

Oranienburger Straße 32
10117 Berlin

Fernruf +49-30-282 41 90 ✦ Fernpause +49-30-283 91599

www.Makler-Kontor.De

Kauf-Angebot:

WINDPARK DÖLITZ II EIN ZEHNTTEL MITEIGENTUM



AUSNEHMEND ERTRAGSSTARKES WINDKRAFTWERK

errichtet 1997 in Mecklemburg

von privaten Unternehmern:

Kein öffentlicher Fonds!



ECKWERTE	
Angebot	BETEILIGUNG zu 10% als MITUNTERNEHMER
Betriebsvermögen	<p>➤ 3 Windräder VESTAS V44/600</p> <p>600 KW Nennleistung je Anlage 63 m Nabenhöhe 44 m Rotor-Durchmesser</p> <p>➤ 10 ha Grundstückseigentum</p>
Fertigstellung	März 1997
Standort	Dölitz in Mecklemburg
Windgeschwindigkeit	<p>6,3 Meter / Sekunde in 63m Nabenhöhe</p> <p>Gutachter: Wind-Consult Ingenieur-Gesellschaft für umweltschonende Energie mbH 18211 Admannshagen - Bargeshagen</p>
Betreiberin	<p>Müritzer WKA Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG Dölitz Anackerstraße 2 25917 Leck</p>
Geschäftsführung	<p>Müritzer WKA Betriebsgesellschaft mbH Dölitz Anschrift w.o.</p>
Technische Leitung	<p>GEO Gesellschaft für Energie und Ökologie mbH Engerstraße 13 25917 Enge-Sand</p>

Strom-Ertrag	2.745.920 KWh im Jahr 2003 war seit dem ersten vollen Betriebsjahr 1998 der bislang niederste Jahreswert. 3.482.000 KWh im Jahr 1998 war das höchste Jahres-Ergebnis. 3.040.000 KWh jährlich wurden bisher im Schnitt erzielt.
Einspeise-Vergütung	9,10 Cent je KWh bis 31. Oktober 2015, danach 6,19 Cent je KWh bis 30. Sempember 2018 gemäß Erneuerbare Energiengesetz § 7; und 5,50 Cent je KWh ab 1. Oktober 2018 geschätzt
Einnahmen	278.000,-- Euro im Jahresschnitt ab 2015 stufenweise sinkend mit Vergütung
Betriebs-Ausgaben	75.400,-- Euro steigend veranschlagt 67.300,-- Euro im Jahresschnitt 2000 bis 2004
Ausgleich an Nachbar-Park für Abschattung	10.921,20 Euro im Jahr Festbetrag
Betriebs-Überschuß	190.000,-- Euro im Jahresschnitt ab 2015 abnehmend gemäß Strompreis
Rückfluß auf Ihren Anteil	194.000,-- Euro in 15 Jahren bis 2021 nach vorsichtiger Schätzung
Darlehen der Gesellschaft	299.909,17 Euro Restschuld am 31.12.2005, Vollständige Tilgung zum 30.9.2008
Kaufpreis für Anteil	87.000,-- Euro zuzüglich MWSt. + 27% aller Reingewinne über Plan

LAGE, WIND und LEISTUNG

Die 3 Windmühlen stehen gerade am oberen, südöstlichen Ausgang einer langen eiszeitlichen Gelände-Furche, die aus Nordwesten unmittelbar von der Ostsee kommt, von wo es etwa 60 km sind. Von da erhält der Windpark ganzjährig einen sehr starken und auffallend regelmäßigen Durchzug aufländiger Küsten-Winde, die in dieser Rinne gebündelt genau zum Standort geleitet werden.

Deshalb liegen die Ergebnisse in Dölitz stets deutlich über den im großräumigen Umfeld je erreichbaren. Zumal die sonst im Binnenland meist vorherrschenden jährlichen Schwankungen bleiben hier innerhalb einer wesentlich engeren Bandbreite.

Bisherige STROM-ERTRÄGE im Windpark Dölitz II

JAHR	Strom-Lieferung	Erlöse in Euro *)
1998	3.482.000 KWh	287.165,--
1999	2.987.280 KWh	246.365,--
2000	3.235.560 KWh	282.102,--
2001	2.791.156 KWh	253.995,--
2002	2.997.178 KWh	272.743,--
2003	2.745.920 KWh	249.879,--
2004	3.041.068 KWh	276.737,--
Durchschnitt 7 Jahre	3.040.023 KWh	266.998,--

*) Bis März 2000 wurden 16,13 Pfennige je KWh gezahlt, seitdem beträgt die Vergütung 9,1 Cent gemäß EEG.

