

IMMOFINANZ GmbH

Beteiligungsangebot

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Einkaufszentrum Greifswald GbR



- Hohe Steuervorteile durch Sonderabschreibung
gem. Fördergebietsgesetz
- Laufend hohe Ausschüttung
- Grundbucheintrag des Kapitalanlegers

Rechtliche und steuerliche Angaben

zu dem Prospekt

1. Rechtliche Angaben

Wegen der Angaben zum Objekt wird auf die Seiten 3 ff. des Prospektes und Anlage II zum Prospekt verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe wird die Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch die WWW Immofinanz GmbH, Theaterstraße 2, 97070 Würzburg und IMV Immo-Finanzvermittlung GmbH, Theaterstr. 2, 97070 Würzburg, gebildet. Die WWW Immofinanz GmbH und die IMV Immo-Finanzvermittlung GmbH veräußern die Gesellschaftsanteile an die neuen Gesellschafter, wobei vorgesehen ist, daß die WWW Immofinanz GmbH und die IMV Immo-Finanzvermittlung GmbH am Vermögen der Gesellschaft beteiligt bleiben.

Durch Erwerb des Gesellschaftsanteils wird der Erwerber Gesellschafter an der Einkaufszentrum Greifswald GbR; laut Gesellschaftsvertrag ist eine Aufkündigung der Gesellschafterstellung frühestens zum Jahr 2016 möglich. Der Gesellschaftsanteil selbst jedoch

ist veräußerbar und verpfändbar. Bei Ausscheiden eines Gesellschafters sieht der Gesellschaftsvertrag vor, daß der Gesellschaftsanteil den übrigen Gesellschaftern anwächst. Der ausscheidende Gesellschafter hat einen Abminderungsanspruch.

Die neu beigetretenen Gesellschafter werden bei dem Erwerb der Gesellschaftsanteile von einem Treuhänder vertreten. Mit dem Angebot auf Abschluß eines Treuhandvertrages beauftragen die Anleger den Treuhänder, für sie den Beitritt zur Gesellschaft zu erklären und alle damit im Zusammenhang stehenden erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen. Der Treuhänder übernimmt die treuhänderische Verwendung der Zeichnungssumme auf der Grundlage Treuhandvertrages. Im Fall der Finanzierung der Beteiligung wird der Treuhänder erst nach Sicherstellung der Finanzierung den Eintritt des jeweiligen neuen Gesellschafters in die Gesellschaft veranlassen. Alle Einzahlungen der Anleger erfolgen auf ein Treuhandkonto, über welches nur der Treuhänder entsprechend den Auflagen des Treuhandvertrages verfügen darf. Auszahlungen kann der Treuhänder nur mit Zustimmung des mit der Mittelverwendungskontrolle beauftragten unabhängigen Wirtschaftsprüfers veranlassen, entsprechend dem als Anlage diesem Prospekt beigefügten Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle. Im übrigen wird auf die einzelnen Bestimmungen des Treuhandvertrages Bezug genommen. Nach Beitritt werden die Anleger ent-

sprechend ihrer Beteiligung an der Gesellschaft als Gesamthandseigentümer persönlich im Grundbuch eingetragen.

Wenn der Gesellschafter seine Beteiligung finanziert, handelt es sich um seine eigene, persönliche Verbindlichkeit. Sofern er ein Darlehen wünscht, hat der Gesellschafter zur Kenntnis genommen, daß das Darlehen die Fremdmittel erhöht ohne selbst den Wert der Beteiligung zu beeinflussen. Es ist zur Darlehensgewährung durch die Bank erforderlich, daß der Anleger über eine ausreichende Bonität verfügt und der Bank die für eine Beleihungsprüfung üblicherweise benötigten Unterlagen, wie Selbstauskunft, letzte Einkommenssteuerbescheide usw. zur Verfügung stellt. Ferner wird seitens der Gesellschaft mit verschiedenen Anlageberatern ein Eigenkapitalbeschaffungsvertrag geschlossen, durch welchen das Kapital zur Durchführung der Gesamtinvestition der Gesellschaft beschafft werden soll. Gegenstand des abgeschlossenen Steuerberatungsvertrages ist die steuerliche Beratung der Gesellschaft und der Gesellschafter in der Investitionsphase.

2. Haftung der Anleger

Der Gesellschaftsvertrag sieht vor, daß die Haftung der Gesellschafter auf den ihrer jeweiligen Beteiligung entsprechenden Anteil am Gesamtvermögen der Gesellschaft begrenzt ist. Der Gesellschaftsvertrag beschränkt, soweit rechtlich zulässig,

die Vertretungsmacht des Geschäftsführers derart mit Ausnahme üblicher Geschäfte von geringer Bedeutung, daß dieser keine gesamtschuldnerische Haftung aller Gesellschafter, sondern jeweils nur eine teilschuldnerische Haftung im Verhältnis des jeweiligen Gesellschaftsanteiles zum Gesamthandsvermögen durch rechtsgeschäftliche Erklärungen begründen darf.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat in seiner Entscheidung vom 07.01.1992, AZ: 21 U 103/91, die rechtliche Zulässigkeit und Wirksamkeit dieser vertraglichen Vollmachtsbeschränkung, auch gegenüber Dritten, bestätigt. Das Urteil ist mittlerweile rechtskräftig. Im Außenverhältnis wird daher eine gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschafter, soweit rechtlich und gesetzlich möglich, ausgeschlossen. Im übrigen wird auf den Gesellschaftsvertrag aufmerksam gemacht und verwiesen, der diesem Prospekt in der Anlage I unter Nr. 1 beigefügt ist.

