen zur Folge, daß bei diesen Fonds sowohl der erweiterte Verlustausgleich

gem. § 15 a Abs. 1 Satz 2 und 3 EStG berücksichtigt werden kann, zum anderen die Gewinnzurechnung aufgrund einer Einlagenminderung gem. § 15 a Abs. 3 Satz 1 EStG nicht zu erfolgen hat.

Gleichwohl ist auch hier darauf hinzuweisen, daß konkrete Rechtsprechung zur Unwahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme bei Einkünften aus Immobilienfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft noch nicht vorliegt.

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

## 6. Veräußerung der Beteiligung

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

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

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

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

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

## 7. Gewerblicher Grundstückshandel

Die oben dargestellten Grundsätze gelten nur,

solange der Anleger die Anteile an der Gesellschaft nicht in einem Betriebsvermögen hält bzw. die Fondsgesellschaft nicht als gewerblicher Grundstückshändler einzustufen ist. Die Anteile bilden insbesondere dann Betriebsvermögen des Gesellschafters, wenn dieser einen gewerblichen Grundstückshandel ausübt.

Die Ansicht der Finanzverwaltung zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.12.1990 (BStBl. 1990 I, S. 840) sowie vom 21.01.2000 (BStBl. 2000 I, S. 133) dargestellt.

Gewerblicher Grundstückshandel wird angenommen, wenn innerhalb eines 5-Jahreszeitraumes mehr als drei Objekte veräußert werden.

Objekte im Sinne dieser Drei-Objekt-Grenze sind nach Auffassung der Finanzverwaltung allerdings nur Zweifamilienhäuser, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, während es sich demgegenüber im vorliegenden Fall um eine gewerblich genutzte Immobilie handelt.

Dies bedeutet, daß auch bei einem Verkauf von weniger als 4 Objekten bereits gewerblicher Grundstückshandel vorliegen kann.

Der BFH hat im Urteil vom 18.05.1999 (BStBl. II 2000, S. 28) die Auffassung vertreten, daß Objekte im Sinne der von der Rechtsprechung entwickelten Drei-Objekt-Grenze zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel auch Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten sein können. Hierauf hat das BMF mit Nichtanwendungserlaß vom 21.01.2000 (a.a.O.) reagiert und wendet das Urteil über den entschiedenen Einzelfall hinaus nicht allgemein an.

Mit Urteil vom 15.03.2000 hat der BFH seine im Urteil vom 18.05.1999 vertretene Auffassung bestätigt, worauf die Finanzverwaltung beschloß, dieser Auffassung zu folgen und den vorgenannten Nichtanwendungserlaß für überholt zu erklären (Erlaß des sächsischen Staatsministeriums der Finanzen vom 12.01.2001). Demzufolge stellen auch Großimmobilien Objekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze dar. Trotz Überschreitens der Drei-Objekt-Grenze ist aber ein gewerblicher Grundstückshandel dann nicht anzunehmen, wenn eindeutige Anhaltspunkte wie zum Beispiel die fehlende Veräußerungsabsicht von Anfang an dagegenstehen. Andererseits könnten besondere Umstände auf die gewerbliche Betätigung schließen lassen, auch wenn weniger als 4 Objekte veräußert werden.

Ansichts der geplanten Vermietungsdauer stellt allerdings im Hinblick auf die Fondsgesellschaft eine eventuelle Veräußerung private Vermögensverwaltung dar, wenn die Immo-

bilie bis zur geplanten Veräußerung für mindestens 10 Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt wird ( BFH-Urteil vom 06.04.1990, BStBl. II, 1990, S. 1057).

Das vorbenannte BMF-Schreiben regelt außerdem, bekräftigt durch die Verfügung der OFD Düsseldorf vom 09.07.1997 (DStR 1997, S. 1208), daß die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft oder die Veräußerung von Grundstücken durch die Gesellschaft selbst den beteiligten Gesellschaftern für die Frage, ob bei diesen gewerblicher Grundstückshandel vorliegt – insbesondere auch hinsichtlich der Anrechnung auf die Drei-Objekt-Grenze –, zugerechnet werden. Dies gilt allerdings nur, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist.

Auch hier sind unter Objekten im Sinne der Drei-Objekt-Grenze nur Zweifamilienhäuser, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu verstehen.

Bei anderen Objekten, z.B. Supermärkten kann ein gewerblicher Grundstückshandel bereits vorliegen, wenn weniger als 4 Objekte veräußert werden.

Auch die prozentuale Grenze von 10 % bezieht sich nur auf Objekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze nach Auffassung der Finanzverwaltung, d.h. Zweifamilienhäuser, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, so daß bei anderen Objekten unabhängig von der prozentualen Beteiligungshöhe die Frage des gewerblichen Grundstückshandel stets nach den Umständen des Einzelfalls zu prüfen ist.

Nach dem Beschluß des Großen Senats des Bundesfinanzhofs vom 3. Juli 1995 (GrS 1/93; BStBl 1995 I S. 617) können Grundstücksverkäufe einer Personengesellschaft einem Gesellschafter, der auch eigene Grundstücke veräußert, in der Weise zugerechnet werden, daß unter Einbeziehung dieser Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Gesellschafters besteht. Der Entscheidung des Großen Senats sind hinsichtlich der Höhe der Beteiligung des Gesellschafters an der Personengesellschaft keine Grenzen zu entnehmen.

Nach den vom Großen Senat dargelegten allgemeinen Grundsätzen ist jedoch davon auszugehen, daß die Höhe der Beteiligung ein Element der Beurteilung des gewerblichen Grundstückshandels des Gesellschafters ist und dieser Beteiligung somit zumindest indizielle Bedeutung zukommt.

Es ist somit darauf hinzuweisen, daß den Gesellschaftern, auch wenn deren Beteiligung jeweils unter 10 % beträgt, Grundstücksveräußerungen der Fondsgesellschaft bzw. Anteilsveräußerungen des Gesellschafters im

Rahmen der 3-Objekt-Grenze möglicherweise zugerechnet werden und somit bei ihnen ein sogenannter „gewerblicher Grundstückshandel“ vorliegen könnte. Hieraus ergeben sich grundlegend andere steuerliche Konsequenzen. Insbesondere wären Veräußerungsgewinne zu versteuern. Des weiteren würde Gewerbesteuerpflicht bestehen.

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

## 8. Umsatzsteuer

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

Die Fondsgesellschaft hat gemäß § 9 Abs. 1 UStG zur Steuerpflicht der Vermietungsumsätze optiert und wird zukünftig optieren, soweit dies gesetzlich zulässig war oder sein wird, d.h. soweit eine Vermietung an einen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt.

Dabei ist zu beachten, daß nach § 9 Abs. 2 UStG der Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 UStG nur zulässig ist, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück (als Entscheidungsgrundlage ist hierbei in der Regel jeder einzelne Mietvertrag heranzuziehen) ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Der Unternehmer hat diese Voraussetzungen nachzuweisen. Diese Fassung des § 9 Abs. 2 UStG ist für unternehmerisch genutzte, nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden anzuwenden, mit deren Errichtung nach dem 10. November 1993 begonnen wurde. Nach der Verfügung der Oberfinanzdirektion Erfurt vom 29. August 1994 gilt als Baubeginn der Beginn der Ausschachtarbeiten.

Für die mit Umsatzsteuerausweis vermieteten Flächen steht der Fondsgesellschaft der Vorsteuerabzug nach § 15 UStG zu, soweit die erhaltenen Leistungen im Zusammenhang mit steuerpflichtigen Vermietungsleistungen stehen. Soweit für einzelne Mietverträge nicht zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden kann, sind die in Rechnung gestellten Vorsteuerbeträge entweder vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen (soweit sie solchen Umsätzen direkt zugeordnet werden können) oder sie müssen aufgeteilt werden (soweit eine direkte Zuordnung nicht möglich ist).

Falls sich die Verhältnisse innerhalb von 10 Jahren ändern, d. h. wenn einzelne Gebäude- teile, die zuvor steuerpflichtig vermietet waren, dann steuerfrei vermietet werden – oder

umgekehrt –, so ist der Vorsteuerabzug, der bei der erstmaligen Verwendung maßgebend war, nach § 15 a UStG zu berichtigen. Diese Berichtigung kann sich zugunsten oder zuungunsten der Gesellschaft auswirken und das jährliche Liquiditätsergebnis entsprechend verändern.

## 9. Gewerbesteuer

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

## 10. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb der Grundstücke in bebautem Zustand durch die Gesellschaft ist grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis zuzüglich Umsatzsteuer sowie etwaiger sonstiger Leistungen. Sie ist im Finanz- und Investitionsplan der Gesellschaft enthalten und erhöht anteilig die Abschreibungsbemessungsgrundlagen der abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter (Gebäude und Außenanlagen).

Nachdem im Grunderwerbsteuergesetz durch das Jahressteuergesetz 1997 der neue Abs. 2 a im § 1, der anzuwenden ist für alle Erwerbe nach dem 31.12.1996, eingeführt wurde, kann auch im Falle des Übergangs von Gesellschaftsanteilen einer Personengesellschaft die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst werden, wenn zum Vermögen dieser Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört.

Der Grunderwerbsteuer unterliegt ein mehr als 95%iger Übergang der Gesellschaftsanteile einer Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren.

Die Gesellschaft hat ein Zielkapital von ca. € 39.983.025. Die Gründungsgesellschafter halten davon einen Anteil von € 2.403.072. Der Anteil der Gründungsgesellschafter liegt somit deutlich über 5 % am gesamten Gesellschaftskapital, so daß nach dem gleichlautenden Ländererlaß zur Anwendung des § 1 Abs. 2 a GrEStG vom 07.02.2000 (BStBl I, 2000, S. 344) aus dem Erwerb neuer Gesellschaftsanteile durch die geplante gleichzeitige Kapitalerhöhung keine nochmalige Grunderwerbsteuer entsteht.

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

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



# Steuerliche Grundlagen

## 11. Grundsteuer

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

Nach der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichtes war daher bis zum 31.12.1996 eine steuerliche Neubewertung des Grundvermögens (Einheitswerte) auch für vermögenssteuerliche Zwecke vorgeschrieben. Durch das Jahressteuergesetz 1997 wurde allerdings die Bewertung des Grundbesitzes nur für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie für Zwecke der Grunderwerbsteuer neu geregelt.

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

## 12. Steuerliches Verfahren

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 a der Abgabenordnung vom Finanzamt München als Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. An diese Feststellung ist das Wohnsitzfinanzamt des Anlegers gebunden, d.h. etwaige Einwendungen gegen die Feststellungen des Betriebsfinanzamtes können nur diesem gegenüber und nicht bei den Wohnsitzfinanzämtern erhoben werden. Etwaige Sonderwerbkosten des Anlegers (z.B. Disagio und Zinsen aus einer Anteilsfinanzierung) sind zwingend in dieses Feststellungsverfahren einzubeziehen; sie müssen daher, um steuerlich wirksam zu werden, von jedem Anleger der Fondsgesellschaft bis zum 15. März des Folgejahres mitgeteilt werden.

Soweit einzelne Gesellschafter ihre Kommanditeinlage durch Darlehen finanzieren und durch die Abtretung einer Kapitallebensversicherung gegen Tilgungsaussetzung besichern und tilgen, ist § 10 Abs. 2 Satz 2 EStG nebst den hierzu ergangenen Verwaltungsan-

weisungen zu beachten, um eine gegebenenfalls bestehende Steuerfreiheit der Ablaufleistung der Kapitallebensversicherung nicht zu gefährden. Es wird dem Anleger bei Einsatz einer Lebensversicherung zur Besicherung einer Anteilsfinanzierung dringend angeraten, den Rat eines erfahrenen Steuerberaters einzuholen. Nach Meinung der Prospektherausgeberin ist eine steuerunschädliche Abtretung nur möglich, soweit lediglich das Todesfallrisiko an die finanzierende Bank abgetreten wird.

Das Betriebsfinanzamt hat auch zu beurteilen, ob die Beteiligungsgesellschaft als sog. Verlustzuweisungsgesellschaft im Sinne des § 2 b EStG zu beurteilen ist. Maßgebend für die Besteuerung ist der im Feststellungsbescheid festgestellte Einnahmen-Überschuß Ausschüttungen, die der Anleger von der Gesellschaft erhält, stellen nicht steuerbare Entnahmen dar, die in der persönlichen Einkommensteuererklärung nicht anzugeben sind.

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

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommen-, Kirchensteuer- und Solidaritätszuschlagsnachforderungen oder -erstattungsansprüche gemäß § 233 a Abgabenordnung zu verzinsen.

Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, d.h. für die oben genannten Steuerarten und Abgaben 2002 beginnt der Zinslauf mit Ablauf des 31.03.2004. Der Zinssatz beträgt 0,5 % pro vollen Monat. Für die Gesellschafter stellen Erstattungszinsen steuerpflichtige Einnahmen dar, während dem gegenüber Nachforderungszinsen nicht mehr als Sonderausgaben geltend gemacht werden können.

Nach § 37 Abs. 3 EStG können Einkommensteuervorauszahlungen auf Antrag durch Berücksichtigung von negativen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung eines Gebäudes im Jahr nach dessen Fertigstellung herabgesetzt werden. Da das Beteiligungsobjekt im Jahr 2001 fertiggestellt wurde, vertritt die Prospektherausgeberin die Auffassung, daß eine Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlungen für Gesellschafter mit Bei-

tritt im Jahr 2002 zur Beteiligungsgesellschaft möglich sein sollte. In diesem Fall sollte gem. § 39 a Abs. 1 Nr. 5 EStG auch die Eintragung der negativen Einkünfte auf der Lohnsteuerkarte der Gesellschafter möglich sein.

Die Beteiligungsgesellschaft wird deshalb für das Jahr 2002 ein sog. Glaubhaftmachungsverfahren zum Zwecke der Geltendmachung von negativen Einkünften gem. Schreiben des Bundesfinanzministers vom 13.07.1992 beim Betriebsfinanzamt unter Beachtung der dort aufgestellten Grundsätze beantragen. Nach Abschluß einer zu erwartenden Vorprüfung, auf die unter bestimmten Voraussetzungen auch verzichtet werden kann, wird das Betriebsfinanzamt nach dieser Auffassung den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern entsprechende Ergebnismitteilungen zustellen. Diese Mitteilungen wären dann von den Wohnsitzfinanzämtern bei anstehenden Entscheidungen über die Herabsetzungen von Einkommensteuervorauszahlungen bzw. der Eintragung von Freibeträgen auf der Lohnsteuerkarte zu berücksichtigen.

Es ist nicht auszuschließen, daß die Finanzverwaltung diesbezüglich eine andere Meinung vertritt und das Jahr des Beitritts als Gesellschafter als Jahr der Anschaffung eines ideellen Gebäudeanteiles betrachtet, mit der Folge, daß eine Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlung im Jahr 2002 nicht möglich wäre. Allerdings ist darauf hinzuweisen, daß diesbezüglich keine schriftlichen Anweisungen der Finanzbehörden bekannt sind. Der Prospektherausgeberin liegt demgegenüber eine schriftliche Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungs-/Steuerberatungskanzlei vor, die ihre Auffassung bestätigt.

## 13. Vermögensteuer

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

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

## 14. Erbschaftsteuer

Wird ein Anteil am Immobilienfonds von Todes wegen auf eine andere Person übertragen, unterliegt dieser Erwerbsvorgang der Erbschaftsteuer.

Dabei dienen die Anteile des Anlegers an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Erbschaftsteuer. Nach § 12 Abs. 3 ErbStG i.V.m. § 138 ff BewG sind bebaute Grundstücke mit dem 12,5-fachen der im Durchschnitt der letzten 3 Jahre vor dem Erwerbsvorgang erzielten Jahresmiete anzusetzen.

Für jedes Jahr der Nutzung ist ein Alterswertabschlag von 0,5 % (maximal 25 %) abzuziehen. Die sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem gemeinen Wert (§ 9 BewG) und die Schulden mit dem Nennwert (§ 11 BewG) angesetzt. Zur Finanzierung der Immobilie aufgenommenes Fremdkapital kann bei der Erbschaftsteuer in voller Höhe abgezogen werden. Dies gilt auch für entsprechende Darlehen der Beteiligungsfinanzierung.

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

Bei der Gesellschaft wird dieser Wert zum 01.01.2003 ca. € 58.150 betragen (bei einer Beteiligung von € 105.000 inkl. Agio). Es ist somit ein erheblicher Vorteil gegenüber der Vererbung des gleichen Wertes in Geld gegeben, der sich bei einer möglichen Anteilsfinanzierung noch vergrößern läßt.

Grundsätzlich ist der Stichtag, auf den dieser Wert berechnet wird, der Todestag des Erblassers. Da sich der steuerliche Wert des Fondsvermögens, bezogen auf eine Beteiligung im Laufe eines Jahres erfahrungsgemäß nicht wesentlich ändert, wird es aus der Sicht der Finanzverwaltung regelmäßig zulässig sein, auf eine Neuermittlung des steuerlichen Wertes auf den Todestag zu verzichten und stattdessen auf den zu Jahresbeginn festgestellten Wert, gegebenenfalls modifiziert durch Zu- oder Abschläge, zurückzugreifen.

Es ist darauf hinzuweisen, daß der Gesetzgeber derzeit eine Überarbeitung der Regelungen zu Bewertung von Grundvermögen beabsichtigt, die aber im Zeitpunkt der Prospektherausgabe zurückgestellt wurde. Es liegt ein Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vor. Nach diesem Entwurf soll der Faktor in Höhe von 12,5 auf 12,0 gesenkt werden, zum Ausgleich demgegenüber aber die bisherige Berücksichtigung einer Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes entfallen. Desweiteren ist darauf hinzuweisen, daß die vorstehend beschriebene Bewertung des Grundvermögens bzw. Teile des Erbschaftsteuergesetzes weiterhin auf verfassungsrechtliche Bedenken stoßen. Mit Verfügung vom 06.12.2001 (BStBl. I 2001, S. 985) haben die obersten Finanzbehörden der Länder deshalb angeordnet, daß alle Erbschaft- und Schenkungsteuerbescheide bis zur Klärung der Verfassungsmäßigkeit lediglich vorläufig ergehen dürfen (§ 165 AO). Sollte eine Verfassungswidrigkeit anzunehmen sein, ist davon auszugehen, daß bisher relativ begünstigtes Vermögen (z.B. Grundbesitz oder Betriebsvermögen) deutlich höher zu bewerten ist. Als Folge würden sich im Zeitablauf höhere Grundbesitzwerte ergeben, die in die Erbschaft- und schenkungsteuerlichen Bemessungsgrundlagen einfließen würden.

#### 15. Schenkungssteuer

Die Schenkung unter Lebenden unterliegt der Schenkungssteuer. Dabei dienen die Anteile des Anlegers an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Schenkungssteuer.

Schenkungssteuerlich wird eine sogenannte „gemischte Schenkung“ angenommen, bei der die Gesellschaftsschulden nicht in voller Höhe, sondern nur anteilig im Verhältnis des steuerlichen Grundbesitzwertes zum Verkehrswert als abzugsfähiger Schuldposten zu behandeln sind.

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

Bei der Gesellschaft wird der schenkungssteuerliche Wert auf den 01.01.2003 ca. € 66.830 betragen (bei einer Beteiligung von € 105.000 inkl. Agio). Es ist somit ein erheblicher Vorteil gegenüber der Schenkung des gleichen Wertes in Geld gegeben, der sich bei einer möglichen Anteilsfinanzierung noch vergrößern läßt.

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

Wegen möglicher negativer einkommensteuerlicher Folgen bei Schenkung eines Gesellschaftsanteiles innerhalb kurzer Zeit nach Beitritt zur Gesellschaft verweisen wir auf die Ausführungen unter „Steuerliche Grundlagen, 2. b) auf Seite 70 des vorliegenden Prospektes.

#### 16. Solidaritätszuschlag/Kirchensteuer

Zur Zeit wird als Ergänzungsabgabe zur Einkommensteuer ein Solidaritätszuschlag von 5,5% der Steuerschuld erhoben.

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

Die Prospektherausgeberin hält es für vertretbar, von einer Geltungsdauer des Solidaritätszuschlages bis zum Jahr 2005 auszugehen. Hierbei wird unterstellt, daß der Solidaritätszuschlag in der Periode bis 2005 unverändert bleibt.

Bei einer wider Erwarten längeren Gültigkeitsdauer würde sich die Rendite der Anlage nach Steuern verringern.

Bei der Prognoserechnung wurden Auswirkungen, die sich aus kirchensteuerlichen Gründen ergeben, außer Acht gelassen, da jedes Bundesland über ein eigenes Kirchen-

steuerrecht mit unterschiedlichen Bestimmungen verfügt und nicht alle Anleger kirchensteuerpflichtig sind.

Es könnten sich lediglich geringfügige Auswirkungen bei der Rendite ergeben.

#### 17. Schlußbemerkung

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

Sowohl während der Initialphase als auch in der Vermietungsphase können sich die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Steuergesetze, die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung sowie die Steuersätze ändern.

Derartige Änderungen können sowohl positive wie auch negative Auswirkungen auf die entsprechenden steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter verursachen. Insbesondere können sich die in der Ergebnisprojektion ausgewiesenen Ergebnisse zeitlich verschieben bzw. überhaupt nicht in der ausgewiesenen Höhe eintreten (z. B. der Anfall der projizierten außerordentlichen Instandhaltungs- und Revitalisierungsaufwendungen im Jahr 2011 in Höhe von T€ 255).

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

Die steuerlichen Erläuterungen basieren auf dem Rechtsstand vom März 2002.



# Finanzierung

## 1. Langfristige Finanzierung € 32.561.020

|                                                      |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darlehenssumme/Auszahlungsbetrag:                    | € 32.561.020                                                                                                                                                       |
| Disagio:                                             | 10 %                                                                                                                                                               |
| Zinsvorauszahlung:                                   | 10 %                                                                                                                                                               |
| Nominalzins:                                         | 3,42 % p.a.                                                                                                                                                        |
| Zinsfestschreibungsdauer:                            | bis 30.09.2010                                                                                                                                                     |
| Swap-Festzinssatz:                                   | 5,9345 % p. a. gültig<br>vom 01.10.2010 – 30.12.2020                                                                                                               |
| Kalkulierte Bankenmarge für den<br>Swap-Festzinssatz | 0,65 %-Punkte                                                                                                                                                      |
| Annuitätsfälligkeit:                                 | 1/4jährlich nachträglich                                                                                                                                           |
| Tilgungsverrechnung bis 30.09.2010:                  | jährlich nachträglich                                                                                                                                              |
| Tilgungsverrechnung ab dem<br>01.10.2010:            | vierteljährlich nachträglich                                                                                                                                       |
| Tilgung:                                             | ab 01.01.2002 mit einer Eingangs-<br>tilgung von 1 % zuzüglich ersparter<br>Zinsen gültig bis 30.09.2010, danach<br>feste Tilgungsraten gem. Prognose-<br>rechnung |
| Darlehensrest am 30.12.2020:                         | € 22.141.393<br>(= 68 % des Ursprungsdarlehens)                                                                                                                    |

Das bereits ausbezahlte Darlehen wurde von einem Bankenconsortium aus zwei deutschen Banken gewährt. Mit den gleichen Partnern wurden auch entsprechend ihrer Beteiligung an der Konsortialfinanzierung Forwardzinsswap-Vereinbarungen abgeschlossen. Bis auf die kalkulierte Bankenmarge von 0,65 %-Punkten in der Zeitspanne vom 01.10.2010 bis zum 30.12.2020 ist die Zinsbelastung aus dieser langfristigen Finanzierung über die gesamte Prognoseperiode fest vereinbart. Insoweit besteht kein Zinsänderungsrisiko!

## 2. Kontokorrentkredit über € 23.612.574

Diese kurzfristige Fremdfinanzierung wurde ebenfalls vom gleichen Bankenconsortium ausgereicht. Die Rückführung hat aus plaziertem Gesellschaftskapital bis spätestens zum

31.12.2002 zu erfolgen. Der Kredit valutiert zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe mit € 15.108.316,70. Der Zinssatz von 4,12 % p.a. ist fest bis zum 08.04.2002. Nach dem 08.04.2002 wird eine weitere Rückführung von inzwischen eingezahlten Gesellschaftseinlagen von rd. € 875.000 erfolgen.

Die gesamten kalkulierten Zwischenfinanzierungszinsen des Jahres 2002 sind in der Prognoserechnung unter „Annuität“ erfaßt. Der endgültige Aufwand ist abhängig von zukünftigen Zinskonditionen und der Höhe der in Anspruch genommenen Darlehensbeträge. Diese wiederum werden beeinflusst vom Plazierungs- und Kapitaleinzahlungsverlauf der gezeichneten Gesellschaftseinlagen bis zum 31.12.2002. Sollten sich hieraus unter Berücksichtigung saldierter erwirtschafteter Guthabenszinsen in dieser Periode höhere als kalkulierte Zinsen

ergeben, werden diese von der Prospektherausgeberin ausgeglichen. Niedrigere Aufwendungen als kalkuliert erhält die Prospektherausgeberin für die übernommene Garantie. Vergleichen Sie hierzu die Anmerkungen zur Tabelle Ergebnisprojektion für die Jahre 2002–2020 auf den folgenden Seiten.

## 3. Zwischenfinanzierungskredit über € 3.256.102

Ein Disagioanteil und eine Zinsvorauszahlung in Höhe von zusammen € 3.256.102, deren Zahlung für eine Darlehenstranche in Höhe von € 16.280.510 eigentlich für den 31.12.2001 vorgesehen war, wurde vom Finanzierungskonsortium bis zum 31.12.2002 kreditiert.

Der vorschüssige Zinssatz hierfür beträgt 3,88 % p.a. Damit ist gewährleistet, daß das vorbezeichnete langfristige Darlehen mit dem vorgesehenen Nominalzinssatz für 2002 verzinst wird. Alle hierbei anfallenden Zinsen sind in der Prognoserechnung im Jahr 2002 unter „Annuität“ erfaßt.

## 4. Zwischenfinanzierungskredit der Prospektherausgeberin von € 1.456.055

Die Prospektherausgeberin gewährte der Fondsgesellschaft zur Begleichung von Disagioteilbeträgen und Zinsen ein Darlehen in vorgenannter Höhe. Das Darlehen ist ungesichert und bis zum 31.12.2002 zurückzuzahlen. Das Darlehen ist mit einem Zinssatz von 6,0 % p.a. zu verzinsen. Auf Zinsen bis zum 31.12.2001 in Höhe von € 81.841,12 hat die Prospektherausgeberin verzichtet.

## 5. Besicherung

Die Besicherung der Bankkreditgeber erfolgt durch Buchgrundschulden in Höhe von insgesamt € 43.459.810 und € 12.714.000 zu Lasten des Fondsobjekts. Des weiteren gewährt der Komplementär der Gesellschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft über € 23.519.427.

# Finanz- und Investitionsplan

| I. Nettoinvestitionsaufwand                    | T€        | T€        | in % von GIA (III) |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|--------------------|
| A. <u>Mittelverwendung</u>                     |           |           |                    |
| Grundstück                                     | 22.241,20 |           | 30,66              |
| Gebäude und Außenanlagen                       | 31.278,61 | 53.519,81 | 43,12              |
|                                                |           |           | 73,78              |
| Zinsen und Ausschüttungen <sup>1)</sup>        | 2.332,14  |           |                    |
| Erwerbsnebenkosten <sup>2)</sup>               | 2.899,84  | 5.231,98  | 7,21               |
| Vermittlung Finanzierung <sup>3)</sup>         | 1.123,47  |           |                    |
| Platzierungsgarantie <sup>3)</sup>             | 562,42    |           |                    |
| Prospektprüfung, Rechts- und Steuerberatung    | 122,84    |           |                    |
| Prospektkosten                                 | 118,62    |           |                    |
| Konzeption <sup>3)</sup>                       | 88,96     |           |                    |
| Bauabnahme                                     | 48,57     |           |                    |
| Anderkontenführung                             | 23,72     |           |                    |
| Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>3)</sup> | 4.957,49  |           |                    |
| Standortgutachten                              | 15,59     |           |                    |
| Eintragung Handelsregister                     | 59,82     |           |                    |
| Unvorhergesehenes, Sonstiges                   | 64,85     |           |                    |
|                                                |           | 7.186,37  | 9,91               |
| B. <u>Mittelherkunft</u>                       |           | 65.938,15 | 90,89              |
| Anteiliges Gesellschaftskapital                | 33.377,13 |           |                    |
| Langfristiges Fremdkapital                     | 32.561,02 |           |                    |
|                                                |           | 65.938,15 |                    |
| II. Sonstige Aufwendungen Initialphase         |           |           |                    |
| A. <u>Mittelverwendung</u>                     |           |           |                    |
| Disagio                                        | 3.256,10  |           |                    |
| Zinsvorauszahlung                              | 3.256,10  |           |                    |
| Liquiditätsreserve                             | 93,69     | 6.605,89  | 9,11               |
| B. <u>Mittelherkunft</u>                       |           |           |                    |
| Anteiliges Gesellschaftskapital                | 6.605,89  | 6.605,89  |                    |
| III. Gesamtinvestitionsaufwand (GIA)           |           |           |                    |
| Nettoinvestitionsaufwand                       | 65.938,15 |           |                    |
| Sonstige Aufwendungen Initialphase             | 6.605,89  | 72.544,05 | 100,00             |
| Gesellschaftskapital                           | 39.983,03 |           | 55,12              |
| Langfristiges Fremdkapital                     | 32.561,02 |           | 44,88              |
|                                                |           | 72.544,05 | 100,00             |

<sup>1)</sup> Diese Position beinhaltet den Zinssaldo und planmäßige Ausschüttungen bis zum 28.02.2001 sowie Ausschüttungen an Gründungsgesellschafter gemäß § 11, Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages. Die Aufwendungen für die langfristige Finanzierung, die kurzfristige Zwischenfinanzierung und die kalkulierten Ausschüttungen für 2000 und 2001 reduziert um die kurzfristigen Zinserträge hängen vom Platzierungs- und Gesellschaftskapitaleinzahlungsverlauf ab.

