



Immobilien-Fonds Nr.

**31**

**Monatliche Auszahlung**





Immobilien-Fonds Nr. 31

# Giesler-Galerie Brühl Fachmarktzentrum Euskirchen



## **Hinweis nach dem Verkaufsprospektgesetz**

Gemäß § 8f Verkaufsprospektgesetz (VerkProspG) in Verbindung mit der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) sind wir als Anbieter dieser Vermögensanlage verpflichtet, einen Prospekt nach den o.g. Vorschriften zu veröffentlichen. Der zu erstellende Prospekt ist vor seiner Veröffentlichung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu übermitteln und darf erst veröffentlicht werden, wenn die BaFin die Veröffentlichung gestattet hat.

**Gemäß § 8g i.V.m. § 2 Abs. 2 S.2 VermVerkProspV sind wir dazu verpflichtet darauf hinzuweisen, dass die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die BaFin ist.**

### **Angabenvorbehalt:**

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

Eine Haftung für Angaben Dritter kann der Herausgeber nicht übernehmen.

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.

## Erklärung des Prospektherausgebers

Die Angaben und Zahlenbeispiele in diesem Beteiligungsprospekt wurden nach gewissenhafter Prüfung und mit großer Sorgfalt vom Initiator erstellt. Grundlage hierfür waren die gesetzlichen Vorschriften und Verordnungen, Erlasse sowie vertragliche Vereinbarungen. Eine Haftung für den Eintritt der Kosten-, Liquiditäts- und Steuerprognosen sowie für zukünftige Abweichungen durch rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Änderungen kann nicht übernommen werden.

Die im Beteiligungsprospekt dargestellten Pläne, Zeichnungen und Abbildungen sind unverbindliche Illustrationen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit.

Der Beteiligungsprospekt kann für den Anleger nur eine Informationsgrundlage über das Beteiligungsangebot darstellen. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds fehlen, sollten daher keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschaltung von Fachberatern beraten zu lassen.

Der Prospektherausgeber hat diesen Verkaufsprospekt nach Maßgabe des Entwurfs einer Neufassung des IDW Standards „Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen“ (IDW ES 4 n. F.), Stand 07.07.2005, sowie anhand des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) bzw. der auf der Grundlage des VerkProspG erlassenen Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (VermVerkProspV) erstellt.

Nach Kenntnis des Prospektherausgebers bestehen über die in diesem Verkaufsprospekt genannten hinaus keine weiteren für die Anlageentscheidung des Anlegers relevanten, das Anlageobjekt betreffende Vereinbarungen. Für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes sind ausschließlich die bis zum Zeitpunkt seiner Aufstellung bekannten und erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Es können sich jedoch auch nach diesem Zeitpunkt Änderungen, Entwicklungen oder Erkenntnisse ergeben, die von wesentlicher Bedeutung für die angebotene Vermögensanlage sein können; insoweit wird ausdrücklich auf die im Kapitel „Risiken“ dargestellten Risiken verwiesen.

Der Prospektherausgeber erklärt, dass die Immobilien selbst, ihre Finanzierung, Nutzung oder Verwertung betreffende Vereinbarungen zwischen dem Prospektherausgeber und mit ihm verbundener Unternehmen dargestellt sind. Darüber hinausgehende Vereinbarungen über Provisionen, Rabatte oder sonstige Rückgewähr, die nicht der Fondsgesellschaft zugute kommen, Kompensationsgeschäfte oder Ergebnisbeteiligungen bestehen nicht.

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH mit Sitz in München übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospektes, versichert, dass die genannten tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, die für die Beurteilung der Vermögensanlage notwendig sind, richtig und vollständig wiedergegeben wurden und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

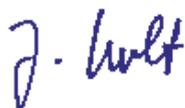
Der Verkaufsprospekt wurde aufgestellt am:

München, den 21.11.2005

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH



Uwe Hauch  
(Geschäftsführer)



Jürgen Kraft  
(Prokurist)

# Inhalt

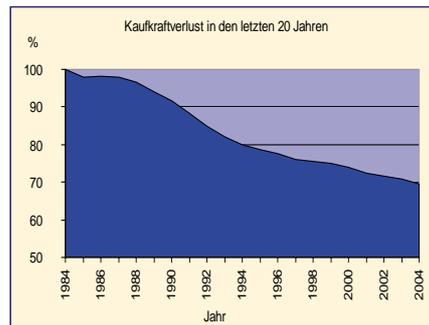
	Seite
<u>Erklärung des Prospektherausgeber</u>	3
<u>Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage</u>	5
<u>ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2005</u>	6
<u>Das Angebot im Überblick</u>	8
<u>Beteiligungsstruktur</u>	12
<u>Die Risiken</u>	14
<u>ILG – Kompetenz bei Handelsflächen</u>	18
<u>ILG-Leistungsbilanz zum 31.12.2004</u>	20
<u>Investitionskriterien für Einzelhandelsflächen</u>	22
<u>Die Fondsimmoblie in Brühl</u>	24
<u>Die Fondsimmoblie in Euskirchen</u>	48
<u>Finanzierung</u>	60
<u>Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2006 (Prognose)</u>	61
<u>Prognoserechnungen</u>	
➤ Brühl und Euskirchen KG für die Jahre 2006 bis 2025	62
➤ Fonds KG für die Jahre 2006 bis 2025	64
➤ Prognose möglicher Verkaufserlöse im Jahr 2025	67
➤ Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 für die Jahre 2005 bis 2025	68
<u>Sensitivitätsanalyse (Prognose)</u>	70
<u>Steuerliche Grundlagen</u>	72
<u>Rechtliche Grundlagen</u>	82
<u>Mittelfreigabevereinbarung</u>	99
<u>Eröffnungsbilanz / Zwischenbilanz</u>	100
<u>Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2005, 2006, 2007 (Prognose)</u>	101
<u>Cash-Flow-Prognose</u>	102
<u>Vertragsbeziehungen</u>	103
<u>Angaben zum Emittenten</u>	106
<u>Abwicklungshinweise</u>	107
<u>Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV – Negativtestat –</u>	108
<u>Verbraucherinformation für den Fernabsatz</u>	110
<u>Gesellschaftsvertrag</u>	112
<u>Glossar</u>	116
<u>Bild- und Kartennachweis</u>	119
<u>Anlage Beitrittserklärung</u>	

# Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

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

Wichtige Kriterien für die Beurteilung geschlossener Immobilienfonds sind:

1. Attraktive Barausschüttung von derzeit zwischen 6 % und 7 % p.a., die sich im Falle besonders konservativer Fonds nach Tilgung aufgenommener Fremdmittel verstehen.  
Mietverträge mit Mietern guter Bonität sichern in der Regel die Mieterträge ab. Abschreibungen auf das Immobilienvermögen führen zu Ausschüttungen, die je nach Art der Immobilie, dem Finanzierungsgrad etc. dann teilweise nicht steuerbar anfallen.
2. Der Wert der Fondsimmobilie wird von verschiedenen Faktoren bestimmt, wie
  - a) einem für die gegenwärtige und für alternative Nutzung jetzt und langfristig geeigneten Standort;
  - b) dem Alter und Zustand der Immobilie bei Erwerb (Stichwort Reparaturstau);
  - c) allgemeinen Umfelddaten, wie z. B. Bevölkerungsdichte im unmittelbaren Einzugsgebiet, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung, Infrastruktur.
3. Strategische Einzelhandelsimmobilien von hoher regionaler Bedeutung und mit guten Mietern ermöglichen Wertehalt, Chancen auf Werterhöhung und Ausschüttungen, die nur in geringem Umfang konjunkturbestimmt sind.
4. Die Erwerbskosten der Beteiligungsgesellschaft, die Aufschläge und daraus folgend der Abgabepreis, beeinflussen im hohem Maße die Rendite. Aufschläge sollten in der Regel 2 Jahresmieten nicht erheblich überschreiten.
5. Der Anleger bei einem Fonds mit gewerblichen Immobilienbesitz genießt in besonderer Weise Inflationsschutz:



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

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

6. 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 gegenwärtig noch vorbehaltlich möglicher zukünftiger Gesetzesänderungen 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. Inzwischen haben sich Plattformen für den Verkauf derartiger Anteile gefunden.
9. Jede intensiv genutzte Immobilie führt zu Verschleiß und Reparaturaufwand. Eine ausreichende Berücksichtigung solcher Risiken gewährleistet, dass projizierte Ausschüttungen eingehalten werden.

10. Projizierte Mieterhöhungen müssen von realistischen Voraussetzungen ausgehen. Auf die Auswirkungen von Änderungen des Zinssatzes aufgenommener Fremdmittel ist ebenso hinzuweisen wie auf die Folgen von Wechselkursänderungen bei Kreditaufnahme in einer Fremdwährung.

# ILG-Immobilienfonds von 1980–2005

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital in Mio. €	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Anmerkung
1	Verwaltungs- und Lagergebäude	München	4,5	0,6	1981	4.925	verkauft <sup>3)</sup>
2	Büro-, Lager- und Betriebsgebäude	Ulm	8,7	1,6	1982	9.646	verkauft <sup>4)</sup>
3	Betriebs- und Bürogebäude	Herne	5,5	0,9	1983	10.905	verkauft <sup>3)</sup>
4	Zentrallager	Wilhelms- haven	11,2	2,2	1983	17.248	verkauft <sup>3)</sup>
5	Baumarkt	Gifhorn	1,9	0,3	1984	2.450	verkauft <sup>3)</sup>
6	Baumarkt	Nürnberg	3,1	0,5	1984	2.600	verkauft <sup>4)</sup>
7	Fachmarkt- zentrum <sup>1)</sup>	Langweid	4,0	3,7	1984	5.360	
8	Baumarkt	Bocholt	3,1	0,5	1984	3.676	verkauft <sup>3)</sup>
9	Baumarkt	Augsburg	2,3	0,4	1984	4.027	verkauft <sup>4)</sup>
10	Baumarkt	Gersthofen	4,0	0,7	1984	3.800	
11	Baumarkt	Bensheim	2,4	2,2	1984	2.766	verkauft <sup>3)</sup>
12	Zentrallager	Trossingen	15,4	2,9	1985	17.800	verkauft <sup>3)</sup>
13	Supermarkt <sup>1)</sup>	München	2,3	2,2	1987	924	
14	SB-Warenhaus	Homburg/Saar	19,2	3,6	1986	13.258	verkauft <sup>4)5)</sup>
15	SB-Warenhaus	Höchberg	9,0	4,3	1987	9.916	
16	Geschäftshaus	Köln	8,5	4,4	1988	5.114	
17	Bürohäuser	München	8,7	4,2	1987	5.726	
18	Fachmarktzentrum	Heidenheim	27,5	13,2	1989	25.962	
19	Bürohaus	Nürnberg	3,6	2,0	1990	2.294	
20	Bürohaus	Düsseldorf	16,7	10,0	1991	6.103	
<sup>2)</sup>	Nahversorgungs- zentrum <sup>1)</sup>	Biederitz	3,0	1,5	1992/1993	2.085	
21	Fachmarktzentrum	Köthen	18,7	10,3	1993	12.185	
22	Fachmarktzentrum	Stendal	37,5	20,3	1994	24.795	
23	Fachmarktzentrum	Plauen	47,7	27,7	1995	29.331	
24	Nahversorgungs- zentrum	Quedlinburg	8,0	4,6	1996	3.870	
25	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	
26	Einkaufszentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	
27	Fachmarktzentrum Verbrauchermarkt	Zittau Görlitz	31,2	17,7	1996 1998	18.458	
28	Fachmarktzentrum	Offenbach	85,1	34,1	1999	33.485	
29	Fachmarktzentrum	Dachau	72,6	40,0	2001	29.307	
30	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
31	Fachmarktzentrum Fachmarktzentrum	Brühl Euskirchen	58,8	27,4	2006 2005/2006 <sup>6)</sup>	28.626	
<b>Summen:</b>			<b>606,0</b>	<b>287,9</b>		<b>373.737</b>	

<sup>1)</sup> BGB-Fonds, alle anderen in der Rechtsform der KG

<sup>2)</sup> Privatplatzierung

<sup>3)</sup> Beim Verkauf dieser Objekte erzielten die Investoren über die Laufzeit eine Rendite, die weit über der seinerzeit prospektierten lag.

<sup>4)</sup> Beim Verkauf dieser Objekte erzielten die Investoren eine plangemäße prospektierte Rendite.

<sup>5)</sup> Das Objekt wird aufgrund eines bereits abgeschlossenen Kaufvertrages zum 31.12.2005 veräußert.

<sup>6)</sup> Die Giesler-Galerie Brühl wird zur Zeit errichtet, voraussichtlicher Fertigstellungstermin Ende Oktober 2006. Erweiterungsmaßnahmen beim Objekt Euskirchen von ca. 2.300 m<sup>2</sup> im Jahr 2006 möglich.



ILG Fonds Nr. 23, Elster-Park Plauen



ILG Fonds Nr. 27, Dreiländerpark in Zittau



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach



ILG Fonds Nr. 29, InCenter Dachau

## Presse über ILG

„Bedeutender Fondsanbieter“

*Capital*

„...auf Einzelhandelsobjekte spezialisierte ILG...“

*Handelsblatt*

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

*Börsenzeitung*

„kompetenter Initiator“

*G.U.B.*

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

*Fondsprofessionell.de*

„Gesamturteil: Der Anleger erhält mit dem Geschäftsbericht eine sehr detaillierte Information über den Verlauf seiner Beteiligung, die kaum Wünsche offen lässt.“

*Stefan Loipfinger / fondstelegramm.de*  
über die ILG Geschäftsberichte

„Bei der Aufbereitung der Leistungsbilanz wird Offenheit sehr groß geschrieben.“

*DFI-Report*

„Die H.F.S. ermittelt vierteljährlich einen Kaufkurs für ILG Fonds und bietet Anlegern eine Ausstiegsmöglichkeit.“

*Finanztest (Stiftung Warentest)*

„empfehlenswert“

*Fuchsreport (Fuchsbriefe)*

# Das Angebot im Überblick

In diesem Kapitel werden lediglich die wesentlichen Inhalte des Beteiligungsangebotes dargestellt. Für eine abschließende Beurteilung ist erforderlich, sich mit dem gesamten Inhalt dieses Prospektes vertraut zu machen.

## Das Beteiligungsangebot

Der Anleger beteiligt sich als Kommanditist an der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG (Fonds KG). Hiermit sind Stimmrechte sowie die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages verbunden (vgl. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“). Die Fonds KG ist mit jeweils rund 94 % am Gesellschaftskapital der Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG (Brühl KG) und der Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG (Euskirchen KG) beteiligt. Die Brühl KG errichtet die Giesler-Galerie in Brühl, die Ende Oktober 2006 fertiggestellt sein wird. Die Euskirchen KG hat mit Kaufvertrag vom 04.10.2005 das Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße erworben. Mit einer Beteiligung an der Fonds KG investiert der Anleger mittelbar in strategische Handelsimmobilien.

## Strategische Handelsimmobilien

Strategische Handelsimmobilien weisen typischerweise Verkaufsflächen von mindestens 10.000 m<sup>2</sup> auf. Es handelt sich um Immobilien mit besonderem Baurecht. Sie werden sehr selten genehmigt.

## Zielgruppe:

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die sich mit einem Teil ihres Vermögens langfristig mittelbar an Einzelhandelsimmobilien mit attraktiven prognostizierten Ausschüttungen beteiligen möchten. Der Gesellschaftsvertrag sieht eine erstmalige Kündigung der Beteiligung zum 31.12.2025 vor. Der prognostizierte Erfolg der Beteiligung bezieht sich ausschließlich auf Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Interessenten, denen die notwendigen Fachkenntnisse über eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds fehlen, sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschaltung von Fachberatern (z. B. Rechts- oder Steuerberater) aufklären zu lassen. Wir verweisen insbesondere auf die Ausführungen im Kapitel „Risiken“.



**Giesler-Galerie Brühl: im Zentrum das denkmalgeschützte Sudhaus mit Turm (die grau unterlegten Gebäude sind Bestand und gehören nicht zum Fondsobjekt)**

## Fachmarktzentrum Giesler-Galerie Brühl

Bei der noch zu errichtenden Giesler-Galerie in Brühl handelt es sich um ein innerstädtisches Fachmarktzentrum mit einer Nutzfläche von ca. 20.600 m<sup>2</sup>. Das Grundstück, das unmittelbar an die Fußgängerzone anschließt, hat eine Größe von rund 24.000 m<sup>2</sup>. Der Handels- und Dienstleistungsflächenanteil beträgt rund 90 %. Bereits bei Baubeginn/Prospektierung sind 71,45 % vermietet. Der Prospektherausgeber geht aufgrund der Nachfrage davon aus, dass die restlichen Flächen bis zum geplanten Fertigstellungstermin Oktober 2006 vermietet sein werden. Zur Absicherung hat der Altgesellschafter und

Generalübernehmer für eventuell zum Zeitpunkt der Fertigstellung nicht vermietete Flächen eine 10-jährige Anmietungs-garantie abgegeben. Zu den Ankermietern gehören ein toom-SB-Warenhaus, ein ALDI Discounter, ein ProMarkt Elektrofachmarkt und ein C&A Bekleidungshaus.

Gemäß Standortanalyse ist die Giesler-Galerie eine attraktive Ergänzung zur Brühler Innenstadt und wird sich zum wichtigsten Angebotsstandort entwickeln.

Die Stadt Brühl liegt linksrheinisch zwischen Köln und Bonn. Sie zählt zur Zeit über 46.000 Einwohner mit wachsender



**Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße. Die aufgehellten Gebäude (Marktkauf Baumarkt mit Gartencenter) wurden nicht erworben, bilden jedoch mit dem Fondsobjekt eine wirtschaftliche Einheit mit zusammen 19.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Tendenz. Brühl ist ein Kultur- und Wirtschaftsstandort. Das UNESCO-Weltkulturerbe mit den Schlössern Augustusburg und Falkenlust bildet hierfür ebenso die Grundlage wie das Phantasialand, einer der größten Freizeitparks in Europa und das erst am 03.09.2005 eröffnete, neu errichtete Max-Ernst-Museum.

Brühl verfügt über eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft.

### Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße

Angrenzend an ein seit 1996 bestehendes Bau- und Gartencenter (Betreiber Marktkauf, AVA-Gruppe) wurden im Juni 2005 ein Verbrauchermarkt mit einer Nutzfläche von ca. 3.880 m<sup>2</sup>, für 15 Jahre an die HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG vermietet, und ein Discountmarkt mit einer Nutzfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>, ebenfalls für 15 Jahre an ALDI vermietet, auf einem Grundstück mit fast 32.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt.

Es ist geplant, dass neben diesen beiden Handelsflächen insgesamt noch drei weitere Fachmärkte mit den Nutzungen Getränke-, Tiernahrungs- und Möbel-/Heimtextilien-Handel mit einer Gesamtfläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup> errichtet werden. Hinzu soll noch die Verpachtung des Grundstücks zum Betrieb einer Waschstraße, die vom Pächter erstellt werden soll, kommen. Das Baurecht und die Baugenehmigung hierfür werden zum Beginn des Jahres 2006 erwartet.

Nach dieser Realisierung verfügt das Fachmarktzentrum Georgstraße über ca. 8.050 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zum erworbenen Objekt gehören ca. 410 offene PKW-Stellplätze. Durch die einheitlich gestaltete Zu- und Abfahrt und durch die gemeinsame Parkplatzanlage mit insgesamt 745 Parkplätzen entsteht mit dem (nicht durch die Euskirchen KG erworbenen) Marktkauf Baumarkt mit Gartencenter, das über eine Nutzfläche von über 11.000 m<sup>2</sup> verfügt, eine Gesamtanlage mit ca. 19.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und deutlich über 13.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Kreisstadt Euskirchen hat ca. 55.000 Einwohner, eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft und



Kartografie Verwaltungs-Verlag München, Lizenz-Nr. 05/11/166  
Weitere Stadtpläne unter [www.stadtplan.net](http://www.stadtplan.net)

<b>Investition</b>	<b>T€</b>
Grundstück und Gebäude	46.353
Erwerbsnebenkosten	566
Zwischenfinanzierungskosten	854
Vergütungen	5.334
Nebenkosten der Vermögensanlagen	661
Disagio, Zinsvorauszahlung	4.350
Ausschüttungen Platzierungsphase	513
Liquiditätsreserve	200
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>58.831</b>
<b>Finanzierung</b>	<b>T€</b>
Eigenkapital	28.721
Fremdkapital	29.000
Mietüberschüsse 2005/2006	1.110
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>58.831</b>

# Das Angebot im Überblick

übernimmt für den gleichnamigen Landkreis als Mittelzentrum eine wesentliche Versorgungsfunktion. Sowohl in der Stadt Euskirchen wie auch im Landkreis wächst die Bevölkerung.

Euskirchen liegt im südlichen Nordrhein-Westfalen. Die Entfernungen nach Köln und Bonn betragen 44 km bzw. 29 km.

## Kaufpreis/ Verkehrswertgutachten

Die von der Fonds KG erworbenen jeweiligen ca. 94%igen Beteiligungen an der Brühl KG und der Euskirchen KG basieren auf Ertragswerten von € 37.125.000 (13,5fache Jahresmiete von € 2.750.000) für die Giesler-Galerie in Brühl und € 10.160.652 (13fache Jahresmiete von € 781.588,65) für das Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße.

Die eingeholten Verkehrswertgutachten vom August 2005 beziffern den Verkehrs-/Marktwert der Giesler-Galerie auf € 37.100.000 und den des Fachmarktzentums Euskirchen Georgstraße auf € 10.250.000.

## Investition und Finanzierung

Die Fremdmittel wurden ausschließlich in Euro und mit einer Zinsfestschreibung von 20 Jahren aufgenommen. Über die 20-jährige Prognoseperiode werden 35 % der aufgenommenen Darlehen getilgt.

## Ausschüttungen

Ab dem ersten vollen Mietjahr 2007 beträgt die Ausschüttung 7,00 % p. a., die monatlich zur Auszahlung gelangt und sich über den Prognosezeitraum auf 7,75 % p. a. erhöht. Wegen der noch geringen Mieteinnahmen aufgrund der Fertigstellung der Giesler-Galerie im Oktober 2006 und der Erweiterungsmaßnahmen beim Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße erhalten Anleger im Jahr 2006 eine Ausschüttung in Höhe von 3,00 % p. a. zeitanteilig in Abhängigkeit von der Kapitaleinzahlung.

## Beteiligungshöhe

Die Mindestbeteiligung (Mindesterwerbspreis) beträgt € 10.000 zuzüglich 5 % Agio. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch € 5.000 teilbar sein.

Das Gesellschaftskapital beträgt maximal € 25.920.000, so dass höchstens 2.594 Anteile ausgegeben werden (vgl. Abschnitt „Angaben zum Emittenten“).

## Steuerliche Ergebnisse

Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Einem negativen steuerlichen Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung von rund 8,7 %, bezogen auf den Zeichnungsbetrag im Beitrittsjahr, stehen positive steuerliche Ergebnisse gegenüber, die sich bis zum Ende des Jahres 2025 auf 79,4 % summieren und demzufolge einen Totalüberschuss von 70,7 % bei prognosegemäßem Verlauf erwarten lassen. Der Totalüberschuss tritt bei prognosegemäßem Verlauf bereits im Jahr 2009 ein.

## Gründungsgesellschafter

Der Prospektherausgeber ist als Gründungsgesellschafter an der Euskirchen KG mit einem Betrag von € 323.000 beteiligt. Der Generalübernehmer für die Erstellung der Giesler-Galerie bleibt der Brühl KG mit einer Kommanditeinlage von € 1.178.000 langfristig verbunden.

## Prospektherausgeber

Der Prospektherausgeber (ILG) gewährleistet eine problemlose Verwaltung und Abwicklung. Die ILG hat in ihrer 25-jährigen Geschichte Gesamtinvestitionen von knapp € 550 Mio. mit € 260 Mio. Eigenkapital realisiert. Alle Fonds-Immobilien (überwiegend Handelsimmobilien) werden auch von der ILG verwaltet.

## Hinweise

Hinsichtlich der Hinweise zur Zeichnung (Zeichnungs-, Zahlstellen, Einzahlungskonto, weitere Kosten) wird auf S. 107 verwiesen.

## Sicherheit durch:

### ✓ **Strategische Handelsimmobilien**

Große Fachmarktzentren werden sehr selten genehmigt und sind privilegiert durch die Baunutzungsverordnung.

### ✓ **Solide Standorte**

Überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft und dauerhaft wachsende Bevölkerung in einem wirtschaftlich guten Umfeld (Raum Köln – Bonn).

### ✓ **Langfristige Vollvermietung**

Die Fachmarktzentren Brühl und Euskirchen sind bis 2019 bzw. 2020 voll vermietet (durchschnittliche mit Miethöhe gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit).

### ✓ **Bonitätsstarke Mieter**

Brühl: toom, ProMarkt (beide Rewe-Gruppe), ALDI, Rossmann, Deichmann, C&A.  
Euskirchen: HIT (Dohle-Gruppe), ALDI.

### ✓ **Sichere Finanzierung**

Kein Währungsrisiko, da Fremdfinanzierung ausschließlich in Euro.  
Kein Zinsänderungsrisiko im Prognosezeitraum, da Zinsen für 20 Jahre gesichert.

### ✓ **Hohe Tilgungsleistung**

Auf 65 % des ursprünglichen Darlehens über Prognosezeitraum.

### ✓ **Inflationsschutz**

Die Mietverträge sind indexiert.

### ✓ **Fairer Kaufpreis**

Die eingeholten Verkehrswertgutachten bestätigen die bezahlten Kaufpreise.

### ✓ **Angemessene Rücklagen für Instandhaltung / Revitalisierung**

Für beide Fachmarktzentren wurden hierfür über den Prognosezeitraum zusammen T€ 2.516 kalkulatorisch berücksichtigt, das sind 9,4 % der Herstellungskosten.

### ✓ **Beschränkte persönliche Haftung / Keine Nachschusspflicht**

Die persönliche Haftung ist auf 10% der jeweils gezeichneten Kommanditbeteiligung beschränkt. Über die gezeichnete Beteiligung hinaus besteht keine Pflicht zur Leistung von Nachschüssen.

### ✓ **Erfahrener Initiator**

Das Emissionshaus ILG ist seit mehr als 25 Jahren als Initiator von geschlossenen Immobilienfonds tätig. Als Spezialist für Handelsimmobilien verwaltet die ILG etwa 245.000 m<sup>2</sup> Handelsflächen.

# Beteiligungsstruktur

## Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG – Fonds KG –

ca.  
94%

ca.  
94%

**Beteiligungsgesellschaft  
Brühl mbH & Co. KG  
– Brühl KG –**  
Bauherr/Eigentümer des  
Fachmarktzentrum  
**Giesler-Galerie Brühl**

**Beteiligungsgesellschaft  
Euskirchen mbH & Co. KG  
– Euskirchen KG –**  
Eigentümer des  
Fachmarktzentrum  
**Euskirchen Georgstraße**

Die Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG (Fonds KG) hat jeweils ca. 94 % des Gesellschaftskapitals der Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG (Brühl KG), die in Brühl das Fachmarktzentrum Giesler-Galerie errichtet, und der Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG (Euskirchen KG), Eigentümer des Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße, erworben.

Mit dem Erwerb der Gesellschaftsbeteiligungen hat die Fonds KG in strategische Handelsimmobilien in Brühl und Euskirchen investiert.

Der Fondsinitiator ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH (ILG) bleibt der Euskirchen KG und der Projektentwickler/Generalübernehmer beim Fachmarktzentrum

Giesler-Galerie Brühl, die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG (GEG), bleibt der Brühl KG als Gründungs- bzw. Altgesellschafter langfristig verbunden. In welchem Umfang, ergibt sich aus den nachfolgenden Detailinformationen.

### Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Die Anleger beteiligen sich an der Fonds KG. Sie wurde am 06.09.2005 gegründet. Gesellschafter sind:

Gesellschafter	Art der Beteiligung	Kapitalanteil €
SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Komplementär	0
Herr Uwe Hauch	gf. Kommanditist	1.000
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Kommanditist	1.000
		<u>2.000</u>
Neu aufzunehmende Anleger/Neukommanditisten	Kommanditist	25.918.000
<b>Gesellschaftskapital</b>		<b>25.920.000</b>

Die Fonds KG wird Neukommanditisten aufnehmen, bis die Summe der Kapitalanteile dieser Gesellschafter € 25.918.000 erreicht hat. Die Kapitalanteile der Neukommanditisten können insgesamt

um € 1.600.000 reduziert werden. Das endgültige Gesellschaftskapital der Fonds KG ist abhängig von der Höhe der Beteiligung an der Euskirchen KG (siehe nachstehende Erläuterung zu dieser Gesellschaft)

und wird wenigstens € 24.320.000 betragen.

Zweck der Fonds KG ist die kapitalmäßige Beteiligung an der Brühl KG und der Euskirchen KG.

### Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG (Brühl KG)

Die Brühl KG – vormals GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH „Köln-Marsdorf“ & Co. Objekt Brühl KG mit Sitz in Köln – wurde im Jahr 2003 gegründet. Es wurde ein Gesellschafterwechsel und eine Kapitalerhöhung sowie eine Namensänderung und Sitzverlegung nach München durchgeführt. Gesellschafter sind:

Gesellschafter	Art der Beteiligung	Kapitalanteil €
TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Komplementär	0
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götttsch KG	Kommanditist	1.178.000
Herr Uwe Hauch	gf. Kommanditist	1.000
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Kommanditist	1.000
		<u>1.180.000</u>
Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG	Kommanditist	17.040.000
<b>Gesellschaftskapital</b>		<b>18.220.000</b>

Zweck der Brühl KG ist der Erwerb, die Herstellung, die Vermietung und Verwaltung von Immobilien, insbesondere der Giesler-

Galerie in Brühl. Mit der schlüsselfertigen Errichtung des Gebäudes wurde der Kommanditist GEG Grundstücksentwicklungs-

gesellschaft H. H. Götttsch KG als Generalübernehmer beauftragt.

### Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG (Euskirchen KG)

Die Euskirchen KG wurde am 06.09.2005 gegründet. Gesellschafter sind:

Gesellschafter	Art der Beteiligung	Kapitalanteil €
TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Komplementär	0
ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH	Kommanditist	323.000
Herr Uwe Hauch	gf. Kommanditist	1.000
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Kommanditist	1.000
		<u>325.000</u>
Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG	Kommanditist	4.515.000
<b>Gesellschaftskapital</b>		<b>4.840.000</b>

Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Immobilien, insbesondere des Fachmarktzentrums Euskirchen Georgstrasse. Die Grundstücke wurden zum 01.10.2005 mit zwei im Juni 2005 fertiggestellten Fachmärkten erworben.

Der Kaufvertrag sieht vor, dass weitere Fachmärkte errichtet werden. Sollten diese nicht oder nicht im erwarteten Umfang errichtet werden, reduziert sich der Kapitalanteil der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG auf wenigstens € 3.015.000.

Wegen weiterer Informationen zu den Gesellschaften und den Beteiligungen wird auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ verwiesen.

# Die Risiken

Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds stellt grundsätzlich eine langfristige unternehmerische Beteiligung dar, mit der auch Risiken verbunden sind. Die nachfolgende Darstellung umfasst alle zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe aus Sicht des Fondsiniciators erkennbaren und von diesem als wesentlich erachteten tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Beteiligung.

Der Initiator weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass sich derzeit noch nicht bekannte Umstände negativ auf die Beteiligung auswirken können. Bei einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko, seine geleistete Einlage zuzüglich Agio vollständig zu verlieren. Unter bestimmten Umständen wäre zudem denkbar, dass der Anleger durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung überhaupt Rückflüsse an den Anleger erfolgen.

Das Risiko eines Totalverlustes könnte insbesondere dann gegeben sein, wenn mehrere der nachfolgend aufgeführten Risiken kumulativ eintreten sollten. Interessierten Anlegern wird deshalb geraten, die nachfolgend erläuterten Risiken zu bewerten und gegebenenfalls eine fachkundige Beratung einzuholen.

## 1. Prognosegefährdende Risiken

Prognosegefährdende Risiken sind Risiken, die gegenüber der Prognose zu verminderten Ergebnissen, insbesondere zu geringeren Ausschüttungen an den Anleger führen können. Die in diesem Prospekt wiedergegebenen Prognoserechnungen beruhen zum Teil auf getroffenen Annahmen (z. B. Zinssätze für Geldanlagen, Mietvertragskonditionen bei Anschlussvermietungen, kalkuliertes Mietausfallwagnis, Reparatur- und Revitalisierungsaufwendungen u. ä.). Die getroffenen Annahmen können sich als unzutreffend oder zu optimistisch erweisen.

### 1.1 Finanz- und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan des Beteiligungsangebotes basiert in der Mittelverwendung weitestgehend auf abgeschlossenen Verträgen, die den Umfang der Aufwendungen endgültig beziffern.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch Ausfall von Vertragspartnern zu Verzögerungen in der Abwicklung, insbesondere bei der Fertigstellung der Giesler-Galerie in Brühl oder auch bei den geplanten zusätzlichen Baumaßnahmen in Euskirchen kommen kann. Hierdurch kann es zu Kostenüberschreitungen oder unvorhergesehenen Kosten kommen, die das Investitionsvolumen erhöhen. Ebenso kann es zu Investitionskostensteigerungen kommen, wenn höhere Zwischenfinanzierungszinsen als kalkuliert anfallen sollten oder aber die Zinsausgleichsregelung nicht den Umfang erreicht, wie durch unterstellte Bauratenzahlungen ermittelt. Kostenerhöhungen müssen aus der Liquiditätsreserve bezahlt und – sofern diese nicht ausreichen sollte – entweder durch Aufnahme von weiteren Fremdmitteln, gegebenenfalls zu ungünstigeren Konditionen, oder durch Erhöhung des Gesellschaftskapitals, wodurch weitere Vertriebskosten entstehen, abgedeckt werden.

Derartige Einflüsse auf den Investitionsplan wirken sich negativ auf die prognostizierte Rendite und die Ausschüttungen aus.

### 1.2 Altlasten

Auf den Grundstücken in Brühl und Euskirchen könnten sich trotz entsprechender Zusicherungen des Generalübernehmers bzw. des Verkäufers und der Nachweise der entsprechenden Maßnahmen unter Umständen Risiken aus Altlasten, wie z.B. Boden- oder Grundwasserunreinigungen, ergeben. Diese können dann zu Altlastenentsorgungskosten und damit zu einer Inanspruchnahme der Eigentümergesellschaften (wodurch mittelbar auch die Fonds KG betroffen wäre) führen, insbesondere wenn bestehende Gewährleistungsfristen abgelaufen sind oder diese wegen eines möglichen Ausfalls des Vertragspartners nicht mehr durchgesetzt werden können. Entstehende Kosten würden dann die Liquiditätsreserve belasten.

### 1.3 Vermietung und Anschlussvermietung

Beide Objekte sind faktisch voll vermietet. In Euskirchen muss ein anteiliger Kaufpreis für die noch zu errichtenden Fachmärkte nur dann bezahlt werden, wenn neben dem Baurecht und der Baugeneh-

migung auch Mietverträge mit definierten Eckdaten und Mietern mit entsprechender Bonität nachgewiesen werden.

Bei der noch zu errichtenden Giesler-Galerie sind zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe über 71 % der Mietfläche vermietet. Für die Restfläche hat der Generalübernehmer eine Erstanmietung für 10 Jahre übernommen. Hieraus wird er sukzessive entlassen, wenn er bestimmte Anforderungen erfüllende unterschriftsreife Mietverträge mit Mietern entsprechender Bonität vorlegt. Darüber hinaus garantiert der Generalübernehmer bis zur Fertigstellung des Objektes den Bestand bereits abgeschlossener Mietverträge.

Vor diesem Hintergrund stellt die Einnahmenprognose zum einen darauf ab, dass der verpflichtete Generalübernehmer die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vermieteten Flächen bis zum voraussichtlichen Fertigstellungstermin Ende Oktober 2006 vermietet haben wird und zum anderen darauf, dass er die Anmietungsverpflichtungen für die Flächen erfüllt, die bis dahin nicht an Dritte (Nutzer) vermietet werden konnten. Zwar haftet der Generalübernehmer für diese vertragliche Verpflichtung mit seiner über 6 %igen Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG (= € 1.178.000), dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass er zum Zeitpunkt einer möglichen Inanspruchnahme nicht in der Lage ist, seinen vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen. Dieses hätte dann Einfluss auf die Höhe der Mieteinnahmen mit negativen Auswirkungen auf den prognostizierten Erfolg der Beteiligung.

Des Weiteren können geringere Mieteinnahmen auch bei Neu- oder Anschlussvermietungen auftreten, wenn es nicht gelingen sollte, die in der Kalkulation vorgesehene Miethöhe zu erreichen. Die geringeren Mieteinnahmen, die dadurch entstehen würden, müssten dann auch durch Ausschüttungskürzungen ausgeglichen werden.

Bei der Vermietung besteht generell das Risiko, dass einzelne mietvertragliche Regelungen nicht wirksam oder einzelne Ansprüche nicht durchsetzbar sind. Es besteht hierbei insbesondere die Möglich-

keit, dass etwaige Mietanpassungen aufgrund vereinbarter Wertsicherungsklauseln bzw. Staffelmieten oder die Umlage von Nebenkosten rechtlich oder wirtschaftlich nicht durchgesetzt werden können. Auch kann im Zeitablauf nicht ausgeschlossen werden, dass auf Seiten der Mieter eine unterschiedliche Rechtsauffassung zu den Ansprüchen und Pflichten aus den Mietverhältnissen mit dem Risiko etwaiger Mietstreitigkeiten, Mietminderungen oder Kündigungen besteht.

#### 1.4 Fertigstellung

Die plangemäße Fertigstellung der noch zu errichtenden Giesler-Galerie in Brühl und der geplanten Erweiterungsbaumaßnahmen des Fachmarktzentrums in Euskirchen können trotz eindeutiger vertraglicher Regelungen unter Umständen nicht oder nicht rechtzeitig sichergestellt werden. Die Verträge sehen hierfür Ausgleichszahlungen in Höhe der kalkulierten Miete durch den Generalübernehmer vor. Es besteht das Risiko des Ausfalls des Generalüber- und auch des Generalunternehmers. Wenn der Generalübernehmer ausfallen sollte, besteht ein Eintrittsrecht der Brühl KG bzw. der Euskirchen KG (Auftraggeber) in den jeweiligen Generalunternehmervertrag. In diesem Falle könnte der kalkulierte Generalübernehmergewinn zur Abdeckung etwaiger Mehrkosten/Ausgleichszahlungen beim Auftraggeber herangezogen werden. Sollten trotzdem die tatsächlichen Fertigstellungskosten des Objektes höher ausfallen, ist der Differenzbetrag vom Auftraggeber zu bezahlen.

#### 1.5 Baumängel

Beide Objekte können mit Baumängeln behaftet sein, für die eventuell keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfungen und durch die sorgfältige Auswahl der Vertragspartner nicht gänzlich auszuschließen.

Es besteht auch die Möglichkeit, dass gewährleistungspflichtige Unternehmen während der fünfjährigen Gewährleistungspflicht in Insolvenz gehen und demzufolge ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Sofern in diesem Fall Baumängel auftreten sollten, deren Beseitigung nicht durch

Gewährleistungsbürgschaften abgedeckt ist, müssten darüber hinausgehende Aufwendungen von laufend kalkulierten Instandhaltungsaufwendungen mit abgedeckt werden. Sollten auch diese nicht ausreichen, könnte möglicherweise hierdurch bedingt auch eine Ausschüttungskürzung die Folge sein.

#### 1.6 Instandhaltung / Revitalisierung

Die Prognoserechnung sieht für die Instandhaltung der Immobilien jährliche Reparatur- bzw. Instandhaltungsaufwendungen vor. Diese summieren sich für beide Objekte über den Prognosezeitraum auf T€ 1.066. Darüber hinaus wurden Revitalisierungsaufwendungen in einer Gesamthöhe von T€ 1.448 berücksichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Reparatur- und/oder Revitalisierungsaufwendungen höher sind als die kalkulierten. Ausschüttungskürzungen wären dann die Folge.

#### 1.7 Zinseinnahmen

Die jährliche Verzinsung aus der Anlage unterjähriger liquider Mittel wurde in der Prognoserechnung mit 2,0 % p.a. angenommen. Die tatsächlich erzielbaren Zinseinnahmen können auch geringer ausfallen. Weiterhin unterstellt die Prognoserechnung, dass Teile der Liquiditätsreserve längerfristig und daher im höher verzinslichen Bereich angelegt werden. Ob zu den Zeitpunkten, an denen jeweils die Anlagen getätigt werden können, die unterstellten Zinssätze erzielt werden, hängt von der Kapitalmarktentwicklung ab. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die kalkulierten Zinssätze nicht erreicht werden, mit der Folge, dass die vorgesehenen Zinseinnahmen nicht in dieser Höhe erwirtschaftet werden.

#### 1.8 Inflation

Sollte die Inflationsrate niedriger als in der Prognoserechnung unterstellt (1,83 % p.a.) ausfallen, führt dies zu späteren Mieterhöhungen als kalkuliert und damit zu niedrigeren Einnahmen.

#### 1.9 Verwaltung

Die Qualität der Betreuung der Fondsimmobilen, insbesondere bei Anschlussvermietungen, und somit die Erreichung der prognostizierten Ergebnisse hängt wesentlich von der Qualifikation und dem

Engagement des Managements des mit der Verwaltung der Objekte betrauten Unternehmens ab. Die ILG hat eine 25-jährige Erfahrung in der Verwaltung derartiger Immobilien. Sie verfügt über entsprechendes Know-How und Personal. Es besteht dennoch die Möglichkeit, dass die ILG während der Vertragslaufzeit insolvent wird und deshalb den Verwaltungsvertrag nicht mehr erfüllen kann oder qualifiziertes Personal verliert. Beides hätte negative Auswirkungen auf die Verwaltungsleistung, wenn kein gleichwertiger Ersatz beschafft werden kann.

#### 1.10 Steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebotes beruht auf der gegenwärtigen Rechtslage unter Interpretation geplanter Änderungen. Die Berechnung des Erfolges der Beteiligung wurde auf Grundlage der geltenden Steuergesetze durchgeführt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die derzeit geltenden Steuergesetze und -richtlinien, Verwaltungserlasse und Finanzrechtsprechung sich während der gesamten Beteiligungsdauer verändern.

Negative Auswirkungen auf den Erfolg der Beteiligung können auch dadurch entstehen, dass die Finanzverwaltung zu der dem Beteiligungsangebot zugrundeliegenden Konzeption eine andere Auffassung vertritt (z.B. Änderung der Abschreibung, steuerliche Behandlung der Ausschüttungen/Entnahmen, Dienstleistungshonorare, Ergebnisverteilung u.ä.). Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Behandlung erfolgt üblicherweise im Rahmen von Betriebsprüfungen bei den Objektgesellschaften und der Fonds KG. Weichen diese Feststellungen von den prognostizierten Annahmen ab, kann sich dies unmittelbar auf die Höhe der steuerlichen Ergebnisse und damit auf die Höhe der Steuerbelastung und -entlastung der Anleger auswirken. Das Risiko der steuerlichen Konzeption ebenso wie das Risiko von Steueränderungen trägt vollständig und allein der Anleger.

Bei einer auch nur teilweisen Fremdfinanzierung der Kommanditeinlage des Gesellschafters besteht grundsätzlich die Gefahr, dass ein steuerlicher Totalüberschuss auf Ebene des Gesellschafters nicht erzielt werden kann. In diesem Fall

# Die Risiken

besteht die Gefahr, dass die Finanzverwaltung die Kommanditbeteiligung an der Fonds KG als Liebhaberei qualifiziert, mit der Folge, dass die steuerlich geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse nachversteuert und die daraus resultierenden Steuernachzahlungen gegebenenfalls verzinst werden müssen. Eine Gefährdung der Überschusserzielungsabsicht mangels Vorliegen eines Totalüberschusses kann auch eintreten, sofern der Gesellschafter seine Beteiligung im nahen zeitlichen Abstand zum Beitritt veräußert oder verschenkt. Auch in diesem Fall könnte sich ein nachträglicher und rückwirkender Verlust der bereits wirksam gewordenen Steuereffekte ergeben.

Steuerliche Risiken könnten sich darüber hinaus auch aus einem gewerblichen Grundstückshandel ergeben mit der Folge der Gewerbesteuerpflicht und der Anrechnung auf mögliche andere Grundstücksverkäufe des Gesellschafters, so dass auch diese steuerpflichtig werden und zusätzlich der Gewerbesteuer unterliegen.

## 2. Anlagegefährdende Risiken

Anlagegefährdende Risiken sind Risiken, die entweder die Anlagenobjekte oder die gesamte Vermögensanlage gefährden und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung führen können.

### 2.1 Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko

Der Prospektherausgeber hat eine Platzierungsgarantie übernommen, wonach er verpflichtet ist, nicht platziertes Kapital zu übernehmen bzw. die Rückzahlung eines Kontokorrentkredites zur Vorfinanzierung des einzuwerbenden Gesellschaftskapitals sicherzustellen. Sollte eine vollständige Platzierung des Gesellschaftskapitals bis zum 31.12.2006 nicht gegeben sein und der Prospektherausgeber die Platzierungsgarantie nicht oder nur teilweise erfüllen können, besteht das Risiko, dass die Rückzahlung des Kontokorrentkredites, die aus eingeworbenem Fondskapital vorzunehmen ist, nicht vertragsgemäß erfolgen kann. In diesem Fall müssen mit der Bank Verhandlungen über eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraumes aufgenommen werden. Auch eine Umschuldung durch Erhöhung der langfristigen Darlehen könnte in Betracht kommen.

Sollten die vom Prospektherausgeber im Rahmen der abgegebenen Platzierungsgarantie aufzubringenden Mittel nicht ausreichen und weder eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraumes noch eine Umschuldung zum Tragen kommen und die Bank die Verwertung der Objekte betreiben, könnte eine Rückzahlung der geleisteten Einlagen in voller Höhe dann nicht mehr erfolgen, wenn bereits über Eigen- und Fremdkapital zur Bestreitung von Investitionsaufwendungen verfügt wurde.

### 2.2 Vermietung und Anschlussvermietung

Die Prognoserechnung basiert bezüglich der vorliegenden Mietverträge auf der Annahme, dass die Mieter während der gesamten Mietzeit ihre mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllen. Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter verschlechtern und sollten diese deshalb ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht bzw. nicht ordnungsgemäß oder nicht in vollem Umfang nachkommen bzw. die Miete berechtigterweise kürzen, kann es im Vergleich zur Prognoserechnung zu geringeren Mieteinnahmen kommen. Die Prognoserechnung unterstellt aus Vorsichtsgründen einen bestimmten Umfang an Mietausfall. Wenn auftretende Mietausfälle/Mindermieteinnahmen das kalkulierte Mietausfallwagnis übersteigen und eine Kompensation gegebenenfalls durch Minderaufwendungen nicht gegeben sein sollte, führt dieser Umstand zu einer Kürzung der Ausschüttung. Sollten im Extremfall gleichzeitig mehrere Großmieter ausfallen, könnte dies zum Ausbleiben der gesamten Ausschüttung führen oder sogar die Bedienung der Fremdmittel teilweise oder ganz unmöglich machen. In diesem Fall könnte die Bank mit entsprechenden negativen Folgen für die Beteiligten über die Grundpfandrechtsabsicherung eine Verwertung der Immobilie betreiben.

### 2.3 Markt- und Standortentwicklung

Die Wertentwicklung der Fondsimmobilen unterliegt den Veränderungen des Immobilienmarktes in Deutschland und in Zukunft unter Umständen verstärkt auch den Anforderungen des Immobilienmarktes in Europa. Trotz sorgfältiger Auswahl der Fondsobjekte hinsichtlich Standort,

Lage, Einzugsgebiet, Kaufkraft, Konkurrenzsituation und Mieterqualität ist die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilien nicht vorhersehbar. Die Standorte der Fondsimmobilen könnten sich z. B. aufgrund allgemeiner ungünstiger Entwicklung am Standort oder seiner Umgebung, Immissionen, ungünstiger sozialer Strukturen, Bevölkerungsverlust, Konjunktureinflüssen, Konsumverhalten, regionaler und überregionaler Wettbewerbssituationen, Überkapazitäten oder Veränderungen des Mietniveaus negativ entwickeln mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Fondsimmobilen.

Sollte trotz derartiger ungünstiger Rahmenbedingungen zu diesem Zeitpunkt ein Verkauf der Fondsimmobilen beschlossen werden, kann sich ein niedriger Verkaufspreis negativ auf den Erfolg der Beteiligung auswirken oder auch zum Verlust der Einlage führen.

### 2.4 Vertragsabwicklung

Die Fonds KG und die Objektgesellschaften haben eine Vielzahl von Verträgen abgeschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung und Abwicklung dieser Verträge ist unter anderem von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Vertragspartner, der Wirksamkeit einzelner vertraglicher Regelungen und gegebenenfalls auch von der Auslegung bestimmter vertraglicher Bestimmungen abhängig. Sollte es in der Abwicklung zu einem Ausfall von Vertragspartnern kommen, kann dieses negative Folgen für die Entwicklung der Beteiligung haben.

Von besonderer Bedeutung ist die Bonität der Vertragspartner. Sollte sich diese im Zeitablauf verschlechtern oder sollte der eine oder andere Vertragspartner ausfallen oder seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen, kann das negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung haben.

Auf einer Teilgrundstücksfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>, die die Brühl KG von der Stadt Brühl erworben hat und bei der das Eigentum bereits auf die Brühl KG umgeschrieben wurde, lastet eine Rückkaufbestimmungsformel zu Gunsten der Stadt Brühl, die ausgeübt werden kann, wenn die Bau-

maßnahme gemäß Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag nicht innerhalb von 24 Monaten ab Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt wird.

## 2.5 Haftung des Kommanditisten

Mit der Eintragung des Kommanditisten in das Handelsregister ist seine Haftung gegenüber Dritten für nach diesem Zeitpunkt entstehende Verbindlichkeiten auf die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme in Höhe von 10 % der Einlage beschränkt. Für den Fall, dass die Hafteinlage infolge von Auszahlungen (z.B. Ausschüttungen, sonstige Entnahmen, Abfindungen bei Ausscheiden) an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt die Haftung bis zur Höhe der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf.

Der Anleger haftet für die in der Zeit zwischen seinem Eintritt und seiner Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG persönlich und unbeschränkt mit seinem gesamten Vermögen. Diese Haftung für die in diesem Zeitraum begründeten Verbindlichkeiten bleibt auch nach Eintragung bestehen. Allerdings beschränkt sich diese persönliche und unbeschränkte Haftung des Anlegers nur auf die Verbindlichkeiten, bei denen der Gläubiger keine Kenntnis davon hatte, dass es sich bei dem Schuldner um eine Kommanditgesellschaft handelt und keine Kenntnis von allen persönlich haftenden Gesellschaftern.

Im Falle des Ausscheidens aus der Kommanditgesellschaft haften Kommanditisten gemäß § 165 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 160 Abs. 1 HGB für die bis dahin begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft noch bis zu 5 Jahren nach Eintragung ihres Ausscheidens im Handelsregister gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft.

## 2.6. Fungibilität

Die unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds ist als eine langfristige Kapitalanlage zu betrachten, da diese prinzipiell auf unbestimmte Zeit eingegangen wird und in diesem Fall erstmals zum 31.12.2025 gekündigt werden kann. Entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag ist

ein Verkauf der Kommanditbeteiligung grundsätzlich möglich. Da aber nach wie vor kein geregelter Markt zum Handel von derartigen Gesellschaftsanteilen existiert, kann sich ein Verkauf der Beteiligung schwierig gestalten. Es besteht das Risiko, dass eine Beteiligung nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden kann.

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

## 3. Anlegergefährdende Risiken

Anlegergefährdende Risiken sind Risiken, die nicht nur zu einem Verlust der gesamten Beteiligung inkl. Agio führen können, sondern z. B. über Nachschusspflichten/Kapitalerhöhungen, Bürgschaften, Steuerzahlungen u. ä. auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden.

### 3.1. Fremdfinanzierung

Nach der Platzierungsphase des Gesellschaftskapitals der Fondsgesellschaft ist dort grundsätzlich keine Aufnahme von Fremdmitteln vorgesehen. Eine persönliche Anteilsfinanzierung des Anlegers ist nicht Konzeptbestandteil. Eine individuelle Anteilsfinanzierung kann dazu führen, dass bei Ausbleiben der erwarteten Ausschüttungen die Zins- und Tilgungsleistungen der aufgenommenen Finanzierung aus anderen (privaten) Mitteln des Anlegers bedient werden müssen. Im Extremfall kann dies sogar zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### 3.2 Steuerzahlungen

Unter bestimmten Umständen wäre zudem denkbar, dass der Anleger durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung überhaupt Ausschüttungen oder sonstige Rückflüsse an den Anleger stattfinden. Dies könnte beispielsweise dann der Fall sein, wenn Liquiditätsüberschüsse nicht an die Anleger ausgeschüttet, son-

dern der Liquiditätsreserve zugeführt werden, um sich abzeichnende Risiken ausreichend abzusichern.

**Weitere Risiken existieren nach Kenntnis des Prospektherausgebers zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht.**

# ILG – Kompetenz bei Handelsflächen

## Investitionserfahrungen der ILG

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH hat seit 1980 die ILG Fonds Nr. 1–30 sowie eine Privatplatzierung initiiert. Auf S. 6 finden Sie hierüber eine detaillierte Aufstellung. Es handelt sich um 12 Immobilien-Leasingfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, um 3 Vermögensfonds in der Rechtsform einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts und seit 1987 um 16 Vermögensfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (ILG Fonds Nr. 15–30).

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

Elf Objekte wurden in der Zwischenzeit veräußert, wobei die Zeichner über die Laufzeit eine Rendite erzielten, die bei 7 Fonds weit über der seinerzeit prognostierten lag. In allen anderen Fällen wurden die prognostizierten Ergebnisse erreicht. Ohne den ILG Fonds Nr. 31 beläuft sich das inzwischen abgewickelte Gesamtinvestitionsvolumen auf € 547,3 Mio.; das platzierte Eigenkapital beträgt € 260,5 Mio.

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

Unter Berücksichtigung der Nutzflächen des Fachmarktcenters Euskirchen Georgstraße mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> (wenn die erwartete Nutzungserweiterung genehmigt wird) und des noch zu errichtenden Fachmarktcenters Giesler-Galerie von ca. 20.600 m<sup>2</sup> beläuft sich die Nutzfläche wesentlicher von ILG realisierter Einzelhandelsobjekte auf über 266.600 m<sup>2</sup>.



ILG Fonds Nr. 30, Werra-Center Eschwege, 13.693 m<sup>2</sup> Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach, 33.485 m<sup>2</sup> Nutzfläche



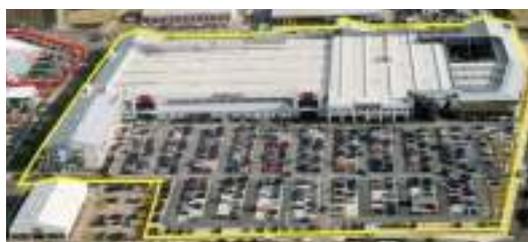
ILG Fonds Nr. 31, Fachmarktzentrum Euskirchen, 8.050 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. geplanter Erweiterungsmaßnahme (umrandet)  
Die aufgeteilte Fläche gehört nicht zum Fondsobjekt



ILG Fonds Nr. 15, Würzburg-Höchberg, 9.916 m<sup>2</sup> Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 18, Heidenheim, 25.962 m<sup>2</sup> Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 29, InCenter in Dachau, 29.307 m<sup>2</sup> Nutzfläche





ILG Fonds Nr. 22, Altmark-Park Stendal, 24.795 m<sup>2</sup> Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 24, Nahversorgungszentrum Quedlinburg, 3.870 m<sup>2</sup> Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 21, E-Center Köthen, 12.185 m<sup>2</sup> Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 25, Portitz-Treff Leipzig, 8.837 m<sup>2</sup> Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 27, Dreiländerpark, Zittau, 14.682 m<sup>2</sup> Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 26, Sachsen-Forum Dresden, 14.565 m<sup>2</sup> Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 23, Elster-Park Plauen, 29.331 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Standorte von ILG-Fondsobjekten (Auswahl bebildert)  
 Kartografie Verwaltungs-Verlag München, Lizenz-Nr. 05/11/166  
 Weitere Stadtpläne unter [www.stadtplan.net](http://www.stadtplan.net)

# ILG-Leistungsbilanz zum 31.12.2004

## Soll-Ist-Vergleich von Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und Liquiditätsreserven aller ILG Fonds von 1982 bis 31.12.2004

Fonds Nr.	Nutzungsart	Laufzeit von bis	Vermietungsstand Oktober 05	Soll in T€	Ist in T€	Ausschüttungen Abweichung in T€
<b>Bürogebäude/alle Standorte in den alten Bundesländern</b>						
17	Bürogebäude	1990–2004	72 %	3.303	2.501	–802
19	Bürogebäude	1991–2004	100 %	1.696	1.284	–412
20	Bürogebäude	1992–2004	82 %	7.303	2.587	–4.716
<b>Summe</b>		<b>Vermietungsquote:</b>	<b>80,62 %</b>	<b>12.302</b>	<b>6.372</b>	<b>–5.930</b>
				<b>prozentuale Abweichung</b>		<b>–48,20 %</b>
<b>Handelsflächen</b>						
<b>a) Standorte in den alten Bundesländern</b>						
5	Baumarkt	1984–1992	verkauft	127	127	0
6	Baumarkt	1984–2002	verkauft	673	673	0
8	Baumarkt	1984–1997	verkauft	383	383	0
9	Baumarkt	1984–2004	verkauft	683	683	0
10	Baumarkt	1984–2004	100 %	1.048	1.092	44
11	Baumarkt	1984–1999	verkauft	423	423	0
14	SB-Warenhaus	1986–2004	100 %*	4.545	4.545	0
15	SB-Warenhaus	1988–2004	100 %	4.616	4.616	0
18	Fachmarktzentrum	1990–2004	100 %	8.730	8.824	94
28	Fachmarktzentrum	1999–2004	100 %	10.735	10.949	214
29	Fachmarktzentrum	2000–2004	100 %	5.532	5.532	0
30	Fachmarktzentrum	2004	100 %	0	0	0
<b>Summe</b>		<b>Vermietungsquote:</b>	<b>100,00 %</b>	<b>37.495</b>	<b>37.847</b>	<b>352</b>
				<b>prozentuale Abweichung</b>		<b>0,94 %</b>
<b>b) Standorte in den neuen Bundesländern</b>						
21	Fachmarktzentrum	1993–2004	100 %	6.440	6.638	198
22	Fachmarktzentrum	1994–2004	100 %	12.514	12.612	98
23	Fachmarktzentrum	1995–2004	100 %	15.175	15.175	0
24	Nahversorgungszentrum	1996–2004	100 %	2.110	1.862	–248
25	Stadtteilzentrum	1996–2004	98 %	5.668	4.553	–1.115
26	Einkaufszentrum	1996–2004	100 %	9.911	9.363	–548
27	Fachmarktzentrum	1997–2004	100 %	6.723	5.580	–1.143
<b>Summe</b>		<b>Vermietungsquote:</b>	<b>99,87 %</b>	<b>58.541</b>	<b>55.783</b>	<b>–2.758</b>
				<b>prozentuale Abweichung</b>		<b>–4,71 %</b>
<b>c) Handelsflächen total</b>		<b>Vermietungsquote:</b>	<b>99,94 %</b>	<b>96.036</b>	<b>93.630</b>	<b>–2.406</b>
<b>Summe</b>				<b>prozentuale Abweichung</b>		<b>–2,51 %</b>
<b>sonstige Flächen/ alle Standorte in den alten Bundesländern</b>						
1	Verwaltung/Lager	1982–2001	verkauft	830	895	65
2	Büro und Betrieb	1982–2004	verkauft	2.562	2.568	6
3	Büro und Betrieb	1982–1986	verkauft	197	197	0
4	Zentrallager	1984–1991	verkauft	913	948	35
12	Zentrallager	1985–1992	verkauft	1.264	1.264	0
16	Geschäftshaus	1989–2004	38 %	4.040	3.373	–667
<b>Summe</b>		<b>Vermietungsquote:</b>	<b>37,75 %</b>	<b>9.806</b>	<b>9.245</b>	<b>–561</b>
				<b>prozentuale Abweichung</b>		<b>–5,72 %</b>
<b>Zusammenstellung aller Fonds:</b>						
<b>Bürogebäude/alte Bundesländer</b>			<b>80,62 %</b>	<b>12.302</b>	<b>6.372</b>	<b>–5.930</b>
<b>Handelsflächen/alte Bundesländer</b>			<b>100,00 %</b>	<b>37.495</b>	<b>37.847</b>	<b>352</b>
<b>Handelsflächen/neue Bundesländer</b>			<b>99,87 %</b>	<b>58.541</b>	<b>55.783</b>	<b>–2.758</b>
<b>sonstige Flächen/alte Bundesländer</b>			<b>37,75 %</b>	<b>9.806</b>	<b>9.245</b>	<b>–561</b>
<b>Vermietungsquote:</b>			<b>97,68 %</b>	<b>118.144</b>	<b>109.247</b>	<b>–8.897</b>
				<b>prozentuale Abweichung</b>		<b>–7,53 %</b>

\* Dieses Objekt wird zum 31.12.2005 verkauft

**Diese Leistungsbilanz wurde von einem Münchner Wirtschaftsprüfer am 27.10.2005 testiert.**

Die ILG konzipiert seit 1980 geschlossene Immobilienfonds. Bei den Fonds Nr. 1 bis 6, 8 bis 12 und 14 handelt es sich um Leasingfonds, bei

denen die Objekte über 30 Jahre an die jeweiligen Leasingnehmer vermietet wurden. Die ersten Ausschüttungen dieser Fonds erfolgten im Jahr 1982.

Mit der ausführlichen Aufstellung wird ein

kompletter Überblick über alle bisher erzielten wirtschaftlichen Ergebnisse über die gesamte Laufzeit aller Fonds mittels eines Soll/Ist-Vergleichs von Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und dem jeweiligen Stand der Liquiditätsreserve zum Ende des Jahres 2004 gegeben.

		Tilgungsleistungen Darlehen			Liquiditätsreserve								
Soll in % des EK	Ist in % des EK	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€						
81	61	1.113	1.051	-62	35	82	47						
86	65	307	129	-178	124	57	-67						
76	27	1.086	1.103	17	662	621	-41						
		<b>2.506</b>	<b>2.283</b>	<b>-223</b> <b>-8,90 %</b>	<b>821</b>	<b>760</b>	<b>-61</b> <b>-7,43 %</b>						
46	46	}		Leasingfonds mit plangemäÙem Tilgungsverlauf Systembedingt (Triple Net-Mietverträge) wird keine Liquiditätsreserve bei diesen Fonds vorgehalten.									
131	131												
76	76												
171	171												
160	166												
96	96												
133	133												
105	105							1.520	1.532	12	25	572	547
*	*							3.063	3.063	0	227	417	190
32	33							2.709	2.712	3	1.086	1.195	109
15	15	1.011	1.011	0	1.213	1.505	292						
0	0	0	0	0	200	310	110						
		<b>8.303</b>	<b>8.318</b>	<b>15</b> <b>0,18 %</b>	<b>2.751</b>	<b>3.999</b>	<b>1.248</b> <b>45,37 %</b>						
65	67	1.389	1.323	-66	872	816	-56						
64	65	2.443	2.407	-36	1.939	1.977	38						
57	57	2.383	2.387	4	3.938	4.023	85						
48	42	236	238	2	469	550	81						
50	40	876	876	0	1.358	1.281	-77						
43	41	1.079	1.079	0	3.036	2.750	-286						
39	33	565	565	0	3.035	2.840	-195						
		<b>8.971</b>	<b>8.875</b>	<b>-96</b> <b>-1,07 %</b>	<b>14.647</b>	<b>14.237</b>	<b>-410</b> <b>-2,80 %</b>						
		<b>17.274</b>	<b>17.193</b>	<b>-81</b> <b>-0,47 %</b>	<b>17.398</b>	<b>18.236</b>	<b>838</b> <b>4,82 %</b>						
130	140	}		Leasingfonds mit plangemäÙem Tilgungsverlauf Systembedingt (Triple Net-Mietverträge) wird keine Liquiditätsreserve bei diesen Fonds vorgehalten.									
164	164												
23	23												
44	45												
45	45												
96	80							1.099	1.109	10	21	103	82
		<b>1.099</b>	<b>1.109</b>	<b>10</b> <b>0,91 %</b>	<b>21</b>	<b>103</b>	<b>82</b> <b>390,48 %</b>						
		<b>2.506</b>	<b>2.283</b>	<b>-223</b>	<b>821</b>	<b>760</b>	<b>-61</b>						
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.303</b>	<b>8.318</b>	<b>15</b>	<b>2.751</b>	<b>3.999</b>	<b>1.248</b>						
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.971</b>	<b>8.875</b>	<b>-96</b>	<b>14.647</b>	<b>14.237</b>	<b>-410</b>						
		<b>1.099</b>	<b>1.109</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>103</b>	<b>82</b>						
		<b>20.879</b>	<b>20.585</b>	<b>-294</b> <b>-1,41 %</b>	<b>18.240</b>	<b>19.099</b>	<b>859</b> <b>4,71 %</b>						

Auf die Darstellung der beiden in der Rechtsform der BGB-Gesellschaft initiierten Fonds 7 und 13 im Jahr 1984 bzw. 1986 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. € 6,3 Mio. wurde in dieser Aufstellung verzichtet, da die damalige Prospektierung nur jeweils eine Pro-

gnose der wirtschaftlichen Ergebnisse von 5 Jahren vorsah. Gleiches gilt für ein Private Placement mit einem Investitionsvolumen von € 3,0 Mio. im Jahr 1990.

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

# Investitionskriterien für Einzelhandelsflächen

## 1. Standort / Kaufkraftbindung

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

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

## 2. Verkehrsanbindung

Die Handelsfläche muss von den Einwohnern des Einzugsbereichs mit PKW und gegebenenfalls auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar sein.

Erfahrungsgemäß ist es sehr selten, dass die für den anhaltend erfolgreichen Betrieb der Handelsfläche erforderliche 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 Größe und Bedeutung des jeweiligen Einzugsbereichs u. a. abhängig sind von der Einwohnerzahl, der Entfernung zu konkurrierenden Flächen und der Verkehrsanbindung.



Fotorealistische Darstellung Giesler-Galerie

## 3. Betreiber-/Mieterqualität, Mietvertragslaufzeit

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

Auch wenn die diesbezüglichen Mieter/Betreiber in der Regel Unternehmen sind, deren Umsatzleistung im Bereich mehrerer Milliarden Euro pro Jahr liegt, sollte auch noch ein anderes Kriterium berücksichtigt werden: Da die Margen, speziell im Lebensmittelbereich, gering sind, und

sich in der Regel preisbewusste Käufer für das günstigste Angebot entscheiden, wird langfristig nur der Mieter / Betreiber erfolgreich bleiben können, dem auch bei niedrigsten Preisen noch eine angemessene Gewinnspanne verbleibt.

Da der durchsetzbare Preis vom Markt und nicht vom Verkäufer bestimmt wird, kommt es wesentlich darauf an, wie günstig der jeweilige Mieter / Betreiber einkaufen kann.

Und hier gilt, dass derjenige am günstigsten kauft, der am meisten kauft. Je höher die kumulierte Einkaufskraft des Mieters / Betreibers ist, um so günstiger wird er einkaufen können und um so besser fällt die Prognose bezüglich seiner anhaltenden Ertragskraft und Bonität aus.

## 4. Kombination von SB-Warenhaus, Fachmarkt-, 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 4.000 m<sup>2</sup> Ver-



Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße.  
Die aufgehellten Gebäude (Marktkauf Baumarkt mit Gartencenter) wurden nicht erworben

kaufsfläche 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 etwa € 25-30 je Kunde liegt dementsprechend deutlich über den von Lebensmittel-Discountern, Super- und Verbrauchermärkten erzielten Werten.

## 5. Instandhaltung

Handelsflächen werden intensiv genutzt. Es ist deshalb Vorsorge zu treffen, dass anfallende Instandhaltungsarbeiten jederzeit aus Gesellschaftsmitteln finanziert werden können. Die Vorsorge sollte durch Vorhaltung einer allgemeinen Liquiditätsreserve und durch ausreichende und steigende Instandhaltungskostenansätze in der Prognoseperiode getroffen werden.

## 6. Vorteile von Einzelhandelsflächen

Die typischen Mietverträge im Einzelhandel sind in der Regel langfristig. Die großen filialisierenden Einzelhändler disponieren frühzeitig und schließen Verträge in der Regel ab 10 Jahren, für Großflächen ab 15 Jahren ab.