Von den Einnahmen sind jährlich 10.921,20 Euro an einen benachbarten Windpark als Ausgleich für dessen Abschattung zu erstatten.

IHR ANTEIL

Die Müritzer WKA Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG Dölitz, im Folgenden kurz „die KG“ genannt, ist alleinige Eigentümerin des Windparks Dölitz, dessen Gewinne ausschließlich ihren derzeit 6 Kommanditisten zufließen.

Das von uns zum Kauf angebotene Eigentumsrecht besteht in einer Kommandit-Beteiligung an dieser Gesellschaft in Höhe von genau 10% ihres gesamten Vermögens, wozu neben den im Jahr 1997 für insgesamt 1,866 Millionen Euro angeschafften technischen Betriebsmitteln und dem Grundstück derzeit auch eine Kosten-Reserve von etwa 100.000,-- Euro gehört, die man für den äußersten Fall stets bereit hält.

Das 10 ha messende Grundstück wurde von der KG im Herbst 2005 käuflich erworben. Spätere Einnahmen aus dem Verkauf oder der weiteren Verwertung des erstklassigen Windpark-Standortes wurden in unserer wirtschaftlichen Vorschau noch gar nicht eingerechnet.



Mit Ihrem Unternehmens-Anteil erhalten Sie als Erwerber des hier angebotenen Zehntels also laufend 10% aller auszuschüttenden Überschüsse sowie auch bei Betriebsende den zehnten Teil sämtlicher dann noch vorhandener Vermögenswerte.

Die laufende Ansparung der dann entstehenden Rückbau-Kosten ist in den betrieblichen Aufwendungen bereits berücksichtigt.



Ihre handelsrechtliche Haftung schließlich bleibt durchwegs beschränkt auf die mit Ihrem Eintritt auf Sie übergehende nominale Kommandit-Einlage in Höhe von 61.355,02 Euro Stammkapital.



Zur Errichtung des Kraftwerks wurden im Jahr 1996 von den sechs Gesellschaftern 1,2 Millionen DM Eigenkapital erlegt sowie zwei Förder-Darlehen über insgesamt 2,45 Millionen DM aufgenommen, die nun bis auf einen Rest von knapp 360.000,-- Euro bereits getilgt sind.

Dieser Betrag soll in den nächsten drei Jahren endgültig zurückgeführt werden, sodaß von 2009 an die Betriebsgewinne von gut 190.000,-- Euro im Jahr zur Gänze den Kommanditisten zufließen.

Restliche VERBINDLICHKEITEN der KG

DARLEHEN 1	2005	2006	2007	2008
Stand 1. Januar	392.233,87	287.638,15	183.042,43	78.446,71
Zinsen 4,95 %	17.474,02	12.296,53	7.119,05	1.941,56
Tilgung in 4 Raten	104.595,72	104.595,72	104.595,72	78.446,71
Aufwand	122.069,74	116.892,25	111.714,77	80.388,27
DARLEHEN 2	2005	2006	2007	2008
Stand 1. Januar	24.542,03	12.271,02	0	0
Zinsen 5,25 %	1.046,87	402,64	0	0
Tilgung in 4 Raten	12.271,01	12.271,02	0	0
Aufwand	13.317,88	12.673,66	0	0

Bei nur gleichmäßig mäßigem Wind-Aufkommen stiege demzufolge die Ihnen für Ihren Anteil zufließende Ausschüttung von derzeit etwa 5.700,-- in 2006 und 7.500,-- in 2007 sowie 10.600,-- für 2008 dann ab 2009 auf gut 18.700,-- Euro jährlich an und dürfte sich bis 2014 fortwährend in dieser Höhe bewegen.

Ab November 2015 wird die gesetzliche Vergütung nach bereits fest stehender Frist-Bestimmung auf 6,19 Cent gesenkt und noch bis September 2015 bezahlt. Daraus errechnet sich ein Rückfluß von 8.700 – Euro im Jahresschnitt.

Der von da an auf dem freien Markt erzielbare Satz läßt sich heute schwer absehen. In Erwägung der notgedrungen ständig weiter steigenden Preise für die unaufhaltsam knapper werdenden Rohstoffe und füglich auch für den aus nicht erneuerbaren Quellen erzeugten Strom, haben wir die kWh mit 5,5 Cent gewiß eher zurückhaltend als etwa keck veranschlagt. Damit ließen sich für die restliche Betriebszeit noch beachtliche 6.400,-- im Jahr ausschütten.