Durch eine abweichende als die angenommene Platzierung würden sich die Zwischenfinanzierungszinsen und die Ausschüttungshöhe verändern. Sollten die tatsächlichen saldierten Aufwendungen höher sein, so wird ein Fehlbetrag von der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH ausgeglichen. Sollte der kalkulatorisch berücksichtigte Aufwand nicht in dem kalkulierten Maße anfallen, so steht die Differenz der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH als Entgelt für das übernommene Risiko zu.

<sup>2)</sup> Hierin enthalten: Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten.

<sup>3)</sup> Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Kreis der Initiatoren. Der kalkulierte Gesamtnutzen nach Fremdkosten beläuft sich auf ca. T€ 2.201. Er könnte sich um einen derzeit nicht quantifizierbaren Betrag gemäß Fußnote 1 erhöhen oder verringern. Rundungsdifferenzen sind EDV-bedingt.

Der Finanz- und Investitionsplan ist weitgehend abgewickelt. Soweit Aufwendungen noch nicht bezahlt wurden, sind keine Abweichungen zu erwarten. Es ergibt sich zum Mietbeginn (01.03.2001) voraussichtlich per Saldo eine Einsparung von ca. T€ 90,84. Diese beinhaltet einen Forderungsverzicht der ILG in Höhe von T€ 78,62 aus der Garantieposition „Zinsen und Ausschüttungen“ (vgl. Fußnote 1).

Aus der laufenden Rechnung bis zum 31.12.2001 ergäbe sich eine weitere Forderung der ILG aus dieser Garantieposition

in Höhe von T€ 245,07, auf die diese ebenfalls verzichtet.

Diese Maßnahme führt zu einer erhöhten Liquidität zum 31.12.2001 von insgesamt T€ 323,69. Vergleiche diesbezüglich die Anmerkung zur Liquiditätsreserve bei der nachfolgenden Ergebnisprojektion.

Das Fondsobjekt konnte vor dem Hintergrund der vorhandenen Vermietung zu marktgerechten Konditionen erworben werden. Der vorläufige Kaufpreis beträgt T€ 53.520; dies entspricht dem 13,7-fachen der der Kaufpreisermittlung zugrundegelegten Eingangsjahresmiete. Dieser Kaufpreisfaktor erhöht sich noch um eigene Zwischenfinanzierungsaufwendungen.



# Ergebnisprojektion

## 1. Ergebnisprojektion für die Jahre 2002 bis 2020

| Jahr                                                                    | 2002                      | 2003           | 2004           | 2005           | 2006           | 2007           | 2008           | 2009           | 2010           |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                         | T€                        | T€             | T€             | T€             | T€             | T€             | T€             | T€             | T€             |
| <b>A. Liquiditätsentwicklung</b>                                        |                           |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Mieteinnahmen                                                           | 3.878,4                   | 3.886,0        | 3.891,1        | 3.918,6        | 4.121,4        | 4.191,3        | 4.247,5        | 4.383,7        | 4.448,5        |
| Zinseinnahmen                                                           | 73,4                      | 127,5          | 121,2          | 115,1          | 115,6          | 124,4          | 136,0          | 151,8          | 167,0          |
| <b>= Summe Einnahmen (1)</b>                                            | <b>3.951,8</b>            | <b>4.013,5</b> | <b>4.012,3</b> | <b>4.033,7</b> | <b>4.237,0</b> | <b>4.315,7</b> | <b>4.383,5</b> | <b>4.535,5</b> | <b>4.615,5</b> |
| Annuität                                                                | 2.240,5                   | 1.450,1        | 1.450,1        | 1.450,1        | 1.450,1        | 1.450,1        | 1.450,1        | 1.450,1        | 1.688,6        |
| Reparaturaufwand                                                        | 30,0                      | 30,0           | 30,0           | 30,0           | 90,0           | 90,0           | 90,0           | 90,0           | 90,0           |
| Nebenkosten                                                             | 67,4                      | 67,5           | 67,6           | 67,7           | 67,8           | 67,8           | 67,9           | 68,0           | 68,1           |
| Prüfungs-/Jahresabschlußkosten                                          | 4,0                       | 4,0            | 4,0            | 4,0            | 4,0            | 4,5            | 4,5            | 4,5            | 5,0            |
| Verwaltungskosten                                                       | 116,4                     | 116,6          | 116,7          | 117,6          | 123,6          | 125,7          | 127,4          | 131,5          | 133,5          |
| <b>= Summe Ausgaben (2)</b>                                             | <b>2.458,3</b>            | <b>1.668,2</b> | <b>1.668,4</b> | <b>1.669,4</b> | <b>1.735,5</b> | <b>1.738,2</b> | <b>1.740,0</b> | <b>1.744,2</b> | <b>1.985,1</b> |
| Liquiditätsüberschuß(1) - (2)                                           | 1.493,5                   | 2.345,3        | 2.343,8        | 2.364,4        | 2.501,5        | 2.577,5        | 2.643,5        | 2.791,3        | 2.630,3        |
| Ausschüttung                                                            |                           |                |                |                |                |                |                |                |                |
| – Komplementär                                                          | 10,2                      | 23,1           | 23,1           | 23,1           | 23,1           | 23,1           | 23,1           | 23,5           | 23,5           |
| – Kommanditisten                                                        | 1.013,6                   | 2.291,6        | 2.291,6        | 2.291,6        | 2.291,6        | 2.291,6        | 2.291,6        | 2.329,8        | 2.329,8        |
| <b>Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)</b>             | <b>6,00<sup>①</sup></b>   | <b>6,00</b>    | <b>6,00</b>    | <b>6,00</b>    | <b>6,00</b>    | <b>6,00</b>    | <b>6,00</b>    | <b>6,10</b>    | <b>6,10</b>    |
| <b>= kumulierte Liquiditätsreserve</b><br>(Stand 31.12.2001: T€ 684,04) | 1.153,7                   | 1.184,2        | 1.213,3        | 1.262,9        | 1.449,7        | 1.712,4        | 2.041,2        | 2.479,2        | 2.756,2        |
| <b>B. Fremdkapital</b>                                                  |                           |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Stand Jahresende                                                        | 32.235,4                  | 31.898,7       | 31.550,4       | 31.190,2       | 30.817,7       | 30.432,5       | 30.034,1       | 29.622,1       | 29.186,6       |
| in % des Ursprungsdarlehens<br>(Stand 31.12.2001: T€ 32.561,02)         | 99,00%                    | 97,97%         | 96,90%         | 95,79%         | 94,65%         | 93,46%         | 92,24%         | 90,97%         | 89,64%         |
| <b>C. Steuerliches Ergebnis</b>                                         |                           |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Summe Einnahmen                                                         |                           | 4.013,5        | 4.012,3        | 4.033,7        | 4.237,0        | 4.315,7        | 4.383,5        | 4.535,5        | 4.615,5        |
| ./. Summe Ausgaben                                                      |                           | 1.668,2        | 1.668,4        | 1.669,4        | 1.735,5        | 1.738,2        | 1.740,0        | 1.744,2        | 1.985,1        |
| ./. Abschreibung                                                        |                           | 1.190,2        | 1.190,2        | 1.190,2        | 1.190,2        | 1.190,2        | 1.190,2        | 1.190,2        | 1.092,6        |
| <b>+ Tilgung</b> (in Ausgaben enthalten)                                |                           | 336,7          | 348,3          | 360,2          | 372,5          | 385,2          | 398,4          | 412,0          | 435,5          |
| <b>= Steuerliches Ergebnis</b>                                          | <b>– 7.173,6</b>          | <b>1.491,8</b> | <b>1.501,9</b> | <b>1.534,4</b> | <b>1.683,8</b> | <b>1.772,5</b> | <b>1.851,7</b> | <b>2.013,2</b> | <b>1.973,2</b> |
| ● anteiliges steuerliches Ergebnis Komplementär (1%)                    | – 71,7                    | 14,9           | 15,0           | 15,3           | 16,8           | 17,7           | 18,5           | 20,1           | 19,7           |
| ● anteiliges steuerliches Ergebnis Kommanditisten (99%)                 | – 7.101,9 <sup>②</sup>    | 1.476,9        | 1.486,9        | 1.519,0        | 1.667,0        | 1.754,8        | 1.833,2        | 1.993,0        | 1.953,4        |
| ● <b>in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)</b>                      | <b>– 28,5<sup>②</sup></b> | <b>3,9</b>     | <b>3,9</b>     | <b>4,0</b>     | <b>4,4</b>     | <b>4,6</b>     | <b>4,8</b>     | <b>5,2</b>     | <b>5,1</b>     |

① Der Ausschüttungsanspruch beträgt 1/12 hiervon je vollem Monat nach Kapitaleinzahlung

② Das hier ausgewiesene steuerliche Ergebnis bezieht sich nur auf die in 2002 beitretenden Gesellschafter.

### Annahmen/Erläuterungen:

#### 1. Geschäftsjahr 2001

Die Projektion beruht zum Teil (Inflations-, Zinsentwicklung, Reparaturen und Nebenkosten) auf Annahmen, deren Eintritt oder Nicht-eintritt von einer Vielzahl von Faktoren abhängt und deren Entwicklung naturgemäß nicht vorausgesagt werden kann.

Abweichungen von der angenommenen Entwicklung haben einen direkten Einfluß auf die Projektion und schlagen sich damit auch in den hier zugrundegelegten Liquiditäts- und steuerlichen Ergebnissen nieder.

Das Geschäftsjahr 2001 ist abgeschlossen. Aus der Gegenüberstellung der Planzahlen aus dem Finanz- und Investitionsplan und der laufenden Rechnung vom 01.03. - 31.12.2001 und den Ist-Zahlen ergibt sich zum 31.12.2001 eine kalkulatorische Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 684,04 (TDM 1.337,86). Diese ist um T€ 421,08 (TDM 823,56) höher als geplant. Die Differenz ergibt sich hauptsächlich aus dem Forderungsverzicht der ILG aus dem Garantievertrag zur Einhaltung der Position „Zinsen und Ausschüttungen“ des Finanz- und Investitionsplans in Höhe von T€ 323,69 (TDM 633,09) sowie aus Einsparungen aus der laufenden

Rechnung in Höhe von T€ 85,09 (TDM 166,43) und sonstigen Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan von T€ 12,29 (TDM 24,04).

#### 2. Mietentwicklung

Die Mieteinnahmen berücksichtigen die dem Mieter expert TechnoMarkt für die ersten 18 Monate eingeräumte geringere Miete (€ 11,25/m² p. m. statt € 11,76). Vergleiche hierzu die Ausführungen bei Fußnote 6 unter der Tabelle „Miet- und Flächenaufstellung“. Die Mieten sind wertgesichert. Die Indexklauseln der Mietverträge können Sie der Mieteraufstellung im Abschnitt „Mieter und Mietverträge“ entnehmen. Die Inflationsrate p. a. wurde

| 2011           | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           |  | kumuliert     |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|---------------|
| T€             | T€             | T€             | T€             | T€             | T€             | T€             | T€             | T€             | T€             |  | T€            |
| 4.567,1        | 4.619,1        | 4.759,6        | 4.860,7        | 4.908,8        | 5.083,6        | 5.146,8        | 5.271,7        | 5.364,4        | 5.507,8        |  |               |
| 173,2          | 154,5          | 143,6          | 136,8          | 132,4          | 117,0          | 107,3          | 110,8          | 116,0          | 121,9          |  |               |
| <b>4.740,3</b> | <b>4.773,6</b> | <b>4.903,1</b> | <b>4.997,4</b> | <b>5.041,2</b> | <b>5.200,6</b> | <b>5.254,1</b> | <b>5.382,5</b> | <b>5.480,3</b> | <b>5.629,7</b> |  |               |
| 2.407,5        | 2.411,1        | 2.415,0        | 2.419,2        | 2.423,8        | 2.428,6        | 2.433,8        | 2.439,5        | 2.445,5        | 2.452,0        |  |               |
| 385,0          | 135,0          | 135,0          | 135,0          | 135,0          | 710,0          | 210,0          | 210,0          | 210,0          | 210,0          |  | 3.045,0       |
| 68,2           | 68,3           | 68,4           | 68,5           | 68,7           | 68,8           | 68,9           | 69,0           | 69,2           | 69,3           |  |               |
| 5,0            | 5,0            | 6,0            | 6,0            | 6,0            | 6,0            | 6,0            | 6,0            | 6,5            | 6,5            |  |               |
| 137,0          | 138,6          | 142,8          | 145,8          | 147,3          | 152,5          | 154,4          | 158,2          | 160,9          | 165,2          |  |               |
| <b>3.002,7</b> | <b>2.758,0</b> | <b>2.767,3</b> | <b>2.774,6</b> | <b>2.780,7</b> | <b>3.365,9</b> | <b>2.873,1</b> | <b>2.882,6</b> | <b>2.892,1</b> | <b>2.903,0</b> |  |               |
| 1.737,6        | 2.015,5        | 2.135,9        | 2.222,8        | 2.260,5        | 1.834,7        | 2.381,0        | 2.499,9        | 2.588,3        | 2.726,7        |  |               |
| 23,5           | 23,5           | 23,5           | 23,5           | 23,5           | 23,5           | 23,5           | 24,1           | 25,1           | 28,0           |  |               |
| 2.329,8        | 2.329,8        | 2.329,8        | 2.329,8        | 2.329,8        | 2.329,8        | 2.329,8        | 2.387,1        | 2.482,6        | 2.769,0        |  | 43.370,2      |
| <b>6,10</b>    | <b>6,10</b>    | <b>6,10</b>    | <b>6,10</b>    | <b>6,10</b>    | <b>6,10</b>    | <b>6,10</b>    | <b>6,25</b>    | <b>6,50</b>    | <b>7,25</b>    |  | <b>116,90</b> |
| 2.140,4        | 1.802,6        | 1.585,1        | 1.454,6        | 1.361,7        | 843,1          | 870,8          | 959,4          | 1.040,0        | 969,7          |  |               |
| 28.688,6       | 28.153,3       | 27.577,8       | 26.959,1       | 26.294,0       | 25.579,1       | 24.810,5       | 23.984,3       | 23.096,2       | 22.141,4       |  |               |
| 88,11%         | 86,46%         | 84,70%         | 82,80%         | 80,75%         | 78,56%         | 76,20%         | 73,66%         | 70,93%         | 68,00%         |  |               |
| 4.740,3        | 4.773,6        | 4.903,1        | 4.997,4        | 5.041,2        | 5.200,6        | 5.254,1        | 5.382,5        | 5.480,3        | 5.629,7        |  |               |
| 3.002,7        | 2.758,0        | 2.767,3        | 2.774,6        | 2.780,7        | 3.365,9        | 2.873,1        | 2.882,6        | 2.892,1        | 2.903,0        |  |               |
| 1.069,5        | 1.069,5        | 1.069,5        | 1.069,5        | 1.069,5        | 1.057,9        | 1.055,4        | 1.055,4        | 1.055,4        | 981,4          |  |               |
| 498,0          | 535,3          | 575,5          | 618,7          | 665,1          | 714,9          | 768,6          | 826,2          | 888,2          | 954,8          |  | 10.094,0      |
| <b>1.166,1</b> | <b>1.481,4</b> | <b>1.641,9</b> | <b>1.772,0</b> | <b>1.856,1</b> | <b>1.491,7</b> | <b>2.094,2</b> | <b>2.270,7</b> | <b>2.421,1</b> | <b>2.700,1</b> |  |               |
| 11,7           | 14,8           | 16,4           | 17,7           | 18,6           | 14,9           | 20,9           | 22,7           | 24,2           | 27,0           |  |               |
| 1.154,4        | 1.466,6        | 1.625,5        | 1.754,3        | 1.837,5        | 1.476,8        | 2.073,3        | 2.248,0        | 2.396,9        | 2.673,1        |  |               |
| <b>3,0</b>     | <b>3,9</b>     | <b>4,3</b>     | <b>4,6</b>     | <b>4,8</b>     | <b>3,9</b>     | <b>5,4</b>     | <b>5,9</b>     | <b>6,3</b>     | <b>7,0</b>     |  | <b>56,6</b>   |

Rundungsdifferenzen sind EDV-bedingt.

mit 3,0 % p.a. über die gesamte Prognoseperiode angenommen

Die Annahme einer Preissteigerung in dieser Höhe erscheint angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage und Erwartungen und auch unter Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung angemessen. So erhöhte sich der den Mietverträgen zugrundeliegende Index in den letzten 30 Jahren (Dezember 1971 bis Dezember 2001) im Durchschnitt um ca. 3,14 % p.a. (Quelle: Statistische Berichte des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung, Ausgaben April 1999 und Januar 2002). Bezüglich der Auswirkungen hiervon abweichender Inflationsraten verweisen wir auf den Abschnitt „Chancen und Risiken“, Ziffer 4.

### 3. Zinseinnahmen

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

|    |       |           |             |
|----|-------|-----------|-------------|
| T€ | 800   | 2003–2005 | 5,00 % p.a. |
| T€ | 1.150 | 2006–2010 | 5,00 % p.a. |
| T€ | 350   | 2011–2015 | 5,00 % p.a. |
| T€ | 700   | 2011–2015 | 6,50 % p.a. |
| T€ | 700   | 2016–2020 | 6,50 % p.a. |

Die Einhaltung der Zinseinnahmen des Jahres 2002 wird von der ILG ebenso garantiert wie die Einhaltung der Positionen „Annuität“ und „Ausschüttungen“ des Jahres 2002 (vgl.

auch Anmerkungen 4 und 8).

Für die über die langfristige Anlage hinausgehende Liquiditätsreserve und die unterjährig zur Verfügung stehenden Mittel aus den Mieten wird ein durchschnittlicher Zinssatz von 4,00 % 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

# Ergebnisprojektion

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.

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

## 4. Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt T€ 32.561,02.

Die Zinsbindungsperiode des Darlehens läuft bis zum 30.09.2010. Das Darlehen wird ab dem 01.01.2002 mit einer Eingangstilgung von 1,0% p.a. annuitätisch zurückgeführt. Die Zahlungen erfolgen vierteljährlich nachträglich mit jährlich nachträglicher Tilgungsverrechnung. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Annuitätszahlungen und der jährlichen Tilgungsverrechnung ergibt sich ein effektiver Zinssatz von 6,56 % p.a. nach der PAngV.

Für die Periode vom 01.10.2010 bis zum 30.12.2020 ist ein Swap-Festzinssatz von 5,9345 % p.a. vereinbart. Hinzu kommt eine kalkulierte Kreditmarge der Bank von 0,65 %-Punkten. Die Tilgung ist in diesem Zeitraum so vereinbart, daß der Darlehensrest am Ende der Prognoseperiode (31.12.2020) ca. 68 % des ursprünglichen Darlehens beträgt. Der Zinssatz ist damit bis auf eine geringfügig mögliche Kreditmargenänderung über die gesamte Prognoseperiode fixiert.

In der Annuität des Jahres 2002 sind für das Zinssicherungsgeschäft T€ 107,37 Optionsprämie sowie T€ 21,88 Bearbeitungs- und Bereitstellungsgebühren enthalten. In den Jahren 2003 – 2010 fallen jeweils T€ 10,94 Bereitstellungskosten an.

Durch eine von der ILG übernommene Garantie ist sichergestellt, daß die Positionen „Ausschüttung“ + „Annuität“ der laufenden Rechnung 2002 nicht überschritten werden.

## 5. Instandhaltung

Bei der von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen Immobilie handelt es sich um einen Neubau, der Ende Februar 2001 fertiggestellt und übergeben wurde. Ab diesem Zeitpunkt bestehen entsprechende Gewährleistungsansprüche, die auf die Beteiligungsgesellschaft übergegangen sind. 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 des Objektes rd. 30.000 m<sup>2</sup>):

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| 2002–2005            | € 1,-/m <sup>2</sup> = T€ 30 p.a.   |
| 2006–2010            | € 3,-/m <sup>2</sup> = T€ 90 p.a.   |
| 2011 Revitalisierung | = T€ 250                            |
| 2011–2015            | € 4,50/m <sup>2</sup> = T€ 135 p.a. |
| 2016 Großreparatur   | = T€ 500                            |
| 2016–2020            | € 7,-/m <sup>2</sup> = T€ 210 p.a.  |

## 6. Nebenkosten

Die Nebenkosten sind weitestgehend nach der II. Berechnungsverordnung auf die Mieter umzulegen. Bei den Mietern *real-/toom* und Praktiker trägt der Vermieter die Basis-Grundsteuer, Grundsteuererhöhungen sind vom Mieter zu tragen. Bei den Versicherungen hat der Vermieter lediglich 50 % der anteiligen Kosten Praktiker zu tragen, der Rest ist ebenfalls umlegbar. Die Grundsteuer wurde mit T€ 68 und die Feuer/EC-Versicherung und Haftpflichtversicherung wurden mit T€ 13 kalkuliert. Von der Basis-Grundsteuer sind ca. 91 % nicht auf die Mieter umlegbar. Von den Versicherungskosten sind ca. 18 % nicht auf die Mieter umlegbar. Die Ansätze – mit Ausnahme der Grundsteuer – sind mit jährlich 3% indexiert berechnet. Für einen Beirat sind Aufwendungen von jährlich T€ 3 angesetzt.

## 7. Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten sind mit 3 % der jährlichen Mieteinnahmen vereinbart.

## 8. Ausschüttung 2002

Die Ausschüttung im Jahr 2002 berücksichtigt das bis zum 31.12.2001 plazierte Kapital sowie einen unterstellten Kapitaleinzahlungsverlauf im Jahr 2002. Durch eine von der ILG übernommene Garantie ist sichergestellt, daß die Positionen „Ausschüttung“ + „Annuität“ der laufenden Rechnung 2002 nicht überschritten werden.

## 9. Liquiditätsreserve 31.12.2001

Vergleichen Sie diesbezüglich die Erläuterungen in Ziffer 1.

## 10. Abschreibungen

Das Gebäude wird bei planmäßigem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ab dem 01.03.2001 gemäß § 7 Abs. 4 EStG in Verbindung mit WarenhausVO mit 3 % p.a. pro rata temporis linear abgeschrieben. Auf die Anschaffungskosten der Außenanlagen nimmt die Gesellschaft die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 1 EStG vor, wobei die tatsächliche Nutzungsdauer mit 9 Jahren (Parkfläche), mit 19 Jahren (Fahrstraßen) bzw. mit 15 Jahren (Grünflächen) zugrundegelegt ist.

## 11. Steuerliches Ergebnis 2002

Die Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses von T€ 7.173,63 für die im Jahr 2002 beitretenden Gesellschafter ergibt sich aus der Tabelle im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer 3, und berücksichtigt sowohl Aufwendungen des Finanz- und Investitionsplans wie auch solche der Bewirtschaftungsperiode vom 01.01. – 31.12.2002.

Gesellschafter, die bereits beigetreten sind, erhalten in 2002 ein Ergebnis, das eine Gleichstellung aller Gesellschaftergruppen gem. § 11 des Gesellschaftsvertrages weitgehend sicherstellt. Vgl. ebenfalls die Tabelle im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer 3.

## 12. Sonstiges

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

Der Komplementär leistet eine Kapitaleinlage in Höhe von T€ 255.645,94 (DM 500.000).

Hiermit partizipiert der Komplementär – neben seiner Vorabvergütung von 1% – am Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft. Diese Ergebnisbeteiligung ist in der Ergebnisprojektion nicht bei „anteiligem steuerlichem Ergebnis Komplementär“, sondern bei „anteiligem steuerlichem Ergebnis Kommanditisten“ enthalten.



## 2. Projektion des möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses aus der Immobilie bei Veräußerung, z.B. zum Ende des Jahres 2020

Das Objekt kann wie andere vergleichbare Immobilien am Markt für gewerbliche Rendite-Immobilien veräußert werden.

An diesem Markt werden Rendite-Immobilien üblicherweise zu einem Vielfachen der jeweiligen Jahresnettomieteinnahmen ohne Umsatzsteuer gehandelt. Die Höhe des jeweils erzielbaren Vielfachen hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab.

Zu diesen zählen u. a. die dann herrschenden Kapitalmarktverhältnisse, die anhaltende Vermietung bzw. Vermietbarkeit der Immobilie, die erwartete Mietentwicklung usw.

Als Veräußerungsfaktor wird das 14-fache der Gesamtjahresnettomiete unterstellt. Dies entspricht dem Einstandsfaktor der Beteiligungsgesellschaft. Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Gesamtjahresnettomiete des Jahres 2021.

| Vielfaches                                               | 14<br>x<br>€ |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Miete Jahr 2021                                          | 5.599.033    |
| = Veräußerungserlös                                      | 78.386.462   |
| - Restverbindlichkeit aus der langfristigen Finanzierung | 22.141.393   |
| + Liquiditätsreserve Ende 2020                           | 969.680      |
| - Nebenkosten der Veräußerung <sup>1)</sup>              | 572.149      |
| = Liquiditätszufluß aus steuerfreier Veräußerung         | 56.642.600   |
| = bezogen auf eine Beteiligung von € 105.000 incl. Agio  | 147.263      |

<sup>1)</sup> Der Geschäftsbesorger erhält im Falle der Veräußerung eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1 % des Liquiditätsüberschusses der Gesellschaft aus Veräußerung (Veräußerungserlös – Restverbindlichkeit + Liquiditätsreserve).



InCenter Bauteil I, Fachmärkte mister+lady JEANS, Foto Sessner, Vitalia Reformhaus und Optik-Haus Walter; darüber im OG die Erlebnisgastronomie „Centro“ mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Mietfläche, rechts ein Haupteingang zur Mall/toom SB-Warenhaus

# Ergebnisprojektion / Wirtschaftlicher Erfolg der Beteiligung

## 1. Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung auf der Grundlage der Prospektannahmen für einen Zeichnungsbetrag von € 105.000 (incl. Agio) / unterstellter Kapitaleinzahlungstermin: 30.06.2002

|                                                                         | Jahr             | Kapitaleinzahlung (–)<br>Ausschüttungen (+) | steuerliche<br>Ergebnisse<br>Gewinn (+)<br>Verlust (–) | persönliche Steuersätze:<br>48,5 % in 2002; 47 % in 2003/2004; 42 % ab 2005<br>zzgl. 5,50 % Solidaritätszuschlag bis 2005 |                                                                             |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                                         |                  |                                             |                                                        | Steuer-<br>zahlung (–)<br>erstattung (+) <sup>3)</sup>                                                                    | Liquidität<br>nach Steuern<br>Zufluß(+)<br>Abfluß(–)<br>(1+3) <sup>4)</sup> | in % des<br>effektiven<br>Kapital-<br>einsatzes |
|                                                                         |                  | (1)<br>€                                    | (2)<br>€                                               | (3)<br>€                                                                                                                  | (4)<br>€                                                                    | (5)<br>%                                        |
| Initialphase                                                            | 2002             | – 105.000 <sup>1)</sup>                     |                                                        |                                                                                                                           |                                                                             |                                                 |
|                                                                         | 2002             | + 3.000 <sup>2)</sup>                       |                                                        |                                                                                                                           |                                                                             |                                                 |
|                                                                         | 2002             | <b>– 102.000</b>                            | <b>– 28.460</b>                                        | <b>+ 14.562</b>                                                                                                           | <b>– 87.438<sup>5)</sup></b>                                                | <b>– 100,00</b>                                 |
| Bewirtschaftungs-<br>phase                                              | 2003             | + 6.000                                     | + 3.879                                                | – 1.923                                                                                                                   | + 4.077                                                                     | 4,66                                            |
|                                                                         | 2004             | + 6.000                                     | + 3.905                                                | – 1.936                                                                                                                   | + 4.064                                                                     | 4,65                                            |
|                                                                         | 2005             | + 6.000                                     | + 3.989                                                | – 1.768                                                                                                                   | + 4.232                                                                     | 4,84                                            |
|                                                                         | 2006             | + 6.000                                     | + 4.378                                                | – 1.839                                                                                                                   | + 4.161                                                                     | 4,76                                            |
|                                                                         | 2007             | + 6.000                                     | + 4.608                                                | – 1.935                                                                                                                   | + 4.065                                                                     | 4,65                                            |
|                                                                         | 2008             | + 6.000                                     | + 4.814                                                | – 2.022                                                                                                                   | + 3.978                                                                     | 4,55                                            |
|                                                                         | 2009             | + 6.100                                     | + 5.234                                                | – 2.198                                                                                                                   | + 3.902                                                                     | 4,46                                            |
|                                                                         | 2010             | + 6.100                                     | + 5.130                                                | – 2.155                                                                                                                   | + 3.945                                                                     | 4,51                                            |
|                                                                         | 2011             | + 6.100                                     | + 3.032                                                | – 1.273                                                                                                                   | + 4.827                                                                     | 5,52                                            |
|                                                                         | 2012             | + 6.100                                     | + 3.851                                                | – 1.618                                                                                                                   | + 4.482                                                                     | 5,13                                            |
|                                                                         | 2013             | + 6.100                                     | + 4.269                                                | – 1.793                                                                                                                   | + 4.307                                                                     | 4,93                                            |
|                                                                         | 2014             | + 6.100                                     | + 4.607                                                | – 1.935                                                                                                                   | + 4.165                                                                     | 4,76                                            |
|                                                                         | 2015             | + 6.100                                     | + 4.826                                                | – 2.027                                                                                                                   | + 4.073                                                                     | 4,66                                            |
|                                                                         | 2016             | + 6.100                                     | + 3.878                                                | – 1.629                                                                                                                   | + 4.471                                                                     | 5,11                                            |
|                                                                         | 2017             | + 6.100                                     | + 5.445                                                | – 2.287                                                                                                                   | + 3.813                                                                     | 4,36                                            |
|                                                                         | 2018             | + 6.250                                     | + 5.903                                                | – 2.479                                                                                                                   | + 3.771                                                                     | 4,31                                            |
|                                                                         | 2019             | + 6.500                                     | + 6.294                                                | – 2.644                                                                                                                   | + 3.856                                                                     | 4,41                                            |
|                                                                         | 2020             | + 7.250                                     | + 7.020                                                | – 2.948                                                                                                                   | + 4.302                                                                     | 4,92                                            |
| <b>Summe</b>                                                            | <b>2003–2020</b> | <b>+ 110.900</b>                            | <b>+ 85.062</b>                                        | <b>– 36.408</b>                                                                                                           | <b>+ 74.492</b>                                                             | <b>+ 85,19</b>                                  |
| <b>Saldo</b>                                                            | <b>2002–2020</b> | <b>+ 8.900</b>                              | <b>+ 56.601</b>                                        | <b>– 21.846</b>                                                                                                           | <b>– 12.946</b>                                                             |                                                 |
| <b>unterstellter Liquiditätszufluß<br/>aus Veräußerung im Jahr 2020</b> |                  | <b>+ 147.263<sup>6)</sup></b>               |                                                        | <b>– 0 –<sup>7)</sup></b>                                                                                                 | <b>+ 147.263<sup>6)</sup></b>                                               | <b>+ 168,42</b>                                 |
| <b>Liquiditäts-<br/>zuflußinsgesamt</b>                                 |                  | <b>+ 156.163</b>                            |                                                        |                                                                                                                           | <b>+ 134.317</b>                                                            | <b>+ 153,61</b>                                 |
| Prognoserendite nach der Barwertmethode<br>p. a. <b>nach Steuern</b>    |                  |                                             |                                                        |                                                                                                                           | <b>6,50 %<sup>8)</sup></b>                                                  |                                                 |

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

<sup>2)</sup> Ausschüttungssatz 2002: 6,00 % p.a. bezogen auf die Kommanditbeteiligung ohne Agio; zeitanteilig je vollem Monat nach Kapitaleinzahlung (unterstellter Einzahlungstermin: 30.06.2002).