- ▶ Einzelhandelsmieter tätigen sehr häufig hohe Eigeninvestitionen in die Mietfläche und kümmern sich überdurchschnittlich intensiv um den Mietgegenstand.
- ▶ Der Einzelhandel zeichnet sich durch hohe Standortkontinuität aus, denn mit einer zunehmenden Verweildauer verstärkt sich der Bekanntheitsgrad.
- ▶ Die führenden filialisierenden Einzelhandelsunternehmen überzeugen in der Regel durch gute Bonität. Bei den Branchenführern sind kaum Zweifel an den strategischen Zielen und Erfolgen angebracht. Ihre Ratings sind häufig hochwertig.
- ▶ Einzelhandelsstandorte sind in Qualität und Nachhaltigkeit gut berechenbar. Die ausgefeilten Methoden des Einzelhandels zur Standortuntersuchung, -beurteilung und -entscheidung liegen in ihrer wissenschaftlichen Absicherung deutlich über den Methoden zur Bürostandortbewertung.
- ▶ Im Gegensatz zu Bürostandorten können hervorragende Anlagebewertungs- und Renditeperspektiven nicht (nur) in Metropolen und ausgewählten Großstädten, sondern (vor allem) in Mittel- und Kleinstädten gesichert werden.

Einzelhandelsstandorte sind nicht beliebig vermehrbar. Durch restriktiv gehandhabte planungsrechtliche Limitierung von Großflächenausweisungen wird das Angebot an Standorten deutlich knapper gehalten als die beliebige Ausweisung von Büro- und Gewerbeflächen. Wer eine genehmigte Großfläche besitzt, beeinflusst von dort den Wettbewerb.

## 7. Wertigkeit einer strategischen Einzelhandelsimmobilie

Die bedeutenden Handelskonzerne bevorzugen große eingeschossige Objekte mit einer Vielzahl von Stellplätzen und guter Verkehrsanbindung.

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

Für derartige große strategische Handelsimmobilien, die auch auf die örtlichen Versorgungsstrukturen der Gemeinden, auf die Innenstädte, aber auch auf den Verkehr erheblichen Einfluss haben, hat der Gesetzgeber hohe Genehmigungshürden gestellt.

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

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

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

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



Brühl und Euskirchen, die Standorte der Fondsobjekte

Kartografie Verwaltungs-Verlag München, Lizenz-Nr. 05/11/166. Weitere Stadtpläne unter [www.stadtplan.net](http://www.stadtplan.net)

# Die Fonds-Immobilie in Brühl



Haupteingang Giesler-Galerie (Architektonische Darstellung)

## Eckdaten Brühl

- ▶ Regierungsbezirk Köln
- ▶ 46.035 Einwohner Stadt Brühl
- ▶ 461.810 Einwohner Landkreis Rhein-Erft-Kreis
- ▶ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Stadt: 114,8<sup>1)</sup>
- ▶ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Einzugsgebiet: 108,3<sup>1)</sup>
- ▶ Der Landkreis Rhein-Erft belegt gemäß der Studie des Berlininstitut für Bevölkerung und Entwicklung „Deutschland 2020“ den 159sten Platz von insgesamt 440 Landkreisen

<sup>1)</sup> = Quelle Econ-Gutachten 2003

## Standort a) Stadt Brühl

Die Stadt Brühl liegt im Süden des Rhein-Erft-Kreises am östlichen Rand des Vorgebirges, 12 km südlich von Köln und 15 km nordwestlich von Bonn. Aus der verkehrsgünstigen Lage zwischen Köln und Bonn am Rande des landschaftlich reizvollen Vorgebirges erhält Brühl seinen hohen Wohnwert. Die günstige Verkehrslage fördert darüber hinaus den Wirtschaftsstandort Brühl. Die Bevölkerung hat sich im Zeitraum von 1997 bis 2004 positiv entwickelt. Sie erhöhte sich von 43.550 im Jahre 1997 auf 46.035 im Jahr 2004.

Brühl als Mittelzentrum gehört zum Rhein-Erft-Kreis. Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung in diesem Kreis sind ebenfalls positiv. Das Statistische Landesamt geht von einer Bevölkerungsentwicklung von derzeit rund 464.000 im Jahr 2005 auf knapp 476.000 im Jahr 2020 aus.



Brühl ist ein Kultur- und Wirtschaftsstandort. Flächenmäßig zählt Brühl zwar zu den kleineren Kommunen des Rhein-Erft-Kreises, doch die Schlossstadt hat sich ständig weiterentwickelt und kann heute ein erhebliches wirtschaftliches Potential vorweisen. Neben zahlreichen Industrie- und Handwerksbetrieben stellt der Kulturtourismus in Brühl inzwischen einen unverzichtbaren Wirtschaftsfaktor dar. Das UNESCO-Weltkulturerbe mit den Schlössern Augustusburg und Falkenlust, das Phantasialand, einer der größten Freizeitparks in Europa, und das am 3. September 2005 eröffnete neuerrichtete Max-Ernst-Museum bilden hierfür die Grundlagen.

Brühl erhielt im Jahr 1285 als zentraler

Warenaustauschplatz zwischen Köln, Bonn und Eifel Stadt- und Marktrechte. Als Brühl um 1870 Ausgangsort des rheinischen Braunkohlereviere wurde, begann eine besonders positive Entwicklung der Stadt. Die Braunkohlenförderung ist Vergangenheit. Die großen Tagebaugelände wurden vorbildlich rekultiviert und sind heute als Erholungspark „Kottenforst-Ville“ ein vielbesuchtes Erholungsgebiet. Brühl besitzt eisen- und papierverarbeitende, Genussmittel-, chemische, zement- und holzverarbeitende Industriebetriebe. Neben zahlreichen Betrieben im technischen Bereich arbeiten über 300 Handwerksbetriebe aller Sparten, die weit über das Stadtgebiet hinaus bekannt und tätig sind. Gleiches gilt auch für Großhandlungen für Heizungs- und Installationsbedarf, Baumaterialien und Glasereien.

Darüber hinaus wählten zahlreiche private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen, darunter eine Reihe überörtlicher Behörden und Organisationen, Brühl als Standort.

Die günstige Verkehrslage der Stadt förderte die Entwicklung auch hin zu einem bevorzugten Einkaufsstandort. Vier Anschlussstellen an der Bundesautobahn 553 sowie die gute Erreichbarkeit mit dem Auto über die A1, A4, A555, A61 sorgen hierfür. Die B 51 Köln-Trier und die B 265 Köln-Schleiden bilden wichtige Brühler Achsen. Brühl hat Anschluss an zwei Strecken der Deutschen Bahn (Köln-Koblenz und Köln-Trier), Bahnhöfe am Schloss Augustusburg und in Kierberg. Die Straßenbahnlinie 18 der HVB sorgt zusätzlich für Verbindungen nach Köln und Bonn. Darüber hinaus zieht sich ein engmaschiges Stadtbusnetz der Stadtwerke Brühl über das Stadtgebiet, das ergänzt wird durch einige Regionalbuslinien.



Innenstadt Brühl, Fußgängerzone

## b) Mikro-Standort Giesler-Galerie

Die Giesler-Galerie wird auf dem ehemaligen Gelände der Giesler-Brauerei im südwestlichen Innenstadtrandbereich von Brühl errichtet. Sie wird nördlich von der Clemens-August-Straße, im Osten von der Uhlstraße sowie westlich von einer Bahntrasse der Stadtbahn (Vorgebirgsbahn) begrenzt.

Im Nordosten schließt sich unmittelbar der Haupteinkaufsbereich der Brühler Innenstadt an. Die Uhlstraße ist in ihrem weiteren nördlichen Verlauf als verkehrsberuhigte Fußgängerzone ausgebaut und bildet zusammen mit der Marktstraße sowie dem davon abzweigenden Steinweg und der Kölnstraße die Hauptgeschäftslage. Der Marktplatz als zentraler Innenstadtbereich liegt ca. 400 m von der Giesler-Galerie entfernt.

In der nördlich verlaufenden Clemens-August-Straße befindet sich unmittelbar gegenüber der Giesler-Galerie die Zufahrt zum Marienhospital. Westlich schließen sich – jenseits der Bahntrasse der Stadtbahn – die Clemens-August-Schule und das Amtsgerichtsgebäude an.

Aufgrund des Verlaufs der Hauptpassantenströme in Nord-Süd-Richtung stellt die Giesler-Galerie eine südliche Erweiterung des Innenstadtbereiches von Brühl dar und wird zum südlichen Eingang in die Innenstadt von Brühl werden.



**Innenstadt Brühl mit Kennzeichnung Standort Giesler-Galerie**

Kartografie Verwaltungs-Verlag München, Lizenz-Nr. 05/11/166. Weitere Stadtpläne unter [www.stadtplan.net](http://www.stadtplan.net)

Die Parkierungsanlage mit 566 Stellplätzen auf der Obergeschossebene der Giesler-Galerie wird aufgrund ihrer Lagebeziehungen zum wichtigsten Zielpunkt für motorisierte Besucher der Brühler Innenstadt werden.

Aufgrund der Innenstadtrandlage verfügt die Giesler-Galerie über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennah-

verkehr. Unmittelbar am Grundstück befindet sich eine Haltestelle für mehrere innerstädtische Buslinien. Der Bahnhof von Brühl mit Direktanbindung zum Hauptbahnhof Köln befindet sich ca. 1 km entfernt. Die nächsten Haltestellen der Stadtbahn „Brühl-Süd“ und „Brühl-Mitte“ liegen jeweils ca. 300 m entfernt.

Für den Individualverkehr lässt sich das Grundstück derzeit noch über die Liblarerstraße und Uhlstraße bzw. die Clemens-August-Straße trotz vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommens problemlos anfahren. Nach Fertigstellung der Giesler-Galerie wird die Erschließung des Objektes westlich parallel zur Bahntrasse über eine neu zu errichtende Straße (Bahnseitenweg) erfolgen.

Das im Auftrag der Stadt Brühl entwickelte Verkehrskonzept soll den Bereich des „Sterns“ (Kreuzungsbereich Uhl-/Clemens-August-Straße) unter anderem durch Schaffung von Einbahnstraßenregelungen vom Individualverkehr so entlasten, dass auch hierdurch eine enge Anbindung der Giesler-Galerie an den als Fußgängerzone ausgebauten Bereich der Innenstadt von Brühl gewährleistet wird.



**Innenstadt Brühl mit Kennzeichnung Standort Giesler-Galerie (Kreis) und im Vordergrund Schloss Augustusburg**

# Die Fonds-Immobilie in Brühl



Schloss Falkenlust

Die Stadt Brühl wird ein elektronisches Parkleitsystem einführen und installieren. Hierin werden alle im Innenstadtbereich vorhandenen Parkanlagen integriert. Deshalb wird auch die Bewirtschaftung der zur Giesler-Galerie gehörenden Parkplatzanlage mit 566 Stellplätzen an eine zu den Stadtwerken Brühl gehörende Betriebsgesellschaft mietvertraglich übertragen. Diese Einbindung wird dazu führen, dass die Giesler-Galerie an den Hauptzufahrten zur Innenstadt Brühl namentlich erwähnt wird. Dieses wird einen nachhaltigen Werbeeffect erzeugen. Der Generalübernehmer wird über die Brühl KG einen Betrag in Höhe von € 100.000 zur Einführung und Installation des elektronischen Parkleitsystems an die Stadt Brühl bezahlen.



Max-Ernst-Museum



Phantasialand



Phantasialand

## Gebäude

Auf dem ehemaligen Gelände der Giesler-Brauerei wird ein innerstädtisches Fachmarktzentrum mit 566 Stellplätzen errichtet. Die bisherige Bebauung der ehemaligen Giesler-Brauerei wurden bis auf das Sudhaus und den Sudturm, die beide unter Denkmalschutz stehen, im August/September 2005 abgerissen und entsorgt. Das Grundstück ist frei von ökologischen Altlasten.

Das Gebäudekonzept der Giesler-Galerie sieht eine überwiegend eingeschossige, nur im nordöstlich ausgerichteten Gebäudeteil zweigeschossige Handelsnutzung vor. Die Mall verläuft im Erdgeschoss vom nordwestlichen Eingang aus zu einem zentralen Bereich – dort befindet sich das denkmalgeschützte Sudhaus – und teilt sich in zwei Äste, von denen einer (der kürzere) nördlich in Richtung Clemens-August-Straße, der zweite (längere) südlich Richtung Uhlstraße führt.

Über eine zwischen nordwestlichem Eingang und Zentralbereich gelegene Rollsteige wird das Obergeschoss erschlossen, in dem allerdings nur im nordöstlich ausgerichteten Bereich weitere Laden- und Gastronomieflächen entstehen werden.

Ansonsten werden die Flächen oberhalb des Erdgeschosses als offene Pkw-Stellplätze mit insgesamt 566 Parkplätzen genutzt.

Zudem wird im nördlichen Grundstücksbereich ein 3-geschossiges Büro/Praxisgebäude entstehen; im südwestlichen Bereich des Grundstücks, entlang der Uhlstraße, ist aufgrund der Bauauflagen ebenfalls eine 3-geschossige Gebäudehöhe vorgesehen. Im Erdgeschoss und in Teilen des Obergeschosses werden Handelsflächen etabliert. Ansonsten grenzen die Parkplätze auch in diesem Bereich an die geschlossene Fassade zur Uhlstraße an. Im zweiten OG wird auf Stelzen eine zweihüftige Büroetage errichtet.

Die Haupteinschließung der Giesler-Galerie erfolgt westlich von dem neu zu erstellenden Bahnseitenweg aus. Von hier aus sind sowohl das Parkdeck im 1. OG als auch die Anlieferungen der einzelnen Mieter im Erdgeschoss zu erreichen.

Das Nutzungskonzept sieht die Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten im westlichen Teil des Gebäudes vor. Dort werden die Hauptmieter REWE (toom SB-Warenhaus), ALDI (Discounter), Rossmann (Drogeriefachmarkt), ProMarkt (Elektrofachmarkt) sowie Deichmann (Schuhfachmarkt) etabliert. Im Bereich des Haupteinganges werden sowohl im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss C&A (Bekleidungshaus) sowie kleinflächige Einzelhandelsanbieter und einzelne Gastronomiebetriebe angesiedelt.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 24.000 m<sup>2</sup> ist nahezu eben und insgesamt unregelmäßig geschnitten. Zur Uhlstraße besteht eine durchgängige Straßenfront von ca. 140 m. Die Straßenfront zur Clemens-August-Straße ist durch nicht in die Giesler-Galerie einbezogene Grundstücke/Gebäude mehrfach unterbrochen. Westlich wird zur Erschließung des Gebäudes auf einer Länge von 230 m eine neue Erschließungsstraße (Bahnseitenweg) erstellt.

Die Gesamtnutzfläche der Giesler-Galerie umfasst 20.626 m<sup>2</sup>. Der Bruttorauminhalt des Gebäudekomplexes beläuft sich auf 157.400 m<sup>3</sup>.

## Baubeschreibung

### Auszug aus der Baubeschreibung

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erfolgt aufgrund „Allgemeine Baubeschreibung als Ergänzung der Mieterbaubeschreibung“. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt werden. Der Ausbau der Ladenflächen erfolgt zum überwiegenden Teil nach den Bau- und Ausstattungsbeschreibungen der Mieter, die den Zustand und die Ausstattungsqualität der vom Vermieter zu liefernden Flächen eindeutig beschreiben; diese sind Bestandteil des jeweiligen Mietvertrages.

### Rohbau

**Gründung:** Einzel- und Streifenfundamente

**Tragkonstruktion:** Stahlbeton-Fertigteilkonstruktion



Giesler-Galerie Brühl (Fotomontage), die im Vordergrund grau eingefärbten Gebäude stehen nicht im Eigentum der Brühl KG

**Außenwände:** Stahlbetonfertigteile mit Wärmeverbundsystem, beschichteter Porenbeton, Granitsplit-Sandwich-Fassade oder Putz mit Anstrich; Eingangsbereich zum Stern: 2-geschossige Glasfassade in Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Windfang als Eingangsanlage zur Mall

**Innenwände:** Mauerwerk, Stahlbetonfertigteilewände, doppelt beplankte Gipskartonständerwände

**Decken:** weitgespannte Betonplattendecke mit Stahlbetonunterzügen und Stützen (12 m x 12 m)

**Treppen:** Stahlbetontreppen ohne Belag bzw. mit Steinzeugfliesen; Außentreppe Stern mit Granitbelag

**Dach:** 3-geschossige Bauteile: Satteldach mit Betondachpfannen 2-geschossige Bauteile: Flachdächer als Stahlbinderkonstruktion mit Foliendachhaut auf Dämmung und Trapezblechprofilen

### Ausbau

**Heizung/Warmwasser:** Gaszentralheizung als Doppelkesselanlage, Flachheizkörper in den Büroflächen

**Fenster:** Sämtliche Fenster und Fenstertüren als thermisch getrennte Aluminiumprofile mit Isolierverglasung

**Tore/Türen:** 4 Eingangsanlagen als Metall-/Glas konstruktion mit Isolierverglasung und automatischen Türanlagen; Innentüren als kunststoffbeschichtete Röhrenspanntüren in Stahlumfassungszargen, Lagerverbindungs- und Brandschutztüren in Stahl

**Bodenbeläge:** Mall und Fluchtwege: Betonwerkstein

**Decken:** Büro, Aufenthalts-, WC- und Sozialräume mit abgehängter Decke (Mineralfaserplatten); Mall mit Deckensegel als glatt abgesperrte Gipskartondecke

**Sanitäreinrichtungen:** Kundentoilette sowie Personaltoiletten in durchschnittlichem Standard und ausreichender Anzahl

**Elektroinstallation:** Mittelspannungs- und Trafoanlagen im Gebäude; ansonsten insgesamt zeitgemäßer Standard nach Mieterwunsch

**Klimatisierung/Lüftung:** autarke Lüftungsanlagen gemäß Mieterbaubeschreibungen

**Aufzüge:** 5 Aufzüge (2 x für 13 Pers., 3 x für 20 Pers.), davon ein Glasaufzug, Rollsteige zwischen EG und OG

**Haustechnische Anlagen:** Sprinkleranlage für das gesamte Gebäude, zudem: u.a. Einbruchmeldeanlage, Blitzschutzanlage, Batterieanlage für die Sicherheitsbeleuchtung, Lautsprecheranlage, Fettabscheider

**Sonstiges:** u. a. Schließanlage, außenliegender mech. Sonnenschutz für die Büroflächen.

### Außenanlagen

Das Grundstück wird weitestgehend überbaut. Die verbleibenden Flächen werden gärtnerisch gestaltet.

# Die Fonds-Immobilie in Brühl

## Baurecht

Der von der Stadt Brühl für die Giesler-Galerie aufgestellte Bebauungsplan erlangte am 19.05.2005 Rechtskraft.

Sondergebiet zugeordnet und gegenüber den hier zulässigen Bauten in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zur Verkaufsfläche zählen sowohl überbaute wie auch nicht überbaute Flächen. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, wird die Verkaufsfläche um diese Lagerfläche vergrößert und ist voll mitzurechnen.

Nicht anzurechnen sind Einzelhandelsflächen für seltene Sonderveranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt).

### 1.1.3 Verkaufsflächenbegrenzungen

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 13.000 m<sup>2</sup> wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimentsgruppen nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2002, wie folgt begrenzt:

#### Im gesamten Einkaufszentrum:

##### WZ 52.33:

Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln maximal 1.000 m<sup>2</sup>

##### WZ 52.42:

Einzelhandel mit Bekleidung maximal 4.000 m<sup>2</sup>

##### WZ 52.43:

Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren maximal 800 m<sup>2</sup>

##### WZ 52.49.8:

Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) maximal 1.000 m<sup>2</sup>

##### WZ 52.45:

Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik maximal 1.500 m<sup>2</sup>

##### WZ 52.48.6:

Einzelhandel mit Spielwaren maximal 700 m<sup>2</sup>

##### WZ 52.47.2:

Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften maximal 600 m<sup>2</sup>

##### WZ 52.44.4:

Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren maximal 600 m<sup>2</sup>

**Sonstige Sortimente:** maximal 1.300 m<sup>2</sup>

#### Innerhalb einzelner Angebotsformen:

##### SB-Warenhaus:

##### WZ 52.2:

Der Anteil von Waren aus dem Sortiment 52.2 (Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren in Verkaufsräumen) darf eine Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten

maximal 4.500 m<sup>2</sup>

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Bebauungsplan 01.01 Giesler-Galerie

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

#### 1.1 Sondergebiet – SO

Zweckbestimmung: „Einkaufszentrum“

##### 1.1.1 Zulässige Nutzungsarten:

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des SO- „Einkaufszentrum“ folgende Nutzungsarten allgemein zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Gastronomiebetriebe
3. Büros/Dienstleistungen
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem

Für die Nutzungsarten Nr. 2 bis 4 wird eine Gesamtgeschossfläche (vgl. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) von maximal 5.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

##### 1.1.2 Zulässige Verkaufsflächen

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des SO „Einkaufszentrum“ eine Verkaufsfläche von maximal 13.000 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Die Verkaufsfläche ist wie folgt definiert: Die Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzung ist die dem Kunden zugängliche Fläche mit Ausnahme der Kundensozialräume (WC etc.). Sie umschließt diese Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und dem Verkauf dienende Freifläche.

**Lebensmitteldiscounter:****WZ 52.2:**

Der Anteil von Waren aus dem Sortiment 52.2 (Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren in Verkaufsräumen) darf eine Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> nicht überschreiten

maximal 900 m<sup>2</sup>

**Fachmärkte und Shops:****WZ 52.2:**

Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren maximal 150 m<sup>2</sup>

Die Errichtung von kleineren Einzelhandelsbetrieben (Shops), deren Verkaufsfläche maximal 200 m<sup>2</sup> beträgt, darf in der Summe maximal 2.000 m<sup>2</sup> umfassen.

**1.2 Mischgebiet – MI**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet – MI die gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig sind.

**Tiefgaragen im Mischgebiet**

Gemäß § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass die Errichtung von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

**2. Baulinien**

**2.1** Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in einer Tiefe von maximal 0,5 m auf einer zusammenhängenden Fassadenlänge von maximal 10,0 m allgemein zulässig ist.

**2.2** Für die im Bebauungsplan entlang der Uhlstraße festgesetzte Baulinie, die in der Planzeichnung mit A und B begrenzt ist, wird zusätzlich festgesetzt, dass das Zurücktreten der Bauteile gemäß 2.1 bis zu einer Gesamtlänge von maximal 50 % der Strecke A – B zulässig ist.

**3. Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO sind in den überbaubaren Grundstücksflächen, für die die folgenden, maximalen Gebäude-

höhen festgesetzt sind:

83,0 m ü. NN (Firsthöhe)

79,5 m ü. NN

76,5 m ü. NN

72,4 m ü. NN

ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhe für Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten und Technikaufbauten zulässig. Die Fläche der Höhenüberschreitung ist auf maximal 30 % einer jeweils zusammenhängenden Dachfläche, in der Summe aller Dachflächen auf maximal 20 % begrenzt.

**4. Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschall-dämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Lärmpegelbereich	Maßgebl. Außenlärm-Pegel in dB(A)	Erf. R'w, res des Außenbauteils Wohnräume in dB
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)



Grundstück Giesler-Galerie nach Abriss Altbaubestand mit Kennzeichnung Bebauungsplan / Sondergebiet Handel

# Die Fonds-Immobilie in Brühl



Grundstück Giesler-Galerie mit transparentem Modell

## Baugenehmigung

Der Bauantrag datiert vom 09.05.2005 und die Baugenehmigung vom 17.10.2005. In der Zwischenzeit wurden insgesamt 8 Teilabrissgenehmigungen für Gebäude, die sich auf dem Areal befinden, erteilt. Die Abbruch- und Entsorgungsarbeiten wurden bereits im August/September 2005 vorgenommen.

## Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Brühl hat für die geplante Objektrealisierung der Brühl KG Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 3.000 m<sup>2</sup> im Februar 2005 veräußert. Mit der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages wurde ein städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag gemäß §§ 11, 124 BauGB zum Bebauungsplan 0.01 Giesler-Galerie abgeschlossen. Dieser Ver-

trag verpflichtet den Vorhabenträger (Brühl KG) zu einer Reihe von Leistungen. Wesentliche hiervon sind:

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich
  - a) den erforderlichen Baugenehmigungsantrag mit genehmigungsfähigen Unterlagen spätestens innerhalb von 6 Monaten nach der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Satzung zu stellen und
  - b) innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Erschließungs- und Baumaßnahme zu beginnen und
  - c) die Erschließungs- und Baumaßnahme innerhalb von 24 Monaten nach Bau-

beginn gebrauchsfähig fertig zu stellen.

### Anmerkung:

Die Verpflichtung unter a) wurde bereits erfüllt. Der Baugenehmigungsantrag wurde fristgerecht eingereicht. Mit den Baumaßnahmen wurde sofort nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen. Der beauftragte Generalunternehmer hat das schlüsselfertig zu erstellende Objekt zum geplanten Fertigstellungstermin 26.10.2006 zu liefern. Bei vertragsgemäßigem Ablauf werden auch die Verpflichtungen zu b) und c) erfüllt.

2. Verstößt der Vorhabenträger gegen die Verpflichtung, das Vorhaben vollständig als einheitliche Baumaßnahme zu

realisieren oder gegen seine Verpflichtung, diese Pflicht an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiterzugeben, so hat er an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu € 2,0 Mio. zu zahlen.

Zur Besicherung des Vertragsstrafenanspruchs der Stadt Brühl hat der Vorhabenträger eine unbefristete, selbstschuldnerische, auf die Einrede der Anfechtung und Aufrechnung sowie der Vorausklage verzichtende Bürgschaft einer europäischen Großbank oder öffentlich-rechtlichen deutschen Sparkasse oder eines anerkannten deutschen Kreditversicherers in Höhe von € 400.000 zur Verfügung zu stellen. Die schriftliche Bürgschaftserklärung ist der Stadt Brühl spätestens Zug um Zug gegen Erteilung der Baugenehmigung zu übergeben.

**Anmerkung:**

Durch den Eintritt der Fonds KG in die Brühl KG mit Übernahme von ca. 94 % des Gesellschaftskapitals ist keine Änderung der Rechtsidentität des Vorhabenträgers und damit keine Rechtsnachfolge im Sinne von vorstehend Ziffer 2. eingetreten.

3. Der Vorhaben- bzw. Erschließungsträger erstattet der Stadt Brühl die Kosten in Höhe von € 38.475,50 für die Erstaufforstung und Pflege bis zur Erreichung der angerechneten ökologischen Wertigkeit einer Aufforstung von 5.133 m<sup>2</sup>.
4. Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten die endgültige Planung, Vermessung und Herstellung folgender Erschließungsanlagen:
  - Neuherstellung der Verbindungsstraße zwischen Clemens-August-Straße und Liblarerstraße (sog. genannter Bahnseitenweg),
  - Neugestaltung des Platzes Stern mit den Einmündungsbereichen der angrenzenden Straße,
  - Umgestaltung der Clemens-August-Straße zwischen dem „Stern“ und dem Bahnübergang, einschließlich der Einmündung der Zufahrt zum Parkdeck sowie die Einmündung der Karl-Schurz-Straße,
  - Umgestaltung der Liblarerstraße zwischen der Uhlstraße und der Kleiststraße,

- Umgestaltung der Uhlstraße im Bereich des Eingangs zum Fachmarktzentrum unter Verlegung der Bushaltestelle.

5. Weiterhin übernimmt der Vorhabenträger eventuell anfallende Kosten des passiven Schallschutzes, die durch das Vorhaben verursacht werden, bis zu einer Höhe von € 35.000. Auch dieser Betrag ist mit einer entsprechenden Bürgschaft abzusichern.
6. Um eine geordnete Erschließung der Giesler-Galerie sicher zu stellen, ist es erforderlich, die Bahnübergänge Liblarerstraße, Clemens-August-Straße und Pingsdorfer Straße zu ertüchtigen. Diese Baumaßnahme soll aus Landesmitteln gefördert werden. Durch Fördermittel nicht abgedeckte Kosten der Maßnahme übernimmt der Vorhabenträger. Nach derzeitigen Schätzungen belaufen sich diese Kosten auf ca. € 195.000.

Die Stadt ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls die Fördermittel zur Durchführung dieser Erschließungsmaßnahmen versagt werden. Der Vorhabenträger kann allerdings innerhalb einer Frist von 3 Wochen erklären, dass er die nicht durch einen Zuschuss aus Landesmitteln abgedeckten Kosten der Maßnahme übernimmt. Dieser Betrag wäre dann wieder durch eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaftserklärung abzusichern.

**Anmerkung:**

Um die Erschließung der Gesamtmaßnahmen sicherzustellen, hat der Vorhabenträger eine Bürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten von € 915.000 gestellt. Damit ist das Rücktrittsrecht der Stadt Brühl ausgeschlossen. Über den entsprechenden Förderantrag wurde noch nicht entschieden.

7. Der Vorhabenträger zahlt einen Betrag in Höhe von € 30.000 als Ausgleich für die Flächen, für die erstmals eine Beitragspflicht für den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation entsteht.

8. Für Kanalbaumaßnahmen an der Clemens-August-Straße erstattet der Vorhabenträger einen Betrag von € 2.600.

9. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, an die Stadt Brühl einen Betrag in Höhe von € 100.000 zur Einführung und Installation des elektronischen Parkleitsystems als anteilige Kostenbeteiligung zu zahlen.

10. Der Vorhabenträger stellt Zug um Zug gegen Aushändigung der Baugenehmigung zur Sicherung der vertragsgemäßen Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und als ergänzende Erfüllungssicherung der Verpflichtung dieses Vertrages eine Sicherheit in Höhe von € 1.950.000. Die Sicherheitsleistung erfolgt durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen, auf die Einrede der Anfechtung und Aufrechnung sowie der Vorausklage verzichtende Bürgschaft.

**Anmerkung:**

Insgesamt hat die Brühl KG der Stadt Brühl am 14.10.2005 Bürgschaften in Höhe von € 3,4 Mio. vorgelegt, um die vorbeschriebenen vertraglichen Auflagen zu erfüllen.

Sämtliche vom Vorhabenträger zu übernehmenden Kosten aus dem Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag mit der Stadt Brühl einschließlich der durch die Bürgschaften anfallenden Avalkosten übernimmt der Generalübernehmer (vgl. hierzu „Rechtliche Grundlagen“).

# Die Fonds-Immobilie in Brühl

## Mieter- und Flächenaufstellung

Mieter	Nutzung	Laufzeit Jahre (1)	Festlaufzeit bis	Option Jahre (1)	
<b>Abgeschlossene Mietverträge</b>					
REWE Großflächengesellschaft mbH	toom-SB-Warenhaus	20	26.10.2026	2 x 5	
REWE-Zentralfinanz eG	ProMarkt (Unterhaltungselektronik)	10	26.10.2016	4 x 5	
ALDI GmbH & Co. KG	Discounter	12	26.10.2018	3 x 6	
Dirk Rossmann GmbH	Drogeriemarkt	12	31.12.2018	2 x 4	
Heinrich Deichmann-Schuhe GmbH & Co. KG	Schuhfachmarkt	12	31.12.2018	2 x 5	
C&A Mode KG	Textilkaufhaus	5	15.02.2012	2 x 5	
Stefan Grosch	Schuh- und Schlüsseldienst	10	31.12.2016	-	
Lotto im Marktkauf Reinhardt GmbH	Lotto/Toto/Zeitschriften	10	31.12.2016	-	
Eiscafé Gelateria da Claudio GbR	Eiscafé	10	31.12.2016	-	
Ernsting's family GmbH & Co. KG	Textileinzelhandel	10	31.12.2016	2 x 3	
Früchte Wallburger Inh. Bernd Wallburger	Obst- und Gemüsegeschäft	10	31.12.2016	-	
Ferdinand Voigt GmbH	Café und Bäckerei	10	31.12.2016	1 x 5	
Rina und Hans Ferrand	Frisörsalon	10	31.12.2016	-	
Dom-Brauerei Grundstücksverwaltungs GmbH	Gastronomie	15	26.10.2021	-	
VSW Verlag Schlossbote/Werbekurier GmbH & Co. KG	Büro	5	31.12.2011	-	
<b>Mietverträge in Verhandlung (5), (6)</b>					
Takko Holding GmbH	Textildiscount	12	31.12.2018	2 x 4	
Bonita	Textilfachgeschäft	10	31.12.2016	2 x 5	
Western Store Beran mister+lady jeans GmbH	Textilfachgeschäft	5	31.12.2011	2 x 5	
Buchhandlung	Buchhandlung	10	31.12.2016	-	
Lindex GmbH	Textilfachgeschäft	10	31.12.2016	-	
Metzgerei Breuer	Metzgereifachgeschäft	10	31.12.2016	-	
Stadt Brühl bzw. städtische Gesellschaft	Parkplätze	15	31.12.2021	-	
Landkreis Rhein-Erft	Hochbegabtschule	10	31.12.2016	-	
<b>Noch zu vermietende Flächen (6)</b>					
Textil/Shop 03		10	31.12.2016	-	
Textil/Shop 04		10	31.12.2016	-	
Textil/Shop 06		10	31.12.2016	-	
Textil/Shop 07		10	31.12.2016	-	
Textil/Shop 09		10	31.12.2016	-	
Sport		10	31.12.2016	1 x 5	
Apotheke		10	31.12.2016	2 x 5	
Sanitätshaus		10	31.12.2016	2 x 5	
Ärzte		10	31.12.2016	2 x 5	
<b>Nebenflächen</b>					

	Mietanpassungsindex (2)	Mietfläche (3)		Miete/m <sup>2</sup> /Monat €	Jahresmiete		Nebenkostenregelung (4)	Besonderheiten
		m <sup>2</sup>	in %		€	in %		
	3-10%-60	5.746,58	30,48	10,19	674.400	24,44	BetrKV ohne GS, V	(7), (8)
	3-10%-60	1.584,03	8,40	10,50	199.588	7,23	BetrKV ohne GS, V	(7), (8), (9)
	3-10%-60	1.557,50	8,26	10,71	192.000	6,96	Betriebskosten ohne GS, V	(7), (8)
	2-10%-80	641,40	3,40	13,25	101.983	3,70	BetrKV (GS nur 75 %)	(10), (11)
	1-10%-70	604,76	3,21	13,50	97.972	3,55	BetrKV ohne GS, V	(10)
	0-10%-70	1.397,13	7,41	13,00	217.953	7,90	BetrKV ohne GS	(10)
	0-10%-100	38,04	0,20	40,00	18.257	0,66	BetrKV	(10), (12)
	0-10%-100	57,46	0,30	40,00	27.581	1,00	BetrKV	(10), (12)
	0-10%-100	255,28	1,35	19,44	59.552	2,16	BetrKV	(10)
	1-10%-80	173,84	0,92	27,50	57.367	2,08	BetrKV	(10), (12)
	0-10%-100	105,39	0,56	24,32	30.756	1,11	BetrKV	(10), (11)
	0-10%-100	107,96	0,57	51,00	66.071	2,39	BetrKV	(10)
	0-10%-100	84,70	0,45	30,00	30.492	1,10	BetrKV	(10), (11)
	3-10%-70	807,59	4,28	11,63	112.708	4,08	BetrKV	(10), (13)
	0-10%-100	309,28	1,64	10,46	37.247	1,35	BetrKV	
		<b>13.470,94</b>	<b>71,45</b>		<b>1.923.928</b>	<b>69,71</b>		
	3-10%-65	603,13	3,20	13,50	97.707	3,54	BetrKV ohne GS, V	
	0-10%-70	102,99	0,55	25,00	30.897	1,12	BetrKV	
	1-10%-80	298,23	1,58	22,00	78.734	2,85	BetrKV ohne GS	
	0-10%-100	489,98	2,60	13,50	79.376	2,88	BetrKV	
	0-10%-100	726,60	3,85	11,00	95.912	3,48	BetrKV	
	0-10%-100	83,37	0,44	30,00	30.012	1,09	BetrKV	
	—				15.000	0,54	begrenzte Umlage	
	0-10%-100	523,08	2,77	10,00	62.770	2,27	BetrKV	
		<b>2.827,38</b>	<b>15,00</b>		<b>490.407</b>	<b>17,77</b>		
	0-10%-100	91,56	0,49	25,00	27.467	1,00	BetrKV	
	0-10%-100	97,80	0,52	25,00	29.340	1,06	BetrKV	
	0-10%-100	110,79	0,59	25,00	33.238	1,20	BetrKV	
	0-10%-100	130,22	0,69	25,00	39.066	1,42	BetrKV	
	0-10%-100	88,34	0,47	15,00	15.901	0,58	BetrKV	
	1-10%-80	738,92	3,92	11,00	97.538	3,53	BetrKV	
	2-10%-80	153,01	0,81	15,00	27.542	1,00	BetrKV	
	2-10%-80	55,93	0,30	15,00	10.067	0,36	BetrKV	
	2-10%-80	1.088,54	5,77	5,00	65.312	2,37	BetrKV	
		<b>2.555,11</b>	<b>13,55</b>		<b>345.471</b>	<b>12,52</b>		
		<b>18.853,43</b>	<b>100,00</b>		<b>2.759.806</b>	<b>100,00</b>		(14)
		1.772,57						
		<b>20.626,00</b>						

# Die Fonds-Immobilie in Brühl

## Erläuterungen zur vorstehenden Tabelle

1. Sämtliche Mietverträge weisen feste Vertragslaufzeiten auf. Ist die Vertragsdauer abhängig von der Übergabe der Mietfläche an die Mieter, so wurde als Übergabetermin der 26.10.2006 unterstellt. Darüber hinaus ist einigen Mietern ein Optionsrecht eingeräumt, den Mietvertrag zu verlängern (z. B. bedeutet die Klausel 2 x 5, dass der Mieter den Mietvertrag zweimal um fünf Jahre verlängern kann).

2. Mit allen Mietern wurden Wertsicherungsklauseln vereinbart. Sämtliche Regelungen basieren auf dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100), der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelt und veröffentlicht wird. Die Zahlen bedeuten im einzelnen folgendes:

1. Zahl: Freijahre, in denen sowohl die Anfangsmiete unverändert bleibt als auch Veränderungen des Verbraucherpreisindex noch nicht berücksichtigt werden.

2. Zahl: Erforderlich für eine Mietanpassung ist, dass sich der Verbraucherpreisindex um mindestens 10 % verändert (Beispiel: Ausgangsindex 109 + 10 % = 119,9; bei einem Index von 119,9 erhöht sich die Miete).

3. Zahl: Prozentsatz der Indexänderung, mit dem die Mietanpassung erfolgt (Beispiel: Veränderung des Verbraucherpreisindex um + 10,1 %, Mietanpassung 70 %, d. h. die Miete kann um 7,07 % erhöht werden).

3. Die Mietflächenangaben basieren auf dem Planungsstand des Generalübernehmers, der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Göttsch KG (GEG) vom 04.10.2005. Im Rahmen der Übergabe an die Mieter wird für jede Mietfläche ein endgültiges Flächenaufmass erstellt, das entsprechend der mietvertraglichen Bestimmungen für die Berechnung des Mietzinses herangezogen wird. Nebenflächen werden, soweit mietzinsrelevant, den Hauptmietflächen anteilig zugerechnet

4. In der Mehrzahl der Mietverträge ist die Umlagefähigkeit der Bewirtschaftungskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 vereinbart. Ausnahmen hiervon sind in der Mietaufstellung angegeben. Dabei bedeuten die Abkürzungen im einzelnen: GS = Grundsteuer, V = Versicherung, W = Wartung.

Zudem sind grundsätzlich die Kosten für die technische Betreuung des Fachmarktzentriums sowie Unterhaltungs-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten aller technischen und baulichen Gemeinschaftsanlagen von den Mietern zu tragen. Nicht umlagefähig sind Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bei den Mietern der REWE-Handelsgruppe und ALDI sowie Verwaltungskosten bei ALDI.

5. Mit diesen Mietern werden konkrete Vertragsverhandlungen geführt.

6. Diese Flächen waren zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch nicht durch einen unterschriebenen Mietvertrag unterlegt. Die GEG hat sich zur Anmietung dieser Flächen zu folgenden Konditionen verpflichtet:

- Mindestlaufzeit (ordentlich unkündbar) 10 Jahre
- Mietzahlungsbeginn: 01.11.2006
- Miethöhe gemäß der kalkulierten Planmietansätze
- Umlagefähigkeit von Nebenkosten nach der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV)
- Indexierung nach der Formel 0-10%-80

Die GEG ist berechtigt, Ersatzmieter zu den vorgenannten Konditionen zu benennen, deren Bonität üblichen Prüfungskriterien standhält (Creditreformindex nicht schlechter als 275). Mit Abschluss eines Mietvertrages der Gesellschaft mit einem Ersatzmieter wird die GEG insoweit aus der Anmietungsverpflichtung frei. Die GEG ist jederzeit berechtigt, diese Flächen unterzuvermieten.

## Besonderheiten

7. Bei diesen Mietverhältnissen verpflichtet sich der Vermieter, zugunsten des Mieters eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen, die im Falle der Insolvenz des Vermieters die vertragsgemäße Nutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter absichert.

8. Bei diesen Mietverhältnissen sind anteilige Nebenflächen nicht mietzinsrelevant.

9. **Dem Mieter steht ein Sonderkündigungsrecht zum Ende des 5. Mietjahres zu**, das im Falle der Ausübung spätestens vier Wochen vor Ablauf des 3. Mietjahres beim Vermieter geltend zu machen ist.

10. Bei diesen Mietverträgen ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen sowie den Mietgegenstand weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen zu lassen.

11. Bei diesen Mietern wurde eine Umsatzmiete vereinbart. Diese ist immer dann zu bezahlen, wenn die Mindestmiete unter der Umsatzmiete liegt. Als Bemessungsgrundlage für die Umsatzmiete gilt der Netto-Jahresumsatz, der aus sämtlichen Warenverkäufen, Dienstleistungen und sonstigen Einnahmen des Mieters oder Dritter aus den auf oder im Zusammenhang mit den vermieteten Flächen betriebenen Geschäften jeglicher Art erzielt wird. Die jeweils vereinbarte Mindestmiete wurde in der tabellarischen Übersicht genannt.

12. Mit diesen Mietern wurde ab dem 3. Mietjahr eine höhere Miete pro m<sup>2</sup> vereinbart, die Berechnungsgrundlage für die General-

übernehmervergütung ist. Die Differenz zwischen der anfänglich geschuldeten Miete und der Miete ab dem dritten Mietjahr gleicht die GEG aus.

13. Für das Mietverhältnis mit der Dom-Brauerei Grundstücksverwaltungs GmbH übernimmt die GEG eine Mietausfallbürgschaft für die Dauer von fünf Jahren ab Beginn der Mietzahlungspflicht. Zur Absicherung dieser Verpflichtung wurden der Brühl KG die Ansprüche aus der Kommanditbeteiligung der GEG an der Brühl KG in Höhe von € 1.178.000 abgetreten. Gleiches gilt für die in Ziffern 6 und 7 genannten Verpflichtungen.

14. Die Vergütung des Generalübernehmers basiert auf einer Ertragswertermittlung, die von einer erzielbaren Jahresnettomiete von € 2.750.000 ausgeht. Darüber hinausgehende Mieteinnahmen stehen der GEG als Altgesellschafter für einen bestimmten Zeitraum zu (vgl. „Rechtliche Grundlagen“); anschließend partizipiert hieran die Fonds KG gemäß ihrer Beteiligungsquote.

## Informationen zu den Mietern

Nachfolgend werden nur die Mietvertragspartner vorgestellt, mit denen bereits verbindliche Mietverträge abgeschlossen wurden.

a) **REWE Großflächengesellschaft mbH**  
(Sitz: 55252 Mainz-Kastel, Kurt-Hebach-Str. 5)

und

b) **REWE-Zentralfinanz eG** (Sitz: 51149 Köln, Humboldtstr. 142)

Die beiden Gesellschaften der REWE-Handelsgruppe betreiben mit ihren Zweigniederlassungen in Köln bundesweit über 90 großflächige toom-SB-Warenhäuser bzw. 52 Fachmärkte für Unterhaltungselektronik, Neue Medien, Elektro-Hausgeräte, CD/DVD und Foto.

Die REWE-Handelsgruppe hat mit einem Gesamtumsatz von € 40,8 Mrd. im Geschäftsjahr 2004 einen Umsatzrekord erzielt. Damit wurden die Vorjahreserlöse um 4,1 % übertroffen. Zu dieser positiven Entwicklung trugen die Kerngeschäftsfelder Lebensmittelhandel und Touristik überdurchschnittlich bei. Mit einer Steigerung um 13 % waren die Auslandsumsätze überproportional am Zuwachs beteiligt. Damit hat sich der Auslandsanteil um 2 % Prozentpunkte auf 28 % erhöht. Rund eine Milliarde Euro wurden investiert und damit die Weichen für weiteres Wachstum gestellt.

	2004	Veränderungen 2003/2004
<b>Rewe-Handelsgruppe</b>		
<b>Gesamtumsatz Europa (in Mrd. EUR netto)</b>	<b>40,80</b>	<b>+ 4,13 %</b>
Einzelhandelsumsatz	32,67	+ 1,49 %
Großhandelsumsatz	12,26	+ 9,46 %
Anzahl der Einzelhandelsmärkte	11.665	+ 1,51 %
<b>Einzelhandelsverkaufsfläche Tsd m<sup>2</sup></b>	<b>9.100</b>	<b>+ 2,64 %</b>
Anzahl der Beschäftigten	196.224	+ 1,74 %

In 14 Ländern Europas betreibt die REWE-Handelsgruppe 11.665 Einzelhandelsmärkte (+ 173) und beschäftigt 196.224 Mitarbeiter (+ 1,7 %). Dabei wuchs der Einzelhandelsumsatz um 1,5 % auf € 32,7 Mrd. Auch im deutschen Einzelhandel, der im dritten Jahr nacheinander Umsatzeinbußen hinnehmen musste, konnte die REWE Umsatzzuwächse um knapp 1 % auf € 24,2 Mrd. erzielen.

Umsatzstärkste Vertriebslinie im Lebensmitteleinzelhandel waren dabei die Supermärkte REWE, miniMAL, HL, Billa und Standa, die in Europa einen Umsatz von knapp € 15 Mrd. erzielten. Die Penny-Discountmärkte haben im In- und Ausland weit überdurchschnittlich zugelegt. Der Umsatz dieser Sparte ist um 7 % auf € 8,4 Mrd. gestiegen, während die 324 Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser (toom, Globus, Merkur und IperStanda) in Europa ihre Marktposition bei einem Umsatz von € 4,2 Mrd. gehalten haben.

Das Auslandsgeschäft war der wesentliche Wachstumsmotor. Größter Auslandsmarkt ist dabei Österreich mit einem Umsatz von € 4,3 Mrd. In Osteuropa wurden die Umsätze um 10 % auf € 2,6 Mrd. gesteigert.

Die REWE Touristik konnte nach den negativen Einflussfaktoren der Vorjahre (Terrorangst, SARS, Irak-Krieg) den Umsatz deutlich um 3,7 % auf € 4,2 Mrd. erhöhen.

Auch im Jahr 2005 will die REWE-Handelsgruppe ihre Marktposition im In- und Ausland weiter ausbauen. Insgesamt sollen 580 neue Märkte im Supermarkt- und Discountbereich neu eröffnet werden. Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel soll der Marktanteil von 16,7 % durch 350 Neueröffnungen weiter erhöht werden. Nicht mehr zeitgemäße Märkte sollen geschlossen werden. Bei der Vertriebslinie Penny ist geplant, 200 neue Märkte zu eröffnen.

Letztmalig berichtete der REWE-Konzern für das Jahr 2004 nach HGB. Ab 2005 wird REWE auf die international anerkannten IFRS-Standards (internationale Bilanzierungsregeln) umstellen, um den Konzern auch mit Blick auf den Kapitalmarkt transparenter zu gestalten.

### a) REWE Großflächengesellschaft mbH

Der Mieter wird das toom-SB-Warenhaus in der Giesler-Galerie betreiben.

Das Gesellschaftskapital der REWE Großflächengesellschaft mbH von € 103.258.400 wird zu 100 % von der REWE Deutscher Supermarkt KG auf Aktien gehalten. Zwischen diesen beiden Unternehmen besteht ein Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag. Bei der REWE Deutscher Supermarkt KG auf Aktien handelt es sich um das größte Filialunternehmen der



# Die Fonds-Immobilie in Brühl



Grundriss Erdgeschoss mit Flächenkennzeichnung der Hauptmieter

REWE-Handelsgruppe. Nach einer aktuellen Büroauskunft wird die Bonität mit gut beurteilt.

Im Jahr 2004 wurde nach eigenen Angaben mit 324 Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern in Europa (toom, Globus, Merkur, IperStanda) ein Umsatz von € 4,2 Mrd. erzielt.

## b) REWE-Zentralfinanz eG

Der Mieter wird einen ProMarkt (Fachmarkt für Unterhaltungselektronik) in der Giesler-Galerie betreiben.

Das mit € 1.024.000 kapitalisierte Unternehmen, das innerhalb der REWE-Handelsgruppe für die Geschäftsbereiche Einzelhandel-Filialunternehmen und Touristik zuständig ist, erwirtschaftete nach einer vorliegenden Büroauskunft, welche die Bonität mit gut beurteilt, im Jahr 2004 mit durchschnittlich 3.300 Beschäftigten einen Umsatz von € 643 Mio., der flächenbereinigt über den Vorjahreszahlen lag.

## c) ALDI GmbH & Co. KG (Sitz: 50171 Kerpen, Humboldtstr. 38–44)

Mietvertragspartner ist die ALDI GmbH & Co. KG, Kerpen, eine der 30 rechtlich selbst-

ständigen Regionalgesellschaften der Unternehmensgruppe ALDI Süd (Anmerkung: Diese Gesellschaft ist auch Mieter im Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße). ALDI Süd gehört zum Interessensbereich von Karl Albrecht, während sein Bruder Theodor die Unternehmensgruppe ALDI Nord kontrolliert.

Der Gesamtumsatz von ALDI Süd und ALDI Nord betrug im Jahr 2004 nach einer Veröffentlichung im Handelsblatt € 31 Mrd. Damit belegte ALDI beim Umsatz Platz 5 unter den führenden deutschen Einzelhandelsgruppen.

ALDI ist Begründer und Marktführer des Lebensmitteldiscountgeschäftes, auf das im Jahr 2004 rund 40% des deutschen Lebensmitteleinzelhandels entfielen. Kennzeichnend für den typischen ALDI Discount-Laden ist ein beschränktes Sortiment von rund 800 Artikeln der Bereiche Food und Non-Food; dabei beinhaltet das Konzept von ALDI u. a. einen weitgehend normierten Ladenaufbau, der zu einer hochgradigen Wiedererkennung beim Kunden führt.

Die Umsatzleistungen (Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind überdurchschnittlich

hoch. Neben dem traditionellen Lebensmittel(Food)-Angebot ist ALDI auch bei der Vermarktung von „Non Food“-Artikeln erfolgreich. ALDI ist neuntgrößter Textilvermarkter in Deutschland mit einem Umsatz, der nach Schätzungen bei rund € 1 Mrd. liegt. Daneben weist ALDI den größten Weinabsatz in Deutschland auf und ist im Kaffeegeschäft sehr erfolgreich, wobei der gesamte Röstkaffee in eigenen Röstereien hergestellt wird.

Eine klare flache Organisationshierarchie und ebenso einfache Unternehmensgrundsätze bilden die Unternehmensphilosophie. Die günstigen Preise bei ALDI sind auf eine effiziente Struktur, straffe Logistik, eine starke Position gegenüber Lieferanten und eine spartanische Darbietung der Waren zurückzuführen.

Die Unternehmensgruppe ALDI Süd betreibt ca. 1.600 Filialen in West- und Süddeutschland. Hinzu kommen mehr als 25 Internationale Gesellschaften mit mehr als 1.400 Filialen. Erst kürzlich wurden von ALDI Süd die ersten Filialen in der Schweiz eröffnet und im nächsten Jahr soll nach einem Bericht des Handelsblatts eine zweistellige Zahl an Filialen dazukommen.

Komplementär der ALDI GmbH & Co. KG ist die Otte GmbH, Kerpen, an der neben Karl Albrecht die Oertel-Stiftung, Eichenau, sowie 21 weitere Gesellschafter beteiligt sind. Mehrheitlicher Kommanditist ist die Siepman-Stiftung, Eichenau, mit einem Kapital von € 965.250, während die weiteren drei Kommanditisten mit zusammen € 334.750 beteiligt sind.

Zur ALDI GmbH & Co. KG, Kerpen, gehören derzeit 65 Filialen. Laut einer Büroauskunft werden rund 1.000 Mitarbeiter beschäftigt, die im Jahr 2003 einen Umsatz von € 477 Mio. erzielten; dies entspricht einem durchschnittlichen Umsatz von € 7,3 Mio. pro Filiale oder, bezogen auf eine angenommene durchschnittliche Verkaufsfläche von rund 800 m<sup>2</sup>, mehr als € 9.000/m<sup>2</sup> p. a. Die Bonität wird als gut bezeichnet.

## d) Dirk Rossmann GmbH (Sitz: 30938 Burgwedel, Isernhägener Str. 16)

Die Dirk Rossmann GmbH ging aus der am 17.03.1972 gegründeten Dirk Rossmann

KG hervor. Seinerzeit eröffnete der damals 25-jährige Firmenchef Dirk Rossmann sein erstes Geschäft in Hannover. Nachdem zuvor die Preisbindung abgeschafft worden war, setzte Rossmann von Anfang an auf das Discountprinzip. Zehn Jahre später verfügte Rossmann schon über 100 Filialen vor allem im norddeutschen Raum. Nach der Wiedervereinigung engagierte sich Rossmann verstärkt in den neuen Bundesländern. So wurden bis zum Jahr 1998 280 neue Filialen eröffnet, 50 davon allein in Berlin.

Ein „durchschnittlicher“ Rossmann-Markt führt auf einer Verkaufsfläche von rund 450 m<sup>2</sup> rund 9.000 Artikel.

Im Zuge der erfolgreichen Ostexpansion ging Rossmann auf Konfrontationskurs mit dem Karlsruher Drogeriemarkt-Unternehmen dm. Als Folge davon beendeten beide Firmen ihre bis 1996 bestehende Einkaufskooperation.

Im Jahr 2000 stockte Rossmann sein Filialnetz auf einen Schlag um 90 Standorte auf: Von der REWE-Tochter Idea wurden sämtliche Standorte übernommen. Seit 2003 dehnt Rossmann sein Verkaufsgebiet in den Süden Deutschlands aus.

Im April 2005 übernahm Rossmann ein Jahr früher als geplant die 390 Märkte der Tengelmann-Tochter kd komplett und stellte zügig auf das eigene Logo und Konzept um. Bereits im Juli 2005 waren sämtliche kd-Filialen umgebaut und werden seitdem als Rossmann-Märkte betrieben.

Rossmann betreibt nun 1.500 Drogeriemärkte mit rund 11.000 Beschäftigten und rechnet für dieses Jahr mit einem Umsatz in Deutschland von € 2,3 Mrd. nach € 1,7 Mrd. im Vorjahr. Die Anzahl der Mitarbeiter soll weiter auf 14.000 steigen. Mit einem Marktanteil von 14 % liegt Rossmann nach Schlecker und dm auf dem 3. Platz der Drogerieketten in Deutschland. In den nächsten Jahren soll die Expansionspolitik erfolgreich fortgesetzt werden. So ist die Eröffnung weiterer 130 Läden geplant.

Ausweislich einer Büroauskunft beträgt das Stammkapital € 11.908.499,20. Die Bonität wird mit gut angegeben.

#### e) Heinrich Deichmann-Schuhe GmbH & Co. KG (Sitz: 45359 Essen, Boehnertweg 9)

Das am 01.10.1913 gegründete Unternehmen erzielte im Jahr 2004 in Deutschland mit rund 12.000 Beschäftigten einen Umsatz von rund € 1,1 Mrd. und weltweit von € 2,2 Mrd. (22.000 Mitarbeiter). Für das laufende Jahr wird ein Umsatzplus von 10 % erwartet. Der Rekordabsatz von 90 Millionen Paar verkaufter Schuhe soll in diesem Jahr mit voraussichtlich 100 Millionen Paar noch übertroffen werden. Die Ertragslage wird von der Geschäftsleitung als „erfreulich“ bezeichnet.

Nach einer Büroauskunft wird die Bonität mit gut beurteilt.

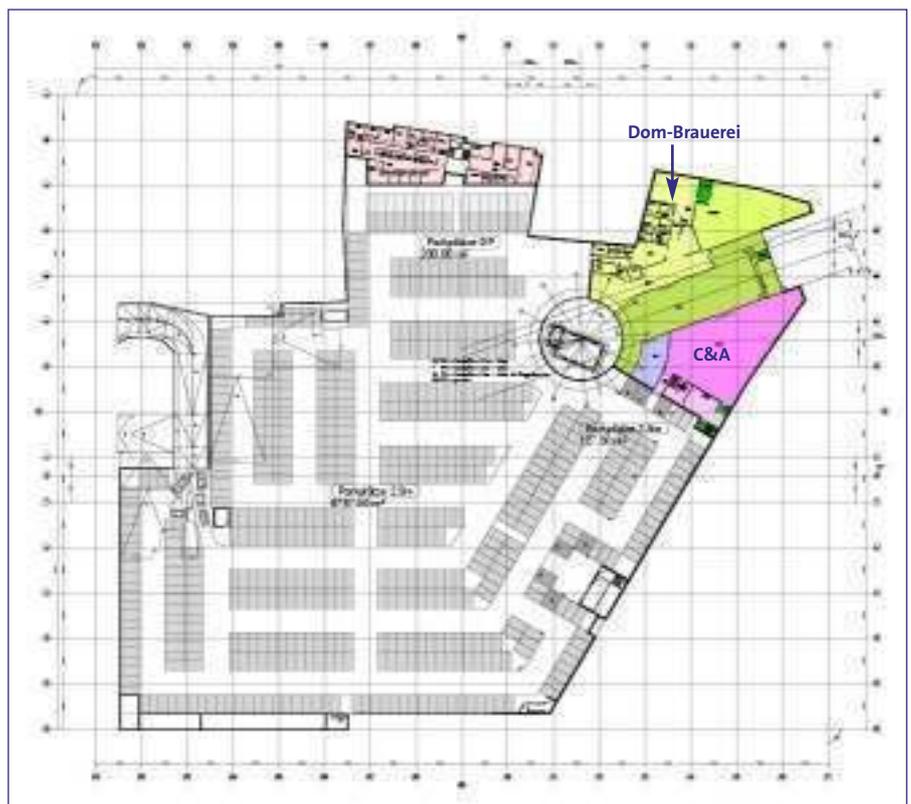
Große Bestellmengen, weltweiter Produkteinkauf und genaue Marktkenntnis haben zu diesem Erfolg beigetragen. Bei sinkenden Umsätzen im gesamten deutschen Schuheinzelhandel, der in erster Linie zu Lasten des klassischen Facheinzelhandels ging, konnten Schuhfilialisten wie Deichmann kontinuierliche Umsatzzuwächse verbuchen.

Die Deichmann-Gruppe gilt als Europas größter Schuheinzelhändler und möch-

te nach einer aktuellen Veröffentlichung im Handelsblatt ihre Vormachtstellung mit Markenschuhen weiter ausbauen. Kern dieser Neupositionierung sind die in diesem Jahr erworbenen Traditionsmarken „Elefanten“ (Kinderschuhe) und „Gallus“ (Herrenschuhe). Bereits Ende der 90er-Jahre wurde mit dem Kauf der Komfortschuhmarke „Medicus“ die Abkehr vom Image als Billigschuhanbieter begonnen.

Die Deichmann Unternehmensphilosophie stellt den Menschen in den Mittelpunkt. Dazu gehört es nach Angaben des Unternehmens, dass die Mitarbeiter einen menschlichen Führungsstil erleben und sich im Unternehmen wohlfühlen. Dies sei auch die Basis für einen guten Kundenservice.

Wachsen will Deichmann in Zukunft auch weiter in der Fläche. So sollen in Deutschland langfristig 150 bis 200 neue Filialen eröffnet werden. Damit einhergehend wird die Anzahl der Mitarbeiter kontinuierlich aufgestockt. Für 2006 kündigte der Firmenchef die Eröffnung erster Filialen in Schweden und der Türkei an. Bisher ist die Deichmann-Gruppe in 12 Ländern vertreten.



Grundriss 1. Obergeschoss mit Parkdeck, Flächenkennzeichnung der Hauptmieter

# Die Fonds-Immobilie in Brühl

## f) C&A Mode KG

(Sitz: 40211 Düsseldorf, Bleichstr. 20)  
Die heutige C&A Mode KG geht zurück auf die Brüder Clemens und August Brenninkmeyer, die 1841 in den Niederlanden ein Textilunternehmen mit dem Namen C&A gründeten. Heute verfügt die C&A Mode KG in 13 europäischen Ländern über 762 Filialen sowie 128 Kids Stores und 17 Clockhouses. Über 1.000 Stylisten arbeiten mit 360 Einkäufern zusammen, die ihre Waren von 1.200 Lieferanten beziehen. Die operativen Zentralen befinden sich in Brüssel und Düsseldorf.

Als ein Unternehmen im Privatbesitz betrachtet die C&A ihre Unternehmensziele und ihre Geschäftsbeziehungen langfristig. Mit Kunden, Lieferanten und Mitarbeitern werden auf allen Ebenen dauerhafte Verbindungen gepflegt. Nach ihrer eigenen Firmenphilosophie steht an erster Stelle die Zufriedenheit der Kunden. Diese soll mit hochwertiger Qualität bei gleichzeitig günstigen Preisen gefördert werden. Mit diesem Konzept ist die C&A zu einem der populärsten Modehäuser Europas aufgestiegen.

Europaweit werden rund 30.000 Mitarbeiter beschäftigt und ein geschätzter Umsatz von rund € 5,2 Mrd. erwirtschaftet. In Deutschland wurde mit 16.000 Mitarbeitern ein Umsatz von über € 2,6 Mrd. erzielt. Die Bonität wird in einer Bürouskunft mit gut beurteilt.

## g) Stefan Grosch, Brühl

Für Herrn Stefan Grosch stellt das Geschäft in der Giesler-Galerie mit einem Schuh- und Schlüsseldienst, Gravuren und Geschenkartikeln, Gürtel, Taschen und Randsortimenten ein zweites Standbein in Brühl dar. Nach einer Bürouskunft, die dem 1997 gegründeten Gewerbebetrieb von Herrn Grosch eine gute Bonität bescheinigt, soll der Umsatz im Jahr 2005 bei € 150.000 liegen.

## h) Lotto im Marktkauf Reinhardt GmbH, Wesseling

Die Gesellschaft betreibt ein Dienstleistungsservicecenter mit Lotto/Toto-Annahme, Rauchwaren, Zeitschriften und Zeitungen aller Art, Reinigungsannahme und Fotoarbeiten, Geschenken, Schreibwaren, Grußkarten und ähnliche Sortimenten. Neben ihrem Geschäft im

„Marktkauf“ in der Nachbarstadt Wesseling handelt es sich damit in Brühl um ihre zweite Filiale.

## i) Eiscafè Gelateria da Claudio GbR, Velbert

Die Inhaber, Claudio Artusi und Gianni Tomei, sind seit 1995 in Deutschland geschäftsansässig und besitzen im westdeutschen Raum überwiegend in gut frequentierten Einkaufszentren, u. a. im RING CENTER in Offenbach, bereits mehrere Eiscafès, die von der Kundschaft sehr gut angenommen werden.

In der Regel werden die Eiscafès von den Inhabern zunächst selbst betrieben und nach Einführung an Familienmitglieder oder Geschäftsfreunde übergeben. Das Eiscafè im RING CENTER in Offenbach beispielsweise hat sich in den 6 Jahren seit seinem Bestehen zu einem beliebten Anziehungspunkt entwickelt.

## j) Ernsting's family GmbH & Co. KG, Coesfeld

Das Unternehmen wurde von Kurt Ernsting im Jahr 1967 gegründet und bietet Textilien zu kleinen Preisen für die ganze Familie. Ausschließlich im norddeutschen Raum und in den Neuen Bundesländern werden rund 1.050 Filialen betrieben. Mit 5.700 Mitarbeitern wurde im Jahr 2004 ein Umsatz von € 414 Mio. erzielt. Die Anzahl der Filialen und damit einhergehend der Umsatz konnten in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert werden, so dass Ernsting's family seit 2003 an 9. Stelle der Textileinzelhändler in Deutschland rangiert.

Eine vorliegende Bürouskunft attestiert dem Mieter eine gute Bonität.

## k) Früchte Wallburger Inh. Bernd Wallburger, Wesseling

Der Mieter, Herr Wallburger, betreibt in Köln und Umgebung 4 Obst- und Gemüsegeschäfte, dazu ein weiteres in Brühl. Zudem ist Herr Wallburger mit seinem Warensortiment regelmäßig auf Wochenmärkten vertreten.

Mit dem Laden in der Giesler-Galerie verstärkt Herr Wallburger seine Geschäftstätigkeit in Brühl. Aus einer vorliegenden Bürouskunft ergeben sich keine Beanstandungen; die Bonität wird als gut bezeichnet.

## l) Ferdinand Voigt GmbH, Swisttal

Die Gesellschaft ging aus einem Unternehmen hervor, das sich seit vier Generationen im Familienbesitz befindet. Das Stammkapital von € 180.000 wird von Heinz-Theo und Andreas Voigt, Bornheim, gehalten. Geschäftszweck ist der Betrieb einer Bäckerei, der Handel mit Back- und Konditoreiwaren nebst Kaffeedepots sowie branchenüblicher Handel mit anderen Waren.

Es werden in der Region im Umkreis von 80 km derzeit ca. 80 Filialen betrieben. In den nächsten Jahren sollen weitere 40 Geschäfte hinzukommen. Der Umsatz der letzten drei Jahre lag durchschnittlich bei knapp € 4 Mio./Jahr. Die vorliegende Bürouskunft weist eine gute Bonität aus.

## m) Rina und Hans Ferrand, Pulheim

Herr Ferrand hat den Mietvertrag mit der Brühl KG persönlich abgeschlossen. Er ist darüber hinaus Geschäftsführer und Inhaber der Frisör Ferrand GmbH, die im Raum Nordrhein-Westfalen 20 Friseursalons betreibt. In der Regel werden die einzelnen Filialen von Familienmitgliedern geführt. Eine vorliegende Bürouskunft bescheinigt geordnete Verhältnisse und eine gute Bonität.

## n) Dom-Brauerei Grundstücksverwaltungs GmbH, Brühl

Das Stammkapital in Höhe von € 200.000 der 1986 gegründeten GmbH wird von der Dom-Brauerei AG, Köln, gehalten. Das Aktienkapital der Dom-Brauerei AG beträgt € 10,1 Mio. Beide Gesellschaften waren die früheren Eigentümer der Grundstücke in Brühl, auf denen jetzt die Giesler-Galerie errichtet wird. Zwischen der Dom-Brauerei Grundstücksverwaltungs GmbH (als beherrschtem Unternehmen) und der Dom-Brauerei GmbH Produktion und Vertrieb, deren alleinige Gesellschafterin die Dom-Brauerei AG ist, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Die Dom-Brauerei AG kam vor einiger Zeit in eine wirtschaftliche Schieflage, die primär mit Grundstücksgeschäften in Zusammenhang stand und nicht mit dem originären Bierbrau- und Vertriebsgeschäft. Durch einen Wechsel in der Geschäftsführung im Jahr 2003 und eine Reihe von Maßnahmen, z. B. dem Verkauf des Geländes der ehemaligen Giesler Brauerei

an die Brühl KG und des ebenfalls firmeneigenen Gebäudes in Köln konnte das Unternehmen stabilisiert werden.

Die Sanierung des Unternehmens soll durch eine im August 2005 beschlossene Kapitalerhöhung ihren Abschluss finden. Künftig wird sich das Kölner Unternehmen ausschließlich auf das Kerngeschäft, die Produktion und den Vertrieb von Bieren konzentrieren, wobei die Marken Dom Kölsch, Rats Kölsch und Giesler Kölsch ab Januar 2006 nicht mehr selbst, sondern von der Bielsteiner Erzeuger Brauerei in Lizenz hergestellt werden.

Die Mietfläche wird von der Dom-Brauerei Grundstücksverwaltungs GmbH nicht als sogenannter Regiebetrieb bewirtschaftet, sondern soll an einen geeigneten Großgastronomen verpachtet werden, der in der Lage ist, diesen anspruchsvollen Gastronomiebetrieb professionell zu betreiben. Ein Teil der Mietfläche umfasst auch das alte Sudhaus, das unter Denkmalschutz steht und saniert wird.

Aufgrund der vorgenannten Umstände und der Bedeutung der Gastronomiefläche hat die GEG das Mietverhältnis auf die Dauer von fünf Jahren (ab Mietzahlungsbeginn) durch eine Mietausfallbürgschaft abgesichert, obwohl nach einer Büroauskunft die Bonität der Mieterin mit noch gut beurteilt wird und keine negativen Hinweise vorliegen.