Diese Ergebnisse haben wir in der zusammenfassenden Vorschau, die nach der hier zunächst folgenden Beleuchtung der Betriebsausgaben, auf denen sie ja wesentlich fußt, übersichtlich begründet. In der dann anschließenden Ermittlung der Wirtschaftlichkeit nach dem internen Zinsfuß wurden dennoch sämtliche Einnahmen nach dem 20. Betriebsjahr eben so außer Ansatz gelassen wie die Veräußerung des Grundstücks oder die Auflösung dann noch vorhandener Rücklagen. Sodurch schaffen wir einheitlichen Bedingungen, um die Vergleichbarkeit mit den üblichen Hochrechnungen zumal auch für neu errichtete Windparks zu gewährleisten, in denen man sich ja tunlichst auf die 20 Jahre der gesicherten Förderung beschränkt. Gleichwohl dürfte die Lebenserwartung gerade der widerstandsfähigen kleinen Mühlen der 600-KW-Klasse weitaus höher liegen.

BEWERTUNG und AUSSICHTEN

Die Betreiber haben seit Errichtung des Kraftwerks regelmäßig hochwertige Wartungen, Ausbesserungen und Nachrüstungen besorgt, erst im Frühjahr 2005 wurde für etwa 50.000,-- Euro ein Getriebe vollständig ausgewechselt. In den bisherigen Betriebsausgaben sind diese Aufwendungen also alle bereits enthalten, sodaß mit unserem gut 10% höher angesetzten Schnitt in der Vorschau schon von Beginn an reichliche Sicherheiten eingerechnet sind.

Auf der anderen Seite hatten wir eben erst landesweit, besonders in 2001 und 2003, einige weit unterdurchschnittliche Windjahre in Folge, die

auch in Dölitz II, wenngleich mit kaum 10% deutlich milder als überall sonst im Binnenland, so doch unverkennbar abträglich zu Buche schlugen. Diese windschwachen Jahre wurden in unserer Vorschau und den darauf fußenden Rückfluß- und Rendite-Erwartungen aber in keiner Weise heraus gerechnet, sondern im Jahres-Schnitt der ERTRÄGE von 3.040.023 KWh unverwässert und unverbessert mitgezählt.

Damit gewinnt unsere wirtschaftliche Bewertung zuerst schon bei den großzügig berücksichtigten Ausgaben, noch mehr aber auch im knappen Ansatz der Einnahmen ganz erhebliche Reserven.



In der nachfolgenden Auflistung sehen Sie für allfällige Instandsetzungen einen Betrag von 1 Cent für jede einzelne Kilowattstunde erzeugten Stroms veranschlagt.

Zudem wurden alle Zahlen aufgerundet:

JÄHRLICHE AUFWENDUNGEN FÜR DEN KRAFTWERKS-BETRIEB	
➤ Aufsicht und Wartung	17.500,-- Euro
➤ Versicherungen	7.500,-- Euro
➤ Beiträge und Abgaben	4.600,-- Euro
➤ Strombezug	5.000,-- Euro
➤ Instandhaltung	30.000,-- Euro
➤ Technische Betriebsführung	5.100,-- Euro
➤ Verwaltung, Haftung, Buchführung, Prüfung	12.500,-- Euro
➤ Rückstellung für Abbau	5.200,-- Euro
➤ AUSGABEN GESAMT	77.400,-- Euro



Die VORSCHAU auf der nächsten Seite rechnet zur Sicherheit schon vom ersten Jahr an gleich Ausgaben von 80.000,-- Euro ein.

Die vorhandenen Rücklagen der Gesellschaft wurden hingegen nicht berücksichtigt, eben so wenig Erlöse aus der späteren Verwertung des Grundstücks.

Bei den folgenden Angaben handelt es sich um Hochrechnungen und Schätzungen von äußerster Sorgfalt und Zurückhaltung, die darum mit sehr großer Wahrscheinlichkeit auch noch übertroffen werden können. Eine erheblich ungünstigere Entwicklung ist aber trotz allem durchaus möglich, sodaß niemand in der Lage ist, für die angekündigten Ergebnisse irgend eine Gewährleistung zu übernehmen.