<sup>3)</sup> Die Berechnung der Steuererstattung im Jahr 2002 und die Berechnung der Steuerzahlungen in den Jahren 2003–2005 erfolgte zu den oben genannten Steuersätzen unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von 5,5 % auf die Einkommensteuer.

<sup>4)</sup> Die Liquidität nach Steuern ermittelt sich aus Ausschüttungen abzüglich Steuerzahlung.

<sup>5)</sup> Der effektive Kapitaleinsatz im Jahr 2002 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Steuererstattung und Ausschüttung.

<sup>6)</sup> Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 14,00fachen

der für das Jahr 2021 prognostizierten Nettojahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich auf Seite 85).

Desweiteren wurde eine vertraglich mit dem Geschäftsbesorger vereinbarte Regelung berücksichtigt, wonach dieser im Falle einer Veräußerung des Investitionsobjektes während der Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1 % des Liquiditätsüberschusses der Gesellschaft aus Veräußerung (Veräußerungspreis ./. Fremdkapital + Liquiditätsreserve) erhält.

<sup>7)</sup> Ein eventueller Veräußerungsgewinn bleibt nach derzeit geltendem Recht steuerlich unberücksichtigt.

<sup>8)</sup> Bei der Ermittlung der Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (Barwertmethode) wurden folgende zinswirksame Zahlungsströme unterstellt: Kapitaleinzahlung zum 30.06.2002; der liquiditätsmäßige Vorteil aus den steuerlichen Verlusten der Initialphase wurde zum 30.06.2003 berücksichtigt; die folgenden Steuerzahlungen jeweils ebenfalls zum 30.06.

des Folgejahres; Ausschüttungen zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

Für vom 30.6.2002 abweichende Beitritte ergeben sich geringfügig veränderte Renditen nach der Barwertmethode. Kirchensteuerbelastungen und -entlastungen wurden in der Renditeberechnung nicht berücksichtigt.

### Definition und Hinweise:

Bei der Ermittlung der Prognostik werden die Kapitalabflüsse und Kapitalzuflüsse nicht nur additiv erfaßt, sondern es wird auch der jeweilige Zeitpunkt der Zahlungsströme berücksichtigt. Der interne Zinsfuß ist dabei der kritische Zinssatz, für den die Summe aller mit dem internen Zinsfuß diskontierten Ein- und Auszahlungen gleich 0 ist.

Die Prognoserendite nach Steuern nach der internen Zinsfußmethode ist weder vergleichbar mit Renditeangaben eines festverzinslichen Wertpapiers noch mit „internen Zinsfuß“ anderer geschlossener Immobilienfonds, auch wenn die mathematischen Grundlagen gleich sind.

## 2. Vermögenszuwachs

Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Kapitalanlage kann neben der **Prognoserendite nach Steuern** (nach der Methode des internen Zinsfußes) beispielsweise auch der **Vermögenszuwachs** herangezogen werden.

Die nachfolgende Berechnung basiert ebenfalls auf den Annahmen der „Kapitaleinsatz- und Rückflußrechnung“, insbesondere der Annahme eines Spitzensteuersatzes beim Beteiligten.

### Vermögenszuwachs

bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzügl. 5 % Agio

| persönlicher Steuersatz: 30 %<br>zzgl. 5,50 % Solidaritätszuschlag bis 2005 |                                                                             |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Steuer-<br>zahlung (–)<br>erstattung (+) <sup>3)</sup>                      | Liquidität<br>nach Steuern<br>Zufluß(+)<br>Abfluß(–)<br>(1+6) <sup>4)</sup> | in % des<br>effektiven<br>Kapital-<br>einsatzes |
| (6)<br>€                                                                    | (7)<br>€                                                                    | (8)<br>%                                        |
| <b>+ 9.008</b>                                                              | <b>– 92.992<sup>5)</sup></b>                                                | <b>– 100,00</b>                                 |
| – 1.228                                                                     | + 4.772                                                                     | 5,13                                            |
| – 1.236                                                                     | + 4.764                                                                     | 5,12                                            |
| – 1.263                                                                     | + 4.737                                                                     | 5,09                                            |
| – 1.313                                                                     | + 4.687                                                                     | 5,04                                            |
| – 1.382                                                                     | + 4.617                                                                     | 4,97                                            |
| – 1.444                                                                     | + 4.556                                                                     | 4,90                                            |
| – 1.570                                                                     | + 4.530                                                                     | 4,87                                            |
| – 1.539                                                                     | + 4.561                                                                     | 4,90                                            |
| – 910                                                                       | + 5.190                                                                     | 5,58                                            |
| – 1.155                                                                     | + 4.945                                                                     | 5,32                                            |
| – 1.281                                                                     | + 4.819                                                                     | 5,18                                            |
| – 1.382                                                                     | + 4.718                                                                     | 5,07                                            |
| – 1.448                                                                     | + 4.652                                                                     | 5,00                                            |
| – 1.163                                                                     | + 4.937                                                                     | 5,31                                            |
| – 1.633                                                                     | + 4.467                                                                     | 4,80                                            |
| – 1.771                                                                     | + 4.479                                                                     | 4,82                                            |
| – 1.888                                                                     | + 4.612                                                                     | 4,96                                            |
| – 2.106                                                                     | + 5.144                                                                     | 5,53                                            |
| <b>– 25.713</b>                                                             | <b>+ 85.187</b>                                                             | <b>+ 91,61</b>                                  |
| <b>– 16.705</b>                                                             | <b>– 7.805</b>                                                              |                                                 |
| <b>– 0 –<sup>7)</sup></b>                                                   | <b>+ 147.263<sup>6)</sup></b>                                               | <b>+ 158,36</b>                                 |
|                                                                             | <b>+ 139.458</b>                                                            | <b>+ 149,97</b>                                 |
|                                                                             | <b>6,54 %<sup>8)</sup></b>                                                  |                                                 |

Unterschiedliche Risikostrukturen der Investments werden bei der Zinsfußberechnung nicht abgebildet. Die Einschätzung einer Wahrscheinlichkeit des Eintreffens der prognostizierten Ergebnisse bzw. das Risiko einer Abweichung sollte jeder Anleger für sich, ggf. mit seinem Berater, anhand der im Prospekt dargestellten Prognoseprämissen treffen.

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

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

Die Additionen können aus EDV-technischen Gründen Rundungsdifferenzen aufweisen.

|                                                                                 | €         | €         |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kapitaleinsatz 2002                                                             |           | - 102.000 |
| Summe Ausschüttungen 2003-2020                                                  | + 110.900 |           |
| Unterstellter steuerfreier Liquiditätsfluß aus Veräußerung Ende des Jahres 2020 | + 147.263 |           |
|                                                                                 | + 258.163 |           |
| ./. Saldo Steuerzahlungen 2002-2020                                             | - 21.846  | + 236.317 |
| Voraussichtlicher Vermögenszuwachs                                              |           | + 134.317 |

Der Kapitaleinsatz 2002 ergibt sich aus einer Kapitaleinzahlung von € -105.000 und der anteiligen Ausschüttung für den Zeitraum 01.07.-31.12.2002 in Höhe von € 3.000.

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

Anmerkung (zu Fußnote 8):

**Um eine Rendite nach Steuern von 6,50 % p. a. zu erzielen, müße ein der Spitzenbesteuerung unterliegender Anleger, der seine Sparerfreibeträge bereits voll ausgeschöpft hat, eine **Alternativanlage** – z.B. in festverzinsliche Wertpapiere – mit einer Verzinsung (**vor Steuern**) von **11,30 % p. a.** mit einer vergleichbaren Laufzeit tätigen.**



# Wertigkeit einer strategischen Einzelhandelsimmobilie

## Besondere Wertigkeit einer strategischen Einzelhandelsimmobilie und Chancen außerordentlicher Werterhöhungen

1. Ausweislich einer statistischen Auswertung des EuroHandelsinstitutes (EHI) aus dem April 2000 gab es in der Bundesrepublik per 01.01.2000 lediglich 197 SB-Warenhäuser mit zwischen 7.000 und 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Das InCenter kann wegen seiner Größe und der Vielzahl der dort vertretenen Fachmärkte und Shops als Einkaufscenter eingeordnet werden. Per 1998 gibt es 266 Zentren dieser Art. Anhaltend erfolgreich betriebene strategische Einzelhandelsimmobilien dieser Größenordnung führen nach Meinung der Prospektherausgeberin auch zu einer besonderen Wertigkeit.

Die Wertigkeit einer solchen Immobilie folgt einerseits aus der relativen Seltenheit derartiger strategischer Immobilien und zum anderen auch aus dem Geschäftswert einer solchen Immobilie ausgedrückt in den dort erzielten Umsätzen.

Dies gilt insbesondere dann, wenn sich derartige Immobilien in attraktiven Ballungsgebieten Deutschlands befinden und wenn sie anhaltend erfolgreich sind.

Solche Immobilien sind besonders wertsicher, weshalb sie auch für große institutionelle Anleger von Interesse sind.

Für derartige erfolgreiche strategische Immobilien können dann auch überdurchschnittliche Preise, die sich in einem höheren Kaufpreisfaktor niederschlagen, erzielt werden.

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

Ein solcher Zeitpunkt ist immer dann gegeben, wenn die letzte Option aus-

geübt werden muß. Sofern das Mietobjekt erfolgreich betrieben wird, ist es naheliegend, daß der Mieter bereits anläßlich der Ausübung der letzten Option mit dem Vermieter Verhandlungen aufnimmt, um eine Neugestaltung des Mietvertrages zu vereinbaren.

In der Regel ist dieses ein günstiger Zeitpunkt, da sich der Mieter einerseits durch Ausübung der Option das Mietobjekt noch zu alten Konditionen sichern kann, andererseits aber Konkurrenzangebote nicht zu befürchten hat.

Für den Vermieter besteht bei derartigen Verhandlungen die sehr realistische Chance, bereits in einer Periode, in der eigentlich noch der alte durch Option verlängerbare Mietvertrag Gültigkeit hätte, wesentlich verbesserte Mieten zu vereinnahmen und wieder einen langfristigen Mietvertrag zu bekommen, der gleichzeitig bei einem ins Auge gefaßten Verkauf preiserhöhend wirkt.

Warum ist davon auszugehen, daß bei derartigen Verhandlungen die Miete auf ein dann herrschendes Mietpreinsniveau angepaßt werden kann?

Ungeachtet besonderer Faktoren wie einer gerade bei strategischen Einzelhandelsimmobilien möglichen außerordentlich erfolgreichen Umsatzentwicklung, d. h. einer Entwicklung, die nicht nur die allgemeine Preisentwicklung widerspiegelt, wird schon bei einer lediglich linear entsprechend der Preisentwicklung verlaufenden Umsatzentwicklung die Mietbelastung für den Mieter über die Vertragslaufzeit immer geringer.

Dies deshalb, weil die Miete sich aufgrund der vereinbarten Indexregelungen flacher (aufgrund des Anpassungsprozentsatzes von 66 2/3 %) entwickelt als der Umsatz.

Beispiel:

Unterstellt man, daß sich der Ausgangsumsatz des InCenters von € 67 Mio. jedes Jahr um 3,0 % inflationsbedingt erhöht, so beträgt dieser im Jahr 25 € 136 Mio. Dieses entspricht einer Steigerung von rd. 103 %.

In der gleichen Periode von 25 Jahren entwickelt sich die Miete von € 3,88 Mio. p.a. gemäß den Mietverträgen auf € 6,24 Mio. p.a.. Dies entspricht einer Steigerung von 60,8 %.

Bei einer Jahresmiete von € 6,24 Mio. und einem Jahresumsatz von rd. € 135 Mio. beträgt der Deckungsbeitrag Miete dann nur noch 4,62 %. Da aber die Mieter mit einem durchschnittlichen Mietdeckungsbeitrag von 5,5 % ausweislich der Standortanalyse der GfK reüssieren können, bestünde anläßlich der vorbeschriebenen Mietvertragsneuverhandlungen die Möglichkeit, die Miete auf 5,5 % von € 135 Mio. = € 7,43 Mio. zu erhöhen.

Sollte das gesamte Erhöhungspotential in den Verhandlungen durchgesetzt werden können, würde dieses bei einem Verkauf zum 14-fachen der Jahresmiete ein außerordentliches Erhöhungspotential des Kaufpreises von rd. € 16,66 Mio. bedeuten.

Aber auch wenn dieses maximale Ergebnis des Szenarios nicht erreicht werden kann und die Ergebnisse ggf. dazwischen liegen, ergeben sich aus dieser möglichen Neuverhandlung ab dem Jahr 26 ganz erhebliche Wertsteigerungspotentiale.

Über die möglichen Auswirkungen alternativer negativer Szenarien informiert der Prospekt im Abschnitt „Chancen/Risiken-Analyse“.

# Vertragliche Grundlagen

## I. Beteiligungsgesellschaft

Die Anleger beteiligen sich als Kommanditisten an der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt InCenter Dachau KG (Adresse: Landsberger Str. 439, 81241 München). Diese Gesellschaft wurde am 21.07.2000 gegründet in Anwesenheit des Notars Dr. Rainer Roellenbleg, München. Die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister beim Amtsgericht München erfolgte am 09.08.2000 unter der Nummer HR A 76 567.

Persönlich haftende Gesellschafter sind:

- a) die ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH; München, ohne Einlage
- b) Herr Dr. Günter Lauerbach, München, mit einer Einlage von DM 500.000

Gründungskommanditisten sind 24 natürliche Personen mit Kapitaleinlagen von zusammen DM 4,2 Mio.. Die Identität der Gründungskommanditisten ist der Prospektherausgeberin und der Prospektprüferin bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen unterbleibt eine Benennung im Prospekt.

Der Gesellschaftsvertrag vom 21.07.2000 wurde mit Beschlüßvorlagen vom 22.09.2000 und 11.01.2002 geändert. Die jetzt gültige Fassung ist in diesem Prospekt abgedruckt und stellt die Grundlage des Beitritts der Neukommanditisten dar.

## II. Kaufvertrag

Mit URNr. 2014/2000 vom 18.08.2000 des Notars Dr. Joachim Hägele mit dem Amtssitz in Stuttgart hat die Beteiligungsgesellschaft (Käufer) von der EEW GmbH Kommunal- und Gewerbebau mit dem Sitz in Sindelfingen, Untere Vorstadt 11, 71063 Sindelfingen (Verkäufer), den nachfolgend beschriebenen, im Grundbuch des Amtsgerichts Dachau von Etzenhausen eingetragenen Grundbesitz erworben.

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

### Blatt 3586

#### BV lfd. Nr. 1

Fl.Nr. 576/28 Nähe Fraunhoferstr., Gebäude- und Freifläche zu 7.340 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 2

Fl.Nr. 576/34 Nähe Fraunhoferstr., Gebäude- und Freifläche zu 2.996 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 3

Fl.Nr. 576/26 Nähe Fraunhoferstr., Gebäude- und Freifläche zu 20.234 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 4

Fl.Nr. 576/27 Keplerstr., Verkehrsfläche zu 3.251 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 5<sup>1)</sup>

Fl.Nr. 576/41 Nähe Gaußstraße Grünanlage, Trafostation zu 1.069 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 6

Fl.Nr. 686/8 Nähe Alte Römerstr., Bauplatz zu 16.070 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 7

Fl.Nr. 576/36 Fraunhoferstr. 11, Gebäude- und Freifläche zu 7.229 m<sup>2</sup>

Erworbene Grundstücksflächen insgesamt: 58.189 m<sup>2</sup>

<sup>1)</sup>Von diesem Grundstück ist gegebenenfalls eine Teilfläche von ca. 25 qm an die Stadtwerke Dachau wegen einer Trafostation zu übereignen. Der Käufer stimmt einer solchen Übereignung bereits heute zu. Er verpflichtet sich, an einer Lastenfreistellung hinsichtlich dieser Teilfläche mitzuwirken und alle hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben sowie nach Eigentumsübergang auf ihn auf Verlangen der Stadtwerke Dachau selbst diese Übereignung vorzunehmen.

Der Verkäufer ist im Grundbuch als Eigentümer der vorstehend beschriebenen Grundstücke eingetragen. Die Auffassungen wurden am 07.08.2000 (BV lfd. Nrn.: 1-3), am 06.09.2000 (BV lfd. Nrn.: 4, 5) und am 11.09.2000 (BV lfd. Nrn. 6, 7) eingetragen.

Anmerkung: Am 08.03.2002 erfolgte die Eigentumsumschreibung auf die Beteiligungsgesellschaft.

## Abteilung II

### lfd. Nr. 2

Das vorstehend unter BV lfd. Nr. 5 aufgeführte Grundstück ist wie folgt belastet: Gasleitungsrecht für Stadtwerke München, München.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

InCenter Dachau, Katasterplan mit Einzeichnung der Flurstücke

# Vertragliche Grundlagen

## Ifd. Nr. 3

Das vorstehend unter BV Ifd. Nr. 7 aufgeführte Grundstück ist wie folgt belastet:  
Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 680 der Gemarkung Etzenhausen

## Ifd. Nr. 4

Die vorstehend unter BV Ifd. Nrn. 1-7 sind wie folgt belastet:

Auflassungsvormerkung für ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt InCenter Dachau KG, München (Beteiligungsgesellschaft); Bewilligung vom 18.08.2000, Rang nach Abteilung III/3; eingetragen am 11.09.2000

## **Abteilung III:**

Der von der Beteiligungsgesellschaft erworbene Grundbesitz ist wie folgt belastet:

## Ifd. Nr. 1

Bestandsverzeichnis Ifd. Nrn.: 1, 2, 3, 4, 5, 6  
DM 75.000.000 Buchgrundschuld für Bayerische Landesbank Girozentrale München; 14 % Zinsen; wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 10.000.000 DM samt Zinsen vollstreckbar § 800 ZPO, eingetragen am 04.04.2000

## Ifd. Nr. 2

Bestandsverzeichnis Ifd. Nr.: 7  
DM 10.000.000 Buchgrundschuld für Bayerische Landesbank Girozentrale München; 14 % Zinsen; vollstreckbar § 800 ZPO bezüglich eines Teilbetrages von 2.000.000 DM; eingetragen am 28.12.1998, übertragen am 11.09.2000

## Ifd. Nr. 3

Bestandsverzeichnis Ifd. Nrn.: 1-7  
€ 12.714.000 Buchgrundschuld für Westdeutsche ImmobilienBank, Mainz; 18 % Zinsen; 1.271.400 € Nebenleistung einmalig; bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 1.023.000 € nebst anteiliger Zinsen von 102.300 € Nebenleistung vollstreckbar § 800 ZPO; eingetragen am 11.09.2000

Die nachfolgenden Texte sind – mit Ausnahme der gekennzeichneten Hinweise/Anmerkungen (*Kursivdruck*/Einrahmung) – wörtlich dem notariellen Kaufvertrag vom 18.08.2000 entnommen. Allerdings wurde nicht der gesamte Kaufvertragstext abgedruckt, sondern nur wesentliche Passagen. Hierdurch entfallen auch Verweise auf nicht abgedruckte Textpassagen bzw. Anlagen. Bei genannten DM-Beträgen wurde auf die Umrechnung auf EURO verzichtet.

## **§ 3 Bauverpflichtung**

### 3.1.

Der Verkäufer hat auf dem Vertragsgrundbe-

sitz ein Einkaufszentrum (Bauteil I) und ein Fachmarktzentrum (Bauteil II) mit Außenanlagen zu errichten. Die vom Verkäufer übernommene Bauerrichtungsverpflichtung ergibt sich aus der notariellen Urkunde des amtierenden Notars vom 17./18. Aug. 2000 und deren Anlagen 1 – 29 (URNr. 2010 des Jahrgangs 2000) – nachfolgend Bezugsurkunde genannt. Die Bezugsurkunde liegt bei der heutigen Beurkundung (18.08.2000) in Urschrift vor. Die Erschienenen erklären, daß ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde sowie der Anlagen 1 – 29 der Bezugsurkunde bekannt ist. Sie verweisen zur Festlegung der vom Verkäufer übernommenen Bauerrichtungsverpflichtung auf die Bezugsurkunde. Die Erschienenen erklären weiter, daß sie auf das Vorlesen der Bezugsurkunde sowie deren Beifügung zu dieser Niederschrift verzichten. Der Notar belehrt die Erschienenen über die Bedeutung der Verweisung und der Verzichtserklärungen.

Auch die Baubeschreibungen nachgereichter Mietverträge sind Gegenstand der Bauverpflichtung. Dies gilt für Mietverträge, die bis zum Ablauf der Erstvermietungsgarantie vorgelegt werden. Sollten zu diesem Zeitpunkt Teilflächen nicht vermietet sein, schuldet der Verkäufer bezüglich dieser Flächen den Ausbaustandard der Mietfläche des Mieters Optik Walter.

### 3.2.

Die Herstellung des Kaufobjekts hat unter Verwendung normgerechter Baustoffe, nach den zum Zeitpunkt der Einreichung der Baugenehmigungsanträge geltenden DIN-Vorschriften, nach der Bayerischen Bauordnung und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst, zu erfolgen.

Soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist, hat der Verkäufer die, in den Baugenehmigungsbescheiden enthaltenen, Auflagen bautechnischer Art zu erfüllen.

### 3.3.

Für das Bauvorhaben liegen folgende Baugenehmigungsbescheide vor:

- Baugenehmigungsbescheid der Großen Kreisstadt Dachau vom 05.11.1999 (Aktenzeichen: 231/99) sowie Tekturgenehmigungsbescheid hierzu vom 11.05.2000 (Aktenzeichen: 117/00);
- Ergänzungsbescheid und Änderungsbescheid zum Tekturgenehmigungsbescheid vom 11.05.2000 der Großen Kreisstadt Dachau vom 27.06.2000
- Baugenehmigungsbescheid der Großen Kreisstadt Dachau vom 18.05.1998 (Aktenzeichen: 68/98) sowie Tekturgenehmigungsbescheid hierzu vom 04.08.2000.

- Ergänzungsbescheid zum Baugenehmigungsbescheid vom 05.11.1999 der Großen Kreisstadt Dachau vom 31.01.2000
- Änderungsbescheid zum Baugenehmigungsbescheid vom 18.05.1998 der Großen Kreisstadt Dachau vom 28.04.2000
- Ergänzung des Tekturgenehmigungsbescheides zum Baugenehmigungsbescheid der Großen Kreisstadt Dachau vom 18.05.1998 vom 10.08.2000

Die vorbezeichneten Bescheide und die genehmigten Baupläne sind der Bezugsurkunde jeweils in Kopie beigelegt (Anlagen 1 - 8).

Bei Abweichungen zwischen den genehmigten Bauplänen und den Bau- und Ausstattungsbeschreibungen gehen die Baupläne vor, soweit dadurch nicht vertragliche Verpflichtungen gegenüber Mietern verletzt werden. Bestimmungen dieses Vertrages haben gegenüber beiden Vorrang; ungeachtet dieser Regelung steht der Verkäufer jedoch dafür ein, daß die Bauausführung allen baugenehmigungsrechtlichen Auflagen und entsprechender Vorgaben der Mieterbaubeschreibungen entsprechen.

In die Pläne etwa eingezeichnete Möblierungen, Bäume, Pflanzen etc. werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie in den Bau- und Ausstattungsbeschreibungen ausdrücklich aufgeführt sind. Soweit in den Plänen die Umgebung des Kaufobjekts oder der angrenzende Bereich dargestellt ist, ist dies ebenfalls unverbindlich.

Soweit die Leistungen des Verkäufers danach nicht eindeutig bestimmt sind, nimmt der Verkäufer die Bestimmung nach sachgerechtem Ermessen vor.

### 3.4.

Änderungen in der Bauausführung und Bauausstattung, die technisch notwendig sind oder auf behördlicher Forderung beruhen, sowie Änderungen, die keine Wert- oder Gebrauchsminderung bedeuten, sind dem Verkäufer vorbehalten, soweit die Änderungen unter Berücksichtigung der Interessen des Verkäufers dem Käufer zumutbar sind und dem nicht vertragliche Verpflichtungen des Verkäufers gegenüber Dritten (z. B. Mieter) entgegenstehen. Der Kaufpreis ändert sich dadurch nicht. Darüber hinausgehende Abweichungen von der vereinbarten Bauausführung und Ausstattung bedürfen der Zustimmung des Käufers.

Sonderwünsche des Käufers bedürfen der schriftlichen Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer und gehen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist, zu Lasten des Käufers.



Soweit die Leistungen und Verpflichtungen des Verkäufers aus diesem Vertrag noch der Bestimmung bedürfen, nimmt diese der Verkäufer nach billigem Ermessen vor und erbringt sie in mittlerer Art und Güte.

#### § 4 Bezugsfertigkeit des Kaufobjekts und der Außenanlagen

4.1.  
Der Verkäufer gewährleistet, daß die Bezugsfertigkeit des Kaufobjekts bis spätestens zum 28.02.2001 vorliegt, es sei denn, eine Terminüberschreitung wird durch höhere Gewalt verursacht. Die Fertigstellung der Außenanlagen erfolgt spätestens bis zum 31.10.2001.

Die Bezugsfertigkeit des Kaufobjekts ist dann gegeben, wenn das Bauvorhaben so weit fortgeschritten ist, daß den künftigen Nutzern auf der Grundlage der mit ihnen abgeschlossenen Mietverträge der Mietgebrauch möglich ist und ihnen zugemutet werden kann, das Objekt zu beziehen. Dafür ist erforderlich, daß die Bauwerke in ihrer Funktion nach Maßgabe der erteilten Baugenehmigungen als Einkaufszentrum bzw. als Fachmärkte genutzt werden können. Damit müssen die für die Nutzung des Objekts notwendigen Einrichtungen fertig gestellt sein, insbesondere Sanitär- und Heizeinrichtungen. Die Zufahrten und die Parkplätze müssen sich in einem gebrauchsfähigen Zustand befinden. Die Bezugsfertigkeit des Kaufobjekts ist hinsichtlich der einzelnen Mietflächen insbesondere dann gegeben, wenn der Mieter die Fläche übernommen hat oder die Bezugsfertigkeit durch einen Sachverständigen als Schiedsgutachter im Verhältnis zwischen Verkäufer und Mieter verbindlich festgestellt worden ist.

Die vorstehend genannten Termine verlängern sich, wenn der Käufer das Bauvorhaben behindert. Eine Behinderung in diesem Sinne liegt auch dann vor, wenn der Käufer die Zahlungsfristen überschreitet.

4.2.  
Verzögert sich die Bezugsfertigkeit des Kaufobjekts aus Gründen, die der Verkäufer zu vertreten hat, so hat der Verkäufer dem Käufer ab dem Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung (Kaufpreis gemäß Ziff. 5.1 ohne Umsatzsteuer zuzüglich eventueller nach Ziffer 5.2 fälliger Zahlungsbeträge) als pauschalierter Schaden einen Betrag in Höhe des entgangenen Mietzinses ( entgangene Nettokaltmiete zzgl. der umlagefähigen verbrauchsabhängigen Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung – II. BV –, soweit diese Kosten vom Käufer getragen werden und von ihm infolge der verspäteten Bezugsfertigkeit nicht auf Mieter umgelegt werden können) bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Kaufobjekts zu bezahlen.

4.3.

Diese Verpflichtung des Verkäufers besteht auch für den Fall, daß sein Mieter aufgrund einer vom Verkäufer zu vertretenden Verzögerung der Bezugsfertigkeit zum Rücktritt von dem Mietvertrag berechtigt ist und zurücktritt. In diesem Fall gilt die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung des pauschalisierten Schadensersatzes ab dem Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung (Kaufpreis gemäß Ziff. 5.1 ohne Umsatzsteuer zuzüglich eventueller nach Ziff. 5.2 fälliger Zahlungsbeträge) bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die entsprechende Mietfläche erstmals anderweitig vermietet werden kann (vertraglich vereinbarter Mietzahlungsbeginn des Ersatzmietvertrages). Für die Ersatzvermietung gilt die Regelung in § 14 Ziffer 14.2 Satz 1 und Satz 2 (unwiderrufliche Bevollmächtigung des Verkäufers zur Vermietung und Zustimmung des Käufers) entsprechend.