#### **o) VSW Verlag Schlossbote / Werbekurier GmbH & Co. KG, Brühl**

Die Mieterin ist eine Tochtergesellschaft der „Rheinische Anzeigenblatt GmbH & Co. KG“, Köln, die wiederum zu den Verlagsbeteiligungen der Unternehmensgruppe M. DuMont Schauberg (MDS), Köln und Halle/Saale, gehört.

MDS ist eines der größten Medienunternehmen in Deutschland mit einem Umsatz von rund € 512 Mio. im Jahr 2004. Zum 31.12.2004 wurden an den beiden oben genannten Standorten und bei Beteiligungsgesellschaften mehr als 9.000 Personen beschäftigt, davon rund 6.000 Zusteller in Teilzeit.

Die bekanntesten Tageszeitungen von MDS sind der „Kölner Stadt-Anzeiger“ und die „Kölnische Rundschau“ mit einer täg-

lichen Auflage von zusammen rund 380.000 Exemplaren.

In den Büroräumen in der Giesler-Galerie wird ein regionaler Zeitungs- und Anzeigenverlag betrieben. Eine vorliegende Büroauskunft bescheinigt der Mieterin eine gute Bonität. Der im Jahr 2004 erzielte (geschätzte) Umsatz betrug T€ 950.

#### **GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG (GEG)**

Zur Anmietungsverpflichtung der GEG wird auf die Anmerkung 6 zur Mietertabelle und den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ verwiesen.

Zum Zeitpunkt des Beitritts der Fonds KG zur Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG waren ausweislich der vorstehenden Mietaufstellungen über 71 % der gesamten Mietflächen langfristig vermietet. Daneben wird mit einigen Interessenten konkret verhandelt. Deren Flächenbedarf beläuft sich auf rund 15 %.

Diese Vermietungsleistung ist vor dem Hintergrund, dass der voraussichtliche Fertigstellungstermin im Oktober 2006 liegt und in diesen Tagen erst mit den Bauarbeiten begonnen wurde, überdurchschnittlich.

Die GEG selbst geht davon aus, im 1. Quartal 2006 alle Handelsflächen vermietet zu haben. Um ein mögliches Risiko einer nicht vollständigen Vermietung zum Zeitpunkt der Fertigstellung abzusichern, hat die GEG die Anmietungsgarantie abgegeben.

Die GEG besteht seit über 20 Jahren erfolgreich am Markt und hat sich mit einem Jahresumsatz von ca. € 250.000.000 als feste Größe in der deutschen Immobilienbranche etabliert.

Die GEG ist vor allem im Bereich der Entwicklung von Handels-, Büro- und Dienstleistungszentren tätig. Dabei liegt der Schwerpunkt im Segment der Handelsgrößflächen für SB-Warenhäuser, Baumärkte und Märkte für Unterhaltungselektronik bis zu einer Größenordnung von ca. 140.000 m<sup>2</sup> Baugesamtfläche mit entsprechender Multifunktionalität.

Die GEG hat z. B. folgende Projekte realisiert:

- ▶ **Paunsdorf-Center**, Leipzig  
Fertigstellung 1994  
Nutzfläche 115.000 m<sup>2</sup>  
Investitionsvolumen € 205 Mio.
- ▶ **RING CENTER** Offenbach  
Fertigstellung 1999  
Nutzfläche 35.000 m<sup>2</sup>  
Investitionsvolumen € 85 Mio.
- ▶ **Fachmarktzentrum Berlin-Biesdorf**  
Fertigstellung 2003  
Nutzfläche 30.000 m<sup>2</sup>  
Investitionsvolumen € 70 Mio.
- ▶ **Polizeipräsidium** Köln-Kalk  
Nutzfläche 27.000 m<sup>2</sup>  
Fertigstellung 2002  
Investitionsvolumen € 50 Mio.,

Das RING CENTER wurde von einer Fondsgesellschaft, die ebenfalls die ILG initiiert hat, erworben. Sowohl aus dieser Zusammenarbeit wie auch aus zwei weiteren vorangegangenen Objektankäufen durch Fondsgesellschaften der ILG hat sich die GEG in jeder Beziehung als zuverlässiger Vertragspartner erwiesen. Das bezieht sich insbesondere auf die Abwicklung von übernommenen Erstvermietungsgarantien.

Eine ähnliche Ausgangssituation des jetzigen Planungs- und Vermietungsstandes war damals auch bei dem Projekt RING CENTER für den ILG Fonds Nr. 28 gegeben. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses war die Baumaßnahme ebenfalls noch nicht begonnen worden, respektive noch nicht alle Flächen vermietet. Mit einer vergleichbaren vertraglichen Regelung wurde das damalige Vermietungsrisiko für den ILG Fonds Nr. 28 abgesichert. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung wurde das Objekt zu 100 % vermietet übergeben.

Vor diesem Hintergrund unterstellt der Prospektherausgeber einerseits eine plangemäße Fertigstellung der Giesler-Galerie zum Ende Oktober 2006, wie andererseits eine Vollvermietung zu diesem Zeitpunkt. Anderenfalls wird davon ausgegangen, dass die vereinbarte Anmietungsgarantie bis zum Zeitpunkt der endgültigen Vermietung vertragsgemäß von der GEG erfüllt wird. Eine vorliegende Büroauskunft bescheinigt der GEG eine gute Bonität.

# Die Fonds-Immobilie in Brühl



**Giesler-Galerie Brühl: im Zentrum das denkmalgeschützte Sudhaus mit Turm (die grau unterlegten Gebäude sind Bestand und gehören nicht zum Fondsobjekt)**

## Mustermietvertrag Handelsflächen

Alle zur Zeit der Prospektherausgabe abgeschlossenen Mietverträge (ohne die Verträge mit den Unternehmen der REWE-Handelsgruppe und ALDI) wurden – abgesehen von nach Auffassung des Prospektherausgebers geringfügigen bzw. in der Mieterübersicht dargestellten Abweichungen – mit den nachfolgend wiedergegebenen Musterbestimmungen abgeschlossen, die ebenso Grundlage für die Vermietung der restlichen Flächen sind:

### § 1 Mietgegenstand

1. Es werden vermietet zum Betrieb eines ..... die in der Giesler-Galerie, Uhlstraße/Clemens-August-Straße/Bahnseitenweg, 50321 Brühl gelegenen Nettogrundflächen zzgl. Nebenflächen und zwar:

Verkaufsfläche ca.:	m <sup>2</sup>
Lager-/Sozialflächen ca.:	m <sup>2</sup>
externes Lager ca.:	m <sup>2</sup>

### – nachstehend Mietgegenstand genannt –

2. Bei den in Abs. 1 angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um Achsmaße, die anhand von Planunterlagen ermittelt werden. Sie sind zugrundezulegen, soweit es nach den Bestimmungen dieses Vertrages auf die Größe der vermieteten Flächen ankommt. Im Rahmen der Übergabe des Mietobjektes wird ein Flächenaufmass nach DIN 277, Ziffer 2.3 erstellt. Dieses Flächenaufmass ist Grundlage für die Berechnung der endgültigen Miete. Erhöht bzw. erniedrigt sich die in Ziffer 1 aufgeführte Fläche, so verändert sich die Miete um € .../m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. um € .../m<sup>2</sup> Nutzfläche für das externe Lager.
3. Der Mieter wird auf seine Kosten die von ihm angemieteten Flächen betriebsfertig herrichten und alle mit seinem Betrieb in

Verbindung stehenden etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen selbst und auf eigene Kosten einholen. Dabei wird ihn der Vermieter auf Wunsch unterstützen.

4. Der Mieter hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften, die sich aus dem von ihm ausgeübten Geschäftsbetrieb bzw. aus dem von ihm vorgenommenen Einbauten und Einrichtungen ergeben, auch soweit sie nach Übergabe des Mietgegenstandes ergehen, auf eigene Kosten zu erfüllen, dies gilt insbesondere auch für gesetzlich vorgeschriebene Einhaltung von Temperaturen gemäß Arbeitsstättenrichtlinie. Entsprechende Prüfbescheinigungen sind vorzulegen und der Vermieter ist insoweit gegen ihn ergehende Auflagen freizustellen.

### § 2 Mietzeit und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt mit Vertragsabschluß, es hat ab Übergabe eine Festlaufzeit von ... Jahren und endet mit dem Ablauf des darauf folgenden Kalendervierteljahres. Es verlängert sich jeweils um ... Jahre, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien 12 Monate vor Ablauf gekündigt wird.
2. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.
3. Bei Ablauf der Mietzeit findet § 545 BGB, stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses, keine Anwendung.

### § 3 Übergabe, Geschäftseröffnung

1. Der Vermieter wird dem Mieter den Tag der Übergabe des Mietgegenstandes mit einer angemessenen Frist mitteilen. Als voraussichtlicher Bezugstermin ist der ... vorgesehen. Ist die Übergabe 12 Monate später nicht erfolgt, kann der Mieter danach

innerhalb einer Frist von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietgegenstandes entsteht erst nach Leistung der Mietsicherheit gem. § 4 Ziffer 6.

2. Anlässlich der Übergabe wird ein, von den Vertragsparteien zu unterzeichnendes, Übergabeprotokoll erstellt. Im übrigen erkennt der Mieter mit dem Vollzug der Übergabe an, dass der Mietgegenstand in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand ist. Der Mieter wird dem Vermieter Gelegenheit für die Durchführung evtl. Mängelbeseitigungsarbeiten geben.
3. Die Baubeschreibung ist Bestandteil des Vertrages und beinhaltet die Grundlage für die Ausstattung des Mietgegenstandes. Unwesentliche Änderungen, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen behält sich der Vermieter vor.
4. Der Vermieter wird dem Mieter, soweit dies seines Erachtens den Baufortschritt nicht behindert, gestatten, mit der Ausführung von Bauleistungen und dem Einbau seiner Einrichtungen in Abstimmung mit dem Vermieter schon vor der Übergabe des Mietgegenstandes zu beginnen. Verzögert sich die Fertigstellung des Mietgegenstandes dadurch, dass der Mieter Abweichungen in der Gestaltung und/oder Ausstattung der Mieträume wünscht, so hat dies keinen Einfluss auf die Festsetzung des Übergabetermins durch den Vermieter und auf den vertraglich festgesetzten Beginn der Mietzahlung. Der Mieter verpflichtet sich den Mietgegenstand zum gemeinsamen Eröffnungstermin in Betrieb zu nehmen.

### § 4 Miete Variante a)

1. Die monatliche Miete für den Mietgegenstand gemäß § 1 Ziffer 1 beträgt € ..., jeweils zzgl. der gesetzlichen MWSt. Die Mietzahlungspflicht beginnt mit Übergabe gemäß § 3 Abs. 1 und ist monatlich im voraus bis zum 3. Werktag zusammen mit den Mietnebenkosten auf das vom Vermieter benannte Konto zu zahlen.
2. Der Mieter kann gegenüber der Miete oder sonstigen Forderungen des Vermieters aus diesem Verträge ein Zurückbehaltungs-/ Aufrechnungs-/ Minderungsrecht nur ausüben, soweit die Gegenforderung vom Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden ist.
3. Die monatliche Mindestmiete gemäß § 4 Ziffer 1 verändert sich jeweils automatisch, wenn und soweit der vom Statistischen Bundesamt ermittelte monatliche Verbraucherpreisindex (Basis 2000 = 100) um 10 Prozent steigt oder fällt. Für die Berechnung der Mietanpassung ist der Indexstand maßgebend, der für den Monat vor Übergabe des Mietgegenstandes, bzw. für den Monat vor letzter Anpassung, veröffentlicht wurde.
4. Der Mieter leistet bei Abschluss dieses Vertrages an den Vermieter eine Mietsicherheit

in Höhe von € ..... Die Mietsicherheit kann entweder in Form einer selbstschuldnerischen, unbefristeten, auf Hinterlegungsmöglichkeiten verzichtende Bürgschaft einer deutschen Großbank, eines öffentlich-rechtlichen Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage gemäß §§ 770-771 BGB oder durch ein auf den Vermieter lautendes Sparbuch gestellt werden. Die Bürgschaft ist, sollte sie vom Vermieter während der Mietzeit in Anspruch genommen werden, vom Mieter unverzüglich wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.

#### Variante b)

1. Die monatliche Miete für den Mietgegenstand gemäß § 1 Ziffer 1 beträgt den 12. ten Teil von ... % des Jahresumsatzes des Mieters (Umsatzmiete), mindestens jedoch € ..... monatlich € .... /m<sup>2</sup> Nutzfläche monatlich, jeweils zzgl. der gesetzlichen MwSt. Die Mietzahlungspflicht beginnt mit Übergabe gemäß § 3 Abs. 1 und ist monatlich im voraus bis zum 3. Werktag zusammen mit den Mietnebenkosten auf das vom Vermieter benannte Konto zu zahlen.
2. Jahresumsatz im Sinne dieses Vertrages sind die gesamten Verkaufsumsätze innerhalb eines Kalenderjahres exklusiv der jeweils geltenden gesetzlichen MwSt. aus sämtlichen Warenverkäufen und Dienstleistungen und allen sonstigen Einnahmen des Mieters oder Dritter aus den auf oder im Zusammenhang mit den vermieteten Flächen betriebenen Geschäften jeglicher Art. Ratenverkäufe sind Barverkäufen gleichzusetzen. Für Vertragsverhältnisse, die während eines Kalenderjahres beginnen oder enden, ist die tatsächliche Mietdauer während dieses Jahres und der innerhalb dieses Zeitraumes getätigte Umsatz maßgebend.
3. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres hat der Mieter dem Vermieter eine verbindliche Mitteilung über den testierten Jahresumsatz gemäß Ziffer 2 einzureichen. Darüber hinaus wird der Mieter den erzielten Monatsumsatz unverzüglich dem Verwalter mitteilen.

Die Regelungen gemäß Variante a) Ziffer 2 – 4 sind ebenfalls Bestandteil dieser Variante.

#### § 5 Mietnebenkosten, Zahlung und Abrechnung

1. Sämtliche Betriebs- und Nebenkosten des Geschäftshauses gemäß BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten in der jeweils gültigen Fassung werden, soweit sie einzelnen Mietbereichen nicht direkt zugeordnet werden können, von allen Mietern anteilig getragen. Darüber hinaus trägt der Mieter anteilig die Kosten für:
  - a) Unterhaltung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung aller technischen und baulichen Gemeinschaftsanlagen, auch äußere Glas und Fassadenreinigung, einschließlich aller Prüfgebühren;

b) alle erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen, sowie Streupflicht, Schnee und Eisbeseitigung;

c) die Bewachung und Betreuung des Geschäftshauses, insbesondere die Kosten des Hauspersonals (Haustechniker, Sekretärin etc.); Kosten der Anschaffung, des Ersatzes und der Unterhaltung notwendiger technischer Geräte zur Pflege und Unterhaltung des unter § 1 beschriebenen Objektes; Sach- und Personalkosten des Centermanagements, der kaufmännischen und technischen Betreuung des Objektes durch vom Vermieter eingesetzte Verwalter.

d) die Installation, Instandhaltung und Wartung der allgemeinen Leuchtschriftanlagen, Sammelschildanlagen, Hinweisschilder innerhalb und außerhalb der Baulichkeiten, auch im öffentlichen Verkehrsraum, Fahnenmasten, Fahnen und dergleichen, die sich nicht auf einzelne Mieter, sondern auf das Objekt beziehen; ferner die Einrichtung solcher Anlagen sowie die Anmietung hierfür benötigter Flächen.

e) Die Ermittlung der auf den Mieter entfallenden Betriebs- und Nebenkosten erfolgt – soweit eine Zurechnung mittels verursachungsgerechter Verteilungsschlüssel auf den Mietgegenstand nicht möglich ist – nach billigem Ermessen durch den Vermieter bzw. Verwalter. Dabei soll der Grundsatz der gleichen Behandlung für alle Mieter gewahrt sein.

2. Der Vermieter ist berechtigt, für die Mietnebenkosten eine angemessene monatliche Vorauszahlung in Höhe von zur Zeit € .... /m<sup>2</sup> zu verlangen. Die Abrechnung der Mietnebenkosten erfolgt kalenderjährlich.

#### § 6 Werbeeinrichtungen

1. Im Interesse einer auf den Gesamtcharakter des Geschäftshauses abgestimmten Werbung bedarf die Anbringung und Ausgestaltung von Einrichtungen, die der Werbung oder der Verkaufsförderung außerhalb des Mietgegenstandes dienen (z. B. Firmenschilder, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.), der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

2. Es ist Sache des Mieters, alle hierfür eventuell erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu beschaffen und etwaige behördliche Auflagen zu erfüllen, wobei sämtliche Kosten zu Lasten des Mieters gehen.

3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit diesen Einrichtungen entstehen und hat den Vermieter von der Inanspruchnahme durch Dritte freizuhalten.

4. Dem Mieter ist bekannt das die von ihm angemietete Verkaufs-/Ladenfläche von Seiten des Vermieters mit Schaufenster- und Eingangsanlage übergeben wird. Der Mieter verpflichtet sich über der Mietfront auf seine Kosten eine neue und individuell gestal-

tete Leuchtwerbbeanlage zu installieren. Die vorgenannten Maßnahmen sind bis zur Eröffnung des Ladengeschäftes durchzuführen.

5. Die Ausführung der in § 6 Abs. 4 genannten Arbeiten bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter wird deshalb dem Vermieter nach Abschluss des vorliegenden Mietvertrages entsprechende Planunterlagen über die zu treffenden Maßnahmen vorlegen.

#### § 7 Wahrung des Gesamtinteresses

Ausgehend davon, dass im Interesse aller Mieter ein positiver Gesamteindruck des Objektes gewährleistet sein muss, verpflichtet sich der Mieter, die nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten:

- a) Die optimale Gestaltung des Geschäftshauses ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Attraktivität. Der Mieter ist deshalb verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Gestaltung des Fassaden-/Schaufenster- und Eingangsbereiches dem Charakter des Geschäftshauses entspricht. Der Mieter verpflichtet sich, die von ihm angemieteten Verkaufs-/Ladenflächen mit einer neuen Ladeneinrichtung auszustatten.

- b) Der Mieter ist verpflichtet, sich mit der Darstellung seines Geschäftes (insbesondere hinsichtlich seiner Ladeneinrichtung und Warenpräsentation) dem Standard des Geschäftshauses anzupassen.

- c) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen; er wird den Mietgegenstand weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen lassen.

- d) Ausverkäufe, z. B. Räumungsverkäufe, sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

- e) Der Mieter wird das Geschäftslokal im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlusszeiten an allen Verkaufstagen so lange offen halten, wie die überwiegende Anzahl aller Mieter ihre Geschäfte offen hält. Dem Vermieter bleibt die abschließende Festlegung der Ladenöffnungszeiten vorbehalten. Aus einer bloßen Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten. Zeitweise Schließungen (z. B. aus Anlass von Mittagspausen, Ruhetagen, Betriebsferien, Inventuren u. a.) sind nicht zulässig.

- f) Der Mieter wird sein Geschäft so betreiben, wie es dem Charakter des Geschäftshauses entspricht. Er wird solche Handlungen unterlassen, die geeignet sind, die berechtigten Interessen anderer Mieter zu verletzen oder sich für das Geschäftshaus abträglich auszuwirken.

- g) Im Falle der Neu- oder Wiedereröffnung des Geschäftshauses (im ganzen oder von Teilen desselben) ist es dem Mieter nicht gestattet

# Die Fonds-Immobilie in Brühl

tet, schon vor der offiziellen Eröffnung mit der Verkaufstätigkeit zu beginnen.

- h) Es ist dem Mieter nicht erlaubt in seinen Mieträumen Geldspielautomaten oder sonstige Spielautomaten und Fun Games aufzustellen oder einem Dritten die Aufstellung zu gestatten.

## § 8 Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes

Der Mieter wird die Pflege, Wartung, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes und – jeweils einschließlich der Außenseite – an der Schaufenster- und Eingangsanlage sowie den Türen und Fenstern der Außenfassade auf seine Kosten vornehmen.

Das gilt auch für die technischen Einrichtungen (insbesondere elektrische und sanitäre Installationen usw.), soweit sich diese im oder am Mietgegenstand befinden und ausschließlich vom Mieter in Anspruch genommen werden. Die Arbeiten an technischen Einrichtungen dürfen nur an Fachunternehmen vergeben werden.

## § 9 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Die vom Mieter vorgenommenen Um- und Einbauten sowie Installationen sind nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebaut. Sie werden demzufolge nicht Bestandteil des Gebäudes (§ 95 BGB).
2. Alle baulichen Veränderungen durch den Mieter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung ggf. erforderlicher behördlicher Genehmigungen verantwortlich. Vorstehende Regelung gilt auch für die Anbringung von Übertragungsmedien (z. B. Außenantennen, Kabelanschlüsse, Satellitenschüsseln etc.).

## § 10 Haftung des Mieters

1. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch den Mieter, seine Familienangehörigen und Angestellten sowie die von ihm beauftragten Handwerker, ferner Lieferanten, Kunden und andere zu ihm in Beziehung stehende Personen am Mietgegenstand verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch unsachgemäßes Umgehen mit den Stark- oder Schwachstromanlagen, an der WC-, Sanitär-/Sprinkleranlage und sonstige Feuerlöschanlagen/-einrichtungen oder an der Heizungsanlage, durch Offen stehen lassen von Türen oder durch Versäuerung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter auch für Schäden an sämtlichen Gebäuden, Toren, Kfz-Stellplatzanlagen und Fahrwegen, die durch seine Verrichtungsgehilfen durch Anlieferung und Abholung von Waren, von fremden oder eigenen Fahrzeugen, entstehen und über die normale Abnutzung hinausgehen.

3. Soweit der Vermieter zur Behebung von Schäden am oder im Hause oder am Mietgegenstand verpflichtet ist, sind ihm solche Schäden unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch verspätete Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet der Mieter.

## § 11 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erweiterung oder zum Ausbau des Geschäftshauses, zur Erhaltung des Gebäudes oder des Mietgegenstandes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Mängeln oder Schäden auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes und des Mietgegenstandes. Der Mieter wird die betroffenen Teile des Mietgegenstandes zugänglich halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert werden; die mit den vorgenannten Maßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen, insbesondere Geruchs-, Verschmutzungs- und Geräuschbelästigungen, sind von ihm zu dulden.

## § 12 Rückgabe des Mietgegenstandes

1. Der Mieter ist verpflichtet den Mietgegenstand besenrein und in dem Zustand zurückzugeben, in dem er ihm gemäß Übergabeprotokoll übernommen hat.
2. Der Vermieter kann jedoch verlangen, dass der Mieter die auf seine Kosten vorgenommenen Einbauten in den Mieträumen belässt. Der Vermieter ist in diesem Fall verpflichtet, den Mieter angemessen zu entschädigen.
3. Sämtliche im Besitz des Mieters befindlichen Schlüssel – auch von dem Mieter eingebaute Schließanlagen – sind an den Vermieter zu übergeben.

## § 13 Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen sind berechtigt, (den Mietgegenstand während der Geschäftszeit des Mieters jederzeit zu besichtigen.
2. Der Mieter wird dafür sorgen, dass die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, haftet er für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass ein Betreten z. B. bei Gefahr im Verzuge nicht möglich war.

## § 14 Übertragbarkeit der Nutzung des Mietgegenstandes

1. Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Mieter nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung des Vermieters muss sich auch auf die vom Mieter vorgesehenen Bedingungen der Untervermietung / Gebrauchsüberlassung erstrecken. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist nicht anzuwenden. Für den Fall der Untervermietung/Gebrauchsüberlassung tritt der Mieter schon jetzt die ihm gegen den Dritten

zustehenden Forderungen nebst Sicherungsrechten bis zur Höhe der Forderung des Vermieters sicherungshalber an den Vermieter ab, der die Abtretung hiermit gleichzeitig annimmt.

2. Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers beziehungsweise eines persönlich haftenden Gesellschafters oder eine Änderung der Rechtsform als Gebrauchsüberlassung an Dritte. Solche Vorgänge sowie Änderungen bezüglich der Gewerbeerlaubnis oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

## § 15 Wiederaufbauklausel, Betriebsunterbrechungen

1. Falls der Mietgegenstand oder die Gemeinschaftseinrichtungen durch Konstruktionsfehler, Feuer, Explosion, Blitz, Strom, höhere Gewalt, Kriegseinwirkungen oder sonstige Umstände ganz oder überwiegend zerstört oder beschädigt werden, erlischt dieser Mietvertrag erst, nachdem der Vermieter erklärt hat, dass er einen Wiederaufbau nicht binnen angemessener Frist durchführen werde. Nach erfolgtem Wiederaufbau gelten die Bestimmungen betreffend Übergabe, Zahlung der Miete sowie Abweichungen der Flächengrößen sinngemäß.
2. Vom Vermieter nicht zu vertretene Unterbrechungen des Betriebes des Geschäftshauses gleich aus welchem Grund – beeinträchtigen die Mietzahlungspflicht nicht, soweit sie innerhalb angemessener Frist behoben werden können.

## § 16 Haftung des Vermieters, Versicherungen

1. Vertragliche und gesetzliche Schadensersatzansprüche stehen dem Mieter nur im Falle des Vorsatzes oder einer groben Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zu.
2. Es ist Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen der eingebrachten Gegenstände, insbesondere der von ihm vorgenommenen Einbauten (z. B. Fassaden, Schaufensteranlage etc.) sowie der Waren, zu versichern. Hinsichtlich der Versicherungsobliegenheit des Mieters bleibt es ohne Bedeutung, ob und inwieweit die Einbauten wesentliche Bestandteile des Gebäudes werden. Der Abschluss einer Glasversicherung wird dem Mieter empfohlen. Der Mieter ist verpflichtet, folgende Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen und auf Verlangen des Vermieters nachzuweisen:
  - a) eine Betriebshaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden (Deckungssumme mind. 1,5 Mio. € pauschal);
  - b) eine Feuerversicherung (inkl. Betriebsunterbrechung für 12 Monate) sowie eine Leitungswasserversicherung unter Einbeziehung der Risiken bestimmungs-

widriger Sprinkler-Wasserausstritte, für die von ihm eingebrachten Gegenstände, wie technische/kaufmännische Betriebsausstattung, Waren, usw. zum Neuwert.

### § 17 Hausordnung

1. Im Interesse des Hausfriedens hat jede Belästigung der übrigen Mieter zu unterbleiben. Das gilt insbesondere für Geräusch- und Geruchsbelästigungen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch Nichtachtung dieser Verpflichtung entstehen und hat bei Beanstandung für sofortige Abhilfe zu sorgen. Dies gilt auch, wenn ein Gewerbe üblicherweise mit Geräusch- und Geruchsbelästigungen verbunden ist. Der Mieter wird auf seine Kosten alle erforderlichen baulichen und betrieblichen Maßnahmen (insbesondere aufgrund behördlicher Auflagen) durchführen, die unzumutbare Emissionen, insbesondere von Gerüchen und Geräuschen, vom Betrieb des Mieters in benachbarte Mietbereiche verhindern.
2. Der Mieter hat für ausreichende Reinigung der gemieteten Flächen, insbesondere auch der Fassaden- bzw. Schaufensterflächen sowie für eine ausreichende Lüftung, Beheizung und Beleuchtung seiner Räume zu sorgen, soweit der Mieter darauf Einfluss hat. Der Mieter ist verpflichtet, jederzeit Reinigungsarbeiten auch außerhalb des Mietgegenstandes durchzuführen, sofern die Verunreinigungen durch seinen Betrieb verursacht werden. Sollte der Mieter dieser Verpflichtung nicht ordnungsgemäß nachkommen, so hat der Vermieter das Recht, die Beseitigung auf Kosten des Mieters durchfahren zu lassen.
3. Die Abfuhr von Leergut und Müll erfolgt nach Maßgabe der vom Vermieter ergehenden Anweisungen.
4. Das Betreten der nicht öffentlich zugänglichen Dachflächen sowie der technischen Räume ist nicht gestattet.
5. Der Mieter hat die Hauptverkehrswege und die notwendigen Fluchtwege – gegebenenfalls nach Weisung des Vermieters – insbesondere auch die Hauseingänge, Verkehrsflächen, Vorplätze, Passagen, Treppenhäuser, Kellereingänge usw. von Gegenständen irgendwelcher Art freizuhalten. Außerhalb des Mietgegenstandes ist ein Verkauf, eine Warenpräsentation und die Aufstellung von Werbeträgern nur nach vorheriger, jederzeit widerrufbarer Zustimmung des Vermieters gestattet.
6. Eigene Fahrzeuge darf der Mieter nur auf den vom Vermieter hierfür angewiesenen Flächen abstellen. Entsprechendes gilt für Fahrzeuge von Betriebsangehörigen, Besuchern und Lieferanten des Mieters. Diese Personen sind vom Mieter zur Beachtung dieser Vorschriften anzuhalten. Auf etwaige derartige Parkflächen-Zuweisungen besteht kein Anspruch; sie können vom Vermieter jederzeit widerrufen oder geändert werden. Das Waschen von Fahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

7. Soweit gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind, wie z. B. Sammelheizung, Be- und Entlüftung, Aufzüge, Müllbeseitigungsanlagen usw., sind die gesonderten Benutzungsbestimmungen zu beachten; den Anweisungen der Klimatechniker, Verwalter, Hausmeister usw. ist Folge zu leisten.
8. Bei einer Belieferung mit Waren oder sonstigen Sachen oder Materialien ist der Mieter gehalten, darauf zu achten, dass solche Anlieferungen in einer Weise und zu einer Zeit erfolgen, dass die Kunden und die übrigen Mieter des Objektes nicht belästigt werden. Der Mieter hat sich notfalls mit den übrigen Mietern wegen einer reibungslosen Abwicklung in Verbindung zu setzen. Geschäfte, die ausschließlich von der Mall beliefert werden können, müssen dies montags bis freitags bis morgens um 10.00 Uhr erledigen. Samstags ist eine Anlieferung nur in begründeten Ausnahmefällen und mit Genehmigung des Vermieters / Verwalters erlaubt.

### § 18 Sonstiges

1. Die Erteilung der endgültigen Baugenehmigung, voraussichtlich bis August 2005, in der vom Vermieter im wesentlichen beantragten Form ist aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrages.
2. Wird die Baugenehmigung im Sinne von Abs. 1 nicht endgültig bis zum 31.03.2006 erteilt oder nicht im mindestens erforderlichen Umfang, wird der Vermieter dem Mieter die Nichterteilung kurzfristig anzeigen und mitteilen, dass der Eintritt der aufschiebenden Bedingung endgültig eingetreten ist. In diesem Fall haben die Parteien ein sofortiges Rücktrittsrecht vom Mietvertrag. (Anmerkung: Die Baugenehmigung wurde am 17.10.2005 in der beantragten Form erteilt. Damit ist die aufschiebende Bedingung erfüllt, so dass die Mietverträge rechtswirksam geworden sind.)
3. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass nicht alle Verträge der im Geschäftshaus vertretenen Betreiber die gleiche Laufzeit haben. Aus der Beendigung anderer Mietverhältnisse kann der Mieter kein Recht herleiten.
4. Der Vermieter behält sich bauliche Änderungen außerhalb der vermieteten Fläche sowie Änderungen in der Belegung der Mietflächen vor. Er haftet ferner nicht dafür, dass in dem Geschäftshaus bestimmte Mieter oder Branchen vertreten sind.
5. Erklärungen des Vermieters gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf als zugegangen, wenn sie an die letzte dem Vermieter vom Mieter bekannt gegebene Anschrift des Mieters geschickt worden sind.
6. Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass der Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses keinen Konkurrenz- oder Sortimentsschutz irgendwelcher Art für sich in Anspruch nehmen kann.

7. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ein anderes Unternehmen zu übertragen. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet der Vermieter mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit dem Mieter bestehenden Vertragsverhältnis aus. Im Falle einer Veräußerung ist § 566 Abs. 28GB ausgeschlossen.
8. Der Vermieter ist berechtigt, Teile der Parkflächen für Veranstaltungen oder für sonstige Zwecke in Anspruch zu nehmen, die dem Vermieter im Interesse des Geschäftshauses zweckmäßig erscheinen. Die Miete wird dadurch nicht berührt.
9. Die zu dem Geschäftshaus gehörenden Kfz-Stellplatzanlagen (ca. 580 Stellplätze) werden von dem Vermieter oder einem dritten bewirtschaftet; den Kunden des Centers stehen die Parkplätze zur Benutzung zur Verfügung. Die Bewirtschaftung der Parkflächen kann über die Nebenkosten abgerechnet werden, hierbei behält sich der Vermieter jedoch andere Regelungen vor. Die Miete wird hierdurch nicht berührt; sonstige Ansprüche des Mieters sind ausgeschlossen.
10. Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der Vertragsverwaltung auf Datenträgern gespeichert werden. Der Vermieter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung der Daten die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes einzuhalten.

### § 19 Schlussbestimmungen

1. Der Bestand dieses Vertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen beziehungsweise auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelungen des Vertrages weitestgehend entspricht.
2. Vereinbarungen oder Zusagen irgendwelcher Art, die das Mietverhältnis oder den Mietgegenstand betreffen, sind nur in schriftlicher Form und mit rechtsgültiger Zeichnung durch Vermieter und Mieter wirksam. Das gleiche gilt für Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung des Vertrages oder die Schriftformerfordernisse.

# Die Fonds-Immobilie in Brühl

## Standortgutachten

Die BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, wurde im August dieses Jahres vom Prospektherausgeber beauftragt, eine Markt-, Standort- und Objektanalyse durchzuführen. Ziel der Untersuchung war die Bewertung und Einschätzung der nachhaltigen Realisierbarkeit der abgeschlossenen Mietverträge und die Vermietungschancen der noch nicht vermieteten Flächen.

Die Untersuchung baut im Wesentlichen auf:

- detaillierte Bestandsdaten, die durch die Gutachter in Brühl sowie im näheren Umland erhoben worden sind,
- umfassende Datenmaterialien, die den Gutachtern durch unternehmensinterne Marktforschung sowie Recherchetätigkeiten zur Verfügung stehen,
- Erfahrungswerte, die dem Gutachter aus vergleichbaren Studien vorliegen.

Die BBE wurde 1953 vom Hauptverband des deutschen Einzelhandels e.V. gegründet, um dem Handel betriebswirtschaftlichen Service und Daten anbieten zu können.

Auf Basis dieser langjährigen Erfahrungen äußert sich BBE zu den Fragestellungen im Einzelnen wie folgt:

**Aus absatzwirtschaftlicher Sicht ist der Mikrostandort und die Objektsituation für das geplante Fachmarktzentrum als positiv zu bewerten.**

### Hierfür sprechen:

- ausgesprochen zentrale Lage,
- fußläufige Anbindung an den Haupteinkaufsbereich und damit die Ausnutzung von Agglomerationsvorteilen,
- umfassendes Stellplatzangebot,
- gute Mischung der Betriebsgrößenstruktur: einige große Anbieter ergänzt durch eine Reihe von kleineren Ladeneinheiten,
- günstige Anordnung der Ladeneinheiten: Ankermieter im hinteren Bereich, ergänzende Nutzungen im Eingangsbereich,
- gute innere Erschließung über eine Rotunde,

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

- sehr ansprechende architektonische Gestaltung.

### 1. Einzugsgebiet Giesler-Galerie und Nachfragevolumen

Für die Größe des Einzugsgebietes der Giesler-Galerie sind im Wesentlichen folgende Faktoren von Bedeutung:

- die gegebenen Wettbewerbsstrukturen in der Stadt Brühl,
- die gegebenen Wettbewerbsstrukturen im näheren und weiteren Umfeld von Brühl,
- die Erreichbarkeitsverhältnisse des Standortes,
- die Sortimentsausrichtung der Hauptmieter der Giesler-Galerie (hier vor al-

- lem toom, ProMarkt, C&A, ALDI),
- die Leistungsstärke der Unternehmen,
- die gewachsenen Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Diese Faktoren haben zur Folge, dass das Einzugsgebiet der Giesler-Galerie im Wesentlichen das Stadtgebiet von Brühl umfasst, das somit die Zone I des Einzugsgebietes darstellt.

Darüber hinaus sind jedoch noch Einkaufsverflechtungen aus den angrenzenden Ortsteilen der umliegenden Städte Bornheim, Weilerswist, Hürth, Wesseling, Erftstadt und Köln zu erwarten. In diesem Bereich (Zone II), leben rund 74.000 Einwohner. Damit umfasst das perspektivi-

sche Einzugsgebiet der Giesler-Galerie insgesamt rund 118.000 Einwohner. Hieraus ergibt sich ein Nachfragevolumen im Einzugsgebiet der Giesler-Galerie von rund € 444 Mio.

Für einen aus absatzwirtschaftlicher Sicht erfolgreichen Betrieb der Giesler-Galerie ist die Höhe des ansprechbaren Nachfragevolumens als zufriedenstellend einzuschätzen.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

#### Nachfragevolumen im Einzugsgebiet der Giesler-Galerie

Stadt	Stadt-/Ortsteil	Einwohner	Pro-Kopf-Ausgabebetrag in EUR*	Nachfragevolumen in Mio. EUR*
Brühl	Gesamtstadt	44.010	3.774	166,09
<b>Zone I</b>		<b>44.010</b>	<b>3.774</b>	<b>166,09</b>
Köln	Meschenich	7.793	3.770	29,38
Bornheim	Merten	5.628	3.705	20,85
	Rösberg	1.499	3.705	5,55
	Sechtem	5.350	3.705	19,82
	Walberberg	4.818	3.705	17,85
Hürth	Fischenich	5.086	3.643	18,53
Wesseling	Berzdorf	4.891	3.847	18,82
	Keldenich	15.619	3.847	60,09
Erfstadt	Liblar	13.296	3.762	50,02
	Bliesheim	3.449	3.762	12,98
Weilerswist	Weilerswist	6.702	3.573	23,95
<b>Zone II</b>		<b>74.131</b>	<b>3.748</b>	<b>277,83</b>
<b>insgesamt</b>		<b>118.141</b>	<b>3.758</b>	<b>443,92</b>

\* relevante Branchen: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Unterhaltungselektronik/Computer/Telekommunikation, Spielwaren/Hobby, Sportartikel, Elektrowaren, PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher, GPK/Hausrat/Gschenkartike

## 2. Umsatzeinschätzung und Mieterlöse der Giesler-Galerie

### a) Bewertung der vermieteten Flächen

Für rund 76% der Einzelhandelsflächen sind bereits Mietverträge abgeschlossen. Dies betrifft insbesondere die größeren Einzelflächen, die durch den toom Verbrauchermarkt und den ProMarkt besetzt sind.

Insgesamt sind derzeit (August 2005) neun Einzelhandelsflächen mit zusammen rd. 11.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche verbindlich vermietet, auf der rd. € 1,6 Mio. Jahresmiete erzielt werden.

Diese Mieter können einen Jahresumsatz von rund € 45,0 Mio. generieren.

Für die vermieteten Flächen ergeben sich im Wesentlichen wirtschaftlich rentable Umsatzmietbelastungen. So werden für die größten Nutzer bei einer Mietbelastung von einheitlich unter 5 % durchweg wirtschaftlich rentable Werte erreicht. Dies betrifft die Mieter toom, ProMarkt, C&A, ALDI, Rossmann und Deichmann.

Die Mietbelastungen für die vom Bekleidungsfilialisten Ernsting's Family (9,8 %) und dem Back-Shop Voigt (9,1 %) besetzten kleineren Ladeneinheiten liegen aus betriebswirtschaftlicher Sicht auf einem sehr hohen Niveau.

### Fazit:

Die vereinbarten Miethöhen bei den an die größeren Nutzer vergebenen Einheiten liegen deutlich unter den EHI\*-Durchschnittsn. Dies führt zu einer im Verhältnis zum erwarteten Umsatz vergleichsweise niedrigen Miete und damit aus betriebswirtschaftlicher Sicht zu guten Rahmenbedingungen.

Berücksichtigt man die teilweise langen Laufzeiten (insbesondere mit toom bis 2026), so kann von einem langfristig tragfähigen Besatz an Ankermietern ausgegangen werden.

\*EHI = EuroHandelsinstitut

### b) Bewertung der in Verhandlung befindlichen Flächen:

Für weitere rd. 10 % der Einzelhandelsfläche befanden sich im August 2005 Mietverträge in Verhandlung. Es handelt sich um folgende Mietinteressenten und Flächen:

# Die Fonds-Immobilie in Brühl

- Takko (rd. 580 m<sup>2</sup>)
- Buchhandlung (rd. 470 m<sup>2</sup>)
- Western Store (rd. 280 m<sup>2</sup>)
- Bonita (rd. 100 m<sup>2</sup>)
- Metzgerei (rd. 80 m<sup>2</sup>).

Diese potenziellen Mieter können nach Einschätzung der BBE Unternehmensberatung einen jährlichen Umsatz von rd. 5,5 Mio. EUR erzielen.

Die Planvorgaben des Generalübernehmers gehen davon aus, dass die Gesamtmiete auf den vorgenannten Flächen rund € 316.000 p.a. betragen wird.

Unter Berücksichtigung der einzelnen Miethöhen ergibt sich eine Umsatzmietbelastung bei Takko: 7,2 %; bei der Buchhandlung: 4,1 %; bei Western Store: 7,8 %; bei Bonita: 6,7 % und bei der Metzgerei: 3,8 %

Die Mietbelastungen für die Buchhandlung und die Metzgerei sind grundsätzlich als unkritisch und betriebswirtschaftlich rentabel einzustufen.

Die Mietbelastung für die Bekleidungsanbieter Bonita, Takko und Western Store dürften mit Quoten zwischen 6,7 % und 7,8% an der Belastungsgrenze liegen.

## c) Bewertung der noch freien Flächen

Für 14 % der Einzelhandelsflächen gibt es im jetzigen Planungsstadium bislang keine konkreten Mietinteressenten.

Es besteht die Möglichkeit, als Synergieeffekt des geplanten Ärzte-Hauses, eine Apotheke und ein Sanitätshaus anzusiedeln. Die angestrebten Mieterlöse erscheinen in Anbetracht der erwartbaren Umsätze in realistischer Größenordnung.

Weiterhin ist die Ansiedlung eines Sportfachmarktes auf einer Mietfläche von rund. 700 m<sup>2</sup> angedacht. Die möglichen Umsätze ergeben eine tragfähige Mietbelastung von 4,6 %. Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation werden die tatsächlichen Marktchancen aus Gutachtersicht eher zurückhaltend beurteilt.

Für die übrigen fünf Kleinflächen zwischen 85 – 125 m<sup>2</sup> sind aufgrund der mit dem Bebauungsplan getroffenen Sorti-

mentsfestlegungen Nutzungen durch Bekleidungsanbieter avisiert.

Die angestrebten Mieteinnahmen würden – legt man branchenübliche Flächenproduktivitäten zugrunde, mit einer Ausnahme (Shop 09) – zu nicht mehr tragfähigen Umsatzmietbelastungen von über 9 % führen.

## Fazit:

Die für die noch freien Flächen angestrebten Mieteinnahmen sind unter Berücksichtigung der planungsrechtlich begründeten Sortimentsbindung (Bekleidung) als zu optimistisch zu beurteilen. Wird die Jahres-Zielmiete stattdessen derart reduziert, dass Mietbelastungen von rund 6 % entstehen, ist der Vermietungserfolg sehr wahrscheinlich.

## Anmerkung:

Dem Generalübernehmer obliegt es, die noch nicht vermieteten Flächen mit zulässigen/geeigneten Nutzungen und Mietern zu belegen. Der Kaufpreis richtet sich ausschließlich nach den letztendlich vertraglich vereinbarten Jahresmieten. Sollten die vorgesehenen Mieterlöse nicht erzielt werden, würde sich der Kaufpreis entsprechend reduzieren. Eine Erhöhung über den Jahresmietwert von € 2.750.000 ist hingegen nicht kaufpreisrelevant. Diesbezüglich wird auf die vertraglichen Grundlagen verwiesen, wonach das Vermietungsrisiko und die hierbei erzielten Miethöhen für die noch nicht vermieteten Flächen ausschließlich bei dem Generalübernehmer GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG liegt.

Der Prospektherausgeber geht davon aus, dass Mieter in Kenntnis der Wettbewerbssituation und der eigenen Leistungsfähigkeit nur Mieten vereinbaren werden, die nach ihrer Auffassung nachhaltig erwirtschaftbar sind.

## Zusammenfassende Bewertung der BBE:

Die Giesler-Galerie ist nicht zuletzt durch die architektonische Gestaltung eine **attraktive Ergänzung** der Brühler Innenstadt und wird sich zum wichtigsten Angebotsstandort noch vor dem Kaufhof entwickeln.

Der geplante Mietermix stellt für den Standort Brühl eine interessante Angebotsergänzung dar und wird dazu beitragen, dass heute noch aus Brühl abfließende Kaufkraft künftig am Standort gebunden wird.

Aufgrund seiner Lagebeziehungen und der geplanten verkehrlichen Erschließung des Standortes wird der objektene Kundenparkplatz zum **wichtigen Zielpunkt** für motorisierte Besucher der Brühler Innenstadt.

Aus absatzwirtschaftlicher Sicht ist der Mikrostandort und die Objektsituation für das geplante Fachmarktzentrum als **positiv zu bewerten**. Für einen aus absatzwirtschaftlicher Sicht erfolgreichen Betrieb der geplanten Giesler-Galerie ist die Höhe des ansprechbaren Nachfragevolumens als **zufriedenstellend einzuschätzen**.

Es ist ein ansprechender **Mix von Betriebstypen und Betriebsgrößen** geplant.

Die Ankermieter gehören zu **leistungsstarken Unternehmen**. Langfristige Mietverträge (insbesondere mit toom bis 2026), sichern einen erfolgreichen Betrieb ab.

Die vereinbarten Miethöhen bei den an die größeren Nutzer vergebenen Einheiten liegen deutlich unter den EHI-Durchschnitten. Dies führt zu einer im Verhältnis zum erwarteten Umsatz vergleichsweise niedrigen Miete und damit aus betriebswirtschaftlicher Sicht zu guten Rahmenbedingungen. Berücksichtigt man die teilweise langen Laufzeiten, so kann von einem langfristig tragfähigen Besatz an Ankermietern ausgegangen werden.

Für die noch nicht verbindlich vermieteten Flächen kann in einem „Worst-Case-Szenario“ bei einer Reduzierung der Umsatz-Mietbelastung auf 6 % eine Jahresmiete von rund € 607.000 erzielt werden. Die bislang zu Grunde gelegte Mietpreiskalkulation für das gesamte Objekt wird aus Gutachtersicht im „Worst-Case-Szenario“ lediglich um 3,5 % unterschritten.

Auch bei Eintreten dieses Szenarios ist der **wirtschaftliche Erfolg nicht gefährdet**.

## Wertgutachten

Mit der Ermittlung eines Wertgutachtens wurde Herr Dipl.-Kfm. Ulrich Renner, von der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wuppertal, durch den Prospektherausgeber im August 2005 beauftragt. Der Wertermittlungsstichtag war der 30.08.2005. Der vom Gutachter ermittelte Sachwert der Giesler-Galerie beläuft sich auf € 37.600.000. Seine Ermittlung des Ertragswertes (Verkehrs-/Marktwertes) läuft mit einem Betrag von € 37.100.000 aus. Damit bestätigt der Gutachter den Gesamtwert der Giesler-Galerie mit € 37.125.000.

Das Gutachten datiert vom 06.09.2005.

Im Übrigen weist der Prospektherausgeber noch darauf hin, dass Herr Dipl.-Kfm. Ulrich Renner auch die Einwertung für die das Objekt finanzierende Bank angefertigt hat.

### Die zusammenfassende Beurteilung des Gutachters lautet:

„Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit in einer 2er-Geschäftslage im Innenstadtrandbereich von Brühl; aufgrund der Dimensionierung der geplanten Projektentwicklung kann nach dessen Umsetzung eine Lageaufwertung durchaus als realistisch angesehen werden.

Das geplante Geschäftszentrum wird – soweit aus den Unterlagen zu entnehmen – über einen mittleren Bau- und Ausstattungsstandard und eine gute Funktionalität verfügen.

Das Projekt ist zum Bewertungsstichtag bereits zu mehr als 70 % vermietet. Die abgeschlossenen Mieten bewegen sich insgesamt auf Marktniveau, in Teilbereichen allerdings an der Obergrenze. Die insbesondere bei den Großmietern getroffenen mietvertraglichen Regelungen hinsichtlich Laufzeit, Indexierung und Nebenkostenumlage wurden im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

Aufgrund von Lage und Gebäudekonzept sind die langfristigen Vermietungs-/Vermarktungschancen zu den ermittelten Werten als gegeben einzuschätzen.“

# Die Fonds-Immobilie in Euskirchen



**Standort Fachmarktzentrum Euskirchen**  
 Kartografie Verwaltungs-Verlag München, Lizenz-Nr. 05/11/166  
 Weitere Stadtpläne unter [www.stadtplan.net](http://www.stadtplan.net)

## Eckdaten Euskirchen

- Regierungsbezirk Köln
- 55.000 Einwohner Stadt Euskirchen
- 191.000 Einwohner Landkreis Euskirchen
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Stadt: 102,1<sup>1)</sup>
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Landkreis: 100,6<sup>1)</sup>
- Der Landkreis Euskirchen belegt gemäß der Studie des Berlininstituts für Bevölkerung und Entwicklung „Deutschland“ den 158sten Platz von insgesamt 440 Landkreisen

Quelle Fußnote <sup>1)</sup>: IHK Aachen 2003



**Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße, die aufgehellten Gebäude (Baumarkt mit Gartencenter) wurden nicht mit erworben**

## Standort

### a) Stadt Euskirchen

Die Kreisstadt Euskirchen liegt verkehrsgünstig zur Rheinschiene und landschaftlich reizvoll im Städtedreieck Köln (40 km) – Bonn (30 km) – Aachen (60 km). Dies ist ein Grund, warum sich die mittlerweile ca. 55.000 Einwohner zählende Stadt zu einem attraktiven und dynamischen Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen entwickelt hat. Seit 1302 besitzt Euskirchen das Stadtrecht und feierte 2002 die 700ste Wiederkehr der Stadtrechteverleihung. 1827 wurde Euskirchen Kreisstadt und damit Zentrum einer eigenen Region. Der Sitz zahlreicher zentraler Institutionen für einen Versorgungs- und Einzugsbereich von weit über 180.000 Menschen prägen die heutige Stadt.

Die Stadt Euskirchen zeichnet sich durch ihre verkehrsräumliche Grundlage, ein investorenfreundliches Klima sowie ein attraktives Flächenpotential als stetig wachsender und dynamischer Wirtschaftsstandort aus. Dabei sprechen die harten wie aber auch die weichen Standortfaktoren für sich:

- Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen (Behördenzentrum), Schulstadt (19 Schulen), Theater und Bäder.
- Moderner und diversifizierter Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.
- Vielschichtig strukturiertes Handwerk.
- Preisgünstige Gewerbe- und Industriegrundstücke.
- Arbeitskräftepotential (vergleichs-

weise geringe Arbeitslosenquote).

- Nähe zu Hochschul- und Forschungseinrichtungen in Aachen, Köln und Bonn.
- Sitz von Handels-, Handwerks- und Industrieverbänden sowie Banken und Gerichten.
- Naturraum (Bördegegend, Eifel) und Naherholungsgebiete (Steinbach- und Madbachtalsperre).

Diese Faktoren haben dazu geführt, dass Euskirchen heute über eine vielfältige, ausgewogene und gesunde Wirtschaftsstruktur verfügt. Dadurch bietet die Stadt viele Arbeitsplätze auch für ein weiteres Einzugsgebiet. In den zwei großen Gewerbe- und Industriegebieten (Europark und IPAS) arbeiten heutzutage über 21.000 Beschäftigte. Unternehmen mit Weltruf, wie z.B. Procter & Gamble, Nestle, Danzas u.ä. haben sich dort angesiedelt.

Diese wirtschaftliche Bedeutung, auch für das Umland, spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung von Euskirchen wieder. So hat sich z.B. in der Periode von 1997 bis 2005 die Einwohnerzahl von 52.375 auf 54.933 erhöht, was einer Zunahme von rund 5 % entspricht. Bis 2015 erwartet Euskirchen einen Zuwachs bis auf 60.000 Einwohner. Dieser Entwicklung trägt man bereits heute durch Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten Rechnung.

Auch die Prognose der Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Euskirchen in der Zeitspanne von 2005 bis 2020 ist gemäß einer Prognose des Statistischen Landesamts Nordrhein-Westfalen (Stand Juni 2005) positiv. Im Landkreis Euskirchen wird sich die Bevölkerung demzufolge von jetzt rund 194.000 auf ca. 207.000 Personen im Jahr 2020 erhöhen.



Aufgrund des überwiegend ländlich strukturierten Kreisgebietes verfügt die Stadt Euskirchen als größter Ort im Kreisgebiet bei einer Kaufkraftkennziffer von 102,1

nicht nur über eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft, sondern mit einer Umsatzkennziffer von 134,3 und einer Zentralitätsziffer von 131,5 über eine hohe Kaufkraftbindung.

Die zentrale Lage der Stadt und die sehr gute Verkehrsanbindung mit Straße und Schiene an das internationale Verkehrsnetz sprechen für einen Zukunftsstandort Euskirchen.

#### b) Mikro-Standort: Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße

Das Fachmarktzentrum befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Euskirchen, im „Gewerbegebiet Georgstraße“. Es liegt ca. zwei Kilometer vom Zentrum Euskirchen (Alter Markt) entfernt und ist über die Kommerner Straße und die Georgstraße problemlos anzufahren. Die Kommerner Straße ist Ausfallstraße der Innenstadt von Euskirchen in südwestlicher Richtung mit einer für Ausfallstraßen typischen Mischnutzung aus Gewerbe- und öffentlichen Gebäuden. Im engeren Standortumfeld befinden sich die Berufs- und Berufsfachschule sowie eine Kaserne.

Unmittelbar nördlich an das Grundstück des Fachmarktzentrums grenzt ein 1996 errichteter Baumarkt mit Gartencenter mit einer Nutzfläche von 11.089 m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche ca. 8.500 m<sup>2</sup>) mit 335 offenen Stellplätzen an. Der Baumarkt wird von Marktkauf (AVA-Gruppe) betrieben. Aufgrund einer gemeinsamen Zufahrt von



Burg Veynar, Euskirchen

der Georgstraße aus und jeweils den Gebäuden vorgelagerter Stellplätze vermittelt diese Situation – trotz unterschiedlicher Eigentümer – den Eindruck einer wirtschaftlichen und funktionellen Einheit.

Die Lage des Fachmarktzentrums wird durch die enge Nachbarschaft zum Siedlungsschwerpunkt Euskirchen Kernstadt charakterisiert. Für das Wohngebiet im Bereich Kirschallee (ca. 300 m entfernt) und für den Ortsteil Euenheim, der ca. 1,2 km westlich des Fachmarktzentrums liegt, übernimmt das Fachmarktzentrum wesentliche Nahversorgungsfunktionen, da in diesen Gebieten keine eigenen Betriebe der Nahversorgung vorhanden sind. Gleichwohl kommt dem Fachmarktzen-

trum sowohl aufgrund der Dimensionierung als auch wegen des Kopplungseffektes mit dem benachbarten Baumarkt mit Gartencenter und der günstigen Zuordnung zur Bundesstraße B51/266 sowie zum Innenstadtring eine über die Nahversorgung der benachbarten Wohnbereiche hinausreichende Funktion zu. Der Standort ist als Pkw-orientierter Einzelhandelsstandort zu bewerten, der eine günstige Erreichbarkeit für Kunden aus dem Stadt- und Umlandbereich bietet.

Im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs ist eine grundstücksnaher Anbindung mit einer Bushaltestelle an der Georgstraße in Höhe des Objektstandortes vorhanden, so dass eine funktionsfähige ÖPNV-Anbindung gegeben ist.

Für den Individualverkehr ist das Fachmarktzentrum ebenfalls problemlos über die Kommerner Straße und Georgstraße anzufahren. Überregionale Verkehrsanbindung besteht in ca. 3 km Entfernung über die Anschlussstelle „Wisskirchen“ an die BAB 1 (Eifelautobahn).

#### Gebäude

Im Jahr 2005 wurden zwei Fachmärkte errichtet, die im Juni fertiggestellt und an die Mieter übergeben wurden. Unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein HIT-SB-Markt mit drei integrierten kleinen Fachgeschäften in der Kassenzone und einer Gesamtnutzfläche von ca. 3.880 m<sup>2</sup> (davon ca. 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie südlich daran einseitig angebaut ein ALDI-Discountmarkt mit einer Nutzfläche von 1.400 m<sup>2</sup> (davon ca.



Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße

# Die Fonds-Immobilie in Euskirchen



Fachmarktzentrum Euskirchen (die aufgehellte Fläche gehört nicht zum Fondsobjekt)

930 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Im gesamten östlichen Grundstücksbereich befinden sich vorgelagert ca. 410 ebenerdige Pkw-Außenstellplätze.

Im südwestlichen und südlichen Teil des Grundstücks stehen weitere Flächen zur Bebauung zur Verfügung. Hier plant der

Verkäufer (vgl. „Rechtliche Grundlagen“) die Errichtung von drei weiteren Fachmärkten (Betten-/Heimtextilienfachmarkt, Tiernahrungsfachmarkt und Getränkefachmarkt). Zudem soll ein weiterer Teil der in diesem Bereich zur Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche an den Betreiber einer Pkw-Wasch-



Fachmarktzentrum Euskirchen inkl. geplanter Objekte

straße verpachtet werden, der das Gebäude allerdings auf eigene Rechnung erstellen wird. Die Positionierung der einzelnen vorbeschriebenen Baukörper ist dem nachstehenden Grundrissplan zu entnehmen.

Das Grundstück und die nach Fertigstellung aufstehende Bebauung sind klar und funktionell gegliedert:

Der Straße zugewandt – das heißt für die Besucher vor dem Gebäude – befinden sich die Stellplätze. Rückwärtig, also im südwestlichen Grundstücksbereich liegen die Gebäude. Die Eingangsbereiche der verschiedenen Fachmärkte sind zu den Stellplätzen hin ausgerichtet. Die Anlieferung erfolgt rückwärtig der Gebäude und ist für die Besucher des Zentrums kaum einsehbar.

Das großzügige Angebot von Stellplätzen zusammen mit der Wechselwirkung des



benachbarten Baumarktes sichert auch zu Spitzenzeiten eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen.

Die Baukonstruktion der bestehenden Gebäude mit nur wenigen Stützen beim SB-Markt bzw. stützenfrei beim Discountmarkt bietet dem jeweiligen Mieter eine funktionelle Flächennutzung mit geringen Einschränkungen hinsichtlich der Warenpräsentation und Möblierung/Regalierung. Der Anteil der Lagerflächen ist – modernen Einzelhandelskonzepten entsprechend – eher gering.

Hinsichtlich der technischen Versorgung und funktionellen Abläufen sind die Gebäude autonom; jedes Gebäude verfügt über eine eigene Heizungsanlage, eine eigene Anlieferung und eine unmittelbare Anbindung an die Außenstellplätze. Dies erhöht die Vermietungsfunktionalität und Drittverwendungsfähigkeit.

Nach Fertigstellung der drei zusätzlichen Fachmärkte wird das Fachmarktzentrum – ohne den benachbarten Baumarkt – auf

einem Grundstück von 31.826 m<sup>2</sup> über eine Nutzfläche von ca. 7.550 m<sup>2</sup> verfügen. Die Waschstraße mit den Autopflegeplätzen erhöht die Nutzfläche auf ca. 8.050 m<sup>2</sup>.

## Baubeschreibung

### (Auszug aus der Baubeschreibung)

#### Rohbau

**Gründung:** Stahlbeton als Einzel- oder Streifenfundamente

**Tragkonstruktion:** Stahlbeton-Fertigteilbinderkonstruktion

**Außenwände:** SB-Markt: Gasbetonplatten mit Anstrich; Discounter: Stahlbetonsandwichelemente

**Innenwände:** Mauerwerk, Stahlbetonfertigteilmwände, Trockenbau (Gipskartonständerwerk)

**Dach:** Flachdächer mit Foliendachhaut auf Dämmung, Dampfsperre, Trennlage und Trapezblechprofilen

#### Ausbau

**Heizung/Warmwasser:** 2 separate Gaszentralheizungen für Discounter (75 KW) und SB-Markt (305 KW), Warmluftgebläse in den Verkaufsräumen; Radiatoren in den Büroflächen; Warmwasser über Elt. Durchlauferhitzer

**Tore/Türen:** Eingangsanlagen als Metall-/Glaskonstruktion mit Isolierverglasung und automatischer Türanlage; Innentüren als kunststoffbeschichtete Furniertüren/zargen bzw. Holztüren (ALDI); Stahltüren in Stahlzargen; Elt. Sektionaltore und Büh-



Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße, Einfahrt

nen im Bereich der Anlieferungen

**Fenster:** thermisch getrennte Aluminiumprofile mit Isolierverglasung

**Bodenbeläge:** weitgehend Betonwerkstein, Rüttelfliesen; ansonsten Fliesen (Nass-/Küchenbereiche), PVC (Nebenräume), beschichteter Betonboden (Lager); Decken: tlw. abgehängte Mineralfaserplattendecke (ALDI, Sozialräume HIT)

**Sanitäreinrichtungen:** Kunden- und Personaltoiletten in durchschnittlichem Standard

**Elektroinstallation:** zeitgemäßer, insgesamt durchschnittlicher Standard nach Mieterwunsch

**Klimatisierung/Lüftung:** maschinelle Lüftungsanlagen, im SB-Markt mit Kühlung

**Haustechnische Anlagen:** Sprinkleranlage

für den SB-Markt

**Sonstiges:** Kühllhäuser für den SB-Markt, Anlieferungsrampe, Fettabscheider

Der Mieter ALDI hat das Objekt nach Fertigstellung des Rohbaus übernommen und den weiteren Ausbau bis zum betriebsfertigen Zustand auf eigene Kosten durchgeführt.

#### Außenanlagen

Die Grundstücksfreiflächen sind weitgehend befestigt; die Fahrwege sind als Asphaltdecke, die Stellplätze mit Betonverbundpflaster angelegt. Es stehen ca. 410 Außenstellplätze zur Verfügung. Die verbleibenden Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet.



Fotomontage: Fachmarktzentrum Euskirchen (die rot gekennzeichneten Objekte sind im Genehmigungsverfahren). Die aufgehellte Fläche gehört nicht zum Fondsobjekt

# Die Fonds-Immobilie in Euskirchen

## Baurecht / Bebauungsplan



Fachmarktzentrum Euskirchen (die aufgehellte Fläche steht nicht im Eigentum der Euskirchen KG)

Das Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 92 „Westlich der Georgstraße“ aus dem Jahr 1993. Aufgrund der einge-

schränkten Nutzungen in diesem Bebauungsplan ist es bislang in der Umsetzung nur zu einer Teilausnutzung des Baurechtes gekommen.



Fotomontage: Fachmarktzentrum Euskirchen (die rot gekennzeichneten Objekte sind im Genehmigungsverfahren). Die aufgehellte Fläche gehört nicht zum Fondsobjekt

Erst im Jahr 1996 wurde ein Baumarkt mit den zuvor beschriebenen Flächen genehmigt. Die Grundstücksfläche wurde seinerzeit ausparzelliert, der Baumarkt mit Gartencenter errichtet und veräußert.

Eine mögliche Nutzung auf der Restfläche des Grundstücks von 31.826 m<sup>2</sup> mit einem Möbelhaus kam nicht in Betracht. Deshalb blieb diese Grundstücksfläche bis in das Jahr 2004 hinein unbebaut. In diesem Jahr änderte die Gemeinde Euskirchen den Bebauungsplan aus dem Jahre 1993 mit der sogenannten textlichen Festsetzung Nr. 1.11. Diese Änderung ermöglichte es dem Grundstückseigentümer, Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt bis zu 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Hiermit waren die rechtlichen Voraussetzungen gegeben, die inzwischen errichteten Gebäude für den SB-Markt und den Discounter zu realisieren.

Der Verkäufer, die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG (GEG), hat eine weitere Modifikation zur textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes beantragt.

Einen sogenannten Einleitungsbeschluss hat die Stadt Euskirchen bereits gefasst. Wenn das weitere Verfahren wie beantragt durchgeführt wird, könnten die zusätzlichen Fachmärkte für Tiernahrungshandel, Möbel- und Getränkemarkt im Jahr 2006 nach Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung errichtet werden.

Im Vorfeld wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses sieht vor, einen Kreisverkehr auf der Georgstraße in Höhe der zentralen Zu- und Abfahrt des Fachmarktzentums zu errichten und die Ampelanlage an der Kreuzung Kommerner Straße/Georgstraße technisch so aufzurüsten, dass sie flexibel auf unterschiedliche starke Verkehrsströme reagiert.

Die GEG rechnet mit einer Baugenehmigung Ende dieses Jahres bzw. Anfang des kommenden Jahres. Als Bauzeit für die drei Fachmärkte werden ca. 3 – 4 Monate veranschlagt. Im Zuge der Errichtung müssen auch die Investitionen gemäß Vorgaben des Verkehrsgutachtens zu Lasten der GEG durchgeführt werden.

## Mieter- und Flächenaufstellung

Mieter	Laufzeit Jahre (1)	Festlaufzeit bis	Option Jahre (1)	Mietanpassungs- index (2)	Mietfläche		Miete/m <sup>2</sup> / Monat €	Jahresmiete		Nebenkostenregelung (3)	Besonderheiten
					m <sup>2</sup>	in %		€	in %		
<b>Bestehende Nutzung</b>											
HIT	15	31.12.2020	3 x 5	3,5-10%-65	3.880,00	48,18	9,50	442.320	56,59	(3a)	(4)
ALDI	15	20.06.2020	3 x 5	4-10%-60	1.400,00	17,39	8,00	134.400	17,20	(3b)	(4)
					<b>5.280,00</b>	<b>65,57</b>		<b>576.720</b>	<b>73,79</b>		
<b>Vermietung / keine Baugenehmigung</b>											
„Futterhaus“	10	30.06.2016	2 x 5	2-10%-70	594,95	7,39	7,25	51.761	6,62	(3c)	(5), (7)
Dänisches Bettenlager	10	30.06.2016	5 x 3	3-10%-66,67	980,00	12,17	6,00	70.560	9,03	(3d)	(6), (7)
					<b>1.574,95</b>	<b>19,56</b>		<b>122.321</b>	<b>15,65</b>		
<b>offen / keine Baugenehmigung (vorgesehene Nutzung)</b>											
Getränkemarkt	14	31.12.2020	3 x 5		697,00	8,66	7,00	58.548	7,49	(3e)	(7), (8)
Waschstraße	10	31.12.2016			500,00	6,21	4,00	24.000	3,07	(3f)	(7)
					<b>1.197,00</b>	<b>14,87</b>		<b>82.548</b>	<b>10,56</b>		
					<b>8.051,95</b>	<b>100,00</b>		<b>781.589</b>	<b>100,00</b>		

### Erläuterungen:

#### 1. Laufzeit/Optionen

Sämtliche Mietverträge weisen feste Vertragslaufzeiten auf. Ist die Vertragsdauer von einer noch zu erfolgenden Übergabe der Mietfläche an die Mieter abhängig, so wurde als Übergabetermin der 01.07.2006 unterstellt. Darüber hinaus ist einigen Mietern ein Optionsrecht eingeräumt, den Mietvertrag zu verlängern (z. B. bedeutet die Klausel 3 x 5, dass der Mieter den Mietvertrag dreimal um fünf Jahre verlängern kann).

#### 2. Mietanpassungsindex

Mit allen Mietern wurden Wertsicherungsklauseln vereinbart. Bis auf den Mietvertrag mit der ALDI GmbH & Co. KG (dort ist der Index der Einzelhandelspreise in Deutschland, Basis 2000 = 100, maßgebend) basieren diese auf dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100), der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelt und veröffentlicht wird. Die Zahlen bedeuten im einzelnen folgendes:

1. Zahl: Freijahre, in denen sowohl die Anfangsmiete unverändert bleibt als auch Veränderungen des Verbraucherpreisindex noch nicht berücksichtigt werden.
2. Zahl: Erforderlich für eine Mietanpassung ist, dass sich der Verbraucherpreisindex um mindestens 10 % verändert (Beispiel: Ausgangsindex 109,0 + 10 % = 119,9; bei einem Index von 119,9 erhöht sich die Miete).
3. Zahl: Prozentsatz der Indexänderung, mit dem die Mietanpassung erfolgt (Beispiel: Veränderung des Verbraucherpreisindex um + 10,1 %, Mietanpassung 70 %, d. h. die Miete kann um 7,07 % erhöht werden).