Anlage I Nr. 1

**Gesellschafts-
vertrag**

Präambel

Das Objekt der Fondsgesellschaft wurde durch notariellen Bauträgerkaufvertrag des Notars Dr. Norbert Staab vom 18.10.1994 UrRNr. 2016/1994 von der WWW Immofinanz GmbH Fond Nr. 10 KG erworben. Gesellschafter der WWW Immofinanz GmbH Fond Nr. 10 KG waren als Komplementär Herr Wolfgang Werner und die WWW Immofinanz GmbH und als Kommanditist mit einer Einlage von 1000,- DM die EUREAL Treuhandgesellschaft mbH, Steuerberatungsgesellschaft.

Durch Gesellschafterbeschluß haben die Gesellschafter die formwechselnde Umwandlung der KG in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes beschlossen. Zuvor ist Herr Wolfgang Werner unter Anwachsung seiner Beteiligung aus der KG ausgeschieden. Die Firma EUREAL hat ihre Beteiligung in Höhe von 1 % an die Firmen IMV Immofinanz Vermittlungs GmbH unter Ausscheiden und gleichzeitigem Eintritt der IMV Immofinanz Vermittlungs GmbH an diese abgetreten. Gesellschafter der Einkaufszentrum Greifswald GbR sind nunmehr die Firmen WWW Immofinanz GmbH mit einem Anteil von 99 % und die IMV Immofinanz Vermittlungs GmbH mit einem Anteil von 1 %. Für das Verhältnis der Gesellschafter untereinander, auch der künftigen, gelten die nachfolgenden Regelungen.

**§ 1
Rechtsform, Name, Sitz**

(1) Die Gesellschafter bilden zur Erreichung des Gesellschaftszweckes in § 2 dieses Vertrages eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

(2) Die Gesellschaft tritt unter der Bezeichnung

**"Einkaufszentrum
Greifswald GbR"**

gegenüber der Öffentlichkeit auf.

(3) Sitz der Gesellschaft ist der Ort ihrer Verwaltung. Diese befindet sich in Würzburg.

**§ 2
Gesellschaftszweck**

(1) Zweck der Gesellschaft ist die Vermietung und die Verwaltung des Grundbesitzes in der Gemarkung Greifswald, vorge tragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Greifswald von Eldena, Blatt 1588 Flur 3, insgesamt 700/1000 Miteigentumsanteile an der noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 8.000 m², verbunden mit dem Teileigentum an den gewerblich genutzten Flächen.

Nicht zum Fondsvermögen gehören die im Gebäudekomplex ebenfalls befindlichen Eigentumswohnungen.

Auf dem Grundbesitz wird ein Einkaufsmarkt mit einer

Nutzfläche von ca. 2.670 m² einschließlich Nebenräumen und 120 PKW-Außenstellplätzen errichtet.

(2) Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen.

(3) Jeder Gesellschafter ist der Gesellschaft und den anderen Gesellschaftern gegenüber verpflichtet, alles zu tun, was der Förderung des Gesellschaftszweckes dient. Vor allem ist die bestmögliche Vermietung und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens zu fördern.

Hierzu gehört u.a. die Verpflichtung zur Beibringung von Bonitätsunterlagen sowie die Erteilung von Auskünften über persönliche Daten, soweit sie der Durchführung des Gesellschaftszweckes dienen oder zur Erledigung behördlicher Auflagen erforderlich sind.

(4) Der Gesellschafter ist gegenüber der Gesellschaft, als auch gegenüber den Mitgesellschaftern verpflichtet, alles zu unterlassen, was das Erreichen des Gesellschaftszweckes beeinträchtigen könnte.

**§ 3
Beteiligungsverhältnisse**

(1) Gesellschafter sind derzeit; entsprechend dem aus der Präambel sich ergebenden Beteiligungsverhältnis

a) WWW Immofinanz GmbH, Theaterstraße 2, 97070 Würzburg

b) IMV Immo-Finanzvermittlung GmbH Theaterstraße 2, 97070 Würzburg

(2) Die Gesellschaft hat zunächst kein Kapital. Die oben unter § 3 Abs. 1 aufgeführten Gesellschafter können jedoch beschließen, daß weitere Gesellschafter aufgenommen werden, die dann zusammen mit den oben unter § 3 Abs. 1 aufgeführten Gesellschaftern ein Kapital bis zu 13.500.000,- DM in Abschnitten von je 25.000,- DM mindestens jedoch 50.000,- DM aufbringen sollen.

Soweit Gesellschafter der Gesellschaft erst im steuerlichen Veranlagungszeitraum 1995 beitreten, sind diese hinsichtlich ihrer Beteiligung und der sich aus dieser ergebenden steuerlichen Wirkungen den Gesellschaftern, die früher beigetreten sind, gleichzustellen.

(3) Die Gesellschaft wird daher zur Verwirklichung dieser Eigenkapitalbeschaffung eine oder mehrere geeignete Gesellschaften oder Einzelpersonen mit der Einwerbung von Gesellschaftern zur Verstärkung des Gesellschaftskapitals beauftragen. Die Gesellschafter in § 3 Abs. 1 sind berechtigt, Anteile ihrer Beteiligung im Wege der Abspaltung an Dritte (nachfolgend ebenfalls Gesellschafter genannt) zu veräußern und auf diese zu übertragen.

(4) Soweit die gewarbenen Gesellschafter zur Finanzierung ihres Erwerbs von Anteilen Darlehen in Anspruch nehmen, können diese bis zur Höhe von 100 % des Nominalbetrages des Anteils, zuzüglich der Gebühr für die Vermittlung des Gesellschaftsanteils in Höhe von 5 %, bezogen auf die Zeichnungssumme, sowie einem Disagio bis in Höhe von 10 %, bezogen auf das Nettofremdkapital, zusammen also 116,67 %, bezogen auf die Zeichnungssumme, auf dem vorgesehenem Grundbesitz der Gesellschaft dinglich gesichert werden.

§ 4 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

(1) Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres kündigen, erstmals jedoch zum 31.12.2025.