Die Nebenkostenregelung und die Wertsicherungsklausel in dem oder den neuen Mietverträgen, die an die Stelle von infolge Mieterücktritts weggefallenen Mietverträgen treten, dürfen nicht ungünstiger sein, als die entsprechenden Regelungen des weggefallenen Mietvertrages; die Bonität des neuen Mieters darf nicht schlechter zu bewerten sein, als die Bonität des zurückgetretenen Mieters. Die Mindestlaufzeit des neuen Mietvertrages muss mindestens der Restlaufzeit des weggefallenen Mietvertrages (Zeitraum zwischen Ersatzvermietung und dem Zeitpunkt, in welchem die Mindestlaufzeit des weggefallenen Mietvertrages geendet hätte) entsprechen.

Bei Wegfall der Mieter real SB-Warenhaus GmbH und/oder Praktiker muß der Geschäftsbetrieb des neuen Mieters mit dem Geschäftsbetrieb des weggefallenen Mieters, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Kundenfrequenz, vergleichbar sein.

Der Käufer hat auch bei Vereinbarung einer geringeren Nettokaltmiete seine Zustimmung zu erteilen. In diesem Fall ist der Verkäufer verpflichtet, für die Dauer des Vertrages, von dem der erste Mieter wegen verzögerter Bezugsfertigkeit zurückgetreten ist, eine etwaige Nettomietzinsdifferenz gegenüber dem Käufer auszugleichen, soweit die Nettomietzinsdifferenz nicht durch eventuelle höhere Mietzinsvereinbarungen in anderen Ersatzmietverträgen (im Vergleich zu dem/den weggefallenen Mietvertrag/Mietverträgen) ausgeglichen wird.

Soweit eine Nettomietzinsdifferenz vom Verkäufer auszugleichen ist, bedarf die Einräumung einer Option auf Verlängerung der Mietzeit in einem Ersatzmietvertrag der Zustimmung des Käufers. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn mit der Option ein erheblicher wirtschaftlicher Nachteil verbunden ist.

#### Anmerkung:

Alle wesentlichen Bedingungen und Vereinbarungen der vorstehenden Ziffern 4.1– 4.3 wurden vom Verkäufer vertragsgemäß erfüllt. Das Objekt wurde am 28.02.2001 übergeben. Ein Teil der Außenanlage (Humusierung der Rasenkantensteine der Parkplatzanlage) wird erst im Verlaufe dieses Jahres hergestellt. Hieraus entsteht keine Nutzungsbeeinträchtigung. Die fehlende Leistung wurde mit einer Bürgschaft über DM 50.000 (= € 25.565) abgesichert.

4.4.

Der vollständigen Kaufpreiszahlung im Sinne der Ziffern 4.2 und 4.3 steht es gleich, wenn der Verkäufer auf schriftliches Verlangen des Käufers hin zum 28.02.2001 oder einem späteren Termin die Bürgschaft gemäß nachfolgend § 5 Ziff. 5.6 lit. a) nicht zur Verfügung stellt. In diesem Fall wird der pauschalisierte Schadensersatz ab dem 12. Werktag nach Zugang des Verlangens beim Verkäufer, frühestens jedoch ab dem 01.03.2001 geschuldet.

Der vollständigen Kaufpreiszahlung im Sinne der Ziffern 4.2 und 4.3 steht es ebenfalls gleich, wenn der Käufer von den zum 28.02.2001 fälligen Kaufpreisteilen gemäß Ziffer 7.2 dieses Vertrages einen Einbehalt bis zur Höhe von DM 2.000.000,00 vornimmt.

4.5.

Die Geltendmachung eines weiteren Verzögerungsschadens durch den Käufer ist ausgeschlossen.

#### § 5 Kaufpreis

5.2.

Der vorläufige Gesamtpreis für den Vertragsgrundbesitz und die Errichtung der Gebäude nebst Außenanlagen beträgt insgesamt

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Nettokaufpreis | DM 104.675.649,91 |
|----------------|-------------------|

zuzüglich gesetzl.

Mehrwertsteuer auf den um 50% der Grunderwerbsteuer erhöhten Kaufpreis (= Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage)

|  |                  |
|--|------------------|
|  | DM 17.041.195,80 |
|--|------------------|

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>Insgesamt</b> | <b>DM 121.716.845,71</b> |
|------------------|--------------------------|

(in Worten: einhunderteinundzwanzigmillionsiebenhundertsechzehntausendachtthundertfünfundvierzig,71/100 Deutsche Mark). Verkäufer und Käufer erklären hierzu, daß sie auf die Umsatzsteuerbefreiung durch Erklärung gemäß § 9 Absatz 1 UStG verzichten.

# Vertragliche Grundlagen

Die Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage berechnet sich derzeit wie folgt :

16 % aus DM 104.675.649,91  
also DM 16.748.103,99  
16 % aus DM 1.831.823,87  
also DM 293.091,82  
(der Betrag von  
DM 1.831.823,86 entspricht  
der Hälfte der anteiligen Grund-  
erwerbsteuer von ins-  
gesamt 3,5 %)

**insgesamt DM 17.041.195,81**

In dem vorläufigen Nettokaufpreis von DM 104.675.649,91 sind enthalten:

- a.) für den Grundbesitz DM 43.500.000,00  
b.) für die zu errich-  
tenden Bauwerke inkl.  
aller Bauneben-  
kosten DM 55.931.649,91  
c.) für die zu errich-  
tenden Außen-  
anlagen DM 5.244.000,00

Bei einer Erhöhung der Mehrwertsteuer erhöht sich der Kaufpreis um die Mehrkosten, die aus einer Erhöhung des derzeitigen Mehrwertsteuersatzes von 16% entstehen.

5.2.  
Der auf die Mehrwertsteuer entfallende Kaufpreisteilbetrag ist mit dem Nettokaufpreis bzw. den Nettokaufpreisteilbeträgen zur Zahlung fällig.  
Die vom Käufer zu zahlende Mehrwertsteuer wird jedoch in der Weise geregelt, daß der Käufer seinen Vorsteuererstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt in Höhe dieser zu zahlenden Mehrwertsteuer an den Verkäufer erfüllungshalber abtritt. Etwaige Differenzbeträge sind gegenseitig auszugleichen.  
Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer einen den Steuervorschriften entsprechenden Beleg über den Gesamtkaufpreis auszustellen.

Verkäufer und Käufer verpflichten sich, die erforderliche Anzeige unverzüglich in der vorgeschriebenen Form bei den zuständigen Finanzbehörden vorzunehmen. Sollte die Finanzverwaltung die Abtretung nicht oder nicht vollständig anerkennen, so hat der Käufer den jeweiligen Mehrwertsteuerbetrag an den Verkäufer auf erstes Anfordern – Zug um Zug gegen Rückabtretung des Vorsteuererstattungsanspruchs – zu zahlen, nicht jedoch vor Fälligkeit des jeweiligen Kaufpreisteils.

Sollte sich, gleich aus welchem Grund, die Verrechnung des Vorsteuererstattungsanspruchs des Käufers mit der Umsatzsteuerlast des Verkäufers aus diesem Vertrag verzögern, wird der Verkäufer die zinslose Verrechnungsschuldung seiner Umsatzsteuerlast be-

antragen. Sollte das Finanzamt diesem Stundungsantrag nicht entsprechen, so ist der Käufer zur sofortigen Zahlung der jeweiligen Umsatzsteuer aus diesem Vertrag verpflichtet, nicht jedoch vor Fälligkeit des jeweiligen Nettokaufpreisteilbetrages. Der Verkäufer kann den Käufer anweisen, die Umsatzsteuer unmittelbar an das Finanzamt zu bezahlen.

Säumniszuschläge auf die Umsatzsteuer und sonstige Schäden des Verkäufers, die im Zusammenhang mit einer Verzögerung der Zahlung durch den Käufer entstehen, trägt der Käufer.

5.3.  
Der in § 5 Ziffer 5.1. vereinbarte Kaufpreis basiert auf dem Ertragswert des Kaufobjekts. Die Vertragsparteien sind dabei von folgender Berechnung ausgegangen:

Jahresnettomietwert der als Anlage II beigefügten Mietaufstellung multipliziert mit dem Faktor 14,

also bei einer Mietfläche im Aufmaß von 29.332,33 qm und einem Jahresnettomietwert von DM 7.640.763,86 insgesamt DM 106.970.694,04 zzgl. Mehrwertsteuer (in Worten: einhundertsechsmillionenneunhundert-siebzigttausendsechshundertvierundneunzig, 04/100 Deutsche Mark).

Hiervon wurden Beträge in Höhe von DM 41.029,84 als Barwertausgleich und vorläufig DM 2.304.014,29 als Ausgleich für ersparte Zwischenfinanzierungszinsen des Verkäufers, die sich aus der vorzeitigen Zahlung von Kaufpreisteilbeträgen durch den Käufer ergeben, abgezogen sowie ein anteiliger pauschaler Ausgleich für die vom Verkäufer getragenen Kosten der Bürgschaft gemäß Ziffer 5.5 hinzugezählt (DM 106.970.694,04 ./. DM 41.029,84 ./. DM 2.304.014,29 + DM 50.000,— = DM 104.675.649,91).

Ergibt sich nach Übergabe des Kaufobjekts eine Änderung des Aufmaßes der Mietflächen und in Folge dessen eine Änderung des Jahresnettomietwertes, weil sich der von den Mietern zu zahlende Mietzins nach dem genauen Aufmaß der vermieteten Fläche bestimmt, so ändert sich auch der Kaufpreis entsprechend. Dies gilt sowohl für Mehr- als auch für Minderflächen. Die der endgültigen Kaufpreisberechnung zugrunde zu legende endgültige Jahresnettomiete beträgt jedoch unabhängig vom endgültigen Aufmaß der Mietflächen höchstens DM 7.650.000,—.

Die kaufpreisrelevante Änderung des Jahresnettomietwertes im Sinne der vorstehenden Regelung wird entweder durch einen Mietvertragsnachtrag, aus dem sich die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der höheren Miete wegen der größeren Mietfläche ergibt, oder, soweit keine solchen Mietvertragsnachträge

vorliegen, durch das Aufmaß eines Vermessungsingenieurs in Verbindung mit den mietvertraglichen Regelungen für die jeweilige Mietfläche nachgewiesen.

Soweit sich eine Änderung der Mietflächen nicht auf den Mietzins auswirkt, etwa weil es sich um einen Festmietpreis handelt, erfolgt auch keine Anpassung des Kaufpreises.

Der endgültige Kaufpreis berechnet sich wie folgt: endgültiger Jahresnettomietwert (höchstens DM 7.650.000,00) multipliziert mit dem Faktor 14 abzüglich Barwertausgleich (DM 41.029,84), abzüglich endgültiger Betrag für ersparte Zwischenfinanzierungszinsen gemäß taggenauer Abrechnung zzgl. DM 50.000,— zzgl. Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage.

Ein sich gegenüber dem vorläufigen Kaufpreis ergebender Mehr- oder Minderpreis ist innerhalb von 4 (in Worten: vier) Wochen ab dem Zugang des Nachweises zu bezahlen beziehungsweise auszugleichen; der Betrag ist bis dahin nicht zu verzinsen.

5.4.  
a) Ein Kaufpreisteil in Höhe von DM 71.093.490,47 ( in Worten: einundsiebzigmillionen-dreiundneunzigtausendvierhundert-neunzig, 47/100 Deutsche Mark ) zzgl. DM 11.574.020,25 Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage ist am 05.09.2000, zur Zahlung fällig.

Weitere sieben Kaufpreisteile jeweils zzgl. Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage sind am jeweiligen darauf folgenden Monatsende, also erstmals am 02.10.2000 und letztmalig am 28.02.2001 zur Zahlung fällig und zwar wie folgt:

- am 02.10.2000 ein Kaufpreisteil in Höhe von DM 6.919.334,49 zzgl. Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage in Höhe von DM 1.126.467,65;
- am 31.10.2000 ein Kaufpreisteil in Höhe von DM 6.387.077,99 zzgl. Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage in Höhe von DM 1.039.816,30;
- am 30.11.2000 ein Kaufpreisteil in Höhe von DM 4.258.051,99 zzgl. Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage in Höhe von DM 693.210,86;
- am 29.12.2000 ein Kaufpreisteil in Höhe von DM 2.661.282,50 zzgl. Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage in Höhe von DM 433.256,79;
- am 31.01.2001 ein Kaufpreisteil in Höhe von DM 10.112.873,48 zzgl. Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage in Höhe von DM 1.646.375,80;
- am 28.02.2001 ein Kaufpreisteil in Höhe von DM 3.193.538,99 zzgl. Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage in Höhe von DM 519.908,15 sowie

- am 28.02.2001 ein weiterer Kaufpreisteil in Höhe von DM 50.000,00 zzgl. Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage in Höhe von DM 8.140,00.

Die Teilfälligkeiten treten nur ein, soweit die im Zeitpunkt der Fälligkeit prozentual erbrachten Bauleistungen annähernd der Höhe der jeweiligen Kaufpreisrate entsprechen.

Die Höhe der am 31.10.2000 fälligen Rate beträgt beispielsweise 12 % der erbrachten Bauleistung. Der Käufer ist berechtigt, die Kaufpreisrate entsprechend zu kürzen, wenn zum Fälligkeitszeitpunkt lediglich eine prozentual geringere Bauleistung erbracht worden sein sollte. Beträgt beispielsweise die zum 31.10.2000 erbrachte Bauleistung nur 3 % der gesamten Bauleistung, beträgt die am 31.10.2000 fällige Kaufpreisrate DM 1.596.769,50 zzgl. Mehrwertsteuer aus der Bemessungsgrundlage in Höhe von DM 259.954,08. Die Parteien werden sich zu jedem Fälligkeitstermin über den Umfang der erbrachten Bauleistungen verständigen und abstimmen. Kommt keine Einigung zustande, so sind sich die Parteien darin einig, daß sie wegen vorstehend genannter Regelung – soweit dies der Käufer für den jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt ausdrücklich verlangt – gemeinsam das Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Hansjochen Bludau, Fürstenrieder Straße 280 in 81377 München mit der für beide Parteien verbindlichen Feststellung beauftragen, ob die vereinbarten Ratenzahlung zugrundeliegende prozentuale Bauleistung erbracht ist. Die Einigung über den Leistungsstand und/oder die Feststellung durch das Sachverständigenbüro Bludau stellt jedoch keine Fälligkeitsvoraussetzung für die Zahlungsverpflichtung des Käufers dar. Die Parteien sind sich in diesem Zusammenhang darüber einig, daß die prozentual erbrachte Bauleistung aufgrund der Größe des Bauvorhabens nur annähernd festgestellt werden kann. Der Sachverständige wird insoweit also nur mit der Feststellung beauftragt, ob die Bauleistung in diesem Sinn annähernd erbracht ist. Ist die Bauleistung nach entsprechender Feststellung des Sachverständigen erbracht, trägt der Käufer die Kosten des Sachverständigen. Andernfalls trägt der Verkäufer die Kosten des Sachverständigen. Ist die Bauleistung nach entsprechender Feststellung des Sachverständigen nicht annähernd erbracht, legt er die prozentuale Höhe der erbrachten Bauleistung für beide Parteien verbindlich fest.

Voraussetzung für die Fälligkeit gemäß Ziff. 5.4 ist die Erfüllung der in Ziff. 5.5 genannten Voraussetzungen.

b) Sollte es zu Veränderungen hinsichtlich der jeweiligen Höhe und der Zahlungszeitpunkte der einzelnen Kaufpreistraten kommen, verändert sich auch die Höhe des vom Kaufpreis in Abzug gebrachten Zwischenfinanzierungszin-

ses von DM 2.304.014,29 nach Maßgabe der diesem Vertrag als Anlage II beigefügten Berechnung wobei eine taggenaue Abrechnung zu erfolgen hat (in diesem Vertrag „taggenaue Abrechnung“ genannt).

Die taggenaue Abrechnung erfolgt nach vollständiger Zahlung des vorläufigen Kaufpreises. Ergibt diese einen geringeren oder höheren Betrag als DM 2.304.014,29, ist die Differenz vom Käufer als weitere Kaufpreisleistung auf den endgültigen Kaufpreis unverzüglich zu bezahlen bzw. vom Verkäufer an den Käufer unverzüglich zu erstatten.

#### 5.5.

Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises bzw. der Kaufpreisteile ist der Zugang einer Bankbürgschaft beim Käufer in Höhe des vorläufigen Nettokaufpreises ohne Umsatzsteuer und die Eintragung von Auflassungsvormerkungen zugunsten des Käufers am Vertragsgrundbesitz.

Zu der Bankbürgschaft werden folgende Vereinbarungen getroffen: Gesicherte Hauptschuld sind alle etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückzahlung des Kaufpreises.

a) Die Bürgschaft wird mit der Maßgabe übernommen, daß die Bürgin nur bis zu dem Betrag in Anspruch genommen werden kann, der auf dem in § 5 Ziff. 5.8 bezeichneten Konto vom Käufer auflagen- und bedingungsfrei zur Verfügung gestellt worden ist.

b) In der Bürgschaftsurkunde kann erklärt werden, daß die Bürgschaft erlischt, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen:

aa) schriftliche Bestätigung des amtierenden Notars über die Vorlage aller für die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen sowie, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, aller zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer notwendigen Urkunden, insbesondere eines Zeugnisses der zuständigen Gemeindeverwaltungen, wonach ein Vorkaufrecht nach dem BauGB nicht besteht oder nicht ausgeübt wird;

bb) schriftliche Bestätigung des Notars über die Eintragung der Auflassungsvormerkungen im Grundbuch zu Gunsten des Käufers bei allen verkauften Grundstücken und darüber, daß diesen Auflassungsvormerkungen keine, vom Käufer nach dem Vertrag nicht zu übernehmenden Belastungen in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuches – mit Ausnahme der Zwischenfinanzierungsgrundpfandrechte zugunsten der Bayerischen Landesbank Girozentrale in Höhe von 75 Mio DM und 10 Mio DM – im Rang vorgehen oder gleichstehen.

cc) Schriftlicher Bestätigung des Notars, wonach ihm eine Abtretungsverpflichtungserklärung der Bayerischen Landesbank Girozentrale über die Zwischenfinanzierungsgrundpfandrechte über 75 Mio DM und 10 Mio DM gemäß dem dem Kaufvertrag beiliegenden Entwurf vorliegt,

oder alternativ

die Abtretung der derzeit auf dem Kaufobjekt lastenden Grundschulden über 75 Mio DM und 10 Mio DM an die finanzierende/n Bank/en des Käufers erfolgt ist, spätestens jedoch wenn die Eigentumsumschreibung des Kaufobjektes auf den Käufer vertragsgerecht erfolgt ist.

Zu der Bürgschaft wird außerdem (auch mit Wirkung zugunsten der Bürgin) vereinbart, daß sich diese jederzeit durch Rückzahlung der vom Käufer auf das in Ziffer 5.8 bezeichnete Konto geleisteten Kaufpreisbeträge (ohne Umsatzsteuer) von ihrer Bürgenhaftung befreien kann, sobald der Verkäufer gegenüber der Bürgin schriftlich bestätigt hat, daß er nach Ziff. 9.1 des Kaufvertrages von diesem zurückgetreten ist.

Der amtierende Notar wird hiermit vom Käufer unwiderruflich bevollmächtigt, die Abtretungsverpflichtungserklärung der Bayerischen Landesbank gemäß vorstehend lit. cc) für ihn in Empfang zu nehmen. Der Notar hat die Erklärung an den Käufer weiterzuleiten. Der amtierende Notar wird weiter hiermit unwiderruflich beauftragt, auch der Bayerischen Landesbank Girozentrale die vorstehend unter lit. aa) bis cc) aufgeführten Mitteilungen zu machen.

Amtierender Notar im Sinne der vorstehenden Regelungen ist auch sein amtlich bestellter Vertreter.

Bürgschaftsurkunden sind nach Eintritt der auflösenden Bedingung zurückzugeben.

#### 5.6.

a) Für den Fall, daß zum 28.02.2001 die Bezugsfertigkeit noch nicht vorliegen sollte, kann der Käufer vom Verkäufer eine Bankbürgschaft in Höhe der Differenz zwischen der Summe der gemäß Ziff. 5.4 lit. a) geleisteten und fälligen Raten und dem vollständigen Kaufpreis (Kaufpreis gemäß Ziff. 5.1 ohne Umsatzsteuer) verlangen.

Mit der Bürgschaft ist der Anspruch des Käufers auf Erfüllung der Bauverpflichtung zu sichern. Der Käufer ist verpflichtet, gegen Erhalt dieser Bürgschaft unabhängig vom Bauleistungsstand, den gesamten Kaufpreis gemäß Ziff. 5.1 zu bezahlen. Bei Bezugsfertigkeit ist die Bürgschaft auf den Wert (ortsübliche Kosten) der dann noch nicht erbrachten Bauleistung herabzusetzen.



# Vertragliche Grundlagen

b) Für den Fall, daß bei Bezugsfertigkeit (zum 28.02.2001 oder zu einem späteren Zeitpunkt) die gesamte Bauleistung noch nicht erbracht sein sollte und deshalb entsprechende Kaufpreisteile noch nicht fällig sind (z.B. Außenanlagen), sind diese noch nicht fälligen Beträge gleichwohl ab dem 28.02.2001 an den Verkäufer Zug um Zug gegen Übergabe einer Bankbürgschaft, in Höhe des Wertes (ortsübliche Kosten) der dann noch nicht erbrachten Bauleistung zu bezahlen.

c) Der Inhalt der Bürgschaften gemäß vorstehend lit. a) und lit. b) hat im übrigen dem dem Kaufvertrag beigefügten Muster zu entsprechen mit der Maßgabe, daß die Verpflichtung aus dieser Bürgschaft erst entsteht mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde gemäß Ziff. 5.5 dieses Vertrages, und vollständiger Zahlung des Kaufpreises gemäß Ziff. 5.1. Die Kosten der Bürgschaft trägt der Käufer.

Die Bürgschaft ist zurückzugeben, sobald die gesamte Bauleistung erbracht ist. Werden bestimmte Bauleistungen zurückgestellt (zum Beispiel Endausbau noch nicht vermieteter Bereiche), ist die Bürgschaft auf den Betrag der ortsüblichen Kosten für diese Leistungen herabzusetzen.

*Anmerkung: Eine vertragsgemäße Bürgschaft wurde am 12.09.2000 von der Bayerischen Landesbank Girozentrale, München, über DM 104.675.649,91 vorgelegt.*

5.7. Sollte der Käufer den Kaufpreis bzw. den jeweiligen Kaufpreisteil nicht fristgerecht bezahlen, sind ab dem Fälligkeitstag Zinsen in Höhe von 6 % über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 1 DÜG, mindestens jedoch 10%, jährlich zu bezahlen. Diese Zinsen sind vertraglich geschuldet. Einer Mahnung bedarf es daher nicht. Eventuelle weitergehende Ansprüche aus Verzug bleiben unberührt.

5.8. Alle Zahlungen sind auflagen- und bedingungslos durch Überweisung auf das Konto des Verkäufers bei der Bayerischen Landesbank Girozentrale (BLZ 700 500 00) mit der Konto-Nummer 300 / 569 01 zu leisten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung und die taggenaue Abrechnung gemäß vorstehendem Absatz 5.4 kommt es auf den Tag der Gutschrift auf diesem Konto an. Zahlungen, die mit Auflagen und Bedingungen (durch den Käufer oder das Kreditinstitut des Käufers) verbunden werden, werden bei der Abrechnung des Betrages für ersparten Zinsaufwand bis zur Erfüllung aller Auflagen beziehungsweise Eintritt aller Bedingungen nicht berücksichtigt; sie können vom Verkäufer auch mit der Rechtsfolge der Ziffer 5.7 zurückgewiesen werden.

5.9. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 12

Werktagen nach seiner Eintragung ins Handelsregister, in gesonderter Urkunde mit notarieller Unterschriftsbeglaubigung gemäß § 7 Abs. 2 MaBV auf die Anwendung der Bestimmungen der MaBV zu verzichten. Erfolgt kein Verzicht in gesonderter Urkunde, ist der Verkäufer zum Vertragsrücktritt berechtigt. Der Käufer trägt dann die Kosten dieses Vertrages.

Der Käufer verpflichtet sich weiter, innerhalb von 12 Werktagen nach Eintragung im Handelsregister seine Eigenschaft als Kaufmann durch Übersendung eines beglaubigten Handelsregistrauszuges nachzuweisen.

*Anmerkung: Die vorstehenden Regelungen des § 5 wurden plangemäß abgewickelt. Inzwischen liegt die endgültige Kaufpreisabrechnung vor, die am Ende des Abschnitts „Vertragliche Grundlagen“ abgedruckt ist. Der Kaufpreis wurde vollständig bezahlt.*

## § 6 Erschließungskosten

Der Verkäufer trägt sämtliche Erschließungskosten nach § 127 Abs. 2 BauGB und dem Bayerischen Kommunalabgabengesetz (Bay-KAG), die durch die Errichtung des Kaufobjekts bedingt oder notwendig sind.

Des weiteren trägt der Verkäufer die Anschlusskosten für solche Anlagen, die zur erstmaligen Herstellung des Kaufobjekts notwendig sind (Anschlußgebühren für Strom, Gas und dergleichen).

Für darüber hinausgehende Erschließungsanlagen trägt der Käufer die Kosten. Entsprechendes gilt für die, nach dem Bayerischen Kommunalabgabengesetz und den Satzungen der Großen Kreisstadt Dachau, zu zahlenden Beiträge für die Erweiterung, die Verbesserung oder Ergänzung bereits bestehender Erschließungsanlagen.

## § 7 Besitz, Nutzen, Lasten sowie Gewährleistung

7.1. Die Besitzübergabe erfolgt bei Bezugsfertigkeit und vollständiger Zahlung des geschuldeten vorläufigen Kaufpreises gemäß § 5 Ziffer 5.1 und Abnahme der Bauleistung durch den Käufer. Die Besitzübergabe ist davon abhängig, daß der Käufer dem Verkäufer die Übernahme/Abnahme des Kaufobjekts schriftlich bescheinigt.

Von der vollständigen Kaufpreiszahlung an stehen dem Käufer die Nutzungen zu. Ab Übergang der Nutzungen hat der Käufer auch alle mit dem Kaufobjekt, seinem Betrieb und seiner Erhaltung verbundenen Kosten, Steuern und Versicherungsbeiträge zu tragen. Vor-

ausbezahlte Beträge sind zeitanteilig auf den Tag des Übergangs der Nutzungen abzurechnen und vom Käufer auszugleichen.

Ab der Übergabe hat der Käufer für die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht zu sorgen und den Verkäufer von allen eventuellen Inanspruchnahmen wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

Mit der Besitzübergabe tritt der Käufer im Verhältnis zum Verkäufer mit allen Rechten und Pflichten in die zu diesem Zeitpunkt bestehenden Mietverhältnisse ein. Der Verkäufer tritt seine mietvertraglichen Rechte, aufschiebend bedingt durch die vollständige Zahlung des geschuldeten Kaufpreises hiermit an den Käufer ab, der die Abtretung annimmt.

Die Verpflichtung des Verkäufers zur vollständigen Herstellung des Mietgegenstandes, bleibt durch die vorstehenden Regelungen unberührt.

Die Gefahr der zufälligen Verschlechterung und des zufälligen Unterganges gehen ab dem Tag der Besitzübergabe auf den Käufer über.

7.2. Mietzuschuß an den Mieter *real*, - Im Nachtrag Nr. 1 vom 05.05.1998 zum Mietvertrag zwischen Verkäufer und dem Mieter *real*, - SB-Warenhaus GmbH vom 14.04./21.04.1998 ist geregelt, daß der Verkäufer an diesen Mieter einen Betrag in Höhe von DM 2.000.000,- ( in Worten zwei Millionen Deutsche Mark ) innerhalb von drei Wochen nach Eröffnung des Warenhauses und entsprechender Rechnungsstellung bezahlt.

Der Verkäufer verpflichtet sich hiermit auch gegenüber dem Käufer, diese Zahlung bei Fälligkeit in der gegenüber dem Mieter *real*, - SB-Warenhaus GmbH geschuldeten Höhe an diesen Mieter zu leisten. Er ist weiter verpflichtet, dem Käufer bis spätestens 15.02.2001 eine unwiderrufliche Zahlungszusage einer Bank zu verschaffen, in welcher diese sich gegenüber dem Käufer verpflichtet, bei Fälligkeit den Betrag in Höhe von 2.000.000,00 DM an die *real*, - SB-Warenhaus GmbH zu bezahlen, mit der Massgabe, daß die Verpflichtung aus der Bankzusage erst mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde gemäß § 5 Ziff. 5.5 dieses Vertrages und vollständiger Zahlung des Kaufpreises gemäß § 5 Ziff. 5.1 wirksam wird.

Die Kosten der Bankzusage trägt der Käufer.

Die Parteien stellen hiermit klar, daß der Verkäufer diese Zahlung an *real*, - auch dann zu leisten hat, wenn Besitz, Nutzen, Kosten und Lasten bereits auf den Käufer übergegangen sind. Im Verhältnis zwischen den Parteien dieses Vertrages wird diese Zahlungsverpflichtung vom Käufer nicht übernommen.

Sollte dem Käufer bis zum 28.02.2001 die vereinbarte Bankzusage nicht vorliegen, ist dieser berechtigt, von den letzten Kaufpreistraten einen Betrag bis zur Höhe von DM 2 Mio so lange zurückzubehalten, bis ihm die Bankzusage vorliegt oder der Verkäufer die Zahlung des Betrages an die real,-SB-Warenhaus GmbH nachgewiesen hat.

### 7.3

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, soweit rechtlich zulässig, ab Übergang der Nutzungen bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch den Mietern gegenüber sämtliche mietrechtlichen Erklärungen abzugeben und ggf. in gewillkürter Prozessstandschaft im eigenen Namen Prozesse für den Verkäufer zu führen, wobei diesen kein Prozess- und Kostenrisiko treffen darf, es sei denn, die Prozessführung betrifft Ansprüche – insbesondere Mietforderungen – aus der Zeit vor Nutzungsübergang.

