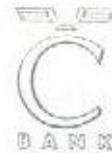


KOPIE BERLINER COMMERZBANK

A K T I E N G E S E L L S C H A F T



Abteilung für Firmenkunden
Gewerbliche Baufinanzierung

Grundstücksgesellschaft
Britzer Damm/Jahnstraße GbR
c/o RCeGe Bau-Consult
und -Betreuungs GmbH
Hagenstraße 44-46

W-1000 Berlin 33

Potsdamer Straße 125
1000 Berlin 30
Fernruf 2653-3980

Ihre Partner bei Rückfragen:
Herr Lang / Herr Schroer

28. Dezember 1992
AFK-B/ER

Krediteinräumung bei unserer Filiale Wittenbergplatz
Konto Nr. 33 12931 40

Sehr geehrter Herr Giesen,

wir beziehen uns auf die geführten Verhandlungen und bestätigen, daß wir bereit sind, der Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR (nachfolgend "GbR" genannt) zur Zwischenfinanzierung von langfristigen Darlehen über insgesamt nominal DM 20.900.891,- einen Barkredit in Höhe von

DM 18.632.400,- (i.W. DM achtzehn Millionen
sechshundertzweiunddreißigtausendvierhundert)

bis zum 30. Juni 1994 zur Verfügung zu stellen.

Wir gehen davon aus, daß spätestens bis zu diesem Termin eine Erledigung des Barkredites durch die vollständige Valutierung der vorgenannten Darlehen erfolgt sein wird.

Der Barkredit dient zweckgebunden zur Mitfinanzierung der im Zusammenhang mit dem Ankauf, der Modernisierung und Instandsetzung sowie dem Neuausbau der Dachgeschosse bei den Objekten Berlin-Britz, Britzer Damm 31/33/Jahnstraße 87-89 sowie Britzer Damm 35,37,39 und 41 entstehenden Kosten.

Die Gesamtkosten werden sich angabegemäß auf DM 26.617.717,- zzgl. Damnum und Bearbeitungsgebühr belaufen. Wir unterstellen, daß das Eigenkapital von DM 7.985.315,- entsprechend dem Bau- und Leistungsfortschritt eingesetzt wird.

Mit der anfänglich teilweisen Vorfinanzierung von Eigenkapital der "GbR" zur Bezahlung von Dienstleistungsgebühren aus dem Barkredit, erklären wir uns einverstanden. Die Rückzahlung ist aus den fälligen Eigenkapitalraten der Gesellschafter sicherzustellen.

Über die Kreditvaluta kann nach Erfüllung der weiter unten genannten Auszahlungsvoraussetzungen verfügt werden. Auszahlungen erfolgen gegen vom Treuhänder angewiesene Teilbeträge entsprechend dem Baufortschritt aufgrund vom bauleitenden Architekten bestätigter Rechnungen. Eine eventuelle vorherige Überprüfung des Bau-

- 2 -

Postgirokonto Berlin West 26-103
Fernschreiber 01 83 862
Drahtwort COMMERZBANK

SWIFT-Code
COBADE33

Girokonto Landeszentralbank
und Bankleitzahl
100 400 00

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Martin Kohlhaussen
Vorstand: Horst Heipenstein, Klaus von der Heyde, Peter von Jena, Klaus Manfred Patig
Sitz Berlin AG Charlottenburg 92 HRB 158

EUROPARTNERS 
BANCO DI ROMA
BANCO HISPANO AMERICANO
COMMERZBANK
CREDIT LYONNAIS

KOPIE

BERLINER COMMERZBANK

Seite - 2 - zum Kreditbestätigungsschreiben vom 28. Dezember 1992
an die Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR

Krediteinräumung

tenstandes - auf Kosten der "GbR" - durch einen von uns zu beauftragenden Sachverständigen behalten wir uns vor.

An Kreditkosten stellen wir der "GbR" in Rechnung:

Sollzinsen: 12,5% p.a. auf die jeweilige Kreditinanspruchnahme.

Dieser Zinssatz gilt bis auf weiteres.

Die Bank ist berechtigt, bei einer Änderung der Geld- und Kapitalmarktverhältnisse den Zinssatz im Rahmen des § 315 BGB nach billigem Ermessen neu festzusetzen (zu senken / zu erhöhen).

Der Kontoabschluß erfolgt jeweils zum Ende eines Quartals.

Auszahlung: 100%

einmalige

Bearbeitungsgebühr: 0,5% des Kreditbetrages.

anfänglicher effektiver Jahreszins nach Preisangabenverordnung: 13,38%.

Für die Kosten der Kontoführung wird eine Gebühr berechnet.