#### 3. Nebenkostenregelungen:

- a) HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG

Der Mieter trägt die anteiligen Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser, die Kosten für Wasser und Abwasser, die Kosten der Außenbeleuchtung soweit sie ausschließlich die vermieteten Flächen betreffen, die Kosten des Betriebs der haustechnischen Anlagen, die Kosten für das Sauberhalten der Gehsteigflächen vor dem Mietobjekt, der Beseitigung von Schnee und Eis auf dieser Fläche und des Streudienstes für diese Fläche sowie die Kosten der Überwachung dafür



Zufahrt zum Parkplatz ALDI und HIT

# Die Fonds-Immobilie in Euskirchen



Fleischabteilung im HIT Verbrauchermarkt

(für die gemieteten Grundstücksflächen selbst hat die Mieterin unmittelbar zu sorgen), die anteiligen Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen sowie sonstige unmittelbar mit der Nutzung des Mietobjekts zusammenhängende öffentliche Abgaben, soweit diese gesetzlich nach Abschluss des Mietvertrages neu eingeführt werden.

- b) ALDI GmbH & Co. KG  
Vom Mieter werden Strom-, Wasser- und Abwasser- sowie Heizungskosten übernommen.
- c) Das Futterhaus Franchise GmbH & Co. KG  
Der Mieter übernimmt sämtliche Nebenkosten der Mietsache gemäß Betriebskostenverordnung, zudem die anteiligen Kosten des Betriebes und der Instandhaltung der Gemeinschaftsanlagen einschließlich der Verkehrsflächen sowie der von ihm allein genutzten vermietetseitig gestellten technischen und sonstigen Anlagen.
- d) Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG  
Der Mieter trägt weitgehend die Nebenkosten gemäß der Betriebskostenverordnung mit Ausnahme von Grundsteuer und Versicherung und zusätzlich die Kosten der laufenden technischen Unterhaltung (laufende Wartung, Pflege, Instandhaltung) für die zum Mietgegenstand / Mietobjekt gehörende und vorhandene technische Ausstattung, wie beispielsweise Heizung, Lüftung, Automatiktüren/-toren, Brandmeldeanlagen, Sprinkler, RWA, Feuerlöscher, Sicherheitsbeleuchtung/-batterie, Notstromaggregat, Brandschutztüren/-toren, Trafo, Wandhydranten (bei gemeinschaftlicher Nutzung anteilig).
- e) Getränkemarkt  
Sollte, wie vom Verkäufer geplant, der Getränkemarkt von der HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG betrieben werden, ist von der gleichen Nebenkostenregelung auszugehen wie beim Hauptmietvertrag.
- f) Waschstraße  
Beim Pachtvertrag für die Waschstraße ist die Umlagefähigkeit sämtlicher anfallender Nebenkosten (analog zum Mietvertrag mit „Das Futterhaus Franchise GmbH & Co. KG“) vorgesehen.



Parkplatz ALDI und HIT

## Besonderheiten

- 4. Bei diesen Mietverhältnissen verpflichtet sich der Vermieter, zugunsten des Mieters eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen, die im Falle der Insolvenz des Vermieters die vertragsgemäße Nutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter absichert.
- 5. Der Mietvertrag enthält ein Rücktrittsrecht für beide Vertragsparteien, wenn die Baugenehmigung nicht bis zum 30.06.2006 erteilt wird.
- 6. Der Mieterin steht ein Rücktrittsrecht zu, falls die Übergabe nicht spätestens bis zum 31.07.2006 erfolgt ist.
- 7. Die Baugenehmigungen für einen geplanten Getränkemarkt, einen Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien, einen Tierbedarfsmarkt und eine Waschstraße liegen noch nicht vor. Die mietvertraglichen Eckdaten beruhen auf den Planungsvorgaben des Verkäufers.
- 8. Erfolgt die Vermietung des Getränkemarktes mittels eines Mietvertragsnachtrages an die HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG ist die Laufzeit dieses Mietvertrages analog bis 31.12.2020. Bei einer Vermietung an einen anderen Betreiber beträgt die Mietvertragslaufzeit 10 Jahre ab Übergabe.



Kassenbereich im HIT Verbrauchermarkt

## Informationen zu den Mietern

### 1. HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG (Sitz: 53721 Siegburg, Alte Lohmarer Str. 59)

Die Mieterin gehört zur Dohle Handelsgruppe. Sie betreibt bundesweit über 80 SB-Warenhäuser und -Märkte unter der Bezeichnung „HIT-Verbrauchermarkt“, die mit einem Warensortiment von mehr als 40.000 Markenartikeln neben günstigen Preisen vor allem mit Frische, Qualität und Vielfalt die Kunden anziehen. Non-Food-Bereiche, Bio-Naturkost-Angebote, Convenience-Produkte, Baby und Kleinkinderbedarfsartikel und spezielle Artikel für Senioren runden die Angebotspalette ab. Den SB-Märkten angeschlossen ist in der Regel ein Getränkemarkt sowie weitere kleinere Geschäfte wie Reisebüros, Zeitschriftenläden und Back-Shops.



Eingang HIT

Seit dem Jahr 2005 arbeitet die Dohle-Gruppe eng mit der REWE-Handelsgruppe zusammen. Schwerpunkte der strategischen Partnerschaft bilden dabei die Bereiche Einkauf und Logistik. Über die wirtschaftliche Zusammenarbeit hinaus wurde zwischen REWE und der Dohle-Gruppe die Übernahme von 24 Marktfrisch-Supermärkten der Dohle-Gruppe im Raum Leipzig/Halle vereinbart. Im Gegenzug übernimmt die Dohle-Gruppe von REWE 8 Globus-Verbrauchermärkte. Die Dohle-Gruppe kann nach eigenen Angaben durch diese Transaktion ihr auf den

Westen Deutschlands ausgerichtetes Standortportfolio verdichten und sich weiter auf die HIT-Verbrauchermärkte konzentrieren.

Nach einer vorliegenden Bürouskunft wird eine gute Bonität attestiert. Mit rund 6.000 Beschäftigten wurde im Jahr 2003 ein Gruppenumsatz von ca. € 2,5 Mrd. erwirtschaftet.

### 2. ALDI GmbH & Co. KG (Sitz: 50171 Kerpen, Humboldtstr. 38–44)

Diese Gesellschaft ist auch Mieterin im Fachmarktzentrum Giesler-Galerie in Brühl. Auf die näheren Informationen zur ALDI GmbH & Co. KG im entsprechenden Abschnitt zum Objekt Brühl wird verwiesen.



Eingang ALDI

Wesentlich an der KG beteiligt ist die vorwiegend im norddeutschen Raum tätige Bartels-Langness GmbH & Co. KG, die wiederum zu den 15 größten Lebensmittelhändlern in Deutschland zählt und auf eine über 100jährige Firmengeschichte zurückblicken kann.

### 4. Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG (Sitz: 24941 Jarplund-Weding, Stadtweg 2)

Das Dänische Bettenlager betreibt Einzelhandel mit Betten, Bettzeug, Möbeln, Zubehör und verwandten Artikeln. Das Unternehmen wurde 1984 gegründet und betreibt in Deutschland ca. 500 Einzelhandelsgeschäfte. Mit rund 3.500 Beschäftigten wurde im Jahr 2004 ein Umsatz von € 600 Mio. erzielt.

Die Bonität wird nach einer Bürouskunft mit gut bewertet.

### 3. Das Futterhaus Franchise GmbH & Co. KG (Sitz: 25337 Elmshorn, Hamburger Str. 110)

An 130 Standorten in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Hamburg und Schleswig-Holstein werden direkt oder indirekt über Franchisenehmer Tierbedarfsfachmärkte mit lebenden Kleintieren betrieben. Die Gründung der KG erfolgte im Jahr 1993. In einer Bürouskunft wird der jährliche Gesamtumsatz mit € 52 Mio. angegeben und die Bonität mit gut beurteilt.

# Die Fonds-Immobilie in Euskirchen

## Standortgutachten

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, wurde vom Prospektherausgeber im August 2005 mit der Erstellung einer Standortanalyse für den Standort Euskirchen, Fachmarktzentrum Georgstraße, beauftragt. Die GMA hatte sich zuvor nicht nur mit einem Gutachten vom November 2001 mit der Einzelhandelsituation in Euskirchen beschäftigt, sondern auch für die Stadt im Jahr 1998 eine gutachterliche Stellungnahme zu diesem Thema erarbeitet. Vor diesem Hintergrund lag es auf der Hand, die GMA mit der Beurteilung des Fachmarktzentrums Euskirchen Georgstraße zu beauftragen.

### 1. Zusammenfassende Standortbewertung

#### Positive Standortfaktoren:

- Magnetwirkung des Fachmarktzentrums durch die Kombination verschiedener Einzelhandelsangebote,
- Kopplungseffekte mit dem am Markt eingeführten Baumarkt mit Gartencenter,
- Zuordnung zur Kernstadt mit hoher Bevölkerungsdichte,
- hohe Versorgungsbedeutung der Stadt Euskirchen für das ländliche Umland,
- Erreichbarkeit über die regional bedeutsame Bundesstraße B 51/266.



Aus Standortgutachten Euskirchen

#### Negative Standortfaktoren:

- Randlage zur Kernstadt,
- hohe Wettbewerbsdichte in der östlichen Kernstadt,
- hohe Verkehrsbelastung der regional bedeutsamen Bundesstraße B 51/266,
- mangelnde Einsehbarkeit von der Bundesstraße B 51/266.

### 2. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

Aus der obenstehenden Karte ergibt sich das Einzugsgebiet des Fachmarktzentrums. Es ist in 3 Zonen eingeteilt. Die Zone I umfasst ca. 17.490 Einwohner, die Zone II 30.380 Einwohner und die Zone III ca. 54.530. Im mittelfristig erreichbaren Einzugsgebiet des Fachmarktzentrums leben ca. 102.400 Einwohner. Darüber hinaus erzielbare Umsätze

<b>Tabelle 2: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet</b>					
<b>Sortiment</b>	<b>Zone</b>	<b>Zone I</b>	<b>Zone II</b>	<b>Zone III</b>	<b>Einzugsgebiet gesamt</b>
	<b>in Mill. €</b>				
<b>Lebensmittel-SB-Markt</b>					
Lebensmittel (inkl. Getränke)		30,7	51,3	96,9	178,9
Nonfood-Sortimente		11,0	18,5	34,9	64,4
<b>Gesamt</b>		<b>41,7</b>	<b>69,8</b>	<b>131,8</b>	<b>243,3</b>
Getränkemarkt		7,9	13,2	24,9	46,0
Zoofachmarkt		1,4	2,4	4,4	8,2
Heimtextilienfachmarkt		3,5	5,9	11,0	20,4

Quelle: GMA-Berechnungen unter Berücksichtigung der regionalen Kaufkraftkoeffizienten und der Einkommenselastizität der Nachfrage

mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnen, werden als Streuumsätze berücksichtigt.

Das Kaufkraftpotential, bezogen auf die Sortimente, die im Fachmarktzentrum angeboten werden bzw. werden sollen, beläuft sich ausweislich der nachstehenden Tabelle auf insgesamt € 317,9 Mio.

### 3. Wettbewerbssituation

#### a) Der Wettbewerb im Lebensmittel-einzelhandel

Die Einzelhandelsausstattung mit Lebensmittel-SB-Märkten in der Kernstadt von Euskirchen umfasst insgesamt ca. 22.240 m<sup>2</sup> (inklusive HIT-Verbrauchermarkt und ALDI Discountermarkt im Fachmarktzentrum Georgstraße, jedoch ohne Lebensmittel SB-Märkte in den Ortsteilen). Bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt Euskirchen entspricht dies einer Ausstattung von 0,4 m<sup>2</sup>/Einwohner, die im Vergleich zu anderen Mittelzentren vergleichbarer Größe als durchschnittlich zu bewerten ist.

#### b) Der Wettbewerb im Getränke-einzelhandel

Die Angebotsstruktur bei den Getränkeabholmärkten ist überwiegend auf Verbundstandorte mit stark frequentierten Lebensmittel-SB-Märkten ausgerichtet. Die Ausstattung ist vor dem Hintergrund der Einwohnerzahl der Stadt Euskirchen als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten.

#### c) Der Wettbewerb im Angebotssegment Heimtextilien

Die Wettbewerbssituation wird durch wenige Fachmarktanbieter geprägt, die sich überwiegend im östlichen Stadtgebiet konzentrieren.

### 4. Umsatzerwartung und Mieten

#### a) HIT Lebensmittel-Verbrauchermarkt

Für den HIT-Verbrauchermarkt errechnet sich auf Basis des Marktanteilkonzeptes eine mittelfristig erzielbare Umsatzerwartung mit Verbrauchern im abgegrenzten Einzugsgebiet von insgesamt ca. € 12,4 Mio.

Aufgrund der Standortsituation Georg-

straße und bei einer gleichzeitig hohen Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes Euskirchen in das ländlich geprägte Umland kann davon ausgegangen werden, dass ca. 95 % der Umsatzleistung mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet erzielt werden. Zusätzliche Streuumsätze ergeben sich durch Kunden aus angrenzenden Räumen und durch Durchreisende. Nach diesem Ansatz errechnet sich eine mittelfristige Objektumsatzerwartung für den Verbrauchermarkt von ca. € 13,0 Mio.

Für Verbrauchermärkte ist nach GMA-internen Unterlagen ein Mietanteil von ca. 6,5 % des Umsatzes marktüblich. Bei Zugrundelegung dieses Durchschnittswertes ergibt sich für den HIT Verbrauchermarkt bei einer Umsatzerwartung von ca. € 13,0 Mio. eine wirtschaftlich tragbare Jahresnettomiete von ca. € 845.000. Dieser Wert liegt deutlich über der vereinbarten Jahresmiete von ca. € 442.320.

#### Anmerkung:

Andere Gutachter betrachten einen Mietanteil von 4,0 – 5,0 % des Umsatzes als betriebswirtschaftlich verträglich. Selbst wenn dieser Ansatz zuträfe, liegt die vereinbarte Miete mit € 442.320 unter der wirtschaftlich tragbaren von € 520.000 (bei 4 % Mietanteil vom Umsatz).

#### b) ALDI Lebensmittel-Verbrauchermarkt

GMA ermittelt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatzpotential von ca. € 5,3 Mio. Im Non-Food-Bereich wird sich dieser auf ca. € 1,9 Mio. belaufen. Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen mit Kunden (ca. 5 % des Umsatzes), die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes leben, beläuft sich die Umsatzerwartung für einen mittelfristigen Planungshorizont auf ca. € 7,6 Mio. für den ALDI Lebensmittel-Discountmarkt am Standort Georgstraße. Bei einer Umsatzerwartung von € 7,6 Mio. und einer branchenüblichen Kennziffer für Mietkosten von ca. 3,9 % des Umsatzes<sup>3)</sup> ist eine Jahresnettomiete von € 296.000 als wirtschaftlich tragfähiger Durchschnittswert möglich. Die vereinbarte Nettomiete liegt mit € 134.400 deutlich unter diesem ermittelten Durchschnittswert.

<sup>3)</sup> EHI, Handel aktuell 2004

#### Anmerkung:

**Beide Mieter, ALDI und HIT, äußern sich positiv über den bisherigen Geschäftsverlauf seit Eröffnung im Juni 2005.**

#### c) Getränkemarkt

Hierfür prognostiziert GMA einen Umsatz von € 1,1 Mio. p.a. Bei einer durchschnittlichen Mietkostenkennziffer von ca. 4,5 % des Umsatzes lässt sich aus dieser Umsatzerwartung eine wirtschaftlich tragbare Mietbelastung von jährlich ca. € 50.000 ableiten, die deutlich unter der vereinbarten Jahresnettomiete von € 78.000 liegt, so dass die Mietbelastung als überdurchschnittlich zu bewerten ist.

#### Anmerkung:

Die voraussichtliche Mietfläche hat sich von 800 m<sup>2</sup> auf 697 m<sup>2</sup> reduziert, wodurch sich die Gesamtmietbelastung auf € 58.548 reduziert.

#### d) Tiernahrungsfachmarkt

Nach GMA-Einschätzung wird dieser Markt einen Umsatz pro Jahr in Höhe von ca. € 0,6 Mio. erwirtschaften. Die Mietbelastung beläuft sich nach GMA-Einschätzung branchenüblich auf ca. 3,0 % des Umsatzes, so dass eine Jahresnettomiete von ca. € 18.000 als wirtschaftlich tragbar zu bewerten ist. Mit ca. € 50.000 liegt die vereinbarte Jahresnettomiete deutlich über dem Durchschnittswert, so dass die Mietbelastung vor dem Hintergrund der Umsatzerwartung als sehr hoch zu bewerten ist.

#### Anmerkung:

Ein vom Mieter beauftragter Standortanalyst prognostiziert für diesen Standort im 1. Jahr einen Umsatz von T€ 686, im 2. Jahr T€ 762 und im 3. Mietjahr T€ 831. Die Rentabilitätsplanung geht hierbei von einem anfänglichen Mietdeckungsbeitrag von ca. 7,0 % aus, der im 3. Jahr auf 5,8 % sinkt. Demnach werden von Anbeginn positive Geschäftsergebnisse mit steigender Tendenz erwartet.

#### e) Heimtextilfachmarkt „Dänisches Bettenlager“

GMA erwartet einen Gesamtumsatz in Höhe von ca. € 1,4 Mio. p.a. Die Mietbelastung wird mit 5 % des Umsatzes als durchschnittlich bewertet. Daraus ergibt sich für das „Dänische Bettenlager“ eine tragbare Jahresnettomiete

# Die Fonds-Immobilie in Euskirchen



Fondsobjekt Euskirchen, Zufahrt zum Parkplatz

von ca. € 70.000, die leicht über dem festgelegten Mietzins von ca. € 65.000 liegt.

## Anmerkung:

Aufgrund einer inzwischen eingetretenen Flächenerweiterung um ca. 100 m<sup>2</sup> auf 980 m<sup>2</sup> erhöht sich der Jahresmietzins auf € 70.560 p.a.

## 5. Abschließende Bewertung

Vor dem Hintergrund der gegebenen Wettbewerbssituation kann das Fachmarktzentrum Georgstraße eine gute Marktposition in der Stadt Euskirchen erreichen. Es stellt einen Gegenpol im westlichen Stadtgebiet zu den Agglomerationen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im östlichen Kernstadtgebiet (Roitzheimer Straße und Narzissenweg/B 51) dar. Dem gemäß bezieht sich das Einzugsgebiet des Fachmarktzentrens auch überwiegend auf den westlichen Stadt- und Umlandbereich. Da die Wettbewerbssituation im Standortumfeld relativ gering ist, kann das Fach-

marktzentrum je nach Sortiment Marktabschöpfungsquoten im engeren Einzugsbereich von 10 – 20 % erreichen und weist damit eine hohe Versorgungsbedeutung für die ortsansässige Wohnbevölkerung auf.

Die Umsatzerwartung der Betriebe ist als durchschnittlich bis überdurchschnittlich zu bewerten, so dass mittelfristig eine Existenzfähigkeit für die Betriebe gewährleistet erscheint.

Im Hinblick auf die vereinbarten Mieten ist festzustellen, dass für den HIT Lebensmittel-Verbrauchermarkt, den ALDI Lebensmittel-Discountmarkt und den Heimtextilien-Fachmarkt Dänisches Bettenlager das branchenübliche Niveau unterschritten wird, so dass die Mieter ausreichende Deckungsbeiträge zur Begleichung der Mieten erwirtschaften.

Für den Tiernahrungsmarkt Futterhaus und den Getränkemarkt entsprechen

die vereinbarten Mieten einem Mietkostenanteil von jeweils ca. 7 – 8 % des prognostizierten Umsatzes, so dass ein deutlich überdurchschnittliches Mietniveau zugrunde gelegt wird. Aus gutachterlicher Sicht kann die Mieterwirtschaftung – trotz einer durchschnittlichen Leistungsfähigkeit der Betriebe – mittelfristig nicht als gesichert gelten.

## Anmerkung:

Der Prospektherausgeber geht davon aus, dass Mieter für die Flächen Getränkemarkt und Tiernahrungsmarkt in Kenntnis der Wettbewerbssituation und der Einschätzung der eigenen Leistungsfähigkeit nur Mieten vereinbaren werden, die nach ihrer Auffassung nachhaltig erwirtschaftbar sind.

## Wertgutachten

Mit der Ermittlung eines Wertgutachtens für das Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße einschließlich der projektierten Erweiterung wurde ebenfalls Herr Dipl.-Kfm. Ulrich Renner durch den Prospektherausgeber im August 2005 beauftragt. Die Wertermittlung fand am 30.08.2005 statt. Der vom Gutachter ermittelte Sachwert des Fachmarktzentrums einschließlich der projektierten Erweiterung beläuft sich auf € 10.200.000. Seine Ermittlung des Ertragswertes (Verkehrs-/Marktwertes) läuft mit einem Betrag von € 10.250.000 aus. Damit bestätigt der Gutachter den Gesamtkaufpreis nach Realisierung der projektierten Erweiterung in Höhe von € 10.160.652.

Das Gutachten datiert vom 06.09.2005.

Herr Renner hat auch für dieses Objekt die Einwertung für die das Objekt finanzierende Bank angefertigt.

### Die zusammenfassende Beurteilung des Gutachters lautet:

„Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einem für die Nutzung als Fachmarkt-Center geeigneten Standort von Euskirchen.

Die bestehenden Gebäude verfügen über einen zweckmäßigen, für vergleichbare Objekte mittleren Bau- und Ausstattungsstandard. Für die projektierten Gebäude wird eine vergleichbare Bauausführung unterstellt.

Die Bestandsgebäude und auch weite Teile der projektierten Gebäude sind zum Bewertungsstichtag vermietet. Die abgeschlossenen Mieten bewegen sich auf moderatem Niveau. Die insbesondere bei den Großmietern getroffenen mietvertraglichen Regelungen hinsichtlich Laufzeit, Indexierung und Nebenkostenumlage wurden im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

Für die Projektierung ist eine Änderung des B-Plans erforderlich; die Zeitschiene ist vor dem Hintergrund der mietvertraglich vereinbarten Übergabezeitpunkte laufend zu beobachten.

Aufgrund von Lage und Konzept sind die langfristigen Vermietungs- und Vermarktungschancen zu den ermittelten Werten als gegeben einzuschätzen.“

# Finanzierung

Die Finanzierung des notariell vereinbarten vorläufigen Kaufpreises für das Objekt Euskirchen und die Kosten des Eintritts in die Brühl KG mit der notariell vereinbarten Vergütung des Generalübernehmers für die schlüsselfertige Herstellung der Giesler-Galerie Brühl einschließlich der Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) ist in Höhe von insgesamt € 46.920.000 gesichert. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

- |  |              |
|--|--------------|
| a) langfristiges Darlehen<br>Objekt Brühl                      | € 22.500.000 |
| b) langfristiges Darlehen<br>Objekt Euskirchen                 | € 6.500.000  |
| c) kurzfristiges Darlehen<br>bei der Fonds KG                  | € 16.000.000 |
| d) Eigenkapital Altgesellschafter bzw. Gründungsgesellschafter | € 1.505.000  |
| e) Darlehen der ILG  | € 415.000    |
| <b>Summe € 46.920.000</b>                                      |              |

**Die Darlehensaufnahme der unter a) und b) beschriebenen langfristigen Darlehen erfolgt ausschließlich in EURO mit einer Zinsbindung über 20 Jahre.**

a) Mit Datum vom 20.10./24.10.2005 wurde von der Brühl KG ein Darlehensvertrag über eine langfristige Finanzierung in Höhe von € 22.500.000 mit einer deutschen Bank geschlossen. Die Zinsfestschreibungsperiode läuft bis zum 31.12.2025. Für den Zeitraum ab Darlehensauszahlung bis zum 31.12.2005 (1. Festzinsperiode) beträgt der Zinssatz auf Basis vierteljährlich nachträglicher Zahlung und Verrechnung 4,39 % p.a.. Dies entspricht einem anfänglichen effektiven Jahreszins von 4,55 % p.a. nach der Preisangabenverordnung. Der Kreditvertrag sieht die Leistung eines Damnums von 5 % und einer Zinsvorauszahlung in Höhe von 10 % zum 31.12.2005 vor. Durch die Leistung des Damnums von 5 % und der Zinsvorauszahlung in Höhe von 10 % des Darlehensbetrages zum 31.12.2005 wird der Nominalzins vom 01.01.2006 bis 31.12.2010 (2. Festzinsperiode) auf 2,29 % p.a. und im Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2015 (3. Festzinsperiode) auf 3,29 % p.a. reduziert. Ab dem 01.01.2016 bis zum 31.12.2025 (4. Festzinsperiode) gilt ein Zinssatz von 4,39 % p.a. nominal.

Für die Bereitstellung des Darlehens wird nach einer 6-wöchigen bereitstellungsprovisionsfreien Zeit, gerechnet ab Refinanzierung durch das Kreditinstitut am 18.10.2005, d. h. also ab 29.11.2005 bis zur jeweiligen Darlehensvaluierung eine Bereitstellungsgebühr in Höhe von 3,00 % p.a. erhoben. Der Brühl KG steht es jedoch frei, das Darlehen vollständig zu valutieren, wenn der nicht für Zahlungen von Bauraten an den Generalübernehmer benötigte Betrag auf einem der Bank verpfändeten Festgeldkonto hinterlegt wird.

Eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 215.000 ist zum 31.12.2005 zur Zahlung fällig.

Das Darlehen wird zunächst mit einer Eingangstilgung von 1,00 % p.a. bei vierjährlicher nachträglicher Zahlung und Verrechnung ab 01.01.2007 annuitätisch, d. h. zuzüglich ersparter Zinsen, zurückgeführt. Diese Tilgungsmodalität läuft bis zum 31.12.2015. Die Höhe des Eingangstilgungssatzes für die zweite Tilgungsperiode (01.01.2016 – 31.12.2025) ist so zu bemessen, dass das Restkapital des Darlehens zum 31.12.2025 noch 65 % des Ursprungsdarlehens beträgt.

Ein erster Teilbetrag des Darlehens in Höhe von € 11.121.294,22 wurde am 08.11.2005 für die Ablösung der bisher bei der Kreissparkasse Köln bestehenden Finanzierung (entstanden durch den Erwerb wesentlicher Grundstücke einschließlich Nebenkosten und Planungskosten) und für die Bezahlung des Grundstückskaufpreises an die Stadt Brühl valutiert.

b) Die Euskirchen KG hat mit der Bank am 20./24.10.2005 einen Darlehensvertrag über € 6.500.000 geschlossen. Hiervon ist ein Betrag von € 5.100.000 zur Finanzierung der bereits bestehenden Fachmärkte (HIT und ALDI) vorgesehen. Der restliche Teilbetrag von bis zu € 1.400.000 ist jeweils anteilig zur Finanzierung des Kaufpreises der noch zu errichtenden Fachmärkte und der Waschstraße vorgesehen. Der Darlehensteilbetrag von € 5.100.000 wurde am 08.11.2005 nach Vorlage der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen zur Bezahlung des Teilkaufpreises von € 7.497.360 valutiert. Es gelten die gleichen Zins- und Tilgungskonditionen wie unter a) dargestellt. Der Differenzbetrag wurde durch Inanspruchnahme des unter c) beschriebenen Kontokorrentkredites der Fonds KG abgedeckt.

Die Zinskonditionen für das Teildarlehen von € 5.100.000 wurden bereits am 18.10.2005 fixiert. Nachdem zwischenzeitlich positive Signale seitens des Stadtrates und des Regierungspräsidiums für die geplante Erweiterungsbaumaßnahmen vorlagen, wurden für den Darlehensteilbetrag von € 1.400.000 die Zinskonditionen am 15.11.2005 fixiert.

Diese betragen für den Zeitraum ab Valutierung bis 31.12.2005 4,62 % p.a., nach Leistung von Zinsvorauszahlungen und Disagio in den Jahren 2006 – 2010 2,52 % p.a. und in den Jahren 2011 – 2015 3,52 % p.a. Ab 01.01.2016 beträgt der Zinssatz 4,62 % p.a. nominal.

Als Kompensation für diese erhöhten Zinszahlungen (gegenüber einer Zinsfixierung am 18.10.2005) hat die ILG jährlich auf 0,4 %-Punkte der geplanten Verwaltungsvergütung bei der Euskirchen KG verzichtet.

Die Inanspruchnahme des Darlehensteilbetrages von € 1.400.000 hängt von der Genehmigung der durchzuführenden Erweiterungsmaßnahmen ab. Für den Fall, dass das Darlehen nicht oder nicht vollständig in Anspruch genommen werden kann, übernimmt der Prospektherausgeber mögliche bei der Euskirchen

KG anfallende Kosten aus Vorfälligkeitsentschädigung.

Es ist eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1 % des jeweils in Anspruch genommenen Darlehens vereinbart.

c) Ebenfalls am 20./24.10.2005 wurde ein Kontokorrentkreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von € 16.000.000 zwischen der Fonds KG und der Bank zum Zwecke der Vorfinanzierung des von der Fonds KG noch zu platzierenden eigenen Gesellschaftskapitals abgeschlossen. Dieses Gesellschaftskapital dient der Kapitaleinzahlung bei der Euskirchen KG und der Brühl KG im Rahmen der Mitfinanzierung der Erwerbskosten für das Fachmarktzentrum Euskirchen sowie die Gestehungskosten für das Fachmarktzentrum Giesler-Galerie Brühl. Soweit der Rahmenkredit in Anspruch genommen wird, wird er sukzessive aus noch zu platzierendem Gesellschaftskapital zurückgeführt. Der hierfür vereinbarte Zinssatz beträgt 1,10 %-Punkte p.a. über dem Refinanzierungssatz der Bank (Euribor).

d) Der Generalübernehmer GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Göttlich KG ist mit einem Kapital von € 1.178.000 an der Brühl KG beteiligt. Er ist berechtigt, diese Kapitaleinzahlung erst mit Fertigstellung des Objektes (unter Verrechnung mit dem ihm erst dann zustehenden Generalübernehmer-Gewinn) zu erbringen. Daneben sind noch Herr Uwe Hauch und die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH mit jeweils € 1.000 an der Brühl KG beteiligt.

Der Prospektherausgeber ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH ist an der Euskirchen KG als Gründungsgesellschafter mit einem Kapital von € 323.000 beteiligt. Herr Uwe Hauch und die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sind an dieser Gesellschaft ebenfalls mit jeweils € 1.000 beteiligt.

Damit ist bereits eine Eigenkapitalausstattung der Brühl KG und der Euskirchen KG von zusammen € 1.505.000 gegeben.

e) Die Differenz in Höhe von € 415.000 zwischen den gesamten Finanzierungsbedarf von € 46.920.000 und den hierfür vorgenannt zur Verfügung gestellten Krediten in Höhe von € 45.000.000 und des Eigenkapitalanteils von € 1.505.000 wird vom Prospektherausgeber (ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH) als Darlehen zur Verfügung gestellt. Dieses Darlehen ist mit 3,50 % p.a. zu verzinsen.

## Sicherheiten:

Die Besicherung der unter a), b) und c) dargestellten Darlehen in Höhe von € 45.000.000 erfolgt durch Grundschulden von insgesamt € 44.392.775,45 zu Lasten der Objekte in Brühl und Euskirchen, die Verpfändung der aus der Prognoserechnung ersichtlichen Liquiditätsreserve sowie die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den Miet- und Pachtverträgen.

# Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2006 (Prognose)

	T€	T€	in % des Gesamtauf- wandes	in % des Eigen- kapitals ohne Agio (T€ 27.425)	in € je m <sup>2</sup> Nutzfläche (28.678 m <sup>2</sup> )
<b>A. Mittelverwendung</b>					
<b>1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten</b>					
Grundstück	13.500,42		22,95%	49,23%	
Gebäude	32.853,28		55,84%	119,79%	
Grunderwerbsteuer <sup>1)</sup>	355,16		0,60%	1,30%	
Notar <sup>2)</sup>	148,88		0,25%	0,54%	
Grundbuch	62,00		0,11%	0,23%	
Zwischenfinanzierungskosten Fremdkapital <sup>6)</sup>	853,62		1,45%	3,11%	
		47.773,36	81,20%	174,20%	1.665,85
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>					
<b>2.1. Vergütungen</b>					
Konzeption <sup>2) 3) 11)</sup>	58,00		0,10%	0,21%	
Vermittlung Finanzierung <sup>3) 11)</sup>	930,00		1,58%	3,39%	
Platzierungsgarantie <sup>3) 11)</sup>	880,00		1,50%	3,21%	
Verwaltung <sup>2) 3) 11)</sup>	40,60		0,07%	0,15%	
Objektbetreuung/Hausverwaltung <sup>2) 3)</sup>	69,61		0,12%	0,25%	
Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>4) 5)</sup>	3.240,00		5,51%	11,81%	
Prospektherstellung <sup>2) 11)</sup>	92,80		0,16%	0,34%	
Anderkontenführung <sup>2) 11)</sup>	23,20		0,04%	0,08%	
		5.334,21	9,07%	19,45%	186,00
<b>2.2. Nebenkosten der Vermögensanlage</b>					
Bauabnahme <sup>2)</sup>	141,57		0,24%	0,52%	
Gutachten <sup>2) 10) 11)</sup>	101,37		0,17%	0,37%	
Rechtsberatung <sup>2)</sup>	5,06		0,01%	0,02%	
Eintragung Handelsregister	40,00		0,07%	0,15%	
Unvorhergesehenes, Sonstiges	92,85		0,16%	0,34%	
Disagio <sup>7)</sup>	1.450,00		2,46%	5,29%	
Zinsvorauszahlung <sup>7)</sup>	2.900,00		4,93%	10,57%	
Bankbearbeitungsgebühr	280,00		0,48%	1,02%	
		5.010,85	8,52%	18,27%	174,73
<b>3. Sonstiges</b>					
Ausschüttungen Platzierungsphase <sup>8)</sup>	513,01	513,01	0,87%	1,87%	
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	200,00	200,00	0,34%	0,73%	
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>58.831,43</b>	<b>58.831,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>214,52%</b>	
<b>B. Mittelherkunft</b>					
<b>1. Eigenkapital</b>					
Gesellschaftskapital	25.920,00		44,06%		
Agio <sup>5)</sup>	1.296,00		2,20%		
Alt-/Gründungsgeschafter	1.505,00	<b>28.721,00</b>	2,56%		
<b>2. Fremdkapital</b>					
Langfristiges Fremdkapital	29.000,00	<b>29.000,00</b>	49,29%		
<b>3. Sonstige Einnahmen</b>					
Mietüberschuss 2005 <sup>9)</sup>	84,97		0,14%		
Mietüberschuss 2006 <sup>9)</sup>	1.025,46	<b>1.110,43</b>	1,74%		
	58.831,43	<b>58.831,43</b>	<b>100,00%</b>		

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

Der Finanz- und Investitionsplan enthält zusammengefasst die Ergebnisse der Brühl KG, der Euskirchen KG und der Fonds KG.

Über die genannten Positionen hinaus gibt es keine sonstigen Mittelverwendungszwecke der bei der Mittelherkunft aufgeführten Einnahmen, insbesondere der Nettoeinnahmen aus der Emission.

<sup>1)</sup> Grunderwerbsteuer fällt einzig bei der Euskirchen KG an.

<sup>2)</sup> In diesen Kostenpositionen sind nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten. Soweit die Brühl KG betroffen ist, sind 7,81 % (1.612 m<sup>2</sup>/20.626 m<sup>2</sup>) der auf die Kostenanteile entfallenden Vorsteuer berücksichtigt. Soweit die Fonds KG betroffen ist, sind 100 % der Vorsteuer als nicht abzugsfähig berücksichtigt.

<sup>3)</sup> Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Initiator. Der Initiator trägt Kostenüberschreitungen bei der Prospektherstellung, Kostenüberschreitungen stehen ihm zu. Der kalkulierte Gesamtnutzen der Initiatoren nach Fremdkosten beläuft sich auf ca. T€ 1.964.

<sup>4)</sup> Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals über 12,50 % des vermittelten Eigenkapitals hinaus trägt die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, ein

dem Initiator verbundenes Unternehmen. Im Gegenzug steht ihr der etwaige Differenzbetrag zu, wenn die Drittkosten 12,50 % (T€ 3.240) unterschreiten.

<sup>5)</sup> Auf das Gesellschaftskapital der Neukommanditisten wird ein Agio von 5 % erhoben, das für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals verwendet wird und in der Kostenposition Beschaffung Gesellschaftskapital enthalten ist.

<sup>6)</sup> Diese Position ist ein Saldo aus aufgewendeten Zinsen für das langfristige Fremdkapital, kurzfristigen Zwischenfinanzierungszinsen und Zinserträgen, die aus der zwischenzeitlichen Festgeldanlage von Teilen des valutierten Fremdkapitals sowie des Eigenkapitals entstehen, soweit diese noch nicht für Zahlungen benötigt werden.

<sup>7)</sup> Die Leistung von Disagio und Zinsvorauszahlung führt zu reduzierten Nominalzinsen, insbesondere im Zeitraum 2006 – 2015. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

<sup>8)</sup> Die Gesellschafter erhalten Ausschüttungen in Höhe von 3 % p.a. in Abhängigkeit vom Zeitpunkt ihrer Kapitaleinzahlung.

<sup>9)</sup> Die Mietüberschüsse ergeben sich aus Mieteinnahmen abzüglich laufender Kosten (z. B. Reparaturen,

Nebenkosten, Verwaltungskosten) ab 01.10.2005 bei der Euskirchen KG und ab 01.11.2006 bei der Brühl KG.

<sup>10)</sup> Neben den Kosten für die Standortgutachten und die Verkehrswertgutachten sind in dieser Position auch die Kosten für die Begutachtung des Emissionsprospektes durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft enthalten.

<sup>11)</sup> Diese Positionen sind vertraglich fixiert. Alle anderen Werte können sich ändern und hätten damit positive oder negative Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve.

Der Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschließlich der Erwerbsnebenkosten in Höhe von T€ 47.773,36 beträgt das 13,53-fache der Eingangsjahresmieten. Die Vergütungen in Ziffer 2.1 in Höhe von T€ 5.334,21 betragen 1,51 Jahresmieten. Die sonstigen Kosten der Vermögensanlage (ohne Liquiditätsreserve, Ausschüttungen sowie Disagio und Zinsvorauszahlung, weil diese niedrigere Zinsen bewirken) in Höhe von T€ 660,85 betragen 0,19 Jahreseingangsmieten. Das bedeutet, dass sich die Neukommanditisten zum 15,23-fachen der Jahreseingangsmieten an den Objekten beteiligen können.

# Prognoserechnungen

## Brühl KG und Euskirchen KG für die Jahre 2006 bis 2025

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>A. Liquiditätsentwicklung</b>									
Mieteinnahmen		3.531,6	3.531,6	3.531,6	3.531,6	3.531,6	3.589,0	3.634,9	3.672,9
Mietausfallwagnis		-70,6	-70,6	-70,6	-70,6	-70,6	-71,8	-72,7	-73,5
Zinseinnahmen		8,0	14,3	20,6	26,9	30,9	43,4	45,1	47,6
<b>= Summe Einnahmen (1)</b>		<b>3.469,0</b>	<b>3.475,2</b>	<b>3.481,5</b>	<b>3.487,9</b>	<b>3.491,8</b>	<b>3.560,6</b>	<b>3.607,3</b>	<b>3.647,0</b>
Annuität		957,3	957,3	957,3	957,3	1.247,3	1.247,3	1.247,3	1.247,3
Reparaturaufwand		27,8	28,4	28,9	29,5	60,2	61,4	62,7	63,9
Nebenkosten		124,8	127,3	129,8	132,4	135,0	137,6	140,3	143,1
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten		9,0	9,2	9,4	9,6	9,7	9,9	10,1	10,3
Verwaltungskosten		85,2	85,2	85,2	85,2	85,2	86,6	87,7	88,6
Nicht abzugsfähige Vorsteuer		2,1	3,0	3,0	3,0	3,4	3,4	3,5	3,5
<b>= Summe Ausgaben (2)</b>		<b>1.206,2</b>	<b>1.210,3</b>	<b>1.213,6</b>	<b>1.217,0</b>	<b>1.540,8</b>	<b>1.546,3</b>	<b>1.551,7</b>	<b>1.556,8</b>
<b>Liquiditätsüberschuss (1) - (2)</b>		<b>2.262,8</b>	<b>2.264,9</b>	<b>2.267,9</b>	<b>2.270,9</b>	<b>1.951,0</b>	<b>2.014,3</b>	<b>2.055,6</b>	<b>2.090,2</b>
<b>Ausschüttung</b>									
- Altgesellschafter Brühl		69,8	70,1	70,4	70,8	85,0	85,2	85,4	85,6
- Gründungsgesellschafter Euskirchen		17,5	17,6	17,7	17,8	22,2	22,2	22,3	22,3
<b>- Fonds KG</b>		<b>1.860,7</b>	<b>1.860,3</b>	<b>1.859,9</b>	<b>1.859,5</b>	<b>1.840,8</b>	<b>1.840,6</b>	<b>1.840,3</b>	<b>1.840,1</b>
<b>= kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 31.12.2006: € 150)</b>	<b>150,0</b>	<b>464,7</b>	<b>781,7</b>	<b>1.101,6</b>	<b>1.424,5</b>	<b>1.427,6</b>	<b>1.493,8</b>	<b>1.601,4</b>	<b>1.743,6</b>
<b>B. Fremdkapital</b>									
Stand Jahresende	29.000,0	28.707,5	28.408,2	28.101,9	27.788,6	27.454,5	27.109,2	26.752,4	26.383,7
in % des Ursprungsdarlehens	100,00%	98,99%	97,96%	96,90%	95,82%	94,67%	93,48%	92,25%	90,98%
<b>C. Steuerliches Ergebnis</b>									
Summe Einnahmen		3.469,0	3.475,2	3.481,5	3.487,9	3.491,8	3.560,6	3.607,3	3.647,0
./. Summe Ausgaben		1.206,2	1.210,3	1.213,6	1.217,0	1.540,8	1.546,3	1.551,7	1.556,8
./. Abschreibung		1.063,1	1.063,1	1.063,1	1.063,1	1.063,1	1.063,1	1.063,1	1.055,1
+ Tilgung (in Ausgaben enthalten)		292,5	299,3	306,2	313,4	334,1	345,3	356,8	368,7
./. Zinsvorauszahlung		290,0	290,0	290,0	290,0	290,0	290,0	290,0	290,0
<b>= Steuerliches Ergebnis</b>		<b>1.202,2</b>	<b>1.211,2</b>	<b>1.221,1</b>	<b>1.231,2</b>	<b>932,1</b>	<b>1.006,5</b>	<b>1.059,4</b>	<b>1.113,9</b>
<b>Anteiliges steuerliches Ergebnis</b>									
- Altgesellschafter Brühl		46,8	47,6	48,4	49,2	48,4	53,1	56,6	59,0
- Gründungsgesellschafter Euskirchen		10,7	11,0	11,2	11,5	11,4	11,8	12,0	13,4
- Fonds KG	-2.166,4	1.144,7	1.152,6	1.161,5	1.170,6	872,3	941,6	990,8	1.041,5

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

### Annahmen/Erläuterungen zur Ergebnisprojektion der Brühl KG und Euskirchen KG:

Die Projektion beruht zum Teil (Inflations-, Zinsentwicklung, Reparaturen und Nebenkosten) auf Annahmen, deren Eintritt oder Nichteintritt von einer Vielzahl von Faktoren abhängt und deren Entwicklung naturgemäß nicht vorausgesagt werden kann. Abweichungen (mit Ausnahme der Annuität und der Prüfungskosten, die vertraglich fixiert sind) von der angenommenen Entwicklung haben einen direkten Ein-

fluss auf die Projektion und schlagen sich damit auch in den hier zu Grunde gelegten Liquiditäts- und steuerlichen Ergebnissen nieder.

**Die Tabelle fasst kumuliert die jeweiligen Ergebnisse der Brühl KG und der Euskirchen KG zusammen.**

#### 1. Mietentwicklung

Die Mieten sind wertgesichert. Die Indexklauseln der Mietverträge sind der Mieterauf-

stellung im Abschnitt „Mieter und Mietverträge“ zu entnehmen. Die Inflationsrate wurde mit 1,83% p.a. angenommen. Die Annahme einer Preissteigerung in dieser Höhe erscheint angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage und Erwartungen und auch unter Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung angemessen. Die Inflationsrate betrug im Durchschnitt der letzten 20 Jahre (1984–2004) 1,83% p.a.

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	kumuliert
T€											
3.745,4	3.782,7	3.814,1	3.886,3	3.924,8	3.990,0	4.061,3	4.061,3	4.164,6	4.196,2	4.248,5	
-74,9	-75,7	-76,3	-77,7	-78,5	-79,8	-81,2	-81,2	-83,3	-83,9	-85,0	
51,0	51,4	71,3	72,8	68,0	63,5	60,2	45,4	43,1	42,0	41,6	
<b>3.721,5</b>	<b>3.758,5</b>	<b>3.809,1</b>	<b>3.881,3</b>	<b>3.914,3</b>	<b>3.973,7</b>	<b>4.040,3</b>	<b>4.025,5</b>	<b>4.124,4</b>	<b>4.154,3</b>	<b>4.205,1</b>	
1.247,3	1.717,6	1.717,6	1.717,6	1.717,6	1.717,6	1.717,6	1.717,6	1.717,6	1.717,6	1.717,6	
65,2	66,5	1.417,7	69,2	70,6	72,0	73,4	74,9	76,4	77,9	79,5	2.515,8
145,9	148,8	151,8	154,7	157,8	160,9	164,1	167,3	170,6	174,0	177,5	
10,5	10,8	11,0	11,2	11,4	11,6	11,9	12,1	12,4	12,6	12,9	
90,3	91,3	92,1	93,9	94,8	96,3	98,0	98,0	100,6	101,4	102,6	
3,6	3,7	16,8	3,8	3,9	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	
<b>1.562,9</b>	<b>2.038,6</b>	<b>3.407,0</b>	<b>2.050,4</b>	<b>2.056,0</b>	<b>2.062,4</b>	<b>2.069,0</b>	<b>2.074,0</b>	<b>2.081,8</b>	<b>2.087,8</b>	<b>2.094,2</b>	
<b>2.158,6</b>	<b>1.719,8</b>	<b>402,1</b>	<b>1.830,9</b>	<b>1.858,2</b>	<b>1.911,3</b>	<b>1.971,2</b>	<b>1.951,4</b>	<b>2.042,6</b>	<b>2.066,5</b>	<b>2.110,9</b>	
85,8	103,3	0,0	106,2	109,2	109,2	109,2	109,2	109,2	109,2	109,2	1.682,0
22,4	27,6	0,0	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	436,8
<b>1.839,8</b>	<b>1.874,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1.928,7</b>	<b>1.971,3</b>	<b>34.244,6</b>						
<b>1.954,2</b>	<b>1.668,4</b>	<b>2.070,5</b>	<b>1.838,1</b>	<b>1.587,5</b>	<b>1.390,0</b>	<b>1.252,4</b>	<b>1.094,9</b>	<b>1.028,7</b>	<b>986,4</b>	<b>988,4</b>	
26.002,6	25.419,9	24.811,0	24.174,9	23.510,4	22.816,1	22.090,8	21.333,0	20.541,3	19.714,1	18.850,0	
89,66%	87,65%	85,56%	83,36%	81,07%	78,68%	76,18%	73,56%	70,83%	67,98%	65,00%	
3.721,5	3.758,5	3.809,1	3.881,3	3.914,3	3.973,7	4.040,3	4.025,5	4.124,4	4.154,3	4.205,1	
1.562,9	2.038,6	3.407,0	2.050,4	2.056,0	2.062,4	2.069,0	2.074,0	2.081,8	2.087,8	2.094,2	
1.055,1	1.055,1	1.055,1	1.027,1	1.027,1	1.027,1	1.027,1	1.027,1	1.027,1	1.013,0	960,4	
381,1	582,8	608,8	636,1	664,5	694,3	725,3	757,8	791,7	827,1	864,1	10.150,0
290,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>1.194,6</b>	<b>1.247,6</b>	<b>-44,1</b>	<b>1.439,9</b>	<b>1.495,7</b>	<b>1.578,6</b>	<b>1.669,5</b>	<b>1.682,2</b>	<b>1.807,3</b>	<b>1.880,6</b>	<b>2.014,6</b>	
<b>62,9</b>	<b>65,9</b>	<b>1,2</b>	<b>77,5</b>	<b>80,0</b>	<b>83,0</b>	<b>88,2</b>	<b>88,9</b>	<b>96,7</b>	<b>100,0</b>	<b>103,5</b>	
<b>15,1</b>	<b>15,5</b>	<b>-4,2</b>	<b>16,3</b>	<b>17,4</b>	<b>20,0</b>	<b>20,7</b>	<b>20,8</b>	<b>21,1</b>	<b>22,6</b>	<b>27,9</b>	
<b>1.116,7</b>	<b>1.166,2</b>	<b>-41,1</b>	<b>1.346,1</b>	<b>1.398,2</b>	<b>1.475,6</b>	<b>1.560,7</b>	<b>1.572,5</b>	<b>1.689,5</b>	<b>1.758,0</b>	<b>1.883,2</b>	

## 2. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist durchgängig mit 2% der Jahresnettomieten kalkuliert. Es ist kalkulatorisch als Einnahmenminderung erfasst.

## 3. Zinseinnahmen

Die Anlage der Liquiditätsreserve und unterjährig vorhandener Mittel erwirtschaftet Guthabenzinsen. Dabei werden folgende langfris-

tige Geldanlagen in börsengängigen Papieren unterstellt:

a) Brühl

T€ 50 2007–2016

3,50% p.a.

T€ 400 2012–2021

4,00% p.a.

T€ 550 2017–2025

5,00% p.a.

b) Euskirchen

T€ 200 2012–2021

4,00% p.a.

T€ 100 2017–2025

5,00% p.a.

Für die über die langfristige Anlage hinausgehende Liquiditätsreserve und die unterjährig zur Verfügung stehenden Mittel aus den Mieten wird ein Zinssatz von 2,00% p.a. unterstellt. Die kurzfristige Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt bei der Luxemburger Niederlassung einer deutschen Großbank, ebenso die langfristige Geldanlage in börsengängigen Papieren. In beiden Fällen entfällt die Erhebung und

# Prognoserechnungen

## Fonds KG für die Jahre 2006 bis 2025

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>A. Liquiditätsentwicklung</b>									
Liquiditätszuflüsse aus Beteiligungen		1.860,7	1.860,3	1.859,9	1.859,5	1.840,8	1.840,6	1.840,3	1.840,1
Zinseinnahmen		1,4	1,9	2,3	2,7	2,9	2,9	2,9	2,8
<b>= Summe Zuflüsse (1)</b>		<b>1.862,1</b>	<b>1.862,2</b>	<b>1.862,2</b>	<b>1.862,2</b>	<b>1.843,8</b>	<b>1.843,5</b>	<b>1.843,2</b>	<b>1.842,9</b>
Nebenkosten		6,0	6,0	6,0	6,0	6,5	6,5	6,5	6,5
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten		2,0	2,0	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3
Verwaltungskosten		17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,9	18,2	18,4
Nicht abzugsfähige Vorsteuer		4,1	4,1	4,1	4,1	4,2	4,3	4,3	4,3
<b>= Summe Ausgaben (2)</b>		<b>29,8</b>	<b>29,8</b>	<b>29,9</b>	<b>29,9</b>	<b>30,5</b>	<b>30,9</b>	<b>31,2</b>	<b>31,5</b>
<b>Liquiditätsüberschuss (1) – (2)</b>		<b>1.832,4</b>	<b>1.832,3</b>	<b>1.832,3</b>	<b>1.832,3</b>	<b>1.813,2</b>	<b>1.812,6</b>	<b>1.812,0</b>	<b>1.811,4</b>
Ausschüttung	513,0	1.814,4	1.814,4	1.814,4	1.814,4	1.814,4	1.814,4	1.814,4	1.814,4
<b>Ausschüttung in % des Zeichnungsbeitrages (ohne Agio)</b>	<b>3,00%</b>	<b>7,00%</b>							
<b>= kumulierte Liquiditätsreserve</b>	<b>50,0</b>	<b>68,0</b>	<b>85,9</b>	<b>103,8</b>	<b>121,7</b>	<b>120,6</b>	<b>118,7</b>	<b>116,3</b>	<b>113,2</b>
<b>B. Steuerliches Ergebnis</b>									
Zinseinnahmen		1,4	1,9	2,3	2,7	2,9	2,9	2,9	2,8
./. Summe Ausgaben		29,8	29,8	29,9	29,9	30,5	30,9	31,2	31,5
./. Abschreibung		120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8
= Steuerliches Ergebnis Fonds KG	-89,5	-149,1	-148,7	-148,3	-147,9	-148,4	-148,8	-149,2	-149,5
+ Steuerliches Ergebnis aus Beteiligungen	-2.166,4	1.144,7	1.152,6	1.161,5	1.170,6	872,3	941,6	990,8	1.041,5
= Steuerliches Ergebnis	-2.255,9	995,5	1.003,9	1.013,2	1.022,6	723,9	792,8	841,7	892,0
<b>in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)</b>	<b>-8,7%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,4%</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

### Fortsetzung der Annahmen/Erläuterungen zur Ergebnisprojektion der Brühl KG und Euskirchen KG (S. 62/63):

Abführung der Zinsabschlagsteuer. Die Fortgeltung dieser derzeit geltenden Regelung wurde unterstellt. Die langfristige Kapitalanlage setzt voraus, dass während der Anlagedauer die genannten Beträge nicht zur Erfüllung von Verpflichtungen benötigt werden.

#### 4. Fremdkapitaldienst / Annuität

Die langfristigen Kredite betragen T€ 22.500 bei der Brühl KG bzw. T€ 6.500 bei der Euskirchen KG. Die Annuität beträgt setzt sich aus den Zinsen für die Darlehen zuzüglich 1 % p.a. Eingangsjahrestilgung zusammen. Ab dem Jahr 2006 ist die Tilgung so bemessen, dass der Darlehensstand am 31.12.2025 65 % des Ursprungdarlehens beträgt. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

#### 5. Reparaturaufwand/Instandhaltung

Bei den erworbenen Immobilien der Euskirchen KG handelt es sich um Neubauten (Eröffnung 20.06.2005). Die Giesler-Galerie Brühl und die

weiteren Fachmärkte in Euskirchen sind noch zu errichten. Für alle diese Immobilien ist eine Gewährleistungszeit von 5 Jahren vereinbart.

Aus diesem Grund wurden 0,1 % p.a. der (voraussichtlichen) Baukosten als Reparaturaufwand für die Zeit bis zum 31.12.2010 kalkuliert. Ab dem Jahr 2011 wurden 0,2 % p.a. angesetzt. Diese Werte sind mit 2 % jährlich indexiert. Im Jahr 2017 wurde für beide Objekte ein Betrag von 5 % der Baukosten als Aufwand für Großreparaturen und/oder Revitalisierung kalkuliert. Als Grundlage dienen langjährige Erfahrungen in diesem Bereich sowie die Empfehlungen des Verbandes geschlossener Fonds e.V. (VGF). Die Summe der insgesamt kalkulierten Aufwendungen beträgt T€ 2.515,8 (inkl. T€ 9,7 in den Jahren 2005 und 2006).

#### 6. Nebenkosten

Die Nebenkosten sind weitgehend nach der Betriebskostenverordnung auf die Mieter umzulegen. Bei einigen Großmietern sind jedoch

Grundsteuer und Versicherung teilweise nicht umlegbar. Insgesamt sind beim Objekt Brühl kalkulatorisch 61 % der Grundsteuer und 54 % der Versicherungskosten nicht umlagefähig. Bei der Euskirchen KG sind 92 % der Grundsteuer und 30 % der Versicherungskosten nicht umlagefähig. Die kalkulierten Kosten sind jeweils mit 2 % wertgesichert.

#### 7. Prüfungs-/ Jahresabschlusskosten

Bei der Brühl KG sind für das Jahr 2006 T€ 7 und für das Jahr 2007 T€ 6 vereinbart. Bei der Euskirchen KG sind als Kosten für den Jahresabschluss im Jahr 2006 T€ 4 und im Jahr 2007 T€ 3 kalkuliert. Ab dem Jahr 2008 erhöht sich bei beiden Gesellschaften die Vergütung auf Basis des Jahres 2007 um jeweils 2 % p.a..

#### 8. Verwaltungskosten

Der Inhalt des jeweiligen Dienstleistungsvertrages, den die Brühl KG und die Euskirchen KG mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie-

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	kumuliert
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1.839,8	1.874,8	0,0	1.928,7	1.971,3	1.971,3	1.971,3	1.971,3	1.971,3	1.971,3	1.971,3	34.244,6
2,7	3,0	3,0	3,7	5,5	7,1	7,9	7,9	7,9	7,0	5,3	
<b>1.842,5</b>	<b>1.877,8</b>	<b>3,0</b>	<b>1.932,4</b>	<b>1.976,8</b>	<b>1.978,4</b>	<b>1.979,2</b>	<b>1.979,2</b>	<b>1.979,1</b>	<b>1.978,3</b>	<b>1.976,6</b>	
6,5	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8	
2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,8	2,9	
18,7	18,9	19,1	19,4	19,6	19,9	20,3	20,3	20,8	21,0	21,2	
4,4	4,5	4,6	4,6	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0	5,1	5,1	
<b>32,0</b>	<b>32,9</b>	<b>33,2</b>	<b>33,7</b>	<b>33,9</b>	<b>34,4</b>	<b>35,7</b>	<b>35,7</b>	<b>36,4</b>	<b>36,6</b>	<b>37,0</b>	
<b>1.810,5</b>	<b>1.844,9</b>	<b>-30,2</b>	<b>1.898,7</b>	<b>1.942,8</b>	<b>1.944,0</b>	<b>1.943,5</b>	<b>1.943,4</b>	<b>1.942,7</b>	<b>1.941,7</b>	<b>1.939,6</b>	
1.814,4	1.814,4	0,0	1.814,4	1.879,2	1.879,2	1.944,0	1.944,0	1.944,0	2.008,8	2.008,8	34.079,4
<b>7,00%</b>	<b>7,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>7,00%</b>	<b>7,25%</b>	<b>7,25%</b>	<b>7,50%</b>	<b>7,50%</b>	<b>7,50%</b>	<b>7,75%</b>	<b>7,75%</b>	<b>132,50%</b>
<b>109,4</b>	<b>139,8</b>	<b>109,7</b>	<b>194,0</b>	<b>257,6</b>	<b>322,4</b>	<b>321,9</b>	<b>321,4</b>	<b>320,1</b>	<b>253,0</b>	<b>183,8</b>	
2,7	3,0	3,0	3,7	5,5	7,1	7,9	7,9	7,9	7,0	5,3	
32,0	32,9	33,2	33,7	33,9	34,4	35,7	35,7	36,4	36,6	37,0	
120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	111,6	
-150,1	-150,7	-150,9	-150,7	-149,2	-148,0	-148,5	-148,6	-149,3	-150,4	-143,3	
1.116,7	1.166,2	-41,1	1.346,1	1.398,2	1.475,6	1.560,7	1.572,5	1.689,5	1.758,0	1.883,2	
966,6	1.015,5	-192,0	1.195,4	1.249,0	1.327,6	1.412,1	1.423,9	1.540,2	1.607,6	1.739,9	18.315,5
<b>3,7%</b>	<b>3,9%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,7%</b>	<b>70,6%</b>

und Leasingfinanzierungen mbH (ILG) abgeschlossen haben, ist dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ zu entnehmen.

Die Verwaltungskosten sind bei der Brühl KG mit 2,5% und bei der Euskirchen KG mit 2,1% der jährlichen Mieteinnahmen vereinbart. Sie sind in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig.

#### 9. Nicht abzugsfähige Vorsteuern

Es ist beabsichtigt, bei der Brühl KG Flächen an Mieter zu vermieten, deren Umsätze nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen. Der Anteil der Mietflächen an der Gesamtmietfläche beim Objekt Brühl beträgt 7,81% (1.612 m<sup>2</sup>/20.626 m<sup>2</sup>). Insofern sind in dieser Position 7,81% der Umsatzsteuer, die für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Objekt Brühl entstehen, angesetzt.

#### 10. Ausschüttungen

Die Ausschüttungen erfolgen bei der Brühl KG

und der Euskirchen KG jeweils quotale entsprechend dem Gesellschaftskapital. Gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen erfolgt jedoch in den Jahren 2006–2015 eine abweichende Ergebnisverteilung. Da die Alt- bzw. Gründungsgesellschafter keinen Beitrag zur Finanzierung des Disagios und der Zinsvorauszahlung leisten, dürfen sie rechnerisch auch nicht am durch diese Aufwendungen bedingten reduzierten Zinssatz in dieser Periode teilhaben. Insofern wird das quotale Ergebnis korrigiert.

Für das Jahr 2017 sind aufgrund der Tatsache, dass einige Mietverträge eine Laufzeit von 10 Jahren aufweisen, aus Vorsichtsgründen erhebliche Revitalisierungskosten/Kosten im Zusammenhang mit einer Neuvermietung kalkuliert. Falls diese im Jahr 2017 tatsächlich anfallen, erfolgt in diesem Jahr keine Ausschüttung.

Sollten diese Aufwendungen nicht oder nur

teilweise anfallen, kann eine entsprechende Ausschüttung erfolgen. Bei einer zeitlichen Verschiebung in spätere Jahre muss dann gegebenenfalls in den betreffenden Jahren die Ausschüttung angepasst werden.

#### 11. Steuerliches Ergebnis

Die Abschreibung der Gebäude und der Außenanlagen erfolgt je nach Nutzung zu unterschiedlichen Abschreibungssätzen. Wir verweisen diesbezüglich auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“. Die Zinsvorauszahlung in Höhe von 10% aus dem Gesamtdarlehen von € 29.000.000 wird auf 10 Jahresraten im Zeitraum 2006–2015 verteilt. Der Jahresanteil des Jahres 2006 ist im gesamten steuerlichen Ergebnis der Initialphase 2005/2006 enthalten.

**Annahmen/Erläuterungen zur Ergebnisprojektion der Fonds KG siehe nächste Seite.**

# Prognoserechnungen

## Fonds KG für die Jahre 2006 bis 2025

### Annahmen/Erläuterungen zur Ergebnisprojektion der Fonds KG

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

#### 1. Liquiditätszuflüsse aus Beteiligungen

Die von der Brühl KG und der Euskirchen KG an die Fonds KG geleisteten Ausschüttungen stellen bei der Fonds KG Beteiligungserlöse dar.

#### 2. Zinseinnahmen

Für die Anlage der Liquiditätsreserve und der unterjährig zur Verfügung stehenden Mittel aus den Beteiligungserlösen wird ein Zinssatz von 2,00 % p.a. unterstellt. Die Anlage erfolgt bei der Luxemburger Niederlassung einer deutschen Großbank, wodurch bei unterstellter Fortgeltung der derzeit geltenden Regelung die Erhebung und Abführung der Zinsabschlagsteuer entfällt.

#### 3. Nebenkosten

In dieser Position ist die Haftungsvergütung des Komplementärs in Höhe von € 1.000 p.a. sowie eine Beiratsvergütung enthalten. Die Vergütung des Beirates beträgt bis zum Jahre 2010 € 5.000 p.a. und wird danach jeweils für fünf Jahre um 10% erhöht.

#### 4. Prüfungs-/ Abschlusskosten

Für das Jahr 2007 sind € 2.000 vorgesehen, die sich danach ab dem Jahr 2008 um 2% jährlich erhöhen.

#### 5. Verwaltungskosten

Auf der Ebene der Fonds KG wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 0,5% der Mieteinnahmen der Beteiligungsgesellschaften Brühl KG und Euskirchen KG erhoben.

#### 6. Nicht abzugfähige Vorsteuer

Da die Gesellschaft Beteiligungserlöse erzielt, sind die ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge nicht als Vorsteuer abzugfähig.

#### 7. Ausschüttungen

Die Liquiditätsüberschüsse der Fonds KG werden an die Gesellschafter ausgeschüttet, wobei möglichst eine Glättung der Ausschüttungen erreicht werden soll. Als „Puffer“ dient die Liquiditätsreserve. Aufgrund der fehlenden Beteiligungserlöse im Jahr 2017 (sofern die kalkulierten Revitalisierungsaufwendungen bei der Brühl KG und der Euskirchen KG in diesem Jahr in voller Höhe anfallen sollten) ist für das Jahr 2017 keine Ausschüttung prognostiziert.

Die Ausschüttungen im Jahr 2006 ergibt sich aus dem angenommenen Platzierungs- und Kapitaleinzahlungsverlauf mit der Maßgabe, dass die Zeichner **anteilige** Ausschüttungen

ab dem Monatsersten nach Kapitaleinzahlung erhalten. Der Ausschüttungsbetrag im Jahr 2006 in Höhe von T€ 513,0 ist deshalb niedriger als 3,00% des Gesamtkapitals.

#### 8. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis der Gesellschafter setzt sich aus den Zinseinnahmen, der Summe der Ausgaben und der Abschreibungen (gem. der Ergänzungsbilanz bzw. -rechnung) zusammen. Zu diesem steuerlichen Ergebnis der Fonds KG wurden die steuerlichen Ergebnisse aus den Beteiligungen addiert, so dass sich das steuerliche Ergebnis der Kommanditisten in T€ und % ergibt.

## Prognose möglicher Verkaufserlöse im Jahr 2025

Die Objekte können wie andere vergleichbare Immobilien am Markt für gewerbliche Rendite-Immobilien veräußert werden.

An diesem Markt werden Rendite-Immobilien üblicherweise zu einem Vielfachen der jeweiligen Jahresnettomieteinnahmen gehandelt. Die Höhe des jeweils erzielbaren Vielfachen hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Zu diesen zählen unter anderem die dann herrschenden Kapitalmarktverhältnisse, die anhaltende Vermietung bzw. Vermietbarkeit der Immo-

lie, die erwartete Mietentwicklung usw. Als Vielfaches wurde bei der Immobilie der Brühl KG das 13,5-fache der Gesamtjahresnettomiete, bei der Immobilie der Euskirchen KG das 13,0-fache der Gesamtjahresnettomiete unterstellt.

Dies entspricht dem jeweiligen Einstandsfaktor. Basis des Veräußerungserlöses ist die jeweils prognostizierte Gesamtjahresnettomiete 2026.

Bei der Versteuerung auf Veräußerungsgewinn wird davon ausgegangen, dass der

Veräußerungsgewinn als Differenz von Verkaufspreis und Restbuchwert ermittelt wird. Dieser Restbuchwert beinhaltet auch die zum Verkaufszeitpunkt noch nicht abgeschriebenen Beträge der Fonds KG aus Ergänzungsbilanzen.

Der pauschale Steuersatz ist mit 20 % angenommen.

Der Fonds KG stehen die anteiligen Liquiditätszuflüsse nach Veräußerung quotal entsprechend ihres Gesellschaftskapitalanteils zu.