§ 5 Geschäftsführung Vertretung

(1) Die Geschäftsführung obliegt der WWW Immofinanz GmbH und der IMV Immo-Finanzvermittlung GmbH gemeinschaftlich unter Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB. Im Innenverhältnis haben die WWW Immofinanz GmbH und IMV Immo-Finanzvermittlung GmbH die Geschäfts-

führung im Ganzen auf die Firma EUREAL Treuhandgesellschaft mbH, Steuerberatungsgesellschaft, Würzburg, einschließlich der Verpflichtung zur Auskunft- und Rechenschaftslegung übertragen und diese gemäß § 5 bevollmächtigt und verpflichtet. Die Eureal Treuhandgesellschaft mbH, Steuerberatungsgesellschaft wurde zum weiteren Geschäftsführer für einen Zeitraum von 5 Jahren, beginnend mit Abschluß des Gesellschaftsvertrages, bestellt.

(2) Der Geschäftsführer ist bei seiner Tätigkeit für die Gesellschaft und für oder gegenüber einzelnen Gesellschaftern von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Diese Befreiung gilt jedoch nicht bei der Erfüllung seiner Auskunfts- und Rechnungslegungspflichten, sowie bei der Abstimmung über seine Abberufung und Entlassung.

(3) Die Vertretungsmacht des Geschäftsführers ist, soweit rechtlich zulässig, derart beschränkt - mit Ausnahme üblicher Geschäfte von geringer Bedeutung, daß der Geschäftsführer keine gesamtschuldnerische Haftung aller Gesellschafter, sondern jeweils nur eine teilschuldnerische Haftung im Verhältnis des jeweiligen Gesellschaftsanteiles zum Gesamthandsvermögen durch rechtsgeschäftliche Erklärungen begründen darf und die für die einzelnen Gesellschafter eingegangene Haftung auf das Gesellschaftsvermögen be-

schränkt ist, somit eine Haftung des außerhalb der Gesellschaft vorhandenen Vermögens, vor allem des sonstigen Privatvermögens der Gesellschafter, ausgeschlossen wird.

Der Geschäftsführer ist verpflichtet, vor Abgabe von den die Gesellschaft verpflichtenden Erklärungen Dritte auf diese Beschränkung seiner Vertretungsmacht hinzuweisen.

(4) Die Gesellschafterversammlung kann durch Beschluß auch einen anderen mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauen. Mit dem neuen Geschäftsführer ist ein Vertrag über die Geschäftsbesorgung und die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens abzuschließen. Dieser Vertrag muß die Verpflichtung des Geschäftsführers gem. § 5 Abs. 3 enthalten.

Der Geschäftsführer ist berechtigt, seine Aufgaben ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.

(5) Der Geschäftsführer bedarf zu den in § 9 Abs. 2 a und b aufgeführten Rechtsgeschäften der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

(6) Die Gesellschafter können dem Geschäftsführer jederzeit Weisungen für den Einzelfall oder allgemein erteilen, soweit sich solche Weisungen im Rahmen des Gesellschaftszweckes halten.

(7) Im einzelnen hat der Geschäftsführer insbe-

- sondere folgende Aufgaben:
- a) Abgabe u. Entgegennahme von Willenserklärungen und geschäftsähnlichen Handlungen, sowie Ausübung von Gestaltungsrechten betreffend die Gesellschaft und jeden einzelnen Gesellschafter;
 - b) Vollzug aller abgeschlossenen, die Gesellschaft betreffenden Verträge
 - c) Entgegennahme der Mieten zur Rechnung der Gesellschaft
 - d) Zahlungen der erforderlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gesellschaftsvermögens, insbesondere die Vornahme von erforderlichen Großreparaturen oder Durchführung technisch oder modisch bedingten Neuerungen.
 - e) Aufstellung einer Einnahmen-Überschuß-Rechnung, spätestens zum Ende des III. Quartales des Jahres, welches dem Geschäftsjahr folgt, mit einem Bericht über die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben des laufenden Geschäftsjahres.
 - f) Abwicklung und Überwachung des laufenden Zahlungsverkehrs für die Gesellschaft und die Gesellschafter, insbesondere die Auszahlung von Fondsüberschüssen und Ausschüttungen an die Gesellschaft(er).
 - g) Eröffnung von Konten bei Kreditinstituten namens der Gesellschaft und der Gesellschafter und die Verfügung über die Eigen- u. Fremdmittel der Gesellschaft und der Gesellschafter.
 - h) Durchführung von Mahnungen an säumige Gesellschafter, Darlehensnehmer und Mieter und Durchführung des gerichtlichen Mahnverfahrens.
 - i) Stellung aller Grundbuchanträge, soweit Vollmachten in notariell beglaubigter Form vorliegen.
 - j) alle sonstigen Tätigkeiten, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder zweckdienlich sind.
 - k) Vornahme sämtlich erforderlicher Rechtshandlungen in Zusammenhang mit der Veräußerung, Verpfändung oder sonstigen Übertragung eines Gesellschaftsanteils.
 - l) Leistung von Zahlungen vor Fälligkeit aus dem Gesellschaftsvermögen auf den Kaufpreis des unter § 2 Abs. 1 bezeichneten Grundbesitzes und den sonstigen Geschäftsbesorgungsverträgen entgegen vereinbarten Fälligkeiten, zur Erlangung von Steuervorteilen, auch nach dem Fördergebietsgesetz.
 - m) Berechtigung mit Wirkung für und gegen alle anderen Gesellschafter für die Gesellschaft Gesellschaftsanteile solcher Gesellschafter, die mangels Bonität aus der Gesellschaft ausscheiden, zu übernehmen. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Voraussetzungen nach § 13 des Gesellschaftsvertrages vorliegen oder deren Eintritt unmittelbar bevorsteht, oder seitens des, den Gesellschafter finanzierenden Kreditinstituts die Darlehensverbindlichkeiten fällig gestellt werden, und dies dem Geschäftsführer schriftlich angezeigt wird. Die diesbezüglichen Kosten dürfen der Liquiditätsreserve entnommen werden. Die Gesellschafter bevollmächtigen den Geschäftsführer bereits jetzt sie beim Abschluß sämtlicher hierfür erforderlicher Verträge zu vertreten.
- Im Hinblick auf die im Prospekt und im Treuhandvertrag, § 5 des Treuhandvertrages, enthaltenen Verflechtungshinweise verpflichtet sich die Eural Treuhandgesellschaft mbH, Steuerberatungsgesellschaft, solange sie mit der Geschäftsführung betraut ist, von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer oder einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ihre Geschäftsführung und Rechnungslegung, jeweils für zwei Wirtschaftsjahre zusammengefaßt, prüfen zu lassen, und zwar, nachdem die Jahresrechnungen gemäß § 5 Abs. 7 e erstellt sind. Über das Prüfungsergebnis hat der Geschäftsführer in der nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung Bericht zu erstatten. Die Kosten gehen zu Lasten der Gesellschaft. Der Geschäftsführer hat Anspruch auf eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,5% der Nettomieteinnahmen zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Mit Erhöhung oder Ermäßigung der Mieteinnahmen wird das Honorar entsprechend erhöht oder ermäßigt. Das Honorar ist monatlich, nach Eingang der Mieteinnahmen fällig. Dem Geschäftsführer wird die Führung der Geschäfte für einen Zeitraum von 5 Jahren übertragen. Sein Mandat verlängert sich um weitere 5 Jahre, wenn er nicht von der Gesellschafterversammlung im letzten Jahr, welches vor Ablauf der jeweiligen 5-Jahresfrist liegt, abberufen wird.
- (8) Alle Schadensersatzansprüche gegenüber dem Geschäftsführer, gleichgültig aus welchem Rechtsgrund diese entstanden sind, verjähren, ungeachtet des Grades des Verschuldens, in 3 Jahren von dem Zeitpunkt an gerechnet, zu welchem der Anspruch entstanden ist.
- Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem

Rechtsgrund diese entstanden sind, hat der Gesellschafter innerhalb einer Ausschlussfrist von 6 Monaten ab Kenntniserlangung von den, den Schadensersatz begründenden Umständen gegenüber dem Geschäftsführer geltend zu machen.

(9) Die Gesellschafter erteilen dem Geschäftsführer, zur Durchführung seiner in § 5 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages bezeichneten Aufgaben.

VOLLMACHT

Unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages alles mit der Verwaltung und Vermietung des Immobilienobjektes der Gesellschaft zusammenhängende zu tun und die hierzu erforderlichen Erklärungen gegenüber Dritten mit Wirkung für den Gesellschafter und die Gesellschaft abzugeben.

Hierzu zählen insbesondere:

a) Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und geschäftsähnlichen Handlungen, sowie Ausübung von Gestaltungsrechten betreffend die Gesellschaft und die Gesellschafter; Entgegennahme von Zustellungen bzw. Benennung eines Zustellungsbevollmächtigten, auch für Fälle der Zwangsvollstreckung;

b) Wahrnehmung der einzelnen Gesellschafterrechte gem. § 9 dieses

Vertrages in den Fällen des § 9 Abs. 3 dieses Vertrages;

c) Abgabe und Entgegennahme von grundbuchrechtlichen Erklärungen aller Art, insbesondere Bewilligungsanträge und Eintragung von Rechtsänderungen auch hinsichtlich der Beteiligung anderer Gesellschafter, bezogen auf den Grundbesitz der Gesellschaft, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Greifswald von Eldena, Blatt 1588, Flur 3, Flst 7/16 insgesamt 700/1000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Teileigentum an den gewerblich genutzten Flächen, ferner Abgabe und Entgegennahme nachbarrechtlicher Erklärungen aller Art. Die Zustimmung zur Bestellung von Baulasten oder Grunddienstbarkeiten für Grundstücksnachbarn;

d) Eröffnung von Konten namens der Gesellschaft und der Gesellschafter bei Kreditinstituten nach Wahl des Geschäftsführers und Verfügung über die dort eingezahlten Mittel, einerlei ob es sich um Eigen- oder Fremdmittel handelt, einschließlich des Rechtes, diese Mittel abzutreten, zu verpfänden und ggf. für jeden einzelnen Gesellschafter Erklärungen zur Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen, in persönlich und dinglich vollstreckbarer Form,

abzugeben, einschließlich des Rechts, den Gesellschaftsanteil, und/oder die Rechte hieraus zu verpfänden;

e) Führen von Aktiv- und Passivprozessen mit dem Recht, einen Rechtsanwalt seiner Wahl mit der Vertretung der Gesellschaft zu beauftragen;

f) Wahrnehmung sämtlicher unter § 5 dieses Vertrages, insbesondere § 5 Abs. 7, aufgeführten Aufgaben, Pflichten und Rechte. Im Innenverhältnis ist die Vollmacht des Geschäftsführers an die Weisungen der Gesellschafterversammlung und an die Regelungen des Gesellschaftsvertrages gebunden.

Die Vollmacht ist nur aus wichtigem Grunde widerruflich und erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers oder durch eine Änderung in seiner Verfügungsfähigkeit.

**§ 6
Mittelherkunft,
Mittelverwendung**

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergibt sich, sowohl für das Gesamtinvestitionsvolumen, als auch für 50.000,- DM und 100.000,- DM Gesellschaftsbeteiligungen aus dem nachfolgend aufgeführten Investitions- und Finanzplan.

Die Gesellschafter zu § 3 Abs. 1 dieses Vertrages geben Umsatzsteuervorteile in Höhe von 8 % bezogen auf die Nettozeichnungssumme und zwar unter Anrechnung auf die Beitragspflicht entsprechend dem Vertrag über den Erwerb einer Beteiligung an die übrigen Gesellschafter weiter. Höhere Umsatzsteuererstattungen stehen alleine den Gesellschaftern zu § 3 Abs. 1 dieses Vertrages zu. Sollten die Umsatzsteuererstattungen geringer als 8% sein, sind solche gleichwohl den neu beitretenden Gesellschaftern in Höhe von 8% gutzuschreiben.