### 7.4 Recht zur Einschaltung eines Architekten/Bausachverständigen

Der Käufer ist berechtigt, auf eigene Kosten einen Architekten oder sonstigen Bausachverständigen zu dem Zweck einzuschalten, sich über den Zustand und die Art der Bauausführung ständig zu informieren und ihm Bericht zu erstatten.

Dieser Architekt oder Bausachverständige ist auch bevollmächtigt, für den Käufer die Abnahme gemäß § 7 Ziffer 7.5 vorzunehmen und diesbezüglich Mängelrügen zu erheben.

Der Käufer ist berechtigt, an den Bausitzungen teilzunehmen. Er kann sich dabei auch durch von ihm beauftragte Dritte vertreten lassen. Der Verkäufer wird den Käufer über den Zeitpunkt und den Ort der Bausitzungen informieren.

Der beauftragte Architekt oder Bausachverständige oder Dritte ist dem Verkäufer namentlich mitzuteilen.

*Anmerkung: Die Beteiligungsgesellschaft hat insoweit von ihrem Recht Gebrauch gemacht und das Architekturbüro Peter Otzmann mit der Wahrnehmung der entsprechenden Rechte beauftragt. Das Büro Otzmann ist seit vielen Jahren für die ILG tätig, u. a. wurden die Bauarbeiten beim ILG Fonds Nr. 28 RING CENTER Offenbach begleitet.*

### 7.5

Die Abnahme und Besitzübergabe des Kaufobjekts erfolgen nach dessen bezugsfertiger und gebrauchsfähiger Herstellung zum vorgesehenen Termin am 28.02.2001 unter der Voraussetzung, daß der Käufer die bis dahin angefallenen Verpflichtungen, insbesondere Zahlungspflichten (einschließlich der Zahlung der letzten Rate des vorläufigen Kaufpreises

und aller auf die Umsatzsteueranteile zu leistenden Zahlungen sowie aller eventuell geschuldeter Zinsen), erfüllt hat.

*Anmerkung: Mit der Abnahme- und Übernahmeerklärung vom 28.02.2001 ging der Besitz auf die Beteiligungsgesellschaft über.*

Der Verkäufer hat dem Käufer die Unterlagen zu übergeben, die für die Gebrauchsfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sind.

Die Besitzübergabe kann nur einheitlich für das gesamte Kaufobjekt EKZ (Bauteil I) und FMZ (Bauteil II) beansprucht werden. Der Verkäufer hat dem Käufer die Herstellung des Kaufobjekts und einen Termin für die Abnahme und Übergabe mit einer Frist von mindestens 12 Werktagen zwischen Absendung der Mitteilung und Übergabetermin mitzuteilen.

Der Käufer ist berechtigt, an den mit den Mietern stattfindenden Übergabeterminen teilzunehmen; der Verkäufer hat diese Termine dem Käufer mindestens 8 Werktage vorher mitzuteilen.

Werden bei der Übernahme durch die Mieter Mängel oder noch ausstehende Restarbeiten festgestellt, die die Mieter zu einer Kürzung der Miete berechtigen, ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer ab dem Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung (Kaufpreis gemäß Ziff. 5.1 ohne Umsatzsteuer zzgl. etwaiger nach Ziff. 5.2 fälliger Zahlungsbeträge) den dadurch bedingten Mietausfall zu erstatten.

Verkäufer und Käufer verpflichten sich gegenseitig, an der Abnahme teilzunehmen. Sie sind berechtigt, sachverständige Hilfspersonen hinzuzuziehen.

Teilabnahmen erfolgen nur auf Wunsch des Käufers oder soweit diese aufgrund eines mietvertraglichen Übergabeverlangens des Mieters erforderlich sind. In diesem Fall gelten die in § 7 dieses Vertrages vereinbarten Regelungen über die Abnahme entsprechend.

Erscheint der Käufer oder sein bevollmächtigter Vertreter zum Abnahmeterrn nicht, so gilt das Kaufobjekt als mangelfrei und vertragsgemäß abgenommen, wenn der Verkäufer den Käufer auf diese Rechtsfolge bei der Mitteilung des Termins zur Abnahme und Übergabe hingewiesen hat. Dasselbe gilt, wenn der Käufer die Abnahme ohne Angabe eines triftigen Grundes verweigert oder wenn er sich über die Abnahme nicht erklärt.

Der Besitz geht – auch wenn die werkvertragliche Abnahme im Sinne der Billigung des Werks als Erfüllung der Bauverpflichtung erfolgt ist oder als erfolgt gilt – jedoch nur auf

den Käufer über, wenn dieser dem Verkäufer die Abnahme und Übernahme des Kaufobjekts schriftlich bescheinigt hat.

### 7.6 Abnahme Mängelprotokoll

Der Käufer ist zur Abnahme des Kaufobjekts verpflichtet, wenn dessen bezugsfertige und gebrauchsfähige Herstellung gegeben ist. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn noch einzelne Leistungen ausstehen oder Mängel vorhanden sein sollten. Eine Verpflichtung zur Abnahme besteht nur dann nicht, falls es sich um solch gravierende Mängel handeln sollte, die eine Bezugsfertigkeit der Gebäude ausschließen. Die Verpflichtung des Verkäufers zur vollständigen und schlüsselfertigen Herstellung des Kaufobjekts einschließlich Außenanlagen bleibt dadurch unberührt. Für die Übernahme/Abnahme ist eine gemeinsame Begehung vorgesehen, die ohne Unterbrechung durchgeführt werden und 5 Werktagen nicht überschreiten soll.

Der Verkäufer ist verpflichtet, über die bei der Abnahme und Übergabe erhobenen Mängelrügen des Käufers ein von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnendes Protokoll zu errichten, wobei die Aufnahme einer Mängelrüge in dieses Protokoll nicht beinhaltet, daß der Verkäufer den gerügten Mangel als solchen anerkennt.

Ebenso sind etwa vorhandene Mängel rechtlicher und technischer Art in das Protokoll aufzunehmen. Das Protokoll ist dahingehend für die Vertragsparteien verbindlich, daß Ansprüche wegen etwaiger noch ausstehender Leistungen und wegen Sachmängeln, die bei der Besichtigung erkennbar gewesen wären, nur noch geltend gemacht werden können, soweit diese im Protokoll festgehalten sind oder – falls nicht im Protokoll enthalten – wenn sie innerhalb eines Jahres danach schriftlich gegenüber dem Verkäufer gerügt werden. Zur Abnahme müssen die zu dieser Niederschrift aufgeführten Unterlagen und Bescheinigungen sowie Bestätigungen der Sonderingenieure über die fachtechnisch richtige und allen technischen Vorschriften entsprechende Ausführung der jeweiligen Gewerke vorliegen. Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, daß auf Wunsch des Mieters real,- ein oder mehrere Ventilatoren, möglicherweise den technischen Vorschriften nicht entsprechen. Der Käufer akzeptiert diese, soweit dies im Rahmen der behördlichen Gebrauchsabnahme akzeptiert oder geduldet wird.

Bei einem Streit darüber, ob ein Mangel vorliegt oder nicht, kann jeder Vertragsteil binnen 14 Tagen den Antrag auf beiderseits verbindliche Entscheidung durch einen, von der Industrie- und Handelskammer in München zu benennenden, Sachverständigen stellen. Die Kosten des Sachverständigen gehen zu Lasten des Käufers, falls ein Mangel nicht vorliegen sollte, sonst zu Lasten des Verkäufers.

# Vertragliche Grundlagen

## 7.7 Beseitigungspflicht bei Mängeln

Der Verkäufer hat innerhalb angemessener Frist die im Abnahmeprotokoll festgestellten Mängel zu beseitigen und etwaige noch ausstehenden Leistungen zu erbringen, soweit die Rüge des Käufers berechtigt ist.

Die fehlende Fertigstellung der Außenanlagen hindert die Abnahme und Übergabe des Kaufobjekts nicht. Die Außenanlagen sind zum frühestmöglichen Zeitpunkt fertigzustellen.

## 7.8

Ist der Verkäufer mit der Beseitigung des Mangels im Verzug, so kann der Käufer den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen. Zur Mängelbeseitigung kann der Käufer dem Verkäufer eine angemessene Frist mit der Erklärung setzen, daß die Beseitigung des Mangels nach Ablauf der Frist ablehne. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist kann der Käufer die Herabsetzung des Kaufpreises (Minderung) verlangen. Der Anspruch auf Beseitigung ist dann ausgeschlossen.

Der Bestimmung einer Frist bedarf es nicht, wenn die Beseitigung des Mangels unmöglich, für einen der Vertragsteile unzumutbar ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und deswegen vom Verkäufer abgelehnt wird. In diesem Fall kann der Käufer unmittelbar Minderung verlangen.

## 7.9

Der Anspruch des Käufers, wegen Sachmängeln eine Rückgängigmachung des Vertrages zu verlangen (Wandelung), ist ausgeschlossen, es sei denn, es bestünden so gewichtige, nicht behebbare Mängel, daß dem Käufer das Festhalten am Vertrag unter Berücksichtigung seines Rechts auf Minderung nicht zumutbar wäre.

## 7.10

a) Der Verkäufer haftet für ungehinderten Übergang von Besitz und Eigentum und für die Freiheit des Kaufobjekts von öffentlichen und privaten Lasten und sonstigen Rechten Dritter, soweit sie im Kaufvertrag und in der Auflassungsurkunde nicht ausdrücklich übernommen werden.

Für die Freiheit des Vertragsgrundbesitzes von altrechtlichen Dienstbarkeiten und Abstandsflächenübernahmen, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, haftet der Verkäufer nicht. Er erklärt jedoch, daß ihm solche Rechte nicht bekannt sind.

Der Verkäufer haftet nicht für die Sachmangelfreiheit des Vertragsgrundbesitzes. Der Verkäufer erklärt jedoch, daß ihm versteckte Mängel, vor allem Altlasten, des Vertragsgrundbesitzes nicht bekannt sind.

Allen zur Lastenfreistellung erforderlichen Gläubigererklärungen und Rangrücktritten stimmt der Verkäufer bereits heute mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zu.

b) Hinsichtlich der in der Bezugsurkunde als Anlagen 21-29 aufgeführten Mietverträge und Nachträge – ausgenommen den Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag mit der Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte AG – steht der Verkäufer dafür ein, daß diese Verträge und Nachträge rechtswirksam zustande gekommen sind; diese Haftung für den rechtlichen Bestand endet mit Bezug des Mietgegenstandes durch den Mieter. Der Verkäufer steht weiter dafür ein, daß sämtliche der Bezugsurkunde als Anlagen beigefügten Mietverträge und Nachträge mit den jeweiligen Originalurkunden übereinstimmen. Sollte der mit Satz 1 und 2 garantierte Zustand nicht bestehen, richtet sich die Rechtsfolge und Haftung des Verkäufers abschließend nach Ziffer 4.3; eine Minderung des Kaufpreises findet nicht statt. Der Verkäufer versichert außerdem, daß alle bereits abgeschlossenen Mietverträge – wie unter unabhängigen Dritten üblich, welche interessengerecht verhandeln – zustande gekommen sind und daß keine dem entgegenstehende tatsächliche, rechtliche oder wirtschaftlich sittenwidrige Beeinflussung stattfand und daß keine Nebenabreden (Nebenabreden sind Abreden, die weder in Mietverträgen noch in Mietvertragsnachträgen festgehalten sind) getroffen wurden. Soweit es sich um bauliche Sonderausstattungen etc. handelt, die der Verkäufer bei Mietvertragsverhandlungen den Mietern zugestanden hat, fallen diese Maßnahmen nicht unter die vorstehende Versicherung.

Sollte der Nachtrag Nr. 1 mit der Firma Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte AG nicht bis zum 31.08.2000 rechtswirksam zustande gekommen sein, ist der Käufer zum Vertragsrücktritt berechtigt. Im Falle des Rücktritts trägt der Verkäufer die Kosten dieses Vertrages. Teilt der Verkäufer dem Käufer mit, daß dieser Nachtrag rechtswirksam unterzeichnet worden ist, tritt die in lit b) Satz 1 und Satz 2 übernommene Garantie auch für diesen Nachtrag in Kraft; zugleich endet das Rücktrittsrecht des Käufers. Der Rücktritt ist nur wirksam erklärt, wenn dieser auch dem amtierenden Notar vom Käufer schriftlich mitgeteilt wird.

*Anmerkung: der Nachtrag Nr.1 mit der Firma Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte AG wurde am 22.08.2000 vom Mieter unterschrieben und vom Verkäufer der Beteiligungsgesellschaft zugestellt. Das entsprechende Rücktrittsrecht ist damit erloschen.*

Ausdrücklich klargestellt wird, daß weder der Verkäufer noch die von ihm mit der Vermietung beauftragten Personen und/oder Gesellschaften eine Haftung für Bonität und gere-

gelte Mietzahlung durch die Mieter übernehmen.

Abweichend davon garantiert der Verkäufer auf die Dauer von zwei Jahren ab Übergang der Nutzungen die Zahlung der in dem der Bezugsurkunde als Anlage 23 beigefügten Mietvertrag (EGD Diskotheken GmbH & Co. Betriebs-KG) vereinbarten Netto-Kaltniete zuzüglich der nach diesem Mietvertrag vom Mieter an den Vermieter zu zahlenden Betriebskosten. Diese Verpflichtung endet, wenn der Mieter seiner Zahlungsverpflichtung (Miete und Nebenkosten) für einen Zeitraum von sechs Monaten, gerechnet ab dem Tag der Eröffnung des Diskothekenbetriebs, mit keiner Verzögerung von mehr als 12 Werktagen, diese gerechnet ab dem jeweiligen Fälligkeitstermin, nachgekommen ist. Für den Fall des Eintretens dieser Garantiehaftung ist der Käufer verpflichtet, auf Anweisung des Verkäufers, das Mietverhältnis zu beenden und dem Verkäufer eine Ersatzvermietung zu ermöglichen.

## 7.11

Der Käufer übernimmt das an dem Grundstück Fl.Nr. 576/36 der Gemarkung Etzenhausen in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Versorgungsleitungsrecht sowie Belastungen, deren Entstehung bzw. Übernahme er zugestimmt hat, insbesondere Finanzierungsgrundpfandrechte gemäß § 16, zur weiteren Duldung.

Die Lastenfreistellung von den Zwischenfinanzierungsgrundpfandrechten der Bayerischen Landesbank Girozentrale über DM 75.000.000,- und DM 10.000.000,- ist bewirkt, wenn diese Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht sind oder die Grundpfandrechte auf Wunsch des Käufers an diesen oder auf dessen Weisung an sein Kreditinstitut abgetreten worden sind oder sich die Bayerische Landesbank Girozentrale durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer verpflichtet hat, die Grundschulden in grundbuchgerechter Form an die Westdeutsche ImmobilienBank abzutreten.

## § 8 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Vollstreckbare Ausfertigung kann jederzeit ohne besonderen Nachweis erteilt werden.

## § 9 Rücktrittsrecht

### 9.1

Dem Verkäufer stehen im Falle des Zahlungsverzuges des Käufers die gesetzlichen Rech-



te zum Rücktritt vom Vertrag oder auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu. Die Vertragsteile vereinbaren hierzu folgendes:

Das Recht zum Rücktritt vom Vertrag oder auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung steht dem Verkäufer auch im Falle des Teilverzuges hinsichtlich des gesamten Vertrages zu. Als angemessene Nachfrist im Sinne des § 326 BGB werden 12 Werktage vereinbart.

Der Verkäufer kann auch bei Stundung des Kaufpreises vom Vertrag zurücktreten. § 454 BGB wird hiermit abbedungen. Die Erklärung des Rücktritts innerhalb eines Stundungszeitraumes ist jedoch unzulässig.

Tritt der Verkäufer zurück, hat er bereits erhaltene Kaufpreisteile an den Käufer ohne Zinsen zurückzuzahlen. Er ist jedoch berechtigt, mit etwaigen Schadensersatzansprüchen die Aufrechnung zu erklären.

Im Falle des Rücktritts trägt der Käufer die Kosten der Rückabwicklung des Vertrages.

## 9.2

Der Rücktritt von diesem Vertrag ist durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem anderen Vertragsteil zu erklären. Der amtierende Notar erhält eine Kopie der Rücktrittserklärung.

Der Käufer ist verpflichtet, etwaige zu seinen Gunsten eingetragene Vormerkungen sowie von ihm bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte sofort löschen zu lassen.

## 9.3

Die Parteien sind sich darin einig, daß – für Verkäufer und Käufer – ein Teilrücktritt ausgeschlossen ist; ein Rücktritt kann nur von diesem Vertrag insgesamt erklärt werden.

## § 10 Kaufpreisfinanzierung

### 10.1

Der Käufer hat dem Verkäufer eine Finanzierungsbestätigung der Westdeutschen ImmobilienBank mit Sitz in Mainz übergeben.

### 10.2

Der Käufer tritt hiermit zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers auf Kaufpreiszahlung seine Ansprüche gegen das Kreditinstitut (alle Geldforderungen), welches gemäß der Finanzierungsbestätigung seine Finanzierung übernommen hat, aus dem Darlehensvertrag, insbesondere auf Auszahlung der Darlehensmittel in Höhe des endgültigen Nettokaufpreises an den Verkäufer ab, der diese Abtretung hiermit annimmt.

Der Käufer ist verpflichtet, die Abtretung dem Kreditinstitut anzuzeigen und die erfolgte Anzeige dem Verkäufer durch entsprechende Bestätigung des Kreditinstituts nachzuweisen.

## § 11 Auflassung, Auflassungsvormerkungen und Anträge an das Grundbuchamt

### 11.1

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an der Vertragsfläche bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung von Auflassungsvormerkungen am Vertragsgrundbesitz gemäß § 883 BGB zugunsten des Käufers im Grundbuch.

Der Käufer bewilligt bereits jetzt unwiderruflich die Löschung dieser Vormerkungen.

Der beurkundende Notar wird unwiderruflich angewiesen, die Löschung der Vormerkungen zu beantragen,

a) nach vertragsgemäßer Eigentumsumschreibung unter der Voraussetzung, daß weder Zwischeneintragungen, noch unerledigte Eintragungsanträge, denen der Käufer nicht zugestimmt hat und die den vertragsgerechten Eigentumserwerb des Käufers vereiteln oder beeinträchtigen würden, bestehen, oder

b) nach Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts oder

c) nach schriftlicher Anweisung durch den Käufer.

Für den Fall der vorstehenden lit. b) wird der Notar angewiesen, diese Löschungsbewilligung nur auszufertigen und dem Grundbuchamt nur dann zum Vollzug vorzulegen, wenn

aa) der Verkäufer dem Notar gegenüber schriftlich mitgeteilt hat, daß er von dem Vertrag nach Ziff. 9.1 zurückgetreten ist und der Notar dies dem Käufer schriftlich mitgeteilt und ihn gleichzeitig aufgefordert hat, die vollständige Zahlung des Kaufpreises innerhalb von 4 Wochen nach Fälligkeit durch eine Zahlungsbestätigung einer deutschen Bank nachzuweisen und der Käufer diese Zahlungsbestätigung nicht binnen 4 Wochen ab Zugang der Aufforderung des Notars dem Notar vorgelegt hat.

bb) oder der Käufer den Rücktritt nach Ziffer 7.10 lit b) erklärt hat.

Vor Eigentumsumschreibung auf den Käufer dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde, die die vorstehende Löschungsbewilligung enthalten, nicht erteilt werden.

### 11.2

Die Beteiligten sind sich darüber einig, daß das Eigentum auf den Käufer übergeht. Sie bewilligen und beantragen die Eintragung die-

ser Rechtsänderung und den Vollzug des Veränderungsantrages im Grundbuch.

Die Vertragsteile weisen den amtierenden Notar hiermit unwiderruflich an, beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen dieser Urkunde nur unter Fortlassung bzw. Ausstreichung der in dieser Urkunde erklärten Auflassung herauszugeben, bis der Verkäufer dem Notar die vollständige Kaufpreiszahlung samt etwaiger Zinsen und die Besitzübergabe bestätigt hat.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem amtierenden Notar unverzüglich eine schriftliche Mitteilung zukommen zu lassen, sobald er den vollen Kaufpreis samt etwaiger Zinsen erhalten und den Besitz übergeben hat.

### 11.3

Das Grundbuchamt wird gebeten, alle Vollzugsmittelungen für die Beteiligten dem amtierenden Notar zu übersenden.

### 11.4

Die vorbehaltenen oder sonst erforderlichen Genehmigungen von Beteiligten oder Behörden werden hiermit beantragt. Sie sollen mit dem Einlauf der Erklärung beim beurkundenden Notar den Beteiligten als mitgeteilt gelten und wirksam sein. Dem Notar wird hierzu Mitteilungs- und Empfangsvollmacht erteilt. Der Notar wird dem Verkäufer und dem Käufer jeweils eine Kopie der Bescheide und Erklärungen zusenden.

Der beurkundende Notar wird beauftragt, den Vollzug aller in dieser Urkunde enthaltenen Anträge zu bewirken, alle zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen oder sachdienlichen Erklärungen für die Vertragsbeteiligten abzugeben sowie alle zur Wirksamkeit und zum Vollzug erforderlichen Genehmigungen, Zeugnisse und Erklärungen Dritter (auch Freigabe-, Lösungs- und Freistellungserklärungen) einzuholen.

Der Notar ist nach seinem pflichtgemäßen Ermessen berechtigt, alle Anträge gemeinschaftlich oder je einzeln zu stellen, abzuändern oder zurückzunehmen.

Die Vertragsteile verzichten für den Fall der Erteilung der erforderlichen Genehmigungen ohne Auflagen und Bedingungen auf Einlegung von Rechtsmitteln.

### 11.5

Der Verkäufer stimmt hiermit allen Grundpfandrechtslöschungen zu.

*Anmerkung: Nachdem die Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung auf die Beteiligungsgesellschaft vorlagen, hat der amtierende Notar den Antrag beim zuständigen Grundbuchamt Dachau eingereicht. Die Eigentumsumschreibung (Auflassung) wurde am 08.03.2002 im Grundbuch eingetragen.*

# Vertragliche Grundlagen

## § 12 Kosten, Grunderwerbsteuer

Die Kosten der Beurkundung und des Vollzugs dieses Vertrages sowie der Bezugsurkunde vom 17./18.08.2000, URNr. 2010/2000, trägt der Käufer. Die Kosten der Lastenfreistellung hat der Verkäufer zu tragen.

Der Käufer trägt die Grunderwerbsteuer.

## § 13 Gewährleistung

### 13.1

Die Gewährleistung für Arbeiten an den Grundstücken und für Bauleistungen richtet sich nach den Werkvertragsvorschriften des BGB, wobei § 638 BGB mit folgenden Einschränkungen gilt:

a.) Leuchtmittel müssen bei der Abnahme funktionsfähig sein.

b.) Die Gewährleistungsfrist für vom Feuer berührte Teile von Feuerungsanlagen beträgt 1 Jahr.

### 13.2

Besondere vertragliche Eigenschaftszusicherungen werden nicht übernommen, ungeachtet der Verpflichtungen des Verkäufers nach vorstehender Regelung in § 3 dieses Vertrages.

### 13.3

Soweit der Verkäufer zur Gewährleistung verpflichtet ist, hat ihm der Käufer ausreichend Gelegenheit zur Beseitigung von Mängeln zu gewähren, insbesondere bei Werkleistungsmängeln -unbeschadet der unmittelbaren Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers – angemessene Zeit für die Inanspruchnahme des Generalunternehmers einzuräumen.

### 13.4

Der Verkäufer hat die Firma Dechant gemäß GU-Verträgen für EKZ (Bauteil I) und FMZ (Bauteil II) als Generalunternehmer mit der Bauausführung des Vorhabens beauftragt. Es wurde mit dem Generalunternehmer die Geltung der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B und C) insoweit vereinbart, als sich aus den GU-Verträgen keine abweichenden Regelungen ergeben; die Regelfrist für die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen wurde auf 5 Jahre und 3 Monate verlängert. Der Text des § 13 VOB Teil B ist dem Käufer bekannt.

Die Parteien sind sich schon jetzt darüber einig, daß der Käufer eventuelle verjährungsunterbrechende Maßnahmen für Werkleistungsmängel im Verhältnis zum Verkäufer jeweils so ergreifen wird, daß dem Verkäufer eine entsprechende Unterbrechung der Gewährleistungsfrist im Verhältnis zum Generalunternehmer möglich ist. Der Verkäufer wird dem Käufer den Beginn und den Ablauf der Ge-

währleistungsfrist für den Generalunternehmer mitteilen.

### 13.5

Der Verkäufer hat mit dem Generalunternehmer – der Firma Dechant – in den GU-Verträgen für EKZ (Bauteil I) und FMZ (Bauteil II) mit Nachträgen vom 21.03./22.03.2000 folgende (gleichlautende) Vereinbarungen über eine Sicherheitsleistung des Generalunternehmers getroffen:

- Die Parteien vereinbaren eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des Bruttopauschalpreises in Form zweier Bankbürgschaften über jeweils 5 %. Die Sicherheit (Bankbürgschaft) dient dazu, die vertragsgemäße Ausführung der Leistung und die Gewährleistung sowie alle eventuellen Ansprüche des AG auf Rückzahlung geleisteter Werklohnbeträge, insbesondere bei Überzahlung sicherzustellen.
- Nach Vorliegen der Voraussetzungen für die Schlusszahlung erfolgt eine Herabsetzung der Sicherheitsleistung durch Bankbürgschaft auf 5 % des Bruttopauschalpreises durch Rückgabe einer Bürgschaft. Die Herabsetzung kann nicht verlangt werden, wenn und soweit der Sicherungsfall bereits eingetreten ist.

Aufgrund dieser Vereinbarungen hat der Generalunternehmer dem Verkäufer folgende Bürgschaften übergeben:

EKZ (Bauteil I) – zwei Bürgschaften der Bayerischen Landesbank Girozentrale, Zweigniederlassung Nürnberg, vertreten durch die KSK Lichtenfels über je DM 1.682.000,–

FMZ (Bauteil II) – zwei Bürgschaften der Bayerischen Landesbank Girozentrale, Zweigniederlassung Nürnberg, vertreten durch die KSK Lichtenfels über je DM 203.000,–

Dies vorausgeschickt, tritt der Verkäufer schon jetzt unter den nachfolgenden aufschiebenden Bedingungen seine Ansprüche auf Gewährleistung aus den GU-Verträgen EKZ (Bauteil I) und FMZ (Bauteil II) gegen den Generalunternehmer Dechant im Wege der Sicherungszession zur Sicherung der Gewährleistungsansprüche des Käufers aus diesem Vertrag an den Käufer ab, der diese Abtretung hiermit annimmt.

Die Abtretung steht unter folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- Vollständige Zahlung des Kaufpreises samt etwaiger Zinsen,
- Abnahme des Kaufobjekts durch den Käufer und Übergabe des Kaufobjekts an den Käufer.

Der Verkäufer wird vom Käufer zur Geltendmachung sämtlicher Gewährleistungsansprüche gegen den Generalunternehmer im eigenen Namen ermächtigt. Die Abtretung erfolgt still; der Käufer wird die Abtretung nur anzeigen, wenn der Verkäufer seinen Gewährleistungsverpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt.

Der Käufer kann den Verkäufer nur Zug um Zug gegen Rückabtretung der sicherungshalber an ihn abgetretenen Ansprüche gerichtlich auf Erfüllung seiner werkvertraglichen Gewährleistungsansprüche in Anspruch nehmen.

Mit dieser Vereinbarung ist keine Stundung der eigenen, unmittelbaren Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers verbunden.

Der Käufer wird auf erstes Anfordern des Verkäufers daran mitwirken, daß der Verkäufer seinen Verpflichtungen aus den GU-Verträgen, insbesondere auf Herabsetzung der Sicherheitsleistung und auf Rückgabe von Bürgschaftsurkunden nach Ablauf der Gewährleistungsfrist, soweit kein Sicherungsfall eingetreten ist, erfüllen kann.

Der Käufer kann beanspruchen, daß nach Eintritt der vorstehend geregelten Bedingungen je eine Bürgschaftsurkunde über DM 1.682.000,– und DM 203.000,– an ihn übergeben wird.

Er wird von dem beurkundenden Notar notariell beglaubigte Abschriften erhalten.

### 13.6

Der Verkäufer kann jederzeit auf erstes Anfordern die Rückabtretung der vorstehend unter Ziffer 13.5 abgetretenen Ansprüche gegen den Generalunternehmer und Rückgabe der vom Generalunternehmer zur Verfügung gestellten Bürgschaftsurkunden durch den Käufer Zug um Zug gegen Übergabe eigener Gewährleistungsbürgschaften beanspruchen, die § 17 VOB/B zu entsprechen haben (jedoch nicht auf „erstes Anfordern“ zu lauten haben). Der Käufer erklärt, daß ihm die Regelungen des § 17 VOB/B bekannt sind. Die Bürgschaften haben über folgende Höchstbeträge zu lauten:

EKZ (Bauteil I) – DM 1.682.000,00

FMZ (Bauteil II) – DM 175.000,00.

Die Rückabtretung der Ansprüche und die Rückgabe der Urkunden der von der Firma Dechant zur Verfügung gestellten Bürgschaften – Zug um Zug gegen eigene Gewährleistungsbürgschaften des Verkäufers – kann auch getrennt für EKZ (Bauteil I) und FMZ (Bauteil II) beansprucht werden. Weiter ist der Verkäufer berechtigt, nach Eintritt eines Sicherungsfalles neben der Rückabtretung der daraus resultierenden Gewährleistungsan-

sprüche gegen den Generalunternehmer auch die Abtretung der Ansprüche gegen die Bürgin des Generalunternehmers in der vom Verkäufer genannten Höhe Zug um Zug gegen Übergabe einer eigenen Gewährleistungsbürgschaft des Verkäufers in dieser Höhe, die im übrigen den vorstehenden Regelungen zu entsprechen hat, zu beanspruchen.