## Prognose des möglichen Liquiditätszuflusses aus der Veräußerung einer oder beider Immobilien

	Brühl	Euskirchen	gesamt
Vielfaches	13,50	13,00	
	X	X	
	€	€	€
<b>Gesamtjahresnettomiete 2026</b>	<b>3.415.116</b>	<b>927.034</b>	<b>4.342.150</b>
= Veräußerungserlös	46.104.066	12.051.442	58.155.508
– Restverbindlichkeiten aus den langfristigen Finanzierungen	– 14.625.000	– 4.225.000	– 18.850.000
+ Liquiditätsreserve Ende 2025	735.166	253.221	988.387
+ Liquiditätsreserve Fonds KG			183.800
– Nebenkosten der Veräußerung <sup>1)</sup>	– 461.041	– 120.514	– 581.555
– Steuer auf Veräußerungsgewinn	– 4.363.506	– 1.149.877	– 5.513.383
= Liquiditätszufluss aus Veräußerung	27.389.685	6.809.272	34.382.757
<b>Anteil der Fonds KG</b>	<b>93,52 %</b>	<b>93,29 %</b>	
= Liquiditätszufluss der Fonds KG aus Veräußerung	25.614.828	6.352.372	31.967.200
<b>= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000</b>	<b>98.823</b>	<b>24.508</b>	<b>124.040<sup>2)</sup></b>

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

<sup>2)</sup> Dieser Wert enthält neben der Addition von Brühl und Euskirchen noch anteilig € 709 aus der Liquiditätsreserve der Fonds KG

# Prognoserechnungen

## Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) für die Jahre 2005 bis 2025

	unterstellter Kapitaleinzahlungstermin 30.12.2005			persönlicher Steuersatz: 42% zuzüglich 5,50% Solidaritätszuschlag bis 2010				
	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuerzahlung (-) erstattung (+) <sup>3)</sup> €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>4)</sup> €	in % des effektiven Kapitaleinsatzes %	kumulierte Kapitalbindung €	
<b>Initialphase</b>	2005	-105.000	-8.703	3.856	-101.144	-100,00%	-101.144	
	2006	3.000	0	0	3.000	2,97%	-98.144	
	2007	7.000	3.841	-1.702	5.298	5,24%	-92.845	
	2008	7.000	3.873	-1.716	5.284	5,22%	-87.562	
	2009	7.000	3.909	-1.732	5.268	5,21%	-82.294	
	2010	7.000	3.945	-1.748	5.252	5,19%	-77.042	
	2011	7.000	2.793	-1.173	5.827	5,76%	-71.215	
	<b>Bewirtschaftungsphase</b>	2012	7.000	3.059	-1.285	5.715	5,65%	-65.499
		2013	7.000	3.247	-1.364	5.636	5,57%	-59.863
		2014	7.000	3.441	-1.445	5.555	5,49%	-54.309
		2015	7.000	3.729	-1.566	5.434	5,37%	-48.875
		2016	7.000	3.918	-1.645	5.355	5,29%	-43.520
		2017	0	- 741	311	311	0,31%	-43.209
		2018	7.000	4.612	-1.937	5.063	5,01%	-38.146
		2019	7.250	4.819	-2.024	5.226	5,17%	-32.920
		2020	7.250	5.122	-2.151	5.099	5,04%	-27.821
		2021	7.500	5.448	-2.288	5.212	5,15%	-22.609
2022	7.500	5.493	-2.307	5.193	5,13%	-17.417		
2023	7.500	5.942	-2.496	5.004	4,95%	-12.412		
2024	7.750	6.202	-2.605	5.145	5,09%	-7.267		
2025	7.750	6.713	-2.819	4.931	4,87%	-2.337		
<b>Summe</b>	2006 – 2025	<b>132.500</b>	<b>79.365</b>	<b>-33.693</b>	<b>98.807</b>	<b>97,69%</b>		
<b>Saldo</b>	<b>2005 – 2025</b>	<b>27.500</b>	<b>70.662</b>	<b>-29.837</b>	<b>-2.337</b>	<b>-2,31%</b>	<b>-2.337</b>	
<b>unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2025</b>		<b>143.919<sup>6)</sup></b>	<b>99.410</b>	<b>-19.882<sup>7)</sup></b>	<b>124.040<sup>5)</sup></b>	<b>122,64%</b>	<b>124.040</b>	
<b>Liquiditätszufluss insgesamt</b>		<b>171.422</b>	<b>170.072</b>	<b>-49.718</b>	<b>121.704</b>	<b>120,32%</b>	<b>121.704</b>	

Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR) p.a. **nach Steuern<sup>9)</sup>**

**5,72%<sup>8)</sup>**

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1)</sup> Der nominelle Kapitaleinsatz inkl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000 vor Einkommensteuererstattung aus dem negativen steuerlichen Ergebnis der Initialphase.

<sup>2)</sup> Ausschüttungssatz 2006: 3,00 p.a. bezogen auf die Kommanditbeteiligung zeitanteilig je vollem Monat nach Kapitaleinzahlung (unterstellter Einzahlungstermin: 30.12.2005).

<sup>3)</sup> Die Berechnung der Steuererstattung im Jahr 2005 und die Berechnung der Steuerzahlungen in den Jahren 2006 - 2010 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 2005 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Steuererstattung.

<sup>6)</sup> Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilien zum 13,5-fachen (Brühl KG) bzw. 13,0-fachen (Euskirchen KG) der für das Jahr 2026 prognostizierten Nettjahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehender Seite).

Des weiteren wurde eine vertraglich mit dem Geschäftsbesorger vereinbarte Regelung berücksichtigt, wonach dieser im Falle einer Veräußerung des Investitionsobjektes während der Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Veräußerungserlöses erhält.

<sup>7)</sup> Eine Versteuerung des Veräußerungsgewinns (Veräußerungserlös – Restbuchwert) wurde mit einem pauschalen Steuersatz von 20% unterstellt (vgl. steuerliche Grundlagen).

<sup>8)</sup> Bei der Ermittlung der Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR) wurden folgende zinswirksame Zahlungsströme unterstellt: Kapitaleinzahlung zum 30.12.2005; der liquiditätsmäßige Vorteil aus den steuerlichen Verlusten der Initialphase wurde zum 30.06.2006 berücksichtigt; die folgenden Steuer-

zahlungen jeweils ebenfalls zum 30.06. des Folgejahres; Ausschüttungen mit 1/12 der Jahresausschüttung jeweils zur Monatsmitte.

Für vom 30.12.2005 abweichende Beitritte ergeben sich geringfügig veränderte Renditen nach der IRR-Methode. Kirchensteuerbelastungen und -entlastungen wurden in der Renditeberechnung nicht berücksichtigt.

<sup>9)</sup> Rendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR):

Die Prognoserendite nach der IRR-Methode gibt ökonomisch gesehen die Verzinsung des jeweils in der Kapitalanlage gebundenen Kapitals (jeweiliger echter Kapitaleinsatz, nicht die ursprünglich eingelegte Einlage) p.a. im Durchschnitt über den Betrachtungszeitraum an. Sie unterstellt die Wideranlage frei gewordenen Kapitals zum internen Zinsfuß, wenn kein Kapital mehr gebunden ist. Der interne Zinsfuß stellt also nicht die Verzinsung auf die ursprünglich Einlage dar, die in der Regel niedriger ist. Der interne Zinsfuß ist der kritische Zinssatz, für den die Summe aller mit dem

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	persönlicher Steuersatz: 30% zuzüglich 5,50% Solidaritätszuschlag bis 2010			für beide Steuersätze	
			Steuer zahlung (-) erstattung (+) <sup>3)</sup> €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>4)</sup> €	in % des effektiven Kapital- einsatzes %	kumulierte Kapitalbindung €	anteiliges Fremdkapital €
2005	-105.000	-8.703	2.755	-102.245	-100,00%	-102.245	104.577
2006	3.000	0	0	3.000	2,93%	-99.245	104.577
2007	7.000	3.841	-1.216	5.784	5,66%	-93.461	103.522
2008	7.000	3.873	-1.226	5.774	5,65%	-87.687	102.443
2009	7.000	3.909	-1.237	5.763	5,64%	-81.924	101.339
2010	7.000	3.945	-1.249	5.751	5,63%	-76.173	100.210
2011	7.000	2.793	- 838	6.162	6,03%	-70.011	99.006
2012	7.000	3.059	- 918	6.082	5,95%	-63.928	97.761
2013	7.000	3.247	- 974	6.026	5,89%	-57.902	96.476
2014	7.000	3.441	-1.032	5.968	5,84%	-51.935	95.147
2015	7.000	3.729	-1.119	5.881	5,75%	-46.054	93.774
2016	7.000	3.918	-1.175	5.825	5,70%	-40.229	91.671
2017	0	- 741	222	222	0,22%	-40.007	89.474
2018	7.000	4.612	-1.384	5.616	5,49%	-34.390	87.179
2019	7.250	4.819	-1.446	5.804	5,68%	-28.586	84.782
2020	7.250	5.122	-1.537	5.713	5,59%	-22.872	82.277
2021	7.500	5.448	-1.634	5.866	5,74%	-17.007	79.661
2022	7.500	5.493	-1.648	5.852	5,72%	-11.155	76.928
2023	7.500	5.942	-1.783	5.717	5,59%	- 5.437	74.073
2024	7.750	6.202	-1.861	5.889	5,76%	452	71.091
2025	7.750	6.713	-2.014	5.736	5,61%	6.186	67.976
2006 – 2025	<b>132.500</b>	<b>79.365</b>	<b>-24.069</b>	<b>108.431</b>	<b>106,05%</b>		
<b>2005 – 2025</b>	<b>27.500</b>	<b>70.662</b>	<b>-21.314</b>	<b>6.186</b>	<b>6,05%</b>	<b>6.186</b>	
	<b>143.919<sup>6)</sup></b>	<b>99.410</b>	<b>-19.882</b>	<b>124.040</b>	<b>121,32%</b>	<b>124.040</b>	
	<b>171.422</b>	<b>170.072</b>	<b>-41.196</b>	<b>130.226</b>	<b>127,37%</b>	<b>130.226</b>	
					<b>6,04%<sup>8)</sup></b>		

internen Zinsfuß auf den angenommenen Beginn der Investition (Einzahlung der Einlage zzgl. Agio) abdiskontierten Einzahlungen (z.B. die Einlage) und Auszahlungen/Rückflüsse (z.B. Ausschüttungen) gleich Null ist. Der interne Zinsfuß ist die Renditekennziffer, die branchenüblich angegeben und beispielsweise auch bei der Angabe des Effektivzinssatzes bei Darlehensverträgen nach der Preisangabeverordnung angewandt wird. Die hier angegebene Rendite kann nicht mit der Verzinsung von festverzinslichen Wertpapieren und Sparbüchern oder anderen Kapitalanlagen mit unterschiedlicher bzw. sich ändernder Kapitalbindung bzw. anderer Laufzeit verglichen werden. Sie berücksichtigt das mit der jeweiligen Kapitalanlage verbundene Risiko nicht. Ein Vergleich ist nur unter Berücksichtigung des jeweils in einer Kapitalanlage durchschnittlich gebundenen Kapitals, des Gesamtertrags und der Anlagedauer der jeweiligen Investition möglich, d.h. das auf Grundlage der IRR-Methode ermittelte Ergebnis kann nur mit Ergebnissen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit gleicher Laufzeit ermittelt wurden. Ggf. unterschiedliche Risiken finden keine Berücksichtigung.

Die Gesellschafter haften nicht nach § 172 HGB während der Prognosezeit.

Lediglich nach der prognostizierten Beendigung der Gesellschaft im Jahr 2025 nach der Veräußerung der Immobilie besteht eine 5-jährige Nachhaftung, die entfällt, wenn alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft aus dem Veräußerungserlös zurückgeführt werden.

Über die Prognosezeit stellen alle Ausschüttungen in Höhe von kumuliert € 132.500 Gewinnausschüttungen dar, mit Ausnahme von Eigenkapitalrückführungen von kumuliert € 3.423.

Bei Anschlußvermietungen bestehen Chancen und Risiken hinsichtlich der erzielbaren Mieten. Soweit die vertraglich vereinbarten Mietvertragsverlängerungsoptionen ausgeübt werden, ergibt sich keine Veränderung zur Prognoserechnung.

Mit den Trennlinien nach den Jahren 2011, 2016 und 2020 wird die größer werdende Unsicherheit hinsichtlich möglicher Anschlußvermietungen gekennzeichnet.

Im Jahr 2011 enden zwei Mietverträge, bei einem weiteren existiert zu diesem Zeitpunkt ein Sonderkündigungsrecht. Die kumulierte Miete dieser Verträge beträgt ca. 12,9 % der Gesamtmiete. Die farbliche Abstufung ab 2012 kennzeichnet die erhöhte Unsicherheit bezüglich der Anschlußmieten.

Im Jahr 2016 laufen weitere Mietverträge mit einer kumulierten Miete von ca. 33,3 % aus. Die restlichen Mietverträge mit Ausnahme des Mietvertrages toom, der eine feste Mietvertragslaufzeit bis 2025 ausweist, enden im Jahr 2020. Das Mietvolumen dieser Verträge beläuft sich auf ca. 34 %.

Eine erhöhte Unsicherheit, die gegebenenfalls durch ein Zinsänderungsrisiko nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode entstehen könnte, ist in diesem Fall nicht gegeben, da die Zinskonditionen bis zum 31.12.2025 fest fixiert sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß die jährlich größer werdenden Unsicherheiten der Prognose in der Summenzeile kumulieren.

# Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)

## Sensitivitätsanalyse am Beispiel einer Beteiligungshöhe von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio)

Einflussfaktor	Verschlechterung um 20 % €	Annahmen gemäß Prognoserechnung €	Verbesserung um 20 % €
<b>1. Inflationsrate</b>			
Veränderung der Inflationsrate um +/- 20 % <sup>1)</sup>	1,46%/0,80% p.a.	1,83%/1,00% p.a.	2,20%/1,20% p.a.
Summe Ausschüttungen 2006–2025 <sup>2)</sup>	127.750 (Verr. ab 2012)	132.500	138.000 (Erh. ab 2013)
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	130.914	143.919	151.548
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2005–2025	-45.056	-49.719	-53.744
Vermögenszuwachs	108.608	121.704	130.804
Rendite p.a. nach Steuern <sup>4)</sup>	5,33%	5,72%	5,99%
<b>2. Anschlussvermietung</b>			
Veränderung der Miete nach jeweiligem Ablauf der Festmietzeit um +/- 20 % <sup>5)</sup>			
Summe Ausschüttungen 2006–2025 <sup>2)</sup>	112.750 (Verr. ab 2015)	132.500	151.500 (Erh. ab 2015)
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	110.219	143.919	177.337
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2005–2025	-34.967	-49.719	-64.623
Vermögenszuwachs	83.002	121.704	159.214
Rendite p.a. nach Steuern <sup>4)</sup>	4,43%	5,72%	6,73%
<b>3. Instandhaltung / Reparaturen</b>			
Veränderung der Kostenposition Instandhaltung/ Reparaturen um +/- 20 %			
Summe Ausschüttungen 2006–2025 <sup>2)</sup>	130.500 (Verr. 2015–2022)	132.500	134.500 (Erh. ab 2015)
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	143.385	143.919	143.250
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2005–2025	-48.927	-49.719	-50.510
Vermögenszuwachs	119.958	121.704	122.240
Rendite p.a. nach Steuern <sup>4)</sup>	5,66%	5,72%	5,75%
<b>4. Veräußerungserlös<sup>6)</sup></b>			
Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete um +/- 20 %	10,8/10,4-fache	13,5/13,0-fache	16,2/15,6-fache
Summe Ausschüttungen 2006–2025 <sup>2)</sup>	132.500	132.500	132.500
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	101.688	143.919	184.737
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2005–2025	-41.414	-49.719	-58.024
Vermögenszuwachs	87.774	121.704	154.213
Rendite p.a. nach Steuern <sup>4)</sup>	4,72%	5,72%	6,52%
<b>5. Anschlussfinanzierung<sup>7)</sup></b>			
Veränderung des Anschlusszinses um -20 % <sup>7)</sup>	-	4,39%/4,44%	3,51%/3,55%
Summe Ausschüttungen 2006–2025 <sup>2)</sup>	-	132.500	140.250 (Erh. ab 2016)
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	-	143.919	143.427
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2005–2025	-	-49.719	-53.020
Vermögenszuwachs	-	121.704	125.657
Rendite p.a. nach Steuern <sup>4)</sup>	-	5,72%	5,86%
<b>6. Zusammentreffen der wesentlichen Einflussfaktoren<sup>8)</sup></b>			
	<b>Negativ- szenario</b>	<b>Annahmen der Ergebnisprojektion</b>	<b>Positiv- szenario</b>
1. Inflationsrate	-20%		+20%
2. Anschlussvermietung	-20%		+20%
3. Instandhaltung/Reparaturen	+20%		-20%
4. Verkaufserlös (Vielfaches)	-20%		+20%
5. Anschlussfinanzierung	-		-20%
Summe Ausschüttungen 2006–2025 <sup>2)</sup>	107.250 (Verr. ab 2011)	132.500	168.000 (Erh. ab 2010)
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	66.507	143.919	237.147
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2005–2025	-23.851	-49.719	-83.383
Vermögenszuwachs	44.906	121.704	216.764
Rendite p.a. nach Steuern <sup>4)</sup>	2,86%	5,72%	7,94%

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

Zu beachten ist, dass die Veränderung eines Einflussfaktors Veränderungen weiterer Einflussfaktoren nach sich zieht, die das Ergebnis der isolierten Betrachtung verstärken oder teilkompensieren können.

Beispielhaft sei genannt, dass eine Verringerung der unterstellten Inflationsraten zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen und damit auch gegebenenfalls zu einer Reduzierung der Ausschüttung führt.

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

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

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

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

Wegen der Vergleichbarkeit mit der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung auf Seite 68/69 wurden dieselben Annahmen getroffen. Es wurde ein Gesellschaftsbeitritt zum 30.12. 2005 unterstellt.

1) Inflationsrate: Die im Prospekt unterstellte Inflationsrate beträgt 1,83 % p. a. und bei einem Mietverhältnis (ALDI in Euskirchen) 1,00 % p. a. Diese Werte wurden um  $\pm 20\%$  verändert.

2) 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 Verringerungen (**Verr.**) bzw. Erhöhungen (**Erh.**) der Ausschüttung. Durch die teilweise späten Abweichungen ergibt sich eine „abgedämpfte“ Auswirkung auf die Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR).

3) Bezüglich der Ermittlung des Veräußerungserlöses wird auf „Prognose möglicher Verkaufserlöse im Jahr 2025“ (S. 67) verwiesen.

4) Die Ermittlung von Saldo Steuerzahlungen, von Vermögenszuwachs und Rendite p.a. nach Steuern erfolgt analog zur Ermittlung unter „Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5% Agio) für die Jahre 2005 bis 2025“ mit einem Steuersatz von 42 % (S. 68). Auf die dort dargestellten Berechnungen inkl. der Erläuterungen, insbesondere zur Methode des internen Zinsfußes (IRR) wird verwiesen.

5) Mietänderung für Anschlussvermietung um  $\pm 20\%$  jeweils zum Ablauf der festen Mietvertragslaufzeit. Beim Mietvertrag mit der REWE-Zentralfinanz eG wurde die Ausübung des Sonderkündigungsrechtes zum Ende des 5. Mietjahres unterstellt.

6) Bezüglich der Berechnung des Veräußerungserlöses wird auf „Prognose möglicher Verkaufserlöse im Jahr 2025“ (S. 67) verwiesen. Da die Objekte zu unterschiedlichen Vielfachen der Jahresmiete erworben wurden (Brühl KG 13,5-fache/Euskirchen KG 13,0-fache), wurden diese Vielfache jeweils um  $\pm 20\%$  verändert.

7) Für die langfristige Finanzierung ist eine Zinsbindungsdauer bis zum 31.12.2025 vereinbart. Eine Darstellung der Verschlechterung um 20% im Prognosezeitraum ist deshalb nicht notwendig.

Die Brühl KG und die Euskirchen KG haben jedoch ein unabdingbares Recht nach BGB, das Darlehensverhältnis nach Ablauf von 10 Jahren zu kündigen und für den Zeitraum ab 01.01.2016 neue Darlehensverträge zu günstigeren (Zins-)Konditionen abzuschließen.

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

# Steuerliche Grundlagen

## Vorbemerkung

Die nachfolgend beschriebenen steuerlichen Rahmenbedingungen und Folgen sind eine Zusammenfassung der wesentlichen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Fonds KG. Sie beruhen auf der aktuellen Rechtslage unter Interpretation der beabsichtigten steuerlichen Änderungen wie sie im zwischen der CDU/CSU und der SPD ausgehandelten Koalitionsvertrag vereinbart sind, und berücksichtigen neben den weiterhin geltenden Steuergesetzen auch die Vorgaben der Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe.

Die Ausarbeitung der steuerlichen Konzeption erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen. Die endgültige Steuerfestsetzung und die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt den Finanzbehörden. Sie erfolgt in der Regel durch steuerliche Außenprüfungen. Verbindliche Auskünfte der Finanzbehörden wurden nicht eingeholt.

Änderungen von Steuergesetzen, ihrer Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen von Verwaltungsanweisungen können nicht ausgeschlossen werden. Sie können dazu führen, dass die angenommenen steuerlichen Folgen nicht eintreten und deshalb andere Ergebnisse erzielt werden als prognostiziert.

Die nachfolgenden Aussagen gelten für in Deutschland ansässige natürliche Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Für gewerbliche Anleger, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten und für natürliche Personen, die ihre Beteiligung zwar im Privatvermögen halten, aber nicht in Deutschland ansässig sind, ergeben sich hiervon abweichende steuerliche Folgen. Der Prospektherausgeber empfiehlt denjenigen Anlegern, die ihre Beteiligung in einem Betriebsvermögen halten wollen oder nicht in Deutschland ansässig sind, den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

Sämtliche steuerlichen Angaben erfolgen in Erfüllung der Aufklärungspflichten des Prospektherausgebers unter Berücksichtigung des Wertpapier-Verkaufsprospektgesetzes in Verbindung mit der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte und unter Beachtung des Entwurfs einer Neufassung der Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen (IDW ES 4) vom 07.07.2005.

Dargestellt werden – soweit dies Folgen für die Anleger der Fonds KG hat – auch die steuerlichen Ansätze, Bewertungen und Auswirkungen der Beteiligungsgesellschaften. Hierauf wird dann ausdrücklich hingewiesen.

## 2. Einkommensteuer

### a) Einkunftsart

Die Brühl KG und die Euskirchen KG sind Kommanditgesellschaften, deren persönlich haftende Gesellschafterinnen jeweils eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung sind (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungs- und vertretungs-

befugt ist neben den persönlichen haftenden Gesellschafterinnen jeweils Herr Uwe Hauch, der bei beiden Gesellschaften Kommanditist ist und dem in beiden Gesellschaften Prokura erteilt wurde.

Da somit nicht ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter und zugleich Alleingeschäftsführer ist, sind die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG bei beiden Gesellschaften nicht erfüllt. Dies bedeutet, daß beide Gesellschaften nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen.

Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeiten der Gesellschaften liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 der jeweiligen Gesellschaftsverträge beschränkt sich die Tätigkeit der Kommanditgesellschaften auf den Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere von Eigentum am Fachmarktzentrum „Giesler-Galerie“ in Brühl bzw. am Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße. Zur Durchführung dieser Tätigkeit werden sich die Gesellschaften im Einzelfall der Hilfe Dritter bedienen.

Im Finanzierungsbereich sind darüber hinaus jeweils nur regelmäßige Zins- und Tilgungseinkünfte zu erbringen.

Hierin sind rein vermögensverwaltende Tätigkeiten 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.), erzielen die Gesellschaften Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

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

Die Fonds KG beteiligt sich an der Brühl KG und der Euskirchen KG als Kommanditistin mit jeweils ca. 94 % des Gesellschaftskapitales. An ihr beteiligen sich die Anleger direkt als Kommanditisten. Auch die Fonds KG ist eine Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftende Gesellschafterin eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist neben der persönlichen haftenden Gesellschaft Herr Uwe Hauch, der Kommanditist ist und dem Prokura erteilt wurde.

Da somit nicht ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter und zugleich Alleingeschäftsführer ist, sind die

Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG auch bei dieser Gesellschaft nicht erfüllt. Dies bedeutet, daß die Fonds KG ebenfalls nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt.

Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Fonds KG liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 des Gesellschaftsvertrages beschränkt sich die Tätigkeit der Kommanditgesellschaft auf die Beteiligung an Gesellschaften, die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten, insbesondere an der

Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG und an der Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG.

Hierin ist ebenfalls 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 Beteiligung hinausgehen, erzielt die Gesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Soweit die Gesellschaft allerdings aus der Liquiditätsreserve Zinseinnahmen generiert, sind diese als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu qualifizieren.

Einkommensteuerrechtlich sind die Gesellschaften nicht Steuersubjekt, sie unterliegen also nicht der Steuerpflicht. Vielmehr erzielt jeder einzelne Gesellschafter aus seiner im Privatvermögen gehaltenen Beteiligung an der Fonds KG anteilig in Höhe der jeweiligen Beteiligungsquote Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Die Gesellschafter erzielen nur Einkünfte, die der Besteuerung zugrunde zu legen sind, wenn sie eine gewisse Mitunternehmerinitiative entfalten können und ein (Mit-) Unternehmerrisiko tragen. Hierbei müssen beide Merkmale gegeben sein, sie können jedoch im Einzelfall mehr oder weniger ausgeprägt sein. Die Mitunternehmerinitiative eines Kommanditisten ist dann als gegeben zu betrachten, wenn er sein Recht als Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung und durch Kontrollrechte, wie sie etwa § 166 HGB dem Kommanditisten einräumt, zur Geltung bringen kann. Gemäß den Gesellschaftsverträgen können die Gesellschafter Mitunternehmerinitiative entfalten, da sie zumindest die Rechte eines Kommanditisten gemäß den einschlägigen Regelungen des Handelsgesetzbuches ausüben können. Dies gilt sowohl für die Anleger bei der Fonds KG als auch für die Fonds KG als Kommanditistin bei den Beteiligungsgesellschaften.

Mitunternehmerrisiko trägt im Regelfall, wer am Gewinn und Verlust des Unternehmens und an den stillen Reserven einschließlich eines etwaigen Geschäftswerts beteiligt ist (BFH vom 25.06.1984, BStBl. 1984 II, S. 751). Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG sind die Anleger am Ergebnis und Vermögen der Fonds KG direkt entsprechend ihrer prozentualen Beteili-

gung am Gesellschaftskapital und indirekt über die Beteiligung der Fonds KG an der Brühl KG und der Euskirchen KG beteiligt und tragen deshalb entsprechendes Mitunternehmerisiko.

#### b) Einkunftserzielungsabsicht

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

Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 08.10.2004 (BStBl. 2004 I S. 933) ist zur Ermittlung dieses Totalgewinns auf das Ergebnis der voraussichtlichen Nutzung durch den Steuerpflichtigen bzw. seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger abzustellen. Steuervorteile (z.B. Sonderabschreibungen etc.) und steuerfreie Veräußerungsgewinne bleiben unberücksichtigt. Bei Gebäuden ist von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen, es sei denn, der Steuerpflichtige geht selbst von einer kürzeren Nutzungsdauer aus.

Der Steuerpflichtige hat eine Prognose zu erstellen, in die alle objektiv erkennbaren Umstände einzubeziehen sind, die für die Ermittlung des Totalüberschusses wesentlich sind. Zukünftig eintretende Faktoren sind jedoch nur dann zu berücksichtigen, wenn sie bei objektiver Betrachtung vorhersehbar sind. Die Gebäudeabschreibung ist gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG (2%) anzusetzen, die tatsächlich in Anspruch genommene Abschreibung bleibt unberücksichtigt. Die zukünftigen Einnahmen und Ausgaben sind zu schätzen. Künftig anfallende Instandhaltungsaufwendungen können in die Schätzung einbezogen werden.

Bei den geschätzten Einnahmen ist ein Sicherheitszuschlag von 10 % und bei den geschätzten Werbungskosten ein Sicherheitsabschlag von 10 % vorzunehmen.

Für geschlossene Immobilienfonds gelten die vorgenannten Grundsätze entsprechend. Dabei muß die Einkunftserzielungsabsicht sowohl auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaften, auf der Ebene der Fonds KG als auch auf der Ebene der Gesellschafter gegeben sein.

Die Prognose nach den vorstehenden Grundsätzen ergibt auf der Ebene der Fonds KG einen Totalgewinn über den Prognosezeitraum von 20 Jahren. Schon im Jahr 2009 wird erstmals ein Totalgewinn erzielt.

Liebhaberei mit der Folge der steuerlichen Nichtberücksichtigung der Verluste auf Ebene der Fonds KG liegt deshalb nicht vor. Für die Brühl KG und die Euskirchen KG ergeben sich gleichlautende Ergebnisse, weshalb auch hier Liebhaberei verneint werden kann.

Ob der einzelne Anleger aus seiner Beteiligung ein positives Gesamtergebnis erzielt, ist unter Berücksichtigung seiner individuellen Aufwendungen für negatives Sondervermietungsvermögen (z.B. Disagio und Zinsen für eine Fremd-

finanzierung der Beteiligung) sowie Reisekosten zur Gesellschafterversammlung etc. für die voraussichtliche Dauer seiner Beteiligung zu beurteilen.

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

Soweit der Anleger nachweislich bereits bei Eintritt beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines steuerlichen Totalüberschusses zu veräußern oder anderweitig zu beenden, wären die steuerlichen Anfangsverluste aus der Kommanditbeteiligung von Anfang an steuerlich unbeachtlich, d.h. der Gesellschafter hätte dann weder anfänglich negative noch später positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Würde die Einkunftserzielungsabsicht durch die Finanzverwaltung anfänglich verneint, aber später in der Überschussphase als nun gegeben bejaht, wären die positiven Einkünfte durch die Gesellschafter zu versteuern, während die anfänglichen Verluste nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden könnten. Nach einem mit den obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder abgestimmten Erlass des Finanzministeriums Nordrhein-Westfalen vom 27.02.1997 (DStR 1997, S. 740) kann allein aus der Tatsache der Veräußerung der Beteiligung innerhalb von 5 Jahren nach deren Erwerb nicht auf das Fehlen einer Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene des Gesellschafters geschlossen werden.

Bei einer Schenkung der Beteiligung, die als sog. gemischte Schenkung und damit als teilentgeltlich zu betrachten ist, können nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 23.07.1992) die Besitzzeiten von Schenker und Beschenktem im Gegensatz zum Erwerb von Todes wegen oder bei sogenannten „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 Brühl KG und der Euskirchen KG aus Vermietung und Verpachtung als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten pro Kalenderjahr ermittelt.

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

Da auch nach diesen Bestimmungen bestimmte Aufwendungen weiterhin sofort abzugsfähige Werbungskosten sind, ergibt sich für das jeweilige Beitrittsjahr der Kommanditisten ein Überschuß der Werbungskosten über die Einnahmen.

Die Ermittlung des Einnahmen- bzw. Werbungskostenüberschusses erfolgt nach dem Zu- und Abflussprinzip gemäß §§ 8, 11 EStG.

Sollten Einnahmen bzw. Werbungskosten nicht wie prospektiert zu- bzw. abfließen, können sich Verschiebungen im Rahmen des steuerlichen Ergebnisses für die einzelnen Jahre ergeben. Dies gilt auch für die 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.

Bei der Brühl KG und der Euskirchen KG werden zwei Gesellschaftergruppen unterschieden:

- die Gesellschaftergruppe 1 bestehend aus der Komplementär GmbH und dem Alt-Kommanditisten
- die Gesellschaftergruppe 2 bestehend aus den restlichen Kommanditisten inkl. der Fonds KG

Die Ergebnisse inkl. der Ergebnisanteile der Brühl KG und Euskirchen KG werden den Anlegern anteilig entsprechend ihrer Kapitalanteile im Verhältnis zum Gesellschaftskapital zugewiesen.

Abweichend hiervon werden die erwirtschafteten Ergebnisse nach den jeweiligen Gesellschaftsverträgen wie folgt verteilt:

Bei der Brühl KG werden Eingangsjahresmieten über € 2.750.000 für einen bestimmten Zeitraum ausschließlich der Gesellschaftergruppe 1 zugewiesen. Bei der Brühl KG und Euskirchen KG werden Disagio, Zinsvorauszahlung und Bankbearbeitungsgebühren ausschließlich von der Gesellschaftergruppe 2 aufgebracht und demzufolge nur dieser zugerechnet. Während der Verteilzeit von Disagio und Zinsvorauszahlung werden deshalb auch die Zinsaufwendungen für die langfristigen Objektfinanzierungen hinsichtlich der der Berechnung zugrundeliegenden Zinssätze für die Gesellschaftergruppen unterschiedlich behandelt. Die restlichen Ergebnisbestandteile werden den Gesellschaftergruppen entsprechend der jeweiligen prozentualen Beteiligungen zugewiesen.

Damit ist eine verursachungsgerechte Ergebnisverteilung gewährleistet.

Diese Regelungen sind in den Gesellschaftsverträgen (Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“) wiedergegeben.

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).

Die Fonds KG erzielt aus ihren Beteiligungen handelsrechtlich Beteiligungserträge und steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Daneben erwirtschaftet sie Zinseinnahmen aus der Anlage vorhandener Mittel. Wer-

# Steuerliche Grundlagen

bungskosten entstehen ihr im Wesentlichen in Form von Zinsaufwendungen, Verwaltungskosten und Kosten der Jahresabschlussprüfung.

Bei der Ergebnisverteilung sind die Anforderungen an die Aufstellung von Abschichtungsbilanzen zu erfüllen, wobei die bei den Beteiligungsgesellschaften zufließenden Einnahmen und abfließenden Ausgaben zu berücksichtigen sind.

Zweck der Verlustabschichtung ist, den Anteil der Gesellschafter am steuerlichen Ergebnis der Gesellschaft periodengerecht zu ermitteln. Treten Gesellschafter sukzessive in eine bestehende Gesellschaft ein, kann diesem Erfordernis nur dadurch entsprochen werden, daß für jeden Zeitabschnitt, in dem die Beteiligungsverhältnisse unverändert geblieben sind, eine gesonderte Ergebnisermittlung durchgeführt wird. In der Vergangenheit wurde es bislang von der Finanzverwaltung als ausreichend angesehen, wenn die Verlustabschichtung vierteljährlich durchgeführt wird. Die steuerlichen Ergebnisse sind den Anlegergruppen (zeitliche Zuordnung; Anleger, die innerhalb eines Zeitabschnitts der Gesellschaft beitreten) entsprechend ihrer Entstehung zuzuordnen.

Ergebnisse, die vor dem Beitritt der Anlegergruppen festzustellen sind, können diesen nicht zugeordnet werden. Ergebnisse, die nach dem Beitritt der Anlegergruppen 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 Gesamtschiffskapital des betreffenden Quartales beteiligt sind.

Ziel der Ergebnisverteilung ist, die Kommanditisten in ihrer Teilhabe am erzielten steuerlichen Jahresergebnis – verurteilungsgerecht und entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital – gleichzustellen und zwar unabhängig vom jeweiligen Beitrittszeitpunkt.

## 3. Beurteilung der Werbungskosten

Nach der projektierten Einnahmen-Überschuss-Rechnung fallen bei den verschiedenen Gesellschaften im wesentlichen folgende Aufwendungen an:

- a) Abschreibungen
- b) Zinsen und Zinsvorauszahlung
- c) Disagio
- d) Notargebühren und Grundbuchkosten sowie Bankgebühren

Bei der folgenden Beurteilung der einzelnen Werbungskostenpositionen wird von der derzeitigen Rechtslage und Übung, insbesondere auch der Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003 S 546) betreffend einkommensteuerrechtliche Behandlung von Gesamtobjekten, von vergleichbaren Modellen mit nur einem Kapitalanleger und von gesellschafts- sowie gemeinschaftsrecht-

lich verbundenen Personenzusammenschlüssen (geschlossene Fonds), insbesondere II. Ziffer 1 – 3 (sog. Bauherren- und Fondserlass) zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

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

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

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

Danach gehören zu den Anschaffungskosten grundsätzlich alle Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung der Projekte in der Investitionsphase anfallen, insbesondere alle aufgrund des vorgefertigten Vertragswerkes an den Initiator geleisteten Aufwendungen. Aufwendungen hingegen, die nicht auf den Erwerb der Objekte gerichtet sind und die auch ein Einzelwerber außerhalb einer Fondsgestaltung als Werbungskosten abziehen könnte, sind nicht den Anschaffungskosten zuzurechnen. Sofern sie an den Initiator geleistet werden, sind sie nur unter bestimmten Voraussetzungen als Werbungskosten abziehbar. Da im vorliegenden Fall alle Aufwendungen, die an den Initiator entrichtet werden, zu den Anschaffungskosten gerechnet werden, ist diese Einschränkung nicht relevant.

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

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

dies zu Abweichungen bei den steuerlichen Ergebnissen.

### a) Abschreibungen

Die Abschreibung erfolgt zeitanteilig ab dem Tag der Fertigstellung. Lediglich die Abschreibung nach § 7 i EstG ist eine Jahresabschreibung.

Bei der Abschreibung nach § 7 i EstG handelt es sich um die sog. Baudenkmalabschreibung. Danach können die Steuerpflichtigen im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten abschreiben. Die Baumaßnahmen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen und von diesen zu bescheinigen. Da diese Abschreibung personenbezogen gewährt wird, kann sie nur von denjenigen Anlegern geltend gemacht werden, die zum Zeitpunkt der Durchführung der Baumaßnahme der Gesellschaft schon beigetreten sind. Für alle anderen Anleger wird ein entsprechender Ausgleich durch die abweichende Gewinnverteilung soweit möglich durchgeführt.

Die **Brühl KG** nimmt Abschreibungen auf die Herstellungskosten gemäß der auf der folgenden Seite oben abgedruckten Tabelle vor.

Die **Euskirchen KG** nimmt auf die Anschaffungskosten der Gebäude 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 zeitanteilig ab dem Tag des Überganges des wirtschaftlichen Eigentums (01.10.2005) bzw. – soweit die Gebäude noch zu errichten sind – ab dem Tag der Fertigstellung.

Nach den Erfahrungen der Vergangenheit mit ähnlichen Objekten wird sowohl bei den dem Einzelhandel dienenden Flächen in Brühl als auch den Gebäuden in Euskirchen, die ausschließlich dem Einzelhandel dienen, davon ausgegangen, daß die nach dem EstG fiktive 50-jährige Nutzungsdauer bei Einkaufszentren, Baumärkten und ähnlichen Objekten zu einer unzutreffenden Abschreibungsdauer führen würde. Nach der Verfügung der OFD Frankfurt vom 10.04.1995 (Vfg v. 9.1.1995 – S 2130 A – 53 St II 23) ist es nicht zu beanstanden, wenn bei Gebäuden, die ausschließlich dem Einzelhandel dienen, ein Zeitraum von 33 1/3 Jahren als voraussichtliche Nutzungsdauer angenommen wird.

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

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

Abschreibungen der Brühl KG	Vorschrift im EStG	%-Satz
dem Einzelhandel dienende Flächen	§ 7 Abs. 4 Satz 2	3,00
nicht dem Einzelhandel dienende Flächen	§ 7 Abs. 4 Satz 1	2,00
PKW Parkdeck	§ 7 Abs. 1	5,26

Die Abschreibungen stellen auch bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung abziehbare Werbungskosten dar, soweit sie den steuerlichen Vorschriften entsprechend ermittelt werden.

Soweit Aufwendungen bei der Fonds KG anfallen und nicht sofort abziehbare Werbungskosten darstellen, sind diese zu aktivieren und im Wege von Ergänzungsbilanzen entsprechend der Herstellungskosten der Anlagegüter bei den Beteiligungsgesellschaften abzuschreiben. Die anteilig auf die Grundstücke der Brühl KG und Euskirchen KG entfallenden zu aktivierenden Kosten können auch über die Ergänzungsbilanzen nicht abgeschrieben werden.

#### b) Zinsen und Zinsvorauszahlung

Sowohl die Brühl KG als auch die Euskirchen KG finanzieren einen Teil der Aufwendungen über Bankdarlehen in Höhe von € 22.500.000 bzw. € 6.500.000, wenn die geplanten Erweiterungsmaßnahmen vollständig durchgeführt werden können, ansonsten weniger, mindestens aber € 5.100.000. Diese Darlehen werden ab 01.01.2007 mit einer Eingangstilgung von 1 % zuzüglich ersparter Zinsen getilgt. Die Zinskonditionen sind über einen Zeitraum von 20 Jahren fest vereinbart. Die Fonds KG hat ein kurzfristiges Darlehen zur Vorfinanzierung ihrer Einlagen bei der Brühl KG und Euskirchen KG über insgesamt € 16.000.000 aufgenommen, das bis spätestens 31.12.2006 zurückgeführt wird.

Bei den zu leistenden Zinsen für die in Anspruch genommenen Finanzierungen der Objektgesellschaften handelt es sich um Werbungskosten, soweit sie nicht vom Initiator garantiert werden und höhere Zinsen vom Garantiegeber getragen, niedrigere Zinsen aber nicht erstattet werden. In diesem Falle wären die Zinsen und Gebühren in der Investitions- bzw. Initialphase den Anschaffungskosten zuzurechnen.

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

Des Weiteren wurde mit der kreditgewährenden Bank vereinbart, Zinsvorauszahlungen in Höhe von 10% der in Anspruch genommenen langfristigen Darlehen bis 31.12.2005 zu leisten, um die Zinsbelastungen für 10 Jahre bis zum 31.12.2015 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 zum 31.12.2015.

Der von der Finanzverwaltung für die Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskostenpo-

sition geforderte wirtschaftlich vernünftige Grund für die Vorauszahlungen 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 des Prospektherausgebers 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.

Die Gesellschaft wird deshalb die Anerkennung der Zinsvorauszahlung als sofort abzugsfähige Werbungskosten beantragen.

Für den Fall, dass eine Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen – wie von der neuen Bundesregierung beabsichtigt; vgl. Ausführungen zu 4. c) Beschränkung der Verlustverrechnung – mit Wirkung zum 01.01.2006 oder früher eingeführt werden sollte, wird die Gesellschaft die Anerkennung der Zinsvorauszahlung als sofort abziehbare Werbungskosten nicht beantragen.

Dies würde dem Einkommensteuergesetz entsprechen. Nach § 11 Abs. 2 Satz 3 EStG sind Ausgaben, die für eine Nutzungsüberlassung von mehr als 5 Jahren im Voraus geleistet werden, gleichmäßig auf den Zeitraum zu verteilen, für den sie geleistet werden. Nach dem diesbezüglich ergangenen BMF-Schreiben vom 05.04.2005 sollen Vorauszahlungen für Kapitalnutzungen von dieser Regelung nicht betroffen sein.

#### c) Disagio

Für die langfristigen Darlehen ist von der Brühl KG und Euskirchen KG ein Disagio von jeweils 5 % der in Anspruch genommenen Darlehen zum 31.12.2005 zu leisten. Zum Ausgleich wird für die Dauer von 5 Jahren (bis 31.12.2010) ein reduzierter Zins berechnet.

Nach § 11 Abs. 2 Satz 3 EStG sind Ausgaben, die für eine Nutzungsüberlassung von mehr als 5 Jahren im Voraus geleistet werden, insgesamt auf den Zeitraum der Nutzung gleichmäßig zu verteilen. Da der reduzierte Zins nur für einen Zeitraum von 5 Jahren gewährt wird, kann das Disagio im Jahr der Zahlung als Werbungskosten geltend gemacht werden.

Nach den Regelungen des Bauherren- und Fondserlasses sind Disagioaufwendungen in Höhe des gezahlten Betrages als Werbungskosten abziehbar, soweit unter Berücksichtigung der jährlichen Zinsbelastung die marktüblichen Beträge nicht überschritten werden.

sichtigung der jährlichen Zinsbelastung die marktüblichen Beträge nicht überschritten werden.

Von der Marktüblichkeit kann dabei ausgegangen werden, wenn für ein Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens 5 Jahren ein Damnum in Höhe von bis zu 5 % vereinbart worden ist. Unter Berücksichtigung des Zinsfestschreibungszeitraums (Verteilungszeitraum) von 5 Jahren entspricht das Disagio diesen Anforderungen und ist somit auch nach diesem Erlass im Jahr der Zahlung in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig.

#### d) Notargebühren und Grundbuchkosten sowie Bankgebühren

Die bei der Brühl KG und Euskirchen KG anfallenden Notar- und Grundbuchkosten, soweit sie die Eintragung von Grundschulden betreffen, sind nicht auf den Erwerb der Objekte gerichtet. Die Bankgebühren bei der Brühl KG und Euskirchen KG von zusammen maximal € 280.000 stehen ebenfalls nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb der Objekte. Sie entstehen in gleicher Form auch einem Einzelerwerber. Sie sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherrnerlasses den Werbungskosten zuzurechnen.

Der zusammengefaßte Finanz- und Investitionsplan aller Gesellschaften geht von einem Investitionsvolumen von T€ 58.830,9 aus.

Davon entfallen insgesamt T€ 13.500,4 auf die Kaufpreise der Grundstücke. Die Bewertung erfolgte größtenteils auf Basis der bezahlten Kaufpreise zzgl. Erschließungskosten und für ein Grundstück, für das kein separater Kaufpreis bezahlt wurde, anhand des Bodenrichtwertes.

Von den Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten der Baumaßnahmen in Brühl und Euskirchen in Höhe von zusammen T€ 32.853,3 entfallen auf Gebäude T€ 30.253,8, auf Parkflächen T€ 2.199,5 und T€ 400,0 auf ein Baudenkmal. Die Kosten für die Parkflächen wurden anhand durchschnittlicher Herstellungskosten je Stellplatz multipliziert mit der Anzahl der Stellplätze ermittelt. Die Kosten für die Erhaltungsmaßnahmen des als Baudenkmal eingetragenen alten Sudhauses und des damit verbundenen Turmes beziffert der Generalübernehmer mit ca. T€ 400,0. Der Prospektherausgeber geht mit dem Generalübernehmer davon aus, dass eine entsprechende Bescheinigung von der zuständigen Behörde erteilt wird.

Die Erwerbsnebenkosten belaufen sich auf ca. T€ 566,0, wovon bis auf Kosten von T€ 26, die nicht auf den Erwerb der Anlageobjekte gerichtet sind, alle als Anschaffungs-/Herstellungskosten aktiviert wurden.

An Zwischenfinanzierungszinsen fallen ca. T€ 857,5 an. Hiervon sind T€ 851,7 sofort abziehbare Werbungskosten.

Die Vergütungen des Initiators, die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitales, der Prospektherstellung und für die Anderkonto-führung betragen insgesamt ca. T€ 5.334,2. Sie sind insgesamt zu aktivieren.

# Steuerliche Grundlagen

Als Nebenkosten der Vermögensanlage fallen insgesamt ca. T€ 5.006,5 an. Hiervon sind die Kosten für Bauabnahme und Gutachten sowie Rechtsberatung mit zusammen T€ 336,4 zu aktivieren. Disagio, Zinsvorauszahlung, Bankbearbeitungsgebühren und Handelsregisterkosten (zusammen ca. T€ 4.670,0) stellen grundsätzlich Werbungskosten dar, wobei die Zinsvorauszahlungen über ihre Laufzeit verteilt wurden.

In der Platzierungsphase bis 31.12.2006 werden Ausschüttungen an die Anleger in Höhe von T€ 513,0 erwartet. Zum 31.12.2006 ist eine Liquiditätsreserve von T€ 200,0 vorgesehen.

Die für die Finanzierung vorstehender Ausgaben notwendigen Mittel werden durch die Altgesellschaftler mit einem Eigenkapitalanteil von T€ 1.505,0, noch einzuwerbendem Gesellschaftskapital von Neukommanditisten in Höhe von T€ 25.920,0 (zuzgl. Agio von T€ 1.296,0) und langfristige Fremdmittel von T€ 29.000,0 erbracht. Hinzu kommen noch die kalkulierten Mietüberschüsse der Jahre 2005 mit ca. T€ 85,0 und 2006 mit ca. T€ 1.025,5.

## 4. Verlustausgleich

### a) Sinngemäße Anwendung des § 15 a EStG

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

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

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

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

Unbeschadet einer möglicherweise nach § 15 a EStG bestehenden Verlustausgleichsbegrenzung sind die Zinsen und ein eventuelles Damnum einer Fremdfinanzierung der Beteiligung stets in vollem Umfang als Sonderwerbungskosten abzugsfähig. Eine Anteilsfinanzierung könnte jedoch – insbesondere wenn sie „modellhaften“ Charakter hätte – zur Anwendung von § 2 b EStG führen (vgl. die nachfolgenden Ausführungen) oder den Nachweis der Einkunftserzielungsabsicht (Totalüberschuss) erschweren.

Es ist darauf hinzuweisen, dass vom Prospektherausgeber keine modellhafte Anteilsfinanzierung angeboten und auch im Betriebskonzept

keine Anteilsfinanzierung modellhaft vorgesehen wird.

Ergibt sich im Einzelfall durch Verlustzurechnung bei dem Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto, so wäre 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.

Nach der Prognoserechnung wird das steuerliche Kapitalkonto der Anleger nicht 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

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

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

Nach den 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 Gesellschafter modellhaft fremdfinanziert sind.

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

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

Gesellschaften, bei denen bei der Beteiligung die Erzielung eines steuerlichen Vorteils im Vordergrund steht, sollen unabhängig von der

Nichtaufgriffsgrenze 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 Steuerminderungen durch Verlustzuweisungen in Aussicht gestellt werden.

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

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 2007 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 Steuerminderungen 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 Steuerminderungen durch Verlustzuweisungen im Sinne des § 2 b Satz 3 2. Alternative EStG nicht gegeben ist.**

Der Beteiligungsprospekt enthält lediglich die gemäß dem einschlägigen Prospektinhaltskatalog des IDW erforderlichen Angaben zur steuerlichen Konzeption, zu den steuerlichen Auswirkungen in der Investitions- und Nutzungsphase und zu den relevanten steuerlichen Risiken. Außerdem ist ausdrücklich zu erklären, ob dies unter Beachtung der Gesetze, der Rechtsprechung und der Verwaltungserlasse der Finanzverwaltung gesichert oder umstritten ist.

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

Initiator freigegebene und kein eigenes Prospekt- und Werbematerial zu verwenden.

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

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

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

### c) Beschränkung der Verlustverrechnung (beabsichtigte Gesetzesänderung)

In den Koalitionsvereinbarungen zwischen der CDU/CSU und der SPD wird übereinstimmend davon ausgegangen, dass Steuervorteile aus Steuerstundungsmodellen zukünftig nicht mehr gewährt werden sollen. Die bisherige Bundesregierung ist Anfang November damit gescheitert, ein Gesetz zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen zu verabschieden. Es ist sicher zu erwarten, dass die neue Bundesregierung ein ähnliches oder gleichlautendes Gesetz mit Wirkung spätestens ab 01.01.2006 einführen wird.

Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass wie in der Gesetzesvorlage der alten Bundesregierung geregelt, eine Verlustverrechnung wie nachfolgend dargestellt für Anleger mit Beitritt nach dem 10.11.2005 nicht möglich ist.

Bei Einführung eines Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen würde der bisher geltende § 2 b EStG überflüssig. Er würde für die Einkünfte aus einer Einkunftsquelle im Sinne des § 2 b EStG, die ein Steuerpflichtiger vermutlich ab dem 01.01.2006 erwirbt oder begründet, aufgehoben. Für das vorliegende Beteiligungsangebot wäre diese Vorschrift deshalb grundsätzlich nur noch anwendbar, wenn der Beitritt noch im Jahr 2005 erfolgt.

Der Prospektherausgeber geht davon aus, dass der § 2 b EStG in diesem Fall aufgehoben wird.

Nach Einführung eines Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen dürfen solche Verluste nicht mehr mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Sie dürfen auch nicht nach § 10 d EStG abgezogen werden.

Solcherart nicht ausgeglichene oder abgezogene Verluste gehen aber nicht verloren. Sie sind mit Gewinnen, die der Steuerpflichtige in Folgejahren aus der selben Einkunftsquelle erzielt, zu verrechnen. § 15 a EStG ist insoweit nicht anzuwenden.

Das Verbot des Verlustausgleiches bzw. des Verlustabzuges gilt nicht, wenn innerhalb der Anfangsphase einer Gesellschaft die Summe der prognostizierten Verluste 10 % des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals nicht übersteigt.

Nach Auffassung der Bundesregierung liegt ein Steuerstundungsmodell vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden. Dies ist der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen auf Grund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen.

Für den Fall, dass der Verlustausgleich wie dargestellt eingeschränkt wird, wird die Gesellschaft nicht den sofortigen Werbungskostenabzug hinsichtlich der zu leistenden Zinsvorauszahlung beantragen, sondern die Ausgaben gleichmäßig auf den Zeitraum von 10 Jahren verteilen.

In diesem Fall werden die von der Gesellschaft in der Investitionsphase insgesamt erzielten negativen Ergebnisse nicht mehr als 10 % des Gesellschaftskapitals betragen. Das Verbot der Verlustverrechnung nach der erwarteten Gesetzesänderung bliebe deshalb ohne Auswirkung.

### d) Einschränkung des Verlustausgleichs gem. § 10 d EStG

Negative und positive Einkünfte aus derselben und auch aus verschiedenen Einkunftsarten sind im Wege des Verlustausgleichs innerhalb eines Veranlagungszeitraums mit Ausnahme des vorstehend geschilderten unbeschränkt miteinander verrechenbar (horizontaler und vertikaler Verlustausgleich). Die Nutzung einkommensteuerlicher Verlustvorträge ist im § 10 d EStG eingeschränkt. Soweit nach dem jährlichen Verlustausgleich negative Einkünfte verbleiben, sind diese in den Verlustabzug gem. § 10 d EStG (Verlustrücktrag und Verlustabzug) einzubeziehen (interperiodischer Verlustausgleich). Dabei ist der Verlustrücktrag auf ein Jahr (das vorangegangene) und auf höchstens € 511.500 (bei zusammen veranlagten Ehegatten € 1.023.000) beschränkt. Verbleibende Verluste, d.h. nicht ausgeglichene negative Einkünfte vorangegangener Veranlagungszeiträu-

me können uneingeschränkt vorgetragen werden.

Ab 01.01.2004 ist der jährliche Abzug allerdings nur noch bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten € 2.000.000) unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 % (zukünftig evtl. 50 %) des € 1.000.000 (bzw. € 2.000.000) übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte möglich. Danach noch immer nicht ausgeglichene Verluste können auf die Folgejahre vorgetragen werden.

Nach der Prognoserechnung werden allerdings auf Basis der gemachten Prämissen und bei plangemäßigem Verlauf Verlustvorträge über € 1.000.000 nur bei Beteiligungen von über € 10.000.000 an der Fondsgesellschaft entstehen, so dass nur hinsichtlich dieser Beteiligungen eine eingeschränkte Nutzung von Verlustvorträgen zum Tragen kommen kann.

## 6. Behandlung der Ausschüttungen

Ausschüttungen bleiben steuerlich unberücksichtigt, solange ein Verlustausgleichsvolumen gegeben ist. Eine Versteuerung der Ausschüttungen erfolgt nach § 15 a Abs. 3 S. 1 EStG auch insoweit nicht, als durch die Ausschüttung eine Haftung des Gesellschafters aufgrund Einlagenrückgewähr entsteht (§ 171 Abs. 1, § 172 Abs. 4 HGB).

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

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

## 7. Veräußerung der Beteiligung / Veräußerung der Objekte

Gewinne, die bei der Veräußerung der Anteile an der Gesellschaft erzielt werden, sind, soweit die Anteile im Privatvermögen gehalten werden, kein sog. gewerblicher Grundstücksdeal vorliegt und soweit die Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist erfolgt, nach derzeitiger Rechtslage nicht steuerbar.

Nach § 23 Abs. 1 Satz 4 EStG gilt die Veräußerung einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter, hier insbesondere der Immobilien in der Brühl KG bzw. der Euskirchen KG. 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 derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung ist die Veräußerung des Kommanditanteils in zeitlicher Nähe zum Zeichnungstermin (u. U. bis zur Erreichung des Totalüberschusses; im vorliegenden Fall im Jahr 2009) steuerschädlich und führt evtl. zur rückwirkenden Nichtanerkennung aller steuerlichen Ergebnisse – vor

# Steuerliche Grundlagen

allem der Initialverluste. Sie unterstellt dabei, daß die Absicht der langfristigen Vermietung von Anfang an nicht vorlag.

Dieser Auffassung stimmt der Initiator nicht zu. Zumindest muss dem Veräußerer die Möglichkeit gegeben werden, darzulegen, dass die Änderung seiner ursprünglich beabsichtigten langfristigen 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 Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene des Gesellschafters geschlossen werden.

Es wird von der neuen Bundesregierung allerdings beabsichtigt, Veräußerungsgewinne grundsätzlich der Steuerpflicht zu unterwerfen, und zwar unabhängig davon, wie lange das Wirtschaftsgut genutzt wurde. Die bisher geltenden Haltefristen von beispielsweise 10 Jahren bei vermieteten Immobilien sollen wegfallen. Augenblicklich ist für die Versteuerung von Veräußerungsgewinnen von einem pauschalierten Steuersatz von 20 % auszugehen. Dieses wurde bei den Prognoserechnungen bereits berücksichtigt.

Der Versteuerung würden dann auch Gewinne unterliegen, die aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen resultieren, da hierin wie oben dargestellt – eine Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter gesehen wird.

## 8. Gewerblicher Grundstückshandel

Die dargestellten Grundsätze gelten nur, solange der Anleger die Anteile an der Gesellschaft nicht in einem Betriebsvermögen hält bzw. die Fonds KG oder der Anleger nicht als gewerblicher Grundstückshändler einzustufen ist. Die Anteile bilden insbesondere dann Betriebsvermögen des Gesellschafters, wenn dieser einen gewerblichen Grundstückshandel ausübt.

Die Ansicht der Finanzverwaltung zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 26.03.2004 (BStBl. 2004 I, S. 434) dargestellt. Gewerblicher Grundstückshandel wird angenommen, wenn innerhalb eines 5-Jahreszeitraumes (im Ausnahmefall 10 Jahre) mehr als drei Objekte veräußert werden.

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

Trotz Überschreitens der Drei-Objekt-Grenze ist aber ein gewerblicher Grundstückshandel dann nicht anzunehmen, wenn eindeutige Anhaltspunkte wie zum Beispiel die fehlende Veräußerungsabsicht von Anfang an dagegen stehen. Andererseits könnten besondere Umstände auf die gewerbliche Betätigung schließen lassen,

auch wenn weniger als 4 Objekte veräußert werden. Dies wurde vom Großen Senat des BFH im Beschluss vom 10.12.2001 nochmals bestätigt, wonach es bei der Beurteilung, ob gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, auf die gesamten Umstände des Einzelfalles ankommt (Bild des Gewerbetreibenden). Auch das BMF-Schreiben vom 26.03.2004 folgt den in vorgenanntem Beschluss dargelegten Grundsätzen.

Angesichts der geplanten Vermietungsdauer der Brühl KG und Euskirchen KG stellt allerdings im Hinblick auf die Fonds KG eine eventuelle Veräußerung private Vermögensverwaltung dar, wenn die Immobilien bis zur geplanten Veräußerung für mindestens 10 Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden (BFH-Urteil vom 06.04.1990, BStBl. II, 1990, S. 1057).

Das vorbenannte BMF-Schreiben regelt außerdem, dass die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft oder die Veräußerung von Grundstücken durch die Gesellschaft selbst den beteiligten Gesellschaftern für die Frage, ob bei diesen gewerblicher Grundstückshandel vorliegt – insbesondere auch hinsichtlich der Anrechnung auf die Drei-Objekt-Grenze – zugerechnet werden. Dies gilt allerdings nur, wenn der Anleger mindestens mit 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als € 250.000 beträgt. Als Objekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze sind auch hier die im Gesellschaftsvermögen befindlichen Grundstücke jeder Art zu verstehen.

Nach dem oben genannten BMF-Schreiben können Grundstücksverkäufe einer Personengesellschaft einem Gesellschafter, der auch eigene Grundstücke veräußert, in der Weise zugerechnet werden, dass unter Einbeziehung dieser Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Gesellschafters besteht. Dies ist allerdings nur dann gegeben, wenn der Gesellschafter mindestens mit 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als € 250.000 beträgt.

Aus Verkäufen ergeben sich, wenn gewerblicher Grundstückshandel festgestellt werden sollte, grundlegend andere steuerliche Konsequenzen. Insbesondere wären Veräußerungsgewinne zu versteuern. Des weiteren würde Gewerbesteuerpflicht bestehen, wobei die Gewerbesteuer unter bestimmten Umständen auf die Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar ist.

Vorstehende Ausführungen sind auch bei mittelbarer Beteiligung an Gesellschaften zu beachten, die Grundstücke veräußern. Eine Veräußerung der Grundstücke der Brühl KG und Euskirchen KG ist zur Zeit nicht geplant.

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

Auch bei Einführung der zukünftigen Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen ist davon auszugehen, dass die zum gewerblichen Grundstückshandel dargestellten Grundsätze weiterhin angewendet werden. Die Versteuerung solcherart erzielter Gewinne erfolgt auch weiterhin zum persönlichen Steuersatz und nicht zum pauschalierten Steuersatz von voraussichtlich 20 %.

## 9. Umsatzsteuer

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

Die Brühl KG und Euskirchen KG haben gemäß § 9 Abs. 1 UStG zur Steuerpflicht der Vermietungsumsätze optiert und werden zukünftig optieren, soweit dies gesetzlich zulässig war, ist oder sein wird, beispielsweise soweit eine Vermietung an einen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt.

Dabei ist zu beachten, dass nach § 9 Abs. 2 UStG der Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 UStG nur zulässig ist, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück (als Entscheidungsgrundlage ist hierbei in der Regel jeder einzelne Mietvertrag heranzuziehen) ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Der Unternehmer hat diese Voraussetzungen nachzuweisen. Diese Fassung des § 9 Abs. 2 UStG ist für unternehmerisch genutzte, nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden anzuwenden, mit deren Errichtung nach dem 10. November 1993 begonnen wurde. Nach der Verfügung der Oberfinanzdirektion Erfurt vom 29. August 1994 gilt als Baubeginn der Beginn der Ausschachtarbeiten.

Die erworbenen Gebäude wurden teilweise in 2005 bzw. werden erst in 2006 errichtet. Insofern ist die oben beschriebene Fassung des § 9 Abs. 2 UStG anzuwenden.

Für die mit Umsatzsteuer ausweis vermieteten Flächen stehen der Brühl KG und der Euskirchen KG der Vorsteuerabzug aus Eingangsleistungen 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).

Die Brühl KG beabsichtigt, die Flächen teilweise an Mieter zu vermieten, die eine Option nach § 9 UStG nicht zulassen. Insofern ist der Vorsteuerabzug auf Eingangsleistungen entweder ausgeschlossen oder aufzuteilen. Die Euskirchen KG wird für jedes einzelne Mietverhältnis zur Umsatzsteuer optieren.

Der Verkäufer des Grundstücks, das sich im Eigentum der Euskirchen KG befindet, optierte zur Umsatzsteuer hinsichtlich des Veräußerungsumsatzes.

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

In diesem Fall war die Umsatzsteuer für den Voranmeldungszeitraum abzuführen, in dem die Leistung ausgeführt wurde (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten: 01.10.2005). Für den gleichen Voranmeldungszeitraum war die Abziehbarkeit der Vorsteuer gegeben, so dass eine liquiditätsmäßige Belastung der Euskirchen KG bei weiterhin voller Vorsteuerabzugsberechtigung nicht gegeben war.

Die Fonds KG ist nur im Rahmen ihrer eigenen Geschäftstätigkeit als Unternehmer anzusehen. Die unternehmerische Tätigkeit beschränkt sich auf die Ausgabe von Kommanditanteilen und die Anlage liquider Mittel.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung gilt die Berechtigung zum Vorsteuerabzug jedoch nicht für Leistungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gesellschaftsanteilen oder für solche Leistungen, die ausschließlich im Interesse der Gesellschafter erfolgen. Neben den eigentlichen Vertriebsleistungen betrachtet die Finanzverwaltung vor allem auch die Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung und Beurteilung des Prospektes stehen, als solche Kosten, die im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gesellschaftsanteilen stehen, und versagt somit den Vorsteuerabzug.

Nachdem verschiedentlich erstinstanzliche Gerichte diese von der Finanzverwaltung vertretene Auffassung bestätigt haben, hat der BFH zwischenzeitlich mit Urteil vom 1. Juli 2004 (BStBl. II 2004, Seite 1022) – im Anschluß an ein EuGH-Urteil vom 26. Juli 2003 (BB 2003, Seite 1611, so jetzt auch EuGH-Urteil vom 26. Mai 2005 (DStR 2005, S. 965) – entschieden, dass auch die in der Gründungsphase bezogenen Leistungen voll zum Vorsteuerabzug berechtigen, soweit eine Gesellschaft im normalen Geschäftsbetrieb nur Umsätze tätigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Nach Ansicht des Prospektherausgebers ist der Vorsteuerabzug aus den oben genannten Kosten nicht gegeben, weil die Gesellschaft ihrerseits keine Umsätze tätigt, die den Vorsteuerabzug gestatten.

Die erzielten Zinseinnahmen sind nach § 4 Nr. 8 UStG steuerfrei. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für Eingangsleistungen im Zusammenhang mit diesen Umsätzen sind nach § 15 Abs. 2 UStG vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Alle sonstigen Tätigkeiten übt die Fonds KG nicht als Unternehmer, sondern nur im Rahmen ihrer Gesellschafterstellung der Brühl KG und Euskirchen KG aus. In Rechnung gestellte Vor-

steuerbeträge für Eingangsleistungen sind mangels der Unternehmereigenschaft vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Die Vorsteuer ist entweder zu aktivieren – wenn die Eingangsleistung selbst auch aktivierungspflichtig ist – oder sie hat Kostencharakter, wenn die Eingangsleistung zu sofort abziehbaren Werbungskosten führt.

## 10. Gewerbesteuer

Die Gesellschaft ist rein vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht besteht deshalb nicht.

## 11. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb der Grundstücke in bebautem Zustand durch die Euskirchen KG ist grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis zuzüglich etwaiger sonstiger Leistungen.

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

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

Der Erwerb der Grundstücke der Brühl KG ist ebenfalls grunderwerbsteuerpflichtig.

Die erwartete Grunderwerbsteuer beider Gesellschaften ist im Finanz- und Investitionsplan enthalten und erhöht anteilig die Abschreibungsbemessungsgrundlagen der abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter (Gebäude und Außenanlagen).

Nach Abs. 2 a im § 1 Grunderwerbsteuergesetz kann auch im Falle des Übergangs von Gesellschaftsanteilen einer Personengesellschaft die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst werden, wenn zum Vermögen dieser Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört.

Der Grunderwerbsteuer unterliegt ein mehr als 95%iger Übergang der Gesellschaftsanteile einer Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren.

Die Brühl KG hat nach Kapitalerhöhung ein Gesamtkapital von € 18.220.000. Der Gründungsgesellschafter hält davon einen Anteil von € 1.178.000. Der Anteil des Gründungsgesellschafters liegt somit deutlich über 5 % am gesamten Gesellschaftskapital, so daß nach dem gleichlautenden Ländererlass zur Anwendung des § 1 Abs. 2 a GrEStG vom 26.02.2003 (BStBl I, 2003, S. 271) aus dem Erwerb neuer Gesellschaftsanteile durch die Fonds KG sowie weiterer Gesellschafter bei gleichzeitiger Kapitalerhöhung von € 1.000 um € 18.219.000 auf das Gesamtkapital keine nochmalige Grunderwerbsteuer entsteht.

Die Euskirchen KG wurde mit einem Gesellschaftskapital von € 4.046.030 gegründet. Durch Satzungsänderung wurde das Gesamtkapital auf € 4.840.000 erhöht, wobei einzelne Gesellschafter ihre Kapitalanteile anpassten. Eine weitere Änderung der Satzung ist nicht geplant. Eine Grunderwerbsteuerbelastung aufgrund § 1 Abs. 2 a GrEStG wird nicht erfolgen.

Die Fonds KG wird keinen Grundbesitz erwerben. Die Beitritte neuer Gesellschafter bei gleichzeitiger Kapitalerhöhung löst aufgrund der Beteiligungsverhältnisse in der Brühl KG und der Euskirchen KG keine Grunderwerbsteuerbelastung aus.

Auch die Veräußerung und Übertragung von Gesellschaftsanteilen an der Fonds KG kann deshalb keine Grunderwerbsteuer auslösen.

## 12. Vermögensteuer

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

Nach der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichtes war daher bis zum 31.12.1996 eine steuerliche Neubewertung des Grundvermögens (Einheitswerte) auch für 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. Deshalb darf die Vermögensteuer 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.

## 13. Grundsteuer

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

## 14. Steuerliches Verfahren

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Brühl KG und Euskirchen KG werden gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 a der Abgabenordnung (AO) vom Finanzamt München I als Betriebsfi-

# Steuerliche Grundlagen

nanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. An diese Feststellung ist das Wohnsitzfinanzamt der Kommanditisten (auch der Fonds KG) gebunden, d.h. etwaige Einwendungen gegen die Feststellungen des Betriebsfinanzamtes können nur diesem gegenüber und nicht bei den Wohnsitzfinanzämtern erhoben werden.

Die Fonds KG ist ihrerseits Kommanditistin der Brühl KG und Euskirchen KG und erhält in den für diese Gesellschaften ergehenden einheitlichen und gesonderten Feststellungen Ergebnisse zugewiesen.

Kosten, die der Fonds KG entstehen und sofort abziehbare Werbungskosten darstellen und mit den Beteiligungen zusammenhängen, sind ebenso wie die in den Ergänzungsbilanzen der Fondsgesellschaft vorzunehmenden Abschreibungen auf Anschaffungskosten zwingend als Sonderwerbungskosten der Fonds KG in diese Feststellungsverfahren bei den Beteiligungsgesellschaften einzubeziehen.

Für die Fondsgesellschaft selbst werden sowohl die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus den Beteiligungsgesellschaften als auch die aus Kapitalvermögen ebenfalls gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 AO vom Finanzamt München I als für diese Gesellschaft zuständigem Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt.

Etwaige Sonderwerbungskosten der Anleger (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 Anleger ihre Kommanditeinlage durch Darlehen finanzieren und durch die Abtretung einer Kapitallebensversicherung gegen Tilgungsaussetzung besichern und tilgen, wird dem Anleger bei Einsatz einer Lebensversicherung zur Besicherung einer Anteilsfinanzierung dringend angeraten, den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

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 Fondsgesellschaft und bei den Beteiligungsgesellschaften fallen gegebenenfalls Zinserträge an, die der Zinsabschlagsteuer unterliegen. Die Anrechnung der Zinsabschlagsteuer erfolgt anteilig für jeden Gesellschafter bei seiner persönlichen Einkommensteueranmeldung und wird ihm von der Fondsgesellschaft mit dem steuerlichen Ergebnis mitgeteilt. Weder die Gesellschaften 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 oder Kapitalvermögen geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommen- und ggf. Kirchensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche gemäß § 233a Abgabenordnung zu verzinsen.

Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, d.h. für die oben genannten Steuerarten und Abgaben 2005 beginnt der Zinslauf mit Ablauf des 31.03.2007. Der Zinssatz beträgt 0,5 % pro vollem Monat. Für die Gesellschafter stellen Erstattungsinsen steuerpflichtige Einnahmen dar, während dem gegenüber Nachforderungsinsen nicht mehr als Sonderausgaben geltend gemacht werden können.

## 15. Erbschaftsteuer

Wird ein Anteil an einem geschlossenen 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. Bei der vorliegenden Beteiligung an der Fonds KG und damit der mittelbaren Beteiligung an den Beteiligungsgesellschaften werden neben den Vermögensgegenständen und Schulden der Fonds KG auch die Vermögensgegenstände und Schulden der Beteiligungsgesellschaften den Anlegern anteilig zugerechnet. Nach § 12 Abs. 3 ErbStG i.V.m. § 138 ff BewG sind bebaute Grundstücke mit dem 12,5-fachen der im Durchschnitt der letzten 3 Jahre vor dem Erwerbsvorgang erzielten Jahresmiete bzw. der erzielbaren Miete anzusetzen. Für jedes Jahr der Nutzung ist ein Alterswertabschlag von 0,5 % (maximal 25 %) abzuziehen. Alternativ kann ein nachzuweisender niedrigerer gemeiner Wert (Verkehrswert) angesetzt werden. Die sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem gemeinen Wert (§ 9 BewG) und die Schulden mit dem Nennwert (§ 11 BewG) angesetzt. Zur Finanzierung der Immobilie aufgenommenes Fremdkapital kann bei der Erbschaftsteuer in voller Höhe abgezogen werden. Dies gilt auch für entsprechende Darlehen der Beteiligungsfinanzierung.

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

Bei einer Beteiligung an der Gesellschaft von € 100.000 wird dieser Wert zum 01.01.2008 ca. € 67.500 betragen. Es ist somit ein erheblicher Vorteil gegenüber der Vererbung des gleichen Wertes in Geld gegeben, der bei einer möglichen Anteilsfinanzierung noch größer ist.

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.

Mit Beschluss vom 24.10.2001 (II R 61/99) hat der BFH deutliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Erbschaftsteuer geäußert. Hierbei geht es insbesondere um die übermäßige Begünstigung von Grund- und Betriebsvermögen gegenüber sonstigem Vermögen. Mit Verfügung vom 06.12.2001 (BStBl. I 2001, S. 985) haben die obersten Finanzbehörden der Länder deshalb angeordnet, dass alle Erbschaft- und Schenkungsteuerbescheide bis zur Klärung der Verfassungsmäßigkeit lediglich vorläufig ergehen dürfen (§ 165 AO). Ob und wie eine Neuregelung zum Tragen kommt, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Sollte eine Verfassungswidrigkeit vorliegen, 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. Diesbezüglich wurden auch schon einige Gesetzesvorschläge diskutiert, die allesamt die gegenwärtige Begünstigung von Grundvermögen kurzfristig reduzieren bzw. aufheben.

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

## 16. Schenkungsteuer

Die Schenkung unter Lebenden unterliegt der Schenkungsteuer. Dabei dienen die Anteile des Anlegers an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Schenkungsteuer. Auch für die Schenkungsteuer werden die Vermögensgegenstände und Schulden der Beteiligungsgesellschaften mittelbar sowie die Vermögensgegenstände und Schulden der Fonds KG direkt den Anlegern anteilig zugerechnet.

Schenkungssteuerlich wird eine sogenannte „gemischte Schenkung“ angenommen, bei der die Gesellschaftsschulden nicht in voller Höhe, sondern nur anteilig im Verhältnis des steuerlichen Grundbesitzwertes zum Verkehrswert als abzugsfähiger Schuldposten zu behandeln sind.

Für die Schenkungsteuer gelten ansonsten die zur Erbschaftsteuer gemachten Ausführungen entsprechend.

Bei einer Beteiligung an der Gesellschaft von € 100.000 wird der schenkungsteuerliche Wert auf den 01.01.2008 ca. € 74.700 betragen. Es ist somit ein erheblicher Vorteil gegenüber der Schenkung des gleichen Wertes in Geld gegeben, der bei einer möglichen Anteilsfinanzierung noch größer ist. Allerdings sind auch hier

die oben genannten Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht wie auch entsprechende Gesetzesvorhaben zu beachten, die zu einer kurzfristigen Reduzierung bzw. zum Wegfall dieses Vorteils führen können.

Bezüglich des Zeitpunkts, auf den der schenkungsteuerliche Wert zu ermitteln ist, gelten die obigen Ausführungen zur Erbschaftsteuer analog.

Wegen möglicher negativer einkommensteuerlicher Folgen bei Schenkung eines Gesellschaftsanteiles innerhalb kurzer Zeit nach Beitritt zur Gesellschaft wird auf die Ausführungen unter „Steuerliche Grundlagen“, Einkunftszielungsabsicht verwiesen.

### 17. Steuersätze / Solidaritätszuschlag / Kirchensteuer

Der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer beträgt derzeit 42 %. Der Eingangssteuersatz beträgt 15 %. Es ist geplant, eine Zusatzsteuer auf besonders hohe Einkommen einzuführen. Danach sollen Steuerpflichtige, deren zu versteuerndes Einkommen über € 250.000 bzw. € 500.000 bei Zusammenveranlagung übersteigt, eine zusätzlich Einkommensteuer von voraussichtlich 3 % entrichten.

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. Diesbezüglich sind bereits entsprechende Verfahren vor den Finanzgerichten anhängig. Der Propektherausgeber hält es für vertretbar, von einer Geltungsdauer des Solidaritätszuschlages bis zum Jahr 2010 auszugehen. Hierbei wird unterstellt, dass der Solidaritätszuschlag in den Perioden bis 2010 unverändert bleibt.

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

Es ist beabsichtigt, den Mehrwertsteuersatz ab 01.01.2007 auf 19 % zu erhöhen, mit der Folge einer geringfügig erhöhten Kostenbelastung aufgrund nicht abzugsfähiger Vorsteuern.

### 18. Schlussbemerkung

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

Sowohl während der Initialphase als auch in der Vermietungsphase können sich die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die

Steuergesetze, die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung sowie die Steuersätze ändern.

Derartige Änderungen können sowohl positive wie auch negative Auswirkungen auf die entsprechenden steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter verursachen. Insbesondere können sich die in der Ergebnisprojektion ausgewiesenen Ergebnisse zeitlich verschieben bzw. überhaupt nicht in der ausgewiesenen Höhe eintreten.

Die steuerlichen Erläuterungen basieren auf dem Rechtsstand vom 21. November 2005.

# Rechtliche Grundlagen

## I. Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Die Anleger beteiligen sich als Kommanditisten an der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG mit Sitz in München (Adresse: Landsberger Str. 439, 81241 München). Die Gesellschaft wurde am 06.09.2005 in Anwesenheit des Notars Klaus Reeh, München, gegründet. Die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister beim Amtsgericht München erfolgte am 08.09.2005 unter der Nummer HRA 86626.

Grundlage des Beitritts von Neukommanditisten ist der in diesem Prospekt abgedruckte Gesellschaftsvertrag, der hier zusammengefasst erläutert wird.

### Gesellschaftszweck

Gesellschaftszweck der Fonds KG ist die Beteiligung an anderen Gesellschaften (im Folgenden „Beteiligungsgesellschaften“ genannt), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der

Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG (Brühl KG)

und an der

Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG (Euskirchen KG).

Die Fonds KG kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand des Unternehmens in Zusammenhang stehen. Sie kann sich insbesondere auch an weiteren Gesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand beteiligen.

### Gesellschafter/Kapital

Gründungsgesellschafter, persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter der Fonds KG ist die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Sie leistet keine Kapitaleinlage und ist nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Weiterer Gründungsgesellschafter und geschäftsführender Gesellschafter ist mit einer Kapitaleinlage von € 1.000 der Kommanditist Herr Uwe Hauch, München.

Die geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils einzeln berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen. Sie sind von allen Gesellschaftern unwiderruflich bevollmächtigt, unter Abschluss entsprechender Beitrittsverträge (Annahme von Zeichnungserklärungen) im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen. Sie sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten über € 10.000 oder einen durch € 5.000 teilbaren höheren Betrag. Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf € 25.918.000 begrenzt. Auf diese Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5 % zu entrichten.

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 25.920.000. Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Überzeichnung durch neu beitretende Kommanditisten bis zu 3 % (€ 770.000) zuzulassen.

Sollte die Kapitaleinlage der Fonds KG bei der Euskirchen KG unter einen Betrag von € 4.515.000 herabgesetzt werden (siehe dazu nachfolgend unter Gesellschaftsvertrag Euskirchen), reduzieren sich das Gesamtkapital der Fonds KG auf wenigstens € 24.320.000 und die Summe der Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten auf wenigstens € 24.318.000. Liegt die Summe der Kapitaleinlagen der bereits aufgenommenen Kommanditisten über dieser Summe, reduzieren sich die einzelnen Kapitaleinlagen einschl. des Agios dieser Kommanditisten um den der Reduktion der Summe der Kapitaleinlagen entsprechenden Prozentsatz.

### Haftung/Keine Nachschusspflicht

Die Haftung der beitretenden Kommanditisten im Ausserverhältnis gegenüber Gläubigern der Gesellschaft ist auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme in Höhe von 10 % des jeweiligen Beteiligungsbetrags (Kapitaleinlage) beschränkt. Nach Leistung der Kapitaleinlage ist die Haftung ausgeschlossen. Zur Haftung des Kommanditisten für die zwischen seinem Beitritt und der Eintragung im Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft, sowie bei Rückzahlung seiner Kapitaleinlage und nach Ausscheiden aus der Gesellschaft siehe Abschnitt „Risiken“ unter Ziff. 2.5.

Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittserklärung vereinbarten Kapitaleinlage hinaus übernehmen die beitretenden Kommanditisten keine Nachschusspflichtung. Nur mit den Stimmen aller Gesellschafter kann eine Nachschusspflicht begründet werden.

### Zahlungspflicht/Folgen bei Zahlungsrückstand

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Fonds KG hat der Anleger seine Kapitaleinlagen zuzüglich 5 % Agio sofort auf das Konto gemäß den Bedingungen der Zeichnungserklärung einzuzahlen.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist er verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen. Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der geschäftsführende Gesellschafter darüber hinaus namens der übrigen Gesellschafter das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der Gesellschaft nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von 4 Wochen nach Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am

Ergebnis der Gesellschaft teil. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Gesellschaft die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

### Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Gründungskommanditist Herr Uwe Hauch, berechtigt aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Ihm wird Prokura erteilt. Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Jeder geschäftsführende Gesellschafter handelt und vertritt jeweils einzeln und ist vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Absatz 2 und 112 HGB und, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Sie sind berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Werden Dritte beauftragt, dürfen dadurch der Gesellschaft keine über die im Emissionsprospekt beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen.

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von € 1.000.

Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann der geschäftsführende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Solche Handlungen sind insbesondere der Erwerb, die Veräußerung und die Verpfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeteiligungen, die Eingehung von Verbindlichkeiten aller Art, die insgesamt € 100.000 p.a. übersteigen, die Übernahme von Gewährleistungen aller Art (einschließlich Garantien, Bürgschaften, Haftungserklärungen) und der Abschluss von Anstellungsverträgen. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß dem Finanz- und Investitionsplan der Gesellschaft (§ 8 des Gesellschaftsvertrags) durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich sind, der Investitionsaufwand um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten der Gesellschaft gemäß dem Emissionsprospekt nicht oder nur unwesentlich berührt werden. Zu solchen Maßnahmen gehört auch die Aufnahme eines kurzfristigen Darlehens zur Finanzierung der Beteiligungen an der Brühl KG und der Euskirchen KG, das aus den Kapitaleinlagen der aufzunehmenden Kommanditisten zurückgeführt wird. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Gesellschaft erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind. Bei Ausübung der Mitgliedschaftsrechte in den Beteiligungsgesellschaften vertritt der geschäfts-

führende Gesellschafter die Gesellschaft. Hierbei bedarf er der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung für alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte der Beteiligungsgesellschaften, die nach deren Gesellschaftsverträgen der Zustimmung der Gesellschafter bedürfen. Jeder Kommanditist hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB.

### Beirat

Zur Überwachung, Beratung und Unterstützung der geschäftsführenden Gesellschafter kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und der durch Gesellschafterbeschluss gewählt wird. Hinsichtlich der Amtszeit der Beiratsmitglieder, der Geschäftsordnung und der Vergütung wird auf § 7 des Gesellschaftsvertrags verwiesen.

### Gesellschafterbeschlüsse

Gesellschafterbeschlüsse werden in den nach dem Gesellschaftsvertrag und nach Gesetz bestimmten Fällen gefasst, sowie auf schriftliches Verlangen von Gesellschaftern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10% des Gesellschaftskapitals gehören.

Soweit nicht der geschäftsführende Gesellschafter oder Gesellschafter, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10% des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen, werden Gesellschafterbeschlüsse in einem schriftlichen Verfahren (per Brief, Fax oder E-mail) gefasst.

Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei der Beschlussfassung gewähren je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages und über die Auflösung der Gesellschaft ist eine Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen. Beschlüsse der Gesellschaft können nur innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Übersendung des Protokolls angefochten werden; im Einzelfall kann durch Gesellschafterbeschluss die Frist auf 2 Wochen verkürzt werden.

### Jahresabschluss

Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr entspricht, hat der geschäftsführende Gesellschafter den Jahresabschluss und die Einnahmen-Überschussrechnung zu

erstellen. Diese sind von einem Wirtschaftsprüfer zu prüfen und mit einem Testat zu versehen. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den geschäftsführenden Gesellschafter. Die Kommanditisten haben das Recht, die Richtigkeit des Jahresabschlusses und der Einnahmen-Überschussrechnung sowie des Auszugs über ihre Kapitalkonten durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

### Beteiligung am Ergebnis/Vermögen/Ausschüttungen

Die Gesellschafter der Fonds KG sind entsprechend dem Verhältnis ihrer Kapitalanteile an den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnissen, an den Ausschüttungen und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

Dabei ist die Ergebnisverteilung in den Jahren 2005 und 2006 und ggf. in den Folgejahren so vorzunehmen, dass alle Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts zur Fondsgesellschaft im Verhältnis ihres Kapitalanteils zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten und eingezahlten Gesamtkapital daran teilhaben (Gleichverteilungsabrede). Lässt sich dieses Ergebnis aus Gründen der unterschiedlichen Beteiligungszeitpunkte der Gesellschafter nicht erreichen, ist die Gesellschaft lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten sind von den einzelnen Gesellschaftern 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.

Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer gezeichneten Kapitalanteile ausgeschüttet. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde. Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen abgesunken sind.

Ausschüttungen werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 15. des jeweiligen Monats vorgenommen. Die Jahresausschüttung hat bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen.

### Anteilsübertragung

Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind.

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 notariell beglaubigten Vollmacht zur Handelsregistereintragung angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage.

### Tod eines Gesellschafters

Beim Tod eines Gesellschafters geht seine Beteiligung auf die Personen über, die Erben sind oder denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäfts unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung der Gesellschaftsbeteiligung oder Teils des verstorbenen Gesellschafters zusteht und die den Übergang des Gesellschaftsanteils innerhalb von 3 Monaten nach dem Tod schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

### Gesellschaftsdauer/Kündigung/Ausscheiden

Die Fonds KG ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, erstmals zum 31.12.2025, kündigen. Mit Ablauf des entsprechenden Geschäftsjahres scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus. Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus im Fall der Kündigung durch die Gesellschaft wegen Nichtzahlung der Kapitaleinlage, mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird und mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet



Giesler-Galerie, Ansicht Haupteingang

# Rechtliche Grundlagen

wird, es sei denn, dass der Gesellschafter den Pfändungsbeschluss innerhalb von 2 Monaten beseitigt.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Ein ausscheidender Gesellschafter erhält für seinen Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens oder, 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 der Beteiligung. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes sind von dem Gesellschafter zu tragen, der gekündigt hat oder in dessen Person ein Ausscheidungsgrund vorliegt.

Die Abfindung ist in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen und vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 2,5 % p.a. zu verzinsen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Abfindung ganz oder in größeren Raten auszuzahlen und, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist, Tilgungs- und Zinsraten über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen. Zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft kann die Auszahlung bis zur Veräußerung der Gesellschaftsbeteiligungen ausgesetzt werden, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung erhält wie er sie ohne Ausscheiden erhalten würde, abzüglich des Ausschüttungsanteils, der auf den Teil seiner Beteiligung entfällt, für den ihm eine Abfindung bereits zugeflossen ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, den Anteil des Kommanditisten am Vermögen der Gesellschaft nachträglich entsprechend herabzusetzen, wenn während des Auszahlungszeitraums der Abfindung eine Veräußerung der Beteiligungen der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös geringer ist als der Verkehrswert, der der Feststellung des Anteils am Vermögen zugrundegelegt wurde.

## Auflösung der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird aufgelöst, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschließen. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt.

## Erfassung persönlicher Daten

Die Fondsgesellschaft wird notwendige persönliche Daten der Gesellschafter erfassen, elektronisch speichern und automatisch verarbeiten. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen, Änderungen unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

## II. Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG (Brühl KG)

Die Fonds KG ist der Brühl KG als Kommanditistin mit einer Einlagenverpflichtung von € 17.040.000 (ca. 94 % des Gesamtkapitals der Brühl KG) beigetreten. Diese geht nach Gesellschafterwechsel, Kapitalerhöhung und Umfirmierung aus der im Jahr 2003 gegründeten GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH „Köln-Marsdorf“ & Co. Objekt Brühl KG hervor. Diese ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln, HRA 21355, eingetragen. Sitz der Gesellschaft wird künftig München sein.

### Anmerkung:

Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen.

## 1. Gesellschaftsvertrag

Sitz der Gesellschaft ist München.

Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere der Giesler-Galerie, Brühl, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gesellschaftszweck in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist:

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Kapitaleinlage

Kommanditist und weiterer geschäftsführender Gesellschafter ist:

Herr Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000

### Weitere Kommanditisten sind:

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG, München, mit einer Kapitaleinlage von € 17.040.000

GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H.H. Götsch KG, Köln, mit einer Kapitaleinlage von € 1.178.000

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 10 % seiner Kapitaleinlage. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 18.220.000.

Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Kommanditist Herr Uwe Hauch berechtigt aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Ihm wird Prokura erteilt. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsbetriebes nach § 164 HGB hinausgehen, kann ein

geschäftsführender Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen.

Handlungen, die im Zusammenhang mit der Investitionsmaßnahme Giesler-Galerie durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung, soweit sie erforderlich sind und sich der Investitionsaufwand um nicht mehr als 10 % verändert und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten nicht oder nur unwesentlich berührt werden.

Der Zustimmung bedarf nicht die Verwendung der auf dem Grundbesitz der Gesellschaft eingetragenen Grundpfandrechte als Sicherheiten bis zu € 12.500.000 zugunsten der Bank der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG zur Absicherung kurzfristiger Darlehen, die diese zur Finanzierung ihrer Einlage aufnimmt, sowie bis zu € 6.500.000 im Rahmen einer wechselseitigen Pfanderstreckung zugunsten der Bank der Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG, an der die Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG ebenfalls als Kommanditistin beteiligt ist, für eine langfristige Objektfinanzierung.

Der Zustimmung bedarf es nicht zum Abschluss neuer Mietverträge und zur Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zur Ausnutzung einer günstigen Zinslage.

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält eine jährliche Vergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von € 1.000.

Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Bis zum 31.12.2010 können die Gesellschafter ihren Kapitalanteil nicht abtreten.

Bezüglich Mieteinnahmen über € 2.750.000 p.a. und der Finanzierungskosten erfolgt temporär eine abweichende Verteilung der wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse, wobei die Gesellschafter TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H.H. Götsch KG die Gesellschaftergruppe 1 und die Gesellschafter Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG, TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Uwe Hauch die Gesellschaftergruppe 2 bilden:

Die Gesellschaft geht von einer Eingangsjahresmiete (ohne Umsatzsteuer) von € 2.750.000 aus. Ihr liegen bestimmte Annahmen zugrunde. Sollte die Eingangsjahresmiete höher sein als € 2.750.000, erhält die Gesellschaftergruppe 1 die Mehrmiete steuerlich zugewiesen und ausgeschüttet. Dies gilt während der Hälfte der gewichteten Laufzeit der Mietverträge, die von den Annahmen abweichen.

Die Aufwendungen für Disagio, Zinsvorauszahlung und Bankbearbeitungsgebühren werden

steuerlich ausschließlich der Gesellschaftergruppe 2 zugewiesen. Statt des laufenden Zinsaufwands werden der Gesellschaftergruppe 1 steuerlich Zinsaufwendungen in der Höhe zugewiesen, wie sie sich ergeben würden, wenn Disagio und Zinsvorauszahlung nicht geleistet worden wären. Für die Gesellschaftergruppe 2 werden die im Ergebnis enthaltenen anteiligen Zinsaufwendungen um den Betrag vermindert, der der Gesellschaftergruppe 1 zugewiesen wird.

Bei der Bemessung der Ausschüttungen der Gesellschaftergruppe 1 werden statt des tatsächlichen laufenden Zinsaufwands die Aufwendungen angesetzt, die sich ergeben würden, wenn Disagio und Zinsvorauszahlung nicht geleistet worden wären. Bei der Bemessung der Ausschüttungen der Gesellschaftergruppe 2 wird der tatsächliche laufende Zinsaufwand um die Differenz zwischen dem tatsächlichen und dem angesetzten höheren Zinsaufwand der Gesellschaftergruppe 1 gekürzt.

Das restliche steuerliche Ergebnis der Gesellschaft wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Ergebnisverteilung auf die Gesellschafter entsprechend dem Verhältnis des Kapitalanteils des einzelnen Gesellschafters zum Gesamtkapital der Gesellschaft verteilt.

Der Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft wird, soweit er nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen auch zukünftigen Liquiditätsreserve benötigt wird, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Alle Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen am Ausschüttungsvolumen beteiligt.

Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2025 kündigen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist nicht berechtigt zu kündigen oder die Geschäftsführung niederzulegen.

## 2. Grundbesitz

### Anmerkung:

Die nachfolgenden Angaben geben den Status der inzwischen vorgenommenen Grundbuchänderungen wieder. Zum Zeitpunkt der Beurkundung lag dieser Status zum Teil noch nicht vor. Insofern weichen die nachfolgenden Angaben teilweise von denen der notariellen Verträge ab.

Die Brühl KG hat nachfolgend beschrieben, im Grundbuch des Amtsgerichts Brühl eingetragenen Grundbesitz in Brühl erworben:

**a) von der Stadt Brühl gemäß Urkunde Nr. 216/2005 des Notars Bernd Baginski, Brühl, vom 12.02.2005**

### Blatt 128

#### BV lfd. Nr. 1

Fl.Nr. 462, Clemens-August-Straße, Strasse

111 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 2

Fl.Nr. 463, Clemens-August-Straße, Gartenland

70 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 78

Fl.Nr. 471, Clemens-August-Straße, Gartenland

472 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 79

Fl.Nr. 27, In den Brasselsbitzen, Platz

355 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 80

Fl.Nr. 25, In den Brasselsbitzen, Platz

676 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 81

Fl.Nr. 94, In den Brasselsbitzen, Platz

845 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 115

Fl.Nr. 43, Clemens-August-Straße, Freifläche  
(noch zu vermessende Teilfläche)

500 m<sup>2</sup>

### Anmerkung:

Die Teilfläche wurde inzwischen mit 407 m<sup>2</sup> vermessen. Somit reduziert sich die Gesamtfläche dieser Grundstücke von 3.029 m<sup>2</sup> auf 2.936 m<sup>2</sup>. Die Gesellschaft hat einen Kaufpreis-Rückerstattungsanspruch in Höhe von € 23.808 (93m<sup>2</sup> x € 256).

**b) von der Dom-Brauerei AG, Köln, gemäß Urkundenrolle Nr. 451/2003 der Notarin Marianne Strodt, Berlin, vom 17.07.2003 nebst Nachtragsurkunden**

### Blatt 7285

#### BV lfd. Nr. 1

Fl.Nr. 57, Gebäude- und Freifläche, Uhlstraße 98

720 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 2

Fl.Nr. 58, Gebäude- und Freifläche, Uhlstraße 98

36 m<sup>2</sup>

### Blatt 823

#### BV lfd. Nr. 10

Fl.Nr. 65, Gebäude- und Freifläche, Uhlstraße 104-106

2.323 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 11

Fl.Nr. 342, Gebäude- und Freifläche, Uhlstraße 104-106

882 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 13

Fl.Nr. 64, Gebäude- und Freifläche, Uhlstraße 104-106

9 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 14

Fl.Nr. 339, Strasse, Uhlstraße

2 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 15

Fl.Nr. 343, Gebäude- und Freifläche, Uhlstraße 104-106

26 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 16

Fl.Nr. 28, Gebäude- und Freifläche, Clemens-August-Straße 29

211 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 17

Fl.Nr. 93, Gartenland, In den Brasselsbitzen

809 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 18

Fl.Nr. 577, Gebäude- und Freifläche, Clemens-August-Straße 29

697 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 19

Fl.Nr. 89, Gartenland, In den Brasselsbitzen

386 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 20

Fl.Nr. 475, Gartenland, In den Brasselsbitzen

1.264 m<sup>2</sup>

#### BV lfd. Nr. 21

Fl.Nr. 44, Hof- und Gebäudefläche, Uhlstraße 28

605 m<sup>2</sup>

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

# Rechtliche Grundlagen

**BV lfd. Nr. 22**  
Fl.Nr. 555, Gebäude- und Freifläche,  
Liblarer Straße 686 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 23**  
Fl.Nr. 329, Gebäude- und Freifläche,  
Liblarer Straße 4 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 24**  
Fl.Nr. 476, Hof- und Gebäudefläche,  
Liblarer Straße 6 850 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 25**  
Fl.Nr. 556, Gebäude- und Freifläche,  
Liblarer Straße 825 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 26**  
Fl.Nr. 90, Hof- und Gebäudefläche,  
In den Brasselsbitzen 411 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 27**  
Fl.Nr. 560, Gebäude- und Freifläche,  
Uhlstraße 104-106 446 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 28**  
Fl.Nr. 561, Gebäude- und Freifläche,  
Uhlstraße 104-106 13 m<sup>2</sup>

**c) von der Dom-Brauerei Grundstücksverwaltungs GmbH, Brühl, gemäß Urkunde Nr. 451/2003 der Notarin Marianne Strodt, Berlin, vom 17.07.2003**

## Blatt 744

**BV lfd. Nr. 23**  
Fl.Nr. 87, Gebäude- und Freifläche,  
Uhlstraße 1.206 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 28**  
Fl.Nr. 245, Gebäudefläche, Uhlstraße 92 7 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 30**  
Fl.Nr. 247, Gebäudefläche,  
Uhlstraße 94 408 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 32**  
Fl.Nr. 259, Gebäude- und Freifläche,  
Uhlstraße 92 364 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 33**  
Fl.Nr. 260, Gebäudefläche,  
Uhlstraße 96 314 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr.37**  
Fl.Nr. 559, Gebäude- und Freifläche,  
Uhlstraße 96, 102 A  
Clemens-August-Straße 29 7.563 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 38**  
Fl.Nr. 558, Gebäude- und Freifläche,  
Uhlstraße 96, 102 A,  
Clemens-August-Straße 15, 17 13 m<sup>2</sup>

## Blatt 2587

**BV lfd. Nr. 9**  
Fl.Nr. 50, Hof- und Gebäudefläche,  
Uhlstraße 90, 90 a 573 m<sup>2</sup>

Die Gesellschaft hat gem. UR-Nr. 693/2004 der Notarin Marianne Strodt, Berlin, vom 25.11.2004, an die Eheleute Matthias und Uschi

Meckel, Brühl, das Flurstück 28 zu 211 m<sup>2</sup>, eingetragen im Grundbuch von Brühl Blatt 823 sowie noch zu vermessende Teilflächen von ca. 158 m<sup>2</sup> aus Flurstück 93, ca. 291 m<sup>2</sup> aus Flurstück Nr. 27 und ca. 170 m<sup>2</sup> aus Flurstück Nr. 94, jeweils eingetragen im Grundbuch von Brühl Blatt 128, verkauft

insgesamt ca. – 830 m<sup>2</sup>

Die Gesellschaft hat gem. UR-Nr. 1627/2005 des Notars Bernd Baginski, Brühl, an die Stadt Brühl noch zu vermessende Teilflächen von Flur 28, Flurstück 342, veräußert

insgesamt ca. – 19 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche der endgültig erworbenen Grundstücke ca.

**23.833 m<sup>2</sup>**

### Anmerkung:

Durch die endgültige Vermessung eines Teilgrundstücks, das von der Stadt Brühl erworben wurde, reduziert sich die Gesamtfläche der Gesamtgrundstücke auf ca. 23.740 m<sup>2</sup>.

Zu Gunsten der Gesellschaft sind in Bezug auf alle vorstehend aufgeführten Grundstücke mit Ausnahme der von der Stadt Brühl erworbenen Auflassungsvormerkungen im Grundbuch eingetragen.

### Anmerkung:

Die von der Stadt Brühl erworbenen Grundstücke sind am 09.11.2005 durch Eintragung der Brühl KG im Grundbuch in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen. In Bezug auf alle übrigen aufgeführten Grundstücke sind zu Gunsten der Gesellschaft Auflassungsvormerkungen im Grundbuch eingetragen.

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist wie folgt belastet:

### In Abt. II des Grundbuches Blatt 128

Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Brühl gem. Grundstückskaufvertrag vom 12.02.2005

### Anmerkung:

Die Rückauflassungsvormerkung wurde am 09.11.2005 eingetragen. Sie sichert das Recht der Stadt Brühl, vom Kaufvertrag innerhalb bestimmter Fristen zurückzutreten, wenn wesentliche Bedingungen aus dem notariellen Kauf- und Erschließungsvertrag vom 12.02.2005 nicht erfüllt sind, insbesondere wenn die Gesellschaft die Baumaßnahme nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums durchgeführt hat oder insolvent wird oder erforderliche Erschließungsmaßnahmen nicht durchgeführt sind. Es handelt sich bei dem Rücktrittsrecht und der Rückauflassungsvormerkung um die üblichen Sicherungsmittel der öffentlichen Hand zur Durchsetzung ihrer städtebaulichen Planungsziele. Deshalb ist auch die finanzierende Bank der Gesellschaft mit ihren Rechten im Rang hinter die Rückauflassungsvormerkung zurückgetreten. Zum

Erschließungsvertrag siehe im Übrigen unter Abschnitt „Baurecht / Baugenehmigung / Städtebaulicher Vertrag“.

### In Abt III des Grundbuches Blatt 128

keine Belastungen

### In Abt II des Grundbuches Blatt 7285

Dienstbarkeit (Mauernutzung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 559

### In Abt III des Grundbuches Blatt 7285

€ 33.400.000 Grundschuld ohne Brief nebst 15 % Jahreszinsen zu Gunsten der Kreissparkasse Köln in Köln, vollstreckbar nach § 800 ZPO, bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von € 3.340.000 (Gesamthaft Blatt 0744, 0823, 2587, 7285);

### In Abt II des Grundbuches Blatt 0823

Dienstbarkeit (Schrankenanlagenrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 28, Fl. Nr. 96

### In Abt III des Grundbuches Blatt 0823

€ 33.400.000 Grundschuld ohne Brief nebst 15 % Jahreszinsen zu Gunsten der Kreissparkasse Köln in Köln, vollstreckbar nach § 800 ZPO, bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von € 3.340.000 (Gesamthaft Blatt 0744, 0823, 2587, 7285);

### In Abt II des Grundbuches Blatt 0744

Keine Belastungen

### In Abt III des Grundbuches Blatt 0744

€ 33.400.000 Grundschuld ohne Brief nebst 15 % Jahreszinsen zu Gunsten der Kreissparkasse Köln in Köln, vollstreckbar nach § 800 ZPO, bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von € 3.340.000 (Gesamthaft Blatt 0744, 0823, 2587, 7285);

### In Abt II des Grundbuches Blatt 2587

keine Belastungen

### In Abt III des Grundbuches Blatt 2587

€ 33.400.000 Grundschuld ohne Brief nebst 15 % Jahreszinsen zu Gunsten der Kreissparkasse Köln in Köln, vollstreckbar nach § 800 ZPO, bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von € 3.340.000 (Gesamthaft Blatt 0744, 0823, 2587, 7285);

### Anmerkung:

Die vorgenannten Grundschulden über € 33.400.000 wurde am 07.11.2005 abgelöst und abgetreten an die Westdeutsche ImmobilienBank, Mainz.

Die vorläufige Summe der Kaufpreise für die Grundstücke beträgt netto € 9.380.560 (= € 9.420.424 abzgl. € 35.000 Erlös aus Verkauf von 830 m<sup>2</sup> sowie abzüglich € 4.864 Erlös aus Verkauf von 19 m<sup>2</sup>). Die Höhe des Erlöses aus dem Verkauf von 830 m<sup>2</sup> ist aufgrund entsprechender Vereinbarungen in der notariellen Urkunde vom 25.11.2004 davon abhängig, ob das auf dieser Fläche vorhandene Bestandsgebäude bestehen bleiben kann oder nicht (wobei sich der Kaufpreis unter bestimmten Voraussetzungen, die in dem Kaufvertrag mit den Eheleuten Meckel geregelt sind, um € 100.000,00 auf

€ 135.000,00 erhöhen kann). Außerdem nimmt noch die Höhe der Erschließungskosten für den geplanten Neubau und ein mit der Hafens- und Güterverkehr Köln Aktiengesellschaft in Köln abzuschließender Tauschvertrag, wonach die Gesellschaft von der HGK Teilflächen mit einer Größe von ca. 202 m<sup>2</sup> erwerben und Teilflächen in einer Größe von ca. 181 m<sup>2</sup> an die HGK übertragen wird, Einfluss auf die endgültige Summe der Kaufpreise.

### 3. Zusicherungen und Mietgarantie der Altgesellschafter

Die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH „Köln-Marsdorf“ und die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H.H. Götsch KG (GEG) haben in der notariellen Urkunde vom 04.10.2005 als bisherige Gesellschafter (Altgesellschafter) der Brühl KG gegenüber der beitretenden Fonds KG eine Reihe von Zusicherungen abgegeben. Diese beziehen sich auf das Vorliegen der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Investitionsmaßnahme „Giesler-Galerie“ und auf den Rechts- und Vermögensstatus der Gesellschaft zum Beitrittstichtag. Von einem Abdruck der entsprechenden Textpassagen wird aus Platzgründen abgesehen.

Darüber hinaus wurde folgende Mietgarantie übernommen:

Die GEG garantiert für die bis zum 04.10.2005 abgeschlossenen Mietverträge deren rechtlichen Bestand zu den jeweiligen vertraglichen Bedingungen zum Zeitpunkt des Mietbeginns. Sollte zum Mietbeginn ein Mietvertrag infolge der Insolvenz des Mieters keinen Bestand mehr haben, wird diese Fläche als nicht vermietete Fläche im Sinne der nachfolgenden Regelung behandelt.

Soweit Mietflächen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde nicht vermietet sind, verpflichtet sich die GEG zur Anmietung dieser Flächen zu folgenden Konditionen:

- Mindestlaufzeit (ordentlich unkündbar) 10 Jahre
- Mietzahlungsbeginn: 01.11.2006
- Miethöhe gemäß der kalkulierten Planmietansätze
- Umlagefähigkeit von Nebenkosten nach der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BKV)
- Indexierung nach der Formel 0-10 % – 80 %

Die GEG ist berechtigt, Ersatzmieter zu den vorgenannten Konditionen zu benennen, deren Bonität üblichen Prüfungskriterien standhält

(Creditreformindex nicht schlechter als 275). Mit Abschluss eines Mietvertrages der Brühl KG mit einem Ersatzmieter wird die GEG insoweit aus dem noch abzuschließenden Mietvertrag frei. Die GEG ist jederzeit berechtigt, von ihr angemietete Flächen unter zu vermieten.

Für das Mietverhältnis mit der Dom-Brauerei AG übernimmt die GEG eine Mietausfall-Bürgschaft für die Dauer von fünf Jahren ab Beginn der Mietzahlungspflicht.

Im Übrigen wird auf den Abschnitt Mieter/Mietverträge zum Objekt Brühl verwiesen.

### 4. Generalübernehmervertrag

Die Brühl KG hat mit notarieller Urkunde vom 04.10.2005 mit der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H.H. Götsch KG einen Generalübernehmervertrag über die schlüsselfertige Herstellung des Fachmarktzentrums Giesler-Galerie in Brühl abgeschlossen.

#### Anmerkung:

Der nachfolgende Text entspricht wörtlich dem Originaltext. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen. Hierdurch entfallen zum Teil auch Verweise auf nicht abgedruckte Textpassagen bzw. Anlagen.

### § 1 Leistungsumfang, Grundlagen des Vertrages

(1) Der Generalübernehmer verpflichtet sich gegenüber der Gesellschaft unter der Voraussetzung der noch zu erteilenden Baugenehmigung (Anmerkung: Die Baugenehmigung wurde am 17.10.2005 erteilt) das Fachmarktzentrum Giesler-Galerie in Brühl schlüsselfertig zu planen und gebrauchsfertig herzustellen bzw. herstellen zu lassen, wobei als Vertragsgrundlagen in folgender Reihenfolge gelten, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist:

#### a) Bauantrag vom 09.05.2005

Die Bebauung hat im übrigen unter Beachtung der Baugenehmigung der Stadt Brühl, die den betroffenen Grundstücksnachbarn zugestellt werden soll, des Raumbuchs (als Vertragsgrundlage zwischen dem Generalübernehmer und dem Generalunternehmer) und des Städtebaulichen Vertrags und Erschließungsvertrags und den Baubeschreibungen vom 21.04., 17.06. und 05.07.2005 zu erfolgen.

Der Generalübernehmer hat ferner die sich aus den Mietverträgen ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen. Soweit diese von der bestehen-

den Baugenehmigung abweichen, hat der Generalübernehmer eine genehmigungsfähige, den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Nachtragsplanung einzureichen.

b) Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst.

c) Die jeweils gültigen DIN-Normen und DIN-Vorschriften.

d) Die HOAI in der jeweils gültigen Fassung.

e) Die VOB, Teile Bund C (in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung).

f) Die Rechtsnormen des BGB.

(2) Der Generalübernehmer garantiert sämtliche Leistungen und Lieferungen nach Maßgabe dieses Vertrages zu erbringen, die zur kompletten, schlüsselfertigen, funktionstüchtigen mängelfreien und fristgerechten Herstellung der Baumaßnahme erforderlich sind, auch wenn sie nicht beschrieben sind. Schlüsselfertig im Sinne dieses Vertrages bedeutet, dass keine weiteren als mit diesem Vertrag beauftragten Arbeiten – gleich welcher Art – mehr erforderlich sind.

(3) Der Generalübernehmer beabsichtigt, das gem. Abs. 1 zu errichtende Gebäude bis zum 31.10.2006 zum Bezug fertig zu stellen. Bei Mietzahlungsbeginn nach dem 01.11.2006 hat der Generalübernehmer die Gesellschaft so zu stellen, als sei Mietzahlungsbeginn der 01.11.2006 gewesen.

Soweit Bauleistungen bis zum 31.10.2006 nicht erbracht sind, ist der hierauf entfallende Vergütungsanteil nur Zug um Zug gegen eine Bürgschaft in entsprechender Höhe zu leisten. Der Generalübernehmer versichert, dass er den vorgenannten Fertigstellungstermin durch Pönalitäten mit dem vom Generalübernehmer zu beauftragenden Generalunternehmer „ten Brinke GmbH & Co. Industriebauten KG“ und durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 10 % der Nettoauftragssumme absichern wird. Im Gegenzug hat die Gesellschaft eine entsprechende Vertragserfüllungsbürgschaft zu stellen.

Sollte das Gebäude nicht bis zum vorgenannten Termin aus von der Gesellschaft nicht zu vertretenden Gründen bezugsfertig hergestellt sein, ist der Generalübernehmer verpflichtet, die Gesellschaft so zu stellen, als ob das Gebäude fristgerecht bezugsfertig hergestellt worden wäre. Der Generalübernehmer hat der Gesellschaft insbesondere den sich aus einer verzögerten Fertigstellung ergebenden Mietausfall



Giesler-Galerie, Ansicht Uhlstraße

# Rechtliche Grundlagen

in voller Höhe zu erstatten, sofern die Gesellschaft die Vergütung des Generalübernehmers vertragsgerecht gezahlt hat.

Abweichend hiervon ist der späteste Fertigstellungstermin für das sogenannte Ärztehaus der 31.03.2007. Der Generalübernehmer kann die für das Ärztehaus derzeit vorgesehenen Flächen auch einer anderen genehmigungsfähigen Nutzung zuführen. Die Gesellschaft ist vom Generalübernehmer so zu stellen, als sei Mietbeginn der 01.11.2006 gewesen.

(4) Bei Planung und Durchführung des Bauvorhabens sind die Tragwerksplanung, das Bauplanungsrecht und die sonstigen baurechtlichen Vorschriften sowie alle Auflagen und öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie solche der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beachten und auf Kosten des Generalübernehmers zu erfüllen, auch wenn sie nicht in der Baubeschreibung oder den sonstigen Vertragsunterlagen ausgewiesen sind.

(5) Zur Leistung des Generalübernehmers gehören insbesondere alle erforderlichen Freimachungsarbeiten einschließlich der Beseitigung bestehender Altlasten, sämtliche Erschließungsarbeiten, die Kosten für alle Ver- und Versorgungsanschlüsse und -leitungen zum Grundstück, sowie die Erfüllung sämtlicher sich aus dem Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag mit Stadt Brühl vom 12.02.2005 ergebenden Verpflichtungen des Vorhabenträgers.

Im Leistungsumfang sind ferner alle Architekten- und Ingenieurleistungen gem. HOAI. z.B. Statik, Werkplanung und HLSE Fachprojekte sowie das etwaige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren enthalten. Die Kosten der Hausanschlüsse und evtl. Baukostenzuschüsse, Gas-, Wasser- und Elektroanschlüsse trägt der Generalübernehmer.

Der Generalübernehmer verpflichtet sich, sämtliche Vorgaben der Bodengutachten bzw. Baugrunduntersuchungen, insbesondere in Bezug auf Abdichtung, Wasserhaltung, Altlastenbeseitigung und Tragfähigkeit etc. zu erfüllen. Der Generalübernehmer wird auf seine Kosten vollzugsreife Unterlagen für die katastermäßige Neuerfassung erstellen und die dazu erforderlichen Einmessarbeiten durchführen lassen.

(6) Der Generalübernehmer ist berechtigt, seine Leistungsverpflichtung durch den von ihm im eigenen Namen und für eigene Rechnung zu beauftragenden Generalunternehmer „ten Brinke GmbH & Co. Industriebauten KG“, Bocholt, zu erfüllen.

(7) Die zu verwendenden Baustoffe und die Ausstattung des Bauwerks ergeben sich aus den in Abs. 1 genannten Vertragsgrundlagen und den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung wirksamen technischen Normen und DIN-Vorschriften.

Der Generalübernehmer sichert die Verwendung erprobter, ungebrauchter, mängelfreier, normgerechter, von umweltschädlichen Stoffen freier und erforderlichenfalls bauaufsichtlich zugelassener und mit Prüfvermerk versehener Baustoffe, Bauteile und Materialien zu. Der Generalübernehmer ist nach Abstimmung mit der Gesellschaft zu einer Änderung der Bauausführung, der Baustoffe sowie der Wahl

der Materialien und der technischen und sonstigen Einrichtungs- / Ausstattungsgegenstände (Bauleistungen) berechtigt, sofern dies aus technischen Gründen erforderlich ist oder aufgrund behördlicher Auflagen/Forderungen erfolgt. Die geänderten Bauleistungen müssen mindestens gleichwertig sein und dürfen nicht zu einer Wertminderung der jeweiligen Leistung oder des Gebäudes führen. § 3 Satz 1, letzter Halbsatz gilt entsprechend.

(8) Der Generalübernehmer verpflichtet sich, der Gesellschaft unverzüglich nach Abnahme sämtliche Pläne zu übergeben und überträgt der Gesellschaft schon jetzt an diesen Plänen das ausschließliche uneingeschränkte Nutzungsrecht. Die Gesellschaft nimmt diese Übertragung an.

Der Generalübernehmer gewährleistet, dass seine Lieferungen und Leistungen frei von Schutzrechten Dritter sind.

(9) Die behördliche Abnahme und Freigabe muss zur Übergabe vom Generalübernehmer beantragt und nachgewiesen werden im Sinne einer Nutzungserlaubnis.

(10) Der Generalübernehmer stellt die Gesellschaft von jeglichen Ansprüchen Dritter, insbesondere Nachbarn aus eingetretenen Schäden oder Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit den von ihm aus diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen frei; ebenso stellt der Generalübernehmer die Gesellschaft von Ansprüchen wegen eingetretener Schäden an oder Beeinträchtigung von öffentlichem Grund frei.

(11) Die Gesellschaft verpflichtet sich, dem Generalübernehmer eine umfassende Vollmacht zu erteilen, die er für die Baudurchführung benötigt. Die Gesellschaft ist auch verpflichtet, die Käuferrechte in den Kaufverträgen insbesondere hinsichtlich der vereinbarten Beschaffenheit der Grundstücke auf Anforderung des Generalübernehmers durchzusetzen oder ihm entsprechende Vollmacht zu erteilen.

## § 2 Vergütung

(1) Der Gesamtwert des projektierten Fachmarkt- und Einkaufszentrums Giesler-Galerie beträgt zum 31.10.2006 bei schlüsselfertiger Herstellung / Lieferung einschließlich der Grundstücks-, Erwerbsneben-, Rechtsberatungs-, Planungs-, Gutachter-, Abriss-, Entsorgung-, Genehmigungs- und Bauherstellungskosten sowie Zwischenfinanzierungszinsen und sonstiges / Unvorhergesehenes

**€ 37.125.000**

(netto, ohne Umsatzsteuer)

(in Worten: Euro siebenunddreißig Millionen einhundertfünfundzwanzigtausend).

Diese Bewertung basiert auf einer Ertragswertermittlung, die von einer erzielbaren Jahresnettomiete von

**€ 2.750.000 p.a.**

(in Worten: Euro zwei Millionen siebenhundertfünzigtausend)

ausgeht und einen Vervielfältiger 13,5 unterstellt.

Der Jahresnettomietwert von € 2.750.000 muss erreicht werden. Für das erstmalige Erreichen dieses Jahresnettomietwertes steht der Auftragnehmer/Generalübernehmer für die Dauer von 10 Jahren ein. Mögliche höhere Jahresnettomieten werden an anderer Stelle behandelt.

(2) Bis zum 01. Oktober 2005 hat die Gesellschaft / der Auftraggeber einen erheblichen Umfang der vorbeschriebenen Leistungen bereits aufgewendet (z. B.: wesentliche Grundstückserwerbe mit Nebenkosten, Planungskosten, Zinsaufwendungen, entstandene Gesellschaftskosten und vieles andere mehr). Die Summe dieser Aufwendungen (netto, ohne Umsatzsteuer) ergibt sich aus der von einem Wirtschaftsprüfer testierten Stichtagsbilanz zum 29. September 2005.

(3) Die Vergütung des Auftragnehmers/Generalübernehmers errechnet sich dadurch, dass von dem Gesamtwert von € 37.125.000 die Summe der Aufwendungen bis zum Zeitpunkt der Ablösung der von der Kreissparkasse Köln ausgereichten Kreditmittel – abgeleitet aus der testierten Stichtagsbilanz und weiteren abzustimmenden Zahlungen – in Abzug gebracht wird. Es handelt sich hierbei um einen Nettobetrag ohne Umsatzsteuer. Der so definierte Betrag stellt eine pauschale Vergütung dar. Hier- von hat der Auftragnehmer alle vertraglichen Verpflichtungen zur schlüsselfertigen Herstellung der Giesler-Galerie zu bestreiten. Hierzu gehören auch Aufwendungen des Auftragnehmers/der Gesellschaft, die vor der Stichtagsbilanz entstanden sind.

Auch alle Aufwendungen aus Verpflichtungen, die der Auftraggeber/die Gesellschaft direkt mit Dritten zur Realisierung der Giesler-Galerie eingegangen ist (z. B. diverse vertragliche Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Brühl) oder zukünftig noch eingehen muss (z. B. Grundstückserwerb einer Restfläche von der HGK, Köln,) sind vom Generalübernehmer zu übernehmen.

(4) Die Vergütung des Auftragnehmers/Generalübernehmer reduziert sich um Zwischenfinanzierungsaufwendungen, die beim Auftraggeber aus folgenden Zahlungen entstehen:

a) Die Aufwendungen gemäß Stichtagsbilanz der Zwischenbilanz per 29. September 2005 werden durch eine neue Finanzierung „abgelöst“. Diese Ablösung wird vom Zeitpunkt der Zahlung an bis zum 31. Oktober 2006 mit einem Zinssatz von 4,5 % p.a. verzinst.

b) Unmittelbare Zahlungen der Gesellschaft/ des Auftraggebers (nach dem Zahlungsplan) an den Generalunternehmer werden ebenfalls von den jeweiligen Zeitpunkten der Zahlungen an bis zum 31. Oktober 2006 mit einem Zinssatz von 4,5 % p.a. verzinst.

c) Sonstige Zahlungen, die zur Projektrealisierung notwendig sind und die in den Obliegenheitsbereich des Auftragnehmers/Generalübernehmers fallen (z. B. Grundstückskaufpreiszahlung, Zahlungen an die Stadt Brühl aus dem Städtebaulichen Vertrag u. ä.), werden analog der vorstehenden Regelung behandelt.

Alle so ermittelten Zinsen kürzen die Vergütung des Generalübernehmers.

(5) Die Fälligkeit der Vergütung richtet sich nach dem diesem Vertrag beigefügtem Zahlungsplan gemäß Baufortschritt für den Generalunternehmer. Der danach noch verbleibende Vergütungsbetrag ist fällig nach Fertigstellung und Abnahme des Objekts durch die Gesellschaft und die Mieter.

Soweit Bauleistungen für das sogenannte Ärztehaus (vgl. § 1.3) bis zum 31.10.2006 nicht erbracht sind, ist der hierauf entfallende Vergütungsanteil nur Zug um Zug gegen eine Bürgschaft in entsprechender Höhe zu leisten.

(6) Die Gesellschaft ist nach dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Brühl vom 12.02.2005 verpflichtet, folgende Bürgschaften zu stellen:

- a) € 1.950.000 als Sicherheiten für Erschließungsmaßnahmen
- b) € 100.000 für Zuschuss zur Installation des Parkleitsystems
- c) € 35.000 für eventuell anfallende Kosten des passiven Schallschutzes
- d) € 400.000 für Absicherung Vertragsstrafe

Der Generalübernehmer ist nach § 2.3 dieses Vertrages verpflichtet, diese Leistungen aus dem Städtebaulichen Vertrag zu erfüllen. Hierzu gehört auch die Stellung der Bürgschaften. Da im Außenverhältnis die Gestellung der Bürgschaften der Gesellschaft obliegt, wird insoweit Folgendes vereinbart:

Bürgschaften gemäß lit. a) umfassen Leistungen des Generalunternehmers. Der auf diese Leistungen entfallende Vergütungsanteil ist im Rahmen des Zahlungsplans mit dem Generalunternehmer erst fällig, wenn die Stadt Brühl die entsprechende Leistung abgenommen und die damit verbundene Bürgschaft zurückgegeben hat.

Die unter lit. b) und c) genannten Bürgschaften werden von der Stadt Brühl zurückgegeben, wenn die Gesellschaft die entsprechenden Zahlungen geleistet hat. Diese Zahlungen kürzen die Vergütung des Generalübernehmers (vgl. Ziff. 2.3 und 2.4 c).

Die Rückgabe der Bürgschaft gemäß lit. d) erfolgt nach der öffentlich-rechtlichen Schlussabnahme, spätestens mit der Eröffnung der Giesler-Galerie. Eine anteilige Vergütung des Generalübernehmers in Höhe von € 400.000 ist deshalb abweichend von §. 2.5 vorher nicht fällig. Hiervon unberührt bleibt die Regelung in §. 1.3. Die bezüglich der hier genannten Bürgschaften anfallenden Kosten gehen zu Lasten der Generalübernehmervergütung.

#### Anmerkung:

Im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung wurde der Stadt Brühl eine weitere Bürgschaft in Höhe von € 915.000 zur Absicherung der kompletten Erschließung der Giesler-Galerie (hier: Modernisierung und Ausbau von 3 Bahnübergängen) zur Verfügung gestellt. Es wird diesbezüglich auch auf die Erläuterungen im Abschnitt „Baurecht / Baugenehmigung / Städtebaulicher Vertrag“ verwiesen.

(7) Die Bezahlung erfolgt mit schuldbefreiender Wirkung auf das Konto des Generalunternehmers. Über die Vergütung des Generalunternehmers hinausgehende Beträge werden auf das Konto des Generalübernehmers überwiesen (vgl. vorstehend Ziffer 5).

### § 3 Sonder- u. Änderungswünsche

Der Generalübernehmer ist berechtigt und nach Abstimmung mit der Gesellschaft verpflichtet, Sonderwünsche der Mieter gegen Vergütung durch den/die Mieter auszuführen, ohne dass sich die vereinbarte Vergütung oder die Fertigstellungsfrist gemäß § 1.3 verändert. Davon betroffen sind ebenfalls Sonder- oder Änderungswünsche des Mieters gemäß mietvertraglicher Vereinbarung, die nicht gegen eine gesonderte Vergütung auszuführen sind. Insofern kommen vertragliche Beziehungen ausschließlich zwischen Mieter und Generalübernehmer zustande.

### § 4 Haftung

(1) Der Generalübernehmer hat alle zur Sicherung der Baustelle nach den gesetzlichen und polizeilichen Vorschriften und Anordnungen sowie den Unfallverhütungsvorschriften gebotenen Maßnahmen in eigener Verantwortung auszuführen oder zu veranlassen.

(2) Der Generalübernehmer stellt die Gesellschaft von Forderungen bzw. Schadenersatzansprüchen Dritter, die aus der Baudurchführung resultieren, frei.

(3) Der Generalübernehmer stellt die Gesellschaft von allen Ansprüchen und Forderungen der Stadt aus dem Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag vom 12.02.2005, der Baugenehmigung und damit in Zusammenhang stehenden Aufforderungen oder Auflagen frei, soweit sie die Baudurchführung oder sonstige Verpflichtungen des Generalübernehmers aus diesem Vertrag betreffen.

### § 5 Gewährleistung

(1) Der Generalübernehmer leistet für die von ihm zu erbringenden Leistungen – auch für die

Planungsleistungen – Gewähr nach den Bestimmungen der VOB, Teil B. Die Gewährleistungsfrist beträgt jedoch 5 Jahre. Für drehende Teile gilt eine Gewährleistungsfrist von 1 Jahr. Als Beginn der Gewährleistungsfristen wird der Tag der Abnahme gem. § 8 vereinbart.

(2) Der Anspruch der Gesellschaft geht zunächst auf Beseitigung des Mangels (Nachbesserung) binnen einer von ihm gesetzten angemessenen Frist. Kommt der Generalübernehmer der Aufforderung zur Mängelbeseitigung innerhalb dieser Frist nicht nach, so kann die Gesellschaft die Mängel auf dessen Kosten beseitigen lassen. Eine Minderung des Gesamtpreises kann nur verlangt werden, wenn die Nachbesserung oder die Ersatzlieferung fehlschlägt oder unterbleibt. Eine vorherige gerichtliche Geltendmachung ist nicht erforderlich. Der Anspruch auf Wandelung ist ausgeschlossen.

(3) Der Generalübernehmer wird mit seinen Vertragspartnern mindestens die in § 5.1 aufgeführten Gewährleistungsfristen, beginnend mit dem Schlussabnahmetag, vereinbaren. Der Generalübernehmer tritt hiermit seine sämtlichen ihm gegenüber den an der Bauausführung Beteiligten, insbesondere gegenüber dem Generalunternehmer, aber auch gegenüber allen sonstigen Handwerkern, Unternehmern, Fachingenieuren oder den übrigen mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen zustehenden Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche einschließlich der Rechte aus Erfüllungsbürgschaften erfüllungshalber an die Gesellschaft ab, die die Abtretung annimmt. Der Generalübernehmer ist bis auf Widerruf berechtigt und verpflichtet, solche Schadensersatz- und Gewährleistungsansprüche sowie die Rechte aus den Erfüllungsbürgschaften im eigenen Namen und für eigene Rechnung geltend zu machen. Widerruft die Gesellschaft diese Berechtigung des Generalübernehmers, ist der Generalübernehmer zur Herausgabe sämtlicher Sicherheitsleistungen bezüglich der Gewährleistung der mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen an die Gesellschaft verpflichtet.

Die Gesellschaft erhält zu diesem Zweck eine vollständige Aufstellung aller am Bau beteiligten Unternehmen, der Sicherheitsleistungen und Gewährleistungsverpflichtungen, sowie Kopie der Abnahmeprotokolle.

(4) Der Generalübernehmer und die Gesellschaft erklären, dass die vorstehend unter § 5.3 getroffenen Vereinbarungen keine Stundung der Gewährleistungsansprüche der Gesell-



Giesler-Galerie, Ansicht Clemens-August-Straße

# Rechtliche Grundlagen

schaft gegen den Generalübernehmer enthalten. Die Gesellschaft ist also jederzeit berechtigt, die Gewährleistungsansprüche wahlweise auch gegen den Generalübernehmer geltend zu machen. Wenn und soweit die Gesellschaft von diesem Recht Gebrauch macht, hat sie die entsprechenden, ihm vorstehend unter § 5.3 abgetretenen Rechte an den Generalübernehmer zurück abzutreten.

(5) Der Generalübernehmer ist verpflichtet, der Gesellschaft Zug um Zug gegen Zahlung der letzten Vergütungsrate die Rechte aus der vom Generalunternehmer zu stellenden Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Bausumme des Generalunternehmers abzutreten.

## § 6 Rechte der Gesellschaft während der Bauzeit

(1) Die Gesellschaft ist ungeachtet einer späteren Übergabe berechtigt, sich selbst oder durch Beauftragte jederzeit von dem Stand der Baumaßnahmen zu überzeugen und durch sachverständige Mitarbeiter des Generalübernehmers informieren zu lassen. Der Generalübernehmer hat der Gesellschaft jederzeit Einblick in alle das Bauvorhaben betreffenden technischen Unterlagen (z.B. Ausführungspläne) zu gewähren.

(2) Der Generalübernehmer hat die Gesellschaft jederzeit über den Zustand des Bauwerks oder einzelner Leistungen auch während der Ausführung zu informieren.

(3) Die Gesellschaft ist berechtigt, über den Zustand des Bauwerks oder einzelner Leistungen auch während der Ausführung ein selbständiges gerichtliches Beweisverfahren zu veranlassen, wenn Umstände die Besorgnis begründen, dass Abweichungen von dem vertraglichen Auftragsumfang vorliegen.

(4) Die Gesellschaft ist berechtigt, Pläne, Baubeschreibungen und Bauleistungen auch nach Vertragsabschluss zu ändern (z.B. wegen Sonderwünschen). Soweit dadurch Mehrkosten entstehen, sind diese von der Gesellschaft gesondert zu vergüten. Sich dadurch ergebende Terminverschiebungen gehen zu Lasten der Gesellschaft. Die Mehrkosten für Sonderwünsche sind bei Abnahme zur Zahlung fällig, sofern keine wesentlichen Mängel festgestellt wurden.

(5) Der Gesellschaft ist bekannt, dass sie die Baustelle bis zur Abnahme auf eigene Gefahr betritt. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, auf der Baustelle Anweisungen zu erteilen.

## § 7 Bausitzungen und Baudokumentation

(1) Der Generalübernehmer ist verpflichtet regelmäßige Bausitzungen, möglichst vierzehntägig am Objektstandort, durchzuführen.

(2) Der Generalübernehmer ist verpflichtet, über die Bausitzungen Ergebnisprotokolle zu fertigen und der Gesellschaft unverzüglich zuzustellen.

(3) Die Gesellschaft ist von den Terminen der Bausitzungen rechtzeitig zu unterrichten. Sie kann zu den Tagesordnungspunkten der Bausitzungen Tagesordnungspunkte anmelden und zu den Sitzungen selbst erscheinen. Sie kann sich auch durch dritte Personen vertreten lassen.

(4) Der Generalübernehmer ist verpflichtet, der Gesellschaft zu jedem Monatsende einen Bautenstandsbericht, belegt mit Fotos, zu fertigen.

(5) Die Gesellschaft ist berechtigt, auf eigene Kosten einen Architekten oder sonstigen Bau-sachverständigen zu dem Zweck einzuschalten, sich über Zustand und Art der Bauausführung ständig zu informieren und ihm Bericht zu erstatten. Dieser Architekt oder Bausachverständige kann für die Gesellschaft auch Mängel wirksam rügen und ist berechtigt, die Abnahme der Leistungen des Generalübernehmers mit Wirkung für die Gesellschaft vorzunehmen.

### Anmerkung:

Die Gesellschaft hat den Architekten Peter Otmann, München, beauftragt, das Baucontrolling zu übernehmen.

## § 8 Abnahme

(1) Das errichtete Gebäude bedarf der förmlichen Abnahme durch die Gesellschaft. § 12 Nr. 5 VOB/B findet keine Anwendung. Der Generalübernehmer hat an die Gesellschaft nach schlüsselfertiger und gebrauchsfähiger Herstellung (§ 1.2) ein schriftliches Abnahmeverlangen zu richten.

Abnahmevoraussetzung ist neben der schlüsselfertigen und gebrauchsfähigen Herstellung die Abnahme durch alle Mieter, die behördliche Abnahme gemäß § 9.2 und die Übergabe der Unterlagen, die für die Gebrauchsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind (vgl. § 9.2).

Die Gesellschaft ist berechtigt, an dem oder den mit den Mietern stattfindenden Abnahmetermeninen teilzunehmen; der Generalübernehmer hat diese Termine der Gesellschaft rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

Werden bei der Abnahme durch die Mieter Mängel oder noch ausstehende Restarbeiten festgestellt, die die Mieter zu einer Kürzung der Miete oder einem späterem Mietzahlungsbeginn berechtigen, ist der Generalübernehmer verpflichtet, der Gesellschaft den Mietausfall zu erstatten, sofern die anteilige Vergütung bezahlt wurde.

(2) Der Zeitpunkt der Abnahme ist zwischen der Gesellschaft und dem Generalübernehmer innerhalb einer Frist von 12 Werktagen ab dem Verlangen des Generalübernehmers zu vereinbaren. Die Abnahmefähigkeit ist jedoch mindestens mit einer Frist von zwei Wochen vor dem endgültigen Fertigstellungstermin des Gebäudes der Gesellschaft schriftlich anzukündigen. Sollte keine Einigung über einen Abnahmetermin innerhalb der o.g. Fristen zustande kommen, hat der Generalübernehmer das Recht, einen verbindlichen Termin in den darauf folgenden 10 Tagen festzusetzen. Wird dieser Termin von der Gesellschaft nicht wahrgenommen, gilt das Objekt als abgenommen.

(3) Generalübernehmer und Gesellschaft verpflichten sich gegenseitig, an der Abnahme teilzunehmen und erforderlichenfalls sachverständige Hilfspersonen zuzuziehen.

(4) Bei der Abnahme sind die Übereinstimmungen der ausgeführten Leistungen mit den Plänen und der Baubeschreibung, die Qualität der einzelnen Arbeiten, eventuelle Mängel und Restarbeiten in einem Protokoll festzuhalten. Es ist vom Generalübernehmer und der Gesellschaft zu unterschreiben. Zur Abnahme müssen Bestätigungen der Sonderingenieure über die fachtechnisch richtige und allen technischen Vorschriften entsprechende Ausführung der jeweiligen Gewerke vorliegen. Mängelbeseitigung und Restarbeiten gemäß Protokoll sind grundsätzlich innerhalb von acht Wochen zu erledigen, ausgenommen gärtnerische Arbeiten, die zum frühestmöglichen Zeitpunkt abgeschlossen werden. Letztere haben auf die Rückgabe des Mängeleinhalts keinen Einfluss. Soweit die Zuwegungen witterungsbedingt nicht fertiggestellt werden können, ist ein sicheres, für die Mieter zumutbares Provisorium herzustellen.

(5) Teilabnahmen erfolgen nach § 8.8 nur auf Wunsch der Gesellschaft oder soweit Mieter sie aufgrund des Mietvertrages verlangen. Für sie gelten die vorstehenden Absätze sinngemäß.

(6) Der Generalübernehmer muss die Gesellschaft bei der Überprüfung von Einzelleistungen, die durch den Weiterbau einer Prüfung



Giesler-Galerie, Ansicht Bahnseitenweg; zentral die überdachte Anlieferung und die (überdachte) Auffahrt zum Parkdeck

entzogen werden, hinzuziehen. Eine Teilnahme der Gesellschaft an dieser Überprüfung hat nicht den Charakter einer Teilabnahme. Die Gesellschaft kann schriftlich auf die Teilnahme an der Überprüfung der Einzelleistungen verzichten. Verstößt der Generalübernehmer gegen die Hinzuziehungspflicht, hat er im Streitfall auch nach erfolgter Abnahme die Mängelfreiheit der entsprechenden Teilleistung zu beweisen.

(7) Die Abnahme kann nur wegen wesentlicher Mängel verweigert werden. Unter wesentlichen Mängeln wird neben allen Mängeln, die die uneingeschränkte Nutzung nicht gewährleisten, auch eine unverhältnismäßige Vielzahl von an sich unwesentlichen Mängeln verstanden. Im Streitfalle vereinbaren die Parteien die Einschaltung eines Sachverständigen, der von der für Brühl zuständigen Industrie- und Handelskammer bestellt wird.

(8) Werden abweichend von § 3 auf Wunsch des Mieters Veränderungen der Ausbauleistungen mit der Gesellschaft vereinbart, durch die sich der Fertigstellungstermin nicht einhalten lässt, findet diesbezüglich eine Teilabnahme statt. Im Übrigen gilt § 3.

(9) Bis zur Abnahme trägt der Generalübernehmer die Gefahr für das Grundstück und sämtliche baulichen und technischen Lieferungen und Leistungen einschließlich derjenigen seiner Subunternehmer sowie die Kosten für die Bewachung, Energiekosten, Versicherung, Betriebskosten, Grundsteuer, etc.

### § 9 Sonstige Verpflichtungen des Generalübernehmers

(1) Der Generalübernehmer ist verpflichtet, das von ihm zu erstellende Bauwerk mit allen Anlagen und Einrichtungen während der Bauzeit bis zur vollständigen Abnahme gegen die üblichen Gefahren auf eigene Kosten zu versichern, namentlich eine Bauwesenversicherung einschließlich des Bauherrenrisikos und Bauherrenhaftpflichtversicherung bei einem Versicherer seiner Wahl abzuschließen. Der Versicherungsschutz ist der Gesellschaft auf Verlangen entweder durch Übergabe einer Kopie der Versicherungspolice und eines Zahlungsnachweises oder einer Bestätigung der Versicherung nachzuweisen. Die Versicherungssummen für die Haftpflichtversicherungen haben für

Sachschäden	1,5 Millionen Euro
Personenschäden	1,5 Millionen Euro

zu betragen.

Die vorstehenden Versicherungen – mit Ausnahme der Bauherrenhaftpflicht – können

durch den Generalunternehmer, die „ten Brinke GmbH & Co. Industriebauten KG“, abgedeckt werden.

Die Haftung des Generalübernehmers ist in keinem Fall auf die Höhe dieser Versicherungssummen beschränkt.

Der Generalübernehmer trägt Sorge für die Einhaltung aller Sicherheitsbestimmungen und Maßnahmen gemäß den Unfallverhütungsvorschriften.

(2) Der Generalübernehmer hat auf seine Kosten für die Gesellschaft alle Unterlagen zu beschaffen und zu übergeben, soweit diese im Zusammenhang mit der Baupflicht stehen.