Als Sicherheit für den vorgenannten Kredit und für alle sonstigen Forderungen aus unserer Geschäftsverbindung mit der "GbR" lassen wir uns dienen:

- die Abtretung der Ansprüche auf Auszahlung der von der Deutsche Hypothekbank Frankfurt AG zugesagten Darlehen in Höhe von insgesamt nominal DM 9.535.866,-- sowie die für diese Darlehen noch einzutragende Grundschuld in gleicher Höhe, gemäß noch zu unterzeichnender Vereinbarung zur Sicherung eines Zwischenkredites.
- DM 11.365.025,-- jederzeit fällige, sofort vollstreckbare Buchgrundschuld mit 18% Jahreszinsen und gleichzeitiger Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, für die COMMERZBANK AG in Frankfurt/Main korreal einzutragen auf den Grundstücken Berlin-Britz, Britzer Damm 31/33/Jahnstraße 87-89 sowie Britzer Damm 35, 37, 39 und 41, verzeichnet im Grundbuch von Britz, Amtsgericht Neukölln, Band 200, Blätter 5950 sowie 5947, 5946, 5949 und Band 201, Blatt 5956, nach nicht wertmindernden Vorlasten in Abt. II sowie nach DM 9.535.866,-- in Abt. III, ferner die persönliche Unterwerfung der Gesellschafter der "GbR" jeweils in Höhe ihres Anteils an der "GbR", gemäß noch vorzunehmender notarieller Verhandlung.
- unbegrenzte, unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft des Herrn Ralph C. Giesen, gemäß noch auszufertigender Erklärung.

KOPIE

BERLINER COMMERZBANK

Seite - 3 - zum Kreditbestätigungsschreiben vom 28. Dezember 1992
an die Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR

Krediteinräumung

Die Valutierung unseres Kredites erfolgt nach Vorliegen der Einverständniserklärung zu diesem Schreiben sowie nach Erfüllung nachstehender Auflagen bzw. Einreichung folgender Unterlagen:

- Ordnung der vorgenannten Sicherheiten.
- Nachweis über die Vollzeichnung des gesamten Eigenkapitals und positiv abgeschlossene Bonitätsprüfung der einzelnen Gesellschafter durch uns.
- Vereinbarungsgemäß sind uns von den einzelnen Gesellschaftern die notariell beurkundeten Beitritts- und Vollmachtserklärungen sowie die notariellen Annahmeerklärungen zu diesen Urkunden einzureichen.
- Nachweis, daß die einzelnen Darlehen der Deutsche Hypothekbank Frankfurt AG über insgesamt nominal DM 6.535.866,- der "GbR" gewährt wurden. Die vorliegenden Darlehensverträge lauten sämtlichst auf Gesellschaften bürgerlichen Rechts, die nicht Kreditnehmer bei uns sind.
- Vorlage der endgültigen Darlehenszusage der Deutsche Hypothekbank Frankfurt AG über nominal DM 3.000.000,- mit erfüllbaren Auflagen gemäß Auflagenverzeichnis.
- Vorlage der Baugenehmigungen für alle genehmigungspflichtigen Arbeiten.
- Vorlage der aktuellen Wohnflächennachweise für die geplanten Dachgeschosse.
- Vorlage einer architektenbestätigten Baukostenaufstellung.
- Vorlage des Generalübernehmervertrages nebst Zahlungsplan.
- Vorlage der Subunternehmerverträge zu Festpreisen mit leistungsfähigen Unternehmen.
- Nachweis über ausreichend abgeschlossene Feuer-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.
- Vorlage des rechtsverbindlich abgeschlossenen Vertragswerkes (Gesellschafts-Geschäftsbesorgungs- und Treuhandvertrag).
- Vorlage der rechtsverbindlich abgeschlossenen Dienstleistungsverträge.
- Vorlage der mängelfreien Schlußabnahmescheine für sämtliche genehmigungspflichtigen Arbeiten - zu gegebener Zeit -.
- Nachweis der Vollvermietung zu den prospektierten Mieten (Vorlage der rechtsverbindlich unterzeichneten Mietertragsaufstellungen) - zu gegebener Zeit -.

Die Anforderung weiterer Unterlagen behalten wir uns vor.

Wunschgemäß bestätigen wir, daß die Haftung der Gesellschafter an dem für die "GbR" aufgenommenen Kredit auf den Anteil ihrer Beteiligung an der Gesellschaft beschränkt ist.