Der Liquiditätsreserve sind Restbeträge aus nicht verbrauchten Kostenpositionen, wie sie sich aus der Mittelverwendung ergeben zuzuführen, so daß insoweit ein Rückzahlungsanspruch der einzelnen Gesellschafter auf diese Restbeträge nicht besteht. Aus der Liquiditätsreserve können Mittel zum Ankauf von Gesellschaftsbeteiligungen entnommen werden.

Die Umsatzsteuer ist in den Ziffern I b, c nicht enthalten. Die Gesellschaft tritt Vorsteuererstattungsansprüche an die entsprechenden Vertragspartner ab. Soweit Vorsteuer nicht abzugsfähig ist, haben diese Beträge die Gesellschafter zu § 3 Abs. 1 zu tragen.

Rechte und Verpflichtungen einzutreten.

(2) Die Gesellschaft hat aus den nachfolgend aufgeführten schuldrechtlichen Verträgen bereits Rechte und Pflichten gegenüber den jeweiligen Vertragspartnern.

Es handelt sich hierbei vornehmlich um die bereits abgeschlossenen Mietverträge COOP, Aldi, Schlecker, Woolworth und einem Gartenbaubetrieb und dem Bauträgerkaufvertrag, wobei diese Aufzählung keine Vollständigkeit beansprucht.

Ferner hat die Gesellschaft mit der Firma WWW Immofinanz GmbH einen Baubetreuungsvertrag einschließlich Fertigstellungs- und Baukostengarantie und der Firma IMV Immo Finanzvermittlung GmbH einen Konzeptions- und Marketingvertrag einschließlich Mietvermittlung und Mietgarantie abgeschlossen.

Die beiden oben genannten Firmen handelten bei Abschluß dieser Verträge nicht in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter der Einkaufszentrum Waldheim GbR.

Mittelherkunft

	% des Gesamtaufwandes	im Rahmen der Gesamtinvestition DM	für einen Zeichnungsbetrag von DM 50.000
Finanzierungsbetrag	100,00	13.500.000,-	50.000,-
Vermittlungsgebühr für den Gesellschaftsanteil	5,00	675.000,-	2.500,-
Zwischensumme	105,00	14.175.000,-	52.500,-
Dammum (10 % bezogen auf Bruttofremdkapital)	11,67	1.575.000,-	5.833,-
Gesamtfinanzmittel	116,67	15.749.999,-	58.333,-

Mittelverwendung

	% des Gesamtaufwandes	im Rahmen der Gesamtinvestition DM	für einen Zeichnungsbetrag von DM 50.000
I. Kaufpreis für Gesellschaftsanteile, Grundstück, Gebäude, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren, Maklerkosten	73,98	9.987.000,-	36.989,-
b) Baukostengarantie, Fertigstellungs- und Plezierungsgarantie	5,43	732.800,-	2.714,-
c) Konzeptionskosten, Erstvermietungs- und Mietgarantie	3,26	440.000,-	1.630,-
	82,67	11.159.800,-	41.333,-
II. Einstellen in die Liquiditätsrücklage	3,56	480.000,-	1.778,-
III. Gesamthänderisch geschuldete Gebühren			
1. Eigenkapitalbeschriftung	6,00	810.000,-	3.000,-
2. Notar- und Gerichtskosten	2,00	270.000,-	1.000,-
3. Treuhandschaft	1,00	135.000,-	500,-
4. Steuerberatung	2,00	270.000,-	1.000,-
5. Zwischenfinanzierungszinsen	1,21	163.750,-	605,-
6. Zins- und Nebenkostengarantie	0,63	84.450,-	313,-
7. Fondsverwaltungskosten-vorauszahlungen	0,74	100.000,-	370,-
8. Sonstige Kosten	0,20	27.000,-	100,-
Zwischensumme	13,78	1.860.200,-	6.890,-
GESAMTINVESTITION	100,00	13.500.000,-	50.000,-

**§ 7
Bestehende
Verbindlichkeiten**

(1) Die Neugesellschafter nehmen zur Kenntnis und erklären sich damit einverstanden, in alle zum Zeitpunkt ihres Beitritts bereits bestehenden vertraglichen Verpflichtungen der Gesellschaft voll inhaltlich, einschließlich sämtlicher sich hieraus ergebender

**§ 8
Buchführung,
Ergebnisverteilung,
Ergebnisverwendung**

(1) Am Gesellschaftsvermögen und an den Einnahmenüberschüssen und insbesondere auch an den stillen Reserven, sind

die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Gesellschaftskapital beteiligt.

(2) Der Geschäftsführer hat aus den vereinnahmten Mieten die Kosten zu bestreiten und Restbeträge als Ausschüttung an die Gesellschafter auszukehren. Sofern in den ersten Jahren der Mindestansatz für nicht umlagefähige Kosten von 5,93 % der Nettomiete, z.B. wegen fehlender Festsetzung von Grundsteuern nicht verbraucht wird, wird der Mindestansatz insoweit auf einem Sonderkonto verzinslich angelegt, woraus dann spätere Nachzahlungen bestritten werden.

Für Ausschüttungen können auch Zinseinnahmen aus der Liquiditätsreserve und sonstigen zinsgünstigen Anlagen des Fondsvermögens herangezogen werden. Sofern die Einnahmenüberschüsse in den einzelnen Monaten nicht für die prospektmäßig vorgesehenen Ausschüttungen ausreichen, z.B. weil Zinseinnahmen erst später zufließen, ist der Geschäftsführer berechtigt, auch abweichend von der vorgesehenen Ausschüttungshöhe unterschiedliche Beträge je Monat zu zahlen.