Zu den wesentlichen Unterlagen gehören insbesondere

Baugenehmigungsschreiben mit Antragsunterlagen und genehmigten Bauplänen einschließlich aller Nachtragsgenehmigungen und Tekturplänen sowie Berechnung von GRZ, GFZ und Stellplätzen

- Entwässerungsgenehmigungen mit Plänen (einschließlich Drainage)
- geprüfte Statik / inkl. Positionsplänen
- Lagepläne, Maßstab 1 :1000/ 1 :500
- Bestandspläne, Maßstab 1 :100
- Ausführungspläne. Maßstab 1 :50. Details wie z.B. Dachaufbau, Fassade etc.
- Ausführungs- und Bestandspläne (Revisionspläne) für technische Gewerke einschließlich Prüfbescheinigungen
- Feuerwehreinsatzpläne, falls gefordert
- Freiflächengestaltungsplan
- Betriebsbescheinigungen für technische Einrichtungen und Geräte
- alle behördlichen und sonst notwendigen Genehmigungen. Prüfberichte und Abnahmescheine (z.B. Schlussabnahme. TÜV-Aufzug. Kaminkehrer, wasserrechtliche Erlaubnis. usw.)
- Nutzflächenberechnung nach DIN 277 mit zugehörigen Übersichtsplänen unter Berücksichtigung aller eventueller Änderungen und Ergänzungen, gegliedert nach Geschossen. Mietbereichen. Nutzungsarten
- Mietflächenberechnung gegliedert in HNF, NNF, VF-Mieter, VF-allgemein, FF für alle Mietbereiche; die Berechnung muß anhand der Pläne nachvollziehbar sein
- Kubaturberechnung nach DIN 277
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung in aktualisierter Form
- Schließpläne
- Werkvertrag bzw. Werkverträge über die Ausführung von GU-Arbeiten bzw. Einzelgewerken samt Anlagen sowie Leistungsverzeich-

nissen und alle Abnahmeprotokolle des GU bzw. der am Bau Beteiligten

- Neuestes Brandschutzgutachten
- evtl. Beweissicherungsgutachten
- Alle Unterlagen, die für die Gebrauchsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind, sind der Gesellschaft bei der Abnahme komplett auszuhändigen. Die Übergabe dieser Unterlagen ist Abnahmevoraussetzung. Die restlichen Unterlagen sind längstens acht Wochen später zu übergeben, soweit diese üblicherweise innerhalb dieser Frist zu erhalten sind, ansonsten unverzüglich nach Erhalt. Dies gilt auch bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses. Nach der Abnahme ist die Baustelle unverzüglich, jedoch längstens binnen vier Wochen zu räumen. Zeiten für Mängelbeseitigung und Ausführung von Restleistungen sind hiervon ausgenommen.

(3) Über die Aushändigung dieser Unterlagen hinaus verpflichtet sich der Generalübernehmer, eine Funktionsübernahme der gesamten Haustechnik und eine Einweisung der technischen Mitarbeiter der Gesellschaft bzw. des jeweiligen Mieters vorzunehmen.

(4) Der Generalübernehmer hat das Bauwerk bis zur Abnahme ausreichend zu beheizen und zu belüften, soweit die Witterungsverhältnisse dies erfordern.

(5) Der Generalübernehmer ist verpflichtet, der Gesellschaft Auskünfte über die Herkunft der verwendeten Baustoffe zu geben.

### § 10 Eintrittsrecht

Wenn der Generalübernehmer seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht mehr erfüllen kann oder der Vertrag vorzeitig beendet wird, ist die Gesellschaft berechtigt, an Stelle des Generalübernehmers in den Generalunternehmervertrag einzutreten. Der Generalübernehmer hat ein entsprechendes Eintrittsrecht mit dem Generalunternehmer zu vereinbaren.

## III. Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG (Euskirchen KG)

Die Fonds KG hat sich gemäss Gesellschaftsvertrag vom 06.09.2005 an der Euskirchen KG als Kommanditistin mit einer Einlagenverpflichtung von höchstens € 4.515.000 und wenigstens € 3.015.000 und (= 93,29 bzw. 90,27 % des Gesamtkapitals der Euskirchen KG) beteiligt. Die Euskirchen KG ist im Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 86627 eingetragen.



Giesler-Galerie, Ansicht Liblarer Straße

# Rechtliche Grundlagen

## Anmerkung:

Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen.

## 1. Gesellschaftsvertrag

Sitz der Gesellschaft ist München.

Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere des Fachmarktzentrums Euskirchen, Georgstraße, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gesellschaftszweck in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist:

TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Kapitaleinlage

Kommanditist und weiterer geschäftsführender Gesellschafter ist:

Herr Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000

Weitere Kommanditisten sind:

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG mit einer Kapitaleinlage von höchstens € 4.515.000

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München, mit einer Kapitaleinlage von € 323.000

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 10 % seiner Kapitaleinlage. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 4.840.000.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, das Gesamtkapital um maximal € 1.500.000 auf dann € 3.340.000 herabzusetzen. Im Falle der Herabsetzung des Gesamtkapitals vermindert sich die Kapitaleinlage der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG entsprechend von € 4.515.000 um maximal € 1.500.000 auf wenigstens € 3.015.000.

Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Kommanditist Herr Uwe Hauch berechtigt aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Ihm wird Prokura erteilt. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann ein geschäftsführender Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen.

Handlungen, die im Zusammenhang mit der Investitionsmaßnahme Georgstrasse durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung, soweit sie erforderlich sind und sich der Investitionsaufwand um nicht mehr als 10 % verändert und die wirtschaftlichen und steuerlichen

Eckdaten nicht oder nur unwesentlich berührt werden.

Der Zustimmung bedarf nicht die Verwendung der auf dem Grundbesitz der Gesellschaft eingetragenen Grundpfandrechte als Sicherheiten bis zu € 3.500.000 zugunsten der Bank der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG zur Absicherung kurzfristiger Darlehen, die diese zur Finanzierung ihrer Einlage aufnimmt, sowie bis zu € 22.500.000 im Rahmen einer wechselseitigen Pfanderstreckung zugunsten der Bank der Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG, an der die Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG ebenfalls als Kommanditistin beteiligt ist, für eine langfristige Objektfinanzierung.

Der Zustimmung bedarf es nicht zum Abschluss neuer Mietverträge und zur Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder Ausnutzung einer günstigen Zinslage.

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält eine jährliche Vergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von € 1.000.

Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Bis zum 31.12.2010 können die Gesellschafter ihren Kapitalanteil nicht abtreten.

Eine Verteilung des steuerlichen Ergebnisses und der Ausschüttung erfolgt bezüglich der Finanzierungskosten, wobei die Gesellschafter TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH die Gesellschaftergruppe 1 und die Gesellschafter Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG, TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Uwe Hauch die Gesellschaftergruppe 2 bilden:

Die Aufwendungen für Disagio, Zinsvorauszahlung und Bankgebühren werden steuerlich ausschließlich der Gesellschaftergruppe 2 zugewiesen. Statt des laufenden Zinsaufwands werden der Gesellschaftergruppe 1 steuerlich Zinsaufwendungen in der Höhe zugewiesen, wie sie sich ergeben würden, wenn Disagio und Zinsvorauszahlung nicht geleistet worden wären. Für die Gesellschaftergruppe 2 werden die im Ergebnis enthaltenen anteiligen Zinsaufwendungen um den Betrag vermindert, der der Gesellschaftergruppe 1 zugewiesen wird.

Bei der Bemessung der Ausschüttungen der Gesellschaftergruppe 1 werden statt des tatsächlichen laufenden Zinsaufwands die Aufwendungen angesetzt, wie sie sich ergeben würden, wenn Disagio und Zinsvorauszahlung nicht geleistet worden wären. Bei der Bemessung der Ausschüttungen der Gesellschaftergruppe 2 wird der tatsächliche laufende Zinsaufwand um die Differenz zwischen dem tatsächlichen und dem angesetzten höheren Zinsaufwand der Gesellschaftergruppe 1 gekürzt.

Das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft wird auf die Gesellschafter entsprechend dem Verhältnis des Kapitalanteils des einzelnen Gesellschafters zum Gesamtkapital der Gesellschaft verteilt.

Der Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft wird, soweit er nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen auch zukünftigen Liquiditätsreserve benötigt wird, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Alle Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen am Ausschüttungsvolumen beteiligt.

Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2025 kündigen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist nicht berechtigt zu kündigen oder die Geschäftsführung niederzulegen.

## Anmerkung:

Die nachfolgenden Angaben geben den Status der inzwischen vorgenommenen Grundbuchänderungen wieder. Zum Zeitpunkt der Beurkundung lag dieser Status zum Teil noch nicht vor. Insofern weichen die nachfolgenden Angaben teilweise von denen der notariellen Verträge ab.

## 2. Grundbesitz

Die Euskirchen KG hat mit Urkunde Nr. 565/2005 der Notarin Marianne Strodt mit dem Amtssitz in Berlin vom 04.10.2005 nachfolgend beschriebenen, im Grundbuch des Amtsgerichts Euskirchen eingetragenen und mit einem SB-Warenhaus und einem Discountmarkt bebauten Grundbesitz von der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG, Köln, erworben:

Gemarkung Euskirchen, Flur 6, Flurstück 906, Größe 318,26 ar (s. nebenstehender Katasterauszug)

Das Grundstück ist wie folgt belastet

### Abteilung II

**lfd. Nr. 03 –**  
Gasfernleitungsrecht der Ruhrgas AG in Essen

**lfd. Nr. 05 –**  
Gaswärmlitungsrecht der Ruhrgas AG in Essen

**lfd. Nr. 06 –**  
Gasfernleitungsrecht der Ruhrgas AG in Essen

**lfd. Nr. 07 –**  
Gasfernleitungsrecht für die Ruhrgas AG in Essen

**lfd. Nr. 11 –**  
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Euskirchen, Flur 6 Nr. 905 (Blatt 7576).

**lfd. Nr. 13 –**  
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Transfor-

matorenstations- und Leitungsrecht) für RWE Rhein-Ruhr-Aktiengesellschaft in Essen

### Abteilung III

#### Nr. 2

€ 2.556.459,41 Grundschuld ohne Brief nebst 18 % Zinsen sofort vollstreckbar für die Kreissparkasse Köln in Köln.

#### Nr. 4:

€ 8.436.316,04 Grundschuld ohne Brief nebst 18 % Zinsen für die Kreissparkasse Köln in Köln.

#### Anmerkung:

Die Grundschulden wurden am 08.11.2005 abgelöst und abgetreten an die Westdeutsche ImmobilienBank, Mainz.

#### Anmerkung:

Der nachfolgende Text entspricht wörtlich dem Originaltext. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen. Hierdurch entfallen z. T. auch Verweise auf nicht abgedruckte Textpassagen bzw. Anlagen.

## § 1 Vorbemerkungen

Der vorbeschriebene Grundbesitz wurde bereits teilweise bebaut und zwar bislang mit einem Verbrauchermarkt mit einer Nutzfläche von 3.880 m<sup>2</sup>, einem Discountmarkt mit einer Nutzfläche von 1.400 m<sup>2</sup> und einer dazugehörigen Parkplatzanlage mit 410 ebenerdigen Stellplätzen.

## § 2 Nutzungserweiterung / Baupflicht

### I. Erweiterung der Nutzung

Die Grundstücksgröße und die Anordnung der bisher errichteten Gebäude würden es erlauben, noch weitere Fachmärkte neben dem SB-Warenhaus und dem Discountmarkt zu errichten. Der Verkäufer hat hierfür bereits unterzeichnete Mietverträge für zwei Fachmärkte mit den Nutzungen Tiernahrung und Heimtextilien mit Möbel vorliegen. Ein Getränkemarkt könnte kurzfristig als Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag mit der Firma HIT Handelsgesellschaft GmbH & Co. KG, Siegburg, oder mit einem anderen bonitätsstarken Getränkemarktbetreiber abgeschlossen werden. Ein mit der Firma HIT abzuschließender Nachtrag muss den im Hauptvertrag vereinbarten Konditionen entsprechen, ein mit einem anderen Getränkemarktbetreiber abzuschließender Mietvertrag muss eine Festlaufzeit von 10 Jahren, 3 Freijahre, Index 10 % / 65 % und eine Nebenkostenregelung vergleichbar der dem Mietvertrag „Das Futterhaus“ enthalten.

Ergänzt werden sollen diese Nutzungen noch durch die Errichtung einer Autowaschstraße mit Pflegeplätzen. Vor diesem Hintergrund verhandelt der Verkäufer mit den entsprechenden Stellen der Stadt Euskirchen dahingehend, weitere Änderungen bzw. Ausnahmegenehmigungen des bestehenden Bebauungsplanes zu erhalten. Bevor der Stadtrat über eine erneute textliche Festsetzung zur Erweiterung der Nutzungen des Bebauungsplanes abstimmt, sind zuvor noch von der Stadt befürchtete verkehrstechnische Probleme durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten zu untersuchen. Der Entwurf eines beauftragten Verkehrsgutachtens der Firma BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH vom Juli 2005 liegt dem Käufer vor.

Das Gutachten empfiehlt einen Kreisverkehr auf der Georgstraße in Höhe der zentralen Zufahrt des Gesamtareals zu errichten und die Ampelanlage an der Kommener Straße / Ecke Georgstraße so zu ertüchtigen, dass sie flexibel auf die unterschiedliche Verkehrsentwicklung reagiert.

Der Verkäufer geht davon aus, dass aufgrund des Ergebnisses des Verkehrsgutachtens die zuständigen Stellen nunmehr dem Stadtrat empfehlen, die vorbeschriebenen Nutzungen durch eine weitere textliche Festsetzung des Bebauungsplans zu genehmigen. Auskunfts-gemäß wird hierüber allerdings erst auf der

nächsten Stadtratssitzung im Oktober 2005 abgestimmt. Beide Vertragsparteien gehen deshalb davon aus, dass die beantragten Nutzungserweiterungen durch weitere textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit einer darauf basierenden Baugenehmigung erteilt werden.

#### Anmerkung:

In der Zwischenzeit hat die Stadt Euskirchen einen sogenannten Einleitungsbeschluss zum geplanten Bauvorhaben gefasst und diesbezüglich auch bereits Gespräche mit dem Regierungspräsidium aufgenommen. Zur Zeit ist noch ungeklärt, ob ein Bebauungsplanverfahren oder ein Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt werden muss.

### II. Baupflicht

(1) Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer auf dem vorstehend näher bezeichneten Grundbesitz weitere Fachmärkte für die Nutzungen Heimtextilienmarkt mit Möbeln, Tiernahrungshandel, Getränkehandel schlüsselfertig zu planen und gebrauchsfertig herzustellen bzw. herstellen zu lassen, wobei als Vertragsgrundlagen in folgender Reihenfolge gelten:

- a) 1. Baubeschreibungen der Mieter,
2. Berechnung der Maße der baulichen Nutzung GFZ,
3. Berechnung des Bruttorauminhalts nach DIN 277,
4. Berechnung der Grundflächen nach DIN 277.
5. Bebauungsvorschlag des Verkäufers

Die Bebauung hat im Übrigen unter Beachtung der noch zu erteilenden Baugenehmigung der Stadt Euskirchen zu erfolgen. Der Verkäufer hat ferner die sich aus den Mietverträgen ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen. Soweit diese von der erwarteten Baugenehmigung abweichen, hat der Verkäufer eine genehmigungsfähige Nachtragsplanung einzureichen oder aber in Abstimmung mit dem betroffenen Mieter eine Mietvertragsanpassung zu vereinbaren, die den Vorgaben der Baugenehmigung nicht widerspricht.

- b) Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst
- c) Die jeweils gültigen DIN-Normen und DIN-Vorschriften
- d) Die HOAI in der jeweils gültigen Fassung
- e) Die VOB Teile B und C (in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung)
- f) Die Rechtsnormen des BGB

(2) Der Verkäufer garantiert, sämtliche Leistungen und Lieferungen nach Maßgabe dieses Vertrages zu erbringen, die zur kompletten schlüsselfertigen, funktionstüchtigen, mängelfreien und fristgerechten Herstellung der zusätzlichen Baumaßnahme der vorbeschriebenen Fachmärkte erforderlich sind, auch wenn sie nicht beschrieben sind. Schlüsselfertig im Sinne dieses Kaufvertrages bedeutet, dass keine weiteren mit diesem Vertrag beauftragten Arbeiten, gleich welcher Art, mehr erforderlich sind.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

# Rechtliche Grundlagen

(3) Der Verkäufer beabsichtigt, die noch zu errichtenden Fachmärkte bis zum 30.06.2006 mit einer Nachfrist 30.09.2006 zum Bezug fertig zu stellen. Sollte dieser Termin nicht eingehalten werden können – z.B. aufgrund der Tatsache, dass die Nutzungsgenehmigung und die hierauf basierende Baugenehmigung seitens der Behörde verweigert oder zu spät erteilt wurde und/oder Mietverträge mit den Mietern in der Zwischenzeit weggefallen sind – hat der Käufer das Recht, vom Erwerb der Fachmärkte:

Tierfutterhandel, Getränkehandel, Heimtextilien mit Möbeln und Verpachtung eines Grundstücks für die Errichtung einer Waschstraße mit Pflegeplätzen zurückzutreten.

Ein solches Rücktrittsrecht umfasst nur den Bereich der noch zu errichtenden Fachmärkte und hat keinen Einfluss auf den Kaufgegenstand Grundstück mit fertiggestelltem SB-Warenhaus mit Discountmarkt.

Sollten nicht alle geplanten Fachmärkte genehmigt bzw. bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt errichtet werden können, gilt das Rücktrittsrecht nur für die nicht genehmigten bzw. errichteten Fachmärkte.

(4) Bei Planung und Durchführung des Bauvorhabens sind die Tragwerksplanung, das Bauplanungsrecht und die sonstigen baurechtlichen Vorschriften sowie alle Auflagen und öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie solche der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beachten und auf Kosten des Verkäufers zu erfüllen, auch wenn sie nicht in der Baubeschreibung oder den sonstigen Unterlagen ausgewiesen sind. Hierzu gehört z.B. auch die Umsetzung von zusätzlichen Maßnahmen aus der verbesserten verkehrlichen Erschließung gemäß Verkehrsgutachten der BSV Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH.

(5) Zur Leistung des Verkäufers gehören insbesondere alle erforderlichen Ver- und Versorgungsanschlüsse und Leitungen zum Grundstück, er übernimmt insbesondere die Kosten der Kanal-, Gas-, Wasser- und Elektroanschlüsse. Im Leistungsumfang sind alle Architekten und Ingenieurleistungen gemäß HOAI, z. B. Statikgewerkplanung und HLSE-Fachprojekte sowie das etwaige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren enthalten. Die Kosten der Hausanschlüsse und eventuelle Baukostenzuschüsse, Gas-, Wasser- und Elektroanschlüsse trägt ebenfalls der Verkäufer.

Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche Erkenntnisse und Empfehlungen der vorliegenden Baugrunduntersuchungen von Dietrich Leonhardt & Partner sowie des Untersuchungsberichts für Bodenproben und der gutachterlichen Stellungnahme Nr. 1, beide Unterlagen vom Büro Dr. F. Krause, auch bei diversen zusätzlichen Baumaßnahmen zu erfüllen. Der Verkäufer wird auf seine Kosten vollzugsreife Unterlagen für die katastermäßige Neuerfassung erstellen und die hierzu erforderlichen Einmessarbeiten durchführen lassen.

(6) Der Verkäufer erfüllt seine Leistungsverpflichtung durch den von ihm im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu beauftragenden Generalunternehmer „ten Brinke GmbH & Co. Industriebauten KG“, Bocholt.

Der Verkäufer wird mit dem Generalunternehmer vereinbaren, dass der Käufer berechtigt ist, an die Stelle des Verkäufers in den Generalunternehmervertrag einzutreten, wenn der Verkäufer seine Verpflichtungen aus dem Generalunternehmervertrag nicht mehr erfüllen kann oder der Vertrag vorzeitig beendet wird (Eintrittsrecht).

(7) Die zu verwendenden Baustoffe und die Ausstattung des Bauwerkes ergeben sich aus den Vertragsunterlagen und den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung wirksamen Normen- und DIN-Vorschriften.

Der Verkäufer sichert die Verwendung erprobter, ungebrauchter, mängelfreier, normgerechter von umweltschädlichen Stoffen freier und erforderlichenfalls bauaufsichtlich zugelassener und mit Prüfvermerk versehener Baustoffe, Bauteile und Materialien zu. Der Verkäufer ist nach Abstimmung mit dem Käufer zu einer Änderung der Bauausführung, der Baustoffe sowie der Wahl der Materialien und der technischen und sonstigen Einrichtungs-/Ausstattungsgegenstände/Anlagen etc. (Bauleistungen) berechtigt, sofern dies aus technischen Gründen erforderlich ist oder aufgrund behördlicher Auflagen/Forderungen erfolgt.

Die geänderten Bauleistungen müssten mindestens gleichwertig sein und dürfen nicht zu einer Wertminderung der jeweiligen Leistung oder der Gebäude führen.

(8) Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer unverzüglich nach Abnahme sämtliche Pläne zu übergeben und überträgt dem Käufer bereits jetzt an diesen Plänen das ausschließliche uneingeschränkte Nutzungsrecht. Der Käufer nimmt diese Übertragung an.

Der Verkäufer gewährleistet, dass seine Lieferungen und Leistungen frei von Schutzrechten Dritter sind.

(9) Die behördliche Abnahme und Freigabe muss zur Übergabe vom Verkäufer beantragt und nachgewiesen werden im Sinne einer Nutzungserlaubnis.

(10) Der Verkäufer stellt den Käufer aus Ansprüchen der Nachbarn aus eingetretenen Schäden oder Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen frei; ebenso stellt der Verkäufer den Käufer von Ansprüchen wegen eingetretener Schäden an oder Beeinträchtigungen von öffentlichem Grund frei.

(11) Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer für die Zeit nach Eigentumsumschreibung eine umfassende Vollmacht zu erteilen, die er für die Baudurchführung benötigt.

## § 3 Rechte des Käufers während der Bauzeit der noch zu errichtenden Fachmärkte

(1) Der Käufer ist berechtigt, sich selbst oder durch Beauftragte jederzeit von dem Stand der Baumaßnahmen zu überzeugen und durch sachverständige Mitarbeiter des Verkäufers und/oder des beauftragten Generalunternehmers informieren zu lassen. Der Verkäufer hat dem Käufer jederzeit Einblick in alle das Bauvorhaben betreffenden technischen Unterlagen (z.B. Ausführungsplanung) zu gewähren.

(2) Der Käufer ist berechtigt, über den Zustand des Bauwerkes oder einzelner Leistungen auch während der Ausführung ein selbstständiges gerichtliches Beweisverfahren zu veranlassen, wenn Umstände die Besorgnis begründen, dass Abweichungen von dem vertraglichen Auftragsumfang vorliegen.

Der Käufer ist berechtigt, Pläne, Baubeschreibungen und Bauleistungen auch nach Vertragsabschluss zu ändern (z.B. durch Sonderwünsche/- oder Änderungswünsche). Soweit dadurch Mehrkosten entstehen, sind diese vom Käufer gesondert zu vergüten. Sich dadurch ergebende Terminverschiebungen gehen zu Lasten des Käufers. Die Mehrkosten für Sonderwünsche/- Änderungswünsche sind bei Abnahme zur Zahlung fällig, sofern keine wesentlichen Mängel festgestellt wurden. Sonderwünsche/- oder Änderungswünsche des Mieters / der Mieter fallen nicht hierunter und sind vom Verkäufer direkt mit dem jeweiligen Auftraggeber der Sonderwünsche/- Änderungswünsche abzurechnen.

(3) Dem Käufer ist bekannt, dass er die Baustelle bis zur Übergabe des jeweiligen Vertragsgegenstandes auf eigene Gefahr betritt. Der Käufer ist nicht berechtigt, auf der Baustelle Anweisungen zu erteilen.

## § 4 Bausitzung und Baudokumentation

(1) Der Verkäufer ist verpflichtet, regelmäßige Bausitzungen, möglichst im 14-tägigen Rhythmus am Objektstandort durchzuführen.

(2) Der Verkäufer ist verpflichtet, über die Bausitzungen Ergebnisprotokolle zu fertigen und dem Käufer unverzüglich zuzustellen.

(3) Der Käufer ist von den Terminen der Bausitzungen rechtzeitig zu unterrichten. Er kann zu den Tagesordnungspunkten der Bausitzungen Tagesordnungspunkte anmelden und zu deren Sitzungen selbst erscheinen. Er kann sich auch durch dritte Personen vertreten lassen.

(4) Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer zu jedem Monatsende einen Bautenstandsbericht, belegt mit Fotos, zu fertigen.

(5) Der Verkäufer ist berechtigt auf eigene Kosten einen Architekten oder sonstigen Bausachverständigen zu diesem Zweck einzuschalten, sich über den Zustand und die Art der Bauausführung ständig zu informieren und ihm Bericht zu erstatten. Der Architekt oder Bausachverständige kann für den Käufer auch mangelwirksam rügen und ist berechtigt, die Abnahme der Leistungen des Verkäufers mit Wirkung auf den Käufer vorzunehmen.

### Anmerkung:

Die Gesellschaft hat den Architekten Peter Otzmann, München, beauftragt, das Baucontrolling zu übernehmen.

## § 5 Abnahme

(1) Die zusätzlich noch zu errichtenden Fachmärkte bedürfen der förmlichen Abnahme durch den Käufer. § 12 Nr. 5 VOB/B findet keine Anwendung. Der Verkäufer hat an den Käufer nach schlüsselfertiger und gebrauchsfähiger

Herstellung ein schriftliches Abnahmeverlangen zu richten.

Die Abnahmevoraussetzung ist neben der schlüsselfertigen und gebrauchsfähigen Herstellung die Abnahme durch den jeweiligen Mieter, die behördliche Abnahme und die Übergabe der Unterlagen, die für die Gebrauchsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind.

Der Käufer ist berechtigt, an dem oder den mit den Mietern stattfindenden Abnahmetermen teilzunehmen; der Verkäufer hat diese Termine dem Käufer rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

Werden bei der Abnahme durch die Mieter Mängel oder noch ausstehende Restarbeiten festgestellt, die den Mieter zu einer Kürzung berechtigten, ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer den Mietausfall zu erstatten, sofern der anteilige Kaufpreis bereits bezahlt wurde.

(2) Der Zeitpunkt der Abnahme ist zwischen dem Käufer und dem Verkäufer innerhalb einer Frist von 12 Werktagen seit dem Verlangen des Verkäufers zu vereinbaren. Die Abnahmefähigkeit ist jedoch mindestens mit einer Frist von zwei Wochen vor dem endgültigen Fertigstellungstermin des Gebäudes dem Käufer schriftlich anzukündigen.

Sollte keine Einigung über einen Abnahmetermin innerhalb der oben genannten Frist zustande kommen, hat der Verkäufer das Recht, einen verbindlichen Termin in den darauffolgenden zehn Tagen festzusetzen. Wird dieser Termin vom Käufer nicht wahrgenommen, gilt das Objekt als abgenommen.

(3) Verkäufer und Käufer verpflichten sich gegenseitig, an der Abnahme teilzunehmen und erforderlichenfalls sachverständige Hilfspersonen zuzuziehen.

(4) Bei der Abnahme sind die Übereinstimmungen der ausgeführten Leistungen mit den Plänen und der Baubeschreibung, die Qualität der einzelnen Arbeiten, eventuelle Mängel und Restarbeiten in einem Protokoll festzuhalten. Es ist vom Verkäufer und vom Käufer zu unterschreiben. Zur Abnahme müssen Bestätigungen der Sonderingenieure über die fachtechnisch richtige und allen technischen Vorschriften entsprechende Ausführung der jeweiligen Gewerke vorliegen. Mängelbeseitigung und Restarbeit gemäß Protokoll sind grundsätzlich innerhalb von 8 Wochen zu erledigen.

(5) Teilabnahmen erfolgen nur auf Wunsch des Käufers und soweit der oder die Mieter sie aufgrund des Mietvertrages verlangt/verlangen. Für sie gelten die vorstehenden Absätze sinngemäß.

(6) Der Verkäufer muss den Käufer bei der Überprüfung von Einzelleistungen, die durch den Weiterbau einer Prüfung entzogen werden, hinzuziehen.

Eine Teilnahme des Käufers an diese Überprüfung hat nicht den Charakter einer Teilabnahme durch den Käufer. Der Käufer kann schriftlich auf die Teilnahme an der Überprüfung der Einzelleistungen verzichten.

(7) Die Abnahme kann nur wegen wesentlicher Mängel verweigert werden. Unter we-

sentlichen Mängeln werden neben allen Mängeln, die die uneingeschränkte Nutzung nicht gewährleisten, auch eine unverhältnismäßige Vielzahl von an sich unwesentlichen Mängeln verstanden. Im Streitfall vereinbaren die Parteien die Einschaltung eines Sachverständigen, der von der für Euskirchen zuständigen Industrie- und Handelskammer bestellt wird.

(8) Werden auf Wunsch des Mieters / der Mieter Veränderungen der Ausbauleistungen mit dem Käufer vereinbart, durch die sich der Fertigstellungstermin nicht einhalten lässt, findet diesbezüglich eine Teilabnahme statt.

(9) Bis zur Abnahme trägt der Verkäufer die Gefahr des zufälligen Untergangs durch höhere Gewalt bezüglich des Bauwerkes, die Verkehrssicherungspflicht für das von der Baumaßnahme betroffene Teilgrundstück und sämtliche baulichen und technischen Lieferungen und Leistungen einschließlich derjenigen solcher Subunternehmer sowie die Kosten für die Bewachung, Energiekosten, Versicherung, Betriebskosten etc.

## § 6 Sonstige Verpflichtungen des Verkäufers aus der Baupflicht

(1) Der Verkäufer ist verpflichtet, die von ihm zu erstellenden Bauwerke mit allen Anlagen und Einrichtungen während der Bauzeit bis zur Abnahme gegen die üblichen Gefahren auf eigene Kosten zu versichern, namentlich eine Bauwesenversicherung einschließlich des Bauherrenrisikos und Bauherrenhaftpflichtversicherung bei einem Versicherer seiner Wahl abzuschließen. Der Versicherungsschutz ist dem Käufer auf Verlangen entweder durch Übergabe einer Kopie der Versicherungspolice oder eines Zahlungsnachweises oder einer Bestätigung der Versicherung nachzuweisen.

Die Versicherungssumme für die Haftpflichtversicherung haben für Sachschäden € 1.000.000,00 Personenschäden € 1.000.000,00 zu betragen.

Die vorstehenden Versicherungen, mit Ausnahme der Bauherrenhaftpflicht, werden durch den Generalunternehmer, die Firma ten Brinke GmbH & Co. Industriebauten KG, Bochohl, abgedeckt.

Die Haftung des Verkäufers ist in keinem Fall auf die Höhe dieser Versicherungssumme beschränkt.

Der Verkäufer trägt Sorge für die Einhaltung aller Sicherheitsbestimmungen und Maßnahmen gemäß den Unfallverhütungsvorschriften.

(2) Der Verkäufer hat auf seine Kosten für den Käufer alle Unterlagen zu beschaffen und zu übergeben, soweit diese im Zusammenhang mit der Baupflicht stehen.

Alle Unterlagen, die für die Gebrauchsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind, sind dem Käufer bei der Abnahme komplett auszuhändigen. Die Übergabe dieser Unterlagen ist Abnahmevoraussetzung. Die restlichen Unterlagen sind längstens acht Wochen später zu übergeben, soweit diese üblicherweise innerhalb dieser Frist zu erhalten sind, ansonsten unverzüglich nach Erhalt. Dies gilt auch bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses. Nach Abnahme ist die Baustelle unverzüglich, längstens jedoch binnen

vier Wochen zu räumen. Zeiten für Mängelbeseitigung und Ausführungen von Restleistungen sind hiervon ausgenommen.

(3) Über die Aushändigung dieser Unterlagen hinaus verpflichtet sich der Verkäufer eine Funktionsübernahme der gesamten Haustechnik und eine Einweisung der technischen Mitarbeiter des Käufers bzw. des Mieters / der Mieter vorzunehmen.

(4) Der Verkäufer hat das Bauwerk bis zur Abnahme ausreichend zu beheizen und zu belüften, soweit die Witterungsverhältnisse dies erfordern.

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer Auskunft über die Herkunft der verwendeten Baustoffe zu geben.

## § 7 Kaufpreis

(1) Der vorläufige Gesamtpreis für den Verkauf des Grundbesitzes mit dem SB-Warenhaus und dem Discountmarkt und für die Errichtung weiterer drei Fachmärkte inklusive Pachterlös für die Autowaschstraße beträgt netto

€ 10.160.652,45

(in Worten: Zehnmillioneneinhundertsechzigtausendsechshundertzweiundfünfzig 45/100)

Der Verkäufer verzichtet nach § 9 UStG auf die Umsatzsteuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 9 lit. a) UStG. und optiert hinsichtlich des Grundstücksverkaufs zur Umsatzsteuer. Der Käufer wird die Umsatzsteuer direkt an sein zuständiges Finanzamt entrichten.

(2) Der vorgenannte Kaufpreis ergibt sich aus der Mieterliste (vgl. Abschnitt Mieter und Mietverträge Euskirchen), die vorläufig mit einer Jahresmiete in Höhe von € 781.588,65 ausläuft, und einem Faktor von 13,0. Hieraus ergibt sich der Nettokaufpreis von € 10.160.652,45.

Für den Fall, dass aufgrund der Versagung weiterer Nutzungsgenehmigungen bis zum 30.06.2006 (längstens 30.09.2006) keine weiteren Fachmärkte – über die beiden bestehenden hinaus – errichtet werden können, entfällt auch die Verpflichtung des Käufers, den anteiligen Kaufpreis hierfür zu zahlen.

Sollten nicht alle, sondern nur einige der geplanten Fachmärkte errichtet werden, hat der Käufer den darauf entfallenden anteiligen Kaufpreis zu zahlen.

Für den Fall, dass alle beantragten Nutzungsgenehmigungen versagt werden sollten, entfällt eine Kaufpreiszahlungsverpflichtung in Höhe von netto € 2.663.292,45 (Jahresmiete € 204.868,65 x Faktor 13) oder entsprechend anteilig, wenn nur einige Fachmärkte genehmigt werden.

Der Käufer ist verpflichtet, bis zum 30.06.2006 (bei Nachfrist 30.09.2006) genehmigte, fertiggestellte und an die Mieter übergebene Mietflächen zu übernehmen und die anteiligen Kaufpreise – ermittelt nach der vorgeschriebenen Formel – zu vergüten. Teilkaufpreiszahlungen aus dem vorgenannten Betrag sind vorgesehen, wenn nicht alle, sondern nur Teilflächen genehmigt und errichtet werden.

(3) Bei dem anteiligen Kaufpreis für die noch zu errichtenden Fachmärkte von netto

# Rechtliche Grundlagen

€ 2.663.292,45 handelt es sich um einen Festpreis. Darüber hinaus erzielte Jahresmieterlöse führen zu keiner Kaufpreiserhöhung.

(4) Der planmäßige Ablauf sieht vor, dass die zusätzlich zu errichtenden Fachmärkte genehmigt und gebaut werden. Mit einer Baugenehmigung wird bis Ende 2005 gerechnet. Die voraussichtliche Bauzeit beträgt ca. 3 – 4 Monate. Die Übergabe an die Mieter und an den Käufer muss bis zum 30.06.2006 (Nachfrist 30.09.2006) erfolgt sein (vgl. § 2.3).

Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den anteiligen Kaufpreis nach Baufortschritt gemäß des Zahlungsplans eines noch abzuschließenden Generalunternehmervertrages zu leisten, wobei die letzte Rate und der übersteigende Kaufpreisanteil zum 30.06.2006 erst dann fällig ist, wenn die entsprechenden Mieter und der Käufer die Objekte übernommen haben. Sie dürfen keine Mängel aufweisen, die eine Nutzung / Übernahme durch den Mieter beeinträchtigt oder gar verhindert. Des Weiteren ist die Zahlung der letzten Rate und des übersteigenden Kaufpreisanteils von der Vorlage einer 5 %igen Gewährleistungsbürgschaft des Generalunternehmers auf die Bausumme und der Abtretung der Rechte daraus abhängig.

(5) Durch Kaufpreisteilzahlungen nach Baufortschritt gemäß Zahlungsplan ist der Verkäufer von Zwischenfinanzierungsaufwendungen in der Bauzeit bis zum 30.06.2006 befreit. Hierfür gewährt er dem Käufer eine Kaufpreisreduktion, die sich aus der Verzinsung von Baufortschrittszahlungen errechnet. Die Baufortschrittszahlungen werden vom Zeitpunkt des Zahlungstermins bis zum 30.06.2006 mit 4,5 % p.a. verzinst.

(6) Sollte für die noch zu errichtenden Fachmärkte eine Baugenehmigung bis zum 30.04.2006 vorliegen, aber eine Herstellung bis zum gemäß Ziffer 2. vorgesehenen Liefertermin nicht möglich sein, erhält der Verkäufer für diese Teilflächen eine Nachfrist bis zum 30.09.2006. Er muss allerdings die sich aus dieser Teilfläche ergebende monatliche Miete ab dem 01.07.2006 ersatzweise für den Mieter an den Käufer leisten, sofern der anteilige Kaufpreis bezahlt wurde. Soweit Bauleistungen bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht erbracht sind, erfolgt die anteilige Kaufpreiszahlung nur Zug um Zug gegen Stellung einer Bürgschaft.

(7) Der Kaufpreis teilt sich dem gemäß in zwei Teilbeträge auf:

- a) Ein feststehender Kaufpreisanteil, der sich aus dem anteiligen Mietwert für das SB-Warenhaus und dem Discountmarkt – beide langfristig an die Firma HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG, Siegburg und ALDI GmbH & Co. KG, Kerpen, vermietet – ermittelt, beträgt netto € 7.497.360 (Jahresmietwert der beiden vorgenannten Mietverträge € 576.720 x Faktor 13).
- b) Der noch nicht feststehende Kaufpreisanteil, der sich auf die noch zu genehmigenden Nutzungen Getränke- und Tiernahrungshandel, Heimtextilien mit Möbel und Pachtelöse für eine durch einen Dritten zu errichtende Autowaschstraße bezieht, beträgt gemäß vorstehender Ziffer 2. maximal netto

€ 2.663.292,45 (errechnet aus einer Jahresmiete von € 204.868,65 x Faktor 13).

(8) Die Zahlung des Kaufpreises bzw. Baufortschrittszahlungen werden auf das Konto Nr. 283050 der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG bei der Kreissparkasse Köln, BLZ: 370 502 99, geleistet.

#### Anmerkung:

Der feststehende Kaufpreisanteil i. H. v. € 7.497.360 (= € 10.160.652,45 – € 2.663.292,45) wurde am 08.11.2005 bezahlt.

## § 8 Fälligkeit des Kaufpreises, Vollstreckungsunterwerfung

Grundsätzliche Voraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises ist, dass

1. der Kaufvertrag rechtswirksam ist und die hierfür etwa erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen vorliegen,
2. die Gemeinde bestätigt hat, dass ein gesetzliches Vorkaufs- oder Erwerbsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird,
3. zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
4. der Notarin die Bestätigung der Kreissparkasse Köln in Köln, dass nach Zahlung eines Betrages, der den feststehenden Kaufpreisanteil in Höhe von € 7.497.360 keinesfalls übersteigt, die in Abteilung III zur laufenden Nr. 2 und 4 eingetragenen Grundpfandrechte für vom Verkäufer geschuldete Darlehen nicht mehr valutieren, sondern ausschließlich als Sicherheit für Darlehen dienen, die der Käufer aufgenommen hat und die Abtretung der Grundschulden an die Westdeutschen ImmobilienBank in Mainz erklärt und der grundbuchliche Vollzug sichergestellt ist.

Sollten die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen, ist der feststehende Kaufpreisanteil von € 7.497.360 (gemäß § 7.7.a) binnen 14 Tagen nach Zugang der Mitteilung der Notarin durch Einwurf-Einschreiben zur Zahlung fällig.

Die Parteien vereinbaren, dass der Zugang der Mitteilung der Notarin bei Vorliegen der vorstehend unter Ziff. 1 bis 4 aufgeführten Fälligkeitsvoraussetzungen ein Ergebnis i.S.d. § 286 Abs. 2 Ziff. 2 BGB ist, so dass der Käufer nach Ablauf der vorgenannten Zahlungsfrist ohne weitere Mahnung in Verzug gerät, wenn er nicht innerhalb der Frist den Kaufpreisanteil bezahlt hat. Kaufpreiszahlungen, mit denen der Käufer in Verzug gerät, sind mit 8 % p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Dies schließt den Nachweis des Käufers nicht aus, dass dem Verkäufer überhaupt kein Verzugschaden entstanden ist oder dass der entstandene Verzugschaden wesentlich niedriger ist. Weitergehende Ansprüche des Verkäufers sind nicht ausgeschlossen.

Wegen des Kaufpreisanspruchs und etwaiger Verzugszinsen unterwirft sich der Käufer gegenüber dem Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Aus vollstreckungsrechtlichen Gründen wird das Datum des Zinsbeginns auf den 01.11.2005 festgeschrieben.

Bezüglich der anteiligen Kaufpreisraten/Baufortschrittszahlungen für die noch zu errichtenden Einheiten wird auf die vorstehenden Ausführungen in § 7 hingewiesen.

#### Anmerkung:

Der feststehende Kaufpreisanteil in Höhe von € 7.497.360 (= € 10.160.652,45 – € 2.663.292,45) wurde am 08.11.2005 bezahlt.

## § 9 Gewährleistungen

### I. Grund- und Boden

- a) Der Verkäufer sichert zu, dass der Kaufgrundbesitz frei ist von umweltschädlichen Altlasten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können. Altlasten im Sinne dieses Vertrages sind Schadstoffanreicherungen in Boden und Grundwasser, die auf umweltgefährdenden Nachwirkungen einer industriellen Produktion zurückgehen und die aufgrund der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen vom Eigentümer zu beseitigen sind. Der Verkäufer hat dem Käufer geeignete Unterlagen zur Verfügung gestellt, aus denen sich zweifelsfrei ergibt, dass das kaufgegenständliche Grundstück ohne Altlasten ist oder – falls das nicht der Fall sein sollte – eine Dekontamination durchgeführt wurde oder Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vereinbart und umgesetzt wurden, die zu keiner nachhaltigen nutzungs- und wertmäßigen Beeinträchtigung führen.
- b) Dem Käufer liegen zwei Gutachten der beratenden Ingenieure Dietrich Leonhardt & Partner, Düsseldorf, über Baugrunduntersuchungen vom 27.06.1991 und vom 18.07.1994 sowie der Untersuchungsbericht für Bodenproben und die gutachterliche Stellungnahme Nr. 1 des Büros Dr. F. Krause bezüglich chemischer und bodenphysikalischer Untersuchungen an Bodenproben sowie das Schreiben des Kreises Euskirchen bzgl. Altlastenauskunft vom 03.11.2004, der Wasserrechtliche Genehmigungsbescheid des Kreises Euskirchen vom 19.09.1996, das Schreiben der Bezirksregierung Köln bzgl. Eintragung in das Wasserbuch und der Bescheid des Kreises Euskirchen vom 07.03.2005 bzgl. Wasserrechtssituation vor. Der Verkäufer bestätigt, dass die Baumaßnahme für das SB-Warenhaus und den Discountmarkt nach den vorbezeichneten Gutachten und den darin enthaltenen Empfehlungen durchgeführt wurde. Hierzu wird eine Stellungnahme der Firma Brinke GmbH & Co. Industriebauten KG vom 30.09.2005 vorgelegt. Der Verkäufer wird darüber hinaus noch ein Bestätigungsschreiben der ten Brinke GmbH & Co. Industriebauten KG vorlegen, wonach entsprechend der Empfehlungen aus den 2 Gutachten der beratenden Ingenieure Dietrich Leonhardt & Partner verfahren wurde.

### II. Erschließungsbeiträge und Anlegerkosten

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz für

- die heute im Erschließungsgebiet ganz oder teilweise tatsächlich vorhandenen Erschließungsanlagen und

- die mit der Errichtung und Bezugsfertigkeit der noch zu errichtenden Fachmärkte in unmittelbarem Zusammenhang stehen.
- trägt der Verkäufer, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht und der Zustellung des Beitragsbescheides. Alle übrigen zukünftigen Erschließungskostenbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz trägt der Käufer.

### III. Gewährleistung für die errichteten Gebäude SB-Warenhaus und Discountmarkt mit Parkplatz und Außenanlage

- a) Diesbezüglich stehen dem Verkäufer Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Generalunternehmer, der Firma ten Brinke GmbH & Co. Industriebauten KG, Bocholt, zu. Die Gewährleistungsfristen betragen gemäß Werkvertrag vom 17.12.2004 ab Übergabe der Objekte an den Verkäufer durch die Firma ten Brinke GmbH & Co. Industriebauten KG, Bocholt, 5 Jahre. Der Verkäufer tritt hiermit diese Gewährleistungsansprüche an den Käufer ab. Gleiches betrifft die hierfür vom Generalunternehmer zu stellende Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Bausumme. Der Käufer nimmt beide Abtretungen an. Erforderlichenfalls werden die Parteien die Abtretung der Rechte aus der Gewährleistungsbürgschaft in gesonderter Urkunde wiederholen. Der Generalunternehmer wird über diese Abtretung sowohl der Gewährleistungsansprüche wie auch der Sicherheitsleistung nach erfolgter Kaufpreiszahlung gemäß § 7.7.a informiert. Solange die abzutretende Gewährleistungsbürgschaft nicht vorliegt, ist der Käufer berechtigt, bei Zahlung des Kaufpreises einen entsprechenden Betrag einzubehalten, ohne dass die sonstigen vertraglichen Regelungen (Kaufpreisverzinsung, § 12.1) beeinflusst werden.
- b) Die Übernahmeprotokolle der Mietflächen der beiden Mieter HIT und ALDI enthalten Mängelfeststellungen. Der Verkäufer verpflichtet sich, soweit noch nicht geschehen, die Mängel vollständig bis spätestens zum 31.10.2005 zu beseitigen. Wenn die Mieter eine frühere Mängelbeseitigung verlangen (können), ist dem vom Verkäufer zu entsprechen.
- c) ALDI hat als Mietfläche einen „veredelten Rohbau“ übernommen. Der Ausbau der Mietfläche erfolgte durch vom Mieter beauftragte Unternehmen. Soweit diese Einbauten mit dem Gebäude verbunden sind, gehen sie in das Eigentum des Vermieters über. Soweit sich aus dem Mietvertrag eine Instandhaltung und Instandsetzung des Vermieters auch für diese Bau- und Einrichtungsmaßnahmen ergibt, sorgt der Verkäufer dafür, dass Gewährleistungsansprüche der Firma ALDI als Auftraggeber an den Vermieter/Käufer abgetreten werden.

### IV. Gewährleistungen für die noch zu errichtenden Märkte

- (1) Der Verkäufer leistet für die von ihm zu erbringenden Leistungen, auch für die Planungsleistungen, Gewähr nach den Bestimmungen der VOB, Teil B. Die Gewährleistungsfrist beträgt jedoch 5 Jahre. Für drehende Teile gilt eine Gewährleistungsfrist von 1 Jahr.

Als Beginn der Gewährleistungsfristen wird der Tag der Abnahme vereinbart. Dem Käufer ist bekannt, dass die Dichtungsfirma, die die Dachdichtungen der Flachdächer vorgenommen hat bzw. vornehmen wird, bereit ist, hierfür eine 10-jährige Gewährleistungsfrist zu vereinbaren, falls ein entsprechender Wartungsvertrag geschlossen wird.

Der Verkäufer erklärt, dass möglicherweise auch sonstige am Bau beteiligte Unternehmen gegen Abschluss von Wartungsverträgen bereit sein könnten, die 5-jährige Verjährungsfrist zu verlängern.

Soweit der Käufer Wartungsverträge mit der Dichtungsfirma und/oder sonstigen Unternehmen schließt, soll die Gewährleistung so ausgestaltet werden, dass der über 5 Jahre hinausgehende Fristenanteil von vornherein zugunsten des Käufers vereinbart wird bzw. die entsprechenden Rechte hinsichtlich dieses Fristenteils an den Käufer abgetreten werden.

(2) Der Anspruch des Käufers geht zunächst auf Beseitigung des Mangels (Nachbesserung) binnen einer von ihm gesetzten angemessenen Frist. Kommt der Verkäufer der Aufforderung zur Mängelbeseitigung innerhalb dieser Frist nicht nach, so kann der Käufer die Mängel auf dessen Kosten beseitigen lassen. Eine Minderung des Gesamtkaufpreises kann nur verlangt werden, wenn die Nachbesserung oder die Ersatzlieferung fehlschlägt oder unterbleibt. Eine vorherige gerichtliche Geltendmachung ist nicht erforderlich. Der Anspruch auf Wandlung ist ausgeschlossen.

(3) Der Verkäufer wird mit seinen Vertragspartnern mindestens die vorerwähnten aufgeführten Gewährleistungsfristen, beginnend mit dem Schlussabnahmetermin, vereinbaren.

Der Verkäufer tritt hiermit erfüllungshalber seine sämtlichen ihm gegenüber den an der Bauausführung Beteiligten, insbesondere gegenüber dem Generalunternehmer aber auch gegenüber allen sonstigen Handwerkern, Unternehmen, Fachingenieuren oder den übrigen mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen zustehenden Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche einschließlich der Rechte aus Erfüllungsbürgschaften an den Käufer ab, der die Abtretung annimmt.

Der Verkäufer ist bis auf Widerruf berechtigt und verpflichtet, solche Schadensersatz- und Gewährleistungsansprüche sowie die Rechte aus den Erfüllungsbürgschaften im eigenen Namen und für eigene Rechnung geltend zu machen.

Widerruft der Käufer diese Berechtigung des Verkäufers, ist der Verkäufer zur Herausgabe sämtlicher Sicherheitsleistungen bezüglich der Gewährleistung der mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen an den Käufer verpflichtet. Der Käufer erhält zu diesem Zweck eine vollständige Übersicht aller am Bau beteiligten Unternehmen sowie eine Kopie der Abnahmeprotokolle, Sicherheitsleistungen und Gewährleistungsverpflichtungen.

(4) Der Verkäufer und der Käufer erklären, dass in den vorstehend unter Ziffer 3. getroffenen Vereinbarungen keine Stundung der Gewährleistungsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer zu erblicken ist.

Der Käufer ist also jederzeit berechtigt, die Gewährleistungsansprüche wahlweise auch durch den Verkäufer geltend zu machen.

Wenn und soweit der Käufer von diesem Recht Gebrauch macht, hat er die entsprechenden ihm vorstehend unter Ziffer 3. abgetretenen Rechte an den Verkäufer zurück abzutreten.

(5) Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer Zug um Zug gegen Zahlung der letzten Kaufpreiskursrate die Rechte aus der Gewährleistungsbürgschaft des Generalunternehmers abzutreten. Sollten nur Teile der Gebäude genehmigt, vermietet und errichtet werden und sich demzufolge der Kaufpreis gemäß § 7.7.b entsprechend reduzieren, verkürzt sich analog auch die Höhe der zu stellenden Gewährleistungsbürgschaft bezogen auf die Bausumme.

### § 10 Haftung

(1) Der Verkäufer hat alle zur Sicherung der Baustelle nach den gesetzlichen und polizeilichen Vorschriften und Anordnungen sowie den Unfallverhütungsvorschriften gebotenen Maßnahmen in eigener Verantwortung auszuführen oder zu veranlassen.

(2) Der Verkäufer stellt den Käufer von deliktischen Forderungen bzw. Schadensersatzansprüchen Dritter, die aus der Baudurchführung resultieren, frei.

(3) Die Baumaßnahmen haben in der Art und Weise zu erfolgen, dass die bereits bestehenden Gebäude von den jeweiligen Mietern uneingeschränkt betrieben werden können. Gleiches gilt auch für die Anlieferung und die Parkplätze.

### § 11 Mietverträge

Der Verkäufer versichert, dass ihm gegenwärtig keine Kündigungen über bestehende Mietverhältnisse vorliegen und ihm auch keine schriftlichen oder sonstigen Hinweise über die Absicht von Mietern bekannt ist, Mietverhältnisse aufzukündigen, gegenwärtig keine Mietrückstände bestehen, seitens der Mieter weder Zurückbehaltungs- noch Aufrechnungsansprüche geltend gemacht werden und bezüglich der Mietverhältnisse derzeit keine Rechtsstreitigkeiten anhängig oder angekündigt sind. Der Verkäufer sichert zu, dass sich das bestehende Mietobjekt in einem betriebsfähigen Zustand befindet und alle Genehmigungen für den Betrieb vorliegen. Soweit nach §§ 2 ff. errichtete Fachmärkte bzw. eine Waschstraße Kaufgegenstand sind, steht der Verkäufer für den rechtlichen Bestand von Mietverträgen mit einem Mietzahlungsbeginn spätestens am 01.10.2006 ein (Erstvermietungsgarantie). Die wirtschaftlichen Eckdaten der Fachmarktmietverträge bzgl. fester Vertragslaufzeit, Mietzins, Neben- und Instandhaltungskosten haben den bereits vorliegenden Mietverträgen „Futterhaus“ und „Dänisches Bettenlager“ zu entsprechen. Andere Mieter müssen eine den vorgenannten Mietern vergleichbare wirtschaftliche Bonität besitzen. Die Bonität des Pächters der Waschstraße muss durchschnittlichen Anforderungen genügen.

Der Verkäufer versichert, dass alle Mietverträge, auch die für die noch zu errichtenden Fachmärkte nach Verhandlungen, wie unter unab-

# Rechtliche Grundlagen

hängigen Dritten üblich, welche jeweils interessenswährend handeln, zustande gekommen sind bzw. zustande kommen werden und dass keine dem entgegenstehende tatsächliche rechtliche oder wirtschaftliche Beeinflussung stattgefunden hat oder stattfinden wird.

## § 12 Besitzübergang, Auflassung, Grundbucheintragungen

### I. Besitzübergang

Das Kaufobjekt wird rückwirkend zum 01.10.2005, 00:00 Uhr, in den Besitz des Käufers übergehen.

Mit Zeitpunkt des Besitzüberganges werden alle Nutzungen und Rechte, Steuern sowie sonstige öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Abgaben und Lasten für das Kaufobjekt einschließlich aller Verpflichtungen aus den vom Verkäufer unterhaltenen Grundstücks- und Gebäudeversicherungen, die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer Verschlechterung sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten für das Kaufobjekt auf den Käufer übergehen, der mit gleichem Zeitpunkt auch in die Rechte und Pflichten aus den bestehenden Miet- und Pachtverträgen anstelle des Verkäufers im Innenverhältnis eintritt.

Solange die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen gemäß § 8.1.- 8.4. noch nicht gegeben sind und der Kaufpreis noch nicht gezahlt ist, stehen dem Verkäufer als Kaufpreisverzinsung weiterhin die Nettomieteinnahmen (ohne Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer) bis zum Tag des Eingangs der Kaufpreiszahlung auf dem Gläubigerkonto zu.

### II. Auflassung / Grundbucheintragungen

Die Vertragsbeteiligten sind sich über den Übergang des Eigentums am Kaufobjekt einig. Diese Erklärung der Auflassung enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag.

Zu deren Erklärung wird hiermit die beurkundende Notarin oder ihr amtlich bestellter Vertreter durch jeden Vertragsbeteiligten unwiderlich über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt.

Die Notarin wird gemäß § 53 BeurkG übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, nachdem der anteilige Kaufpreis von € 7.497.360 gemäß § 7.7.a (ohne etwaige Verzugszinsen und etwaige Zurückbehaltungsrechte) nachgewiesen wurde.

Die Notarin hat die Vertragsbeteiligten darüber belehrt, dass die Umschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer im Grundbuch erst erfolgen kann, nachdem die Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes erteilt ist und die Bestätigung der Stadt Euskirchen über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts eingegangen ist.

#### Anmerkung:

Mit Schreiben vom 03.11.2005 hat die Stadt Euskirchen bescheinigt, dass ein Vorkaufsrecht nicht besteht bzw. nicht geltend gemacht wird.

## § 13 Vorab-Belastungsvollmacht

(1) Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten und unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB, zugunsten inländischer Banken, Versicherungen und Bausparkkassen, Grundpfandrechte in beliebiger Höhe nebst beliebig hoher Zinsen und Nebenleistungen ab dem heutigen Tage und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10 % an dem in § 1 genannten Grundbesitz zu bestellen und den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz zu unterwerfen.

(2) Eine persönliche Haftung übernimmt der Verkäufer ebenso wenig wie Kosten.

(3) Die Bestellung der Grundpfandrechte aufgrund obiger Belastungsvollmacht hat ausschließlich bei der beurkundenden Notarin zu erfolgen und in den Grundpfandrechtsbestellungen muss folgende, bereits jetzt von den Beteiligten getroffene Bestimmung wiedergegeben werden:

#### a) Sicherungsabrede:

Die Grundschildgläubigerin darf die Grundschild nur insoweit als Sicherheit verwenden oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers gemäß § 7.7a vollständig geleistet hat.

Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Teilkaufpreis gem. § 7.7.a vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

#### b) Zahlungsanweisung:

Zahlungsansprüche, durch die diese Grundpfandrechte erstmals valutiert werden, werden mit der Maßgabe, dass sie zur Bezahlung des Kaufpreises gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages zu verwenden sind, bereits jetzt an den Verkäufer abgetreten. Sofern eine Abtretung ausgeschlossen ist, wird hierdurch ein unwiderruflicher Zahlungsauftrag erteilt.

#### c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten:

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschildbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschildbestellung freizustellen.

#### d) Fortbestand der Grundschild:

Die bestellte Grundschild darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

(4) Die amtierende Notarin wird angewiesen, aufgrund obiger Belastungsvollmacht bestellte Grundpfandrechte erst zur Eintragung an das Grundbuchamt zu reichen, wenn die Grundpfandrechtsgläubiger ihr gegenüber schriftlich bestätigt haben, dass sie entsprechend der Zahlungsanweisung gem. 3.b verfahren werden und darüber hinaus die Sicherungsabrede gem. 3.a akzeptieren.

(5) Die vorstehenden Einschränkungen gem. Ziffer 4 sind nicht durch das Grundbuchamt zu überprüfen.

## Mittelfreigabevereinbarung

Alle Einzahlungen (einschließlich Agio) erfolgen auf ein Anderkonto eines Münchener Wirtschaftsprüfers.

Mit ihm wurde vereinbart, dass Mittel von diesem Konto nur gegen kumulativen Nachweis folgender Voraussetzungen freigegeben werden dürfen:

a) Vorlage des Kaufvertrages Urkunde Nr. 565/2005 vom 04.10.2005 der Notarin Marianne Strodt, Berlin, über den Erwerb des Fachmarktzentrums Euskirchen Georgstraße durch die Euskirchen KG.

b) Vorlage der Urkunde Nr. 564/2005 vom 04.10.2005 der Notarin Marianne Strodt, Berlin,

über den Beitritt der Fonds KG in die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH „Köln-Marsdorf“ & Co. Objekt Brühl KG, die danach Brühl KG heißt, und

den Abschluss eines Generalübernehmervertrages zur schlüsselfertigen Herstellung der Giesler-Galerie in Brühl mit der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Göttisch KG.

c) Gesellschaftsvertrag der Euskirchen KG, aus dem sich ergibt, dass die Fonds KG mit ca. 94 % am Gesellschaftskapital dieser Gesellschaft beteiligt ist.

d) Vorlage der Finanzierungsnachweise, mit denen die Ankaufsfinanzierung in Höhe von € 46.920.000 reduziert um die Kapitaleinlagen der Alt- bzw. Gründungsgesellschafter in Höhe von € 1.505.000 = € 45.415.000 nachgewiesen wird.

aa) Darlehensvertrag zwischen der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, und der Fonds KG über € 16.000.000.

bb) Darlehensvertrag zwischen der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, und der Brühl KG über € 22.500.000.

cc) Darlehensvertrag zwischen der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, und der Euskirchen KG über € 6.500.000

dd) Darlehensvertrag zwischen der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München, und der Fonds KG, der Euskirchen KG und der Brühl KG über € 415.000.

e) Vorlage einer Kopie der Baugenehmigung zur Errichtung der Giesler-Galerie in Brühl

f) Vorlage von Mietverträgen für die Giesler-Galerie in Brühl mit:

REWE Großflächengesellschaft mbH

REWE Zentralfinanz eG

ALDI GmbH & Co. KG

Dirk Rossmann GmbH

Heinrich Deichmann-Schuhe GmbH

C&A Mode KG

Stefan Grosch

Lotto Im Marktkauf Reinhardt GmbH

Eiscafé Gelateria da Claudio GbR

Ernsting's family GmbH & Co. KG

Früchte Wallburger Inh. Bernd Wallburger

Ferdinand Voigt GmbH

Rina und Hans Ferrand

Dom-Brauerei Grundstücksverwaltungs

GmbH

VSW Verlag Schlossbote/Werbekurier

GmbH & Co. KG

g) Vorlage von Mietverträgen für das Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße mit:

HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG

ALDI GmbH & Co. KG

Das Futterhaus Franchise GmbH & Co. KG

Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG

h) Nachweis der Einzahlung der Kapitaleinlage der ILG an der Euskirchen KG von € 323.000 auf ein Konto der Euskirchen KG.

i) Garantievertrag, mit dem sich die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München, verpflichtet, die Vollplatzierung und Einzahlung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 31.12.2006 sicherzustellen.

# Eröffnungsbilanz / Zwischenbilanz

## Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG (Emittent) Eröffnungsbilanz zum 06.09.2005

	T€	T€
<b>Aktiva</b>		
I. Ausstehende Einlagen		2
<b>Summe Aktiva</b>		<b>2</b>
<b>Passiva</b>		
I. Gesellschaftskapital		
1. Komplementärkapital	0	
2. Kommanditkapital	2	
3. Kapitalrücklage	0	
4. Ausschüttungen	0	
5. Ergebnisse	0	2
<b>Summe Passiva</b>		<b>2</b>

## Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG (Emittent) Zwischenbilanz zum 31.10.2005

	T€	T€
<b>Aktiva</b>		
I. Ausstehende Einlagen		2
II. Anlagevermögen		
1. Beteiligung Brühl	17.040	
2. Beteiligung Euskirchen	4.515	21.555
<b>Summe Aktiva</b>		<b>21.557</b>
<b>Passiva</b>		
I. Gesellschaftskapital		
1. Komplementärkapital	0	
2. Kommanditkapital	2	
3. Kapitalrücklage	0	
4. Ausschüttungen	0	
5. Ergebnisse	-1	1
II. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Leistungen	1	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.555	21.556
<b>Summe Passiva</b>		<b>21.557</b>

## Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG (Emittent) Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung bis 31.10.2005

	T€	T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1	
2. Erträge aus Beteiligungen	0	
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	
5. Jahresergebnis		-1

## Allgemeine Angaben

Nach § 267 i.V.m. § 264a HGB war die Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG zum Zeitpunkt des Zwischenabschlusses eine kleine Kommanditgesellschaft. Sie wird auch zu den zukünftigen Bilanzstichtagen jeweils eine kleine Kommanditgesellschaft sein (s. Hinweis). Der Zwischenabschluss zum 31.10.2005 wurde nach den für Kommanditgesellschaften geltenden Rechtsvorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 bis 256 und §§ 264 bis 288 HGB) in Verbindung mit § 264a HGB erstellt. Für die Erstellung der zukünftigen Jahresabschlüsse sind die gleichen Vorschriften zu beachten. Gem. § 264 Abs. 1 HGB werden die zukünftigen Jahresabschlüsse, die aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung bestehen, jeweils um einen Anhang erweitert.

## Angaben zu Bilanzierung und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Forderungen aus Leistungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit den Nennwerten angesetzt. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Sie werden in der notwendigen Höhe gebildet. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zum Rückzahlungsbeitrag angesetzt.

### Hinweis:

Die Fonds KG ist eine kleine Kommanditgesellschaft nach § 267 Abs. 1 i.V.m. § 264a HGB. Sie hat weder nach § 316 Abs. 1 HGB noch nach sonstigen Bestimmungen den Jahresabschluss prüfen zu lassen. Der Zwischenabschluss zum 30.10.2005 wurde nicht geprüft. Die Jahresabschlüsse ab dem 31.12.2005 sollen geprüft werden.

Als kleine Kommanditgesellschaft ist die Fonds KG nicht verpflichtet, einen Lagebericht aufzustellen. Für den Zwischenabschluss zum 31.10.2005 wurde ein Lagebericht nicht aufgestellt und deshalb auch nicht geprüft. Für die Jahresabschlüsse ab 2005 werden ebenfalls keine Lageberichte aufgestellt.

## Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2005, 2006, 2007 (Prognose)

### Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG (Emittent) Bilanzen 2005, 2006 und 2007 (Prognose)

	31.12.05		31.12.06		31.12.07	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Aktiva</b>						
<b>I. Ausstehende Einlagen</b>		2		0		0
<b>II. Anlagevermögen</b>						
1. Beteiligung Brühl	17.040		17.040		17.040	
2. Beteiligung Euskirchen	4.515	21.555	4.515	21.555	4.515	21.555
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	0	0	50	50	68	68
<b>Summe Aktiva</b>		<b>21.557</b>		<b>21.605</b>		<b>21.623</b>
<b>Passiva</b>						
<b>I. Gesellschaftskapital</b>						
1. Komplementärkapital	0		0		0	
2. Kommanditkapital	5.189		25.920		25.920	
3. Kapitalrücklage	259		1.296		1.296	
4. Ausschüttungen	0		- 496		- 2.310	
5. Ergebnisse	- 1.017	4.431	- 5.115	21.605	- 3.283	21.623
<b>II. Sonstige Verbindlichkeiten</b>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.126	17.126	0	0	0	0
<b>Summe Passiva</b>		<b>21.557</b>		<b>21.605</b>		<b>21.623</b>

### Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG (Emittent) Gewinn- und Verlustrechnungen 2005, 2006 und 2007 (Prognose)

	2005		2006		2007	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.032		- 4.510		- 30	
2. Erträge aus Beteiligungen	0		412		1.861	
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15		0		1	
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0		0		0	
5. Jahresergebnis		- 1.017		- 4.098		1.832

### Angaben zu den Bilanzen und den Gewinn- und Verlustrechnungen (Prognose)

Die Bilanzen für die Jahre 2005, 2006 und 2007 basieren ebenso wie die Gewinn- und Verlustrechnungen für diese Jahre auf bereits abgeschlossenen Verträgen und den in der Ergebnisprognose unterstellten Annahmen. Sie wurden nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellt.

Ausgewiesen sind die Beteiligungen an der Brühl KG und der Euskirchen KG.

Die planmäßige Liquiditätsreserve ist als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen die prognostizierten Aufwendungen für Kapitalbeschaffung, Finanzierungsvermittlung usw. Bei den Erträgen aus Beteiligungen handelt es sich um die prognostizierten Ausschüttungen der Brühl KG und der Euskirchen KG.

# Cash-Flow-Prognose

## Cash-Flow-Prognose 2005, 2006 und 2007 (Emittent) Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

	31.12.05 T€	31.12.06 T€	31.12.07 T€
Einzahlungen			
Eigenkapital	5.446	21.770	0
Beteiligungserträge	0	412	1.861
Zinseinnahmen	15	0	1
<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>5.461</b>	<b>22.182</b>	<b>1.862</b>
Auszahlungen			
Investition	5.187	16.368	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	274	5.268	30
Ausschüttungen	0	496	1.814
<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>5.461</b>	<b>22.132</b>	<b>1.844</b>
Überschuss	0	50	18

### Angaben zur Cash-Flow-Prognose

Die in den Jahren 2005, 2006 und 2007 geplanten Zahlungsströme werden in der Cash-Flow-Prognose abgebildet. In Rechnung gestellte Umsatzsteuerbeträge wer-

den als sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst, da die Gesellschaft keine Umsätze erzielt, die zum Vorsteuerabzug berechtigen.

Die Beteiligungen an der Brühl KG und an der Euskirchen KG werden als Investition bezeichnet.

## Planzahlen 2005, 2006, 2007 und 2008 (Emittent) Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

	2005 T€	2006 T€	2007 T€	2008 T€
Investition	4.429	17.126	0	0
Umsatzerlöse	0	412	1.861	1.860
Betriebsergebnis	-1.017	-4.098	1.832	1.890

### Erläuterung

Als Umsatzerlöse wurden die Beteiligungserträge aus der Brühl KG und der Euskirchen KG dargestellt.

# Vertragsbeziehungen

## 1. ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH (ILG)

Die **ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH**, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 12.10.1972 unter der Nr. HRB 44991 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

**Rechtsform:** Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**Stammkapital:** € 750.000 (voll einbezahlt)

**Geschäftsführer:** Uwe Hauch, München

**Wesentlicher Gesellschafter:**

Dr. Günter Lauerbach, Feldafing

Die Fonds KG hat mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH folgende Verträge abgeschlossen:

- a) einen Geschäftsbesorgungsvertrag
- b) einen Platzierungsgarantievertrag
- c) einen Vertrag über die Vermittlung von Finanzierungen
- d) einen Darlehensvertrag zur Sicherstellung der Ankaufsfinanzierung\*
- e) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes
- f) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen
- g) einen Vertrag über die Erstattung von Vertriebskosten aufgrund Kapitalherabsetzung

\* Vertragspartner dieses Vertrages mit der ILG sind auch die Brühl KG und die Euskirchen KG.