Der Käufer ist seinerseits berechtigt, die an ihn abgetretenen Gewährleistungsansprüche und die an ihn abgetretenen Rechte aus der Bürgschaft sicherheitshalber an die kreditgewährende Bank abzutreten. Dabei hat der Käufer sicherzustellen, daß der Verkäufer alle vorstehend genannten Rechte und Verpflichtungen auch tatsächlich wahrnehmen beziehungsweise erfüllen kann.

*Anmerkung: Der Beteiligungsgesellschaft liegen inzwischen zwei Gewährleistungsbürgschaften der Bayerischen Landesbank Girozentrale über € 859.992,94 (= DM 1.682.000) und € 89.476,08 (= DM 175.000) vor.*

## § 14 Erstvermietungsgarantie, Mietvertragsnachtrag

### 14.1

Soweit zum Zeitpunkt der Übergabe des Kaufobjekts Mietflächen noch nicht vermietet sind (vertraglich vereinbarter Mietzinszahlungsbeginn zum Zeitpunkt der Übergabe des Kaufobjekts), übernimmt der Verkäufer für diese Flächen eine Erstvermietungsgarantie in Höhe der kalkulierten Planmietansätze gemäß Anlage II zu diesem Vertrag zzgl. der umlagefähigen verbrauchsunabhängigen Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung – II. BV –, auf die Dauer von 2 Jahren ab Übergang der Nutzungen.

### 14.2

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer hiermit unwiderruflich, für die zum Zeitpunkt der Übergabe noch nicht vermieteten Flächen Mietverträge in seinem Namen abzuschließen. Der Abschluß eines Mietvertrages bedarf der vorherigen Zustimmung durch den Käufer. Dieser ist zur Zustimmung verpflichtet, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

a) die Höhe der Nettokaltmiete beträgt mindestens 29,50 DM/ qm;

b) die Mietlaufzeit beträgt mindestens 10 Jahre; die Vereinbarung einer zweimaligen Verlängerungsoption für den Mieter für längstens jeweils 5 Jahre ist zulässig;

c) der Mieter trägt alle umlagefähigen Nebenkosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung;

d) Der Mietvertrag muß zumindest folgende Wertsicherungsklausel beinhalten:

„Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt oder einer Nachfolgebehörde amtlich festgestellte und veröffentlichte Lebenshaltungskostenindex (Monatsindex) für alle privaten Haushalte erstmals um mehr als 10 Punkte gegenüber dem Stand zum Monat des Mietbeginns (Basis 1995 = 100) nach oben oder unten, so erfolgt eine Anpassung des Mietzinses im Verhältnis von 66,66% der eingetretenen Veränderung mit Wirkung ab dem Monatsersten des auf den Monat der Änderung folgenden Monats“ .

e) Der Mieter darf einen Creditreform-Bonitätsindex von höchstens 280 Punkten aufweisen. Dies gilt dann nicht, wenn es sich bei dem Mieter um einen Großkonzern oder einen bundesweit arbeitenden Filialisten handelt.

f) Die Mindestnettokaltmiete von DM 29,50/m<sup>2</sup> kann unterschritten werden, soweit die Summe der Mietzinsansprüche aus abgeschlossenen Mietverträgen einschließlich Nachträgen eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von DM 7.650.000,00 erreicht.

Die Mietverträge sind dem Käufer zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung ist innerhalb von 10 Werktagen in schriftlicher Form zu erteilen. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der vorgenannten Frist ausdrücklich schriftlich verweigert wird.

Mit Abschluß eines Mietvertrages ist der Verkäufer ab dem Zeitpunkt des vertraglich vereinbarten Mietzahlungsbeginns aus der in § 14 Ziffer 14.1. dieses Vertrages vereinbarten Erstvermietungsgarantie entlassen.

Der Käufer ist berechtigt aber nicht verpflichtet, seine Zustimmung zu einem vom Verkäufer vorgelegten Mietvertrag auch dann zu erklären, wenn die vorstehend unter a.) - f.) genannten Bedingungen nicht vorliegen. Stimmt der Käufer einem Mietvertrag zu, der abweichend von vorstehend gemäß a.) i. V. m. f.) eine geringere Miete vorsieht, so ist der Verkäufer verpflichtet, an den Käufer die Differenz zwischen garantierter ( § 14 Ziffer 14.1. dieses Vertrages ) und vereinbarter Miete ab Mietbeginn bis zum Ablauf der in § 14 Ziffer 14.1. vereinbarten Garantie zu zahlen.

Ausdrücklich klargestellt wird, daß weder der Verkäufer noch die von ihm mit der Vermietung beauftragten Personen und/ oder Gesellschaften eine Haftung für Bonität und geregelte Mietzahlungen durch die Mieter übernehmen.

### 14.3

Hinsichtlich der in der Bezugsurkunde bezeichneten Mietverträge ( Anlagen 21 – 29 ) ist der Verkäufer nur mit Zustimmung des Käu-

fers berechtigt, weitere Nachträge mit den Mietern zu vereinbaren. Der Käufer verpflichtet sich, diese Zustimmung innerhalb einer Frist von 5 Werktagen ab Kenntnisgabe des Nachtrages zu erteilen, soweit dadurch nicht eine wesentliche Wert- oder Gebrauchsminderung des Vertragsobjekts verbunden ist und ihm die Erteilung der Zustimmung auch sonst unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Interessen zumutbar ist.

## § 15 Gesetzliches Vorkaufsrecht

Für den Fall der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts steht dem Käufer gegenüber dem Verkäufer kein Anspruch auf Erfüllung oder Schadenersatz zu.

## § 16 Belastungsvollmacht

Um die Finanzierung des Kaufpreises durch ein Kreditinstitut des Käufers zu unterstützen, erteilt der Verkäufer seine Zustimmung dazu, daß der Käufer den Kaufgegenstand nach Eigentumsumschreibung auf den Verkäufer ohne Begründung einer persönlichen Haftung des Verkäufers mit Grundpfandrechten bis zur Höhe von EUR 12.714.000,00 zugunsten der Westdeutschen ImmobilienBank mit Sitz in Mainz belastet. Die Grundpfandrechte werden bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung im Rang nach den für die Baufinanzierung des Verkäufers eingetragenen Finanzierungsgrundpfandrechten im Grundbuch eingetragen.

Er bevollmächtigt hiermit den Käufer, alle mit dieser Grundstücksbelastung im Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben, insbesondere auch die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären und die entsprechenden Eintragungsbewilligungen und Eintragungsanträge abzugeben.

Von der vorstehenden Belastungsvollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter bzw. unter deren verantwortlicher Überwachung Gebrauch gemacht werden.

Durch schriftliche Erklärung des Grundpfandrechtsgläubigers muß in jedem Falle sichergestellt sein, daß

a) die Grundpfandrechte nur bis zur Höhe des Kaufpreises und nur zu dessen Finanzierung valutiert werden,

b) die Valuta nur auf das in diesem Vertrag bezeichnete oder ein anderes vom Verkäufer bezeichnetes Konto überwiesen werden,

c) bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwertet und/oder behalten werden, als tatsächliche Zahlungen auf das Konto gem.



# Vertragliche Grundlagen

vorstehend b) erfolgt sind,

d) alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen und Sicherungsvereinbarungen erst gelten, wenn das Eigentum am Kaufgegenstand auf den Käufer übergegangen ist und

e) der Grundpfandrechtsgläubiger jederzeit gegen Rückzahlung der auf das Konto des Verkäufers bezahlten Beträge die Löschung der Grundpfandrechte bewilligt.

Eine persönliche Haftung gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger wird vom Verkäufer nicht übernommen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche sowie sonstige Ansprüche aus den Sicherungsvereinbarungen werden vom Verkäufer hiermit ab dem Tag der Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes an den Käufer abgetreten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten solcher Grundpfandrechtsbestellungen freizustellen.

## § 17 Wirksamkeitsabrede/Mitteilungen/Bank

1. Die etwaige Unwirksamkeit von Einzelbestimmungen berührt die übrigen Bestimmungen dieser Urkunde nicht. Etwa unwirksame Bestimmungen dieser Urkunde sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, daß der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Das gleiche gilt, wenn eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird. Soweit hiernach immer noch regelungsbedürftige Lücken verbleiben, werden diese durch Bestimmung der Leistung seitens des Verkäufers nach sachgerechtem Ermessen gemäß § 315 BGB ausgefüllt.

2. Alle nach diesem Vertrag vorgesehenen Mitteilungen haben schriftlich oder per Telefax zu erfolgen.

3. Bank im Sinne dieses Vertrages ist ein in der Bundesrepublik Deutschland zum Ge-

schäftsbetrieb befugtes Kreditinstitut oder ein zum Geschäftsbetrieb befugter Kreditversicherer.

## § 18 Markenschutz „InCenter“

Der Verkäufer ist berechtigt, die gemäß Urkunde des Deutschen Patentamtes Nr. 398 01 792 eingetragene Marke „InCenter“ zu nutzen. Er gestattet dem Käufer und dessen Rechtsnachfolgern, diese Marke für den Betrieb des Kaufobjekts als Einkaufszentrum bzw. Fachmarktzentrum zu verwenden.

## Kaufpreisabrechnung vom 08.11.2001 gem. § 5 Ziffer 3 (vgl. auch § 5 Ziffer 9, Anmerkung)

| Objekt Dachau - Kaufpreisermittlung |                  |                |                   |                     |                                     |                       |                       |
|-------------------------------------|------------------|----------------|-------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Faktor                              | 14,00            |                |                   |                     |                                     |                       |                       |
| Mieter                              | Fläche           | Miete/m²       | Miete p.m.        | Miete p.a.          | Kaufpreis                           | Barwertausgleich      | Kaufpreis             |
|                                     | m²               | DM/m²          | DM                | DM                  | DM                                  | DM                    | DM                    |
| real,-/toom                         | 13.359,25        | 25,00          | 333.981,25        | 4.007.775,00        | 56.108.850,00                       |                       | 56.108.850,00         |
| Praktiker                           | 10.400,00        | <b>16,1785</b> | 168.256,40        | <b>2.019.076,80</b> | 28.267.075,20                       |                       | 28.267.075,20         |
| Centro                              | 1.096,74         | 23,00          | 25.225,02         | 302.700,24          | 4.237.803,36                        |                       | 4.237.803,36          |
| Centro/Freifläche                   |                  |                | 1.000,00          | 12.000,00           | 168.000,00                          |                       | 168.000,00            |
| Optik Walter                        | 351,08           | 29,50          | 10.356,86         | 124.282,32          | 1.739.952,48                        |                       | 1.739.952,48          |
| Vitalia                             | 322,50           | 29,50          | 9.513,75          | 114.165,00          | 1.598.310,00                        |                       | 1.598.310,00          |
| Sessner                             | 212,64           | 29,50          | 6.272,88          | 75.274,56           | 1.053.843,84                        |                       | 1.053.843,84          |
| Mr. & Lady Jeans                    | 388,56           | 29,50          | 11.462,52         | 137.550,24          | 1.925.703,36                        |                       | 1.925.703,36          |
|                                     | <b>26.130,77</b> |                | <b>566.068,68</b> | <b>6.792.824,16</b> | <b>95.099.538,24</b>                |                       | <b>95.099.538,24</b>  |
| Jello                               | 532,00           | 23,00          | 12.236,00         | 146.832,00          | 2.055.648,00                        |                       | 2.055.648,00          |
| Vögele                              | 800,00           | 23,00          | 18.400,00         | 220.800,00          | 3.091.200,00                        |                       | 3.091.200,00          |
| Techno I                            | 885,15           | <b>22,90</b>   | 20.269,94         | <b>243.239,22</b>   | 3.405.349,08                        |                       | 3.405.349,08          |
| Techno II                           | 958,64           | <b>22,90</b>   | 21.952,86         | <b>263.434,27</b>   | 3.688.079,81                        |                       | 3.688.079,81          |
|                                     | <b>3.175,79</b>  |                | <b>72.858,79</b>  | <b>874.305,49</b>   | <b>12.240.276,89</b>                |                       | <b>12.240.276,89</b>  |
|                                     | <b>29.306,56</b> |                | <b>638.927,47</b> | <b>7.667.129,65</b> | <b>107.339.815,13</b>               |                       | <b>107.339.815,13</b> |
| Jahresmieten-Deckelung auf:         |                  |                |                   | <b>7.650.000,00</b> | <b>107.100.000,00</b>               |                       | <b>107.100.000,00</b> |
|                                     |                  |                |                   |                     | ant. Avalkosten                     |                       | <b>50.000,00</b>      |
|                                     |                  |                |                   |                     | Barwertausgleich                    | <b>- 41.029,84</b>    | <b>107.150.000,00</b> |
|                                     |                  |                |                   |                     | Zinsausgleich                       | <b>- 2.165.608,76</b> | <b>-2.206.638,60</b>  |
|                                     |                  |                |                   |                     | <b>= endgültiger Nettokaufpreis</b> |                       | <b>104.943.361,40</b> |

Durch die Deckelung der kaufpreisrelevanten Miete auf DM 7.650.000 p. a. erzielte die Beteiligungsgesellschaft einen Vorteil in Höhe von DM 239.815,10 ([DM 7.667.129,65 – DM 7.650.000,00]x14).

## Weitere Detailinformationen zur Kommanditbeteiligung

### Einzahlung des Zeichnungskapitals

Der Zeichnungsbetrag zzgl. 5 % Agio ist nach Annahme der Zeichnung auf das Anderkonto Nr. 3 126 315 eines Münchner Wirtschaftsprüfers bei der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, BLZ 550 206 00, einzuzahlen.

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

### Eigenkapitalvorfinanzierung

Es kann keine, auch nicht teilweise Vorfinanzierung des Zeichnungsbetrages durch ein Kreditinstitut vermittelt werden. Für den Fall, daß eine Vorfinanzierung erfolgt, sind die Ausführungen unter „Steuerliche Grundlagen“, Ziffern 2 b) und 4 a) zu berücksichtigen.

### Kapitaleinlage, Höhe der Haftung und Nachschußpflicht

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

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

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

Im theoretischen Fall des Ausscheidens (nach dem Gesellschaftsvertrag möglich ab dem Jahr 2022) tritt nach derzeitig geltender Rechtslage für den Zeitraum von 5 Jahren eine Nachhaftung des Kommanditisten gem. § 161 HGB in Verbindung mit § 160 HGB ein.

### 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:

1. Vorlage des Kaufvertrages Urkunde Nr. 2014/00 vom 18.08.2000 des Notars Dr. Joachim Hägele, Stuttgart

2. Vorlage der Finanzierungsnachweise betreffend die Ankaufsfinanzierung mit kurz- und langfristigen Finanzierungsverträgen über insgesamt DM 109.866.000.

3. Vorlage einer Bürgschaftserklärung der Bayerischen Landesbank Girozentrale in Höhe von DM 104.675.649,91 zur Sicherung aller etwaiger Ansprüche der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter* Dachau KG gegen den Verkäufer auf Rückzahlung des Nettokaufpreises.

4. Vorlage von Mietvertragskopien mit:

a) *real*, - SB-Warenhaus GmbH, Alzey, vom 14./21.04.1998 mit Nachträgen 1-5

b) Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte AG, Kinkel, vom 21./25.01.1999 mit Nachtrag

c) EGD Discotheken GmbH & Co. KG i.G., Dittelbrunn, vom 18./25.05.1998 mit Nachträgen 1-3

d) Georg Walter, Dachau, vom 08.03.2000

e) Vitalia Reformhaus GmbH, Sauerlach, vom 11./16.07.2000

f) Charles Vögele Deutschland GmbH, Sigmaringen, vom 14.02.2000

g) zwei Mietverträge expert Techno Markt Dachau GmbH & Co. KG, Dachau, vom 20.04.2000 mit jeweils Nachtrag Nr. 1

h) Jello Schuhpark Gesellschaft mbH, München, vom 27.04.1998 mit Nachträgen 1-3

5. die Vorlage folgender Bau- und Tekturbescheide:

a) Baugenehmigungsbescheid der Großen Kreisstadt Dachau vom 05.11.1999 (Aktenzeichen: 231/99) sowie Tekturgenehmigungsbescheid hierzu vom 11.05.2000 (Aktenzeichen: 117/00);

b) Ergänzungsbescheid und Änderungsbescheid zum Tekturgenehmigungsbescheid vom 11.05.2000 der Großen Kreisstadt Dachau vom 27.06.2000

c) Baugenehmigungsbescheid der Großen Kreisstadt Dachau vom 18.05.1998 (Aktenzeichen: 68/98) sowie Tekturgenehmigungsbescheid hierzu vom 04.08.2000.

d) Ergänzungsbescheid zum Baugenehmigungsbescheid vom 05.11.1999 der Großen Kreisstadt Dachau vom 31.01.2000

e) Änderungsbescheid zum Baugenehmigungsbescheid vom 18.05.1998 der Großen Kreisstadt Dachau vom 28.04.2000

f) Ergänzung des Tekturgenehmigungsbescheides zum Baugenehmigungsbescheid der Großen Kreisstadt Dachau vom 18.05.1998 vom 10.08.2000.

6. Nachweis der Eintragung der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter* Dachau KG in das Handelsregister beim Amtsgericht München.

7. Vorlage eines Gesellschaftsvertrages der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter* Dachau KG mit Gründungsgesellschaftern, deren Kapital zusammen mindestens DM 4.700.000 beträgt.

8. Garantievertrag mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH betreffend die Vollplazierung des Gesellschaftskapitals bis zum 31.12.2001.

**Anmerkung: Der Nachweis der Vorlage sämtlicher vorgenannter Unterlagen bei dem Münchner Wirtschaftsprüfer wurde geführt.**

# Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft

## 1. Beteiligungsgesellschaft

Die ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter Dachau KG* wurde am 21.07.2000 gegründet und am 09.08.2000 unter der Nr. HR A 76567 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

## 2. Komplementäre:

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

b) ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Sie ist gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

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

Die ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter Dachau KG* hat mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH folgende Verträge abgeschlossen:

- a) einen Geschäftsbesorgungsvertrag
- b) einen Plazierungsgarantievertrag
- c) einen Vertrag über die Vermittlung einer Objektankaufsfinanzierung
- d) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes
- e) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen
- f) einen Vertrag über die Garantie bestimmter Zwischenfinanzierungszinsen in den Jahren 2000, 2001, 2002 und von bestimmten Ausschüttungen in den Jahren 2001 und 2002 gemäß dem Finanz- und Investitionsplan und der Ergebnisprojektion des Jahres 2002.

Herr Dr. Lauerbach ist sowohl Komplementär der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter Dachau KG* als auch jeweils alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH und der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH.

Herr Dr. Lauerbach ist auch mit einem Anteil von über 25 % Gesellschafter der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH. Bezüglich weiterer Angaben verweisen wir auf den Abschnitt „Prospektverantwortung“.

## 4. ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH (ILF)

Sitz: Landsberger Str. 439, 81241 München

Rechtsform:

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Handelsregister:

München; HRB 63938

Aufnahme der Geschäftstätigkeit:

05.10.1983

Höhe des gezeichneten Kapitals:

DM 50.000

davon eingezahlt:

DM 50.000

Die ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter Dachau KG* hat mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH zwei Verträge abgeschlossen, wonach die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH damit beauftragt wird, Gründungsgesellschafter mit Einlagen in Höhe von DM 4.700.000 (= € 2.403.072) und Vertriebsgesellschaften und Personen an die ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter Dachau KG* zu vermitteln, die die Beschaffung des Zeichnungskapitals von Neukommanditisten übernehmen.

Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH sind mit einem Kapitalanteil von 51 % Herr Dr. Lauerbach sowie der Geschäftsführer der Gesellschaft, Herr Hauch, mit 49 %.

Der Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH ist zugleich Prokurist der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH und Gründungsgesellschafter der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter Dachau KG* mit einer Einlage in Höhe von DM 500.000 (= € 255.646).

Die wesentlichen Inhalte der mit ILG und ILF abgeschlossenen Verträge sind der nachfolgenden Ziffer 9 „Leistungsverträge“ zu entnehmen.

## 5. Münchner Wirtschaftsprüfer

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

- a) ein Vertrag betreffend die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase (vgl. Abschnitt „Weitere Detailinformationen zur Kommanditbeteiligung“)

- b) ein Vertrag betreffend die Prüfung der Jahresabschlüsse.

## 6. Finanzierende Banken

a) Die im Prospekt beschriebenen Kreditmittel werden von einer deutschen Bank zur Verfügung gestellt. Teile hiervon wurden von einem Konsortialpartner übernommen. Die finanzierenden Banken weisen darauf hin, daß sie weder den Prospekt noch die Fondskonzeption rechtlich und wirtschaftlich geprüft hat.

b) Mit den gleichen Partnern wurden Forwardzinswap-Geschäfte für den Zeitraum 01.10.2010 – 30.12.2020 abgeschlossen.

## 7. Mieter

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

## 8. Standortgutachter

Firma:

GfK Marktforschung GmbH stets in Vertretung der GfK AG

Sitz:

Nordwestring 101

D-90319 Nürnberg

Rechtsform:

Aktiengesellschaft

Handelsregister: Nürnberg HRB Nr. 9398

Aufnahme der Geschäftstätigkeit: 1990

Höhe des gezeichneten Kapitals:

DM 130.791.000

davon eingezahlt: DM 130.791.000

Die GfK Marktforschung GmbH in Vertretung der GfK AG erstellte ein Standortgutachten zum Fachmarktzentrum *InCenter Dachau*.

## 9. Leistungsverträge

- a) Geschäftsbesorgungsvertrag mit der ILG

Nach diesem Vertrag ist der Geschäftsbesorger zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- Auswahl und Überwachung einer Objektverwaltung, falls dies als notwendig erachtet wird,
- die Veranlassung, Durchführung und/oder Überwachung notwendiger und nützlicher Reparaturen und Instandsetzungen,
- die Beschaffung hinreichenden Versicherungsschutzes,



- die Verwaltung der Mietverträge unter besonderer Wahrung des Vermieterinteresses der Beteiligungsgesellschaft,
- die ordnungsgemäße buchhalterische Verwaltung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, die Veranlassung laufender Steuerberatung, die Erstellung und Abgabe der Steuererklärungen,
- das Berichtswesen, insbesondere die Erstellung jährlicher Geschäftsberichte,
- die Korrespondenz mit den Gesellschaftern,
- die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen der Beteiligungsgesellschaft in den Räumen der ILG sowie die Einsichtgewährung in die Unterlagen.

Die jährliche Vergütung wird in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig.

Die Laufzeit dieses Vertrages beginnt am 01.10.2000 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2021.

#### b) Platzierungsgarantievertrag mit der ILG

Nach diesem Vertrag garantiert die Garantin ILG die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals bis zum 31.12.2002. Weiterhin wird von der Garantin ILG garantiert, daß unabhängig von der vorerwähnten Platzierungsgarantie der Beteiligungsgesellschaft ausreichend Mittel zur Verfügung stehen, um den zum 31.12.2002 zur Rückzahlung anstehenden Bankkredit von € 23.612.574 zahlen zu können.

Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe valutiert dieser Kredit mit € 18.364.418. Die Vergütung ist nach Vollplatzierung zur Zahlung fällig.

#### c) Vertrag über die Vermittlung einer Objektankaufsfinanzierung mit der ILG

Nach diesem Vertrag ermöglicht die ILG der Beteiligungsgesellschaft eine Finanzierungszusage in Höhe von DM 109.866.000 (= € 56.173.594) zur Finanzierung des Erwerbs des Einkaufszentrums einschließlich aller Erwerbsnebenkosten zu übernehmen. Die Vergütung für diese Leistung ist fällig bei Vollplatzierung, spätestens zum 31.12.2002. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn ein Kommanditkapital ohne Agio von insgesamt DM 70 Mio. gezeichnet wurde.

#### d) Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes mit der ILG

Nach diesem Vertrag ist die ILG verpflichtet,

- einen vollständigen Emissionsprospekt einschließlich eines Kurzexposés zu fertigen. Hierzu gehören auch alle objekt- und umfeldspezifischen Daten wie auch steuerliche Eckdaten;
- alle Aufwendungen für die Herstellung der Prospekte zu übernehmen. Es obliegt der ILG, die Druckauflage der Prospekte zu bestimmen. Es muß gewährleistet sein, daß dem Vertrieb ausreichend Prospektmaterial zur Platzierung des Gesellschaftskapitals zur Verfügung steht.

Die Vergütung war per 30.12.2000 zur Zahlung fällig.

#### e) Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen mit der ILG

Dieser Vertrag verpflichtet die ILG zu folgendem:

Bestimmung des zur Fondsrealisierung bestmöglichen Verhältnisses zwischen einer langfristigen Fremdfinanzierung und den einzuwerbenden Kommanditeinlagen, und zwar unter Berücksichtigung der geltenden Verhältnisse am Kapitalmarkt und einer vorgesehenen Mindestausschüttung von 5,5 % p.a. bezogen auf das Fondskapital.

Die Vergütung für die Dienstleistung ist nach Vollplatzierung, spätestens zum 31.12.2002 fällig.

#### f) Vertrag über die Garantie bestimmter Zwischenfinanzierungszinsen und Ausschüttungen mit der ILG

aa) Die ILG garantiert den Saldo aus den kalkulierten Zinsaufwendungen für den Kontokorrentkredit und eventuellen Guthabenzinsen und planmäßigen Ausschüttungen bis zum 31.12.2001 in Höhe von insgesamt DM 3.641.400 (= € 1.861.818) (vgl. hierzu „Ergebnisprojektion“, S. 82/83, Anmerkung 1).

bb) Weiterhin garantiert die ILG Auswirkungen auf die Zinsen für den Kontokorrentkredit, bedingt durch Abweichungen in der Höhe der Baukosten bis zum 28.02.2001.

cc) Daneben garantiert die ILG für einen Teil des langfristigen Darlehens in Höhe von DM 31.841.910 (= € 6.280.510) einen Zinssatz von

3,45 % p.a. ab 01.01.2001 durch Sicherstellung der Zahlung von Disagio und Zinsvorauszahlung aus plaziertem Eigenkapital zum 31.12.2000.

dd) Durch die Verlängerung der Platzierungsphase um ein Jahr auf den 31.12.2002 erwirtschaftet die Beteiligungsgesellschaft voraussichtlich in 2002 eine Einsparung von DM 1.000.000 (= € 511.292), die aus geringeren Ausschüttungen als geplant, saldiert mit Zwischenfinanzierungskosten, entsteht. Die ILG garantiert der Beteiligungsgesellschaft diesen Einsparungsbetrag (vgl. hierzu „Ergebnisprojektion“, S. 82-84, Anmerkung 8).

Eine feste Vergütung zugunsten der ILG ist nicht vereinbart.

Die ILG erhält jedoch eine Vergütung insoweit, als die garantierten Positionen nach vorstehend Buchstaben aa) und bb) nicht in dieser Höhe anfallen. Die Vergütung besteht in der jeweiligen Differenz.

#### g) Vertrag zur Vermittlung von Gründungsgesellschaftern mit der ILF

Die ILF wurde beauftragt, Gründungsgesellschafter mit einem Kapital von DM 4.700.000 (= € 2.403.072) einzuwerben. Für diese Leistung erhält die ILF eine Vergütung von 3 % des vermittelten Kapitals ohne Umsatzsteuer. Die Vergütung war zum 31.12.2000 zur Zahlung fällig.

#### h) Vertrag zur Vermittlung von Vertriebspartnern mit der ILF

Mit diesem Vertrag wurde die ILF beauftragt, als Generalvertriebsgesellschaft Gesellschaften/Banken/Personen für die Platzierung des über das Gründungsgesellschaftskapital hinausgehenden Fondskapitals von DM 73.500.000 (= € 37.579.953) incl. 5 % Agio zu gewinnen. Die ILF erhält als Entgelt für die beschriebenen Leistungen die Differenz zwischen der von der Beteiligungsgesellschaft mit Vertriebsbeauftragten vereinbarten Provision und den im Finanz- und Investitionsplan vorgesehenen Aufwendungen für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals.

**Soweit die Vergütungen für die einzelnen Leistungen aus den vorbeschriebenen Verträgen nicht explizit genannt sind, ergeben sich diese aus dem Finanz- und Investitionsplan und/oder aus der Ergebnisprojektion.**

# Chancen und Risiken

Mit einer Beteiligung am ILG Fonds Nr. 29 geht der Anleger ein wirtschaftliches Engagement an einem Unternehmen ein: Er ist an einer Gesellschaft beteiligt, die eine neu errichtete gewerbliche Immobilie vermietet und verwaltet.

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

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

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

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

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

## 1. Standort / Mieter

Der Standort der Immobilie und die Chancen der Immobilie an ihrem Standort wurden von der renommierten Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Nürnberg, eingehend überprüft. Die GfK 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 positiven Erfahrungen der Mieter im 1. Geschäftsjahr bestätigen die Qualität des Standorts (vgl. Mikrostandort, VIII. Marktakzeptanz, S. 34).

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 Großmieter, deren Geschäftsumfang und Bonität überdurchschnittlich ist.

Ungeachtet der Tatsache, daß die Mieter bei Mietbeginn gute Bonitäten ausweisen, 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.

Im 1. Geschäftsjahr bezahlten alle Mieter termingerecht die geschuldete Miete.

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

Die 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.

Da bei der Prognoserechnung kein Mietausfallrisiko berücksichtigt wurde, gehen entsprechende Ausfälle voll zu Lasten der Liquidität der Gesellschaft. 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 Rückzahlungspflicht von Beträgen in Höhe der Ausschüttungen führen, soweit sie nach § 172 HGB Kapitalrückzahlungen darstellen.

Sollten die Nettomieteinnahmen der Gesellschaft unter den Betrag fallen, der zur laufenden Bedienung der Kreditmittel erforderlich ist, könnte der Darlehensgeber die Verwertung der Immobilie betreiben, verbunden mit dem Risiko für den Anleger, daß seine Beteiligung ihren Nominalwert nicht mehr erreicht.

Unter Umständen ist zudem die Tilgung der Fremdmittel nur durch den Verkauf der Immobilie möglich.