VORSCHAU AUF KÜNFTIGE GELDFLÜSSE im Windpark Dölitz II



JAHR ►	2006 - 2014	2015	2016 + 2017	2018	ab 2019
<i>EINNAHMEN in Euro bei 3 Mio. KWh Strom-Lieferung</i>					
<i>Strom-Erlöse</i>	273.000,--	251.000,--	185.700,--	178.800,--	165.000,--
<i>Sonstige Erträge</i>	5.000,--	5.000,--	5.000,--	5.000,--	5.000,--
<i>AUSGABEN in Euro</i>					
<i>Kraftwerks-Betrieb (Wartung, in Stand Haltung, Verwaltung...)</i>	80.000,--	90.000,--	92.500,--	95.000,--	95.000,--
<i>Ausgleich für Abschattung</i>	10.925,--	10.925,--	10.925,--	10.925,--	10.925,--
<i>BETRIEBS-ERGEBNIS vor Kapitaldienst</i>					
<i>Roh-Gewinn</i>	187.075,--	155.075,--	87.275,--	77.875,--	64.075,--
<i>10% vom Roh-Gewinn</i>	18.707,--	15.507,--	8.727,--	7.787,--	6.407, --
<i>Verbleibende Aufwendungen für die Förder-Darlehen</i>					
<i>Restjahre bis Entschuldung</i>	2006	2007	2008	ab 2009	
<i>Abzahlungen + Zinsen</i>	129.565,91	111.714,77	80.388,27	entfällt	
<i>Ausschüttung auf Anteil</i>	5.750,--	7.535,--	10.665,--	= 10% vom Rohgewinn	

Alle Werte ungefähr nach Angaben des Verkäufers.



VORAUSSICHTLICHE GELDFLÜSSE, KAPITALBINDUNG, RENDITE



WINDPARK DÖLITZ II: 2005 - 2020								
Betriebsjahr	1	2	3	4	5	6	7	8
JAHR	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
EINZAHLUNGEN = Aufwand	87.000	0	0	0	0	0	0	0
AUSZAHLUNGEN = Rückfluß	0	6.210	7.996	11.128	19.167	19.167	19.167	19.167
KAPITAL gebunden	87.000	80.790	72.794	61.666	42.499	23.332	4.165	-15.002

FORTSETZUNG:					
Betriebsjahr	9	10	11	12	13
JAHR	2013	2014	2015	2016	2017
EINZAHLUNGEN	0	0	0	0	0
AUSZAHLUNGEN	19.167	19.167	16.507	9.477	9.477
KAPITALBINDUNG	-34.169	-53.336	-69.843	-79.320	-88.797

**RENDITE = INTERNER ZINSFUSS
 VOR STEUERN = 11,867%**



Unsere Darstellung berücksichtigt alle zugänglichen Quellen, die wir sorgfältig geprüft und unseren Ausführungen zu Grunde gelegt haben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, daß diese Zusammenfassung unterdessen nicht vollständig sein kann und sämtliche Angaben ohne Gewähr erfolgen. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die gesetzlichen Bestimmungen und die Unterlagen, die Sie vom Verkäufer selbst erhalten. Namentlich handelt es sich bei unseren Ausführungen um keine Beratung, sondern bloß um eine Erläuterung und - mitunter auf Beispiele gestützte - Veranschaulichung der angestrebten Ergebnisse. Dadurch kann und soll weder eine ausführliche persönliche Anlageberatung ersetzt werden, die wir Ihnen kostenfrei und ohne Verpflichtungen anbieten, noch eine Rechts- oder Steuerberatung von dritter Seite, auf die Sie grundsätzlich nie verzichten sollten. Für unser Angebot gelten die nachfolgenden Geschäftsbedingungen.



Erik Schaffer



Makler / Kontor

Oranienburger Straße 32

10117 Berlin

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. **Unsere Vorschläge sind unverbindlich und freibleibend**, Irrtum und Auslassungen vorbehalten. Maßgeblich für Ihre Entscheidungen sind ausschließlich die Angaben und Unterlagen Ihres von uns **bloß vermittelten Vertragspartners**, der für deren Richtigkeit und Vollständigkeit stets **alleine verantwortlich** ist.
2. Bei **Kauf oder Verkauf** von Schiffen, von Wind- oder anderen Kraftwerken, von Immobilien und sonstigen materiellen eben so wie immateriellen Wirtschaftsgütern, Ansprüchen oder Vermögensgegenständen jeglicher Art beträgt **unsere Maklerprovision** vorbehaltlich abweichender schriftlicher Vereinbarungen