K O P I E

BERLINER COMMERZBANK

Seite - 4 - zum Kreditbestätigungsschreiben vom 28. Dezember 1992
an die Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR

Krediteinräumung

Nach Vorliegen der rechtsverbindlich unterzeichneten Einverständniserklärung zu diesem Schreiben werden wir alle Gesellschafter - sobald möglich - durch Übersendung einer Kopie dieses Schreibens und unter Mitteilung des persönlichen Haftanteils von der Kreditaufnahme unterrichten.

Vereinbarungsgemäß werden Sie uns für die Dauer der Finanzierung über jegliche Veränderung der Gesellschafterstruktur, d.h. Austritte und Neuzugänge, unverzüglich informieren.

Wir weisen im übrigen ausdrücklich darauf hin, daß Gegenstand dieser Kreditvereinbarung nicht die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Objektes sowie der steuerlichen Auswirkungen ist. Auch die künftige Entwicklung des Objektwertes gehört nicht zu unseren Beurteilungskriterien. Die Kreditvergabe orientiert sich in erster Linie an den Einkommens- und Vermögensverhältnissen der einzelnen Gesellschafter der "GbR".

Unter Bezugnahme auf die Bestimmungen des Kreditwesengesetzes bitten wir Sie, uns über die jeweilige wirtschaftliche Situation der "GbR", der einzelnen Gesellschafter sowie der Bürgen unterrichtet zu halten und uns die Jahresabschlüsse nach Vorliegen bzw. die Einkommens- und Vermögensnachweise jährlich zukommen zu lassen.

Maßgebend im Geschäftsverkehr sind die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" der Bank.

Eine Kopie dieses Schreibens werden wir dem Bürgen übersenden.

Gleichzeitig verweisen wir auf das beiliegende Zusatzblatt für Kredite nach dem Verbraucherkreditgesetz, das wesentlicher Bestandteil des Kreditvertrages ist.

Wir bitten Sie, Ihr Einverständnis mit dem Inhalt dieses Schreibens der eingangs genannten Filiale durch rechtsverbindliche Unterzeichnung und Rücksendung beiliegender Kopie und des Zusatzblattes zu bestätigen.

Wir empfehlen uns Ihnen

mit freundlichen Grüßen

BERLINER COMMERZBANK
Aktiengesellschaft

Anlagen

Mit dem vorstehenden Schreiben habe ich den dazugehörigen Anlagen erklär(e) ich mich (wir uns) hiermit vorläufig einverstanden.

Berlin, den 28. DEZ. 1992

Die Ordnungsmäßigkeit der neben/
obenstehenden Unterschrift(en) wird
hiermit bestätigt.

Berlin, den 28. Dez. 1992

Vetter

K O P I E

BERLINER COMMERZBANK

Seite - 5 - zum Kreditbestätigungsschreiben vom 28. Dezember 1992
an die Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR

Krediteinräumung

Widerrufsbelehrung

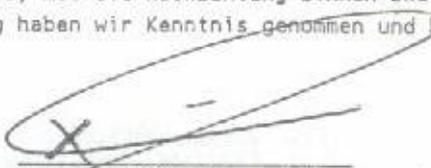
Diese Kreditzusage kann binnen einer Woche durch schriftliche Erklärung widerrufen werden. Der Lauf der Frist beginnt mit der Aushändigung der unterschriebenen Belehrung. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an die BERLINER COMMERZBANK AG

Geschäftsstelle Potsdamer Straße 125, 1000 Berlin 30

Der Widerruf gilt als nicht erfolgt, wenn der ausgezahlte/In Anspruch genommene Kreditbetrag nicht binnen zwei Wochen nach der Auszahlung/Inanspruchnahme zurückgezahlt wird. Erfolgt die Erklärung des Widerrufs erst nach der Auszahlung/Inanspruchnahme, muß die Rückzahlung binnen zwei Wochen nach dieser Erklärung erfolgen. Von dieser Widerrufsbelehrung haben wir Kenntnis genommen und heute eine Ausfertigung dieser Belehrung erhalten.

28. DEZ. 1992

Ort, Datum


Unterschrift Antragsteller

Unterschrift Mitantragsteller

Die Ordnungsmäßigkeit der neben/
obenstehenden Unterschriften wird
hiermit bestätigt.