Der Geschäftsführer hat ordnungsgemäß Buch zu führen und sämtliche Einnahmen und Ausgaben aufzuzeichnen.

(3) Innerhalb von 9 Monaten nach Ablauf eines Geschäftsjahres hat der Ge-

schäftsführer eine Ergebnisrechnung aufzustellen. Diese hat zu enthalten:

- a) Alle Einnahmen und Ausgaben des abgelaufenen Geschäftsjahres;
- b) Die Einteilung dieser Einnahmen und Ausgaben nach einkommensteuerlichen Gesichtspunkten;
- c) Die Anteile der Gesellschafter am Jahresergebnis, am Vermögen und an den Verbindlichkeiten der Gesellschaft zum Stichtag.

(4) Der Geschäftsführer hat jedem Gesellschafter die Ergebnisrechnung zusammen mit einem Bericht über die allgemeine wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unverzüglich nach deren Fertigstellung zuzusenden. Ein Anspruch auf Auskunft und Rechnungslegung besteht nur insoweit, als hiervon die Beteiligung eines jeden Gesellschafters, ab wirksamen Beitritt, betroffen ist, nicht jedoch bezüglich der Beteiligung anderer Gesellschafter oder der Gesellschafter nach § 3 Abs. 1.

(5) Zu Lasten des Jahresergebnisses sind, soweit erforderlich und soweit ein entsprechender Gesellschaftsbeschluß vorliegt, Rücklagen zur Instandhaltung zu bilden. Verbleibende Überschüsse sind an die Gesellschafter auszuschütten.

Der Geschäftsführer ist entsprechend der Liquiditätslage der Gesell-

schaft zu Vorabausschüttungen während des laufenden Geschäftsjahres befugt. Es ist vorgesehen, die Ausschüttungen vierteljährlich nachschüssig zu zahlen. Soweit der Anspruch auf die Ausschüttungen bzw. der Gesellschaftsanteil an die finanzierenden Banken abgetreten sind, wird der Geschäftsführer die Ausschüttungen direkt an die finanzierenden Banken überweisen.

- b) Belastungen des Gesellschaftsvermögens über die sich aus § 6 dieses Vertrages ergebenden Gesamtfinanzierungsmittel hinaus;
- c) Änderungen des Gesellschaftsvertrages;
- d) Liquidation der Gesellschaft;
- e) Wahl und Abberufung des Geschäftsführers.

(3) Gesellschafterversammlungen werden durch den Geschäftsführer unter Angabe von Tagungsart, Tagungszeit und Tagungsordnung schriftlich mit einer Frist von 10 Tagen, in Eilfällen 72 Std., einberufen. Der Geschäftsführer hat eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt oder wenn dies von Gesellschaftern, die insgesamt 15 % Beteiligung an der Gesellschaft halten, schriftlich, unter Angabe der Tagesordnung, gefordert wird.

Die Einberufung kann schriftlich, telefonisch, telegraphisch oder per Telefax erfolgen. Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist beschlußfähig, wenn 40 % der Gesellschafter anwesend oder vertreten sind. Ist danach keine Beschlußfähigkeit gegeben, so kann der Geschäftsführer eine erneute Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung auf einen späteren Zeitpunkt des gleichen Tages einberufen, die dann für die Tagesordnung beschlußfähig ist.

§ 9 Gesellschafterbeschlüsse, Willensbildung der Gesellschafter

(1) Die Willensbildung der Gesellschafter erfolgt durch Gesellschafterbeschlüsse, die auf Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Umlaufverfahren gefaßt werden.

(2) Je 25.000,- DM (vgl. § 3 Abs. 2) gewähren eine Stimme.

Gesellschafterbeschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt, soweit dieser Vertrag oder das Gesetz nicht ausdrücklich etwas anderes vorschreibt. Zu den nachstehenden Rechtshandlungen ist eine Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen erforderlich.

- a) Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder von Teilen des Gesellschaftsvermögens;

hig ist, wenn in der ursprünglichen Einladung hierauf ausdrücklich hingewiesen wird.

Die Gesellschafter können sich durch einen schriftlich bevollmächtigten, zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Vertreter oder durch den Geschäftsführer vertreten lassen. Wird weder die persönliche Teilnahme noch die Vertretung durch einen geeigneten Vertreter durch den Gesellschafter angezeigt, ruht das Stimmrecht.

Versammlungsleiter ist der Geschäftsführer; gegebenenfalls ist ein Versammlungsleiter durch einfachen Mehrheitsbeschluß zu bestimmen.

(4) Schriftliche Umlaufverfahren können durch den Geschäftsführer jederzeit durchgeführt werden. Dabei ist die Aufforderung zur Abstimmung allen Gesellschaftern mittels eingeschriebenen Briefes einzustellen. In der Aufforderung ist der Beschlußvorschlag, über den abgestimmt werden soll, wörtlich anzuführen, wobei der Geschäftsführer seine eigene Stellungnahme hinzuzufügen hat. Die Gesellschafter können zur Abstimmungsaufforderung nur binnen eines Monats nach Aufgabe des Briefes Stellung nehmen. Nichtbeantwortung gilt als nicht abgegebene Stimme. Die erforderliche Mehrheit wird allein nach der Zahl der abgegebenen Stimmen errechnet, wobei zur Beschlußfähigkeit eine Teilnahme von 25 % der

Gesellschafter am Umlaufverfahren genügt.

§ 10 Informations- und Kontrollrecht

Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu unterrichten, die Geschäftsbücher und die Papiere der Gesellschaft einzusehen und sich aus ihnen eine Übersicht über den Stand des Gesellschaftsvermögens anzufertigen. In Einschränkung des § 716 BGB muß der Gesellschafter diese Auskunfts- und Informationsrechte durch eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person wahrnehmen lassen.

Weitergehende Rechte über das in § 8 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages enthaltene Einsichtrecht ergeben sich daraus nicht.