vom Kaufpreis bis zu einer Höhe von 2.000.000,- Euro	6,0% des Kaufpreises, jedoch
vom 2.000.000,- Euro übersteigenden Teil des Kaufpreises	4,5% des Kaufpreises, jedoch
vom 3.000.000,- Euro übersteigenden Teil des Kaufpreises	3,0% des Kaufpreises, jedoch
vom 5.000.000,- Euro übersteigenden Teil des Kaufpreises	1,9% des Kaufpreises, jedoch
vom 7.500.000,- Euro übersteigenden Teil des Kaufpreises	1,25% des Kaufpreises.
3. Der **Anspruch** auf die genannte Provision zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer **entsteht**, sobald auf Grund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung **ein Vertrag** zu Stande kommt; und zwar auch dann, wenn dieser Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die sich von den im Angebot genannten grundlegend unterscheiden. Der selbe Anspruch entsteht aus vertraglichen Erweiterungen, Ergänzungen oder Zusätzen, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit solch einem Vertrag stehen, und eben so aus allen weiteren Geschäften, die nach Vermittlung oder Nennung eines Vertragspartners durch uns mit dem selben, mit seinen Auftraggebern, Beauftragten, Mittelsleuten oder Partnern abgeschlossen oder angebahnt werden.
4. Der Provisionsanspruch **bleibt unvermindert bestehen**, wenn der zu Stande gekommene Vertrag auf Grund auflösender Bedingungen erlischt, auf Grund eines Rücktritts-Vorbehaltes unseres Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen Gründen rückgängig gemacht oder nicht erfüllt wird. Im Falle erfolgreicher Anfechtung ist unser Auftraggeber, wenn er ursächlich für den Anfechtungsgrund war, zum Schadenersatz verpflichtet.
5. Die Provision wird **fällig** bei Abschluß des von uns angebahnten Vertrages und ist binnen einer Woche auf unser **Konto Nr. 31 22 7554 00** bei der **Bank für Schifffahrt, Blz. 250 903 00**, IBAN DE54 0075 3122 7554 00, BIC oder Swift-Code GENODEF1LER, zu überweisen.
6. Ist dem Empfänger ein durch uns vorgeschlagenes Geschäft oder ein von uns benannter Vertragspartner **bereits bekannt**, so hat er uns dies unverzüglich, spätestens binnen 3 Tagen ab Zugang unserer Meldung, **mitzuteilen und schriftlich zu belegen**. Geschieht dies nicht, so gilt unser Nachweis als ursächlich für einen Vertragsabschluß. Später erfolgte wie auch später erst an uns gemeldete Handlungen von anderer Seite ändern nichts an der Ursächlichkeit unserer Vermittlung.
7. Unsere Angebote und alle damit verbundenen Informationen sind **vertraulich** zu behandeln und dürfen auch nicht auszugsweise an Dritte weitergegeben werden. Sie verpflichten sich für Ihre Unternehmensgruppe, für Ihre Geschäftspartner, Mitarbeiter, Auftraggeber und Beauftragten, alle unsere berechtigten Ansprüche, vornehmlich die hier fest gehaltenen, zu achten und zu schützen, weder jetzt noch später ohne unsere Zustimmung mit von uns nachgewiesenen Interessenten, Käufern, Verkäufern, Kunden, Anbietern, Vermittlern oder sonstigen Beteiligten unmittelbar oder mittelbar zu verhandeln oder Geschäfte irgend welcher Art zu tätigen, noch Angaben oder Hinweise über sie an Dritte zu leiten, und solche auch nicht selber in irgend einer Weise zu verwerten. Aus allen Vorgängen, die durch einen Verstoß gegen diese Bedingung zu Stande kommen, entsteht uns ein ungekürzter Provisionsanspruch gegen den unmittelbaren Empfänger unserer Informationen.
8. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns bei Verhandlungen als ursächlich wirkenden Makler zu benennen, uns zum Vertragsabschluß hinzuzuziehen und uns **Abschriften von abgeschlossenen Verträgen** zu überlassen. Der Makler darf auch für den anderen Vertragspartner tätig sein.
9. Abweichende Vereinbarungen bedürfen ausnahmslos der **Schriftform**. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin. Sollten einzelne der aufgeführten Bestimmungen unwirksam sein oder werden, dann ersetzen wir sie durch solche, die den ursprünglichen Sinn am ehesten treffen; auch minderte dies nicht die Geltung aller anderen Regelungen.