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. Instandhaltung der Immobilie

Die Beteiligungsgesellschaft hat einen Neubau erworben. Der Neubau ist von der Verkäuferin mangelfrei abzuliefern; darüber hinaus hat die Beteiligungsgesellschaft einen Gewährleistungsanspruch über 5 Jahre und 3 Monate.

Die Beteiligungsgesellschaft hat für Reparaturaufwendungen während der Prognoseperiode insgesamt T€ 3.045 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 langjähriger Erfahrungen der ILG mit vergleichbaren Objekten ermittelt.

Die Beteiligungsgesellschaft baut darüber hinaus aus laufenden kalkulierten Überschüssen eine Liquiditätsreserve auf. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, daß durch derzeit nicht voraussehbare große Reparaturen oder künftig neu festgesetzte Erschließungsbeiträge in Zukunft Aufwendungen erforderlich werden kön-

nen und diese deshalb entweder zu Lasten von Ausschüttungen oder durch Nachvalutierung aufgenommener Fremdmittel (sofern möglich) bezahlt werden müssen.

In beiden Fällen würden derartige Aufwendungen die projizierte Ausschüttungshöhe negativ beeinflussen. Auf der anderen Seite erscheint es auch möglich, daß die Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen anhaltend niedriger sind als die kalkulatorischen Ansätze. Die Gesellschaft hätte dann die Möglichkeit, über diese Liquidität zu verfügen.

Die Einrichtung der vermieteten Verkaufsflächen erfolgt durch die Mieter. Insoweit obliegt es auch dem Mieter, gegebenenfalls Anpassungsinvestitionen bei geänderten Wettbewerbsverhältnissen etc. vorzunehmen.

Nur soweit in Zusammenhang mit nicht mietvertraglich geschuldeten Leistungen, so z.B. im Falle von Anschlußvermietungen, Forderungen gestellt werden, kann die Beteiligungsgesellschaft zu Aufwendungen genötigt sein. Sofern diese nicht zu Lasten der Liquiditätsreserve finanziert werden können, kann es erforderlich werden, entweder zusätzliche Kreditmittel aufzunehmen oder diese Maßnahmen durch Ausschüttungskürzungen zu refinanzieren.

In den Instandhaltungsaufwendungen in der Prognoseperiode von T€ 3.045 sind auch sog. „Revitalisierungskosten“ von € 250 im Jahr 2011 und eine sog. „Großreparatur“ (z. B. Dach) mit T€ 500 im Jahr 2016 berücksichtigt.

### 3. Altlasten

Nach dem Kaufvertrag haftet der Verkäufer nicht für die Sachmängelfreiheit des Vertragsgrundbesitzes. Er erklärt jedoch, daß ihm versteckte Mängel, vor allem Altlasten, nicht bekannt sind. Hierzu folgende Anmerkungen:

a) Mit Schreiben vom 13.07.2000 bestätigt das Landratsamt, daß die Grundstücke mit den Flur-Nummern, die jetzt Vertragsgrundbesitz geworden sind, nicht im Kataster für Altlastenverdachtsflächen des Landratsamtes Dachau erfaßt sind.

Es wird ausgeführt, daß das Ver-

dachtsflächenkataster die bisherigen Erkenntnisse des Landratsamtes über Verdachtsflächen im Landkreis wiedergibt, jedoch kein Anspruch auf absolute Vollständigkeit erhebt und daß eine verbindliche Gewähr für die Altlastenfreiheit des Geländes aus der fehlenden Registrierung nicht hergeleitet werden kann.

b) Aus dem Bebauungsplan Nr. 55/90 für den Gewerbepark „Am Schwarzen Graben“ wird zur Bodenbeschaffenheit des vom Bebauungsplan Nr. 55/90 der Stadt Dachau erfaßten Geländes ausgeführt: „... Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt“.

c) Die Firma Smolczyk & Partner, Fachfirma für Geotechnik, Hydrogeologie und Umwelttechnik äußert sich in einem Baugrund- und Gründungsgutachten betreffend das Einkaufszentrum „Am Schwarzen Graben“, datierend vom 12.11.1997, zu Baugrundfeststellungen wie folgt: „Der Aushub wurde sensorisch nach Hinweisen auf grundwassergefährdende Stoffe untersucht. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt, die einen Verdacht auf Verunreinigungen begründen.“

d) Der Generalunternehmer, die Firma Dechant Bau-GmbH, Weismain, bestätigt unter dem 02.08.2000 gegenüber dem Verkäufer, „daß bei den Aushubarbeiten zu dem Bauvorhaben bis jetzt keinerlei Altlasten (Kampfmittel, kontaminierte Böden usw.) angetroffen wurden“.

e) Anfragen beim Katasteramt Dachau zur Nutzungshistorie der Grundstücke des InCenter Dachau belegen, daß die mit dem InCenter Dachau überbauten Grundstücke bis 1993 als Grün- bzw. Ackerfläche genutzt wurden.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß der überwiegende Teil der Grundstücke, die das Gewerbegebiet „Am Schwarzen Graben“ ausmachen, in den letzten Jahren überbaut wurden und überwiegend seit der Überbauung zu Einzelhandelszwecken genutzt werden.

Die Prospektherausgeberin geht aus den genannten Gründen davon aus, daß mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine die vorgesehene Nutzung hindernde Belastung

des Baugrundes mit Altlasten ausgeschlossen werden kann.

### 4. Mieteinnahmen / Zinseinnahmen

Die Prognoserechnung des Fonds geht bezüglich der Mietentwicklung von einer konstanten Preissteigerungsrate von 3,0 % p.a. aus. Dies entspricht dem langjährigen Durchschnittswert der letzten 30 Jahre (Dez. 1971–Dez. 2001: 3,14 % p.a.).

Sollte die Entwicklung der Preissteigerungsrate niedriger als die angenommene sein, so würden der Beteiligungsgesellschaft geringere Mieteinnahmen als prognostiziert zufließen mit entsprechender Auswirkung auf Liquidität und Ausschüttung.

Zu beachten ist dabei jedoch, daß aufgrund der mietvertraglich vereinbarten Kappung (Mieterhöhung i. d. R. 66<sup>2/3</sup>% Anpassung bei 10%iger Indexerhöhung) nur eine „gedämpfte“ Auswirkung auf die Mietentwicklung auftritt.

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

Ebenso können geringere Mieteinnahmen als prognostiziert bei Anschlußvermietungen eintreten. Umgekehrt ist festzuhalten, daß eine Preissteigerungsrate, die über der angenommenen liegt, Mieteinnahmen erwarten läßt, die höher liegen.

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

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



# Chancen und Risiken

## 5. Risiken aus der Fremdfinanzierung

Die erste Zinsbindungsperiode läuft bis zum 30.09.2010. Für den Zeitraum 01.10.2010 bis 31.12.2020 wurde mittels eines Forwardzinsswap-Geschäftes der Basiszinssatz ebenfalls mit 5,9345 % p.a. fixiert. Lediglich bezüglich der mit der Bank zu vereinbarenden Kreditmarge (kalkuliert wurde mit der derzeit berechneten Marge von 0,65 %-Punkten) besteht ein geringfügiges Änderungsrisiko oder -chance.

Sollte die nach Ablauf der Zinsbindung neu zu vereinbarenden Kreditmarge schlechter sein, so würde dies zu einem höheren Aufwand bei der Beteiligungsgesellschaft führen, mit entsprechenden nachteiligen Folgen für das wirtschaftliche und auch das Ausschüttungsergebnis.

## 6. Steuerbelastung/-zahlung

Bei der Berechnung der projizierten Ergebnisse wird im steuerlichen Bereich von einer Fortgeltung der derzeitigen steuerrechtlichen Rahmendaten ausgegangen bzw. werden bekannte voraussichtliche Änderungen in den Steuergesetzen berücksichtigt.

Sollten sich die steuerlichen Rahmen-daten durch gesetzgeberische Maßnahmen gegenüber den Annahmen verschlechtern, würde dies zu einer höheren steuerlichen Belastung der projizierten Ergebnisse einschließlich des Ergebnisses im Falle der Veräußerung der Immobilie der Beteiligungsgesellschaft führen können.

Umgekehrt würden bisher nicht vorhersehbare Verringerungen der angenommenen Steuerlast zu entsprechenden Verbesserungen der Ergebnisse führen können.

Im Bereich der Einkommensteuer wurde der Solidaritätszuschlag mit 5,5% für die Zeit bis 2005 berücksichtigt. Sollte diese Belastungsperiode länger dauern, würden sich die steuerlichen und liquiditätsmäßigen Ergebnisse verschlechtern, im umgekehrten Fall würde eine Verbesserung eintreten.

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.

Einschränkende steuerliche Regelungen gem. der BFH-Urteile vom 08.05.2001 und 28.06.2001 sind für die Beteiligungsgesellschaft aufgrund der Übergangsregelung gem. BMF-Schreiben vom 24.10.2001 für sog. „Altfonds“ nicht zu erwarten (vergl. diesbezgl. die Ausführungen unter „Steuerliche Grundlagen“).

Im Gesellschaftsvertrag wurde eine Regelung getroffen, die es ermöglicht, später beitretenden Neugesellschaftern ein steuerliches Ergebnis in gleicher Höhe zuzuweisen wie früher beitretenden Neugesellschaftern.

Dies wird dadurch erreicht, daß unterjährige Ergebnisse den verschiedenen Neugesellschaftern abweichend von der prozentualen Beteiligung so lange in unterschiedlicher Höhe zugerechnet werden, bis dieser Gleichstand erreicht ist.

Die Bemessungsgrundlagen für die steuerlichen Abschreibungen unterliegen, ebenso wie die sofort abzugsfähigen Werbungskosten der Überprüfung durch die Finanzverwaltung und können von den angesetzten Beträgen abweichen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß die Finanzverwaltung zu einzelnen Sachverhalten eine andere Auffassung vertritt als die Prospektherausgeberin.

Die Fondsgesellschaft kann in Rechnung gestellte Umsatzsteuer anteilig als Vorsteuer geltend machen, soweit durch die auszuübenden Umsatzsteueroptionen an Unternehmer umsatzsteuerpflichtig vermietet wird, und diese in den Mieträumen ausschließlich Umsätze tätigen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Nachdem die Fondsgesellschaft hierauf nur begrenzt Einfluß nehmen kann, kann unter Umständen die Option zur Umsatzsteuer nicht vollständig ausgeübt werden, so daß der Vorsteuerabzug nur teilweise möglich ist.

Die erhaltene Vorsteuer ist anteilig an das Finanzamt zurückzuzahlen, wenn vor Ablauf von 10 Jahren ab Beginn der erstmaligen Vermietung die Voraussetzungen für die Umsatzsteueroption wegfallen, z.B. bei Vermietung an einen Nichtunternehmer.

Aufgrund der vorliegenden Mietverträge (ca. 99 % der Fläche) mit Laufzeiten von 10 und mehr Jahren und Nutzungen, die zum Vorsteuerabzug berechtigen, ist mit diesbezüglichen Risiken kaum zu rechnen.

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

## 7. Wertentwicklung, Wertzuwachs

In der Prognoserechnung des Fonds wird davon ausgegangen, daß die Fondsimmobiliien nach Ablauf von 20 Jahren zu einem bestimmten Vielfachen der dann erreichten prognostizierten Miete veräußert werden können.

Diese Miete wiederum wird durch Zugrundelegung bestimmter angenommener Preissteigerungsraten ermittelt. Sollte bis zum Zeitpunkt eines Verkaufs die Mietentwicklung, sei es aus Gründen geringerer Preissteigerungsraten, sei es aufgrund von Mietausfällen oder Mietreduzierungen oder aufgrund anderer Umstände, anders, d.h. schlechter verlaufen als angenommen, so wäre die Bemessungsgrundlage (Gesamtmiere) 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 Fondsimmobiliien betreffende Nachfrageschwäche zu einer Käufernachfrage auf niedrigerer als im Prospekt zugrunde gelegter Basis führen, so würde auch dies die erwarteten Verkaufserlöse und die erwartete Gesamtrendite negativ beeinflussen.

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

## 8. Verwaltungsrisiken

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

Natürgemäß kann nicht ausgeschlossen werden, daß eine natürliche Person ausfällt und/oder ein Unternehmen seine Tätigkeit einstellt oder Fehler in der Verwaltung vorkommen.

Der Gesellschaftsvertrag trägt dem u.a. dadurch Rechnung, 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.

## 9. 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 auflieben, als den Anlegern Teilbeträge ihrer Einlagen im Rahmen von Ausschüttungen gemäß § 172 HGB zurückgewährt werden.

Vor ihrer Eintragung im Handelsregister haften die Kommanditisten für in diesem Zusammenhang begründete Verbindlichkeiten einschließlich Bankverbindlichkeiten wie BGB-Gesellschafter unbeschränkt, 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 und auch andere Gläubiger, wie vor allem der Verkäufer und Dienstleister, von der Kommanditisteneigenschaft der Zeichner Kenntnis haben und sich deshalb nicht auf eine unbeschränkte Haftung vor Eintragung berufen können (§ 176 HGB).

Zur Beschlußfassung über allgemeine Punkte genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, bei besonders wichtigen Fragen ist eine Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Falls sich deshalb trotz entsprechender Einladung nur wenige Gesellschafter an der Abstimmung beteiligen, kann das dazu führen, daß eine Min-

derheit 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 2021 möglich sind, können möglicherweise nicht vollständig aus der Liquiditätsreserve der Gesellschaft, sondern nur zu Lasten der Ausschüttungen oder durch Aufnahme neuer Fremdmittel bestritten werden.

Es wird jedoch auf die Schutzbestimmungen des § 16 des Gesellschaftsvertrages hingewiesen.

## 10. Platzierungsrisiko

Die Vereinbarungen mit der kreditgewährenden Bank sehen vor, daß ein zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch mit € 18.364.418 valutierender Kreditbetrag bis 31.12.2002 zurückzuzahlen ist. Es ist vorgesehen, diese Rückzahlung aus eingeworbenem Fondskapital vorzunehmen.

Die ILG hat insoweit eine Platzierungsgarantie übernommen; der Komplementär hat über rd. € 23,5 Mio. gegenüber der Bank eine selbstschuldnerische Bürgschaft abgegeben.

Die ILG hat bei den bisher von ihr seit 1980 initiierten 28 Fondsgesellschaften das jeweils erforderliche Eigenkapital von insgesamt rd. DM 412 Mio. (rd. € 211 Mio.) fristgerecht beschafft.

Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe waren rund 40 % des Gesellschaftskapitals platziert.

Sollte dies im konkreten Fall nicht bis zum 31.12.2002 gelingen, muß die ILG in Erfüllung ihrer Platzierungsgarantie Fondsanteile übernehmen und insoweit selbst Kreditmittel in Anspruch nehmen neben dem Einsatz ihres Nutzens aus dem konkreten Geschäft und dem Einsatz vorhandener liquider Mittel.

Sollte die ILG hierzu nicht in der Lage sein, muß die Beteiligungsgesellschaft

mit der Bank Verhandlungen über eine Verlängerung der Rückzahlungsfrist aufnehmen.

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

## 11. Rückabwicklung

Für den Fall, daß das angestrebte Investitionsziel gleich aus welchem Grund nicht erreicht werden kann, wäre die Rückabwicklung der Beteiligung erforderlich. In diesem Fall könnte eine Rückzahlung der geleisteten Einlage in voller Höhe dann nicht mehr erfolgen, wenn bereits über Eigen- oder Fremdmittel zur Bestreitung nicht rückzahlbarer Investitionsaufwendungen verfügt wurde.

## 12. Fungibilität

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

Es existiert das Risiko, daß ein Anteil nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen verkauft werden kann. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß die ILG in den letzten Jahren Zweitmarktanteile von ihr aufgelegter Fonds in einem Umfang von ca. € 3,3 Mio. vermittelt hat.

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.

## 13. Chancen/Risiken-Analyse

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

Hinweis:

Eine Kapitalanlage in Immobilien ist generell mit einer langfristigen Bindung verbunden. Das vorliegende Angebot ist folglich nicht geeignet für Anleger, die auf eine kurz- oder mittelfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind.

# Risikoeinstufung

## Risikoeinstufung

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

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

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

| Fonds im Risiko-Kurzcheck                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Anhand der folgenden Kriterien und Vergleichswerte können Anleger das Risiko einer Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds abschätzen. Vorsichtige Anleger sollten sich nur an Fonds beteiligen, die in vielen Punkten im geringen bis mittleren Risiko liegen.                                                                                                                                                                                                       |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |
| Risikofaktor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Geringes Risiko                         | Mittleres Risiko                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hohes Risiko                          |
| Mieter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | viele gute Endmieter oder 1a-Mietgarant | ein einzelner Endmieter                                                                                                                                                                                                                                                                     | bonitätsschwacher Mietgarant          |
| Vermietungsquote                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100 Prozent                             | 90 bis 95 Prozent                                                                                                                                                                                                                                                                           | unter 50 Prozent                      |
| Laufzeit der Mitverträge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 20 Jahre                                | 10 bis 15 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                             | unter 5 Jahre                         |
| Mieten gekoppelt an Inflationsrate <sup>1)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | zu 100 Prozent                          | zu 80 bis 90 Prozent                                                                                                                                                                                                                                                                        | keine Koppelung                       |
| Nettomietrendite                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | über 5,5 Prozent                        | 4,5 bis 5 Prozent                                                                                                                                                                                                                                                                           | unter 3 Prozent                       |
| Fremdkapitalquote <sup>2)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0 bis 30 Prozent                        | 50 bis 60 Prozent                                                                                                                                                                                                                                                                           | 75 bis 100 Prozent                    |
| Jährliche Tilgung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ab 2 Prozent                            | 1 bis 1,5 Prozent                                                                                                                                                                                                                                                                           | keine Tilgung                         |
| Dauer der Zinsbindung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 20 Jahre                                | 10 bis 15 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5 Jahre oder noch nicht festgelegt    |
| Weichkostenaufschlag <sup>3)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 10 Prozent                              | 20 bis 30 Prozent                                                                                                                                                                                                                                                                           | über 40 Prozent                       |
| Anzahl der Objekte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | über 3                                  | 2 an verschiedenen Standorten                                                                                                                                                                                                                                                               | 1                                     |
| Steuerlicher Totalüberschuss erreicht nach...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10 Jahren                               | 15 bis 20 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                             | über 30 Jahren                        |
| Nutzungsart                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Wohnungen                               | gemische Gewerbeimmobilien                                                                                                                                                                                                                                                                  | Betreiberimmobilie (z. B. Kinocenter) |
| Rechtsform                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <sup>4)</sup>                           | KG (Haftung bis zur Einlage)                                                                                                                                                                                                                                                                | GbR (unbegrenzte Haftung)             |
| <sup>1)</sup> Nur bei Gewerbeimmobilien, in Prospekten indexierte Mieten genannt.<br><sup>2)</sup> Verhältnis Fremdkapital/Investitionssumme.<br><sup>3)</sup> Nicht substanzbildende Nebenkosten in der Investitionsphase in Prozent der Gebäude- und Grundstückskosten.<br><sup>4)</sup> Es gibt keine Rechtsform, welche die Haftung der Anleger ausschließt.                                                                                                                 |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |
| <h3>So rechnen Sie selbst</h3> <p>Weichkostenaufschlag und anfängliche Nettomietrendite helfen, die Rentabilität eines geschlossenen Immobilienfonds zu beurteilen. Doch kaum ein Anbieter nennt sie im Prospekt. Wer den Investitions- und Finanzierungsplan genau studiert, kann beide Kennziffern selbst ermitteln. So wird gerechnet:</p>                                                                                                                                    |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |
| <b>Weichkostenaufschlag</b><br>1. Gesamte Investitionssumme<br>./. Kosten für Gebäude und Grundstück<br>./. Rücklage (Liquiditätsreserve) <sup>1)</sup><br>./. Disagio (Damnum) <sup>1)</sup><br><b>= Weichkosten</b><br>2. $\frac{\text{Weichkosten} \times 100}{\text{Kosten für Gebäude und Grundstück}}$                                                                                                                                                                     |                                         | <b>Nettomietrendite</b><br>1. Kosten für Gebäude und Grundstück + Weichkosten<br><b>= Gesamtkosten</b><br>2. Jahresmiete <sup>2)</sup><br>./. nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten <sup>2)</sup><br><b>= Jahresreinertrag</b><br>3. $\frac{\text{Jahresreinertrag}}{\text{Gesamtkosten}}$ |                                       |
| <b>= Weichkostenaufschlag (in Prozent).</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         | <b>= anfängliche Nettomietrendite</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |
| <sup>1)</sup> Rücklage (Liquiditätsreserve): Ein Teil des Anlegergeldes wird für unvorhergesehene Ausgaben zurückgelegt. Solange es dafür nicht benötigt wird, ist es aber nicht verloren. Auch das Disagio ist kein verlorenes Geld: Durch diesen Aufschlag auf die Kreditsumme muss die Fondsgesellschaft bis zum Ende der Zinsbindung niedrigere Zinsen zahlen. Deshalb gehen diese Ausgaben nicht in die Weichkosten ein.<br><sup>2)</sup> Im ersten vollen Vermietungsjahr. |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |

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



## Chancen/Risiken-Analyse

Die vom ILG Fonds Nr. 29 nach diesen Kriterien („Risikofaktoren“) erreichten Bewertungen zeigen wir anhand der nachfolgenden Grafik auf:

| Kriterien/<br>Risiko-<br>faktoren                   | ILG Fonds<br>Nr. 29<br>Ergebnisse                            | Geringes<br>Risiko | Mittleres<br>Risiko | Hohes<br>Risiko |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------|
| Mieter                                              | 78% METRO-Gruppe<br>ansonsten filialisierende<br>Unternehmen | X                  |                     |                 |
| Vermietungs-<br>quote                               | 100% <sup>1)</sup>                                           | X                  |                     |                 |
| Laufzeit der<br>Mietverträge                        | durchschnittlich<br>17,4 Jahre <sup>1)</sup>                 | X                  |                     |                 |
| Mieten ge-<br>koppelt an<br>Inflationsrate          | 66 <sup>2)</sup> /3% <sup>1)</sup>                           |                    | X                   |                 |
| Nettomiet-<br>rendite                               | 5,55% <sup>2)</sup>                                          | X                  |                     |                 |
| Fremdkapital-<br>quote                              | 45% <sup>3)</sup>                                            | X                  |                     |                 |
| Jährliche<br>Tilgung                                | 1% <sup>4)</sup>                                             |                    | X                   |                 |
| Dauer der<br>Zinsbindung                            | 20 Jahre <sup>4)</sup>                                       | X                  |                     |                 |
| Weichkosten-<br>aufschlag                           | 12,2% <sup>2)</sup>                                          | X                  |                     |                 |
| Anzahl der<br>Objekte                               | 1 <sup>6)</sup>                                              |                    |                     | X <sup>6)</sup> |
| Steuerlicher<br>Totalüberschuss<br>erreicht nach... | 9 Jahren <sup>5)</sup>                                       | X                  |                     |                 |
| Nutzungsart                                         | Strategische<br>Einzelhandels-<br>Immobilie                  |                    | X                   |                 |
| Rechtsform                                          | KG                                                           |                    | X                   |                 |
| <b>Summe</b>                                        | <b>13</b>                                                    | <b>7</b>           | <b>5</b>            | <b>1</b>        |

1) vgl. Abschnitt „Mieter und Mietverträge“

3) vgl. Kapitel „Finanz- und Investitionsplan“

5) vgl. Ergebnisprojektion, steuerliches Ergebnis

6) Die Prospektherausgeberin geht bezüglich dieser Risikobewertung nicht mit der Stiftung Waren-test konform. Eine strategische Einzelhandelsimmobilie mit ca. 30.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche in einem Bal-lungszentrum mit überregionaler Bedeutung hat sicherlich bessere Werterhaltungs- und Wertstei-gerungspotentiale als z. B. 4 Handelsimmobilien mit je 7.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche an verschiedenen Standorten, bei denen u. a. die Gefahr besteht, daß sich später die Konkurrenzsituation gravierend verändern bzw. verschärfen kann, mit entsprechend negativen Folgen für alle Beteiligten.

2) siehe unten: Berechnungen

4) vgl. „Finanzierung“

| Weichkostenaufschlag                      | ILG Fonds<br>Nr. 29<br>T€ | Nettomietrendite                               | ILG Fonds<br>Nr. 29<br>T€ |
|-------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. Gesamte Investitions-<br>summe         | 72.544                    | 1. Kosten für Gebäude und<br>Grundstück        | 58.768                    |
| ./.. Kosten für Gebäude und<br>Grundstück | -58.768                   | + Weichkosten                                  | 7.170                     |
| ./.. Rücklage (Liquiditätsreserve)        | -94                       | <b>= Gesamtkosten</b>                          | <b>65.938</b>             |
| ./.. Disagio (Damnum)                     | -6.512                    | 2. Jahresmiete                                 | 3.886                     |
| <b>= Weichkosten</b>                      | <b>7.170</b>              | ./.. nicht umlegbare<br>Bewirtschaftungskosten | -218                      |
| 2. Weichkosten x 100                      |                           | <b>= Jahresreinertrag</b>                      | <b>3.668</b>              |
| Kosten für Gebäude und Grundstück         |                           | 3. Jahresreinertrag x 100                      |                           |
| <b>= Weichkostenaufschlag</b>             |                           | Gesamtkosten                                   |                           |
| (in Prozent)                              | <b>12,20</b>              | <b>= anfängliche Nettorendite (in %)</b>       | <b>5,56</b>               |

### Chancen/Risiken-Analyse bei Veränderung wesentlicher Einflußfaktoren

Die Chancen/Risiken-Analyse soll bei-spielhaft aufzeigen, wie das Ergebnis der Beteiligung bei veränderten An-nahmen für die Prognoserechnung beeinflußt wird. In der nachfolgenden Tabelle werden dazu Veränderungen wesentlicher Einflußfaktoren (Infla-tionsrate, Anschlußvermietung, In-standhaltung/Reparatur und Ver-äußerungserlös) auf die Fondsbeteili-gung und deren Einfluß auf die Pro-gnoserechnung und die Ausschüttun-gen isoliert dargestellt.

Zu beachten ist, daß die Veränderung eines Einflußfaktors Veränderungen weiterer Einflußfaktoren nach sich zieht, die das Ergebnis der isolierten Betrachtung verstärken oder teilkom-pensieren können. Beispielhaft sei genannt, daß eine Verringerung der unterstellten Inflationsraten zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen und damit auch gegebenenfalls zu einer Reduzierung der Ausschüttung führt.

Dies wird jedoch teilweise dadurch kompensiert, daß aufgrund der verrin-gerten Mieteinnahmen auch eine ge-ringere Steuerzahlung auf die dann re-duzierten Buchgewinne erfolgen muß, so daß eine Teilkompensation der ver-ringerten Ausschüttung erfolgt. Die wesentlichen Einflußfaktoren werden gegenüber den Annahmen der Pro-gnoserechnung jeweils um 20 % höher bzw. um 20 % niedriger angesetzt.

Abschließend wird die Auswertung des eher unwahrscheinlichen Zusam-mentreffens aller dargestellten posi-tiven bzw. negativen Veränderungen auf das Fondsergebnis dargestellt. Dem Anleger soll damit die Möglichkeit gegeben werden, sich auf der Basis der dargestellten pessimistischen, mittleren (realistischen) und optimisti-schen Annahmen in der Prognose ei-ne eigene Einschätzung der Chancen und Risiken vorzunehmen.

Es werden die Folgen für die Aus-schüttung und den Veräußerungserlös aufgezeigt. Als Maß für die Wirtschaft-lichkeit wird die jeweilige Prognoserende p.a. nach Steuern verwendet.