Berlin, den 28. Dez. 1992


Vetter

BERLINER COMMERZBANK

Seite - 6 - zum Kreditbestätigungsschreiben vom 28. Dezember 1992
an die Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR

- 1) Ausfertigung für die Bank
- 2) ~~Ausfertigung für den Antragsteller~~
- 3) ~~Ausfertigung für den Mitantragsteller~~

Zusatzblatt für den Barkredit über DM 18.632.400,-- Konto-Nr. 33 12931 40

1. Kreditangaben

| | |
|--|-------------------------|
| 1) Kreditbetrag | DM 18.632.400,-- |
| 2) Disagio | DM ---,-- |
| 3) Bearbeitungsgebühr | DM 93.162,-- |
| 4) Nettokreditbetrag/auszuzahlender Kreditbetrag | <u>DM 18.539.238,--</u> |

Unter Berücksichtigung der Kosten 2) - 3) errechnet sich ein anfänglicher effektiver Jahreszins von: 13,38 %
Die Berechnung des anfänglichen effektiven Jahreszinses berücksichtigt eine Verrechnung der Bearbeitungsgebühr und des Disagios bei variabel verzinslichen Krediten während der gesamten Kreditlaufzeit.

Der unter Nr. 4) ausgewiesene "auszuzahlende Kreditbetrag" kann sich unter Umständen um die Kontoführungsgebühren, um die Kosten für die Versicherung sicherungsübereigneter Gegenstände und bei Grundschulden um die Brand- und Gebäudeversicherung sowie die Kosten ihrer Bestellung, Abtretung und Eintragung verringern.

2. Gesamtbetrag

(Alle bis zum Ablauf des Zinsbindungszeitraumes zu entrichtenden Zinszahlungen/Tilgungsleistungen/sonstige Kosten zuzüglich des am Ende der Kreditlaufzeit bestehenden Restsaldos.)

Für die Berechnung bei Krediten mit variabler Verzinsung wird unterstellt, daß der Zinssatz für die Dauer der Kreditlaufzeit unverändert bleibt. Der Gesamtbetrag kann sich aufgrund von Zinsanpassungen während der Laufzeit des Kredites verringern oder erhöhen.

| | |
|---|-------------------------|
| 1) kalkulierte Zinsleistungen in der Kreditlaufzeit | DM 3.506.514,17 |
| 2) Disagio/Bearbeitungsgebühr | DM 93.162,-- |
| Kosten | <u>DM 3.599.676,17</u> |
| 3) Restkreditbetrag am Ende der Kreditlaufzeit bzw. voraussichtlicher Ablösungsbetrag aus der Nettovaluta des Endfinanzierungsdarlehens | DM 18.632.400,-- |
| Gesamtbetrag (Summe aus 1 - 3) | <u>DM 22.232.076,17</u> |

Für die Berechnung des Gesamtbetrages wurde als Verzinsungsbeginn der 28. Dezember 1992 unterstellt.

Der angegebene Betrag kann sich verändern, wenn der tatsächliche Beginn der Verzinsung von den unterstellten Daten abweicht (z. B. spätere Auszahlung) oder sonstige Zahlungsverzögerungen eintreten.

3. Zusätzliche Vereinbarungen

- siehe unsere Kreditbestätigung vom 28. Dezember 1992

Einzelheiten (insbesondere der Sicherungszweck) werden bei der Bestellung der Sicherheiten festgelegt. Sonstige Werte haften als Pfand gemäß Nr. 19 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Bei Wegfall oder wesentlicher Minderung des Wertes einer oder mehrerer der genannten Sicherheiten sind die Kreditnehmer zur Stellung anderer, gleichwertiger Sicherheiten verpflichtet.

4. weitere Kosten - die aus Anlaß dieses Kredites an Dritte zu zahlen sind -

| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------|
| Zwischenfinanzierungsbürgschaft | DM 465.810,-- | Kosten für Bautenstandsberichte |
| Zwischenfinanzierungsvermittlung | DM 372.648,-- | |

5. Kündigungsrecht

Das Kündigungsrecht des Kreditnehmers richtet sich nach § 609 a BGB, das der Bank nach § 12 VerbrKrG sowie den getroffenen vertraglichen Vereinbarungen. Darüber hinaus ist die Bank berechtigt, den Kredit zu kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Berlin, den 28. Dezember 1992
AFK-B/ER w/33

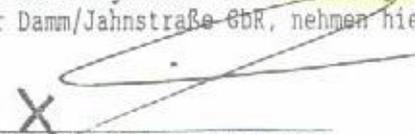
BERLINER COMMERZBANK
Aktiengesellschaft

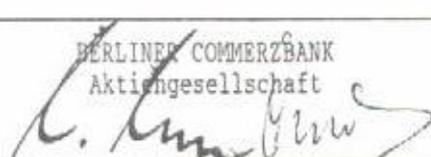
Annahmeerklärung

Wir, die RCeGe Bau-Consult und -Betreuungs GmbH als vertretungsberechtigte Geschäftsbesorgerin der Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR, nehmen hiermit die Kreditzusage an.

28. DEZ. 1992

Ort, Datum


Unterschrift Antragsteller


Unterschrift Mitantragsteller