Das Einsichtsbegehren ist gegenüber der Gesellschaft mindestens 14 Tage im voraus anzuzeigen.

§ 11 Abtretung und Verpfändung der Beteiligung

(1) Jeder Gesellschafter kann seine Beteiligung als Ganzes an einen beliebigen Dritten abtreten. Die Zustimmung der übrigen Gesellschafter hierzu gilt als erteilt. Dadurch erwirbt der neueintretende Ge-

sellschafter die Rechtsstellung des ausscheidenden Gesellschafters, insbesondere übernimmt er alle Pflichten nach dem Gesellschaftsvertrag, einschließlich erteilter Vollmacht sowie sämtliche der Gesellschaft als Gesamthand obliegende Verpflichtungen aus von ihr abgeschlossenen Verträgen. Unterschiedliche steuerliche Behandlungen können sich jedoch ergeben.

(2) Rechte aus der erworbenen Beteiligung können erst dann geltend gemacht werden, wenn dem Geschäftsführer der Gesellschaft vom Erwerber des Gesellschaftsanteils Vollmacht in notariell beglaubigter Form mit dem Inhalt erteilt worden ist, wirksam die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch beantragen zu können, wobei die Vollmacht für den Geschäftsführer auch die Befugnis gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages enthalten muß, hinsichtlich von der Beteiligung anderer Gesellschafter Grundbuchberichtigungen zu beantragen.

(3) Jeder Gesellschafter ist zur Verpfändung seiner Beteiligung berechtigt. An die den Gesellschafter finanzierende Bank kann der Treuhänder und/oder Geschäftsführer die Anteile ohne Rückfrage beim Gesellschafter abtreten.

(4) Ist der Gesellschaftsanteil an mehr als eine Person abgetreten, haben die Inhaber dieses Anteils gegenüber der Gesellschaft einen gemeinsa-

men Vertreter zu bestellen. Solange dies nicht erfolgt ist, ruhen alle Gesellschaftsrechte, mit Ausnahme des Gewinnbezugsrechts.

(5) Absatz 1 und Absatz 2 finden keine Anwendung auf die Veräußerung und Übertragung von Anteilen der Gesellschafter nach § 3 Abs. 1 dieses Vertrages.

§ 12 Erbfolge

Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit dessen Erben fortgesetzt. Bei Erbenmehrheit haben diese gegenüber der Gesellschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen. Solange kein gemeinsamer Vertreter gegenüber der Gesellschaft bestellt ist, ruhen alle Gesellschaftsrechte mit Ausnahme des Gewinnbezugsrechtes.

§ 13 Ausscheiden eines Gesellschafters

(1) Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn

a) über sein Vermögen das Konkursverfahren oder das gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;

b) ein Privatgläubiger die Pfändung in den Gesellschaftsanteil oder

die Gesellschafterrechte betreibt und der Pfändungsbeschluss nicht binnen einer Frist von 60 Tagen aufgehoben wird;

c) falls ein wichtiger Grund im Sinne des § 723 BGB vorliegt.

(2) Der ausscheidende Gesellschafter erhält eine Abfindung nach § 13 dieses Vertrages. Dies gilt auch für den Fall der Kündigung der Gesellschaft durch einen Gesellschafts-gläubiger gem. § 725 BGB.

§ 14 Fortsetzung Auseinandersetzungsanspruch

(1) Bei Kündigung der Gesellschaft durch einen Gesellschafter sowie jegliches sonstige Ausscheiden eines Gesellschafters (Tod, Eröffnung des Konkursverfahrens über das Privatvermögen oder Pfändung des Gesellschaftsanteils) wird die Gesellschaft unter den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt, es sei denn diese beschließen die Auflösung und Liquidation der Gesellschaft.

(2) Der ausscheidende Gesellschafter hat Anspruch auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens nach Maßgabe folgender Bestimmungen:

a) auf Kosten des ausscheidenden Gesellschafters ist durch einen unabhängigen,

vereidigten Sachverständigen der Verkehrswert der Beteiligung (Anteil am Verkehrswert des Gesellschaftsvermögens abzüglich der Gesellschaftsschulden) des ausscheidenden Gesellschafters zum Ausscheidungsstichtag zu ermitteln.

Das Abfindungsguthaben entspricht dem durch den Sachverständigen festgestellten Verkehrswert. Es ist in drei gleichen Jahresraten, die erste Rate 12 Monate nach Ausscheiden des Gesellschafters, die nächste Rate je ein Jahr später, fällig. Das jeweils noch offene Abfindungsguthaben ist mit jährlich 6 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils mit der Hauptforderung fällig und zahlbar.

Diese Regelung begründet für den ausscheidenden Gesellschafter kein Zurückbehaltungsrecht gegen den Anspruch der verbleibenden Gesellschafter auf Einwilligung in die Grundbuchberichtigung;

b) Soweit und solange noch eine dingliche oder sonstige Haftung oder Mithaftung des Gesellschaftsvermögens für Verbindlichkeiten des ausscheidenden Gesellschafters besteht, kann die Auszahlung des Abfindungsguthabens nur Zug um Zug gegen Haftentlastung des Gesellschaftsvermögens verlangt werden.

Vor Befreiung des Gesellschaftsvermögens von diesen Verbindlichkeiten wird das Abfindungsguthaben des ausscheidenden Gesellschafters weder fällig noch verzinst;

c) Das Abfindungsguthaben ist der Gesellschaft und den Gesellschaftern gestundet, solange die Gesellschaft aus ihren laufenden Einnahmen nach Abzug der laufenden Kosten und Bildung einer angemessenen Liquiditätsrücklage zur Auszahlung des Abfindungsguthabens nicht in der Lage ist. Die Stundung währt längstens 5 Jahre für die jeweilige Rate. Der gestundete Betrag ist von dem Zeitpunkt an, in welchem er nach vorstehenden Bestimmungen fällig geworden wäre, mit 6 % p.a. zu verzinsen.

(3) Der ausscheidende Gesellschafter kann weder Befreiung von Gesellschaftsschulden noch Sicherheit verlangen.

§ 15 Dienstleistungsverträge

(1) Die Fondsgesellschaft hat mit den beiden Gesellschaftern gem. § 3 Abs. 1 dieses Gesellschaftsvertrages Dienstleistungsverträge nachfolgenden Inhalts abgeschlossen:

a) Die Firma WWW Immofinanz GmbH übernimmt, entsprechend den vertraglichen Ver-

einbarungen, die technische Baubetreuung für das Fondsobjekt. Diese gliedert sich in die Planungsphase, die Bauphase sowie die Bewirtschaftungsphase. Die Firma WWW Immofinanz GmbH hat im Rahmen der einzelnen Phasen sicherzustellen, daß das Fondsobjekt auf dem dafür vorgesehenen Grundbesitz, entsprechend der erteilten Baugenehmigung, der Baubeschreibung und den Bauplänen durch den Generalunternehmer, errichtet wird und im Rahmen der Bewirtschaftungsphase auftretende Gewährleistungsmängel beseitigt und der kontinuierliche Eingang der Mietzinsen sichergestellt wird.

Im Zusammenhang mit diesem Baubetreuungsvertrag hat die Firma WWW Immofinanz GmbH gegenüber der Fondsgesellschaft eine Baukostengarantie des Inhalts abgegeben, daß die veranschlagten Baukosten von 8.250.000,- DM zuzüglich jeweils gültiger gesetzlicher MwSt nicht überschritten werden. Ferner hat die Firma WWW Immofinanz GmbH gegenüber der Fondsgesellschaft eine Fertigstellungsgarantie des Inhalts abgegeben, daß das geplante Bauvorhaben entsprechend den vertraglichen Bestimmungen bis spätestens den 30.05.1995 fertiggestellt ist. Sollten die im Zusam-

menhang mit der Abgabe der Baukostengarantie veranschlagten Baukosten überschritten werden, so ist die Firma WWW Immofinanz GmbH verpflichtet, die Fondsgesellschaft insoweit von Ansprüchen Dritter freizustellen, es sei denn das Überschreiten der Baukosten beruht auf Sonderwünschen der Fondsgesellschaft gegenüber dem Generalunternehmer. Weiterhin hat die Firma WWW Immofinanz GmbH die Fondsgesellschaft von Schäden freizustellen für den Fall, daß der Fertigstellungstermin überschritten wird.

Sollte die Verzögerung der Baufertigstellung jedoch auf Umständen beruhen, deren Ursache in der Fondsgesellschaft liegen oder die weder von der Firma WWW Immofinanz GmbH noch von der mit dem Bau beauftragten Unternehmung zu vertreten sind, so haftet die Firma WWW Immofinanz GmbH insoweit nicht. Für die Übernahme der Baubetreuung einschließlich der abgegebenen Garantien erhält die Firma WWW Immofinanz GmbH eine Vergütung von insg. 732.800,-- DM zzgl. jeweils gültiger gesetzlicher Umsatzsteuer;

b) Der mit der Firma IMV Immo-Finanzvermittlung GmbH abgeschlossene Dienstleistungsvertrag beinhaltet einen Konzeptions- und Marketing-

vertrag und eine Erstvermietungsgarantie.

Mit dem Konzeptions- und Marketingvertrag verpflichtet sich die Firma IMV Immo-Finanzvermittlung GmbH gegenüber der Fondsgesellschaft dieser eine geeignete Konzeption sowohl in wirtschaftlicher als auch in rechtlicher Sicht vorzulegen, wobei auch steuerliche Gesichtspunkte Berücksichtigung zu finden haben, die dazu geeignet sind, daß für die Durchführung der Gesamtinvestition notwendige Kapital im Wege der Abspaltung von Gesellschaftsanteilen aufzubringen.

Ferner garantiert die Firma IMV Immofinanz Vermittlung GmbH der Fondsgesellschaft im Wege des selbständigen Garantieversprechens, daß bis zum 30.05.1995 Mietverträge für eine anfängliche Jahresnettomiete von mind. 655.000,-- DM abgeschlossen werden, welche die Bedingungen mit einer Laufzeit von 10 Jahren fest und eine Wertsicherung des Mietzinses durch Kopplung eines Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes mit alleinverdienendem Haushaltsvorstand nachweisen. Soweit die Fondsgesellschaft bereits Mietverträge abgeschlossen hat, ist eine Nachweispflicht der Firma IMV Immo-Finanzvermittlung GmbH insoweit nicht gege-

ben.

Der Mietzins ist dergestalt wertzusichern, daß bei einer Änderung des Indexes um mehr als 10 % der Mietzins in Höhe von mindestens 60 % der Indexänderung anzupassen ist. Die IMV Immo-Finanzvermittlung GmbH erhält von der Fondsgesellschaft für die von ihr zu erbringenden Leistungen den Betrag von 440.000,-- DM zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

§ 16 Schlußbestimmungen und sonstige Vereinbarungen

(1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; die Schriftformklausel kann mündlich nicht abbedungen werden.

(2) Soweit dieser Vertrag keine anderweitige Regelung trifft gelten die Vorschriften des bürgerlichen Gesetzbuches über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

(3) Sollten Einzelbestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt. In diesem Fall wird die ungültige Bestimmung durch diejenige gesetzlich zulässige Bestimmung ersetzt, die den Zweck der ungültigen Bestimmung

am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn der Vertrag als Ganzes ungültig sein sollte oder sich bei seiner Durchführung ergänzungsbedürftige Lücken ergeben.

(4) Jeder Gesellschafter stimmt der Belastung des Gesamthandseigentums mit einer Globalgrundschuld maximal in Höhe der Gesamtfinanzierungsmittel gem. § 6 des Gesellschaftsvertrages zu.