Die Brühl KG hat mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH folgende Verträge abgeschlossen:

- h) einen Geschäftsbesorgungsvertrag

Die Euskirchen KG hat mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH folgende Verträge abgeschlossen:

- h) einen Geschäftsbesorgungsvertrag
- i) einen Vertrag über die Erstattung von Vorfälligkeitsgebühren.

Der Inhalt der vorstehend erwähnten Verträge ist in diesem Abschnitt unter nachfolgend Ziffer 8 a) – i) dargestellt.

## 2. ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH (ILF)

Die **ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH**, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 05.11.1980 unter der Nr. HRB 63938 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

**Rechtsform:** Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**Stammkapital:** € 25.564,59 (voll einbezahlt)

**Geschäftsführer:** Uwe Hauch, München

**Wesentliche Gesellschafter:**

Dr. Günter Lauerbach, Feldafing

Uwe Hauch, München

Die ILF hält 12,09 % am Stammkapital der ILG.

Die Fonds KG hat mit der ILF einen Vertrag über die Vermittlung von Kommanditisten und weitere Vertriebspartner abgeschlossen. Der Inhalt ist unter Ziffer 8 j) wiedergegeben.

## 3. Münchner Wirtschaftsprüfer

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

- a) ein Vertrag betreffend Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase der Fonds KG (vgl. Abschnitt „Mittelfreigabevereinbarung“). Hierfür ist eine Vergütung von € 20.000 zzgl. Mehrwertsteuer vereinbart.
- b) Verträge betreffend die Prüfung der Jahresabschlüsse  
Bezüglich dieser Vergütungen wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Prognoserechnung für die Jahre 2006 bis 2025“ verwiesen.

## 4. Finanzierende Bank

Die im Prospekt beschriebenen Kreditmittel werden von der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, zur Verfügung gestellt. Die finanzierende Bank weist darauf hin, dass sie weder den Prospekt noch die Fondskonzeption rechtlich und wirtschaftlich geprüft hat.

## 5. Mieter

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

## 6. Gutachter

Die Gutachter a) bis c) wurden vom Prospektherausgeber beauftragt mit der Maßgabe, daß die daraus resultierenden Kosten von der jeweiligen Gesellschaft getragen werden.

**a)**

**Firma:** BBE Unternehmensberatung GmbH

**Sitz:** Agrippinawerft 30, 50678 Köln

**Rechtsform:** GmbH

**Handelsregister:** Köln HRB 1592

**Aufnahme der Geschäftstätigkeit:** 1953

**Höhe des Stammkapitals:** € 511.500,00

Die BBE Unternehmensberatung GmbH erstellte ein Standortgutachten zur Giesler-Galerie in Brühl. Die Vergütung betrug € 11.500 zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

**b)**

**Firma:** GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

**Sitz:** Hohenzollernstr. 14, 71638 Ludwigsburg

**Rechtsform:** GmbH

**Handelsregister:** Ludwigsburg HRB 488

**Aufnahme der Geschäftstätigkeit:** 1972

**Höhe des Stammkapitals:** € 306.775,13

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellte ein Standortgutachten zum Fachmarktzentrum Georgstraße in Euskirchen. Die Vergütung betrug € 4.600 zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

**c)**

Herr Dipl.-Kfm. Ulrich Renner, Kleiner Werth 34, 42275 Wuppertal.

Herr Renner ist von der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er wurde beauftragt, Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes der Giesler-Galerie in Brühl (Vergütung € 13.000 zuzü-

# Vertragsbeziehungen

lich gesetzlicher Mehrwertsteuer) und des Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße (Vergütung € 7.000 zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer) zu erstellen. Die Gutachten datieren vom 06.09.2005.

## d)

Die Fonds KG hat eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Begutachtung des Emissionsprospektes beauftragt. Hierfür ist eine Vergütung von € 56.000 zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer vereinbart, die mit Fertigstellung des Gutachtens fällig ist. Die Haftung für alle Schadensfälle wurde bei leichter und einfacher Fahrlässigkeit auf € 4,0 Mio. beschränkt.

## 7. Vertriebspartner

Die Fonds KG wird von der ILF benannte unabhängige Vermittlungspartner (Personen und/oder Gesellschaften), die zur Zeit namentlich nicht feststehen, beauftragen, weitere Kapitalanleger zu interessieren, die der Fonds KG als Kommanditisten beitreten. Die Summe der noch zu vermittelnden Kapitaleinlagen ist auf € 25.918.000 zuzüglich eines Agios von 5 % begrenzt.

Die Vermittlungspartner erhalten für Ihre Tätigkeit eine Vergütung. Der Gesamtvertrag für die Vergütungen für die Vermittlung von Gesellschaftskapital ergibt sich aus dem Finanz- und Investitionsplan.

Die Vergütungen sind jeweils nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Fonds KG und nach Einzahlung des Zeichnungsbetrages auf das in der Beitrittserklärung benannte Anderkonto fällig.

## 8. Leistungsverträge

### a) Geschäftsbesorgungsvertrag mit der ILG

Nach diesem Vertrag ist der Geschäftsbesorger zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- Die allgemeine Verwaltung aller kaufmännischen Belange des Auftraggebers, insbesondere aber die Aufgaben, die sich aus den Beteiligungsanlagen des Auftraggebers an der Brühl KG und Euskirchen KG ergeben.
- Die Buchhaltung einschließlich der Erstellung der Jahresabschlüsse.
- Die Veranlassung laufender Steuerberatung.

- Die Erstellung und Abgabe von Steuererklärungen.
- Das Berichtswesen, insbesondere die Erstellung der jährlichen Geschäftsberichte.
- Die Korrespondenz mit den Gesellschaftern und/oder deren Beauftragter.
- Die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers in den Räumen der ILG sowie die Einsichtgewährung in diese Unterlagen.

Die jährliche Vergütung beträgt in den Jahren 2005 und 2006 jeweils € 17.500 pro Jahr und ab dem Jahr 2007 0,5 % aus den Jahresnettomieteinnahmen der Brühl KG und der Euskirchen KG. Sie ist jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig.

Der Vertrag beginnt am 05.10.2005 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2025.

### b) Platzierungsgarantievertrag mit der ILG

Nach diesem Vertrag garantiert die ILG die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 31.12.2006. Weiterhin wird von der ILG garantiert, dass unabhängig von der vorerwähnten Platzierungsgarantie der Fonds KG ausreichend Mittel zur Verfügung stehen, um den zum 31.12.2006 fälligen Bankkredit von € 16 Mio. zurückzahlen zu können.

Die Vergütung dieser Leistung in Höhe von € 880.000 ist fällig bei Vollplatzierung. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn das Gesellschaftskapital der Fonds KG vollständig gezeichnet wurde.

### c) Vertrag über die Vermittlung von Finanzierungen mit der ILG

Nach diesem Vertrag vermittelt die ILG der Fonds KG einen Kredit in Höhe von € 16 Mio. zur Vorfinanzierung ihrer Kapitaleinlagen bei der Brühl KG bzw. bei der Euskirchen KG sowie den beiden letztgenannten Gesellschaften Darlehen zur langfristigen Objektfinanzierung in Höhe von € 22,5 Mio. bzw. bis zu € 6,5 Mio.

Die Vergütung für diese Leistung in Höhe von € 930.000 ist fällig bei Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals, spätestens zum 31.12.2006.

### d) Vertrag zur Sicherstellung der Ankaufsfinanzierung mit der ILG

Zur Sicherstellung der Ankaufsfinanzierung für die Fachmarktzentren Giesler-Galerie Brühl und Euskirchen Georgstraße stellt die ILG der Fonds KG bzw. der Brühl KG und der Euskirchen KG ein Darlehen in Höhe von € 415.000 zur Verfügung. Das Darlehen ist mit 3,50 % p. a. zu verzinsen. Es ist zurückzuzahlen, sobald der Bankkredit in Höhe von € 16 Mio. zur Vorfinanzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG vollständig zurückgeführt wurde.

### e) Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes mit der ILG

Nach diesem Vertrag ist die ILG verpflichtet,

- einen vollständigen Emissionsprospekt einschließlich eines Kurzexposés zu fertigen. Hierfür sind unter anderem auch alle objekt- und umfeldspezifischen Daten, wie auch steuerliche Eckdaten zu erfassen bzw. zu berücksichtigen.
- alle Aufwendungen für die Herstellung der Prospekte zu übernehmen. Es obliegt der ILG, die Druckauflage der Prospekte zu bestimmen. Allerdings muss gewährleistet sein, dass dem Vertrieb ausreichend Prospektmaterial zur Platzierung des Gesellschaftskapitals zur Verfügung steht.

Die Vergütung in Höhe von € 80.000 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer ist am 31.12.2005 in voller Höhe zur Zahlung fällig.

### f) Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen mit der ILG

Dieser Vertrag verpflichtet die ILG zu folgendem:

- Die ILG soll die gesellschaftsrechtlichen Strukturen schaffen, damit die Fonds KG mittelbar über jeweils ca. 94 % Kommanditbeteiligungen an der Brühl KG bzw. der Euskirchen KG in die Fachmarktzentren Giesler-Galerie Brühl und Euskirchen Georgstraße investieren kann.
- Die ILG soll das zur Fondsrealisierung bestmögliche Verhältnis zwischen den langfristigen Finanzierungen bei der Brühl KG bzw. der Euskirchen KG und der Höhe des einzuwerbenden Kommanditkapitals bei der Fonds KG ermitteln und zwar einerseits unter Berück-

sichtigung der geltenden Verhältnisse am Kapitalmarkt und andererseits unter Berücksichtigung einer vorgesehenen Mindestausschüttung von 6,75 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital der Fonds KG.

- Die Fonds KG verpflichtet sich, der ILG sämtliche Informationen zur Verfügung zu stellen, die sich aus abgeschlossenen Verträgen, wie Kaufvertrag, Gesellschaftsverträgen, Generalübernehmervertrag u. ä. ergeben, wie auch solche aus den Mietverträgen, welche die Brühl KG und Euskirchen KG abgeschlossen haben bzw. noch abschließen werden.

Die Vergütung in Höhe von € 50.000 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer für die beschriebenen Dienstleistungen ist nach Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Fonds KG, spätestens jedoch am 31.12.2006 zur Zahlung fällig.

#### **g) Vertrag über die Erstattung von Vertriebskosten aufgrund Kapitalherabsetzung**

Mit diesem Vertrag übernimmt die ILG die Verpflichtung, die bei der Fonds KG angefallenen Vertriebskosten, die für die Beschaffung von Gesellschaftskapital entstanden sind, das aber aufgrund geringerer Investitionsaufwendungen beim Fachmarktzentrum Euskirchen (Nichterteilung der Baugenehmigung für Erweiterungsbaumaßnahmen) gegebenenfalls nicht benötigt und deshalb an die Gesellschafter in Form einer Kapitalherabsetzung zurückbezahlt wird, zu erstatten. Hierfür erhält die ILG keine Vergütung.

#### **h) Geschäftsbesorgungsverträge**

Die Brühl KG und die Euskirchen KG haben mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen:

Nach diesen Verträgen ist die ILG zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- Die Betreuung des mit der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Göttlich KG abgeschlossenen Generalübernehmervertrages zur schlüsselfertigen Herstellung der Giesler-Galerie in Brühl sowie die Betreuung der Baupflicht der GEG zur schlüsselfertigen Herstellung weiterer Fachmärkte bei

der Euskirchen KG, jeweils einschließlich der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen.

- Die ordnungsgemäße Verwaltung der Immobilien gegebenenfalls unter Einbeziehung einer zu installierenden Vorortverwaltung.
- Die Veranlassung, Prüfung und/oder Überwachung notwendiger oder nützlicher Reparaturen und Instandsetzungen.
- Die Beschaffung hinreichenden Versicherungsschutzes.
- Die Verwaltung der Mietverträge unter besonderer Wahrung des Vermieterinteresses des Auftraggebers.
- Die Buchhaltung einschließlich der Erstellung der Jahresabschlüsse.
- Die Veranlassung laufender Steuerberatung.
- Die Erstellung und Abgabe von Steuererklärungen.
- Die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen der Auftraggeber in den Räumen der ILG sowie die Einsichtgewährung in diese Unterlagen.

Die jährliche Vergütung beträgt bei der Brühl KG für den Zeitraum 01.11.2005 bis 31.10.2006 € 68.750. Danach erhält die ILG jährlich 2,5 % der Nettomieteinnahmen, welche die Brühl KG aus der Vermietung des Fachmarktzentrums Giesler-Galerie erzielt.

Bei der Euskirchen KG beträgt die Vergütung der ILG jährlich 2,5 % der Nettomieteinnahmen, welche die Euskirchen KG aus der Vermietung des Fachmarktzentrums Euskirchen Georgstraße erzielt. Die Vergütung wurde aufgrund eines Nachtrages zur Kompensation erhöhter Zinsaufwendungen von 2,5% auf 2,1% reduziert.

Die Vergütung ist jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig.

Die Verträge beginnen am 01.11.2005 (Brühl KG) bzw. 01.10.2005 (Euskirchen KG) und haben eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2025.

#### **i) Vertrag über die Erstattung von Vorfälligkeitsgebühren**

Die Euskirchen KG hat mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH einen Vertrag

über die Erstattung von Vorfälligkeitsgebühren aufgrund einer eventuellen vorzeitigen Rückführung von Darlehensteilbeträgen abgeschlossen. Nach diesem Vertrag verpflichtet sich die ILG, der Euskirchen KG bis zum 30.09.2006 anfallende Vorfälligkeitsgebühren zu erstatten, die möglicherweise durch vorzeitig zurückgeführte Darlehensteilbeträge entstehen können, wenn die geplanten Erweiterungsbaumaßnahmen für das Fachmarktzentrum Euskirchen Georgstraße nicht oder nur teilweise realisiert werden können und sich dadurch der bereits durchfinanzierte Gesamtkaufpreis inklusive der Erweiterungsbaumaßnahmen gemäß der kaufvertraglichen Vereinbarung reduziert.

Für diese Kostenübernahmeverpflichtung erhält die ILG keine Gebühr.

#### **j) Vertrag zur Vermittlung von Kommanditisten und Vertriebspartnern mit der ILF**

Mit diesem Vertrag wurde die ILF beauftragt, zum einen als Generalvertriebsgesellschaft Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern, die der Fonds KG als Kommanditisten beitreten, zu vermitteln und darüber hinaus Vertriebspartner zu gewinnen, die ihrerseits von der Fonds KG beauftragt werden, Kommanditisten für die Platzierung des Gesellschaftskapitals von € 25.918.000 einzuwerben.

Die ILF erhält von der Fonds KG für die Vermittlung der neu beitretenden Kommanditisten eine Vergütung von 12,50 % des vermittelten Gesellschaftskapitals. Ferner erhält die ILF für die Vermittlung von Vertriebspartnern eine Vergütung in Höhe der Differenz zwischen der Summe der von der Fonds KG an die Vertriebspartner zu zahlenden Provisionen und 12,50 % des Gesellschaftskapitals.

Die ILF hat mit der ILG einen Vertrag über allgemeine Verwaltungsaufgaben abgeschlossen. Die Vergütung beträgt € 6.135,50 p. a.

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.

# Angaben zum Emittenten

## 1. Fondsgesellschaft / Emittent

### Firma:

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

### Rechtsform:

Kommanditgesellschaft

### Sitz und Anschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München

**Telefon:** 089 / 88 96 98 – 0

**Telefax:** 089 / 88 96 98 – 11

### Datum der Gründung:

06.09.2005

### Registergericht und -nummer:

München HRA 86626

### Gegenstand des Unternehmens:

Die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG und der Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG.

### Komplementär:

SOB Grundstücksverwaltungs GmbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München, ohne Einlage.  
Das haftende Stammkapital beträgt € 25.564,59.  
(weitere Angaben siehe nachstehend)

### Geschäftsführender Kommanditist:

Uwe Hauch  
geschäftsansässig: Landsberger Straße 439, 81241 München

### Gesellschaftskapital:

gegenwärtig: € 2.000 (nicht einbezahlt)  
nach Vollplatzierung: € 25.920.000

### Art der Anteile am Gesellschaftskapital:

Kommanditkapital

### Erwerbspreis:

mindestens € 10.000 oder ein höherer durch € 5.000 teilbarer Betrag, jeweils zzgl. 5 % Agio.

### Anzahl der Anteile:

bei einer Mindestzeichnungssumme von € 10.000 ergeben sich maximal 2.592 Anteile zuzüglich 2 Anteile der Gründungsgesellschafter. Die tatsächliche Anzahl der Anteile steht erst nach Vollzeichnung des Kommanditkapitals fest.

### Rechtsordnung:

Der Emittent unterliegt dem deutschen Recht.

## 2. Gründungsgesellschafter des Emittenten

### Komplementär:

SOB Grundstücksverwaltungs GmbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München, ohne Einlage  
Sitz: München  
(weitere Angaben siehe nachstehend)

### Kommanditist:

TAM Grundstücksverwaltungs GmbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München, mit einer Einlage in Höhe von € 1.000 (noch nicht einbezahlt)  
Sitz: München

### Geschäftsführender Kommanditist:

Herr Uwe Hauch  
geschäftsansässig: Landsberger Straße 439, 81241 München, mit einer Einlage in Höhe von € 1.000 (noch nicht einbezahlt).

Herr Hauch ist weiterhin Geschäftsführer des Prospektherausgebers ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH und an dieser mit 17,8 % beteiligt. Weiterhin ist er auch Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH und an dieser mit 49 % beteiligt. Die ILF hält 12,09 % des Stammkapitals der ILG. Des weiteren ist Herr Hauch Geschäftsführer der SOB Grundstücksverwaltungs GmbH und der TAM Grundstücksverwaltungs GmbH.

## 3. Komplementär

### Firma:

SOB Grundstücksverwaltungs GmbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München

**Telefon:** 089 / 88 96 98 – 0

**Telefax:** 089 / 88 96 98 – 11

### Registergericht und -nummer:

München HRB 68987

### Ersteintragung:

06.08.1982

### Gegenstand des Unternehmens:

ist der Erwerb von Grundstücken, die Errichtung von Baulichkeiten und die Verwaltung von eigenen Grundstücken und eigenen Baulichkeiten. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, alle Handlungen vorzunehmen, die ihren Zwecken dienlich sein können, insbesondere sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen.

### Stammkapital:

€ 25.564,59 (voll einbezahlt)

### Geschäftsführer:

Uwe Hauch

### Gesellschafter:

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH (100 % der Anteile)

# Abwicklungshinweise

## 1. Stellen, die Zeichnungen entgegennehmen

Die vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung mit Widerrufsbelehrung ist zu unterzeichnen (bei Ehepaaren muss das Formular von beiden Partnern unterschrieben werden). Damit wird gegenüber der Fondsgesellschaft erklärt, dass sie der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG als Kommanditist beitreten wollen.

Die Beitrittserklärung ist an die

Beteiligungen Brühl und Euskirchen  
GmbH & Co. KG  
c/o ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH  
Landsberger Straße 439  
81241 München

zu senden.

Der Geschäftsführer nimmt das Beitrittsangebot an, in dem er die Beitrittserklärung gegenzeichnet. Ein Exemplar hiervon erhalten Sie mit einem Annahmeschreiben mit weiteren Abwicklungshinweisen zurück.

Dem Schreiben ist ein Vollmachtsformular beigelegt, das für die Eintragung der Beteiligung in das Handelsregister notwendig ist. Das Formular ist vor einem Notar zu unterschreiben und die Unterschrift von diesem beglaubigen zu lassen. Anschließend übermitteln Sie die Vollmacht wieder an die zuvor genannte Anschrift der Gesellschaft.

Die Notarkosten für die Unterschriftsbeglaubigung hat der Kommanditist selbst zu tragen.

## 2. Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist beginnt 1 Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet spätestens am 31.12.2006.

## 3. Einzahlungskonto

Nach dem rechtswirksamen Beitritt zur Fondsgesellschaft ist die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich des Agios sofort zur Zahlung fällig. Sie sind auf das Anderkonto des Wirtschaftsprüfers Klaus Book, 80335 München, Karlsplatz 4, bei der

Westdeutschen ImmobilienBank  
Konto Nr. 3 914 942  
BLZ 550 206 00

zu überweisen. Ein entsprechender Überweisungsträger ist dem Annahmeschreiben beigelegt.

An den laufenden Ausschüttungen partizipiert der Kommanditist ab dem Monatsersten, der auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgt (3 % p.a. in 2005 und 2006, 7 % p.a. ab 2007).

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich (zum 15. des jeweiligen Monats) auf die Kontoverbindung, die der Fondsgesellschaft vom Kommanditisten mitgeteilt wird. Diese Mitteilung wird mittels eines Formulars, das dem Annahmeschreiben beigelegt ist, abgefragt.

## 4. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Beteiligung Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG.

Die monatlichen Ausschüttungen werden über die Kontoverbindung der Fonds KG bei der

Westdeutschen ImmobilienBank  
Konto Nr. 3 914 892  
BLZ 550 206 00

abgewickelt.

## 5. Weitere Kosten

Mögliche weitere Kosten wie Telefon, Internet, Porti, Beratungskosten, Notargebühren, Kosten der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen sowie eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung für eine möglicherweise aufgenommene persönliche Anteilsfinanzierung sind vom Anleger selbst zu tragen.

Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlage.

# Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV – Negativtestat –

Nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospekt-Verordnung (VermVerkProspV) sind für die dort aufgeführten Angaben, welche auf das vorliegende Beteiligungsangebot Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG nicht zutreffen, Negativtestate zu erstellen. Sämtliche in diesem Abschnitt genannten Paragraphen beziehen sich – soweit nicht anderweitig bezeichnet – auf die VermVerkProspV.

## **§ 4 Satz 1 Nr. 2:**

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH übernimmt keine Steuerzahlungen für die Fondsgesellschaft. Weder die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH noch die Fondsgesellschaft übernehmen Steuerzahlungen für die Anleger.

## **§ 4 Satz 1 Nr. 3:**

Die freie Handelbarkeit der Vermögensanlage ist nicht eingeschränkt.

## **§ 4 Satz 1 Nr. 7:**

Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung, spätestens jedoch zum 31.12.2006. Vollplatzierung liegt vor, wenn das Beteiligungskapital von insgesamt € 25.920.000 wirksam gezeichnet ist. Es bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung von Beteiligungen vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Eine Ausnahme hierzu besteht lediglich dann, wenn die Euskirchen KG eine Kapitalherabsetzung beschließt mit der Folge, dass auch das Gesellschaftskapital der Fonds KG herabzusetzen ist.

## **§ 4 Satz 1 Nr. 8:**

Das Angebot wird nur in der Bundesrepublik Deutschland erfolgen. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist nicht geplant. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass auch Personen mit Wohnsitz in anderen Staaten Beteiligungen erwerben.

## **§ 4 Satz 1 Nr. 11:**

Eine Nachschußpflicht besteht nicht. Die persönliche Haftung ist im Abschnitt „Risiken“ beschrieben.

## **§ 4 Satz 2 Variante 2:**

Ein Treuhandvermögen ist nicht vorgesehen.

## **§ 5 Nr. 6:**

Der Emittent ist kein Konzernunternehmen.

## **§ 6 Satz 1 Nr. 2:**

Der Emittent hat bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8 f.

Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes ausgegeben. Es handelt sich bei dem Emittenten um eine Zweckgesellschaft, an der zum Tag der Aufstellung des Verkaufsprospektes nur Gründungsgesellschafter beteiligt sind.

## **§ 6 Satz 2 und 3:**

Der Emittent ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien.

Es befinden sich weder Wertpapiere im Umlauf noch sind folglich Angaben über den Nennbetrag der im Umlauf befindlichen Wertpapiere möglich.

## **§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3:**

Außerhalb des Gesellschaftsvertrages stehen den Gründungsgesellschaftern keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstige Gesamtbezüge nach § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 zu.

## **§ 7 Absatz 2:**

Die Gründungsgesellschafter sind an Unternehmen, die am Vertrieb des Fondskapitals beteiligt sind, an Unternehmen die der Beteiligungsgesellschaft Fremdkapital zur Verfügung stellen und an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen erbringen, weder unmittelbar noch mittelbar beteiligt. Ausgenommen hiervon ist Herr Uwe Hauch (geschäftsführender Kommanditist), der an Unternehmen beteiligt ist, die unter die Angabepflicht gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1–3 fallen. Auf die entsprechenden Ausführungen des Abschnitts „Angaben zum Emittenten“ wird diesbezüglich verwiesen.

## **§ 8 Absatz 1 Nr. 2:**

Außer den im Prospekt unter den Abschnitten „Rechtliche Grundlagen“ und „Vertragsbeziehungen“ dargestellten Abhängigkeiten von Verträgen, ist der Emittent nicht abhängig von Patenten, Lizenzen, weiteren Verträgen oder Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage des Emittenten sind.

## **§ 8 Absatz 1 Nr. 3:**

Es sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten haben könnten.

## **§ 8 Absatz 1 Nr. 4:**

Außer den Kommanditbeteiligungen wurden keine weiteren Investitionen getätigt oder geplant.

## **§ 8 Absatz 2:**

Die Tätigkeit des Emittenten ist nicht

durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

## **§ 9 Absatz 1**

Die Nettoeinnahmen aus der Emission reichen ohne die Aufnahme von Fremdkapital, Kapital der Altgesellschafter sowie Mietüberschüsse 2005 und 2006 nicht aus, um die Anlageziele zu erreichen.

## **§ 9 Absatz 2 Nr. 2**

Weder dem Prospektherausgeber (ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH) noch den Gründungsgesellschaftern des Emittenten (SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Uwe Hauch) oder Geschäftsführern des Emittenten (SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Uwe Hauch) sowie Beiräten oder sonstigen Personen stand Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen davon zu. Dingliche Berechtigungen an den Anlageobjekten standen diesem Personenkreis auch aus anderen Gründen nicht zu.

## **§ 9 Absatz 2 Nr. 4:**

Über die in den Abschnitten Baurecht / Baugenehmigung / Städtebaulicher Vertrag Brühl und Baurecht / Bbauungsplan Euskirchen dargestellten Nutzungsbeschränkungen hinaus gibt es keine weiteren rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte der Beteiligungsgesellschaften Brühl KG und Euskirchen KG, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, Mieteinnahmen aus der Vermietung der Objekte zu erzielen.

## **§ 9 Absatz 2 Nr. 6**

Der Emittent hat keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte abgeschlossen. Solche Verträge werden hingegen von den Beteiligungsgesellschaften Euskirchen KG und Brühl KG abgeschlossen. Auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ wird verwiesen.

## **§ 9 Absatz 2 Nr. 7:**

Ausser den im Abschnitt „Vertragsbeziehungen“, Ziffer 6c genannten Bewertungsgutachten von Herrn Dipl.-Kfm. Ulrich Renner, Wuppertal, hat die Fonds KG keine weiteren Gutachten beauftragt.

## **§ 9 Absatz 2 Nr. 8:**

Neben den unter dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ dargestellten Leistungsverträgen wurden keine weiteren nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen durch den Prospektverant-

wortlichen, die Gründungsgesellschafter des Emittenten oder die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten erbracht.

#### §§ 10, 11 und 13

Der Emittent ist nicht vor mehr als 18 Monaten gegründet worden. Nach § 15 sind für das vorliegende Beteiligungsangebot deshalb die §§ 10, 11 und 13 nicht anwendbar.

#### § 12 Absatz 1 Nr. 2

Den Geschäftsführern des Emittenten wurden ausser der Haftungsvergütung von € 1000 p. a. für die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH keine Bezüge bezahlt. Dies gilt auch für etwaige Beiräte und Aufsichtsgremien.

#### § 12 Absatz 3

Ein Treuhänder ist nicht vorgesehen.

#### § 12 Absatz 4

Neben der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH (ILG) gibt es keine Personen oder Gesellschaften, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben.

Die ILG wird außer den in Abschnitt „Vertragsbeziehungen“, Ziffer 8 Leistungsverträge, Buchstaben a) bis g) genannten Vergütungen keine weiteren Bezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art erhalten.

Die ILG gewährt der Fonds KG ein Darlehen (vgl. Abschnitt „Finanzierung“). Sie ist aber nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital geben.

Weiterhin ist die ILG nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die ILG ist im Rahmen eines Verwaltungsvertrages für die mit dem Vertrieb beauftragte ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH tätig (vgl. Abschnitt „Vertragsbeziehungen“, Ziffer 8 j).

#### § 14

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der Einlagen der Anleger wurde von keiner Gesellschaft oder juristischen Person die Gewährleistung übernommen.

#### Abweichungen des Gesellschaftsvertrags von gesetzlichen Regelungen (§ 5 Nr. 3)

Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft weicht in den nachfolgend genannten wesentlichen Punkten von den auf die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) ab:

##### Haftung

Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin ist unbeschränkt. Da es sich bei der persönlich haftenden Gesellschafterin um eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH handelt, haftet diese insoweit nur beschränkt mit ihrem Vermögen.

##### Geschäftsführungsbefugnis

Nach dem HGB steht grundsätzlich dem persönlich haftenden Gesellschafter die Geschäftsführung zu (§§ 161, 114 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag ist neben dem persönlich haftenden Gesellschafter ein geschäftsführender Kommanditist geschäftsführungsbefugt.

##### Aufnahme in die Gesellschaft

Nach dem HGB bedarf die Aufnahme eines Kommanditisten in die Gesellschaft als Grundlagengeschäft der Zustimmung aller Gesellschafter (§§ 161, 105 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 3) ist für die Aufnahme eines Kommanditisten allein die Zustimmung eines geschäftsführenden Gesellschafters notwendig.

##### Gewinn- und Verlustbeteiligung

Nach dem HGB erfolgt die Gewinn- und Verlustbeteiligung nach Köpfen, wobei im Falle eines ausreichenden Gewinns jedem Gesellschafter vorab ein Anteil in Höhe von 4% seines Kapitalanteils zusteht (§§ 161, 121 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 11) erfolgt die Gewinn- und Verlustbeteiligung grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis der eingezahlten Einlagen zueinander. Da die persönlich haftende Gesellschafterin keine Einlage leistet, nimmt sie mit Ausnahme der Vergütung nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 6) für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von jährlich € 1.000 am Gewinn und Verlust nicht teil.

##### Entnahmen

Nach dem HGB hat die persönlich haftende Gesellschafterin ein Entnahmerecht in Höhe von 4% ihres Kapitalanteils und kann weitere Gewinne nur entnehmen, wenn dies nicht zum Schaden der Gesellschaft ist (§§ 161, 122 HGB). Da die persönlich haftende Gesellschaf-

terin keinen Kapitalanteil an der Gesellschaft hat, entfällt für sie mit Ausnahme der Haftungsvergütung das Entnahmerecht.

##### Gesellschafterbeschlüsse / Stimmrecht

Nach dem HGB bedürfen die von der Gesellschaft zu fassenden Beschlüsse der Zustimmung aller Gesellschafter. Hat nach dem Gesellschaftsvertrag die Mehrheit der Stimmen zu entscheiden, so ist die Mehrheit im Zweifel nach der Zahl der Gesellschafter zu berechnen (§§ 161, 119 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 9) werden Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit gefasst, wobei sich das Stimmrecht der Gesellschafter nach dem Kapitalanteil bemisst. Für bestimmte Gesellschafterbeschlüsse ist jedoch eine Mehrheit von 75% vorgesehen. Da die persönlich haftende Gesellschafterin keinen Kapitalanteil an der Gesellschaft hat, entfällt für sie das Stimmrecht.

##### Übertragung der Beteiligung

Nach dem HGB bedarf die Übertragung der Kommanditbeteiligung als Grundlagengeschäft der Zustimmung aller Gesellschafter (§§ 161, 105 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 12) ist eine Zustimmung nicht erforderlich.

##### Kündigung der Beteiligung

Nach dem HGB kann die persönlich haftende Gesellschafterin ihre Beteiligung kündigen (§ 132 HGB).

Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 14) ist eine Kündigung ausgeschlossen.

##### Wettbewerbsverbot

Nach dem HGB besteht für Gesellschafter ein Wettbewerbsverbot (§§ 161, 112 HGB). Das Wettbewerbsverbot ist für die geschäftsführenden Gesellschafter nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 6) ausgeschlossen.

Einzelheiten zu den oben genannten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages werden unter dem Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ beschrieben.

##### Prospektgliederung

Der Prospekt weicht in seiner Gliederung von den Vorgaben einer Reihenfolge durch die VermVerkPospV ab, da der Prospektherausgeber der Auffassung ist, dass mit der vorgenommenen Gliederung die wesentlichen Beteiligungsmerkmale klarer dargestellt werden können.

# Verbraucherinformation für den Fernabsatz

## A. Allgemeine Informationen zu den Anbietern

### 1. Initiator des Beteiligungsangebotes

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
Tel.-Nr. 089/88 96 98 – 0, Telefax: 089/88 96 98 – 11

Handelsregister: AG München HRB München 44991

gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch

Tätigkeit: Planung und Konzeption von geschlossenen Immobilienfonds im In- und Ausland

### 2. Fondsgesellschaft

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

Landsberger Straße 439, 81241 München  
Handelsregister: AG München HRA 86626  
Persönlich haftende Gesellschafterin: SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Handelsregister: AG München HRB 68987

Tätigkeit: Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten, sowie hierauf Gebäude- und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG und der Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG.

### 3. Aufsichtsbehörden

jeweils keine

## B. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Dieser Beteiligungsprospekt enthält detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Im Einzelfall wird nachfolgend darauf verwiesen.

### 1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Erwerb einer Beteiligung als Kommanditist an der Fondsgesellschaft, die sich ihrerseits als Kommanditistin an zwei Beteiligungsgesellschaften beteiligt hat. Die Beteiligungsgesellschaft Brühl ist Eigentümerin von Grundstücken mit dem noch zu errichtenden Fachmarktzentrum Giesler-Galerie in Brühl. Die Beteiligungsgesellschaft Euskirchen ist Eigentümerin eines Grundstücks, auf dem mit dem errich-

teten Fachmarktzentrum in Euskirchen, Georgstraße, auf denen vorbehaltlich einer Baugenehmigung weitere Fachmärkte errichtet werden sollen.

Der Anleger ist in Abhängigkeit von seiner Beteiligungsquote nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages am wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnis und Vermögen der Fonds KG beteiligt und kann Stimmrechte dementsprechend in der Gesellschafterversammlung ausüben.

### 2. Preise

Die Beteiligung des Anlegers lautet mindestens über € 10.000 oder einen höheren durch € 5.000 teilbaren Betrag. Hinzu kommt ein Agio in Höhe von 5%.

### 3. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten können jedoch Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht anfallen. Diese belaufen sich z. B. bei einer Beteiligung von € 10.000 auf ca. € 15, bei € 50.000 auf ca. € 35 und bei € 100.000 auf ca. € 55, maximal jedoch € 130, jeweils zzgl. Umsatzsteuer.

Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen sowie ggf. bei der Übertragung der Beteiligung entstehende Kosten sind ebenfalls vom Anleger zu tragen.

Dies gilt auch für mögliche weitere Kosten wie Telefon, Internet, Porti, Beratungskosten und eventuelle Vorfälligkeitsentschädigungen für eine möglicherweise aufgenommene persönliche Anteilsfinanzierung. Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlage.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Beteiligungsprospekt, insbesondere im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“, verwiesen.

Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer und ggf. weitere Steuern fallen direkt beim Anleger an.

### 4. Zusätzliche

#### Telekommunikationskosten

Keine. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti etc. hat der Anleger selbst zu tragen.

### 5. Zahlung und Erfüllung der Verträge

Der Beteiligungsbetrag (siehe Beitrittserklärung) ist zuzüglich 5 % Agio sofort nach Zugang der Mitteilung über die Annahme durch die Gesellschaft zur Zahlung auf das im Abschnitt „Abwicklungshinweise“ genannte Anderkonto fällig. Bei nicht fristgerechter Zahlung des Beteiligungsbetrages ist die Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen bzw. den Ersatz eines weitergehenden Schadens zu verlangen und/oder das Beteiligungsverhältnis zu kündigen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft.

### 6. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme der Beitrittserklärung keine.

## C. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages

### 1. Informationen zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Einreichung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH als Bevollmächtigte der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft) ein Angebot auf Beitritt zur Fondsgesellschaft ab. Der Beitritt wird wirksam, wenn die Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG dieses Angebot durch Gegenzeichnung des Zeichnungsscheins annimmt. Eines Zugangs der Annahmeerklärung beim Anleger bedarf es nicht. Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und der Beitritt schriftlich bestätigt.

### 2. Widerrufsrechte

Gesetzliche Widerrufsrechte bestehen. Wegen Einzelheiten wird auf die Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung verwiesen.

### 3. Mindestlaufzeit der Verträge

Die Dauer der Fondsgesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist frühestens zum 31.12.2025 zulässig.

### 4. Risiken bei Finanzdienstleistungen

Bei der Fondsbeteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Risiken im Abschnitt „Die Risiken“ beschrieben sind.

### 5. Vertragliche Kündigungsregelungen

Der Anleger ist berechtigt, durch Kündigung frühestens zum 31.12.2025 aus der Fondsgesellschaft auszuscheiden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Bei Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft bestimmt sich das Abfindungsguthaben des Anlegers nach § 16 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.

### 6. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt zur sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers aus dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft findet deutsches Recht Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag München vereinbart.

Aussergerichtliche Beschwerde- oder Rechtsbehelfsverfahren sind vertraglich nicht vorgesehen.

### 7. Vertragssprache

Deutsch

### 8. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Bis zur Mitteilung von Änderungen. Preis- anpassungen sind nicht vorgesehen.

### D. Hinweis zum Bestehen einer Einlagensicherung

keine

# Gesellschaftsvertrag

## § 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. 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 die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der **Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG** und an der **Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG**.

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 insbesondere auch an weiteren Gesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand beteiligen.

## § 3 Gesellschafter

1. Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist:

**SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH**, München, ohne Kapitaleinlage

2. Gründungskommanditist und gem. § 6 Ziffer 1 weiterer geschäftsführender Gesellschafter ist:

**Herr Uwe Hauch**, München mit einer Kapitaleinlage von € 1.000

3. Weiterer Gründungskommanditist ist:

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH**, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000

4. Die Gründungskommanditisten leisten kein Agio auf ihre Kapitaleinlage.

5. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils einzeln berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen. Sie sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie sind von allen Gesellschaftern unwiderruflich bevollmächtigt, unter Abschluss entsprechender Beitrittsverträge (Annahme von Zeichnungserklärungen) im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen. Alle Kommanditisten haben jeweils eine Handelsregister Vollmacht auf den persönlich haftenden Gesellschafter oder den Prokuristen in notariell beglaubigter Form abzugeben, in denen sie bevollmächtigt werden, dem Handelsregister gegenüber auch namens aller Gesellschafter Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

## § 4 Kapital, Haftung

1. Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten über € 10.000 oder einen durch € 5.000 teilbaren höheren Betrag.

Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf € 25.918.000 begrenzt. Auf diese Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5 % zu entrichten. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt unter Einschluss der Gesellschafter nach § 3 Absätze 1, 2 und 3 € 25.920.000.

Sollte die Kapitaleinlage der Gesellschaft bei der Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG unter einen Betrag von € 4.515.000 herabgesetzt werden, reduzieren sich das Gesamtkapital der Gesellschaft auf wenigstens € 24.320.000 und die Summe der Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten auf wenigstens € 24.318.000. Liegt die Summe der Kapitaleinlagen der bereits aufgenommenen Kommanditisten über der reduzierten Summe der Kapitaleinlage der aufzunehmenden Kommanditisten, reduzieren sich die einzelnen Kapitaleinlagen dieser Kommanditisten um den der Reduktion entsprechenden Prozentsatz. Die Reduktion erstreckt sich auch auf das Agio. Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Überzeichnung durch neu beitretende Kommanditisten von bis zu 3 % (€ 770.000) zuzulassen.

2. Die Im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 10 % der jeweiligen Kapitaleinlage. Die Haftung der Kommanditisten ist auf die Haftsumme beschränkt. Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

3. Die Kapitaleinlagen zuzüglich 5 % Agio sind auf das Konto gemäß den Bedingungen der Zeichnungserklärung einzuzahlen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.

4. Einzahlungen werden zunächst auf evtl. angefallene Verzugszinsen, dann auf das Agio und zuletzt auf die Kapitaleinlage angerechnet.

5. Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der geschäftsführende Gesellschafter ungeachtet der unter Ziffer 3 genannten Regelung namens der übrigen Gesellschafter, die ihn hierzu ausdrücklich bevollmächtigen, das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der Gesellschaft 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 Gesellschaft teil.

6. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Gesellschaft die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

7. Die Gesellschaft wird ein Register führen in dem die für die Beteiligung wesentlichen persönlichen Daten der Gesellschafter erfasst werden. Diese Daten werden elektronisch gespeichert und automatisch verarbeitet. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

## § 5 Gesellschafterkonten

Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

- a) Kapitalkonten I  
Hierauf sind die Kapitaleinlagen zu verbuchen. Sie sind unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttungen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.
- b) Kapitalkonten II  
Hierauf wird das Agio auf die Kapitaleinlagen verbucht. Es bildet eine Kapitalrücklage.
- c) Kapitalkonten III  
Hier werden die Ausschüttungen und sonstigen Entnahmen verbucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.
- d) Kapitalkonten IV  
Sämtliche steuerlichen Ergebnisse (Gewinne und Verluste) werden auf diesen Kapitalkonten verbucht.

Die Salden auf allen Kapitalkonten sind unverzinslich.

## § 6 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Gründungskommanditist nach § 3 Abs. 2, Herr Uwe Hauch, berechtigt aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Ihm wird Einzel-Prokura erteilt. Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Jeder geschäftsführende Gesellschafter handelt und vertritt jeweils einzeln. Sie sind 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. Sie sind berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Werden Dritte mit der Geschäftsbesorgung beauftragt, dürfen dadurch für die Gesellschaft keine über die im Emissionsprospekt beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen.

2. Im Falle des Todes des geschäftsführenden Gesellschafter nach § 3 Abs. 2, Herr Uwe Hauch, oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung wird die Gesellschafterversammlung binnen angemessener Frist entscheiden, ob eine andere na-

türliche Person benannt wird, die anstelle des weggefallenen geschäftsführenden Gesellschafters, tritt. Bis zu diesem Zeitpunkt obliegt die Geschäftsführung und Vertretung dem weiteren Gründungskommanditisten nach § 3 Abs. 3.

3. Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt

4. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von € 1.000.

5. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann der geschäftsführende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen.

Solche Handlungen sind insbesondere:

- a) der Erwerb, die Veräußerung und die Verpfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeteiligungen
- b) die Eingehung von Verbindlichkeiten aller Art, die insgesamt € 100.000 p.a. übersteigen
- c) die Übernahme von Gewährleistungen aller Art (einschließlich Garantien, Bürgschaften, Haftungserklärungen),
- d) der Abschluss von Anstellungsverträgen.

6. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß § 8 durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 5 soweit sie zur Durchführung der im § 8 beschriebenen Investition erforderlich sind oder werden und sofern der Investitionsaufwand nach § 8 um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten des Emissionsprospektes der Gesellschaft nicht oder nur unwesentlich berührt werden. Zu solchen Maßnahmen gehört auch die Aufnahme eines kurzfristigen Darlehens zur Finanzierung der Beteiligungen an der

Beteiligungen Brühl GmbH & Co. KG und der Beteiligungen Euskirchen GmbH & Co. KG,

das aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten gem. § 4 Ziffer 1 zurückgeführt wird.

7. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Gesellschaft erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind.

8. Bei Ausübung der Mitgliedschaftsrechte in den Beteiligungsgesellschaften vertritt der geschäftsführende Gesellschafter die Gesellschaft. Hierbei bedarf er der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung für alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte der Beteiligungsgesellschaften, die nach den jeweiligen Gesellschaftsverträgen der Zustimmung der Gesellschafter bedürfen

9. Jeder Kommanditist hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB

### § 7 Beirat

1. Zur Überwachung, Beratung und Unterstützung der geschäftsführenden Gesellschafter kann einen Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und der durch die Gesellschaft gewählt wird.

2. Die Amtszeit des Beirates beträgt 3 Jahre. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in welchem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet. Die Amtszeit des Beirates endet nach Abschluss der Gesellschafterversammlung für das 3. Geschäftsjahr nach Bestellung des Beirats. Die Wiederwahl eines Beiratsmitgliedes ist zulässig.

3. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben. Er ist berechtigt, von der Geschäftsführung Berichte über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen; er ist jedoch nicht berechtigt, den geschäftsführenden Gesellschaftern Weisungen zu erteilen. Soweit in der Geschäftsordnung nicht oder nicht anders geregelt, sind die Bestimmungen dieses Vertrages auf den Beirat entsprechend anzuwenden. Der Beirat kann aus seiner Mitte einen Vorsitzenden bestimmen, der die Rechte des Beirates nach außen vertritt.

4. Die Gesellschaft kann den Beirat oder einzelne Mitglieder jederzeit abberufen. Dabei sind gleichzeitig eine entsprechende Anzahl von Beiratsmitgliedern für den Rest der Amtsperiode nachzuwählen. Scheidet ein Beiratsmitglied vor Nachwahl eines anderen Beiratsmitgliedes aus, ist der Beirat auch ohne das ausscheidende Mitglied ordnungsgemäß besetzt. Die Amtszeit des nachgewählten Beiratsmitgliedes endet mit der regulären Amtszeit des Beirates.

5. Die Beiratsmitglieder haben Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen, die im Zusammenhang mit Beiratssitzungen entstehen. Die Gesellschaft beschließt über die Höhe der Vergütung für die Tätigkeit der Beiratsmitglieder; die Geschäftsführung schlägt hier zunächst ab dem 01.01.2007 eine jährliche Gesamtvergütung von € 3.000 vor.

### § 8 Finanz- und Investitionsplan (s. Tabelle nächste Seite)

### § 9 Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

1. Gesellschafterbeschlüsse sind in den nach diesem Vertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen zu fassen, sowie auf schriftliches (per Post, per Fax, per E-Mail) Verlangen von Gesellschaftern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10. H. des Gesellschaftskapitals gehören.

2. Gesellschafterbeschlüsse werden außerhalb von Gesellschafterversammlungen schriftlich gefasst, soweit nicht der geschäftsführende Gesellschafter oder Gesellschafter, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10. v.H.

des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen.

3. Die Gesellschafterversammlung wird durch den geschäftsführenden Gesellschafter mit einer Frist von mindestens 4 Wochen einberufen. In von einem Geschäftsführer als dringend beurteilten Fällen können Gesellschafterversammlungen mit einer Frist von mindestens 2 Wochen einberufen werden. Auf die verkürzte Frist ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen. Die Frist für die Einberufung beginnt mit der Aufgabe zur Post, der Versendung per Fax oder per E-Mail. In der Einberufung ist die Tagesordnung anzugeben.

4. Schriftliche Beschlussfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. das Einberufungsschreiben den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilte Adresse (Postanschrift, Fax-Nummer, E-Mail-Adresse) abgesandt wurden. Die Beweislast, dass eine Adressenänderung oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter.

5. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlussfassung sind sämtliche innerhalb von 4 Wochen bzw. im Fall einer nach Abs. 3 verkürzten Frist innerhalb von 2 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post oder der Versendung per Fax oder E-Mail der Gesellschaft zugegangene Stimmen zu berücksichtigen; später zugegangene Stimmen sind von der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

6. Bei der Beschlussfassung gewähren je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme.

7. Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen, das von dem geschäftsführenden Gesellschafter zu unterzeichnen und an alle Gesellschafter zu versenden ist. Beschlüsse der Gesellschafter können nur 4 Wochen nach Übersendung des Protokolls angefochten werden; im Einzelfall kann durch Gesellschafterbeschluss in den nach Abs. 3. mit verkürzter Einberufungsfrist einberufenen Gesellschafterversammlungen die Anfechtungsfrist auf 2 Wochen verkürzt werden.

### § 10 Geschäftsjahr, Jahresabschluss

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das Geschäftsjahr 2005 ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

2. Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres hat der geschäftsführende Gesellschafter für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Jahresabschluss und eine Einnahmen-Überschussrechnung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, der Vorschriften dieses Ver-

# Gesellschaftsvertrag

Tabelle zu § 8 Finanz- und Investitionsplan

A. Mittelverwendung	€	€
<b>1. Aufwand für den Erwerb der Beteiligungen</b>		
Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co KG Kommanditbeteiligung	17.040.000	
Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co KG Kommanditbeteiligung	4.515.000	21.555.000
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>		
<b>2.1 Vergütungen</b>		
Konzeption	58.000	
Vermittlung Finanzierungen	930.000	
Plazierungsgarantie	880.000	
Verwaltung	40.600	
Beschaffung Gesellschaftskapital	3.240.000	
Prospektherstellung	92.800	
Anderkontoführung	23.200	5.264.600
<b>2.2 Nebenkosten</b>		
Gutachten	64.960	
Notar	107.880	
Grundbuch	37.000	
Handelsregister	40.000	
Unvorhergesehenes, Sonstiges	25.610	275.450
<b>3. Sonstiges</b>		
Ausschüttungen Investitionsphase	495.680	495.680
<b>4. Liquiditätsreserve</b>		
	50.000	50.000
<b>Mittelverwendung insgesamt</b>		<b>27.640.730</b>
<b>B. Mittelherkunft</b>		
<b>1. Eigenkapital</b>		
Gesellschaftskapital	25.918.000	
Gründungsgesellschafter Agio	2.000 1.296.000	27.216.000
<b>2. Sonstige Einnahmen</b>		
Zinsertrag	12.530	
Beteiligungserträge	412.200	424.730
<b>Mittelherkunft insgesamt</b>		<b>27.640.730</b>

trages, sowie der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung und der für die Ertragsbesteuerung der Gesellschaft maßgebenden Bestimmungen und Bewertungsregeln zu erstellen. Steuerliche Sonderabschreibungen und Bewertungsrechte können in Anspruch genommen werden, zulässige Rückstellungen und Rücklagen gebildet werden. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

3. Der Jahresabschluss und die Einnahmen-Überschussrechnung sind von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen und mit einem Testat zu versehen.

4. Die Kommanditisten haben das Recht, die Richtigkeit des Jahresabschlusses und der Einnahmen-Überschussrechnung sowie des Aus-

zugs über ihre Kapitalkonten durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

## § 11 Ergebnisverteilung, Ausschüttung

1. Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 2005 und 2006 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten und eingezahlten Gesamtkapital herzustellen.

2. Die handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnisse werden deshalb so lange abweichend vom Verhältnis der Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten und eingezahlten Gesamtkapital auf die

Gesellschafter verteilt, bis sie ergebnismäßig gleichgestellt sind. Lässt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen der Beteiligungszeitpunkte der Gesellschafter nicht erreichen, ist die Gesellschaft lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht. Sobald die angestrebte Gleichstellung unter den Gesellschaftern erreicht ist, werden die Ergebnisse gleichmäßig im Verhältnis der Kapitaleinlagen auf die Gesellschafter verteilt. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

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

4. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer zum Ende eines jeden Geschäftsjahres gezeichneten und eingezahlten Kapitalanteile zum gezeichneten und eingezahlten Gesamtkapital ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

5. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Monats zugrundegelegt.

Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen. Sie werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 15. des jeweiligen Monats vorgenommen.

## § 12 Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind.

2. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten.

3. Die Abtretung und die Verfügung wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtre-

tenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer dem § 3 Abs. 5 entsprechenden notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

4. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 4.

### § 13 Tod eines Gesellschafters

1. Bei Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über,

- 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 Gesellschaftsanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang des Kapitalanteils innerhalb von 3 Monaten seit dem Tod schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

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

4. Die Ausübung der Gesellschaftsrechte durch Testamentvollstrecker ist zulässig.

### § 14 Kündigung eines Gesellschafters

1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2025 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.

5. Der persönlich haftende Gesellschafter ist nicht berechtigt zu kündigen oder die Geschäftsführung niederzulegen.

### § 15 Ausscheiden ohne Kündigung

Ein Kommanditist scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus:

- a) mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;
- b) mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Kommanditisten bei der Auseinandersetzung zusteht, für ei-

nen 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 Kommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt.

Neu in die Gesellschaft eintretende Personen erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten. Verbleibt nur noch ein Gesellschafter, so geht auf diesen das Gesellschaftsvermögen einschließlich Schulden mit dem Recht zur Fortführung der Firma unter Ausschluss der Liquidation im Wege der Anwachsung über.

2. Der ausscheidende Kommanditist 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. Der Verkehrswert der Beteiligung ist von einem deutschen Wirtschaftsprüfer zu ermitteln. Das Auseinandersetzungsguthaben einschließlich etwaiger stiller Reserven berechnet sich nach dem Wert der Gesellschafterbeteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens bzw. zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes der Beteiligung sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzungsgrund nach § 15 a) oder b) erfüllt.

3. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 2,5 % p.a. zu verzinsen und in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist 6 Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszus zahlen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist.

Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Beteiligungen auszusetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen Gesellschaftern der Gesellschaftergruppe in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil des ausgeschie-

denen Gesellschafters um den Anteil gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist.

Die Gesellschaft ist im übrigen berechtigt, den nach § 16 Abs. 2 festgestellten Wert des Anteils am Vermögen dann entsprechend zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach § 16 Abs. 3 eine Veräußerung der Beteiligungen der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös (Verkehrswert) niedriger ist.

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

### § 17 Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird.

2. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt. Eine Ausgleichsverpflichtung der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter 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. Für diesen Vertrag gilt ausschließlich deutsches Recht.

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.

Sofern ein Kommanditist Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorschriften.

München, den 14.11.2005

Uwe Hauch  
SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH,  
vertreten durch Uwe Hauch  
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH,  
vertreten durch Uwe Hauch

# Glossar

## **Abschreibung:**

Nach handels- und/oder steuerrechtlichen Vorschriften ermittelter Wertverlust eines Vermögensgegenstandes, der als Aufwendung zu einer Minderung des Jahresergebnisses führt (steuerlich: Absetzungen für Abnutzung – „AfA“ -, die den Gewinn bzw. den Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten und mithin das zu versteuernde Einkommen mindern).

## **Agio:**

Aufgeld. Geldbetrag, der von einem Kapitalanleger zusätzlich zu der vereinbarten Kapitaleinlage an die Gesellschaft zu zahlen ist.

## **Altlasten:**

siehe unter Kontamination bzw. Dekontamination

## **Anderkonto:**

Bankkonto eines Wirtschaftsprüfers, auf dem die Zeichnungsbeträge der Anleger eingezahlt werden. Hierüber darf der Wirtschaftsprüfer gemäß einer dazugehörigen Vereinbarung erst dann verfügen, wenn hieran geknüpfte Bedingungen eingetreten sind bzw. nachzuweisende Unterlagen vorliegen.

## **Ankaufsfinanzierung:**

Mittelbedarf zur Abdeckung von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten, wie z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklergebühr.

## **Anteilsfinanzierung:**

Vollständige oder teilweise Finanzierung einer Gesellschaftereinlage durch Fremdkapital, z. B. durch Aufnahme eines Darlehens durch den Gesellschafter.

## **Ausschüttung:**

Geldbetrag, den eine Gesellschaft ihren Gesellschaftern auszahlt. Die Ausschüttungen einer Kommanditgesellschaft stellen handelsrechtlich und steuerlich sogenannte Entnahmen dar und können höher oder niedriger als der zu versteuernde Gewinnanteil sein.

## **Beirat:**

Fakultatives (gesetzlich nicht vorgeschriebenes) Organ einer Gesellschaft, häufig mit Beratungs- und Überwachungsaufgaben.

## **Betriebspflicht:**

Verpflichtung des Mieters, den angemieteten Mietgegenstand über die gesamte Vertragslaufzeit während der üblichen Geschäftszeiten geöffnet zu halten und zu betreiben oder dieses durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

## **Betriebsstättenfinanzamt:**

Für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Grundlagen für die Besteuerung der Gesellschafter einer Personengesellschaft zuständiges Finanzamt. Das Betriebsstättenfinanzamt meldet das auf Gesellschaftsebene festgestellte anteilige Ergebnis an die jeweiligen Wohnsitzfinanzämter der Anleger, die dieses Ergebnis zu berücksichtigen haben.

## **Dekontamination:**

Beseitigung von Altlasten (wie z.B. Öle, Schwermetalle, Chemikalien etc.), die sich auf dem Grundstück befinden.

## **Dienstbarkeit :**

Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass ein anderer das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum des belasteten Grundstücks ergibt (geregelt in §§1018 bis 1029 und 1090 bis 1093 BGB).

## **Disagio:**

Teil der Kosten eines Kredits (Kosten der Kreditbeschaffung und Teil der Kreditzinsen), der als Einmalbetrag, z. B. im Wege des Einhalts von dem Auszahlungsbetrag eines Darlehens oder aus Eigenmitteln, gezahlt wird.

## **Effektivzins:**

Gesamtkosten eines Kredits als Vomhundertsatz des Kredits (Einzelheiten zur Berechnung des Effektivzinses sind in §6 der Preisangabenverordnung geregelt).

## **Einkünfteerzielungsabsicht:**

Absicht, langfristig einen Gewinn bzw. einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

## **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:**

Eine der sieben Einkunftsarten des Ein-

kommensteuerrechts. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

## **Einnahmen-Überschuss-Rechnung**

Steuerlich vorgesehene Gegenüberstellung der Einnahmen und Werbungskosten ( siehe auch unter Werbungskosten) in einer Abrechnungsperiode.

## **Finanz- und Investitionsplan:**

Übersicht über die Mittelherkunft und -verwendung der für eine Investition benötigten Mittel.

## **Geschäftsführung und Vertretung einer Gesellschaft :**

Recht und Pflicht zur Führung der Geschäfte einer Gesellschaft. Die Vertretung einer Kommanditgesellschaft steht nach dem Gesetz dem oder den persönlich haftenden Gesellschafter(n) zu.

## **Geschäftsführungsbefugter Kommanditist :**

Kommanditist, der zur Führung der Geschäfte einer Kommanditgesellschaft berechtigt ist (die Einkünfte einer Kommanditgesellschaft, bei der keine natürliche Person persönlich haftender Gesellschafter ist, gelten – soweit sie nicht schon aufgrund ihrer Tätigkeit gewerbliche Einkünfte erzielt – steuerlich als gewerbliche Einkünfte, wenn nicht mindestens ein Kommanditist zur Geschäftsführung befugt ist).

## **Geschlossener Immobilienfonds:**

Kapitalsammelstelle für Einzahlungen von Kapitalanlegern für eine Investition in regelmäßig feststehender Höhe. Ein geschlossener Immobilienfonds wird regelmäßig in der Rechtsform einer Personengesellschaft (z.B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder Kommanditgesellschaft) geführt. Ist das erforderliche Gesellschaftskapital gezeichnet und eingezahlt, wird der Fonds geschlossen; der Kreis der Kapitalanleger ist damit begrenzt.

## **Gründungskommanditist :**

Kommanditist, der bei der Gründung einer Kommanditgesellschaft mitgewirkt hat.

## **Hafteinlage:**

(auch: Haftsumme) Der Betrag, mit dem

ein Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist und auf den die Haftung dieses Kommanditisten nach Handelsregistereintragung gegenüber Gläubigern der Kommanditgesellschaft begrenzt ist.

#### **Jahresabschluss:**

Die Aufstellung des Vermögens und der Schulden auf einen Stichtag (Bilanz) und Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge eines Geschäftsjahres (Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Anhang) bilden zusammen den Jahresabschluss.

#### **Kapitalanteil:**

Anteil eines Gesellschafters am Kapital einer Gesellschaft; siehe auch Kommanditbeteiligung.

#### **Kommanditbeteiligung:**

Anteil eines Kommanditisten an einer Kommanditgesellschaft. Die Höhe der Kommanditbeteiligung ergibt sich regelmäßig aus der übernommenen Pflichteinlage; dieser Betrag ist für den Anteil des Kommanditisten am Ergebnis (Gewinn oder Verlust) und am Vermögen der Kommanditgesellschaft sowie für die Verwaltungsrechte des Kommanditisten (wie z.B. das Stimmrecht) von Bedeutung.

#### **Kommanditgesellschaft (KG):**

Personenhandelsgesellschaft, bei der die Haftung eines oder mehrerer Gesellschafter gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt ist (Kommanditisten), während die Haftung des oder der anderen Gesellschafter(s) nicht beschränkt ist (persönlich haftende Gesellschafter). Vorschriften über die Kommanditgesellschaft enthalten §§161 bis 177a HGB.

#### **Kommanditist:**

Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, dessen Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den Betrag einer bestimmten Vermögenseinlage beschränkt ist.

#### **Kommanditkapital:**

Gesellschaftskapital einer Kommanditgesellschaft.

#### **Komplementär:**

Persönlich haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft.

#### **Liebhaberei:**

Fehlen von Einkünfterzielungsabsicht.

#### **Kontamination:**

Verunreinigungen (wie z.B. Öle, Schwermetalle, Chemikalien etc.), die sich auf dem Grundstück befinden.

#### **Ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft:**

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

#### **Liquidation:**

Beendigung der laufenden Geschäfte, Einziehung der Forderungen, Umsetzung des übrigen Vermögens in Geld und Befriedigung der Gläubiger einer aufgelösten Gesellschaft (geregelt in §§145 bis 158 HGB).

#### **Mietdeckungsbeitrag:**

Kennzahl des Handels, die das Verhältnis der Mietaufwendungen zur Umsatzleistung ausdrückt.

#### **Nebenkosten:**

Betriebskosten (wie z.B. Grundsteuer und Versicherungsprämien), die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen. Eine Aufstellung der Nebenkosten, deren Zahlung durch den Mieter in Mietverträgen häufig vereinbart wird, findet sich in der Betriebskostenverordnung.

#### **Objektgesellschaft:**

Gesellschaft, deren Gegenstand der Erwerb und/oder das Halten eines bestimmten Vermögensgegenstandes („Objekt“) ist.

#### **Pflichteinlage:**

Einlage (z.B. Geldbetrag), die ein Gesellschafter (z.B. ein Kommanditist) auf Grund des Gesellschaftsvertrages an die Gesellschaft (z.B. an eine Kommanditgesellschaft), an der er beteiligt ist, zu leisten hat.

#### **Platzierungsgarantie:**

Vertrag, wonach sich ein Garantiegeber verpflichtet, nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht anderweitig übernommene

Beteiligungen, ggf. bis zu einer bestimmten Höhe (selbst oder durch Dritte), zu übernehmen und einzuzahlen.

#### **Rückauffassungsvormerkung:**

Eine Rückauffassungsvormerkung ist eine Grundbucheintragung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung eines Grundstücks. Diese Grundbucheintragung wird häufig in Verbindung mit der Bebauung von Grundstücken der Städte und Gemeinden vorgenommen. Beim Kauf eines Grundstücks werden dem Erwerber bestimmte Auflagen für z.B. die Bebauung erteilt. Werden die vereinbarten Auflagen nicht eingehalten, so hat der frühere Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Rückübertragung.

#### **Umsatzsteueroption:**

Recht eines Unternehmers, einen Umsatz, der nach dem Umsatzsteuergesetz steuerfrei ist, als umsatzsteuerpflichtig zu behandeln. Die Umsatzsteueroption ist bei der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden nur (Ausnahme: Gebäude, die vor gesetzlich bestimmten Stichtagen fertiggestellt worden sind) zulässig, wenn der Mieter (oder sonstige Nutzer des Grundstücks bzw. Gebäudes) ein Unternehmen ist und der Umsatz für dessen Unternehmen ausgeführt wird und dieser das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

#### **Untervermietung:**

Vermietung eines Gegenstands durch den Mieter an einen Dritten (sogenannter Untermieter). Die Untervermietung lässt die dem Vermieter und dem Mieter aus dem (Haupt-)Mietvertrag obliegenden Pflichten, z.B. zur Zahlung der (Haupt-)Mieten, unberührt. Bei Vermietung von anderen Sachen als Wohnraum ist eine Untervermietung grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig; eine solche Zustimmung kann der Vermieter, ggf. unter bestimmten Auflagen und Bedingungen, auch bereits im Mietvertrag erteilen.

#### **Verlängerungsoption:**

Recht einer Vertragspartei (z.B. eines Mieters), die Laufzeit eines Dauerschuldverhältnisses (z.B. eines Mietvertrages) durch einseitige Erklärung ein- oder mehrmals um bestimmte Zeiträume zu verlängern.

# Glossar

## **Vermögensverwaltende Gesellschaft :**

Eine Gesellschaft, die lediglich steuerliche Überschusseinkünfte (insbesondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen), also nicht andere Einkünfte (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb), erzielt.

## **Vorsteuerabzug:**

Abzug der einem Unternehmer von einem anderen Unternehmer in Rechnung gestellten Mehrwertsteuer von der von dem abzugsberechtigten Unternehmer an das Finanzamt abzuführenden Mehrwertsteuer (geregelt in §15 UStG).

## **Werbungskosten:**

Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen (einschließlich Absetzungen für Abnutzung). Werbungskosten sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind.

## **Wertsicherungsklausel:**

Vertragliche Bestimmung, wonach sich ein bestimmter Betrag (z.B. eine Miete) in Abhängigkeit von der Entwicklung einer bestimmten Größe (z.B. eines Lebenshaltungskostenindex) verändert. Geldschulden dürfen nach dem Preisangaben- und Preisklauselgesetz grundsätzlich nicht unmittelbar und selbständig durch den Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung; eine solche Genehmigung findet sich in der Preisklauselverordnung für Preisklauseln in Mietverträgen über Gebäude oder Räume, wenn u.a. die Entwicklung der Miete durch die Änderung eines amtlichen Lebenshaltungsindex bestimmt wird und der Vermieter für mindestens zehn Jahre auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet. Für Wohnraummieten gilt §557b BGB.

## **Wohnsitzfinanzamt:**

Für die Besteuerung z. B. eines Gesellschafters zuständiges Finanzamt.

## **Zentralität:**

Die Zentralität des Einzelhandels beschreibt die Relation von realisiertem Einzelhandelsumsatz zum Nachfragevolumen. Zentralitätsziffern von über 100 deuten per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss aus angrenzenden Einzugsbereichen,

Kennziffern unter 100 auf einen Kaufkraftabfluss hin.

## **Zinsabschlagsteuer:**

Kapitalertragsteuer auf Zinsen, die bei der Auszahlungsstelle der Zinsen (häufig einer Bank) erhoben wird. Die Zinsabschlagsteuer wirkt steuerlich wie eine Einkommensteuervorauszahlung des Empfängers der Zinsen, ist also auf die Einkommensteuerschuld anzurechnen.

## **Zinsfestschreibung:**

Zeitraum, in dem der für ein Darlehen zu entrichtende Zins in bestimmter Höhe vertraglich festgeschrieben ist.

## **Zwischenfinanzierung:**

Kurzfristiger Kredit zur Finanzierung bis zur Ablösung durch einen langfristigen Kredit oder durch Eigenkapital.

**Bild- und Kartennachweis:**

Bilder S. 1, 50, 51, 53, 54, 55, 58

Luftbilder S. 7, 18, 19

Computeransichten S. 1, 8, 22, 24, 27, 30, 36, 37, 40, 83, 87, 89, 90, 91

Landkarten, S. 9, 18/19, 23, 25, 48

Luftbilder, Fonds-Objekt „RING-CENTER“ S. 7, 18

Luftbilder, Fonds-Objekt Plauen, S. 7, 19

Luftbild, Fonds-Objekt „Portitz-Treff“ Leipzig, S.19

Luftbilder InCenter, Dachau S. 7, 18

Luftbilder Brühl und Euskirchen S. 8, 18, 22, 25,

27, 29, 30, 48, 49, 50, 51, 52

Bilder S. 26

Tabelle/Karte S. 56

Tabelle/Karten/Foto S. 44, 45

Bilder S. 24, 25, 26

Bild S. 26 (Max-Ernst-Museum)

Bild S. 49

Sonstige Fotos

Andreas Krukemeyer, Boffzen

Andreas Krukemeyer, Boffzen

pp5 architekten, 50859 Köln

Kartografie Verwaltungs-Verlag München,

Lizenz-Nr.: 05/11/166 – www.stadtplan.net

Jürg Püntener Aerial Surveys, 55294 Bodenheim

Stuttgarter Luftbild Elsässer GmbH, 70621 Stuttgart

Fotografie H. Timmermann, 2610 WILRIJK-BELGIUM

Luftbildverlag Hans Bertram, Memmingerberg

Luftbildverlag Hans Bertram, Memmingerberg

Phantasialand, Schmidt-Löffelhardt GmbH & Co.KG

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

mbH

BBE Unternehmensberatung GmbH

Stadt Brühl, Fotografin Waltraud Engels

Stadt Brühl, MEM Fotograf Rainer Mader

Stadt Euskirchen

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und

Leasingfinanzierungen mbH, München





**ILG** Planungsgesellschaft für Industrie-  
und Leasingfinanzierungen mbH  
Landsberger Straße 439  
81241 München

Tel. 089 88 96 98-0

Fax 089 88 96 98-11

E-Mail [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)

[www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)

[www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)