# Chancen/Risiken-Analyse

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

| Einflussfaktor                                                                                                        | Verschlechterung um 20 %   | Annahmen gemäß Ergebnisprojektion | Verbesserung um 20 %      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| <b>1. Inflationsrate</b>                                                                                              |                            |                                   |                           |
| Veränderung der Inflationsrate um +/- 20 %                                                                            | 2,4 % p.a.                 | 3,0 % p.a.                        | 3,6 % p.a.                |
| Summe Ausschüttungen 2003-2020 <sup>1)</sup>                                                                          | 103.200<br>(Verr. ab 2011) | 110.900                           | 119.850<br>(Erh. ab 2003) |
| Veräußerungserlös <sup>2)</sup>                                                                                       | 132.686                    | 147.263                           | 162.865                   |
| Saldo Steuerzahlungen 2002-2020 <sup>3)</sup>                                                                         | - 18.715                   | - 21.846                          | - 25.752                  |
| Vermögenszuwachs <sup>3)</sup>                                                                                        | 115.171                    | 134.317                           | 154.963                   |
| Rendite p.a. nach Steuern <sup>3)</sup>                                                                               | 5,88 %                     | 6,50 %                            | 7,06 %                    |
| <b>2. Anschlussvermietung</b>                                                                                         |                            |                                   |                           |
| Veränderung der Miete nach jeweiligem Ablauf der Festmietzeit (7, 10, 15, 17 bzw. 20 Jahre) um +/- 20 % <sup>4)</sup> |                            |                                   |                           |
| Summe Ausschüttungen 2003-2020 <sup>1)</sup>                                                                          | 104.450<br>(Verr. ab 2011) | 110.900                           | 118.250<br>(Erh. ab 2008) |
| Veräußerungserlös <sup>2)</sup>                                                                                       | 110.329                    | 147.263                           | 184.182                   |
| Saldo Steuerzahlungen 2002-2020 <sup>3)</sup>                                                                         | - 19.260                   | - 21.846                          | - 25.069                  |
| Vermögenszuwachs <sup>3)</sup>                                                                                        | 93.519                     | 134.317                           | 175.363                   |
| Rendite p.a. nach Steuern <sup>3)</sup>                                                                               | 5,19 %                     | 6,50 %                            | 7,54 %                    |
| <b>3. Instandhaltung/Reparaturen</b>                                                                                  |                            |                                   |                           |
| Veränderung der Kostenposition Instandhaltung/Revitalisierung/Großreparatur um +/- 20 % <sup>5)</sup>                 |                            |                                   |                           |
| Summe Ausschüttungen 2003-2020 <sup>1)</sup>                                                                          | 109.100<br>(Verr. ab 2009) | 110.900                           | 112.400<br>(Erh. ab 2005) |
| Veräußerungserlös <sup>2)</sup>                                                                                       | 147.243                    | 147.263                           | 147.256                   |
| Saldo Steuerzahlungen 2002-2020 <sup>3)</sup>                                                                         | - 21.199                   | - 21.846                          | - 22.620                  |
| Vermögenszuwachs <sup>3)</sup>                                                                                        | 133.144                    | 134.317                           | 135.036                   |
| Rendite p. a. nach Steuern <sup>3)</sup>                                                                              | 6,45 %                     | 6,50 %                            | 6,53 %                    |
| <b>4. Veräußerungserlös <sup>6)</sup></b>                                                                             |                            |                                   |                           |
| Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete um +/- 20 %                                                           | 11,2 fache                 | 14,0 fache                        | 16,8 fache                |
| Summe Ausschüttungen 2003-2020 <sup>1)</sup>                                                                          | 110.900                    | 110.900                           | 110.900                   |
| Veräußerungserlös <sup>2)</sup>                                                                                       | 106.911                    | 147.263                           | 187.614                   |
| Saldo Steuerzahlungen 2002-2020 <sup>3)</sup>                                                                         | - 21.846                   | - 21.846                          | - 21.846                  |
| Vermögenszuwachs <sup>3)</sup>                                                                                        | 93.833                     | 134.317                           | 174.536                   |
| Rendite p.a. nach Steuern <sup>3)</sup>                                                                               | 5,24 %                     | 6,50 %                            | 7,49 %                    |
| <b>5. Zusammentreffen der wesentlichen Einflussfaktoren<sup>7)</sup></b>                                              |                            |                                   |                           |
| 1. Inflationsrate                                                                                                     | - 20 %                     |                                   | + 20 %                    |
| 2. Anschlussvermietung                                                                                                | - 20 %                     |                                   | + 20 %                    |
| 3. Instandhaltung/Reparaturen                                                                                         | + 20 %                     |                                   | - 20 %                    |
| 4. Verkaufserlös (Vielfaches)                                                                                         | - 20 %                     |                                   | + 20 %                    |
| Summe Ausschüttungen 2003-2020 <sup>1)</sup>                                                                          | 94.950<br>(Verr. ab 2009)  | 110.900                           | 129.100<br>(Erh. ab 2005) |
| Veräußerungserlös <sup>2)</sup>                                                                                       | 67.795                     | 147.263                           | 254.046                   |
| Saldo Steuerzahlungen 2002-2020 <sup>3)</sup>                                                                         | - 15.226                   | - 21.846                          | - 29.628                  |
| Vermögenszuwachs <sup>3)</sup>                                                                                        | 45.519                     | 134.317                           | 251.519                   |
| Rendite p.a. nach Steuern <sup>3)</sup>                                                                               | 3,14 %                     | 6,50 %                            | 9,08 %                    |

Wegen der Vergleichbarkeit mit der Beispielrechnung auf S. 84/85 wurden dieselben Annahmen getroffen. Es wurde ein Gesellschaftsbeitritt zum 30.06.2002 unterstellt.

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

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

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

<sup>4)</sup> Mietänderung für Anschlussvermietung um +/- 20 % wie folgt:  
- real-/toom im 241. Monat (20 Jahre Festmietzeit)  
- Praktiker im 205. Monat (17 Jahre Festmietzeit)  
- expert TechnoMarkt im 181. Monat (15 Jahre Festmietzeit)  
- mister + lady Jeans im 85. Monat (7 Jahre Festmietzeit)  
- restliche Fachmärkte im 121. Monat (10 Jahre Festmietzeit)

<sup>5)</sup> Es wurden sowohl die laufenden Instandhaltungskosten der Jahre 2002-2020 um +/- 20 % verändert, als auch die Revitalisierungskosten im Jahr 2011 und die Kostenposition „Großreparatur“ im Jahr 2016.

<sup>6)</sup> Bezüglich der Berechnung des Veräußerungserlöses verweisen wir auf den Abschnitt „Projektion des Veräußerungserlöses“. Das Vielfache, zu dem eine Immobilie veräußert werden kann, spiegelt einerseits die herrschenden Verhältnisse am Kapitalmarkt wieder, ist andererseits aber auch Ausdruck der Qualität und Knappheit und der Erwartungen für die Zukunft einer Immobilie. Diesbezüglich verweisen wir auf den Abschnitt „Wertigkeit einer strategischen Einzelhandelsimmobilie“.

<sup>7)</sup> Es ist darauf hinzuweisen, daß das Zusammentreffen der hier dargestellten wesentlichen Einflussfaktoren eher unwahrscheinlich ist.

**Anmerkung:**  
Die Finanzierungskosten in der gesamten Prognoseperiode sind bis auf die zum 01.10.2010 zu vereinbarende Kreditmarge fixiert. Auf die Darstellung der Auswirkungen einer Veränderung der Kreditmarge um +/- 20 % (entsprechend 0,13 %-Punkten) wird wegen Geringfügigkeit verzichtet.

Hinweis: Bei den gewählten Veränderungen handelt es sich um eine beispielhaft angenommene Entwicklung, die keinesfalls die maximalen Veränderungen darstellt. Es sind höhere Abweichungen bis zum unwahrscheinlichen, jedoch nicht ausschließbaren Totalverlust möglicherweise.

# Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

## GESELLSCHAFTSVERTRAG

### § 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt *InCenter* Dachau KG.
2. Sitz der Gesellschaft ist München.
3. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

### § 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere von Eigentum am zu errichtenden Objekt Fachmarktzentrum *InCenter* in Dachau, 'Am Schwarzen Graben'.
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) ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Einlage
  - b) Herr Dr. Günter Lauerbach, München; mit einer Einlage von € 255.645,94 (DM 500.000).
2. Gründungskommanditisten sind: Herr Uwe Hauch, München, mit einer Einlage von € 255.645,94 (DM 500.000).

#### Anmerkung:

Die Namen der weiteren Gründungskommanditisten mit einer Gesamteinlage von € 1.891.779,96 (DM 3.700.000) werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

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 Abschlußentsprechender 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 Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

Durch die Annahme der Zeichnungserklärung

durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach, wird der Beitritt zur Gesellschaft wirksam.

### § 4 Kapital, Haftung

1. Das Kommanditkapital teilt sich in zwei Gruppen auf:

- a) Gründungskommanditisten mit Kapitaleinlagen von € 2.147.425,90 (DM 4.200.000)
- b) Neukommanditisten mit Kapitaleinlagen von € 37.579.953,27 (DM 73.500.000) incl. Agio

Die Kapitaleinlagen der Neukommanditisten bis zur Neufassung des Gesellschaftsvertrages lauten über DM 10.000 zuzüglich 5 % Agio oder über einen durch DM 5.000 teilbaren höheren Betrag zuzüglich 5 % Agio. Die Kapitaleinlagen der Neukommanditisten ab Neufassung des Gesellschaftsvertrages lauten über € 10.000 (DM 19.558,30) zuzüglich 5 % Agio oder über einen durch € 5.000 (DM 9.779,15) teilbaren höheren Betrag zuzüglich 5 % Agio.

Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf € 37.579.953,27 (DM 73.500.000) incl. Agio begrenzt.

Ein sich ergebender Differenzbetrag von bis zu € 5.000 ist zulässig und wird von einem Gesellschafter (Komplementär oder Kommanditist) übernommen.

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt unter Einschluß der Gesellschafter nach § 3 Ziffer 1 b € 39.983.025,11 (DM 78.200.000).

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 Nachschufspflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

2. Die Kapitaleinzahlungen der Gründungskommanditisten gem. § 3 Ziffer 1 b) und 2 sind spätestens zum 31.12.2000 auf das Konto der Gesellschaft zu leisten. Die Einzahlungen der Neukommanditisten sind sofort nach Annahme der Zeichnungserklärung durch Herrn Dr. Lauerbach fällig.

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

3. Gerät der Kommanditist mit einer fälligen Rate seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der persönlich haftende Gesellschafter Dr. Günter Lauerbach ungeachtet der unter Ziffer 2 getroffenen Regelung namens der übrigen Gesellschafter das Beteiligungsverhältnis kündigen.

In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der KG nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von 4 Wochen nach Ausübung der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt der Kommanditist nicht am Ergebnis der KG teil.

4. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die KG die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlungen beschränken. Das Agio bemißt sich in diesem Fall nach der Höhe der ursprünglich vereinbarten Kapitaleinlage.

### § 5 Gesellschafterkonten

1. Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter gemäß § 4 sind auf festen Kapitalkonten I zu verbuchen. Sie sind unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung sowie für den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben. Die Einlagen auf diesen Konten sind unverzinslich.

2. Neben den festen Kapitalkonten I werden für jeden Gesellschafter bewegliche Kapitalkonten II für Gewinn- und Zinsgutschriften, Verlustanteile, Entnahmen und Einzahlungen, soweit sie nicht vereinbarungsgemäß eine Kapitaleinlage darstellen, geführt.

### § 6 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach. Er ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen.

Er ist vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Absatz 2 und 112 HGB sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind.

Die ABA 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



# Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

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. Herrn Uwe Hauch wird für diesen Fall bereits jetzt aufschiebend bedingt entsprechende Generalvollmacht erteilt.

Für den Fall, daß Herr Uwe Hauch zu diesem Zeitpunkt nicht mehr Gesellschafter ist, muß eine andere natürliche Person aus dem Kreis der Gesellschafter bestimmt werden.

Die Vergütung für die Tätigkeit der Geschäftsführung und Vertretung wird auf Vorschlag der persönlich haftenden Gesellschafterin, ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, durch Gesellschafterbeschlüsse entschieden.

Im übrigen wird auf § 13 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

3. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung und für die Geschäftsführung eine im § 11 geregelte Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen. Im übrigen werden ihm nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt.

4. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 Abs. 1 HGB hinausgehen, kann der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen.

Solche Handlungen sind insbesondere:

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

b) die Eingehung von Verbindlichkeiten aller Art, die insgesamt € 50.000 p.a. übersteigen, es sei denn, es handelt sich um erforderliche Reparaturarbeiten am Mietgegenstand,

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

d) der Abschluß von Anstellungsverträgen.

5. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß § 8 durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 4.

Zu solchen Handlungen gehören auch Rechtsgeschäfte Grundstücke betreffend, soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich sind oder werden, sofern dadurch der Investitionsaufwand nach § 8 um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und dadurch die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten nicht oder nur ganz unwesentlich berührt werden.

Insbesondere bedarf der Grundstückskaufvertrag betreffend den Grundstückserwerb und die Errichtung des Investitionsgegenstandes InCenter Dachau nicht der Zustimmung gem. § 6 Abs. 4.

6. Der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 4 bedarf es auch nicht zum Abschluß neuer Mietverträge und zur Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Ausnutzung einer günstigen Zinssituation.

Hierunter fällt auch das Recht, die Neukonditionierung ganz oder teilweise mit einem anderen Gläubiger zu vereinbaren, sofern dadurch die wirtschaftlichen Interessen der Gesellschaft nicht beeinträchtigt werden.

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

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

## § 7 Beirat

1. Zur Überwachung, Beratung und Unterstützung der Geschäftsführung kann ein Beirat bestellt werden, der aus drei Mitgliedern besteht und der durch die Gesellschafterversammlung gewählt wird.

2. Die Amtszeit der Beiräte beträgt drei Jahre. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in welchem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet.

Die Amtszeit der Beiräte endet nach Abschluß der Gesellschafterversammlung, die über die Feststellung des Jahresabschlusses für das dritte Geschäftsjahr nach Bestellung des Beirats beschließt. Wiederwahl eines Beirats ist zulässig.

3. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben. Er ist berechtigt, von der Geschäftsführung Bericht über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen; er ist jedoch nicht berechtigt, der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der Geschäftsführung Weisungen zu erteilen.

Soweit in der Geschäftsordnung nicht oder nicht anders geregelt, sind die Bestimmungen dieses Vertrages auf den Beirat entsprechend anzuwenden. Der Beirat kann aus seiner Mitte einen Vorsitzenden bestimmen, der die Rechte des Beirats nach außen vertritt.

4. Die Gesellschafterversammlung kann die Beiräte jederzeit abberufen. Dabei sind

gleichzeitig eine entsprechende Anzahl von Beiratsmitgliedern für den Rest der Amtsperiode nachzuwählen.

Scheidet ein Beiratsmitglied vor Zuwahl eines anderen Beiratsmitglieds aus, ist der Beirat auch ohne das ausscheidende Mitglied ordnungsgemäß besetzt.

Die Amtszeit des zugewählten Beiratsmitglieds endet mit der regulären Amtszeit des Beirats.

5. Die Beiratsmitglieder haben Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen, die im Zusammenhang mit Beiratssitzungen entstehen. Die Gesellschafterversammlung beschließt über die Höhe der Vergütung für die Tätigkeit der Beiratsmitglieder; die Geschäftsführung schlägt hier zunächst ab Mietbeginn eine jährliche Gesamtvergütung von DM 6.000 vor.

## § 8 Finanz- und Investitionsplan

### I. Nettoinvestitionsaufwand TDM TDM

#### A. Mittelverwendung

|                                             |           |            |
|---------------------------------------------|-----------|------------|
| Grundstück                                  | 43.500,00 |            |
| Gebäude                                     | 61.175,65 | 104.675,65 |
| Grunderwerbsteuer                           | 4.249,83  |            |
| Makler                                      | 1.046,76  |            |
| Notar- und Grundbuchkosten                  | 375,00    | 5.671,59   |
| Vermittlung                                 |           |            |
| Finanzierung                                | 2.197,32  |            |
| Platzierungsgarantie                        | 1.100,00  |            |
| Prospektprüfung, Rechts- und Steuerberatung | 240,26    |            |
| Prospektkosten                              | 232,00    |            |
| Konzeption                                  | 174,00    |            |
| Bauabnahme                                  | 95,00     |            |
| Anderkontenführung                          | 46,40     |            |
| Zinsen und Ausschüttungen                   | 4.561,27  |            |
| Beschaffung                                 |           |            |
| Gesellschaftskapital                        | 9.696,00  |            |
| Standortgutachten                           | 30,50     |            |
| Eintragung Handelsregister                  | 117,00    |            |
| Unvorhergesehenes, Sonstiges                | 126,83    | 18.616,58  |
|                                             |           | 128.963,82 |

#### B. Mittelherkunft

|                                 |           |            |
|---------------------------------|-----------|------------|
| Anteiliges Gesellschaftskapital | 65.280,00 |            |
| Langfristiges Fremdkapital      | 63.683,82 | 128.963,82 |

## II. Sonstige Aufwendungen Initialphase

| A. Mittelverwendung             | TDM       | TDM       |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Disagio                         | 6.368,38  |           |
| Zinsvorauszahlung               | 6.368,38  |           |
| Liquiditätsreserve              | 183,24    | 12.920,00 |
| <b>B. Mittelherkunft</b>        |           |           |
| Anteiliges Gesellschaftskapital | 12.920,00 | 12.920,00 |

## III. Gesamtinvestitionsaufwand

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Nettoinvestitionsaufwand           | 128.963,82 |            |
| Sonstige Aufwendungen Initialphase | 12.920,00  | 141.883,82 |
| Gesellschaftskapital               | 78.200,00  |            |
| Langfristiges Fremdkapital         | 63.683,82  | 141.883,82 |

### § 8 a Finanz- und Investitionsplan (in T€)

#### I. Nettoinvestitionsaufwand T€ T€

|                                             |           |           |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>A. Mittelverwendung</b>                  |           |           |
| Grundstück                                  | 22.241,20 |           |
| Gebäude                                     | 31.278,61 | 53.519,81 |
| Grunderwerbsteuer                           | 2.172,90  |           |
| Makler                                      | 535,20    |           |
| Notar- und Grundbuchkosten                  | 191,73    | 2.899,83  |
| Vermittlung                                 |           |           |
| Finanzierung                                | 1.123,47  |           |
| Platzierungsgarantie                        | 562,42    |           |
| Prospektprüfung, Rechts- und Steuerberatung | 122,84    |           |
| Prospektkosten                              | 118,62    |           |
| Konzeption                                  | 88,96     |           |
| Bauabnahme                                  | 48,57     |           |
| Anderkontenführung                          | 23,72     |           |
| Zinsen und Ausschüttungen                   | 2.332,14  |           |
| Beschaffung                                 |           |           |
| Gesellschaftskapital                        | 4.957,49  |           |
| Standortgutachten                           | 15,59     |           |
| Eintragung Handelsregister                  | 59,82     |           |
| Unvorhergesehenes, Sonstiges                | 64,85     | 9.518,51  |
|                                             |           | 65.938,15 |
| <b>B. Mittelherkunft</b>                    |           |           |
| Anteiliges Gesellschaftskapital             | 33.377,13 |           |
| Langfristiges Fremdkapital                  | 32.561,02 | 65.938,15 |

## II. Sonstige Aufwendungen Initialphase

| A. Mittelverwendung             | T€       | T€       |
|---------------------------------|----------|----------|
| Disagio                         | 3.256,10 |          |
| Zinsvorauszahlung               | 3.256,10 |          |
| Liquiditätsreserve              | 93,69    | 6.605,89 |
| <b>B. Mittelherkunft</b>        |          |          |
| Anteiliges Gesellschaftskapital | 6.605,89 | 6.605,89 |

## III. Gesamtinvestitionsaufwand

|                                    |           |           |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Nettoinvestitionsaufwand           | 65.938,15 |           |
| Sonstige Aufwendungen Initialphase | 6.605,89  | 72.544,05 |
| Gesellschaftskapital               | 39.983,03 |           |
| Langfristiges Fremdkapital         | 32.561,02 | 72.544,05 |

### § 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. Beschlüßfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. die Einberufungsschreiben den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilte Adresse abgesandt wurden. Die Beweislast, daß eine Adressenänderung oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter.
5. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages einschließlich Kapitalerhöhungen und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch

eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Bei der schriftlichen Beschlußfassung sind sämtliche, innerhalb von 4 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post, der Gesellschaft zugegangenen Stimmen zu berücksichtigen; später zugegangene Stimmen sind von der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

6. Bei der Beschlußfassung gewähren je EUR 1 eines Kapitalanteils eine Stimme.

7. Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen, das von dem persönlich haftenden Gesellschafter zu unterzeichnen und an alle Gesellschafter zu versenden ist. Beschlüsse der Gesellschafter können nur 4 Wochen nach Absendung des Protokolls angefochten werden.

### § 10 Geschäftsjahr, Jahresabschluß

1. Die Gesellschaft nimmt am Tage des Abschlusses dieses Gesellschaftsvertrages ihre Tätigkeit auf. Sie wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Für die Zeit vom Beginn der Gesellschaft bis zum 31.12.2000 wird ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet.

2. Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres hat der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Lauerbach, für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Einnahmen-/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 Mehrheitsbeschluß der Gesellschafter.

3. Der Jahresabschluß und die Einnahmen-/Überschußrechnung sind von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen und mit einem Testat zu versehen.

4. Die Kommanditisten haben das Recht, die Richtigkeit der Einnahmen-/Überschußrechnung, des Jahresabschlusses sowie des Auszugs über das Kapitalkonto II durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

### § 11 Gewinnverteilung, Ausschüttung

1. Der persönlich haftende Gesellschafter,

# Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Herr Dr. Günter Lauerbach, ist vorab im Verhältnis zu den übrigen Gesellschaftern mit 1% am steuerlichen Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Im Falle der Verlustbeteiligung ist der persönlich haftende Gesellschafter nur dann zum Ausgleich des Verlustes gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, wenn dies die Liquiditätslage der Gesellschaft erfordert. Nur in diesem Falle darf er darüber hinaus seine Vorwegvergütung auch im Verlustfalle nicht entnehmen.

2. Der persönlich haftende Gesellschafter mit seiner Komplementäreinlage und die Gründungskommanditisten gem. § 3 Ziffer 1 b und 2 erhalten in den Jahren 2001 bis einschließlich 2005 zusätzlich neben ihrer anteiligen Ausschüttung bezogen auf die Beteiligungshöhe eine Sonderausschüttung von 8 % p.a..

3. Das nach vorstehender Ziffer 1 verbleibende steuerliche Ergebnis des Jahres 2000 wird an den Komplementär mit seiner Komplementäreinlage, an die Gründungskommanditisten mit dem Gründungskapital und an die in 2000 der Gesellschaft beitretenen Neukommanditisten entsprechend ihrer jeweiligen prozentualen Beteiligung am Gesamtkapital, das im Jahr 2000 der Gesellschaft beitrug, verteilt

4. Das Ergebnis 2001 wird nach dem Vorwegabzug gem. Ziffer 1 wie folgt verteilt:

Der persönlich haftende Gesellschafter mit seiner Komplementäreinlage, die Gründungskommanditisten und die Neukommanditisten, die bereits 2000 der Gesellschaft beitraten, erhalten ein ausgeglichenes steuerliches Ergebnis (Null-Ergebnis) zugewiesen.

Das verbleibende steuerliche Ergebnis wird anteilig auf die Neukommanditisten verteilt, die 2001 der Gesellschaft beitreten. Die Verteilung erfolgt nach der prozentualen Beteiligung am in 2001 beigetretenen Neukommanditkapital.

Das steuerliche Ergebnis 2002 wird nach dem Vorwegabzug gem. Ziffer 1 wie folgt verteilt:

Alle Gesellschaftergruppen – der persönlich haftende Gesellschafter mit seiner Komplementäreinlage, die Gründungskommanditisten, die Neukommanditisten, die in 2000 der Gesellschaft beitraten, die Neukommanditisten, die in 2001 der Gesellschaft beitraten und die Neukommanditisten, die der Gesellschaft in 2002 beitreten, erhalten Ergebnisanteile in der prozentualen Höhe zugewiesen, wie sie der prozentualen Beteiligung der Gesellschaftergruppe am Gesellschaftskapital insgesamt entsprechen. Für die Gesellschaftergruppen, die der Gesellschaft schon vor dem Jahr 2002 beitraten, geschieht dies unter Berücksichtigung der zugewiesenen Ergebnisse der Jahre 2000 und 2001.

Die Verteilung der Ergebnisse innerhalb der Gesellschaftergruppen erfolgt nach der prozentualen Beteiligung des Gesellschafters am

Gesellschaftskapital der jeweiligen Gesellschaftergruppe.

Ziel der Ergebnisverteilung ist es, in 2000, 2001 und 2002 und ggf. auch noch in den Folgejahren eine ergebnismäßige Gleichstellung aller Gesellschafter im Verhältnis ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital herzustellen.

Werbungskosten- und/oder Einnahmen-Überschüsse werden deshalb solange abweichend von der Beteiligungshöhe auf die Gesellschafter verteilt, bis sie ergebnismäßig gleichgestellt sind. Läßt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen des Beteiligungszeitpunktes der Kommanditisten nicht erreichen, ist die Gesellschaft lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht.

Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

5. Ab 2003 wird ein im Jahresabschluß ausgewiesenes steuerliches Ergebnis nach Berücksichtigung des Vorwegabzuges gem. Ziffer 1 an die Gesellschafter entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesamtkapital verteilt.

Sollte die unter Ziffer 4 beschriebene Ergebnisgleichstellung noch nicht erreicht sein, werden die steuerlichen Ergebnisse analog Ziffer 4 weiterhin abweichend verteilt.

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

7. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen/Erfordernisse (z. B. Aufbau der Liquiditätsreserve) benötigt werden, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Alle Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen ohne Agio am Ausschüttungsvolumen beteiligt. Daneben erhält der persönlich haftende Gesellschafter, Dr. Günter Lauerbach, entsprechend Absatz 1 vorweg 1% des Ausschüttungsvolumens. Er erhält diesen Vorweganteil jedoch nicht für die Sonderausschüttungen gem. Ziffer 2. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlage (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

8. Die Gesellschafter erhalten im Beitrittsjahr 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 Kalandertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Monats zugrunde gelegt.

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

## § 12 Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Bis zum 31.12.2006 darf eine Veräußerung oder schenkungsweise Übertragung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des geschäftsführenden Komplementärs erfolgen. Der Komplementär und die Gründungskommanditisten dürfen bis zum 31.12.2006 ihre Einlage weder veräußern noch schenkungsweise übertragen.

2. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten.

3. Die Abtretung und die Verfügung wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer dem § 3 Absatz 2 entsprechenden, notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

4. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 4.

## § 13 Tod eines Gesellschafters

1. Beim Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über,

a) die Erben sind oder

b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Kapitalanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang dieses Kapitalanteils innerhalb von drei Monaten seit dem Tod schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

3. Dabei ist auszuschließen, daß durch Übergang der Kapitalanteile gem. Ziffer 1 und 2 Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 2.500 (DM 4.889,58) sind. In einem solchen Fall verpflichten sich die Personen nach Ziffer



1, untereinander Regelungen zu treffen, die diesen Mindestkapitalanteil berücksichtigen.

4. Scheidet der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, durch Tod aus der Gesellschaft aus, so übernimmt der Gründungskommanditist Herr Uwe Hauch zeitgleich die Geschäftsführung und Vertretung. Die Gesellschafterversammlung hat im übrigen binnen angemessener Frist zu entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschafters, Herrn Dr. Günter Lauerbach, tritt. Im übrigen wird auf § 6 Ziffer 2 verwiesen.

5. Ist ein Kapitalanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 bis 3 bei Eintritt der Nacherbschaft sinngemäß.

6. Die Ausübung der Gesellschafterrechte durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

#### § 14 Kündigung eines Gesellschafters

1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2021 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 Ausschuß

Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus:

a) mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Konkurs- oder gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;

b) mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, daß der Gesellschafter den 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 Ausschuß der Liquidation im Wege der Anwachsung über.

2. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz.

Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes. Das Auseinandersetzungsguthaben einschließlich etwaiger stiller Reserven berechnet sich nach dem Wert der Gesellschaftsbeteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens bzw. zum Ende des vorausgegangenen Geschäftsjahres. Der Verkehrswert der Immobilie der Gesellschaft ist von einem bei einer deutschen Industrie- und Handelskammer bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Die Kosten für die Ermittlung des anteiligen Vermögens sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Ausscheidungsgrund nach § 15 a) oder b) erfüllt.

3. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 7 % p.a. zu verzinsen und in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlaßt ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet wird.

Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der verbleibenden Gesellschafter die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Immobilie auszusetzen, sofern der ausscheidende Gesellschafter anstelle einer Verzinsung weiter die seiner früheren Beteiligung abzüglich der bereits zurückerstatteten Beteiligungsbeträge entsprechende Ausschüttung wie ein Gesellschafter erhält.

Die Gesellschaft ist im übrigen berechtigt, den sich aufgrund der nach § 16 Abs. 2 zu erstellenden Auseinandersetzungsbilanz 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 Auseinandersetzungsbilanz ergebende Wert.

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

#### § 17 Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den persönlich haftenden, zur Geschäftsführung berechtigten Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschlüssen 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.

# Prospektverantwortung

Für den Inhalt des Prospektes sind nur die bis zum Datum der Prospektherausgabe bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich.

Alle Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Dafür übernimmt der Herausgeber die Haftung.

Eine Haftung für Angaben Dritter kann der Herausgeber nicht übernehmen.

Es kann auch keine Haftung dafür übernommen werden, daß die zuständigen Finanzbehörden bei vorgeschriebenen steuerlichen Überprüfungen die Prospektangaben nach Grund und Höhe bestätigen.

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

Datum des Prospekts:  
28. März 2002

## Prospektherausgeber:

Firma:  
ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Sitz:  
Landsberger Straße 439,  
81241 München

Rechtsform:  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Handelsregister:  
HRB 44991 München

Tag der ersten Eintragung:  
19.10.1972

Unternehmensgegenstand:  
Planung von Industrie- und Leasingfinanzierungen im In- und Ausland

Stammkapital: DM 1.000.000;  
davon einbezahlt: DM 1.000.000

Wesentlich beteiligter geschäftsführender Gesellschafter:  
Dr. Günter Lauerbach

geschäftsansässig:  
Landsberger Straße 439,  
81241 München

## Bild- und Kartennachweis:

Luftbild Fonds-Objekt „RING-CENTER“ S. 3  
Luftbild Fonds-Objekt Plauen, S. 3  
Luftbilder InCenter Dachau: S. 6, 7, 23, 65  
Luftbild Fonds-Objekt „Portitz-Treff“ Leipzig, S. 11  
Luftbild Zittau: S. 11  
Luftbilder S. 17, 18/19  
Landkarten S. 6, 10, 14, 16, 29  
Schnellbahn-Netzplan S. 15  
Stadtplan S. 21  
Fotos „Centro“ S. 59, 60  
„Kunst am Bau“ S. 63, 64, 66, 67  
Fotos S. 1, 12, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 39,  
42, 43, 44, 51, 57, 58, 61, 66, 69, 85  
Sonstige Fotos:

Jürg Püntener Aerial Surveys, 55294 Bodenheim  
Stuttgarter Luftbild Elsässer GmbH, 70621 Stuttgart  
Luftbildverlag Hans Bertram, Haar  
Fotografie H. Timmermann, 2610 WILRIJK-BELGIUM  
Sachsenluftbild Dresden  
Amt für Wirtschaftsförderung Große Kreisstadt Dachau  
© Mairs Geographischer Verlag, Ostfildern  
MVV Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH  
© Falk-Verlag, Ostfildern  
Centro Discotheken GmbH & Co. Betriebs KG, Dachau  
Prof. Dr. Ing. Hartmut Schmidt/Kurt Lehr, FH München

Foto Sessner, Dachau  
ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München





---

Herausgeber des Emissionsprospektes:



**ILG**

PLANUNGSGESELLSCHAFT  
FÜR INDUSTRIE- UND LEASING-  
FINANZIERUNGEN MBH

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 0 89/88 96 98-0, Fax: 0 89/88 96 98-11

e-mail: [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)

Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)

Vertriebsbeauftragter: