



Immobilien-Fonds Nr.

34

Monatliche Auszahlung







Immobilien-Fonds Nr. 34

# Pflegeheim Geretsried Oberbayern



# Inhalt

	Seite
<u>Erklärung des Prospektherausgebers</u> .....	3
<u>Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage</u> .....	4
<u>Gesellschaftliches Engagement und ertragsstarke Investition</u> .....	5
<u>ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2009</u> .....	6
<u>Das Angebot im Überblick</u> .....	8
<u>Beteiligungsstruktur</u> .....	12
<u>Die Risiken</u> .....	14
<u>Die ILG als Fondsinitiator</u> .....	18
<u>ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2007</u> .....	20
<u>Investitionen in Pflegeimmobilien – ein Zukunftsmarkt</u> .....	22
<u>Das Pflegeheim in Geretsried bei München</u> .....	28
<u>Der Mieter compassio</u> .....	36
<u>Pachtvertrag mit compassio</u> .....	38
<u>Finanzierung</u> .....	48
<u>Finanz- und Investitionspläne (Prognose)</u> .....	50
<u>Prognoserechnungen</u>	
> Objekt KG für die Jahre 2010 bis 2024 .....	52
> Fonds KG für die Jahre 2010 bis 2024.....	54
> Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2024 .....	56
> Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für die Jahre 2009 bis 2024 .....	58
<u>Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)</u> .....	60
<u>Steuerliche Grundlagen</u> .....	62
<u>Rechtliche Grundlagen</u> .....	70
<u>Jahresabschluss per 31.12.2008</u> .....	75
<u>Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2009, 2010, 2011 (Prognose)</u> .....	76
<u>Cash-Flow-Prognose 2009, 2010, 2011</u> .....	77
<u>Vertragsbeziehungen</u> .....	78
<u>Angaben zum Emittenten</u> .....	81
<u>Abwicklungshinweise</u> .....	82
<u>Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV</u> .....	83
<u>Verbraucherinformation für den Fernabsatz</u> .....	86
<u>Gesellschaftsvertrag</u> .....	88
<u>Mittelfreigabevereinbarung</u> .....	92
<u>Glossar</u> .....	93
<u>Bild- und Kartennachweis / Angabenvorbehalt</u> .....	96
<u>Anlagen: Beitrittserklärung und Verbraucherinformation für den Fernabsatz</u>	

Der zu erstellende Verkaufsprospekt 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 VerkProspG i.V.m. § 2 Abs. 2 S.2 VermVerkProspV sind wir dazu verpflichtet darauf hinzuweisen, dass die inhaltliche Richtigkeit der im Verkaufsprospekt gemachten Angaben nicht Gegenstand der Prüfung durch die BaFin war.

## Erklärung des Prospektherausgebers

### Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der ILG Fonds Nr. 34 gibt Anlegern die Möglichkeit, sich an einem Pflegeheim in Gertsried (Großraum München) zu beteiligen. Mit einer Beteiligung partizipieren Anleger an dem wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie. Das Angebot richtet sich primär an sachwertorientierte Anleger, die eine langfristige Kapitalanlage in eine moderne Pflegeimmobilie mit entwicklungsstarkem Standort, langfristigem Mietvertrag und leistungsstarkem Mieter suchen.

Der vorliegende Verkaufsprospekt wurde entsprechend des IDW Standards „Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen“ (IDW S 4, Stand 18.05.2006) sowie der gesetzlichen Vorgaben des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) bzw. der auf der Grundlage des VerkProspG erlassenen Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (Vermögensanlagenverkaufspro-

spektverordnung – VermVerkProspV) vom 16.12.2004 erstellt.

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

Der Prospektherausgeber (Anbieter) versichert nach bestem Wissen und Gewissen, dass er für die Entscheidung zur Beteiligung an der Fondsgesellschaft keine unrichtigen Angaben gemacht oder nachteilige Tatsachen verschwiegen hat.

Der Verkaufsprospekt 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 Beteiligungsentcheidung treffen, ohne sich fachkundig beraten zu lassen.

Die ILG Fonds GmbH mit Sitz in München übernimmt gemäß § 3 Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung 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 sämtliche Angaben im Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Der Verkaufsprospekt wurde aufgestellt am:

München, den 08.05.2009

ILG Fonds GmbH (Anbieter)  
Landsberger Straße 439, 81241 München



Uwe Hauch  
(Geschäftsführer)



Jürgen Kraft  
(Prokurist)



# Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds stellt eine Kombination eines renditestarken Sachwertes mit interessanten steuerlichen Merkmalen dar und kann deshalb zu Ergebnissen führen, die von anderen Kapitalanlagen nicht erreicht werden.

Wichtige Kriterien für die Beurteilung geschlossener Immobilienfonds sind:

**Attraktive Barausschüttung** von derzeit zwischen 5,5 % und 6,5 % p.a.

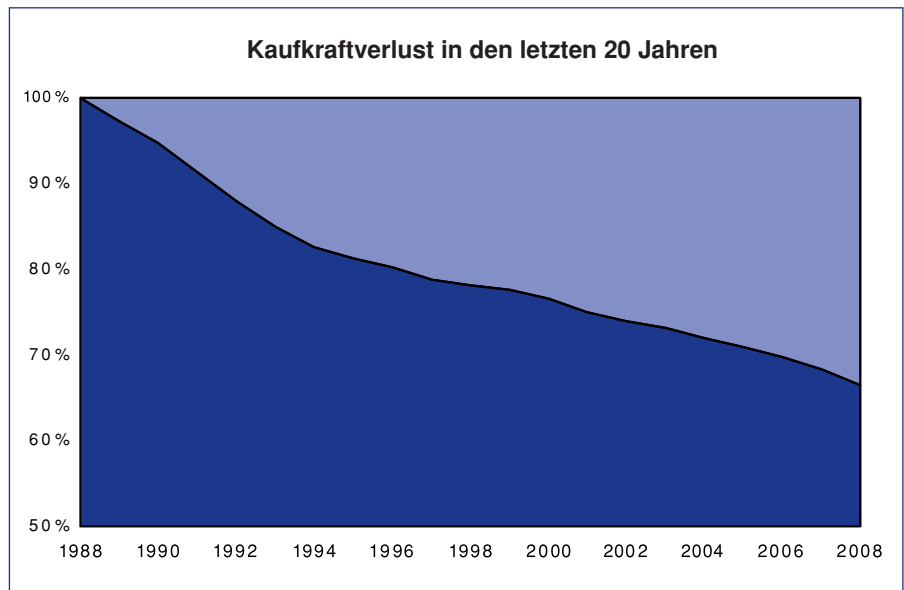
**Mietverträge mit Mietern guter Bonität.** Diese sichern die Mieterträge ab. Abschreibungen auf das Immobilienvermögen führen je nach Art der Immobilie, dem Finanzierungsgrad etc. zu steuerlichen Ergebnissen, welche die Ausschüttungen liquiditätsmäßig deutlich weniger belasten.

**Werthaltige Sachanlage.** Der Wert der Immobilien wird von verschiedenen Faktoren bestimmt, wie

- einem für die gegenwärtige und eine alternative Nutzung langfristig geeigneten Standort;
- dem Alter und Zustand der Immobilie bei Erwerb (Stichwort Reparaturstau);
- allgemeinen Umfelddaten, wie z.B. Bevölkerungsdichte und -entwicklung im unmittelbaren Einzugsgebiet, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung, Infrastruktur.

**Günstige Erwerbskosten.** Die Erwerbskosten der Beteiligungsgesellschaft, die Aufschläge und daraus folgend der Abgabepreis, beeinflussen in hohem Maße die Rendite. Aufschläge sollten in der Regel zwei Jahresmieten nicht erheblich überschreiten.

**Inflationsschutz.** Der Anleger bei einem Fonds mit gewerblichem Immobilienbesitz genießt durch vertraglich vereinbarte Wertsicherungsklauseln Inflationsschutz:



€ 100 im Jahr 1988 entsprachen im Jahr 2008 nur noch einem Kaufkraftwert von € 67

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

Die Jahresmieten verändern sich entweder aufgrund vertraglicher Regelungen, wie z.B. bei einer Staffelmiete, bei Indexierung (Anknüpfung an Preisindices) oder durch Marktanpassung.

Darüber hinaus besteht für den Anleger in besonderer Weise ein Vermögensschutz, da das im Rahmen der Gesamtfinanzierung aufgenommene Fremdkapital durch die Inflation real entwertet wird.

**Aussicht auf einen attraktiven Veräußerungserlös.** Die Veräußerung der Immobilie erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die steuerfreie Realisierung des Veräußerungsgewinns nach Ablauf der Spekulationsfrist (derzeit 10 Jahre).

Projizierte Veräußerungserlöse müssen auf realistischer Grundlage ermittelt werden. Fair erscheint eine Projektion auf der Basis des Vielfachen, zu dem die Fondsgesellschaft selbst erworben hat, vorausgesetzt, die Festlegung des Ankaufspreises wird nicht durch marktfremde Faktoren beeinflusst, wie z.B. bei Erwerb von nahe stehenden Personen oder Firmen zu Kosten, die über dem Marktpreis liegen.

**Langfristiger Anlagefokus.** Eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds ist als langfristige Anlage zu sehen. Die Anteile sind grundsätzlich jederzeit übertragbar. Es besteht aber ein eingeschränkter Markt, so dass in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muss. Inzwischen haben sich Plattformen für den Verkauf derartiger Anteile gefunden.

**Realistische Prognoseannahmen.** Die prognostizierten Einnahmen und Ausgaben müssen von realistischen Annahmen ausgehen. So ist darauf zu achten, dass die Mietentwicklung aufgrund von Wertsicherungsklauseln auf einer Inflationsrate basiert, die der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank entspricht (EZB).

Wenn die Zinsbindung kürzer als der Prognosezeitraum ist, sollte der kalkulatorische Zinssatz plausibel begründet werden. Jede intensiv genutzte Immobilie führt zu Verschleiß, Reparatur- und gegebenenfalls Revitalisierungsaufwand. Eine ausreichende Berücksichtigung solcher Aufwendungen ist deshalb zwingend notwendig. Nur realistische Annahmen dieser wesentlichen Kalkulationsparameter gewährleisten u.a., dass die prognostizierten Ausschüttungen eingehalten werden.

Wesentliche Fachbegriffe sind im Glossar erläutert.

# Gesellschaftliches Engagement und ertragsstarke Investition

## Zukunftsmarkt Pflege

### Demographischer Wandel bringt Herausforderungen und Chancen

Der demographische Wandel der deutschen Gesellschaft ist ein allgegenwärtiges Thema. Dank Fortschritten im Gesundheitswesen sowie den allgemeinen Lebensbedingungen leben wir immer länger. Die Lebenserwartung eines Durchschnittsdeutschen stieg seit 1950 von 65/68 Jahren (Männer/Frauen) auf 75/81 Jahre und wird in den kommenden Jahren weiter steigen. Dies führt auch zu einer immer größer werdenden Zahl an älteren Menschen in Deutschland. Nach Prognosen des statistischen Bundesamts wird die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren (65+) in den kommenden Jahren um rund 40% von knapp 16 Millionen im Jahr 2005 auf über 22 Millionen Personen im Jahr 2030 ansteigen.

Neben anderen sich hieraus ergebenden gesellschaftlichen Entwicklungen entstehen auch in besonderem Maße wachsen-

de Ansprüche an Wohnung und Betreuung alter Menschen. Insbesondere hochbetagte Menschen mit einem Alter von 80+ Jahren bedürfen dabei der besonderen Aufmerksamkeit. Schon heute sind im Sinne der gesetzlichen Pflegeversicherung über 2 Mio. Menschen dauerhaft auf Pflege angewiesen. Im Zuge des dargestellten Wandels, wird diese Zahl bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf über 3,4 Mio. ansteigen.

### Bedarf an Betreuung und Pflege wächst kontinuierlich

Der Anstieg pflegebedürftiger Personen führt zwangsweise zu einem erhöhtem Bedarf an Pflegeheimen – nach derzeitigen Schätzungen werden in den nächsten Jahren zur Deckung des Bedarfs ca. 350 neue Pflegeheime pro Jahr benötigt, um den demographischen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Entwicklung von Pflegeheimen ist folglich eine Aufgabe der heutigen Generation – die Investition in Pflegeheime ei-

ne Investition mit Zukunft. Dabei bevorzugen Pflegebedürftige die Nähe zu ihrer vertrauten Umgebung und ihren Verwandten und Freunden. Dem stehen begrenzte geeignete Flächen in den Kommunen entgegen. Es entsteht ein Vorteil frühzeitig gebauter zeitgemäßer Pflegeheime, die in der Gunst der Bewohner liegen.

### Pflegeheime als attraktive Investition und gesellschaftliche Notwendigkeit

Der Bau neuer Pflegeheime ist zwingend erforderlich. Eine frühe Entwicklung sichert gute Standorte und somit die Werthaltigkeit der Investition. Langfristige Verträge mit erfahrenen Betreibern haben stabile laufende Erträge zur Folge.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen den ILG Fonds 34 vor, der in ein Pflegeheim im oberbayerischen Geretsried, im Einzugsgebiet von München, investiert – ein guter Standort für eine Investition der Gegenwart und für die Zukunft.



# ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2009

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital in Mio. €	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Anmerkung <sup>4)</sup>
1	Verwaltungs- und Lagergebäude	München	4,5	0,6	1981	4.925	verkauft
2	Büro-, Lager- und Betriebsgebäude	Ulm	8,7	1,6	1982	9.646	verkauft
3	Betriebs- und Bürogebäude	Herne	5,5	0,9	1983	10.905	verkauft
4	Zentrallager	Wilhelms- haven	11,2	2,2	1983	17.248	verkauft
5	Baumarkt	Gifhorn	1,9	0,3	1984	2.450	verkauft
6	Baumarkt	Nürnberg	3,1	0,5	1984	2.600	verkauft
7	Fachmarkt- zentrum <sup>1)</sup>	Langweid	4,0	3,7	1984	5.360	verkauft
8	Baumarkt	Bocholt	3,1	0,5	1984	3.676	verkauft
9	Baumarkt	Augsburg	2,3	0,4	1984	4.027	verkauft
10	Baumarkt	Gersthofen	4,0	0,7	1984	3.800	
11	Baumarkt	Bensheim	2,4	2,2	1984	2.766	verkauft
12	Zentrallager	Trossingen	15,4	2,9	1985	17.800	verkauft
13	Supermarkt <sup>1)</sup>	München	2,3	2,2	1987	924	verkauft
14	SB-Warenhaus	Homburg/Saar	19,2	3,6	1986	13.258	verkauft
15	SB-Warenhaus	Höchberg	9,0	4,3	1987	9.916	verkauft
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	verkauft
22	Fachmarktzentrum	Stendal	37,5	20,3	1994	24.795	verkauft
23	Fachmarktzentrum	Plauen	47,7	27,7	1995	29.331	verkauft
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	28.678	
32	Fachmarktzentrum	Weiterstadt	20,3	9,2	2007/2008	14.710 <sup>3)</sup>	
33	STAD-GALERIE	Eschwege	11,4	6,2	2008/2009	4.214	
34	Pflegeheim	Geretsried	12,8	5,7	31.10.2009 gepl.	7.796	
<b>Summen:</b>			<b>650,5</b>	<b>309,0</b>		<b>400.509</b>	

<sup>1)</sup> BGB-Fonds, alle anderen in der Rechtsform der KG  
<sup>2)</sup> Privatplatzierung

<sup>3)</sup> Inklusive 4.400 m<sup>2</sup> verpachteter Grundstücksflächen  
<sup>4)</sup> Bezüglich der Ergebnisse siehe Abschnitt „Die ILG als Fondsinitiator“





ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach



ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl



ILG Fonds Nr. 34, Pflegeheim Geretsried

## Presse über ILG

„Sehr gute und transparente Leistungsbilanz“

*Euro am Sonntag*

„Bedeutender Fondsanbieter“

*Capital*

„Weil die ILG ein Höchstmaß an Transparenz zugrunde legt“

*Kapital-markt-intern*

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

*Fondsprofessionell.de*

„Urteil der Jury: Gutes Händchen“

*Immobilienwirtschaft*

„Münchner Fonds bringt Anlegern attraktive Renditen“

*Die Welt*

„Der erste im Ranking der Immobilienfondsinitiatoren, die ILG ... Nahezu alle wichtigen Leistungsdaten verlaufen planmäßig.“

*Euro am Sonntag*

„ILG besticht durch vergleichsweise kleine und unspektakuläre Fonds, die aber ihre Versprechungen bis dato gut gehalten haben.“

*Capital-Investor*

„Positiv fällt weiter auf, wie sich die Münchner erfolgreich im Fonds- und Immobilienmanagement engagieren“

*Fondsbrief*

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

*Finanztest*

„Die ILG präsentiert sich mit der aussagekräftigen Leistungsbilanz als erfahrener Initiator, der fairen Umgang mit seinen Anlegern pflegt. Die Ergebnisse können insgesamt überzeugen.“

*Stefan Loipfinger / fondstelegramm.de*

# Das Angebot im Überblick



Luftbild Alpenvorland mit Kennzeichnung des Standortes des Pflegeheims Geretsried

Eckdaten des Beteiligungsangebots	
<b>Investitionsobjekt</b>	Pflegeheim, Neubau
<b>Standort</b>	Geretsried bei München
<b>Mieter</b>	compassio GmbH & Co. KG
<b>Mietvertrag</b>	20 Jahre, indexiert
<b>Mietfläche</b>	7.796 m <sup>2</sup> BGF
<b>Mietzins pro Jahr</b>	€ 819.787,56
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	€ 12.847.000 inkl. Agio
<b>Finanzierung</b>	
Fremdkapital	€ 7.100.000
Eigenkapital (Beteiligung)	€ 5.487.000
Agio	€ 260.000
<b>Gesamtfinanzierungsvolumen</b>	<b>€ 12.847.000</b>
<b>Ausschüttung</b>	6,00 % p.a. (4% p.a. bis 31.10.2009 – Bauphase)
<b>Ausschüttungsturnus</b>	Monatlich, sofort beginnend
<b>Mindestbeteiligung</b>	€ 10.000 zzgl. 5 % Agio
<b>Einkunftsart</b>	Vermietung und Verpachtung / Kapitalvermögen

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

## Das Beteiligungsangebot

Das Beteiligungsangebot ist eine Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG (Fonds KG).

Die Fonds KG ist mit rd. 93,5% an der Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG (Anlageobjekt; im Folgenden als Objekt KG bezeichnet) beteiligt. Hiermit sind Stimmrechte sowie die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen, Kontrollrechte, Übertragungsrechte, Informationsrechte und Haftung nach den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages verbunden (vgl. Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ und „Gesellschaftsvertrag“). Die Objekt KG ist Eigentümerin eines 9.091 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in Geretsried, Johann-Sebastian-



Modell des neuen Pflegeheims Geretsried – Ansicht Eingang

Bach-Straße 16. Auf diesem Grundstück wird zur Zeit ein Pflegeheim mit 135 Betten, aufgeteilt in 103 Einzelzimmer und 16 Doppelzimmer errichtet. Die Fertigstellung und Übergabe des Pflegeheimes ist zum 31.10.2009 vorgesehen. Der Anbieter übernimmt eine Kosten- und Herstellungsgarantie.

Der Bonitätsindex des Anbieters ist 206.

Mit einer Beteiligung an der Fonds KG investiert der Anleger mittelbar in ein langfristig vermietetes Pflegeheim, das mit einem Festmietvertrag von 20 Jahren an den mittelständischen Pflegeheimbetreiber compassio GmbH & Co. KG vermietet ist. (Die Begriffe Mieter/Pächter bzw. Mietvertrag/Pachtvertrag werden in diesem Verkaufsprospekt synonym verwendet.)

Die infrastrukturellen Voraussetzungen für diese Pflegeeinrichtung am vorgesehenen Standort sind äußerst günstig. Für die Stadt Geretsried und deren Einzugsgebiet wird gutachterlich ein dauerhaft nachhaltiger Bedarf von rund 434 Pflegeplätzen ermittelt. Derzeit sind lediglich 90 Pflegeplätze vorhanden. Somit entsteht mit der Eröffnung dieses Pflegeheims im Herbst 2009 kein Verdrängungswettbewerb, sondern es wird zur bedarfsgerechten Versorgung der pflegebedürftigen Bürger der Region dienen.

## Zielgruppe

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die sich mit einem Teil ihres Vermögens langfristig mittelbar an einer Pflegeimmobilie mit attraktiven prognostizierten Ausschüttungen beteiligen möchten. Der Gesellschaftsvertrag

sieht eine erstmalige Kündigungsmöglichkeit der Beteiligung zum 31.12.2024 vor. Eine vorherige Veräußerung oder Übertragung ist ohne Zustimmung der Mitgesellschafter möglich.

Die prognostizierten Ergebnisse dieser unternehmerischen Beteiligung beziehen sich auf Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Interessenten, denen die notwendigen Fachkenntnisse über eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds fehlen, sollten sich vor einer Beteiligungsentscheidung durch Einschaltung von Fachberatern (z. B. Anlage-, Rechts- oder Steuerberater) informieren lassen. Es wird insbesondere auf die Ausführungen im Abschnitt „Die Risiken“ verwiesen.

## Pflegeheime als attraktive Investition

Der demographische Wandel der deutschen Gesellschaft führt zu einer immer größer werdenden Zahl an älteren Menschen in Deutschland. Der Anteil hochbetagter Menschen mit einem Alter von 80+ Jahren nimmt stetig zu. Diese Altersgruppe benötigt schon heute in einem erheblichen Umfang dauerhafte Pflege.

Der Anstieg pflegebedürftiger Personen führt automatisch zu einem erhöhten Bedarf an Pflegeheimen. Schätzungen ge-

hen davon aus, dass in den kommenden Jahren jährlich ca. 350 neue Pflegeheime errichtet werden müssen, einerseits um den erhöhten Bedarf abzudecken und andererseits, um Bestandsobjekte, die die heutigen Anforderungen an Pflegeeinrichtungen aus unterschiedlichsten Gründen nicht mehr erfüllen, zu ersetzen.

Vor diesem Hintergrund ist der Bau neuer Pflegeheime zwingend erforderlich, wobei natürlich darauf zu achten ist, dass die hierfür gestellten Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort, an die bestehende Wettbewerbssituation und an die Qualität des Betreibers unbedingt erfüllt sein müssen.

Alle diese Voraussetzungen werden nach Auffassung des Anbieters von dem Pflegeheimprojekt in Geretsried erfüllt. Geretsried ist eine junge, nach wie vor wachsende Stadt mit zur Zeit rd. 24.000 Einwohnern in einer der schönsten Regionen Bayerns. Sie liegt im südlichen „Speckgürtel“ der Landeshauptstadt München. Die Entfernung beträgt nur 35 km. Grundlage des Wachstums sind nicht nur die Lage nahe des Starnberger Sees und der Alpen, die nahezu unbegrenzte Erholungs- und Ausflugsmöglichkeiten bieten, sondern auch eine gesunde mittelständische Wirtschaftsstruktur.

Nicht nur Geretsried selbst, sondern auch der Standort des im Bau befindlichen Pflegeheims in der Johann-Sebastian-Bach-



Geretsried südlich von München

© Kartografie Verwaltungsverlag München – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 09-05-53

# Das Angebot im Überblick



Modell des neuen Pflegeheims Geretsried – Gesamtansicht

Straße 16 sind verkehrstechnisch sehr gut angebunden bzw. erreichbar. Alle benötigten Infrastrukturen sind vorhanden. Optimalisiert würden diese, wenn es zu der geplanten Verlängerung der S-Bahn von und nach München über Wolfratshausen hinaus nach Geretsried käme.

Der Betreiber des Pflegeheims, die compassio GmbH & Co. KG, ist ein mittelständisches Unternehmen, das zur Zeit 14 Pflegeheime mit über 1.600 Betten und rund 750 Mitarbeitern betreibt.

Der Bonitätsindex des Betreibers ist 224.

## Investition und Finanzierung

Der Gesamtaufwand der Investition be-

läuft sich auf € 12.847.000. Dieser wird mit Eigenkapital in Höhe von € 5.487.000 (42,7%), einer Abwicklungsgebühr/Agio in Höhe von € 260.000 (2,0%) und einem langfristigen Darlehen in Höhe von € 7.100.000 (55,3%) finanziert.

Die Fremdmittel wurden ausschließlich in Euro und mit einer Zinsfestschreibung bis zum 30.12.2022 aufgenommen. Das Darlehen wird mit einer Eingangstilgung von 1% beginnend ab dem 01.01.2009 getilgt. Damit werden innerhalb des Prognose-

zeitraums von 15 Jahren insgesamt 26,2% des aufgenommenen Darlehens zurückgeführt.

## Ausschüttungen

Die Ausschüttung beträgt ab 01.11.2009 (Beginn der Bewirtschaftungsphase) 6,0% p.a. und wird monatlich ausbezahlt.

Ab dem Monatsersten nach Kapitaleinzahlung bis zum 30.10.2009 erfolgt eine anteilige monatliche Ausschüttung von 4,0% p.a..

Finanz- und Investitionsplan (Fonds KG und Objekt KG)				
	Fonds KG T€	Objekt KG T€	Gesamt T€	%
<b>Investition</b>				
Aufwand für den Erwerb des Grundstücks und die Herstellung des Anlageobjekts einschl. Nebenkosten	4.120	6.260	10.380	80,8
Vergütungen	1.089	0	1.089	8,5
Nebenkosten der Vermögensanlage	120	524	644	5,0
Ausschüttung und Bewirtschaftung bis 30.04.2010	6	227	234	1,8
Zinsvorauszahlung/Bankbearbeitungsgebühr	107	277	383	3,0
Liquiditätsreserve	20	97	117	0,9
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>5.462</b>	<b>7.385</b>	<b>12.847</b>	<b>100,0</b>
<b>Finanzierung</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>
Eigenkapital	5.202	285	5.487	42,7
Abwicklungsgebühr/Agio	260	0	260	2,0
Fremdkapital	0	7.100	7.100	55,3
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>5.462</b>	<b>7.385</b>	<b>12.847</b>	<b>100,0</b>

Aufschlüsselung der Kostengruppen und Erläuterungen vgl. S. 50/51



## Beteiligungshöhe / Abwicklung

Die Mindestbeteiligung (Mindesterwerbspreis) beträgt € 10.000 zzgl. 5 % Agio. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch € 5.000 teilbar sein. Nach dem rechtswirksamen Beitritt zur Fondsgesellschaft ist die Kapitaleinlage zzgl. Agio sofort zur Zahlung fällig. Die Haftung ist auf die im Handelsregister einzutragende Haftsumme in Höhe von 10 % der jeweiligen Beteiligung beschränkt.

Das Gesellschaftskapital beträgt maximal € 5.202.000. Von den Gründungskommanditisten wurden 2 Anteile zu je € 1.000 übernommen. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 5.200.000. Somit können maximal 520 Anteile gezeichnet werden. Für den Fall, dass keine Vollplatzierung bis zum 31.12.2009 erfolgt, wird nicht platziertes Gesellschaftskapital vom Anbieter übernommen.

Mögliche Kosten im Zusammenhang mit dem Beitritt zur Gesellschaft, z. B. Notargebühren, sind vom Anleger selbst zu tragen. Hinsichtlich der Hinweise zur Zeichnung (Zeichnungs- und Zahlstellen, Einzahlungskonto, weitere Kosten) wird auf den Abschnitt „Abwicklungshinweise“ verwiesen.

## Steuerliche Ergebnisse

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

In der Initialphase ergeben sich vortragsfähige Verluste, die dazu führen, dass den Gesellschaftern bis zum Jahr 2016 voraussichtlich kein steuerliches Ergebnis zuzurechnen ist.

Der Totalüberschuss tritt bei prognosegemäßem Verlauf bereits im Jahr 2017 ein.

## Anbieter

Der Anbieter ILG Fonds GmbH (ILG) gewährleistet eine problemlose Verwaltung und Abwicklung. Er erhält hierfür eine Vergütung von insgesamt 3 % der tatsächlich erzielten Jahresnettomiete. Die ILG hat in ihrer 29-jährigen Geschichte Gesamtinvestitionen von über € 650 Mio. mit über € 300 Mio. Eigenkapital realisiert. Alle Fondsimmobilen werden auch von der ILG verwaltet.



Luftansicht der Baustelle des Pflegeheims Geretsried – Stand 14.04.2009

## Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose) für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio)

Jahr	unterstellter Kapitaleinzahlungstermin 30.09.2009			persönlicher Steuersatz: 30 % zuzügl. SolZ von 5,5 % bis 2013		in % des effektiven Kapitaleinsatzes
	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuerzahlung (-) Steuererstattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)	€	
2009	-105.000	0	0	-105.000		
2009	1.333	0	0	1.333		
2009	-103.667	0	0	-103.667		-100,00 %
2010	6.000	0	0	6.000		5,79 %
2011	6.000	0	0	6.000		5,79 %
2012	6.000	0	0	6.000		5,79 %
2013	6.000	0	0	6.000		5,79 %
2014	6.000	0	0	6.000		5,79 %
2015	6.000	0	0	6.000		5,79 %
2016	6.000	0	0	6.000		5,79 %
2017	6.000	1.519	-456	5.544		5,35 %
2018	6.000	3.219	-966	5.034		4,86 %
2019	6.000	3.710	-1.113	4.887		4,71 %
2020	6.000	4.370	-1.311	4.689		4,52 %
2021	6.000	4.513	-1.354	4.646		4,48 %
2022	6.000	4.666	-1.400	4.600		4,44 %
2023	6.000	4.828	-1.449	4.551		4,39 %
2024	6.000	5.568	-1.670	4.330		4,18 %
<b>2010 – 2024</b>	<b>90.000</b>	<b>32.394</b>	<b>-9.718</b>	<b>80.282</b>		<b>77,44 %</b>
<b>2009 – 2024</b>	<b>-13.667</b>	<b>32.394</b>	<b>-9.718</b>	<b>-23.385</b>		<b>-22,56 %</b>
unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2024	135.157	0	0	135.157		130,38 %
Vermögenszuwachs insgesamt	121.491		-9.718	111.772		107,82 %

### Hinweis:

Auf die erweiterte Tabelle mit den zugehörigen Erläuterungen im Abschnitt „Prognoserechnungen“ wird verwiesen.

# Beteiligungsstruktur

## Sicherheit durch:

### ✓ **Zukunftsmarkt Pflege**

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird sich die Anzahl der Pflegebedürftigen in den nächsten Jahrzehnten verdoppeln.

### ✓ **Grundlegender Bedarf**

Die Nachfrage nach Pflegeleistungen ist keiner Mode unterworfen. Wer pflegebedürftig ist, wird auch diese Dienstleistung nachfragen.

### ✓ **Standort**

Oberbayerischer Standort, Umland München, sehr gute Wettbewerbsbedingungen, Pflegebedarf gutachterlich bestätigt.

### ✓ **Langfristige Vollvermietung**

Die Mietvertragslaufzeit beträgt 20 Jahre.

### ✓ **Sichere Finanzierung**

Kein Währungsrisiko, da die Fremdfinanzierung ausschließlich in Euro aufgenommen wurde. Geringes Zinsänderungsrisiko, da die Zinsen für die ersten 13 Jahre gesichert sind.

### ✓ **Inflationsschutz**

Der Mietvertrag ist indexiert.

### ✓ **Angemessene Rücklagen für Instandhaltung**

Die Prognoserechnung sieht einen Betrag von ca. € 306.000 für Instandhaltung in der Prognoseperiode vor.

### ✓ **Beschränkte persönliche Haftung**

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

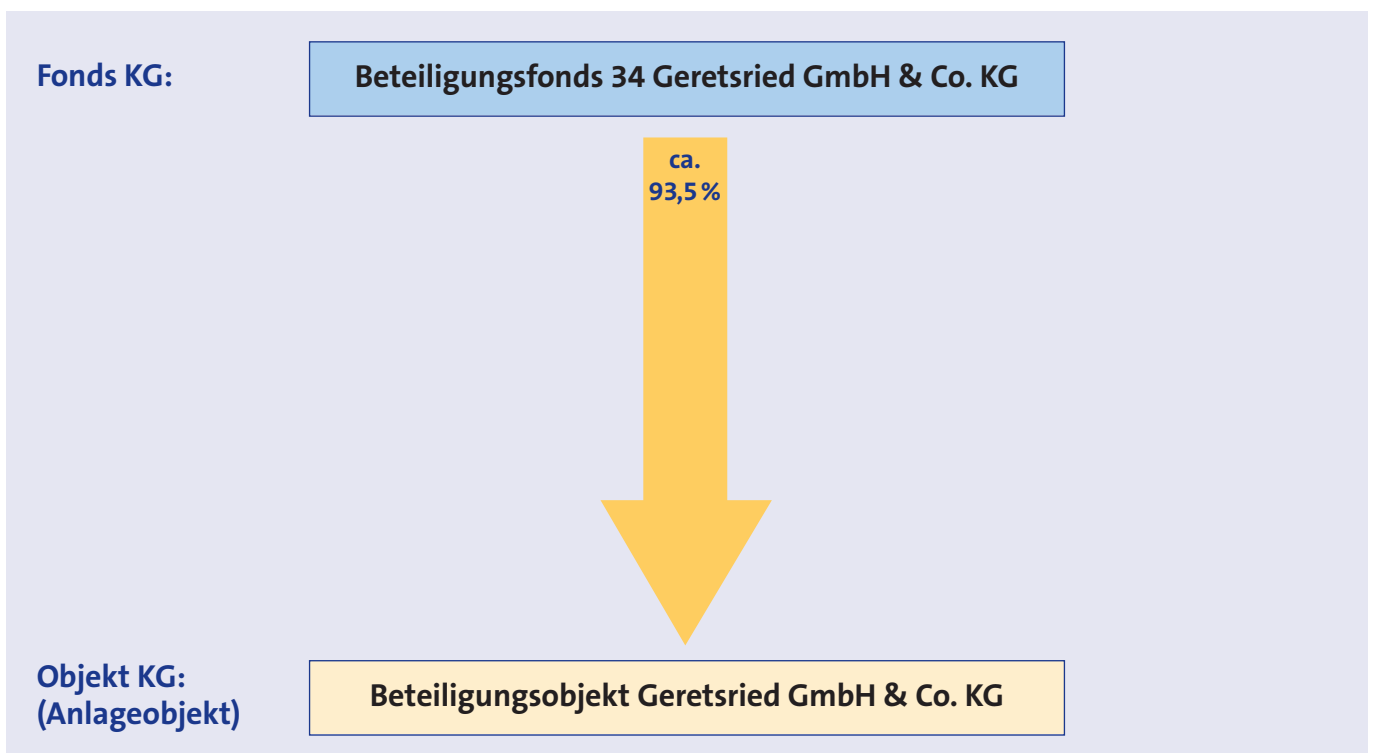
### ✓ **Erfahrener Initiator**

Das Emissionshaus ILG ist seit 29 Jahren Initiator von geschlossenen Immobilienfonds.

Die Anleger beteiligen sich an der Fonds KG. Sie wurde am 16.08.2007 gegründet. Gesellschafter sind:

Fonds KG Gesellschafter	Art der Beteiligung	Kapitalanteil €
SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Komplementär	0
Herr Uwe Hauch	Kommanditist	1.000
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Kommanditist	1.000
Gesamtbetrag des Gründungsgesellschaftskapitals		2.000
Neukommanditisten	Kommanditist	5.200.000
<b>Gesellschaftskapital</b>		<b>5.202.000</b>

Die Fonds KG wird Neukommanditisten aufnehmen, bis die Summe der Kapitalanteile dieser Gesellschafter € 5.200.000 erreicht hat. Zweck der Fonds KG ist die kapitalmäßige Beteiligung an der Objekt KG.



Die Objekt KG wurde am 08.05.2007 gegründet.

Objekt KG Gesellschafter	Art der Beteiligung	Kapitalanteil	
		€	%
TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Komplementär	0	0,00
ILG Fonds GmbH <sup>1)</sup>	Kommanditist	258.000	5,86
Herr Uwe Hauch <sup>1)</sup>	Kommanditist	26.000	0,59
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH <sup>1)</sup>	Kommanditist	1.000	0,02
Beteiligungs fonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG	Kommanditist	4.120.000	93,53
<b>Gesellschaftskapital</b>		<b>4.405.000</b>	<b>100,00</b>

<sup>1)</sup> Gründungsgesellschafter / Altgesellschafter

# 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 Prospektaufstellung aus Sicht des Anbieters erkennbaren und von diesem als wesentlich erachteten tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Beteiligung.

Der Anbieter 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 vollständig zu verlieren. Unter bestimmten Umständen ist zudem denkbar, dass der Anleger durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung überhaupt Rückflüsse an ihn erfolgen.

Das Risiko eines Totalverlustes könnte insbesondere dann gegeben sein, wenn mehrere der nachfolgend aufgeführten Risiken kumulativ eintreten sollten. Ein Vergleich mit festverzinslichen Anlagen ist nicht möglich. Die Kapitalrückführung kann nicht garantiert werden.

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. Inflationsrate, Zinssätze für Geldanlagen, Instandhaltungsaufwendungen etc.). Die getroffenen Annahmen können sich als unzutreffend 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 z. B. durch Ausfall von Vertragspartnern zu Verzögerungen in der Abwicklung kommt. Hierdurch kann es zu Kostenüberschreitungen oder unvorhergesehenen Kosten kommen, die das Investitionsvolumen erhöhen.

Während die langfristigen Zinsen aufgrund der bereits erfolgten vollständigen Valutierung und des fest vereinbarten Zinssatzes keine Veränderung mehr erfahren können, sind Abweichungen bei den kurzfristigen Zinsen, die mit der Ausschüttung 2009 korrelieren, möglich. Ein höherer Aufwand entsteht, wenn der Zinssatz über 4 % p. a. während der Inanspruchnahme des kurzfristigen Kredites bis zum 31.12.2009 ansteigen sollte.

So entstehende Kostenerhöhungen müssen, soweit diese nicht kompensiert werden durch niedrigere Ausschüttungen, aus der Liquiditätsreserve bezahlt werden. Wenn diese nicht ausreichen sollte, sind die Mehrkosten entweder durch Aufnahme von weiteren Fremdmitteln, gegebenenfalls zu ungünstigeren Konditionen oder durch Erhöhung des Gesellschaftskapitals, wodurch weitere Eigenkapitalbeschaffungskosten entstehen, abzudecken. Die Einflüsse auf den Investitionsplan wirken sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis, insbesondere die Ausschüttungen, aus.

### 1.2 Altlasten

In Geretsried bestehen in der gesamten Stadt aufgrund der Historie als ehemaliger Rüstungsstandort großflächige Rüstungsaltlasten. 1993/94 erfolgten hierzu im Rahmen der „Staatlichen Erkundungs- und Gefahrenerforschung der Rüstungsaltlasten“ umfangreiche Untersuchungen im Bereich zweier ehemaliger Kiesgruben im Süden von Geretsried. Mit einbezogen wurde hierbei auch das Investitionsgrundstück, da der westliche unbebaute Grundstücksteil in Teilen über einem der ehemaligen Auffüllbereiche, in denen Kiesmaterial mit Beimengung von Holz-, Ziegel- und Betonresten lagert, liegt. Bei den Untersuchungen wurden Verunreinigungen festgestellt. Eine klare grundstücksbezogene Zuordnung erfolgte im Rahmen der Untersuchung jedoch nicht, so dass eine Verunreinigung des Investitionsgrundstücks zwar möglich, aber nicht nachgewiesen ist. Lediglich eine Belastung durch Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in tieferen Bodenschichten (2–3 Meter) wurde in gesonderten Einzelproben untersucht. Hierbei wurden leichte Kontaminationen festgestellt. Die festgestellten Schadstoffmengen werden vom Umweltamt als eher gering eingestuft.

Zusammengefasst bescheinigt das Umweltamt Geretsried, dass für die Nutzung des Grundstücks für ein Pflegeheim keine Bedenken bestehen. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich später diese behördliche Bewertung verändert, mit der Konsequenz, dass Entsorgungs-

kosten zu Lasten der Objekt KG (wodurch mittelbar auch die Fonds KG betroffen wäre) entstehen. Etwaige derartige Kosten würden dann die Prognoserechnung belasten und Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttungen haben.

### 1.3 Vermietung / Mietentwicklung

Es besteht das Risiko, dass der Mietvertrag außerordentlich vor Ablauf der Festmietzeit gekündigt wird oder die Optionen auf Verlängerung des Mietverhältnisses mieteseitig nicht ausgeübt werden und das Pflegeheim neu vermietet werden muss.

Es besteht ferner das Risiko, dass die aus der Bewirtschaftung der Fondsimmoblie anfallenden Nebenkosten trotz entsprechender vertraglicher Vereinbarungen zur Umlage auf den Mieter nicht ausgeglichen werden und dadurch das wirtschaftliche Ergebnis der Objektgesellschaft belastet wird.

Wenn nach Beendigung des bestehenden Mietvertrages eine Neuvermietung des Pflegeheimes nur mit zeitlicher Verzögerung, zu einer geringeren Miete als bisher stattfindet oder überhaupt nicht gelingt, hat dieses negative Folgen auf das Bewirtschaftungsergebnis. Das bedeutet, dass die vorgesehene Ausschüttung herabgesetzt werden muss und/oder die Liquiditätsreserve negativ beeinflusst wird.

### 1.4 Objekterrichtung

Die Errichtung der Fondsimmoblie erfolgt über Einzelvergabe der Gewerke. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind die wesentlichen Gewerke mit mittelständischen Unternehmen kontrahiert. Der Anbieter hat eine Herstellungs- und Kostengarantie für die schlüsselfertige Errichtung des Pflegeheimes gegenüber der Objekt KG abgegeben. Sofern der Anbieter seine Garantie nicht oder nicht ganz erfüllt, führt das zu erhöhten Investitionskosten, die entweder durch die Aufnahme von weiterem Eigenkapital oder Darlehen abzudecken wären. Trotz dieser vertraglichen Regelungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fondsimmoblie nicht rechtzeitig oder in einer minderen Qualität ausgeführt wird.

Auch ein Ausfall eines Vertragspartners, der mit der Bauausführung beauftragt wurde, kann die Fertigstellung der Fondsimmoblie bis zum 31.10.2009 gefährden. In diesem Fall würden der Objektgesellschaft die geplanten Mieteinnahmen später als kalkuliert oder möglicherweise auch gemindert zufließen.

Dies hätte negative Auswirkungen auf die zukünftige Ausschüttungshöhe.



### 1.5 Baumängel und Bauqualität

Die Fondsimmoblie kann mit Baumängeln behaftet sein, für die keine gesetzlichen oder vertraglichen Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfungen während der Bauzeit und sorgfältige Auswahl der Vertragspartner nicht vollständig auszuschließen. Die Objektgesellschaft als Bauherr und Eigentümer trägt eventuelle Kosten aus der Baumängelbeseitigung, die über die Gewährleistung hinaus gehen. Derartige Kosten würden zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttungen führen.

Es besteht auch das Risiko, dass gewährleistungsverpflichtete Unternehmen während des Gewährleistungszeitraums in Insolvenz gehen und demzufolge ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Sofern in diesem Fall Baumängel auftreten, deren Beseitigung nicht durch die Gewährleistungseinbehalte bzw. -bürgschaften abgedeckt sind, müssten für die darüber hinausgehenden Aufwendungen die laufend kalkulierten Instandhaltungsaufwendungen herangezogen werden. Wenn diese ebenfalls nicht ausreichen, könnte auch eine Ausschüttungskürzung die Folge sein.

### 1.6 Instandhaltung

Die Prognoserechnung beinhaltet Aufwendungen für Instandhaltung und -setzung der Immobilie, die vom Eigentümer aufzubringen sind. Diese summieren sich über den Prognosezeitraum auf T€ 306. Es ist nicht auszuschließen, dass die Aufwendungen höher sind als kalkuliert. Dies könnte beispielsweise durch zukünftige gebäudebezogene Auflagen für den Betrieb von Pflegeheimen verursacht werden. Eine Inanspruchnahme der Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttungskürzungen wären dann die Folge.

### 1.7 Betreiber

Zur Erwirtschaftung der Miete muss der Betreiber in der Lage sein, eine gewisse Belegungsquote sicherzustellen. Neben der Attraktivität der Immobilie ist dafür die Qualität des Betreibers des Pflegeheimes entscheidend.

Es besteht das Risiko, dass die bekannte Betreiberqualität sich im Verlauf der Zeit z. B. durch Wechsel des Managements oder des Pflegepersonals verschlechtert und dieses die Belegungszahlen negativ beeinflusst und/oder im schlimmsten Fall zum Entzug der Betriebserlaubnis führt. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass das 2005 gegründete Unternehmen compassio trotz der langjährigen Erfahrung sei-

nes Managements sich nicht oder nicht mit dem gewünschten Erfolg am Markt etablieren kann und hinter den Erwartungen zurück bleibt und es deshalb zu Zahlungsausfällen kommt. Wenn der Betreiber im ungünstigsten Fall nicht durch einen anderen Betreiber ersetzt werden kann, sind Einnahmereduzierungen bzw. -ausfälle möglich. In diesen Fällen sind Ausschüttungskürzungen möglich.

### 1.8 Inflation

Sollte die Inflationsrate niedriger als in der Prognoserechnung unterstellt (2,0% p.a.) ausfallen, führt dies zu späteren Mieterhöhungen als kalkuliert und damit zu niedrigeren Einnahmen.

### 1.9 Kostenentwicklung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Kosten neu entstehen oder Beiträge neu erhoben oder erhöht werden, die von dem Mietvertrag nicht erfasst und daher vom Vermieter zu tragen sind.

### 1.10 Verwaltung

Die Qualität der Betreuung des Anlageobjektes, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen des Eigentums der Objekt KG im Falle der Beendigung des Mietvertrages, und somit die Erreichung der prognostizierten Ergebnisse hängt wesentlich von der Qualifikation und dem Engagement des Managements des mit der Verwaltung des Objektes betrauten Unternehmens ab. Es besteht 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. Es besteht das Risiko, dass kein gleichwertiger Ersatz beschafft werden kann, wodurch negative Entwicklungen entstehen können, die wiederum Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis haben.

Auch Fehlentscheidungen wie z.B. aufgrund unvollständiger Information können nicht ausgeschlossen werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unterschiedliche Interessenlagen auftreten. Hieraus ergibt sich das Risiko, dass für den Anleger ungünstige Entscheidungen getroffen werden.

### 1.11 Finanzierung

Über Swap-Vereinbarungen sind Zinsen der langfristigen Finanzierung von € 7.100.000 bis zum 31.12.2022 fest vereinbart. Bei vorzeitiger Beendigung dieser Vereinbarungen, was grundsätzlich möglich ist und in der Regel auch immer dann erfolgt, wenn die Immobilie veräußert wird, müssen die Swap-Vereinbarungen aufgelöst werden. Die Preisfindung (Kurs) ermittelt sich aus den

zugrunde liegenden Vertragsdaten, insbesondere dem Zinssatz und aus den Kapitalmarktverhältnissen zum Zeitpunkt des Verkaufs/Handels. Soweit zu diesem Zeitpunkt kein Handel stattfinden kann, besteht das Risiko, dass kein adäquater Preis erzielt werden kann. Bei gefallenem Zinssatz entsteht ein negativer Marktwert, d.h. eine Zahlungsverpflichtung der Objekt KG. Für den Zeitraum vom 30.12.2015 bis 30.12.2022 besteht ein Margenänderungsrisiko, da der Zinssatz lediglich unter Fortgeltung der bis dahin vereinbarten Marge über eine Swap-Vereinbarung abgesichert ist. Für den Zeitraum 30.12.2022 bis 30.12.2024 besteht darüber hinaus auch ein Zinsänderungsrisiko, sofern der Zinssatz inklusive Marge für eine (zweijährige) Anschlussfinanzierung über dem kalkulierten Zinssatz von 6,05 % p.a. liegt.

Dies kann zu geringeren Ausschüttungen oder zu einer geringeren Abschlusszahlung an den Anleger als geplant führen und somit Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung nehmen.

### 1.12 Zinseinnahmen

Die Verzinsung aus der Anlage liquider Mittel wurde in der Prognoserechnung mit unterschiedlichen Zinssätzen angenommen. Die tatsächlich erzielbaren Zinseinnahmen können geringer ausfallen.

### 1.13 Steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebotes beruht auf der gegenwärtigen Rechtslage oder Interpretation geplanter Änderungen. Die Berechnung der Entwicklung der Beteiligung wurde auf der Grundlage der geltenden Steuergesetze durchgeführt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die derzeit geltenden Steuergesetze und -richtlinien, Verwaltungserlasse und Finanzrechtsprechung sich während der Beteiligungsdauer nachteilig verändern, z. B. wäre die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auch außerhalb der bisherigen Spekulationsfristen denkbar.

Negative Auswirkungen auf die Entwicklung 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, abweichende Ergebnisverteilung u. ä.). Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Behandlung erfolgt üblicherweise im Rahmen von Betriebsprüfungen bei der Objekt KG und der Fonds KG. Weichen diese Feststellungen von den prognostizierten Annahmen ab, kann sich dies unmittelbar auf die Höhe

# Die Risiken

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 die Gefahr, dass ein steuerlicher Totalüberschuss auf Ebene des Gesellschafters nicht erzielt werden kann. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Finanzverwaltung die Kommanditbeteiligung an der Fonds KG als Liebhaberei qualifiziert, mit der Folge, dass steuerlich geltend gemachte 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 bereits wirksam gewordener Steuereffekte ergeben.

Steuerliche Risiken können sich darüber hinaus auch aus einem gewerblichen Grundstückshandel ergeben, mit der Folge der Gewerbesteuerpflicht und der Steuerpflicht eines etwaigen Veräußerungsgewinns unabhängig von der Haltdauer der Immobilie und der Anrechnung auf mögliche andere Grundstücksverkäufe des Gesellschafters, so dass auch diese steuerpflichtig werden und zusätzlich der Gewerbesteuer unterliegen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Objekt KG sind die Gründungsgesellschafter mit über 5 % am Vermögen der Objekt KG beteiligt. Sollte dieser Anteil am Vermögen sich innerhalb von 5 Jahren auf 5 % oder darunter verringern, könnte Grunderwerbsteuer ausgelöst werden. Der Gesellschaftsvertrag sieht keine Übertragungsmöglichkeit der Anteile innerhalb von 5 Jahren vor.

Die im Jahr 2007 und den Folgejahren erzielten steuerlichen Ergebnisse unterliegen einer gesellschaftsvertraglich geregelten Gleichverteilungsabrede. Alle neu beitretenden Gesellschafter sollen unabhängig vom tatsächlichen Beitrittszeitpunkt entsprechend ihres jeweiligen Beteiligungsanteils am Ergebnis der Jahre 2007 und der Folgejahre teilhaben, bis kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung erreicht ist. Sofern diese Gleichverteilungsabrede nicht durchführbar sein sollte, würden

sich je nach Beitrittszeitpunkt unterschiedliche steuerliche Ergebnisse in den einzelnen Jahren ergeben.

## 2. Anlagegefährdende Risiken

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

### 2.1 Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko

Wenn die vom Anbieter abgegebene Platzierungsgarantie nicht oder nur teilweise erfüllt wird, besteht das Risiko, dass die Rückzahlung des Kontokorrentkredites zur Fondsfinanzierung der Gesellschaftereinlagen nicht vertragsgemäß erfolgt. In diesem Falle müssen mit der Bank Verhandlungen über eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraums aufgenommen werden. Auch eine Umschuldung durch Erhöhung der längerfristigen Darlehen könnte in Betracht kommen.

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

### 2.2 Altlasten

Die in Ziffer 1.2 erwähnten Risiken hinsichtlich Altlasten können im Extremfall auch anlagegefährdende Risiken sein.

### 2.3 Objekterrichtung

Die in Ziffer 1.4 erwähnten Risiken bei der Objekterrichtung können im Extremfall auch anlagegefährdende Risiken sein.

### 2.4 Bonität des Mieters

Der Vermieter trägt grundsätzlich das Bonitätsrisiko des Mieters. Hierbei bieten auch langfristige Mietverträge mit Mietern guter Bonität keine absolute Sicherheit dafür, dass die vertraglich zugesicherten Einnahmen über die Laufzeit des Vertrages tatsächlich erzielt werden. Die Bonität des Mieters kann sich z.B. infolge einer kurzfristig geringen Auslastung des Pflegeheimes oder eines anderen ungünstigen Geschäftsverlaufs verschlechtern. Auch kann die Anlaufphase nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Pflegeheims länger andauern als vom Betreiber geplant und die für die Anlaufphase typische Unterdeckung die Bonität des Mieters nachhaltig verschlechtern.

Sollte sich die wirtschaftliche Situation des Mieters z.B. aufgrund der vorbeschriebenen Gegebenheiten künftig verschlechtern und es zu Zahlungsverzögerungen oder -ausfällen kommen, kann dies einen negativen Einfluss auf die Ertrags- und Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft haben. In Folge kann es zu späteren Ausschüttungen, einer Kürzung bis hin zur Streichung von Ausschüttungen sowie darüber hinaus zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitalanlage führen.

### 2.5 Spezialimmobilie / Pflegemarkt

Bei dem zu errichtenden Pflegeheim handelt es sich um eine Spezialimmobilie, die ausschließlich für diese Nutzung geplant und errichtet wird. Wenn eine negative Entwicklung des Pflegemarktes im Gesamten oder aber im Einzugsgebiet des Heimes in Geretsried eintreten sollte und dadurch bedingt ein wirtschaftlicher Betrieb in dieser Nutzungsart deutlich eingeschränkt oder gar unmöglich würde, müssten erhebliche Investitionen getätigt werden, um eine anderweitige Nutzung (z.B. Hotel- oder Wohnanlage) zu ermöglichen. Solche Investitionen sind in der Prognoserechnung nicht mit berücksichtigt, da sie aus heutiger Sicht nicht vorhersehbar sind.

Der nachhaltige wirtschaftliche Erfolg eines Pflegeheims wird neben der Managementqualität des Betreibers wesentlich davon abhängig sein, wie sich die Kundenakzeptanz des Standortes und die Nachfrage nach Pflegeplätzen im Einzugsgebiet entwickeln werden. Es ist nicht auszuschließen, dass entgegen der aktuellen Prognosen, die aufgrund der zunehmenden Alterung der deutschen Bevölkerung von einem wachsenden auch stationären Pflegebedarf ausgehen, die Nachfrage einen anderen Verlauf nimmt. Dieses kann hervorgerufen sein durch eine verbesserte medizinische Versorgung, wodurch das durchschnittliche Eintrittsalter für Bewohner eines Pflegeheims ansteigt. Eine derartige Entwicklung kann aber auch dadurch hervorgerufen werden, dass mehr Pflegebedürftige zu Hause versorgt werden. Darüber hinaus kann durch die Errichtung weiterer Pflegeheime ein bundesweites bzw. zumindest regionales Überangebot an stationären Pflegeplätzen ergeben.

Eine daraus folgende geringere Auslastung der Pflegeheime oder eine eventuelle Reduzierung der Zuschüsse aus Pflegekassen kann dazu führen, dass Betreiber vereinbarte Mietzahlungen nicht mehr vollständig entrichten können und es im Extremfall zu einer Insolvenz von Be-

treibern und damit zu vollständigem Ausfall derer Mietzahlungen kommen kann.

Aus diesen Gründen besteht das Risiko, dass die Fondsimmoblie an ihrem Standort in Geretsried aufgrund einer geringeren Nachfrage oder eines verschärften Wettbewerbs nicht den unterstellten Zuspruch erfährt, der Betreiber geringere Erlöse oder gar Verluste erzielt und damit die Mieteinnahmen sowie ein unterstellter Verkaufserlös des Fonds hinter den jeweiligen Prognosen zurückbleiben. Dies alles hätte negativen Einfluss auf die Ausschüttungen und könnte gegebenenfalls zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitalanlage führen.

## 2.6 Vermietung und Anschlussvermietung

Neben dem vorgenannten Bonitätsrisiko des Mieters und dem der Spezialimmoblie besteht ein weiteres generelles Risiko einer jeden Immobilieninvestition in der dauerhaften Vermietbarkeit der Immobilie.

Für die Fondsimmoblie in Geretsried wurde ein langfristiger Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von 20 Jahren abgeschlossen. Für die Prognoseperiode von 15 Jahren wurden die Einnahmen unter Berücksichtigung der vertraglichen Regelung dieses Mietvertrages angesetzt. Hierzu gehört auch die Regelung zur Wertsicherung des Mietzinses.

Wenn es über den Zeitraum der Prognose zu geringeren als den unterstellten Mieteinnahmen kommt, hätte dies einen negativen Einfluss auf die Ausschüttungshöhe. Derartige Mindereinnahmen entstehen entweder aus der mangelnden Vertragstreue des Mieters und/oder seines ganzen oder teilweisen Ausfalls. Auch kann es zu einem Mietausfall kommen, wenn es zur Ausübung eines außerordentlichen Kündigungsrechtes des Mieters kommt und die Nachvermietung nach Kündigung nur mit zeitlicher Verzögerung oder nur zu geringerem Mietzins möglich ist. Dies hätte deutlich negative Folgen auf das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage.

## 2.7 Versicherungsrisiken

Die Fondsimmoblie ist branchenüblich versichert. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken nicht versichert sind oder nicht durch Versicherungen abgedeckt werden können. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Versicherungsgesellschaft ausfällt. Je nach Höhe des Schadens könnte dies erhebliche Auswirkungen auf die Beteiligung haben, im Extremfall bis zum vollständigen Verlust der Beteiligung.

## 2.8 Gesellschaftsrechtliche Risiken

Grundlegende Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel mit qualifizierter Mehrheit gefasst, im übrigen mit einfacher Mehrheit. Für den einzelnen Anleger bedeutet dies, dass er an Gesellschafterbeschlüssen gebunden sein kann, obwohl er gegen diese gestimmt hat.

Nach dem Gesellschaftsvertrag kann der Gesellschafter bei Zahlungsverzug und bei Insolvenz auch gegen seinen Willen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.

## 2.9 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 gegenüber Gläubigern der Gesellschaft, die keine Kenntnis davon haben, dass es sich bei der Gesellschaft um eine Kommanditgesellschaft mit einer Komplementär GmbH als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin handelt.

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.

## 2.10 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 31.12.2024 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 derartiger Gesellschaftsanteile existiert, kann sich ein Verkauf der Beteiligung schwierig gestalten. Es besteht das Risiko, dass eine Beteiligung nicht oder nur mit einem erheblichen Preisabschlag veräußert werden kann.

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

## 2.11 Finanzierung

Wenn das Fremdkapital nicht bedient werden kann, ist der Fremdkapitalgeber berechtigt, die Fondsimmoblie zu verwerten.

## 3. Anlegergefährdende Risiken

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

### 3.1 Fremdfinanzierung

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 (maximales Risiko) 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, sondern der Liquiditätsreserve zugeführt werden.

Weitere wesentliche Risiken existieren nach Kenntnis des Anbieters zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht.

# Die ILG als Fondsinitiator

## ILG seit 29 Jahren erfolgreicher Fondsinitiator

Die ILG Fonds GmbH hat ihre Geschäftstätigkeit 1980 aufgenommen und hat seitdem 33 Publikumsfonds erfolgreich aufgelegt und platziert. Die ILG blickt damit auf eine 29-jährige Marktpräsenz mit geschlossenen Immobilienfonds zurück.

## Umfangreiche Erfahrung mit Immobilieninvestitionen in ganz Deutschland

Die ILG hat alle ihre Fonds selbst konzipiert und die hierfür benötigten Finanzierungen sowie das jeweils geplante Gesellschaftskapital beschafft. Insgesamt wurden über € 650 Mio. in Immobilien in Deutschland investiert.

Die ILG hat sich seit ihrer Gründung auf Immobilienfonds in Deutschland spezialisiert. Aufgrund dieser Fokussierung und der langjährigen Marktpräsenz kann sie auf umfassende Marktkenntnisse sowie ein weitreichendes Netzwerk rund um die Immobilie zurückgreifen.

Jede Immobilieninvestition erfolgt nach klaren, konservativen und wertorientierten Kriterien. Neben attraktiven Immobilien an guten Standorten und langfristigen Verträgen mit Mietern guter Bonität achtet die ILG besonders darauf, dass die Miete durch die vorgesehene Nutzung nachhaltig verdient werden kann. Dabei müssen zu erwartendes Angebot und erwartete Nachfrage langfristig in einem günstigen Verhältnis zueinander stehen. Basierend auf diesen Kriterien werden alle Investitionen der ILG auf ihr langfristiges Erfolgspotenzial analysiert. Klares Ziel ist es, den Anlegern eine sichere Investition mit attraktiver Rendite anzubieten.

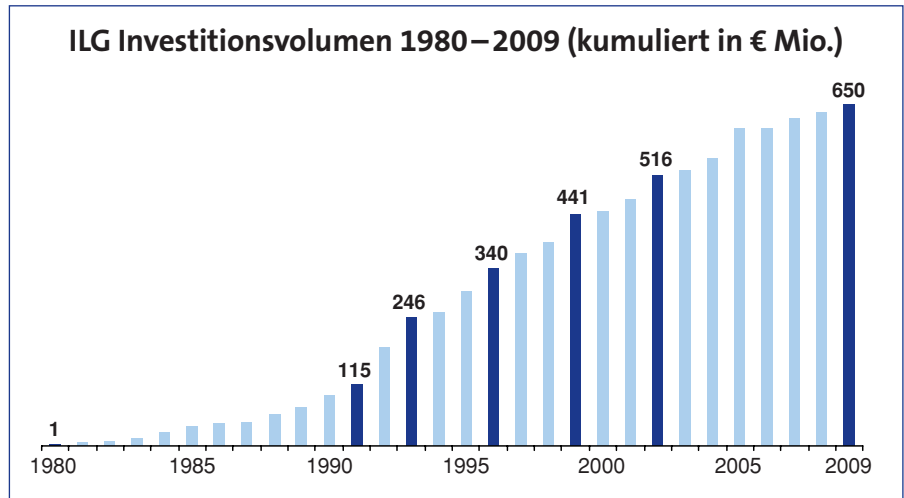
## Über € 300 Mio. an Eigenkapital platziert

Im Vertrieb kann die ILG auf ein über Jahrzehnte gewachsenes Vertriebsnetzwerk zurückgreifen.

An den bisher initiierten ILG-Fonds haben sich rund 6.000 Anleger mit rund € 300 Mio. Eigenkapital beteiligt. Hierbei haben sich in vielen Fällen Anleger mehrfach beteiligt.

## Erfahrener Partner im Asset Management – Vermietungsstand über 97 %

Die Verwaltung der Fondsimmobilien gehört zum Kerngeschäft der ILG. Engagierte, sorgfältige Verwaltung und straffe Kos-



tenkontrolle sind die Grundlage für Wertbeständigkeit und Vermögensmehrung. Die Nutzfläche der von der ILG realisierten Objekten beläuft sich auf über 390.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund von Verkäufen verwaltet die ILG aktuell rund 216.000 m<sup>2</sup>. Die Ergebnisse der Auswahl und Verwaltung der Immobilien spiegeln sich in den Leistungsdaten der ILG wider – unter anderem weisen diese einen Vermietungsstand per 31.12.2008 von rund 97 % auf.

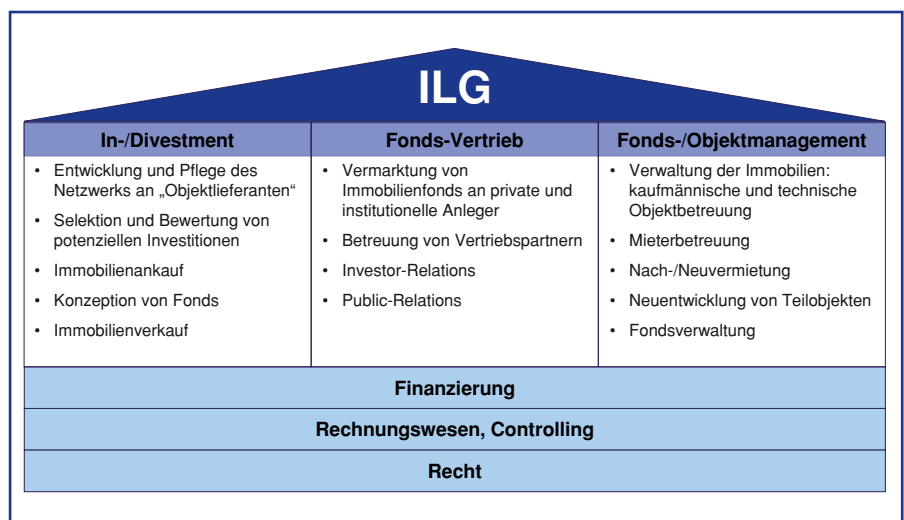
## Erfolgreich in der Veräußerung von Fondsimmobilien

Siebzehn ILG-Fonds wurden in der Zwischenzeit aufgrund der Veräußerung der Objekte aufgelöst. Die durchschnittliche Haltezeit der Immobilien durch die Fondsgesellschaften betrug dabei knapp 15 Jahre. Bei 7 Fonds erzielten die Gesellschafter Ergebnisse, die weit über den seinerzeit prognostizierten lagen. Bei 5 Fonds

wurden die prognostizierten Ergebnisse erreicht. Lediglich bei 3 Fondsaufösungen wurden die vorgesehenen Ergebnisse nur leicht unterschritten. Bei zwei Fonds war aufgrund des kurzen Prognosezeitraums ein Ergebnisvergleich nicht möglich. Damit weist die ILG nach, nicht nur attraktive Objekte zu erwerben und den Wert durch sorgfältige Betreuung zu erhalten, sondern auch Immobilien zum richtigen Zeitpunkt zu veräußern.

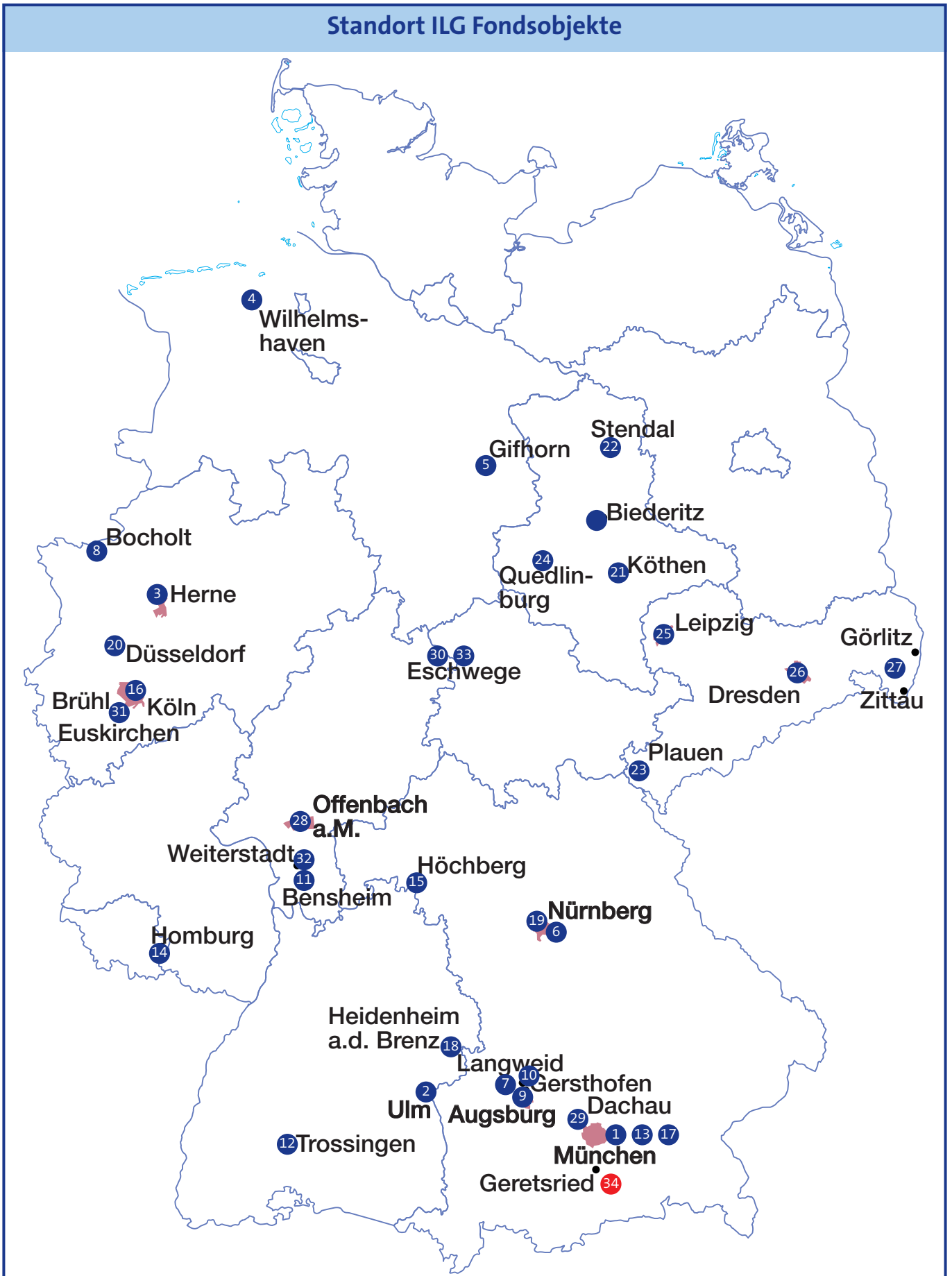
## Alle strategischen Kernaktivitäten unter einem Dach

Mit rund 30 Mitarbeitern bietet die ILG alle wesentlichen Dienstleistungen rund um Immobilieninvestition, Fondsvertrieb, Objekt- und Fondsverwaltung und Immobilienveräußerung aus einer Hand an. Die eigenständige Durchführung dieser Kernaktivitäten erlaubt es der ILG, dauerhaft hohe Qualität sicherzustellen.



Kompetenzbereiche der ILG Fonds GmbH

Standort ILG Fondsobjekte



# ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2007

## Soll-Ist-Vergleich über 26 Jahre (1982 bis 2007)

Fonds Nr.	Nutzungsart/Standort	Betrachtungs- zeitraum von bis	Vermietungs- stand 31.12.2008	Ausschüttungen			
				Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in % des EK
<b>I</b>	<b>Handelsflächen – alte Bundesländer</b>						
5	Baumarkt, Gifhorn	1984–1992	verkauft	127	127	0	46
6	Baumarkt, Nürnberg	1984–2002	verkauft	673	673	0	131
8	Baumarkt, Bocholt	1984–1997	verkauft	383	383	0	76
9	Baumarkt, Königsbrunn	1984–2004	verkauft	683	683	0	171
10	Baumarkt, Gersthofen	1984–2007	100,0 %	1.305	1.305	0	199
11	Baumarkt, Bensheim	1984–1999	verkauft	423	423	0	96
14	SB-Warenhaus, Homburg	1986–2007	verkauft	4.926	4.926	0	144
15	SB-Warenhaus, Höchberg	1988–2007	verkauft	5.326	5.326	0	121
18	Fachmarktzentrum, Heidenheim	1990–2007	89,0 %	10.447	10.460	14	*
28	Fachmarktzentrum, Offenbach	1999–2007	100,0 %	16.894	16.910	16	52
29	Fachmarktzentrum, Dachau	2000–2007	100,0 %	12.476	12.476	0	33
30	Fachmarktzentrum, Eschwege	2004–2007	100,0 %	2.024	2.085	60	24
31	SB-Warenhaus/Fachmarktzentrum, Brühl, Euskirchen	2006–2007	100,0 %	1.814	1.814	-1	7
	<b>Gesamt I</b>		<b>97,8 %</b>	<b>57.501</b>	<b>57.590</b>	<b>89</b>	
	<i>Prozentuale Abweichung</i>					<i>+ 0,2 %</i>	
<b>II</b>	<b>Handelsflächen – neue Bundesländer</b>						
21	Fachmarktzentrum, Köthen	1993–2006	verkauft	7.509	7.571	62	77
22	Fachmarktzentrum, Stendal	1994–2006	verkauft	14.651	14.651	0	76
23	Fachmarktzentrum, Plauen	1995–2006	verkauft	18.433	18.103	-330	70
24	Nahversorgungszentr., Quedlinburg	1996–2007	100,0 %	2.871	2.489	-381	66
25	Stadtteilzentrum, Leipzig	1996–2007	98,0 %	7.614	5.081	-2.533	68
26	Einkaufszentrum, Dresden	1996–2007	99,0 %	13.721	10.847	-2.875	61
27	Fachmarktzentrum, Zittau, Görlitz	1997–2007	100,0 %	9.648	7.501	-2.147	57
	<b>Gesamt II</b>		<b>99,3 %</b>	<b>74.447</b>	<b>66.243</b>	<b>-8.203</b>	
	<i>Prozentuale Abweichung</i>					<i>-11,0 %</i>	
<b>Gesamt – Handelsflächen</b>			<b>98,1 %</b>	<b>131.947</b>	<b>123.833</b>	<b>-8.114</b>	
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-6,1 %</i>	
<b>III</b>	<b>Sonstige Flächen – alle Standorte in den alten Bundesländern</b>						
1	Verwaltung/Lager, München	1982–2001	verkauft	830	895	65	134
2	Büro und Betrieb, Ulm	1982–2004	verkauft	2.562	2.568	6	164
3	Büro und Betrieb, Herne	1982–1986	verkauft	197	197	0	23
4	Zentrallager, Wilhelmshafen	1984–1991	verkauft	913	948	35	44
12	Zentrallager, Trossingen	1985–1992	verkauft	1.264	1.264	0	45
16	Geschäftshaus, Köln	1989–2007	90,1 %	4.954	2.637	-2.317	118
17	Bürogebäude, München	1990–2007	100,0 %	3.955	2.501	-1.454	98
19	Bürogebäude, Nürnberg	1991–2007	80,0 %	2.168	1.421	-747	111
20	Bürogebäude, Düsseldorf	1992–2007	58,0 %	9.420	2.587	-6.833	99
	<b>Gesamt III</b>		<b>81,5 %</b>	<b>26.264</b>	<b>15.018</b>	<b>-11.246</b>	
	<i>Prozentuale Abweichung</i>					<i>-42,8 %</i>	
<b>Gesamt – alle Flächen</b>			<b>96,53 %</b>	<b>158.211</b>	<b>138.851</b>	<b>-19.360</b>	
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-12,2 %</i>	

\* Prozent-Angabe entfällt wegen Änderung der Bemessungsgrundlage durch Kapitalerhöhung um T€ 1.657 in 1996

Der Soll-Ist-Vergleich enthält die kumulierten Ergebnisse in der Bewirtschaftungsphase bis zur Veräußerung (ohne diese).

Die in diesem Auszug aus der testierten Leistungsbilanz der ILG Fonds GmbH zum 31.12.2007 wiedergegebenen Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und Liquiditätsreserven entsprechen den dort gemachten Angaben. Die Vermietungsstände zum 31.12.2008 wurden nicht testiert.

Die Leistungsbilanz der ILG Fonds GmbH kann unter [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de) – unsere Fonds – Leistungsbilanz eingesehen werden.

Mit dieser ausführlichen Aufstellung wird ein kompletter Überblick über all bisher erzielten wirtschaftlichen Ergebnisse über die gesamte Laufzeit aller Fonds mittels eines Soll/Ist-Vergleichs von Ausschüttungen, Tilgungsleistun-

gen und dem jeweiligen Stand der Liquiditätsreserve zum Ende des Jahres 2007 gegeben.

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-

Ist in % des EK	Tilgungsleistungen Darlehen			Liquiditätsreserve			Steuerliches Ergebnis		
	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in %	Ist in %	Abweichung in T€	Soll in %	Ist in %	Abweichung %-Punkte
46							-100,00	-100,00	0,00
131							18,02	15,81	2,21
76							-100,00	-100,00	0,00
171							73,70	53,53	20,17
199							215,73	231,94	-16,21
96							-51,22	-47,92	-3,30
144							44,69	41,72	2,97
121							24,56	48,94	-24,38
*	4.161	4.161	0	386	582	196	-19,85	-42,88	23,03
52	4.554	4.557	3	2.188	2.676	488	-12,14	-12,04	-0,10
33	2.128	2.128	0	1.712	1.555	-158	-7,69	-9,96	2,27
24	748	748	0	210	418	208	-11,44	-8,59	-2,85
7	293	293	0	533	1048	515	-4,90	-5,08	0,18
	<b>11.884</b>	<b>11.887</b>	<b>3</b> 0,0 %	<b>5.030</b>	<b>6.278</b>	<b>1.248</b> + 24,8 %			
77							-34,97	-37,20	2,23
76							-36,45	-43,69	7,24
69							-30,50	-30,45	-0,05
57	410	428	17	343	337	-6	-36,44	-55,21	18,77
46	1.221	1.458	236	1.015	1.551	536	-34,82	-54,88	20,06
48	1.859	1.901	42	2.502	2.450	-53	-44,64	-62,28	17,64
44	1.212	1.301	88	3.277	3.227	-51	-39,63	-63,65	24,02
	<b>4.703</b>	<b>5.087</b>	<b>384</b> + 8,2 %	<b>7.137</b>	<b>7.564</b>	<b>427</b> + 6,0 %			
	<b>16.587</b>	<b>16.974</b>	<b>387</b> + 2,3 %	<b>12.167</b>	<b>13.841</b>	<b>1.675</b> + 13,8 %			
145							-12,05	-13,67	1,62
164							63,68	66,60	-2,92
23							-100,00	-100,00	0,00
45							-100,00	-100,00	0,00
45							-94,33	-91,92	-2,41
63	1.526	750	-776	16	17	2	30,04	-43,89	73,93
62	3.128	1.508	-1.620	213	30	-183	0,45	-52,18	52,63
73	453	305	-148	180	53	-127	36,86	-13,16	50,02
27	1.555	1.572	17	690	757	67	14,33	-63,07	77,40
	<b>6.661</b>	<b>4.134</b>	<b>-2.527</b> - 37,9 %	<b>1.099</b>	<b>857</b>	<b>-242</b> - 22,0 %			
	<b>23.248</b>	<b>21.108</b>	<b>-2.140</b> - 9,2 %	<b>13.266</b>	<b>14.699</b>	<b>1.433</b> + 10,8 %			

gnose der wirtschaftlichen Ergebnisse von fünf Jahren vorsah. Gleiches gilt für ein Privat Placement mit einem Investitionsvolumen von € 3,0 Mio. im Jahr 1990. Diesen drei Gesellschaften ist außerdem gemeinsam, dass eine obligatorische aber variable Außenfinanzierung vorgesehen war, weshalb ein Vergleich nur eingeschränkt möglich ist. Die Prognoserechnung des Fonds Nr. 10 endete

am 30.06.2004. Deshalb wurden die tatsächlich geleisteten Ausschüttungen und die steuerlichen Ergebnisse in der Zeit nach Prognoseende auch als Soll-Wert in diesen Jahren angesetzt.

Die inzwischen verkauften Fonds wurden als solche bezeichnet. Die Fonds Nr. 14, 15, 21 und 22 wurden in den Jahren 2005 und 2006 veräußert. Fonds Nr. 23 wurde in 2007 veräußert.

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

# Investitionen in Pflegeimmobilien – ein Zukunftsmarkt

## 1. Demografische Entwicklung

Die Entwicklung in Deutschland für die nächsten Jahrzehnte ist geprägt von einer anhaltenden und stetig wachsenden Erhöhung der Lebenserwartung. Angesichts der langfristig gesunkenen Geburtenrate führt dies zu einer relativen und absoluten Erhöhung der Zahl älterer Menschen in unserer Gesellschaft. So wird sich die Anzahl der Menschen, die älter sind als 65 (65+), von aktuell 16 Mio. in den nächsten 20 Jahren auf 24 Mio. erhöhen und auf diesem hohen Niveau langfristig verbleiben. Bei der 80+ Generation ist dieses Wachstum noch stärker ausgeprägt. Aktuell leben in Deutschland 4 Mio. über 80-jährige, im Jahr 2050 werden es über 10 Mio. sein.

Diese Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Deutschland führt zu zahlreichen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Veränderungen. Ein hierbei in der öffentlichen Diskussion prominenter Aspekt sind die sich aus den demographischen Entwicklungen ergebenden Ansprüche an Betreuung pflegebedürftiger Menschen. Nicht zuletzt aufgrund dieser Entwicklung wurde die Pflegeversicherung vom 01. Januar 1995 mit dem „Gesetz zur sozialen Absicherung des Risikos für Pflegebedürftigkeit“ (Pflegeversicherungsgesetz) als Pflichtversicherung eingeführt.

## 2. Wachstum der Pflegebedürftigkeit

Im vierten Altenbericht der Bundesregierung heißt es: „Die Wahrscheinlichkeit von chronischen Erkrankungen steigt im hohen Alter an und insbesondere demenzielle Krankheitsprozesse nehmen in diesem Lebensabschnitt erheblich zu.“ Da eine mögliche Pflegebedürftigkeit im hohen Maße vom Alter der jeweiligen Person abhängt, in diesem Zusammenhang spricht man auch von Pflegewahrscheinlichkeit, ist mit der zunehmenden Alterung von einer deutlichen Zunahme der Pflegebedürftigkeit auszugehen. Basierend auf der heute gültigen Pflegewahrscheinlichkeit, die Basis der Standardvorhersagen des Statistischen Bundesamtes ist, ergibt sich eine bis zum Jahr 2060 steigende Zahl von Pflegebedürftigen.

Pflegebedürftig im Sinne des Sozialgesetzbuches XI sind Personen, die wegen einer körperlichen, geistigen oder seelischen Krankheit oder Behinderung für die gewöhnliche und regelmäßige wiederkehrende Verrichtung des Ablaufs des täglichen Lebens auf Dauer von mindestens sechs Monaten in erheblichem oder höherem Maße der Hilfe bedürfen.

Menschen, die in diesem Sinne pflegebedürftig sind, werden nach dem Pflegeversicherungsgesetz verschiedenen Pflegestufen (Pflegestufe 1, Pflegestufe 2, Pfl-

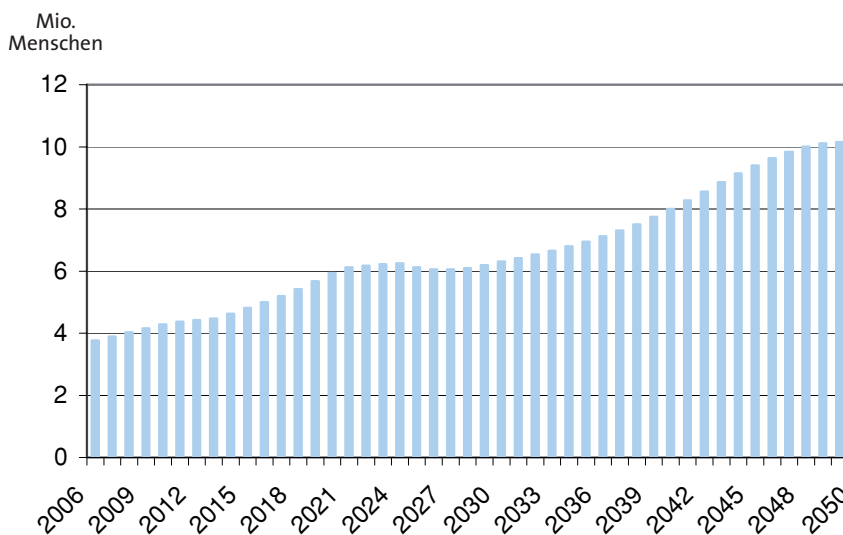


gestufe 3, Pflegestufe 3 mit Härtefall) in Abhängigkeit ihrer Pflegebedürftigkeit zugeteilt. Der Begriff der Pflegebedürftigkeit im Sinne der gesetzlichen Pflegeversicherung setzt bisher ausschließlich an körperlichen Defiziten an. Aufgrund der zunehmenden Zahl von Demenzerkrankten, also Menschen, die psychisch und nicht notwendiger Weise körperlich erkrankt sind, ist dieser Begriff nicht mehr zeitgemäß, weswegen aktuell ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff diskutiert wird bzw. in den entsprechenden politischen Gremien zur Entscheidung vorliegt.

Erwartungsgemäß werden in Zukunft folgende Kriterien zur Prüfung der Pflegebedürftigkeit herangezogen:

Mobilität, kognitive und kommunikative Fähigkeiten, Verhaltensweisen und psychische Problemlagen, Selbstversorgung, Umgang mit krankheitsbedingten Anforderungen und Belastungen, Gestaltung des Alltagslebens und soziale Kontakte, außerhäusliche Aktivitäten und Haushaltsführung. Insgesamt dürfte in Zukunft „die gesundheitliche Beeinträchtigung der Selbstständigkeit“ im Zentrum der Pflegedürftigkeitsprüfung stehen. Damit wird eine faktische Ausweitung möglicher Anspruchsteller im Sinne der gesetzlichen Pflegeversicherung einhergehen. Tendenziell werden also mehr Menschen in den Kreis von Empfängern der Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung kommen.

Entwicklung der 80+ Generation in Deutschland (Prognose)



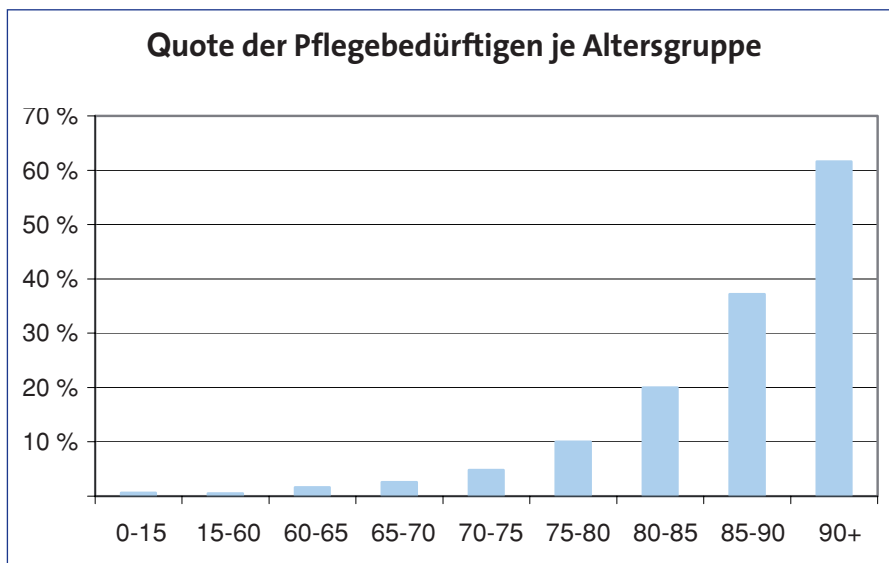


### 3. Wachsende Nachfrage nach Pflegedienstleistungen

Pflegebedürftigkeit kann sich vielfältig darstellen. Ihr Auftreten beginnt oft mit Kleinigkeiten des täglichen Lebens. Wächst der Pflegebedarf mit zunehmendem Alter, so wird die Pflege anfänglich in der Regel von Angehörigen geleistet. Im weiteren Verlauf der Zunahme der Pflegebedürftigkeit steigt das Bemühen, staatliche und / oder professionelle Hilfe zu erhalten. Insbesondere die Einstufung in eine Pflegestufe für den Pflegebedürftigen und damit der Anspruch auf Erhalt staatlicher Zuwendungen wird nachhaltig angestrebt. Die Einstufung in eine Pflegestufe erfolgt durch den medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK). Wird ein Pflegebedürftiger in eine Pflegestufe eingestuft, so erhält er (bis zu sechs Monaten rückwirkend) Leistungen der Pflegekasse. Diese betragen z.B. in stationären Pflegeheimen € 1.750 im Monat (Pflegestufe 3 mit Härtefall). Die Zuwendungen der gesetzlichen Pflegeversicherung werden unabhängig von der Einkommens- und Vermögenslage des Pflegebedürftigen geleistet.

Pflegestufe bei stationärer Unterbringung	Zahlung pro Monat
1	€ 1.023
2	€ 1.279
3	€ 1.470
3 mit Härtefall	€ 1.750

Die für diesen Personenkreis notwendigen pflegerischen Leistungen können entweder ambulant, durch Familienangehörige oder ambulante Pflegedienste oder stationär, in Pflegeheimen erbracht werden. 1999 betrug der Anteil der stationär

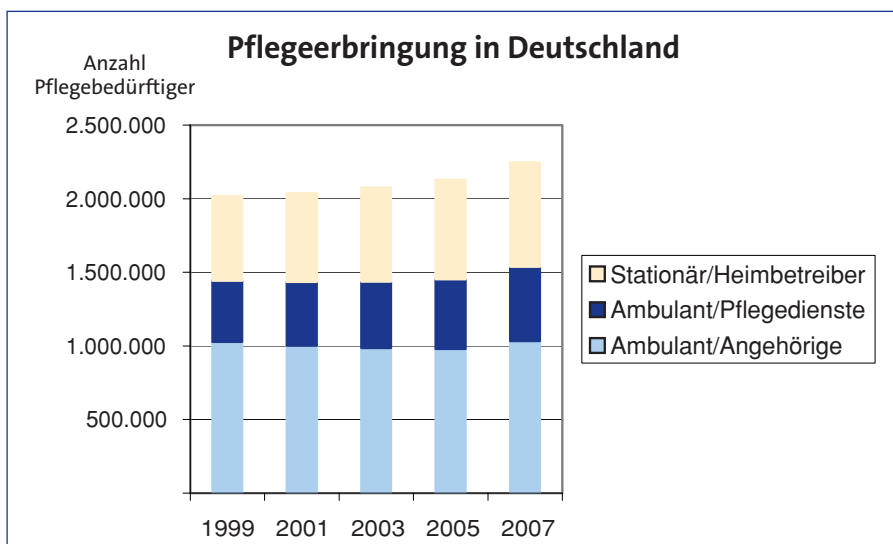


untergebrachten Pflegebedürftigen in der Gruppe aller Pflegebedürftigen 28,4 %. Aktuell (2007) liegt er bei 31,6 %. Trotz der z.T. ungünstigen öffentlichen Wahrnehmung von stationären Pflegeheimen deuten diese Daten darauf hin, dass die Akzeptanz von Pflegeheimen insgesamt zunimmt. „Im Vergleich zu 1999 beträgt der Anstieg in den Heimen 18 % (+ 103.000 Pflegebedürftige), bei den ambulanten Pflegediensten 14 % (+ 65.000) und der Rückgang bei den Pflegegeldempfängern [Anm.: Geldleistung bei Pflege durch Angehörige] 5 % (- 47.000)“. (Quelle: Demografischer Wandel in Deutschland, Heft Nr. 2 / 2008, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Seite 19).

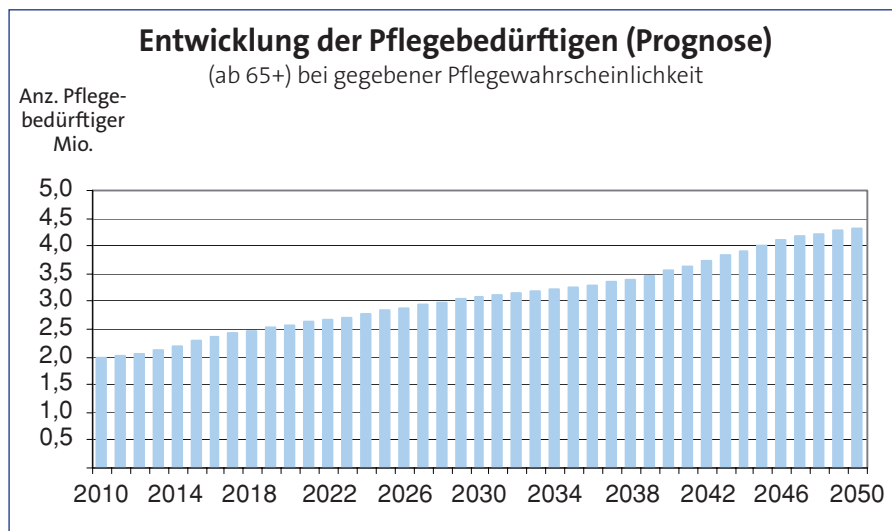
Aufgrund der erheblichen gesellschaftlichen und sozialen Veränderungen ergeben sich Szenarien, die zu einem erhöhten,

über die dargestellten Prognosen hinausgehenden Bedarf führen dürften.

Durch technischen Fortschritt und die Globalisierung erodieren die klassischen Familienstrukturen und verändern dementsprechend unsere Gesellschaft. Es wird in Zukunft aller Wahrscheinlichkeit nach weniger selbstverständlich sein, dass man im hohen Alter verheiratet ist bzw. einen Lebenspartner hat. Vielmehr führt ein verstärktes Singleleben oder ein Leben mit sog. Lebensabschnittspartnern dazu, dass vermutlich die Bereitschaft, die schwere Pflegearbeit für den Partner auch im Alter auf sich zu nehmen, nachlässt. Ein anderer Effekt dieser gesellschaftlichen Veränderung ist, dass die Haushaltsgröße als Basis der Familie und der grundsätzlichen Möglichkeit und Bereitschaft, einen Partner zu pflegen, sich deutlich verändern wird. So waren bis zum Jahr 1900 etwa 44 % der Haushalte 5 oder mehr Personen-Haushalte und nur 7 % Ein-Personen-Haushalte. Bis zum Jahr 2000 hat sich dieses Verhältnis fast umgedreht (5 % zu 37%). Darüber hinaus hat sich die Zahl der (eigenen) Kinder deutlich reduziert und diese Kinder leben oft wohnortfern von den Eltern. Bei konkreter Pflegebedürftigkeit der Eltern ist die Pflege durch die Kinder dann kaum möglich, so dass eine stationäre Pflege in einem Pflegeheim wahrscheinlicher werden dürfte. Die Alternative, nämlich die Beauftragung eines ambulanten Pflegedienstes, ist oftmals nicht ausreichend, da ein nennenswerter Bedarf der Tagesorganisation nicht von diesem geleistet werden kann. Der ambulan-



# Investitionen in Pflegeimmobilien – ein Zukunftsmarkt



te Pflegedienst erhält seine Leistungen, die er entsprechend der Pflegestufen zu erbringen hat, ausschließlich für pflegerische Dienste. Hauswirtschaftliche Leistungen, also z.B. die Organisation des Einkaufs für den Pflegebedürftigen, die Reinigung der Wohnung oder die simple Frage, wer den Müll herunterträgt, kann nicht befriedigend durch den ambulanten Dienst beantwortet bzw. gelöst werden.

Viele ältere pflegebedürftige Menschen leben bereits heute allein. Die kurzfristigen Unterbrechungen im Tagesablauf z.B. durch einen ambulanten Pflegedienst sind selten länger als eine Stunde. Oft verbringen ältere Menschen den restlichen

Tag, 23 Stunden, allein in ihrer Wohnung. Dies hat vielfältige negative Auswirkung, insbesondere auf die Psyche – Alleinsein fördert Depressionen – auch die Ernährung wird oft vernachlässigt. Mangelernährung führt dann zur Erhöhung weiterer Krankheitsrisiken.

In diesem Sinne ist die einzige „Rundumsorglos-Lösung“ dann das Pflegeheim.

Neben der Verdopplung der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2050 bei gegebener Pflegewahrscheinlichkeit gibt es daher klare Tendenzen, dass sich diese Vorausberechnung des stationären Pflegebedarfs eher als konservativ darstellt.

## 4. Pflegeheime in Deutschland

Die Idee der Unterbringung älterer und pflegebedürftiger Menschen geht auf das vorletzte Jahrhundert zurück und hat einen vielfältigen Wandel erfahren. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurden für ältere oft mittellose Menschen sogenannte Verwahranstalten gegründet. Zur Mitte des letzten Jahrhunderts wurden daraus Altenheime und aus den Schlafsälen wurden Mehrbettzimmer, oft mit 4 oder mehr Betten in einem Zimmer. Bei dem Bau der Altenheime orientierte man sich im wesentlichen an Krankenhäusern. Dementsprechend wurden die dort lebenden Menschen als Patienten bezeichnet. Mit einer Zunahme der Pflegebedürftigen, einer Professionalisierung der Altenpflege und insbesondere durch Einführung der gesetzlichen Pflegeversicherung wurde das Bild eines modernen nach pflegewissenschaftlichen Erkenntnissen geplanten

und betriebenen Pflegeheims erst in den letzten 15 Jahren umgesetzt. Durch Schaffung branchenweit gültiger Standards, allen voran sogenannter Expertenstandards, wurde eine auf wissenschaftlichen Erkenntnissen fußende Pflegequalität erreicht, die so in früheren Zeiten nicht möglich war.

Bundesweit gibt es knapp 11.000 voll- und teilstationäre Pflegeheime in Deutschland. 55 % dieser Heime werden von freigemeinnützigen Trägern, 39 % durch private Betreiber und 6 % durch die öffentliche Hand betrieben, deren Anteil seit Jahren rückläufig ist.

Die dargestellte Entwicklung führt uns heute zu modern gestalteten, offenen, freundlichen und hellen Pflegeheimen, die die Privatsphäre der Bewohner, mehrheitlich in Einzelzimmern, akzeptiert und diese in zunehmendem Maße in kleineren Gruppen, sogenannte Wohngruppen, zusammenführen. Dahinter steht letztlich das Modell der Familie mit überschaubaren Gruppengrößen und klarem eigenem Rollenverständnis.

Der Betrieb von Pflegeheimen unterliegt heutzutage u.a. dem Heimgesetz. Dementsprechend unterstehen die Betreiber der öffentlichen Heimaufsicht, werden geprüft und überwacht. Darüber hinaus prüft der MDK regelmäßig das Befinden der Bewohner und wird diese Ergebnisse in Zukunft auch in verständlicher Form öffentlich machen. Dieser erleichterte Zugang zu Informationen über Pflegeheime und deren Qualität führt zu steigendem Wettbewerb, in dessen Folge ältere, kleinere und unprofessionell betriebene Heime den Markt verlassen werden. Schätzungen gehen davon aus, dass in nächsten 20 Jahren 30 % – 50 % dieser Pflegeheime geschlossen bzw. grundlegend saniert werden müssen. Bei einer Verdopplung der Pflegebedürftigen bis 2050 bedarf es bei gegebener Bettenanzahl pro Heim rechnerisch einer Verdopplung der Anzahl der Pflegeheime. Berücksichtigt man, dass 30 % der bestehenden Pflegeheime, also 3.300 den Markt in den nächsten Jahren verlassen werden, müssen nur zur Bedarfsdeckung rechnerisch 14.300 neue Heime gebaut werden. Dies entspräche in den nächsten 41 Jahren etwa 350 neuen Pflegeheimen pro Jahr. In den letzten 8 Jahren



wurden in Deutschland pro Jahr etwa 270 neue Heime gebaut.

### 5. Qualitätsmerkmale von Pflegeheimimmobilien

- Gute Pflegeheimstandorte sind nur begrenzt verfügbar. Integration in bestehende städtische Strukturen, günstige Verkehrsanbindung, und vorteilhafte demographische Gegebenheiten zeichnen einen guten Standort aus und sind nicht beliebig replizierbar.
- Der Bedarf an Pflegeheimplätzen am jeweiligen Standort ist gut berechenbar. Detaillierte demographische Voraussagen ermöglichen eine Abschätzung des heutigen und zukünftigen Bedarfs. Der zukünftige Bedarf ist in vielen Fällen mit dem heutigen Angebot nicht abzudecken.
- Betreiber von Pflegeheimen sichern sich Standorte dauerhaft und schließen deshalb langfristige Mietverträge ab.
- Pflegeheimbetreiber tätigen selbst hohe Investitionen in die Immobilie und den Standort. Sie kümmern sich dementsprechend überdurchschnittlich intensiv um den Mietgegenstand.
- Pflegeheime zeichnen sich durch hohe Standortkontinuität aus. Mit zunehmender Betriebsdauer stärkt sich die Integration des Pflegeheims in die gesellschaftlichen Strukturen.
- Moderne Pflegeheime sind auf die Anforderungen der Bewohner und des Betreibers maßgeschneidert. So ermöglichen sie die Umsetzung neuester Pflegestandards und können sich deutlich gegenüber älteren Alten- bzw. Pflegeheimen abgrenzen.
- Die Konzeption moderner Pflegeheime ist auch auf effiziente Betriebsabläufe ausgerichtet. So kann der Betreiber eine hohe Qualität der Betreuung zu marktgerechten Preisen sicherstellen.

### 6. Exkurs: Finanzierung der Pflege

Für die Pflege durch Angehörige zu Hause erhält der Pflegebedürftige bzw. dessen Angehöriger Pflegegeld. Für die Pflege durch professionelle Anbieter (ambulante

oder stationäre Pflegedienstleister) gilt entsprechend der gesetzlichen Regelung das Sachleistungsprinzip. Dies bedeutet, dass der Pflegebedürftige direkt die Pflegeleistung erhält.

Das Heimentgelt des Bewohners eines Pflegeheims schlüsselt sich in drei Positionen auf: 1. Investitionskosten, 2. Unterkunft und Verpflegung, 3. Pflegeleistung, diese ist abhängig von der jeweiligen Pflegestufe.

Das Heimentgelt bzw. die von den Krankenkassen zu zahlenden Beträge werden regelmäßig individuell von dem Heim mit den Pflegekassen im sog. Pflegesatz vereinbart. Dieser Pflegesatz variiert in Abhängigkeit der Gestaltung des jeweiligen Heims und dessen angebotener Dienstleistung. Die Investitionskosten sind der Anteil im Pflegesatz, der für die Zurverfügungstellung und Instandhaltung der Immobilie vorgesehen ist. Mit dem Entgelt für die Unterkunft und Verpflegung sind sämtliche Speisen und Getränke und die Nebenkosten der Nutzung der Immobilie, wie Strom, Wasser, Müllabfuhr, Versicherung etc. abgegolten. Insgesamt wird der Pflegesatz pro Tag und Bett kalkuliert und monatlich mit dem Bewohner und der Pflegekasse abgerechnet. Darüber hinaus hat der Heimbetreiber Möglichkeiten, weitere Umsätze zu tätigen, in dem er einzeln abgrenzbare spezifische Leistungen bietet.

Das heutige, moderne Pflegeheim entspricht damit einem „Full-service-all-inclusive-Domizil“, bei dem der Pflegebedürftige als Teil einer Gemeinschaft sämtliche notwendigen Pflegeleistungen erhält und die Sicherheit erfährt, auch im Notfall, 24 Stunden am Tag, versorgt zu werden.

#### Beispielrechnung

Angesichts der nennenswerten Leistung der Pflegeversicherung, durchschnittlich etwa 50 % des Heimentgeltes, ist die Unterbringung im Heim für jeden möglich, denn beim Einzug in ein Pflegeheim erspart sich der Bewohner nicht nur die Miete der bisherigen Wohnung bzw. erzielt Mieteinkünfte aus eigenem Wohneigentum, sondern er erspart sich darüber hinaus sämtliche Grundkosten der normalen Lebensführung, wie Kosten für Essen, Trinken, sonstige Einkäufe, Müllabfuhr, Strom, Wasser, Versicherung etc. Soll-

te er im Einzelfall nicht in der Lage sein, die Differenz zwischen Heimentgelt und Leistung der gesetzlichen Pflegeversicherung zu begleichen, so wird der Differenzbetrag von den öffentlichen Sozialkassen übernommen. Aus Kostengründen muss niemand den Einzug in ein Pflegeheim unterlassen.

Zusätzlich bieten fast alle Versicherer private Pflegezusatzversicherungen an. Diese decken im Bedarfsfall die Lücke zwischen der gesetzlichen Pflegeversicherung und dem Heimentgelt. In 2007 waren bereits 9.320.000 Personen in der privaten Pflegezusatzversicherung versichert.

#### Zusammenfassung

Immer mehr Menschen in Deutschland leben immer länger. Deshalb werden die Generation 65+ und 80+ bis über das Jahr 2050 hinaus wachsen. Je älter Menschen werden, um so höher ist die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden. Die daraus resultierende Nachfrage ist von Mode- und Marktschwankungen unabhängig und dauerhaft gegeben, da sie für den Pflegebedürftigen existenziell ist. Die Befriedigung der Nachfrage nach Pflegeleistungen wird in zunehmenden Maße von Pflegeheimen geleistet werden. Das bestehende Angebot wird hierfür zukünftig nicht ausreichen. Aufgrund der verstärkten Transparenz und Wettbewerbsintensität auf dem Pflegemarkt werden ältere, kleinere und nicht mehr zeitgemäße Heime den Markt verlassen. Deshalb werden neue moderne Pflegeimmobilien über Jahrzehnte hinweg sehr zufriedenstellende Rahmenbedingungen erfahren.







# Das Pflegeheim in Geretsried bei München



Luftbild Geretsried mit Blick nach Norden über die Isar und Kennzeichnung des Standorts des Pflegeheims

## Geretsried

Der Standort des im Bau befindlichen Pflegeheims befindet sich in Geretsried. Geretsried ist eine junge Stadt, die sich in ihrer nur 50-jährigen Geschichte zu der größten Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen entwickelt hat.

Die rund 24.000 Einwohner leben in einer der schönsten Regionen Bayerns, um nicht zu sagen Deutschlands, auf ca. 600 m über NN. Zur Landeshauptstadt München sind es in nördlicher Richtung nur 35 km. Die Isar, der nahe Starnberger See und die Alpen bieten nahezu unbegrenzte Erholungs- und Ausflugsmöglichkeiten.

Das Stadtgebiet liegt zwischen den Flüssen Loisach und Isar und grenzt nördlich unmittelbar an die Nachbarstadt Wol-

fratshausen. Daraus ergibt sich ein gemeinsamer Wirtschaftsraum mit über 40.000 Einwohnern bzw. ein gemeinsames Mittelzentrum in der Region Oberland.

Das Stadtgebiet besteht aus den Ortsteilen Gartenberg (ca. 11.900 Einwohner), Gelting (ca. 1.800 Einwohner), Geretsried (ca. 7.800 Einwohner) und Stein (ca. 2.500 Einwohner) sowie den kleineren Ansiedlungen Buchberg, Ziegelei und Schweigwall.

Auf dem Gebiet der heutigen Stadt gab es während des 2. Weltkrieges zwei große Munitionsfabriken, jeweils eine der Deutschen Sprengchemie und der Dynamit Aktiengesellschaft, die auf dem Gebiet der heutigen Ortsteile Stein und Gartenberg lagen.

Im Laufe des Jahres 1946 kamen die ersten Heimatvertriebenen in Geretsried an und wurden in den Barackenlagern Buchberg und Stein und im heutigen Rathaus, der damaligen Verwaltung der Munitionsfabriken untergebracht. Am 01. April 1950 wurde die Gemeinde Geretsried gegründet. Durch stetiges Wachstum der Bevölkerung und die Entwicklung der Industriebetriebe in Geretsried wurde die Gemeinde am 27. Juli 1970 zur Stadt erhoben. Die größten Arbeitgeber der Stadt sind Deckel Maho Gildemeister, Tyczka Totalgaz, Byk Gardner, Rudolph Chemie, DyStar, Uniccom und die Wertstofftechnik Dr. Teichmann. Darüber hinaus befinden sich Stützpunkte diverser Logistikunternehmen wie z. B. DPD, DHL und Hermes in Geretsried. Diese erfolgreichen Unternehmen zeichnen für den wirtschaftlichen Erfolg und die Dynamik der Stadt und sichern eine Vielzahl von Arbeitsplätzen. Dieses drückt sich auch in der Arbeitslosenquote von nur 3,9% (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen im April 2009 aus (Durchschnitt Bayern 5,1%/Westdeutschland 7,2%/Bundesrepublik gesamt 8,6%).

## Verkehrsanbindung

Die gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Schulen, öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten runden die Qualität Geretsrieds als Wohn- und Investitionsstandort ab. Hierzu trägt in er-



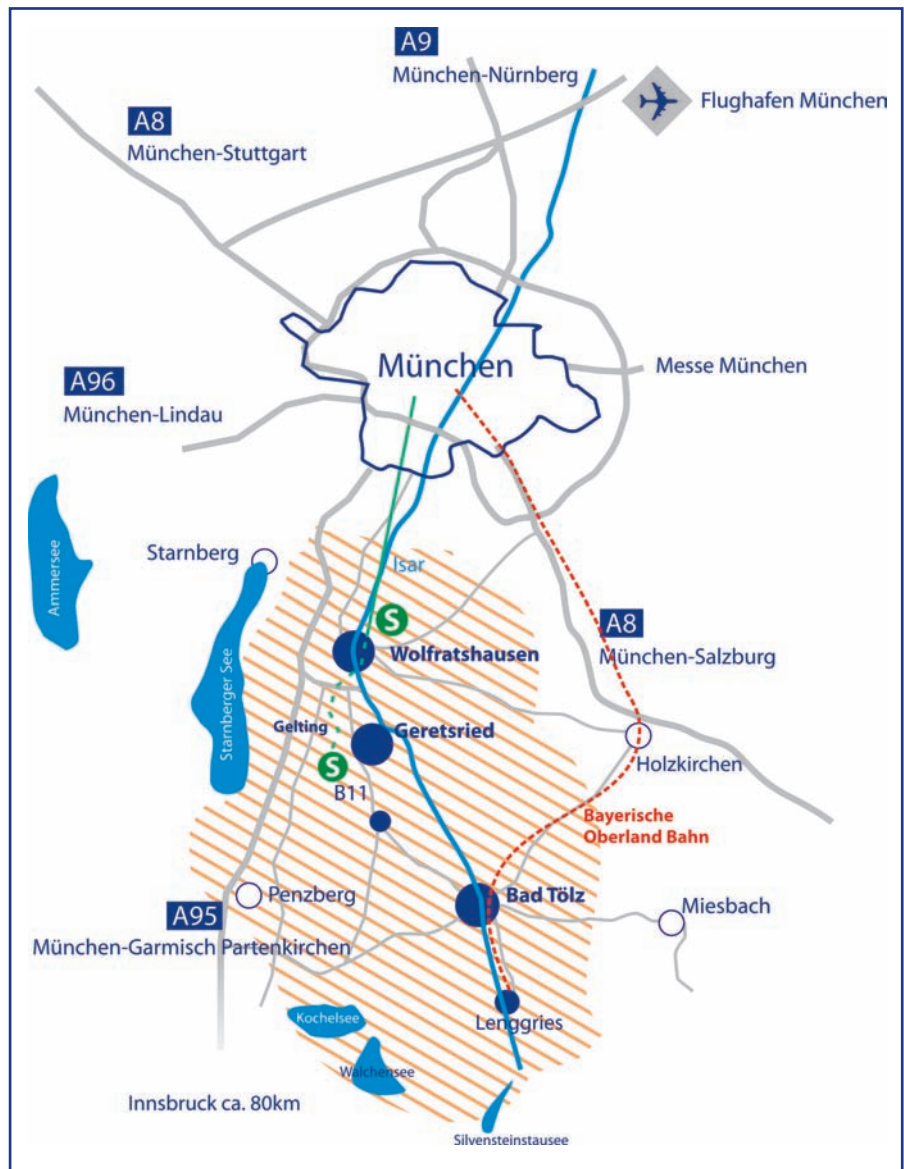
Stadt Geretsried mit Kennzeichnung der geplanten S-Bahn und des Standorts des Pflegeheims

© Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 09-05-53

ster Linie auch die sehr gute Verkehrsanbindung durch die B11, A95, A8, eine eigene Stadtbuslinie und der nahe S-Bahn Anschluss in Wolfratshausen, der die günstige Erreichbarkeit Münchens in kurzer Zeit ermöglicht, bei.

Eine Verlängerung der S-Bahn über Wolfratshausen nach Geretsried ist geplant. Hierzu soll die S7 von Wolfratshausen – der bisherigen Endhaltestelle – über eine neu zu bauende Trasse ins Stadtgebiet Geretsried verlängert werden. Die Kosten dieser Maßnahme belaufen sich nach einer aktuellen Kostenschätzung der Bahn AG auf mindestens € 118 Mio. Diese Kosten führen zu einem geringen Kosten-Nutzen-Faktor, so dass die Maßnahme möglicherweise nicht mehr volkswirtschaftlich sinnvoll ist. Es werden derzeit verschiedene Vorschläge zur Kosteneinsparung erarbeitet, weil alle Beteiligten weiterhin an der Verwirklichung des Projektes interessiert sind. Das wird auch dadurch belegt, dass die S-Bahnverlängerung trotz dieser Schwierigkeiten in das Planfeststellungsverfahren geführt wird.

Ein direkter Anschluss an die S-Bahn hat für Geretsried große Bedeutung. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr des Großraums München bedeutet auch eine konsequente Weiterentwicklung von Geretsried. Geretsried ist bereits jetzt geprägt von intensiven Pendlerströmen aus (4.000/Tag) und in (5.000/Tag) Richtung München. Daher bedeutet eine Er-



Geretsried im Alpenvorland mit Kennzeichnung der geplanten S-Bahn-Verlängerung



Historisches Rathaus Geretsried

weiterung der S-Bahn S7 über Wolfratshausen hinaus bis nach Geretsried neben einer erheblichen Entlastung der Straßen, der Umwelt und natürlich auch der betroffenen Personen einen wesentlichen zusätzlichen Standortvorteil, sowohl für bereits ansässige Unternehmen als auch für solche, die überlegen, ihren Firmensitz im Raum München in eine attraktive sowie kostengünstige Stadt zu verlegen.

Je nach Beginn und Dauer der Planfeststellung (X Jahre) könnte dann frühestens 2010 (plus X Jahre) mit dem Bau begonnen werden. Die Bauzeit beträgt mindestens 2 Jahre. Die bisherigen Planungen sehen in Geretsried insgesamt 3 Haltepunkte vor. Der Haltepunkt Süd befände sich in der Nähe des Robert-Schumann-Weges

und damit ca. 200–300 Meter entfernt vom Standort des Pflegeheims in der Johann-Sebastian-Bach-Straße 16. Angesichts der Tatsache, dass sich die Grundstückspreise im Großraum München immer dann in den Gebieten stark erhöhten, die einen Anschluss an das S-Bahnnetz erhielten, wird dieser bei einer mittelfristigen Realisierung in Geretsried mit Sicherheit ähnliche Effekte erzeugen. Durch die exponierte Lage des Pflegeheims an dem dann nur wenige Meter entfernten Endhaltepunkt der S-Bahn würde dem Betreiber ein zusätzlicher Lage- und somit Wettbewerbsvorteil zuwachsen. In einem Schreiben vom 26.03.2009 hat die Stadt Geretsried mitgeteilt, dass sie weiterhin von der Realisierung der Verlängerung der S-Bahn nach Geretsried ausgeht.

# Das Pflegeheim in Geretsried bei München



Luftbild des Standorts mit Modell des neuen Pflegeheims Geretsried

## Grundstück

Das Pflegeheim wird auf einem 9.091 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Johann-Sebastian-Bach-Straße 16 in Geretsried errichtet. Das Grundstück wurde bereits im Juli 2007 von der Objekt KG von der Bundesagentur für Arbeit mit einem aufstehenden Gebäude erworben. Dieses Gebäude wurde von dieser verkaufenden Behörde viele Jahre lang als Aus- und Weiterbildungsstätte genutzt. Der bestehende Bebauungsplan musste für die Nutzung als

Pflegeheim geändert werden. Der geänderte Bebauungsplan datiert vom 27.09.2006. Hierbei ging man davon aus, dass das Bestandsgebäude für das geplante Pflegeheim umgebaut und erweitert wird. Diese Konzeption wurde zusammen mit dem Betreiber compassio verworfen. Vor diesem Hintergrund wurde ein Neubau des Pflegeheims geplant, der die zukünftigen Anforderungen in idealtypischer Weise erfüllt. Diese Planung stand allerdings unter der Erschwernis, die Fest-

schreibungen des Bebauungsplanes so weit wie möglich zu erfüllen. Für Abweichungen mussten Befreiungen beantragt werden. Die Befreiungen wurden im Rahmen der Baugenehmigung erteilt (vgl. nachfolgende Ausführungen zur Baugenehmigung).

Das ebene Grundstück mit Bergblick liegt am Rande der Bebauung und doch zentral. Einkaufsmöglichkeiten und ein Haltepunkt der Stadtbushaltestelle befinden sich

in nächster Nähe. Gegenüber dem Grundstück liegt das Sportgelände der dahinter liegenden Grund- und Hauptschule und ein Kinderspielplatz, wodurch in geradezu sprichwörtlicher Weise die Verbindung zwischen Jung und Alt an diesem Standort ermöglicht wird. Auch vor diesem Hintergrund ergeben sich beste Voraussetzungen für die moderne Pflegepraxis.

Der Neubau samt Außenanlagen wird auf ca. 7.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erstellt. Ca. 2.000 m<sup>2</sup> sind derzeit ungenutzt und dienen lediglich dem Nachweis des erforderlichen Baurechts. Als Gegenleistung für die von der ILG Fonds GmbH übernommene Kosten- und Herstellungsgarantie hat diese Gesellschaft ein Optionsrecht auf unentgeltliche Abtretung dieser Grundstücksteilfläche, sofern die hierfür notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

## Baugenehmigung

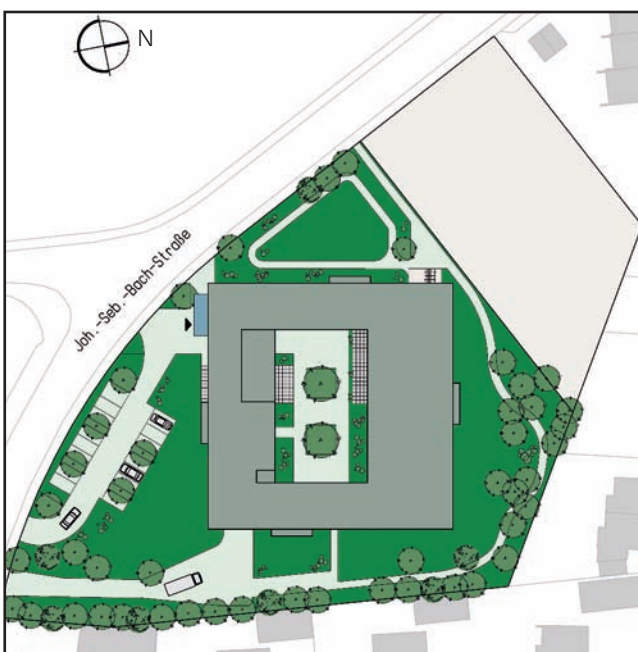
Der Neubaumaßnahme liegt die Baugenehmigung (Aktenzeichen 22 BS 2008/0565) vom 31.07.2008 sowie die Tekturgenehmigung vom 02.09.2008 (Aktenzeichen 22 BS 2008/0565T1), jeweils ausgestellt vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, zu Grunde.

Zur Neubaumaßnahme liegen zudem die Genehmigung zum Rückbau des Bestandsgebäudes sowie aufgrund bestehender Abweichungen zu Festsetzungen des Bebauungsplans Befreiungen hinsichtlich Anzahl der Vollgeschosse, Firsthöhe, zulässige Geschossflächenzahl, Baugrenzenüberschreitung, Stellplatzlage sowie Zu- und Ausfahrtsituation vor, die im Zuge der Planung und Umsetzung der Baumaßnahme beantragt wurden.

## Planung / Bauausführung

Das Gebäudekonzept wurde von Creativ Architekturbüro Dr. Ing. arch. Jutta Eckelt entwickelt. Die Ausführungsphase wird vom Ingenieurbüro Fritsche freie Ingenieure, Herzberg, begleitet.

Der überwiegende Teil der Gewerke wurden im Rahmen von Einzelvergaben bereits vergeben. Die beauftragten Baufirmen verfügen über Erfahrungen im Bereich des Pflegeheimbaus und waren zum überwiegenden Teil bereits bei einem vergleichbaren Pflegeheimbauvorhaben in Ulm-Böfing-



Lageplan des Pflegeheims Geretsried



gen ausführend tätig. Pächterin dieses Pflegeheims ist ebenfalls compassio.

Das Pflegeheim befindet sich derzeit im Bau. Die Fertigstellung und Übergabe an den Betreiber ist für den 31.10.2009 vorgesehen.

### Baubeschreibung

Das ursprünglich auf dem Grundstück vorhandene 1 bis 5-geschossige Bestandsgebäude wurde einschließlich der Kellerwände abgebrochen. Das daraus gewonnene mineralische Abbruchmaterial wurde zerkleinert und in großen Teilen zur Verfüllung des ehemaligen Kellerbereiches herangezogen. Darüber hinaus werden im Zuge der Herstellung der Außenanlagen Teile der ehemaligen außenliegenden Stellplatzflächen rückgebaut. Ausgenommen davon ist eine parallel zur West-/Nord-West-Grundstücksgrenze verlaufende Doppelparkreihe, die vorerst als befestigte Fläche erhalten bleibt.

Der Neubau ist nicht unterkellert. Er weist eine 4-geschossige Bebauung mit zentralem Innenhof auf. Lediglich die zentrale Haustechnik ist in einer Technikbox oberhalb des 3. Obergeschosses untergebracht. Insgesamt entsteht eine Bruttogrundfläche von rund 7.800 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude verfügt über 135 Betten, aufgeteilt auf 119 Zimmer, davon 103 Einzelzimmer und 16 Doppelzimmer sowie über ein Zimmer zur besonderen Verwendung (ZBV), das nach den Vorgaben der Heimmindestbauverordnung vorzuhalten ist. Die Einzelzimmer haben jeweils eine Größe von mindestens 18 m<sup>2</sup> ohne Nasszelle.

Die Pflegezimmer sind in der Regel zu den vier Hauptaußenfassaden hin orientiert. Unterstützt durch große Fenster mit niedrigen Brüstungshöhen wird damit den Bewohnern der Sichtkontakt zum umliegenden Park bzw. auf das Geschehen im öffentlichen Raum ermöglicht.

Der Hauptzugang mit angegliedertem Foyer- und Empfangsbereich liegt an der Süd-West-Ecke des Gebäudes. Ein kleiner Vorplatz gewährleistet die erforderliche direkte Anfahrbarkeit des Haupteingangs für Einsatzfahrzeuge bzw. Personentransporte.



Vergleichbares compassio-Pflegeheim Ulm-Böfingen

Vom Foyer aus sind über ein zentrales Treppenhaus sowie einen großzügigen Aufzug (Betten-/Personenaufzug) die Obergeschosse erreichbar. Zudem besteht eine Zugangsmöglichkeit in den Innenhof.

Dem Empfangsbereich im Foyer sind ein Friseur sowie eine Pflegestation mit insgesamt 25 Einzelzimmern nachgelagert. Die ebenerdige Pflegestation ist aufgrund ihrer Lage geeignet, bei Bedarf als Demenzstation mit eingezäuntem Außenbereich auf der Gebäudewestseite genutzt zu werden.

Alle Pflegestationen verfügen jeweils über mindestens einen großzügigen Aufenthaltsraum, der von den Bewohnern auch als Speiseraum genutzt wird. Dieser ist im Erdgeschoss zum Innenhof hin orientiert. Eine diesem vorgelagerte Terrasse ermöglicht die Nutzung eines Teils des Innenhofes.

Vom Foyer gelangt man zudem über einen Aufenthalts- und Begegnungsbereich zum Verwaltungstrakt des Gebäudes, in dem die Büroräume sowie ein Besprechungsraum der Pflegeheimverwaltung untergebracht sind, sowie zu einem weiteren großen Aufzug. Aufgrund seiner Nähe zum Anlieferhof wird er auch zur Belieferung der Küche herangezogen.

Die Obergeschosse werden über das Haupttreppenhaus sowie die beiden Auf-



Grundriss des Pflegeheims Geretsried – EG

# Das Pflegeheim in Geretsried bei München



Teilansicht Foyer des Pflegeheims Ulm-Böfingen

züge erschlossen. Daneben stehen aus brandschutztechnischen Gründen zwei weitere Fluchttreppenhäuser zur Verfügung, ein innenliegendes im Osten sowie eine außenliegende Stahlfluchttreppenanlage im Nord-Westen.

Im 1. sowie 2. OG sind jeweils 29 Einzelzimmer und 8 Doppelzimmer untergebracht, im 3. OG neben den übergeordneten Räumen (Andachtsraum, Abschiedsraum), Funktionsräume (Küche, Wäscherei) sowie Nebenräumen des Personals (Umkleide, Aufenthaltsraum) weitere 20 Einzelzimmer. Insgesamt werden auf den Pflegestationen sechs Gemeinschafts-/Speiseräume mit jeweils angegliedertem Schwesternstützpunkt eingerichtet.

Das Pflegeheim verfügt darüber hinaus über die erforderlichen pflegerelevanten Nebenräume (Pflegebäder, Pflegearbeitsräume, Wäscheräume rein/unrein etc.), zwei Mehrzweck-/Therapieräume sowie

mehrere untergeordnete Räume (Lager, Technik, Personalräume etc.).

Vor dem Gebäude entlang der Straße entstehen 16 neue Stellplätze samt Zu- und Ausfahrtsituation. Die Bestandsstellplätze auf dem westlichen Grundstücksteil werden teilweise rückgebaut. Ein Teil bleibt vorerst als befestigte Fläche erhalten. Auf der Ost-Seite des Gebäudes wird ein großer Anlieferhof geschaffen. Hierzu wird eine bereits bestehende Zufahrtstraße miteinbezogen und erweitert.

Die bestehenden Grünanlagen werden aufgewertet, Wegeführungen werden an die neue bauliche Struktur angepasst bzw. ergänzt. In Abhängigkeit vom Betreiberkonzept kann bei Bedarf westlich des Gebäudes im Anschluss an die Pflegestation im Erdgeschoss ein eingezäunter Demenzgarten angelegt werden.

In der nachfolgenden Beschreibung des Gebäudes werden die wesentlichen wertbestimmenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Der Ausbau erfolgt zum überwiegenden Teil nach dem Raumbuch des Betreibers.

## a) Rohbau

**Gründung:** Stahlbeton als Einzel- oder Streifenfundamente nach Vorgabe Statik.

## Tragkonstruktion:

Stahlbeton-, Stahlbetonhalbfertigteil oder KS-Mauerwerk-Konstruktion, Stahlkonstruktion im Bereich Technikzentrale (Dach) sowie bei außenliegendem Fluchttreppenhäuser.

**Außenwände:** Stahlbeton oder KS-Mauerwerk, Metallkonstruktion im Bereich Technikzentrale (Dach).

**Innenwände:** Stahlbeton oder KS-Mauerwerk, teilweise Trockenbau (Gipskartonständerwerk).

**Dachkonstruktion:** massive Flachdach-

konstruktion, Trapezblech im Bereich Technikzentrale.

**Decken:** Stahlbetondecken/Stahlbeton-Halbfertigteildecken mit Aufbeton.

**Treppen:** Stahlbeton- bzw. Stahlbetonfertigteiltreppen im Innenbereich, außenliegendes Stahltreppenhaus.

## b) Ausbau

**Heizung/Warmwasser:** Zentrale Heizungsanlage, Platten-/Röhren-/Handtuchheizkörper oder Radialvektoren gemäß Betreibervorgabe.

**Türen/Tore:** Automatikschiebetüranlage im Eingangsbereich (Windfang), Aluminium-Glas-Türen, Stahltüren gemäß Brandschutzvorgabe, Vollspanplattentüren mit Kunststoffbeschichtung im Holzdekor oder Röhrenspantüren mit Kunststoffbeschichtung im Holzdekor, Stahlzargen.

**Innenwände:** Ausführung gemäß Betreibervorgabe: Papiervlies-, Glasfaser-, oder Raufasertapete bzw. Mustertapete, Fliesen oder Anstrich.

**Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Alu-Lamellenjalousien (außer Nordseiten) oder Markisiolettenanlage.

**Bodenbeläge:** Ausführung gemäß Betreibervorgabe: PVC/Linoleum, Fliesen oder Epoxidharzbelag, Teppichboden, Natursteinbelag/Betonwerkstein oder Anstrich.

**Decken:** Anstrich, teilweise abgehängte Decken.

**Sanitäreinrichtungen:** zeit- und sachgerechter Standard nach Betreibervorgabe.

**Elektroinstallation:** zeit- und sachgerechter Standard nach Betreibervorgabe, zusätzlich Anschlüsse für betreiberseitig gelieferte Einrichtungen (u. a. Teeküchen, Wäscherei, Küche), EDV-Verkabelung, elektrische Sonnenschutzanlage (außer Nordseiten), ggf. ELA-Anlage, Sicherheitsbeleuchtung, Telefon-Verkabelung, Breitband- oder SAT-Anschluss, teilweise Codeschließung an Türen nach Betreibervorgabe.

**Klimatisierung/Lüftung:** natürliche Belüftung (Bewohnerzimmer, Aufenthaltsraum etc.) oder mechanische Belüftung, Zu-/Abluftanlage (u. a. Wäscherei).

**Aufzüge:** zwei seil-hydraulische Doppelkolben-Personen-Betten-Aufzüge.

**Sonstiges:** Brandmeldeanlage, Handläufe, Vordach im Eingangsbereich, Kühlzellen für Großküche einschließlich Regaleinbauten, Schließanlage, Außenbeschilde-



Grundriss des Pflegeheims Geretsried – 1. OG (2. OG weitgehend baugleich)

### c) Außenanlagen

Außenanlagengestaltung mit Wegeführung und Sitzgelegenheiten, teilweise eingezäunt, Mülleinhäusung, 16 Stellplätze im Eingangsbereich, Anlieferhof im Osten.

### d) Betreiberseitig zu liefernde Einrichtungsgegenstände

Die betreiberseitig zu liefernden Einrichtungsgegenstände u.a. Großküche, Wäscherei, Hubwannen, Küchenzeilen auf den Stationen, Gebäudeleitsystem, Beleuchtung in Pflegezimmern (ausgenommen Nasszellen), Telefonanlage einschließlich Personenrufanlage sowie die Schnittstellen zur Vermieterleistung sind vertraglich definiert.

### Kosten- und Herstellungsvergarantie

Die Herstellung des Pflegeheims inklusive Außenanlagen und allen Planungs- und Nebenkosten (außer Zwischenfinanzierungsaufwand) soll € 6.795.000 nicht übersteigen. Weil höhere Kosten nicht ausgeschlossen werden können, hat der Anbieter bezüglich der vorbeschriebenen Bauplanungs- und Durchführungskosten eine Kosten- und Herstellungsvergarantie übernommen. Hierdurch besteht Kostensicherheit für die Objekt KG mit der Maßgabe, dass der Herstellungsaufwand des Gebäudes, wie er im Finanz- und Investitionsplan berücksichtigt wurde, eingehalten wird.

Im Gegenzug wird die Objekt KG dem Anbieter oder einer von diesem benannten Gesellschaft auf Verlangen und in gesonderter notarieller Urkunde unentgeltlich das Eigentum an der für die Realisierung des Pflegeheims nicht benötigten Teilfläche des Grundstücks von ca. 2.000 m<sup>2</sup> übertragen. Diese ist in § 4 des



Lageplan des Pflegeheims Geretsried mit Markierung der nicht-benötigten Teilfläche des Grundstücks

Nachtrags Nr. 2 vom 27.03.2008 in Verbindung mit Anlage 2 zu § 3 des Nachtrags Nr. 3 vom 05./13.06.2008 zum Pachtvertrag mit der compassio GmbH & Co. KG vom 18.07.2007 näher bezeichnet. Die Objekt KG ist allerdings zu dieser Übertragung der Grundstücksteilfläche erst und nur dann verpflichtet, wenn Realisierung und Bestand des Pflegeheims nicht beeinträchtigt werden.

Die Objekt KG hat mit Urkunde Nr. 2335/2009 K des Notars Klaus Reeh, München vom 06.05.2009 zugunsten der ILG Fonds GmbH die Eintragung einer entsprechenden Auflassungsvormerkung bewilligt.

Des Weiteren hat die Objekt KG mögliche Forderungen aus zwei aufgelösten Vertragsverhältnissen an den Anbieter abgetreten.

### Altlasten

In Geretsried bestehen aufgrund seiner Historie als ehemaliger Rüstungsstandort großflächig Rüstungsaltlasten. 1993/94 erfolgten hierzu im Rahmen einer staatlichen Erkundung und Gefahrerforschung umfangreiche Untersuchungen im Bereich zweier ehemaliger Kiesgruben im Süden der Stadt. Miteinbezogen wurde hierbei auch das Investitionsgrundstück, da der westliche Grundstücksteil (siehe Lageplan), der als Freifläche im Außenbereich genutzt wird, in Teilen über einer der ehemaligen Auffüllbereiche, lt. dieser Untersuchung hauptsächlich bestehend aus Kiesmaterial mit Beimengungen von Holz-, Ziegel- und Betonresten, liegt.

An dieser Stelle entnommene Proben wurden mit Proben von Nachbargrundstücken vermischt und als Mischprobe untersucht. Hierbei konnten Verunreinigungen nachgewiesen werden. Aufgrund der Auswertung von Mischproben ist eine grundstücksbezogene Zuordnung der Verunreinigungen jedoch nicht möglich und daher eine tatsächliche Belastung mit den bei der Mischprobe festgestellten Verunreinigungen nicht nachgewiesen. In Einzelproben wurden darüber hinaus gezielt PAK-Gehalte (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) untersucht. Auf dem Investitionsgrundstück (Verdachtsbereich) konnten leichte PAK-Verunreinigungen nachgewiesen werden. Die Untersuchung bescheinigt jedoch im Ergebnis, dass für das Investitionsgrundstück keine



Küche des Pflegeheims Ulm-Böfingen

Einschränkung hinsichtlich der Bestandsnutzung bestehe, im Falle einer Bebauung jedoch die PAK-Belastung im Auffüllbereich zu beachten sei. Die außerhalb des ehemaligen Auffüllbereiches gelegenen Grundstücksflächen können demgegenüber aber lt. Ergebnisbericht aus dem Verdachtsbereich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse im Auffüllbereich ist das Investitionsgrundstück im Altlastenkataster erfasst.

Verunreinigungen sind in Geretsried weit verbreitet, die Ergebnisse sind daher nicht untypisch. Sie werden vom Umweltamt gemäß Schreiben/Mail vom 12.07.2007 in Bezug auf die Pflegeheimnutzung als unbedenklich eingestuft. Mit Auflagen seitens der Behörde ist dem Schreiben zu Folge in Bezug auf die Altlastensituation nicht zu rechnen, zumal der Verdachtsbereich außerhalb des Baubereiches liegt und daher in diesem Bereich kein Aushub vorgesehen ist. Nach Angaben des Umweltamtes wurden die Auffüllungen zudem schon so weit untersucht, dass eine Sanierung nicht erforderlich zu sein scheint.

Neben Rüstungsaltlasten ist an anderen Stellen im Stadtgebiet auch eine Grundwasserbelastung, die ihren Ursprung weiter südlich hat, festgestellt worden. Es wird vermutet, dass große Teile von Geretsried dahingehend belastet sind. Eine genaue Abgrenzung der Schadstofffahne ist bislang nicht erfolgt. Insoweit wird vom Umweltamt lediglich der Verdacht geäußert, dass auch das Grundwasser im Bereich des Investitionsgrundstücks belastet sein könnte. Mit einer Sanierungsverpflichtung auf dem Investitionsgrundstück sei aber lt. Umweltamt definitiv nicht zu rechnen, wenn keine Baumaßnahmen im Grundwasserbereich ausgeführt werden. Auch diesen Punkt stuft das

# Das Pflegeheim in Geretsried bei München

Umweltamt in Bezug auf die Pflegeheimnutzung als unbedenklich ein. (Anmerkung: Im Zuge des Rückbaus der Kellerwände des Bestandsgebäudes wurde kein Grundwasser angetroffen.)

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Die Risiken“, Ziffer 1.2 und 2.2, verwiesen.

## Baulasten

Gemäß der Auskunft des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom 24.02.2009 sind auf dem Flurstück 29/4 keine Baulasten eingetragen.

## Standortanalyse/ Stellungnahme des Sachverständigen

Der öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für Wirtschaftlichkeitsbeurteilungen für Pflegeeinrichtungen und Heime, Herr Joachim Vetter, aus dem Unternehmen Consolutions GmbH & Co. KG, 83123 Amerang, wurde Ende 2007 vom Anbieter mit der Erstellung einer qualifizierten Stellungnahme über das Pflegeheimprojekt Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße 16, verbunden mit der Inaugenscheinnahme des Grundstücks und der Klärung der Fragen zur nachhaltigen Vermietbarkeit eines Pflegeheims in der Region Geretsried und Umgebung beauftragt.

Der Aufbau der Stellungnahme basiert auf einer Darstellung der Rahmenbedingungen des vorgesehenen Standortes, ins-

besondere hinsichtlich infrastruktureller und soziodemographischer Strukturelemente, die erläutert werden. Im Anschluss daran erfolgt eine quantitative Darstellung des Untersuchungsbereiches und die Dokumentation der ermittelten Bedarfs- und Bestandswerte. Auf der Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wird dann die Wettbewerbssituation betrachtet.

Dieses zugrundeliegend führt der Sachverständige hierzu Folgendes aus:

### a) Infrastruktur

Für die Beurteilung der Eignung des Standortes kommt es zunächst darauf an, ob die für ein Pflegeheim notwendigen infrastrukturellen Anforderungen erfüllt werden. Die Eignung ergibt sich aus dem Profil der zukünftigen Bewohner. Das Durchschnittsalter bei Einzug in eine Pflegeeinrichtung steigt kontinuierlich und liegt gegenwärtig bei ca. 83 Jahren. Dies ist die Folge des auch durch die starke Förderung der ambulanten Pflege zu verzeichnenden Trends, so lange wie möglich selbständig zu wohnen. Dadurch verschiebt sich die Struktur der betreuten Pflegebedürftigen in Richtung der Pflegeklassen II und III. Vor diesem Hintergrund werden die oft als wichtig angeführten Infrastrukturmerkmale kulturelle Einrichtungen, Vereine, Einzelhandel, Gastronomie und Naherholung für dieses Segment als wenig aussagefähig angesehen, da sie von den Pflegebedürftigen tatsächlich nicht nachgefragt werden können.

ried durch niedergelassene Ärzte, Therapeuten und Apotheken sichergestellt.

### b) Soziodemographische Daten

Das definierte Einzugsgebiet umfasst zunächst das Gebiet der Stadt Geretsried mit 6.012 Einwohnern und die Umgebung im Radius von 10 Kilometern mit 59.000 Einwohnern.

Aus der Sicht des Sachverständigen entsteht in Geretsried eine nachfragebindende Wirkung, weil Geretsried im sogenannten „Speckgürtel“ des Münchner Südens liegt und bevorzugte Wohngemeinde ist.

Da sich die Planung originär an die Zielgruppe der älteren Menschen wendet, ist im nächsten Schritt zu untersuchen, wie sich das Alter konkret auf die Pflegebedürftigkeit auswirkt, um Anhaltspunkte für eine Bedarfsableitung aus dem Basiswert der Gesamteinwohnerzahl gewinnen zu können.

Mit zunehmendem Alter erhöht sich der prozentuale Anteil der auf Pflege angewiesenen Menschen. Ist in der Gruppe der 60–80-jährigen nur etwa jeder zwanzigste pflegebedürftig, steigt er bei den über 80-jährigen sprunghaft an und erreicht im Durchschnitt ca. 50 % bei den über 90-jährigen. Um die Bevölkerungsverteilung auf die unterschiedlichen Altersgruppen zu verdeutlichen, ist es notwendig, die Altersstruktur von Geretsried zu untersuchen. Der Anteil der potentiell relevanten Zielgruppe der Einwohner von 65 Jahren und älter liegt in Geretsried bei 19,9 % im Jahr 2007, womit er deutlich über dem Landesdurchschnitt von 18,6 % und deutlich über dem Durchschnitt des 10-Kilometer-Radius mit 18,3 % liegt. Das bedeutet, dass im Umkreis von 10 Kilometer der Standort Geretsried die höchste Quote älterer Einwohner hat.

Von Bedeutung erscheinen vielmehr die Parameter Erreichbarkeit (für die Angehörigen) und Sicherstellung der medizinischen Versorgung.

Die Erreichbarkeit der Einrichtung wird durch die Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die Nähe zu den großen Städten Starnberg, München und Bad Tölz sichergestellt. Dort befinden sich diverse Krankenhäuser. Die ärztliche Versorgung wird in Gerets-

Es ist in diesem Zusammenhang von Interesse, wie sich für Geretsried die Wanderungsbewegung potentieller Nachfrager darstellt. In Geretsried besteht seit Jahren eine Zunahme der Bevölkerung in allen Altersgruppen.

Gesondert von der Wanderungsstatistik ist die Einkommensstruktur in Geretsried zu betrachten. Genauer der Teil der Bevölkerung mit den höheren Einkommensklassen,



Grundriss des Pflegeheims Geretsried – 3. OG



Blick über Geretsried auf den Starnberger See mit Kennzeichnung des Standorts

da diese am ehesten als potentielle Selbstzahler und damit attraktive Nachfragegruppe in Betracht kommen. Die Kaufkraft der älteren Menschen über 65, die die größte Gruppe der Alleinlebenden ausmacht, liegt bei € 19.000 Jahresnettoeinkommen.

Bei der Preisgestaltung sollte der Lebensstatus der Bürger berücksichtigt werden. Es spricht alles dafür, einen hohen Einzelzimmeranteil mit Zimmergrößen ab 18 m<sup>2</sup> zuzüglich Flur und Bad zu entwickeln. Ein Investitionskostensatz von € 20 pro Kalendertag stellt für den Nutzer bzw. seine unterhaltspflichtigen Angehörigen kein Problem dar.

Die Preissensibilität der Kostenträger ist daher nicht zwingend vordergründig zu berücksichtigen.

### c) Bedarfsermittlung

Für die Bedarfsermittlung der vollstationären Pflege ist allgemein das indikatorschutzgeschützte Planungsmodell der Forschungsgesellschaft für Gerontologie (FfG) der Universität Dortmund anerkannt. Eine wichtige Kenngröße des Modells liegt in dem unterstellten prozentua-

len Verhältnis von Alter und Pflegebedürftigkeit, aus dem sich letztendlich der zu ermittelnde Bedarf ableitet.

Als Richtwert für den Bedarf an stationären Pflegeplätzen gelten demnach 4 % der Einwohner ab 65 Jahren. Die Gültigkeit dieser Annahme kann weiter unterstellt werden, da ihre Voraussetzungen nicht an die Aufrechterhaltung einer staatlichen Bedarfsplanung oder Zuschussgewährung gekoppelt wird.

Der Sachverständige geht von 10.871 Einwohnern > 65 Jahre aus. Gemäß der Annahme, dass 4 % der über 65-jährigen potentielle Nachfrager für ein Pflegeheim sind, ergibt sich heute ein rechnerischer Bedarf von 434 Plätzen (4 % von 10.871 Personen über 65 Jahre).

Dem gegenüber stehen derzeit 90 Plätze in Geretsried in 2 Pflegeheimen (Pflegeheim am Schwaigwall und Caritas Altenpflegeheim St. Hedwig) gegenüber.

### d) Fazit

Die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine stationäre Pflegeeinrichtung am

vorgesehenen Standort können als gegeben angesehen werden.

Für die Stadt Geretsried und Umgebung ist ein dauerhaft nachhaltiger Bedarf von ca. 434 Plätzen ableitbar.

Die Realisierung des Projektes wird keinen Verdrängungswettbewerb initiieren, sondern nachhaltig zur Versorgung der pflegebedürftigen Bürger der Region dienen. Von der Professionalität des Betreibers wird der Erfolg der Vermarktung und das Image abhängig sein. Es spricht aufgrund der hier untersuchten Aspekte nichts gegen die Realisierung des Vorhabens.



Grundsteinlegung des Neubaus Pflegeheim Geretsried am 08.10.2008

# Der Mieter compassio

Wesentliche Informationen zum / vom Mieter	
<b>Firmierung</b>	compassio GmbH & Co. KG, Ulm
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	€ 2.950.000,-
<b>Gesellschafter</b>	SWH GmbH & Co. KG Andreas Weishaupt Bärbel Heinkel compassio Verwaltungs GmbH (Komplementär)
<b>Geschäftsführung</b>	Andreas Weishaupt, geschäftsführender Gesellschafter; Wolfgang Frükschütz, Geschäftsführer
<b>Gründung der Gesellschaft</b>	2005
<b>Bonitätsindex</b>	224
<b>Anzahl Pflegeheime und Betten</b>	14 Pflegeheime mit über 1.642 Betten – Stand April 2009
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>	750 – Stand Februar 2009
<b>Umsatz p.a.</b>	€ 20.000.000,- (2008) € 30.000.000,- (2009), geplant
<b>Pflegephilosophie</b>	Individuelle Betreuung überwiegend dauerhaft pflegebedürftiger Personen in eng in die lokale Gemeinde verankerten Pflegeheimen

**Compassio Pflegeleitbild**

*„Alle Menschen, das bedeutet Bewohner, Angehörige, Besucher, Freunde und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Hauses, sollen in unserem Seniorenzentrum eine Atmosphäre der konstruktiven Zusammenarbeit vorfinden.*

*Um dieses Ziel zu erreichen, werden wir jedem Menschen mit Würde und Respekt begegnen!*

*Wir pflegen unsere Bewohner so, wie auch wir im Alter gepflegt werden möchten.*

*Wir berücksichtigen die individuellen Bedürfnisse unserer Bewohner im Bezug auf Körper, Geist, Seele, Kultur und Religion.*

*Ihre Angehörigen und Personen des sozialen Umfeldes sind uns willkommen. Wir sind bestrebt ihnen zu ermöglichen, sich an der Beratung, Betreuung und Begleitung der Bewohner zu beteiligen.*

*Eigenverantwortung und Selbstbestimmung des Bewohners sind Aspekte unseres pflegerischen Handelns.*

*In der letzten Phase ihres Lebens werden wir Sterbende, ihre Angehörigen und Freunde begleiten und ihre religiösen und kulturellen Vorstellungen respektieren.“*



Das Pflegeheim Geretsried wurde mit Mietvertrag vom 18.07.2007 und weiterer Nachträge an die compassio GmbH & Co. KG, Ulm, langfristig vermietet.

compassio, vormals unter WH+P care GmbH & Co. KG firmierend, betreibt gegenwärtig 14 Pflegeheime mit insgesamt 1.642 Betten. Bis Ende 2009 sind weitere 4 Eröffnungen geplant, was die Zahl der Betten auf 2.000 erhöhen wird. Nach Angabe des Betreibers liegt die Auslastung der bestehenden Pflegeheime im Durchschnitt schon während der Aufbauphase bei ca. 70 %.

Das 2005 gegründete Unternehmen mit Firmensitz in Ulm hat eine rasante Entwicklung durchlaufen und strebt bis Ende 2009 einen Platz unter den TOP 20 der

privaten Anbieter in Deutschland an. In den letzten Jahren wurden von compassio jährlich 5-7 Pflegeheime eröffnet. Regionale Schwerpunkte sind dabei Bayern, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.

compassio beschäftigt derzeit rund 750 Mitarbeiter und erzielte in 2008 einen Jahresumsatz in Höhe von € 20.000.000,- (geplanter Jahresumsatz für 2009: € 30.000.000,-).

compassio hat ein gezeichnetes Kapital von € 2.950.000. Mehrheitsgesellschafter ist die SWH GmbH & Co. KG, eine Beteiligungsgesellschaft, die mehrheitlich im Eigentum von Herrn Siegfried Weishaupt, dem geschäftsführenden Gesellschafter der Max Weishaupt GmbH („Weishaupt Brenner“), steht. Die handelnden Personen der compassio verfügen über langjährige Erfahrung im Pflegesegment, z. B. hat der Geschäftsführer Wolfgang Frükschütz über 20 Jahre Erfahrung in der Leitung sozialer Unternehmen.

Qualität wird im Hause compassio groß geschrieben. Eine zentrale Qualitätsmanagementabteilung sorgt dafür, dass die hohen Pflegestandards in allen Häusern eingehalten werden und auch das Personal bestens geschult ist.

Der Pflegeansatz von compassio fokussiert sich auf dauerhaft pflegebedürftige Personen und bietet diesen eine auf ihre Bedürfnisse individuell abgestimmte Betreuung. „Pflege und Betreuung sind für uns nicht nur Leistungserbringung. Unser Handeln wird vielmehr bestimmt von Wertschätzung und Achtung für die Belange älterer und pflegebedürftiger Menschen. Wir schaffen für sie die Rahmenbedingungen, die zur größtmöglichen Erhaltung und Verbesserung ihrer Lebensqualität dienen“, so der geschäftsführende Gesellschafter Andreas Weishaupt.

Hierbei wird ein ganzheitlicher Ansatz unter Einbeziehung wissenschaftlicher Erkenntnisse sowie hieraus abgeleiteter

neuartiger Raum- und Nutzungskonzepte verfolgt. Im Pflegeheim Geretsried spiegelt sich das u. a. in möglichst alltagsgetreuen Tagesabläufen für die Bewohner wider, die in Kleingruppen betreut werden und nicht nur innerhalb, sondern auch außerhalb der Einrichtung möglichst viele soziale Kontakte haben.

Je nach Bedarf kann jedoch neben Dauerpflege zusätzlich auch Kurzzeitpflege angeboten werden. Es bestehen spezielle Angebote für an Demenz erkrankte Personen wie z. B. beschützte Bereiche im Haus und entsprechend angepasste Betreuung.

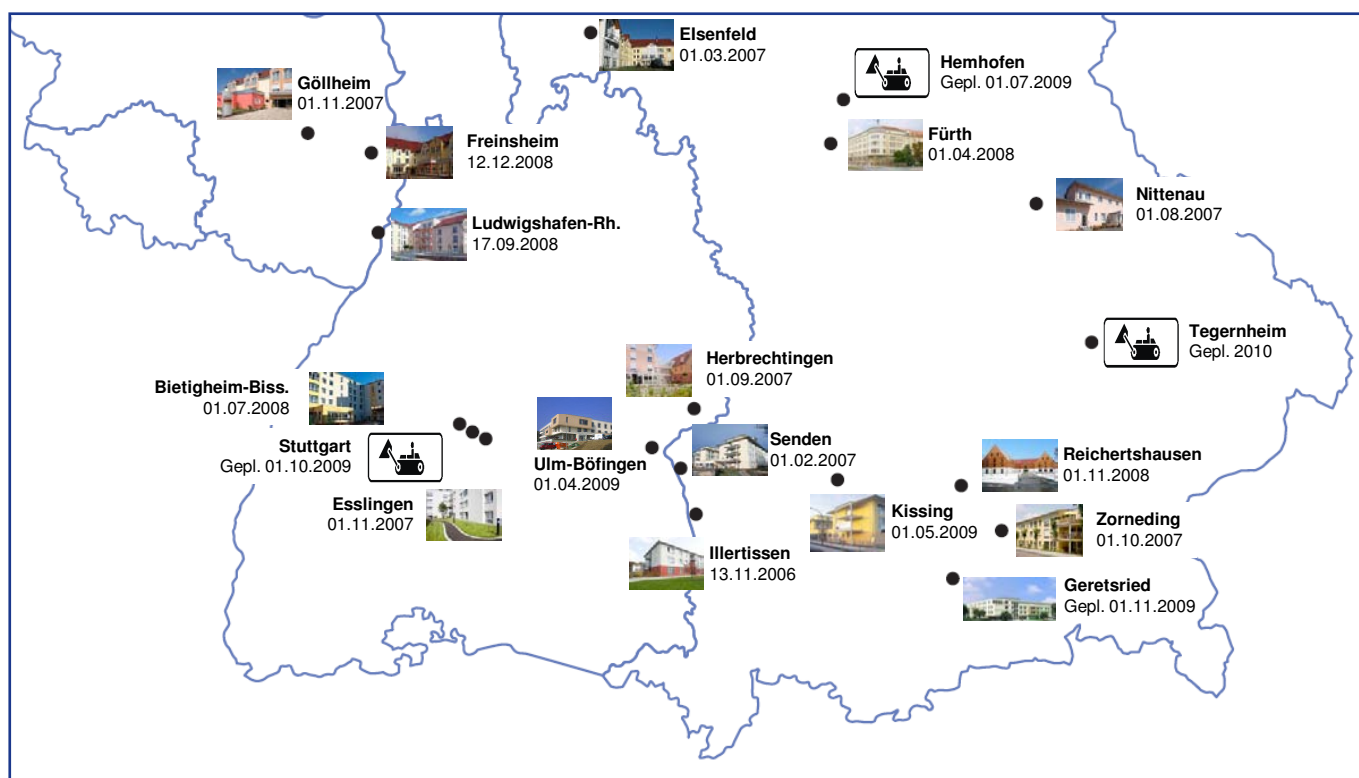
Alle compassio Einrichtungen haben zwischen 90 und 150 Betten. Eine eigene Küche und Wäscherei sind ebenfalls in allen compassio Pflegeheimen zu finden.

Das Unternehmenskonzept von compassio beinhaltet auch die Einbindung lokaler und regionaler Einrichtungen, wie Kirchen, Krankenhäuser, Ärzte und ambulante Dienste. In den Einrichtungen von compassio sind Angehörige, Besucher, ehrenamtliche Mitarbeiter aber auch einfach die Bürger aus der Umgebung des jeweiligen Standorts jederzeit gern gesehene Gäste. So gibt es auch in jedem Haus

ein offenes Café sowie öffentliche Veranstaltungen. Diese Öffnung des Pflegeheims für die Gemeinde führt zu einer tiefen Verankerung in das politische, kirchliche und soziale Umfeld.

Das Pflegeleitbild des Unternehmens spiegelt diese Werte und Ausrichtung wider (s. S. 36)

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 224 aus.



Übersicht bestehender und geplanter compassio-Pflegeheime mit Angabe des Eröffnungsdatums – Stand April 2009

Karte: © Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 09-05-53

# Pachtvertrag mit compassio

Überblick Pachtvertrag	
<b>Pächterin</b>	compassio GmbH & Co. KG, Ulm
<b>Nutzung</b>	Pflegeheim
<b>Pachtgegenstand</b>	Pflegeheim mit 135 Betten in 103 Einzel- und 16 Doppelzimmern
<b>Festlaufzeit</b>	20 Jahre
<b>Verlängerungsoption</b>	1 x 5 Jahre
<b>Pachtzins pro Monat</b>	€ 68.315,63
<b>Pachtzins pro Tag und Bett</b>	€ 17,50
<b>Pachtzins pro Jahr</b>	€ 819.787,56
<b>Wertsicherungsregelung (Indexierung)</b>	Ab dem 37. Monat nach Übergabe erfolgt bei einer Veränderung des Verbraucherpreisindex um mehr als 10 % eine Pachtzinsanpassung um 60 % der Indexänderung
<b>Nebenkosten</b>	Voll umlagefähig nach Betriebskostenverordnung ohne Grundsteuer
<b>Instandhaltungsregelung</b>	Pächterin beteiligt sich mit max. € 2.600,00 je Schadenfall; max. € 7.800,00 p.a.; Instandhaltung von Dach und Fach sowie Aufzugs-, Heizungs- und Lüftungsanlagen obliegen der Verpächterin
<b>Pachtabsicherung</b>	Bürgschaft in Höhe einer halben Jahrespacht; zurückzugeben bei 3 aufeinanderfolgenden Monaten mit einer Belegungsquote 80 %

Nachfolgend werden alle wesentlichen Inhalte des Pachtvertrags vom 18.07.2007 samt Nachtrag Nr. 1 vom 28.11.2007/30.11.2007, Nachtrag Nr. 2 vom 27.03.2008, Nachtrag 3 vom 05.06.2008/13.06.2008, Nachtrag 4 vom 14.07.2008/17.07.2008 und Nachtrag 5 vom 28.08.2008/01.09.2008 zwischen der Beteiligung Pflegeheim Geretsried GmbH & Co. KG und der WH + P care GmbH & Co. KG wiedergegeben.

**Anmerkung:** Der Pachtvertrag vom 18.07.2007 wurde zwischen der Pro Humanitas GmbH und der WH + P care GmbH & Co. KG (heute unter compassio

GmbH & Co. KG firmierend) geschlossen. Nachtrag 2 vom 27.03.2008 regelt den Eintritt der Beteiligung Pflegeheim Geretsried GmbH & Co. KG (heute unter Beteiligungsbeteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG firmierend) als Verpächterin in den Vertrag.

## § 1 Präambel

Die Verpächterin wird auf dem Grundstück in Geretsried, Johann-Sebastian-Bach Straße 16 eine Alten- und Pflegeeinrichtung mit den vereinbarten Beschaffenheitsmerkmalen sach- und rechtsmängelfrei errichten.

Nach Fertigstellung des Gebäudes wird

die Verpächterin dieses mit dem Grundstück an die Pächterin zum Zwecke des Betriebs einer Alten- und Pflegeeinrichtung im Sinne des Heimgesetzes verpachten.

## § 2 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Vertrages bezeichnet

### § 2 – 1. Pachtgegenstand

das Grundstück mit dem darauf errichteten Gebäude nach Maßgabe der vertraglich festgelegten Beschaffenheitsmerkmale.

### § 2 – 2. Grundstück

das der Verpächterin gehörende Grundstück

in	Geretsried
Amtsgericht:	Wolfratshausen
Grundbuch von:	Geretsried
Blatt:	3580
Flurstück:	29/4
Größe:	ca. 9.091 m <sup>2</sup>

**Anmerkung:** Teile der Außenanlagefläche auf dem westlichen Grundstücksteil werden für das Pflegeheim nicht benötigt. Gem. Nachtrag Nr. 2 vom 27.03.2008 und Nachtrag 3 vom 05.06.2008/13.06.2008 stimmt die Pächterin einer Abgrenzung dieses Grundstücksteils von ca. 2.000 m<sup>2</sup> ab dem Zeitpunkt einer Veräußerung, Abtretung oder Drittverwendung zu.

### § 2 – 3. Betriebszweck

Ausschließlicher Betriebszweck ist die Nutzung des Gebäudes während der Pachtvertragsdauer als Alten- und Pflegeeinrichtung im Sinne des Heimgesetzes. Die Parteien gehen von einer Bettenanzahl von 128 aus, davon 110 im Einzelzimmer > 18 m<sup>2</sup> ohne Nasszelle und 18 im Doppelzimmer sowie 1 Einzelzimmer als Raum zur vorübergehenden Nutzung gemäß § 15 Heimmindestbauverordnung.

**Anmerkung:** Gem. Nachtrag Nr. 2 vom 27.03.2008 wurde die Bettenanzahl auf 135 erhöht. Davon entfallen 103 auf Betten im Einzelzimmer > 18 m<sup>2</sup> ohne Nasszelle und 32 auf Betten im Doppelzimmer. Unverändert bleibt die Vorhaltung eines Einzelzimmers als Raum zur vorübergehenden Nutzung gemäß § 15 Heimmindestbauverordnung.



Der Betriebszweck umfasst auch die Vermietung und Verpachtung von Räumlichkeiten an Heimbewohner und Bedienstete sowie alle übrigen im Rahmen und im Zusammenhang mit der ordentlichen und üblichen Bewirtschaftung einer Alten- und Pflegeeinrichtung stehenden Handlungen und Rechtsgeschäfte. So können z. B. ein Friseur- und ein Fußpflegesalon, Praxen für Krankmassagen und Krankengymnastik auch durch Dritte betrieben werden. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

### § 3 Beschaffenheitsmerkmale des Pachtgegenstandes

Der Pachtgegenstand weist in baulicher und technischer Hinsicht die nachgenannten Merkmale auf.

#### § 3 – 1. Beschaffenheit des Gebäudes

Das Gebäude entspricht den anerkannten Regeln der Technik und den Bestimmungen der HeimMindBauVO. Darüber hinaus ergibt sich seine Beschaffenheit aus

- Anlage 1: Grundrisspläne, Ansichten und Schnitte
- Anlage 2: Lageplan des Gebäudes nebst Grundrissplänen,
- Anlage 3: Raumbuch
- Anlage 4: Flächenberechnung gemäß DIN 277 laut Bauantrag
- Anlage 5: Kubaturberechnung laut Bauantrag
- Anlage 6: Freiflächenplan laut Bauantrag
- Anlage 7: Baugenehmigung
- Anlage 8: Mail der Stadt Geretsried vom 12.07.2007

Die Anlagen 1, 2, 4, 5, 6 und 7 werden in einem Pachtvertragsnachtrag nach Abstimmung zwischen den Vertragsparteien weiter zur Vertragsgrundlage gemacht. Dass diese Anlagen bei Vertragsabschluss noch nicht vorliegen und zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht werden, wird seitens des Pächters akzeptiert und begründet auch später keinen außerordentlichen Kündigungsgrund dieses Vertrages.

**Anmerkung:** Gem. Nachtrag 3 vom 05.06.2008/13.06.2008 wurden diese Unterlagen nachgereicht und zum Bestandteil des Vertrages erklärt.

Wenn die zwischen den Vertragspartnern festgelegten Grundrisspläne von denen der

Baugenehmigung abweichen, ist eine nachträgliche Genehmigung innerhalb einer Tektur einzuholen, die dann wesentlicher Bestandteil des Pachtvertrages wird. Behördlich bedingte Änderungen der Tektur sind von den Vertragsparteien zu akzeptieren.

**Anmerkung:** Gem. Nachtrag 5 vom 28.08.2008/01.09.2008 wurde die Tektur Nr. 1 zum Bestandteil des Vertrages erklärt.

Auf der Grundlage der bei Vertragsschluss vorliegenden Planunterlagen erstellt die Verpächterin Ausführungspläne für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro sowie Detailplanungen für Wohnzimmer, Aufenthalt, Foyer und legt diese der Pächterin vor Beginn der Arbeiten in den einzelnen Gewerken zur Genehmigung vor. Die Ausführungspläne gelten als genehmigt, sofern nicht die Pächterin bei einer Frist von zwei Wochen nach Zugang der Pläne widerspricht und die Verpächterin bei Vorlage der Pläne auf die Wirkung des Fristablaufs hingewiesen hat. Diese Regelung gilt für Änderungen der Ausführungspläne entsprechend.

#### § 3 – 2. Beschaffenheit des Grundstückes

Das Grundstück weist hinsichtlich der Außenanlagen die sich dazu aus § 3 – 1. (Anlage 6) ergebenden Merkmale auf. Die Verpächterin sichert zu, dass das Grundstück frei von der Nutzung gem. § 2 – 3. beeinträchtigenden umwelt- und gesundheitsgefährdenden Kontaminationen jeder Art ist. Den Parteien ist der Inhalt der Mail der Stadt Geretsried vom 12.07.2007 (Anlage 8) bekannt.

Die Pächterin kann verlangen, dass über die vereinbarten Beschaffenheitsmerkmale des Pachtgegenstands hinausgehende oder davon abweichende bauliche Maßnahmen realisiert werden, vorausgesetzt, die Pächterin übernimmt die der Verpächterin dadurch entstehenden Mehrkosten und bringt insoweit etwa erforderliche weitere behördliche Genehmigungen auf eigene Rechnung und Initiative bei und trägt etwaige hiermit verbundene Terminänderungen. Dies heißt, klarstellend, dass die Pächterin aus verspäteter Fertigstellung des Pachtgegenstandes keinerlei Ansprüche gegen die Verpächterin hat, soweit die Terminänderung kausal durch die Sonderwünsche der Pächterin bedingt ist.

## § 4 Genehmigungserfordernisse

### § 4 – 1. Pächterbezogene behördliche Genehmigungen

Soweit behördliche Genehmigungen über die Beschaffenheitsmerkmale des Pachtgegenstands hinaus an die Person der Pächterin in ihrer Eigenschaft als zukünftige Betreiberin gebunden sind (etwa erforderliche Genehmigungen der zuständigen Heimbehörde, z. B. Betriebserlaubnis; Versorgungsvertrag), hat die Pächterin solche Genehmigungen eigenverantwortlich auf ihre Kosten einzuholen.

### § 4 – 2. Pachtgegenstandsbezogene behördliche Genehmigungen

Die Verpächterin ist hinsichtlich aller nicht unter § 4 – 1. fallenden Umstände auf eigene Rechnung verantwortlich dafür, dass sämtliche für die Pächterin zur Verfolgung des vertraglich vereinbarten Betriebszwecks erforderlichen behördlichen Genehmigungen zum Zeitpunkt der Übergabe des Pachtgegenstands vorliegen.

## § 5 Übergabe des Pachtgegenstandes

Die Verpächterin ist verpflichtet der Pächterin den übergabereifen Pachtgegenstand spätestens zu dem nach § 5 – 1. verbindlichen Übergabezeitpunkt zum vertraglich vereinbarten Gebrauch zu überlassen.

### § 5 – 1. Übergabezeitpunkt

Unverbindlicher Richttermin für die Übergabe des Pachtgegenstands ist der 1. Juli 2008

Im Sinne einer verbindlichen Vertragsfrist wird festgelegt, dass die Übergabe spätestens am 31.01.2009 zu erfolgen hat, nicht aber zwischen dem 01.11.2008 und dem 30.01.2009.

**Anmerkung:** Unverbindlicher Richttermin für die Übergabe des Pachtgegenstands ist gem. Nachtrag 1 vom 28.11.2007/30.11.2007 i.V.m. Nachtrag 4 vom 14.07.2008/17.07.2008 der 1. September 2009, verbindliche Vertragsfrist für die späteste Übergabe ist nunmehr der 01.02.2010. Eine Übergabe in der Zeit vom 01.11.2009 bis 31.01.2010 wird ausgeschlossen.

Grund für die Änderungen war die gemeinsame Entscheidung von Pächterin und Verpächterin, entgegen der ursprüng-

# Pachtvertrag mit compassio



lichen Planung den bestehenden Altbau nicht zu sanieren und anstelle dessen einen Neubau zu erstellen.

Die Verpächterin hat der Pächterin die Übergabereife des Pachtgegenstandes so rechtzeitig schriftlich anzuzeigen, dass eine angemessene Prüfung des Pachtgegenstandes durch die Pächterin sowie die Übergabe vor dem gemäß § 5 – 1. verbindlich vereinbarten Übergabezeitpunkt erfolgen können.

Die Übergabereife des Pachtgegenstandes setzt voraus, dass der Pachtgegenstand die vertraglich vereinbarten Beschaffenheitsmerkmale aufweist, also frei von wesentlichen Mängeln errichtet ist sowie alle für die dauerhafte Verfolgung des Betriebszwecks von der Verpächterin einzuholenden Genehmigungen dergestalt vorliegen, dass die Pächterin den Betrieb unmittelbar nach Übergabe aufnehmen kann.

## § 5 – 2. Nicht vergeben

### § 5 – 3. Bewirkung der Übergabe

Die Parteien werden nach schriftlicher Anzeige der Übergabereife unverzüglich eine Begehung des Pachtgegenstands durchführen und dessen Zustand in einem von beiden Parteien zu unterzeichnenden Übergabeprotokoll dokumentieren. Bei den Parteien ist es nachgelassen, auf eigene Rechnung Sachverständige hinzuzuziehen.

Mit beiderseitiger Unterzeichnung des Übergabeprotokolls gilt der Pachtgegenstand als übergeben. Eine weitergehende Erklärungswirkung oder Rechtsverbindlichkeit begründet das Protokoll nicht.

### § 5 – 4. Übernahmeverweigerung durch die Pächterin

Ist die Übergabereife des Pachtgegenstands nicht gegeben und kann das Seniorenpflegeheim wegen wesentlicher Mängel (VOB Teil B § 12, 3) nicht oder nicht zumutbar geführt werden, darf die Pächterin die Unterzeichnung des Übergabeprotokolls und damit die Übernahme des Pachtgegenstandes verweigern.

### § 5 – 5. Prüfungs- und Begehungsrechte der Pächterin vor Übergabe

Die Pächterin ist vor Übergabe des Pachtgegenstands berechtigt, nicht aber verpflichtet, sich an Werktagen zwischen 08:00 Uhr und 18:00 Uhr jederzeit und mit vorheriger Anmeldung gegebenenfalls unter Hinzuziehung von externen Beratern vor Ort darüber zu vergewissern, dass die Herstellung des Pachtgegenstands ohne Gefährdung des verbindlich vereinbarten Übergabetermins voranschreitet und die Beschaffenheitsmerkmale des Pachtgegenstands vertragsgemäß realisiert werden.

## § 7 Gebrauchsüberlassung

Die Verpächterin hat den Pachtgegenstand während der Vertragsdauer in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, soweit nach diesem Vertrag oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften nicht die Pächterin hierzu verpflichtet ist.

### § 7 – 1. Gebrauchsrecht der Pächterin

Die Pächterin ist während der Vertragsdauer berechtigt, den Pachtgegenstand im Rahmen des vereinbarten Betriebszwecks zu gebrauchen, auf eigene Rechnung mit weiteren erforderlichen Betriebsmitteln auszustatten und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, einschließlich der Nutzungen zu vereinnahmen. Das umfasst insbesondere alle wirtschaftlichen Vorteile materieller und immaterieller Art, die der Pächterin aus der Verfolgung des Betriebszwecks während der Dauer dieses Vertrags erwachsen.

### § 7 – 2. Untervermietung und Unterverpachtung

Die Untervermietung und Unterverpachtung von einzelnen Räumlichkeiten oder Flächen des Pachtgegenstands ist erlaubt,

soweit dies der Verfolgung des Betriebszwecks dienlich ist, so z. B. an Friseur.

### § 7 – 3. Ausstattungs- und Betriebspflicht der Pächterin

Die Pächterin ist verpflichtet, den Betrieb auf eigene Rechnung mit den zur Verfolgung des Betriebszwecks erforderlichen Betriebsmitteln, auszustatten und den Betrieb während der vereinbarten Vertragsdauer aufrechtzuerhalten. Die Betriebsmittel schafft die Pächterin nach eigenem freiem Ermessen auf eigene Kosten an.

## § 8 Pachtzins

### § 8 – 1. Pachtzins

**Anmerkung:** Der Inhalt von § 8 – 1 wird inkl. aller in den Nachträgen und der Nebenabrede enthaltenen Änderungen wiedergegeben.

Die Pächterin zahlt, beginnend mit dem Monatsersten des siebten auf die ordnungsgemäße Übergabe des Pachtgegenstands (§ 5 – 3.) folgenden Kalendermonats, einen monatlichen Pachtzins, der sich wie folgt zusammensetzt:

347 (Tage) x 135 (Betten) x € 17,50 (Bettenpreis): 12

Bei einer maximalen Bettenanzahl von 135 entspricht dies einem monatlichen Pachtzins in Höhe von

**EUR 68.315,63**

**(in Worten: Euro Achtundsechzigtausenddreihundertfünfzehn).**

Verringert sich die Bettenanzahl gegenüber der oben genannten Anzahl, wird der monatliche Pachtzins entsprechend neu gebildet. Die geplante und/oder genehmigte Bettenanzahl bei Pachtbeginn ist für die Bestimmung des Pachtzinses maßgeblich. Spätere Änderungen der Bettenanzahl beeinflussen den Pachtzins nicht.

### § 8 – 2. Betriebskosten

Neben dem Pachtzins übernimmt die Pächterin ab Übergabe die auf den Pachtgegenstand entfallenden, in Anlage dieses Vertrages abschließend aufgeführten Betriebskosten. Für den konkreten Inhalt der dort aufgeführten Positionen gilt die Betriebskostenverordnung in der bei Inkrafttreten dieses Vertrages geltenden Fassung.

Soweit dies möglich ist, übernimmt die Pächterin die Betriebskosten unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Gläubiger. Soweit dies – etwa bei öffentlichen Lasten – nicht möglich ist, wird die Pächterin den jeweiligen Betrag binnen zwei Wochen nach Vorlage des Zahlungsbescheides durch die Verpächterin abzugs- und spesenfrei auf das unter § 8 – 4. genannte Konto überweisen.

### § 8 – 3. Wertsicherung

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex; Basis 2000 = 100 (VPI) ab dem siebenunddreißigsten auf die ordnungsgemäße Übergabe des Pachtgegenstands folgenden Kalendermonat um mehr als 10 % gegenüber dem Stand im ersten auf die ordnungsgemäße Übergabe folgenden Kalendermonat so erhöht oder vermindert sich der Pachtzins in Höhe von 60 % der entsprechenden prozentualen Veränderung unter nachfolgenden Voraussetzungen.

Die Erhöhung/Verminderung des Pachtzinses ist von der Verpächterin/Pächterin dem anderen Vertragspartner schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige wirkt konstitutiv. Der Pachtzins ändert sich vom Beginn des nächsten auf den Zugang der Anzeige folgenden Kalendermonats.

Nach erfolgter Pachtzinsanpassung findet Absatz 1 jeweils erneut Anwendung, wenn sich der VPI gegenüber dem Stand der vorherigen Anpassung um mehr als 10 % geändert hat.

Sollte die Veröffentlichung von Preisindizes vom Statistischen Bundesamt nicht fortgeführt werden, ist ein vergleichbarer Index vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaften bzw. einer entsprechenden Nachfolgebehörde zugrunde zu legen.

### § 8 – 4. Fälligkeit des monatlichen Pachtzinses

Der monatliche Pachtzins ist spätestens bis zum 15. des betreffenden Monats – handelt es sich bei dem 15. des Monats um einen Samstag oder Sonntag, bis zum darauffolgenden Montag – auf ein von der Verpächterin noch zu benennendes Konto zu überweisen. Maßgebend ist der Tag der Gutschrift auf dem Empfängerkonto.

## § 9 Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung

### § 9 – 1. Schönheitsreparaturen

Die Pächterin ist verpflichtet, bezüglich des Gebäudes auf eigene Kosten die Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs.4 S.3 II. BV in der bei Inkrafttreten dieses Vertrags maßgebenden Fassung zu übernehmen und diese in angemessenen Zeitabständen fachgerecht ausführen zu lassen. Bei Rückgabe des Pachtgegenstands darf die Ausführung der vorgenannten Schönheitsreparaturen nicht länger als 6 Monate zurückliegen. Liegen die Schönheitsreparaturen ganz oder teilweise länger zurück, sind sie vor Rückgabe des Pachtgegenstands insoweit noch vorzunehmen. Diese Regelung ist abschließend.

### § 9 – 2.1. Pflichten der Verpächterin

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Pachtgegenstands während der Vertragsdauer ist grundsätzlich Sache der Verpächterin, wenn und soweit nicht die Pächterin gemäß § 9 – 2.2. zur Leistung verpflichtet ist.

### § 9 – 2.2. Beteiligungs- und Beseitigungspflicht der Pächterin

Die Pächterin beteiligt sich an der Instandhaltung und Instandsetzung mit einem Betrag in Höhe von EUR 2.600,00 (in Worten; EURO Zweitausend sechs hundert) pro Schadensfall, maximal jedoch mit EUR 7.800,00 (in Worten: EURO Siebentausendachthundert) pro Jahr, gerechnet ab Bewirkung der Übergabe. Von der Beteiligungspflicht ausgenommen sind die Instandhaltung und Instandsetzung des Pachtgegenstands an Dach und Fach sowie der Aufzugs-, Heizungs- und Lüftungsanlage.

Schäden am Pachtgegenstand, die von der Pächterin oder ihren Erfüllungsgehilfen sowie sonstigen Personen, deren Aufenthalt die Pächterin im Bereich des Pachtgegenstands erlaubt oder duldet, schuldhaft verursacht werden und über den Rahmen einer üblichen Abnutzung des Pachtgegenstands bei dessen pfleglicher und schonender Nutzung hinausgehen, hat die Pächterin zu beseitigen.

Die Pächterin wird der Verpächterin unverzüglich eventuell notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten mitteilen.

## § 10 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen des Pachtgegenstands durch die Pächterin und auf deren Rechnung sind nur mit vorheriger Zustimmung der Verpächterin zulässig. Die Pächterin hat einen Anspruch auf Zustimmungserteilung, wenn

- a) die bauliche Änderung mit dem vertraglich vereinbarten Betriebszweck sowie den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar ist und
- b) alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und
- c) die bauliche Änderung den Wert des Pachtgegenstands nicht mindert und die Verpächterin bei Vorliegen der Voraussetzungen nach a) bis c) keine Gründe darlegen kann, die ein das Interesse der Pächterin überwiegendes Eigeninteresse am Unterbleiben der gewünschten baulichen Änderung nach Treu und Glauben zu tragen vermögen.

Die Pächterin kann im Zusammenhang mit der Zustimmungserklärung zu einer baulichen Veränderung ferner verlangen, dass sich die Verpächterin verbindlich und unwiderruflich dahin erklärt, ob sie nach Beendigung des Pachtvertrags Rückbau der genehmigten baulichen Änderung verlangen will.

## § 11 Werbemaßnahmen

Der Pächterin ist es gestattet, den Pachtgegenstand auf ihre Kosten in angemessenem Umfang für Werbemaßnahmen zu nutzen und zu gestalten. Erlaubt sind auch Transparente, Reklameschilder, Warenautomaten, Werbebeschriftungen und gegebenenfalls Fahnenmasten auf den Freiflächen des Grundstücks.

Nachbarrechtliche sowie allgemeine technische und behördliche Vorschriften über Art, Anbringung und Unterhalt der Werbemaßnahmen sind von der Pächterin zu beachten, erforderliche Genehmigungen von ihr beizubringen.

## § 12 Verkehrssicherungspflichten

### § 12 – 1. Pflichtenumfang der Pächterin

Die Pächterin ist für die Einhaltung derjenigen Verkehrssicherungspflichten gegenüber Dritten verantwortlich, die unmittelbar auf der Verfolgung des Betriebszwecks

# Pachtvertrag mit compassio

beruhen. Sie hat daher insbesondere die der Öffentlichkeit und den Heimbewohnern zugänglichen Verkehrsflächen in einem verkehrssicheren Zustand zu halten (soweit dazu Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind § 9) und

die Produkt-, Betriebs- und Verkehrssicherheit der in den Pachtgegenstand eingebrachten Betriebsmittel zu gewährleisten und

hinsichtlich der zum Grundstück gehörenden Wege und Plätze einschließlich der Gehwege Winterdienst zu veranlassen, insbesondere etwaige nach kommunalem Satzungsrecht oder sonstigen Vorschriften bestehende Streupflichten einzuhalten, und dafür Sorge zu tragen, dass die von den Beschaffenheitsmerkmalen des Pachtgegenstands unabhängigen ausschließlich den Betriebsablauf und seine Organisation betreffenden Vorschriften und Regeln eingehalten werden.

Wird die Verpächterin in einer Angelegenheit in Anspruch genommen, die nach Maßgabe vorgenannter Regelungen dem Verantwortungsbereich der Pächterin zugewiesen ist und kann der Verpächterin auch über § 254 BGB kein Mitverschulden entgegengehalten werden, so ist die Pächterin verpflichtet, die Verpächterin von solchen Ansprüchen Dritter im Innenverhältnis freizustellen.

## § 12 – 2. Pflichtenumfang der Verpächterin

Die Verpächterin ist für die Einhaltung aller Verkehrssicherungspflichten gegenüber Dritten verantwortlich, die nicht gemäß § 12 – 1. dem Verantwortungsbereich der Pächterin zugewiesen sind. Das gilt insbesondere für Schädigungen Dritter, die darauf beruhen, dass sich der bei Übergabereife geschuldete Zustand des Pachtgegenstands verschlechtert, ohne dass dies auf ein Verschulden der Pächterin oder einer Person, für die die Pächterin einzustehen hat, zurückzuführen ist.

Wird die Pächterin in einer Angelegenheit in Anspruch genommen, die nach Maßgabe vorgenannter Regelung dem Verantwortungsbereich der Verpächterin zugewiesen ist und kann der Pächterin auch über § 254 BGB kein Mitverschulden entgegengehalten werden, so ist die Verpächterin verpflichtet, die Pächterin von solchen Ansprüchen Dritter im Innenverhältnis freizustellen.

## § 13 Versicherungen

Es obliegt jeder Vertragspartei, die entsprechenden Versicherungen für die ihr nach diesem Vertrag bzw. den gesetzlichen Vorschriften zugewiesenen Verantwortungsbereiche abzuschließen und der jeweils anderen Partei eine Kopie der Versicherungspolice auszuhändigen.

### § 13 – 1. Versicherungspflicht der Verpächterin

Die Verpächterin wird für den Pachtgegenstand in Abstimmung mit der Pächterin insbesondere folgende Versicherungen abschließen:

- verbundene Gebäudeversicherung mit Brand-, Erdbeben- und Hagelschutz,
- Grundstückshaftpflichtversicherung,
- Gewässerschadenhaftpflichtversicherung,
- Leitungswasserversicherung.

Die Kosten dieser Versicherungen trägt die Pächterin.

### § 13 – 2. Versicherungspflicht der Pächterin

Die Pächterin wird die für den Betrieb und

seinen Zweck erforderlichen Versicherungen abschließen, insbesondere:

- Betriebshaftpflichtversicherung;
- Betriebsunterbrechungsversicherung;
- Inventarversicherung.

## § 14 Auskunfts- und Informationspflichten

Die Pächterin stellt dem Verpächter folgende Informationen zur Verfügung:

Versorgungsvertrag, Vergütungsvereinbarung gemäß § 83 SGB XI, Vereinbarungen gemäß § 93 BSHG bzw. § 75 SGB XII

Verstößt die Pächterin trotz Abmahnung und Fristsetzung gegen die Pflicht zur Gewährung der vorgenannten Informationen, so hat er unter Ausschluss des Fortsetzungszusammenhangs für jeden Verstoß eine Vertragsstrafe von € 5.000,00 an den Verpächter zu zahlen, es sei denn, er hat den Verstoß nicht zu vertreten.

Ändert sich die Rechtsform der Verpächterin oder der Pächterin oder treten sonsti-

Informationspflichten der Pächterin	
<b>Quartals BWA und GuV-Basis (3, 6, 9, 12)</b>	Jeweils 20 Tage nach Quartalsende
<b>Belegungsstatistik (nach Pflegestufen)</b>	Monatlich, bis zum 20. Werktag des Folgemonates
<b>Personal in Vollzeitkräften nach Dienstarten anonymisiert (Soll/Ist-Vergleich)</b>	
<b>Anlassbezogene und allgemeine MDK-Prüfungen (Qualitätsprüfungen etc.)</b>	Information über Terminierung, zeitnahe Weitergabe der Protokolle und sofortige Weiterleitung der detaillierten Berichte, detaillierte Information über etwaige Auflagen
<b>Heimbegehungen durch die Heimaufsicht</b>	
<b>Andere gesetzlich legitimierte Prüfungen (Gewerbeaufsicht, Berufsgenossenschaft, Feuerwehr, Gesundheitsamt, etc.)</b>	
<b>Substantielle vertragliche Veränderungen mit wichtigen Vertragspartnern (Vergütungsvereinbarung mit Kostenträgern etc.)</b>	Zeitnahe Information an das Controlling
<b>Schließungsandrohung, -verfügung sowie Androhung und Verfügung eines Belegungsstopps</b>	unverzüglich
<b>Investitionsplan (Instandhaltung)/Budget</b>	Halbjährlich

ge Änderungen ein, die zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet werden müssen, ist dies dem jeweils anderen Teil unverzüglich mitzuteilen. Gleiches gilt für sonstige Änderungen und Umstände, die für dieses Pachtverhältnis wesentlich sind.

## § 15 Zutrittsrechte der Verpächterin

### § 15 – 1. Allgemeines Zutrittsrecht

Die Verpächterin oder ihre Beauftragten haben das Recht, nach vorheriger Ankündigung das Pachtobjekt zum Zwecke der Besichtigung in allen Teilen in Begleitung eines Beauftragten des Pächters während der Geschäftszeiten zu betreten.

### § 15 – 2. Besondere Zutrittsrechte

#### § 15 – 2.1. Gefahr in Verzug

In Fällen drohender Gefahr für Leib, Leben oder erhebliche Sachwerte darf die Verpächterin oder ihr Beauftragter den Pachtgegenstand jederzeit auch ohne vorherige Ankündigung oder Zustimmung der Pächterin betreten.

#### § 15 – 2.2. Arbeiten am Pachtgegenstand

Die Verpächterin darf Instandsetzungen, Instandhaltungsmaßnahmen und sonstige bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Pachtgegenstands oder zur Abwehr drohender Gefahren sowie zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung der Pächterin vornehmen. Solche Maßnahmen sind, wenn nicht erhebliche Gründe etwas anderes gebieten, regelmäßig innerhalb der in § 15 – 1. genannten Zeiten auszuführen.

#### § 15 – 2.3. Verkauf oder

##### Weiterverpachtung

Die Verpächterin darf den Pachtgegenstand im Falle der Beendigung des Pachtvertrags zwecks anderweitiger Verpachtung oder bei beabsichtigter Veräußerung jeweils mittwochs und freitags (ausgenommen gesetzliche Feiertage) nach Vorkündigung von zwei Tagen in der Zeit von 10:00 Uhr bis 17:00 Uhr betreten, um potentiellen Interessenten die Besichtigung zu ermöglichen.

### § 15 – 3. Rücksichtnahmegebot

Bei Ausübung der Zutrittsrechte haben die Verpächterin, ihre Beauftragten sowie sonstige auf Seiten der Verpächterin beteiligte Dritte auf den Betriebszweck Rück-

sicht zu nehmen und Belästigungen der Heimbewohner auf das absolut unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken. Insbesondere ist das Recht der Heimbewohner auf Unverletzlichkeit der Wohnung und Achtung der Privatsphäre zwingend zu beachten. Widerspricht ein Heimbewohner dem Betreten seiner Räumlichkeiten, ist dies zu respektieren, es sei denn, den Heimbewohner trifft in den Fällen des § 15 – 2.1. oder § 15 – 2.2. eine Duldungspflicht. Ferner werden die Zutrittsrechte insbesondere im Pflegebereich durch die Grundsätze der ärztlichen Schweigepflicht beschränkt. Danach kann, von Notfällen abgesehen, die Begehung solcher Räume nicht stattfinden, in denen medizinische Versorgung erfolgt oder die Raumausstattung Rückschlüsse auf das Gebrechen des Patienten zulässt.

## § 16 Vertragsbeginn und -ende

### § 16 – 1. Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt mit seiner beiderseitigen Unterzeichnung in Kraft.

### § 16 – 2. Laufzeit und Vertragsende

Der Vertrag endet nach 20 Jahren, gerechnet ab dem Ersten des Monats, der auf die Übergabe des Pachtgegenstands folgt. Mit Ablauf der vorgenannten Vertragsdauer endet das Pachtverhältnis, wenn nicht die Pächterin von ihrem Optionsrecht rechtzeitig Gebrauch macht. Wird von der Verlängerungsoption Gebrauch gemacht, endet der Vertrag mit Ablauf des letzten Optionszeitraums.

Die Verpächterin räumt der Pächterin ein einmaliges Optionsrecht auf fünf weitere Vertragsjahre ein. Die Pächterin muss die Option spätestens zwölf Monate vor Vertragsende schriftlich bei der Verpächterin eingehend geltend machen.

§ 545 BGB ist ausgeschlossen. Gibt die Pächterin den Pachtgegenstand nach Vertragsbeendigung nicht zurück, stehen der Verpächterin die Rechte des § 584 b BGB zu.

## § 17 Kündigungsrechte

### § 17 – 1. Ordentliche Kündigung

Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist unter Beachtung der Regelungen des § 16 dieses Vertrages ausgeschlossen.

### § 17 – 2. Außerordentliche Kündigung

Gemäß § 544 BGB kann jede Partei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung des Pachtgegenstandes das Pachtverhält-

nis außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen.

Die gesetzlichen Rechte einer jeden Partei zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

Insbesondere besteht das Recht der Verpächterin zur Kündigung des Vertrages wegen Zahlungsverzuges nach § 543 BGB, wenn die Pächterin mit der Entrichtung des Pachtzinses für zwei aufeinanderfolgende Termine oder mit einem Betrag, der dem Pachtzins für zwei Monate entspricht, in Verzug ist.

Die Verpächterin ist zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages ferner berechtigt wenn die zum Betrieb des Seniorenpflegeheimes erforderliche Erlaubnis von der Pächtern nicht beantragt oder von der Heimbehörde bestandskräftig zurückgenommen oder widerrufen worden ist, über das Vermögen der Pächterin ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen worden ist.

Die Pächterin kann den Vertrag ferner außerordentlich kündigen, wenn der Baubeginn (einschließlich Arbeiten an der bestehenden Bausubstanz) nicht spätestens bis zum 1. November 2007 erfolgt ist.

**Anmerkung:** Gem. Nachtrag 1 vom 28.11.2007/30.11.2007 i.V.m. Nachtrag 4 vom 14.07.2008/17.07.2008 ist der für das außerordentliche Kündigungsrecht der Pächterin maßgebliche späteste Baubeginn der 01.10.2008. Als Baubeginn wird der Beginn der Abbruchmaßnahme definiert. Dieser Termin wurde eingehalten; ein Recht zur außerordentlichen Kündigung entstand somit nicht.

## § 18 Vertragsbeendigung

### § 18 – 1. Rückgabe des Pachtgegenstands

Mit Beendigung dieses Vertrags – gleich aus welchem Rechtsgrund – hat die Pächterin den gesamten Pachtgegenstand wie er zu diesem Zeitpunkt steht und liegt mit allen Geschäftsunterlagen einschließlich aller Betriebsmittel an die insoweit zur Annahme verpflichtete Verpächterin zurückzugeben und dieser durch Übertragung der Leitungsmacht mittels Aushändigung aller ihr übergebenen Schlüssel unmittelbaren Eigenbesitz einzuräumen. Alle Verfügungsrechte der Pächterin über dann vorhandene Betriebsmittel enden zugunsten der Verpächterin.

# Pachtvertrag mit compassio



Der Pachtgegenstand muss sich in einem unter Berücksichtigung der Vertragsdauer und des Betriebszwecks ordnungsgemäßen Zustand befinden. Nach diesem Vertrag von der Pächterin geschuldete Schönheitsreparaturen, Instandsetzungen und Instandhaltungen müssen abgeschlossen sein.

Über die Rückgabe des Pachtgegenstands ist ein Protokoll anzufertigen, aus dem sich der Zustand des Pachtgegenstands zum Rückgabezeitpunkt ergibt.

## § 18 – 2. Übernahme des Heimbetriebes

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist die Verpächterin berechtigt, den laufenden Heimbetrieb zu übernehmen oder einen Dritten zur Übernahme zu benennen. Die Pächterin hat sich insbesondere im Verhältnis zu den Bewohnern und Mitarbeitern im Sinne der Fortführung des Pflegebetriebes konstruktiv zu verhalten und alle Handlungen zu unterlassen, die geeignet sind, die Übernahme oder die Fortführung zu verhindern oder zu beeinträchtigen. Die den Heimbetrieb übernehmende Verpächterin bzw. der übernehmende Dritte sind berechtigt Inventar, Einrichtungen und Betriebsmittel von der bisherigen Pächterin zum Buchwert, wie er in der Bilanz der Pächterin zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses auszuweisen wäre, zu übernehmen. Die Pächterin ist ohne Zustimmung der Verpächterin nicht berechtigt, notwendige Betriebsmittel, Inventar und Einrichtungen während oder nach Beendigung des Pachtverhältnisses zu entfernen. Dies gilt nicht für die Ersatzbeschaffung im Rahmen des ordnungsgemäßen Heimbetriebs. Auf Verlangen der Verpächterin hat die Pächterin bei Beendigung des Pachtverhältnisses dem Verpächter ein aktuelles und vollständiges Verzeichnis der vorhandenen notwendigen Betriebsmittel, des Inventars und der Einrichtungen zu übergeben. Können sich

die Parteien nicht einigen, welche Betriebsmittel, Inventar und Einrichtungen als notwendig für den ordnungsgemäßen Betrieb des Pflegeheims zu beurteilen sind, so ist diese Beurteilung von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einzuholen, der auf dem Gebiet der Medizintechnik in Bezug auf Pflegeeinrichtungen tätig sein muss. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, ist dieser auf Antrag der Pächterin von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennen. Die Entscheidung des Sachverständigen ist für beide Vertragsparteien verbindlich.

## § 19 Sicherheiten

Zur Absicherung etwaiger Ansprüche der Verpächterin übergibt die Pächterin eine Bankbürgschaft einer in Deutschland ansässigen Bank in Höhe von einer halben Jahrespacht. Die Laufzeit beginnt mit Übergabe des Pachtgegenstands. Das Ende der Laufzeit darf im Bürgschaftstext nicht befristet sein. Bei einer Belegungsquote von 80 % in einem Zeitraum von 3 aufeinanderfolgenden Monaten wird die Bürgschaft zurückgegeben.

Zur Sicherung der Ansprüche aus dem Pachtvertrag tritt die Pächterin an den dies annehmenden Verpächter sämtliche Forderungen gegen die Bewohner und die öffentlichen und privaten Pflegekassen ab. Der Verpächter wird von dieser Abtretung bei einem ordnungsgemäßen Verlauf des Pachtvertrages keinen Gebrauch machen. Solange der Verpächter von der Abtretung keinen Gebrauch macht, bleibt die Pächterin zur Geltendmachung der Forderungen im eigenen Namen berechtigt.

## § 20 Vertragsübertragung

Dem Verpächter steht das Recht zur Vertragsübertragung zu, wobei ein eventueller neuer Verpächter zugleich Eigentümer des Pachtgrundstückes sein muss.

## § 21 Schlussbestimmungen

### § 21 – 1. Nebenabreden

Über den Inhalt dieser Urkunde hinausgehende Nebenabreden sind nicht getroffen.

### § 21 – 2. Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags, seine einvernehmliche Aufhebung sowie Kündigungserklärungen bedürfen

gemäß §§ 581 Abs.2, 550 BGB zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Auch dieses Schriftformerfordernis kann nur schriftlich aufgehoben werden.

### § 21 – 3. Salvatorische Klausel

Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam, bleibt der Vertrag im übrigen bestehen. Die Parteien sind dann gegebenenfalls unter Rückgriff auf die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage verpflichtet, eine dem Sinn und Zweck der ungültigen Bestimmung entsprechende zulässige Vereinbarung zu treffen. Entsprechend ist bei nachträglich offenbar werdenden Vertragslücken zu verfahren.

### § 21 – 4. Gerichtsstand

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag, sowie über sein Zustandekommen und die Wirksamkeit dieser Gerichtsstandsvereinbarung ist Geretsried.

Neben dem Pachtvertrag wurde mit der Pächterin in einer Nebenabrede vom 18.07.2007 eine Eröffnungsunterstützung in Form einer 6-monatigen Pachtbefreiung vereinbart. Nachfolgend wird der Text der Nebenabrede zum Pachtvertrag wiedergegeben:

„Gemäß des unterzeichneten Pachtvertrages vom 18.07.2007 haben sich beide Parteien darauf geeinigt, dass die Pachtzahlungen gemäß dem Pachtvertrag § 8 Abs. 1 ab dem 7. Monat nach Übergabe der Alten- und Pflegeeinrichtung beginnen werden.“

Ferner wurde im Rahmen eines separaten Vertrages vom 18.07.2007, der dem Pachtvertrag als Anlage beigefügt wurde, die Gewährung eines verlorenen Zuschusses von der Verpächterin (nachfolgend Geber genannt) an die Pächterin (nachfolgend Empfänger genannt) vereinbart. Nachfolgend werden die wesentlichen textlichen Passagen des Vertrages über die Gewährung eines verlorenen Zuschusses wiedergegeben:

## §1 Präambel

### § 1 – 1. Vertragszweck

Der Geber wird auf dem Grundstück in Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Stra-

ße 16, ein Gebäude errichten und nach Fertigstellung an die Pächterin zum Zwecke des Betriebes einer Alten- und Pflegeeinrichtung im Sinne des Heimgesetzes verpachten. Die Parteien gehen von einer Bettenzahl von 135 aus.

Der Empfänger hat das Gebäude so einzurichten, dass die Alten- und Pflegeeinrichtung insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Heimbewohner betrieben werden kann und hinsichtlich der Qualität der Ausstattung gehobenen Ansprüchen im Verhältnis zu vergleichbaren Heimen der Altenpflege genügt.

### § 1 – 2. Beschaffung

Der Empfänger wird im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die gesamte für den Betrieb des Alten- und Pflegeheimes erforderliche Einrichtung beschaffen. Er wird diese Einrichtung den baulichen Erfordernissen entsprechend anliefern, aufstellen, einbauen und für den Abtransport der Verpackungen sorgen.

Als Inventar im Sinne dieses Vertrages gelten ausschließlich die Ausstattungsstücke, die vom Empfänger im Rahmen dieses Vertrages angeschafft und in Anlage 1 aufgenommen werden. Etwaige Ersatzbeschaffungen sowie die Instandhaltung des Inventars gemäß der Anlage 1 gehen zu Lasten des Empfängers.

### § 1 – 3. Wirtschaftlicher Zusammenhang der Verträge

Beide Parteien sind sich bewusst, dass der Vertrag über die Gewährung eines verlorenen Zuschusses nicht für sich allein gilt, sondern mit dem Pachtvertrag „stehen und fallen“ soll und diese Verträge in ihrer rechtlichen und wirtschaftlichen Verbindung Teile eines Gesamtgeschäftes bilden.

### § 1 – 4. Vertragsbestandteil

Diese Präambel ist Vertragsbestandteil und beschreibt zugleich die wesentliche Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

## § 2 Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist die Ausstattung des Gebäudes mit der für den Betrieb als Alten- und Pflegeeinrichtung mit 135 Betten erforderlichen Einrichtung durch den Empfänger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und die Gewährung eines

verlorenen Zuschusses hierzu durch den Geber.

Die Leistung des Empfängers umfasst die Beschaffung der gesamten Einrichtung, die Anlieferung und die Aufstellung bzw. den fachgerechten Einbau sowie den Abtransport des Verpackungsmaterials. Die Parteien haben sich über den Zeitpunkt der Anlieferung, die einzelnen anzuliefernden Inventargegenstände und die Anzahl abzustimmen.

Der Empfänger hat die Abwicklung des Rechnungs- und Zahlungsverkehrs unter Beachtung von Skontofristen vorzunehmen und eine Aufstellung der verwendeten Mittel mit den Netto- und Bruttobeträgen dem Geber zu übergeben. Er hat den Geber über alle die Einrichtung betreffenden wesentlichen Geschäftsvorfälle, Umstände, Vorkommnisse oder Maßnahmen zu informieren.

### § 2 – 1. Art, Beschaffenheit und Umfang der Leistung

Art, Beschaffenheit und Umfang der konkreten Ausstattung legt der Empfänger während der Vertragsabwicklung in Zusammenarbeit mit dem Geber nach Maßgabe des § 2.1 in einer gesonderten Anlage (Anlage 1) fest.

#### § 2 – 1.1. Grundsatz

Inventar im Sinne dieses Vertrags sind alle Gegenstände, die von der Kostengruppe 610 der DIN 276 (Juni 1993) umfasst und -kumulativ- für den konkreten Betrieb erforderlich sind.

#### § 2 – 1.2. Erforderliches Inventar, Investitionsliste

Als Auslegungshilfe, welches Inventar nach Auffassung beider Parteien für den konkreten Betrieb als Alten- und Pflegeeinrichtung mit 128 Betten erforderlich ist, dient die als Anlage 2 beigefügte Investitionsliste auf Basis von 128 Betten. Die Investitionsliste ist unverbindlich, sie stellt keine verbindliche Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis des Gebers dar. Der Umfang der zu entwickelnden Anlage 1 kann daher sowohl größer als auch kleiner sein als der Umfang der Investitionsliste.

#### § 2 – 1.3. Schnittstellen

Soweit bei der Ausführung der Ausstattung, insbesondere der Aufstellung und

dem fachgerechten Einbau des Inventars, Verantwortungsbereiche zwischen dem Geber und dem Empfänger abgegrenzt werden müssen, gilt Anlage 3 dieses Vertrags.

### § 2 – 2. Verfahren und Inhalt der Anlage 1 § 2 – 2.1. Erstellung der Anlage 1

Für die Erstellung der Anlage 1 soll hinsichtlich Qualität und Beschaffenheit des Inventars und Abweichungen von der Investitionsliste (Anlage 2) folgendes gelten:

#### § 2 – 2.1.1. Qualität

Die Qualitätsentscheidung hinsichtlich der in die Anlage 1 aufzunehmenden Gegenstände ist grundsätzlich Sache des Empfängers als künftiger Betreiber der Alten- und Pflegeeinrichtung.

Der Empfänger hat hierbei jedoch zu berücksichtigen, dass das Gebäude so einzurichten ist, dass das Wohn- und Pflegeheim insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Heimbewohner betrieben werden kann und hinsichtlich der Qualität der Ausstattung gehobenen Ansprüchen im Verhältnis zu vergleichbaren Heimen der Altenpflege genügt.

#### § 2 – 2.1.2. Erweiterter Umfang auf Initiative des Empfängers

Für den Fall, dass der Empfänger Gegenstände, die nicht in der Investitionsliste (Anlage 2) aufgeführt, aber für den konkreten Betrieb erforderlich sind und von der Kostengruppe 610 der DIN 276 (Juni 1993) erfasst werden, in die Anlage 1 aufnehmen will, erteilt der Geber bereits jetzt seine Zustimmung. Die Regelung über den Kostenrahmen unter § 3 bleibt hiervon unberührt. Eine darüber hinausgehende Aufnahme von Gegenständen in die Anlage 1 auf Initiative des Empfängers ist nur einvernehmlich – ggf. verbunden mit einer Veränderung des Kostenrahmens – möglich.

#### § 2 – 2.1.3. Erweiterter Umfang auf Initiative des Gebers

Für den Fall, dass der Geber Gegenstände, die nicht in der Investitionsliste aufgeführt sind, in die Anlage 1 aufnehmen will, muss der Empfänger der Aufnahme zustimmen, auch wenn hierdurch der Kostenrahmen nicht mehr eingehalten werden kann, soweit diese Gegenstände

# Pachtvertrag mit compassio

von der Kostengruppe 610 der DIN 276 (Juni 1993) erfasst werden und die Aufnahme für den konkreten Betrieb erforderlich ist. Eine darüber hinausgehende Aufnahme von Gegenständen in die Anlage 1 auf Initiative des Gebers ist nur einvernehmlich – ggf. verbunden mit einer Veränderung des Kostenrahmens – möglich.

## § 2 – 2.1.4. Verringerter Umfang auf Initiative des Empfängers

Für den Fall, dass der Empfänger Gegenstände, die nicht in der Investitionsliste aufgeführt sind, nicht in die Anlage 1 aufnehmen will, erteilt der Geber bereits jetzt seine Zustimmung. Soweit der Wegfall eines Gegenstands ersatzlos erfolgen soll, hat der Geber einen Anspruch auf Herabsetzung des Kostenrahmens.

## § 2 – 2.1.5. Verringerter Umfang auf Initiative des Gebers

Für den Fall, dass der Geber Gegenstände, die in der Investitionsliste aufgeführt sind, nicht in die Anlage 1 aufnehmen will, ist die Zustimmung des Empfängers erforderlich.

## § 2 – 2.2. Verringerter Umfang aufgrund einer Änderung der Bettenzahl

Sollte sich die Platzzahl verringern bzw. erhöhen, so reduziert bzw. erhöht sich der Kostenrahmen entsprechend den reduzierten bzw. hinzugekommenen vollstationären Wohn- und Pflegesätzen um EURO 8.700 je entfallenden bzw. zusätzlichen vollstationären Pflegeplatz auf Basis der ursprünglichen Einrichtungsplanung.

## § 2 – 4. Schiedsgutachter

Kommt im Einzelfall eine Einigung über die Merkmale, Zugehörigkeit zur Kostengruppe 610 der DIN 276 (Juni 1993) und/oder Erforderlichkeit für den konkreten Betrieb nicht zustande, sollen die Parteien einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen als Schiedsgutachter mit der Klärung beauftragen. Der Sachverständige muss auf dem Gebiet des Betriebs von Heimen im Sinne des Heimgesetzes tätig sein. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, ist dieser auf Antrag des Empfängers von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer oder einer Körperschaft aus dem Bereich des Gesundheitswesens zu benennen.

Die Entscheidung des Sachverständigen ist für beide Vertragsparteien verbindlich. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Gutachtens. Das Recht, die Entscheidung wegen offensichtlicher Unrichtigkeit oder Unbilligkeit anzugreifen, bleibt unberührt.

## § 3 Kostenrahmen

### § 3 – 1. Kostenrahmen

Für alle in diesem Vertrag genannten Verpflichtungen des Empfängers nach Maßgabe des § 2 (Vertragsgegenstand), insbesondere für die Beschaffung, die Aufstellung, den fachgerechten Einbau des Inventars und der Einrichtung sowie den Abtransport von Verpackungsmaterial steht dem Empfänger ein Kostenrahmen in Höhe von

**€ 8.700 x 135 Betten = € 1.174.500**

zur Verfügung. Damit sind alle Kosten inkl. der MwSt. abzudecken.

Dies entspricht bei 135 vorgesehenen vollstationären Plätzen einem Betrag von € 8.700 je vollstationärem Wohn- und Pflegeplatz inkl. der gesetzlichen MwSt.

### § 3 – 1.1. Anpassung des Kostenrahmens

Eine Anpassung des Kostenrahmens kann ausgehend von den Grundlagen der Preisermittlung in den Fällen § 2 – 2.1.2. Satz 3, § 2 – 2.1.3. Satz 2, § 2 – 2.1.4 und § 2 – 2.2. erfolgen.

### § 3 – 1.2. Zur Verfügung Stellung des Kostenrahmens

Der Geber gewährt, dem Empfänger einen verlorenen Zuschuss in Höhe des Kostenrahmens. Der Empfänger ist verpflichtet, den Zuschuss ausschließlich dazu zu verwenden, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erfüllen.

Der verlorene Zuschuss wird vom Geber nach Maßgabe des folgenden Zahlungsplanes zur Verfügung gestellt.

- 20 % vier Monate vor dem Bezugsfertigstellungstermin
- 30 % zwei Monate vor dem Bezugsfertigstellungstermin
- 40 % nach Einigung der Parteien über die Übereinstimmung der Lieferung, der Aufstellung und des Einbaues des Inventars und der Einrichtung mit diesem Vertrag
- 10 % nach Beseitigung der bei der Einigung der Parteien über die Übereinstimmung der Lieferung, der Auf-

stellung und des Einbaues des Inventars und der Einrichtung mit dem Vertragszwecke dieses Vertrages festgestellten Mängel

Der vorgesehene Bezugsfertigstellungstermin ist der 1. September 2009. Sollte die Übergabe des Pachtobjektes am 1. September 2009 nicht erfolgen können, so verschieben sich die genannten Zahlungsziele entsprechend der tatsächlichen Übergabe, wenn es der Empfänger zu vertreten hat, dass die Übergabe nicht am 1. September 2009 stattfinden kann und/oder eine Zahlung nicht bereits erfolgt ist.

Die ersten beiden Beträge des Kostenrahmens sind erst zur Zahlung fällig, wenn der Empfänger dem Geber eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe der jeweiligen Rate übergeben hat, in der die Bank auf die Einrede der Vorausklage, der Aufrechnung und der Anfechtung verzichtet. Die Bürgschaft darf nicht den Vorbehalt enthalten, dass sich die Bank durch Hinterlegung von der Bürgschaftsverpflichtung befreien kann. Die Bürgschaft ist nach Abnahme des gesamten Inventars und der Einrichtung durch den Geber an den Empfänger zurückzugeben.

## § 3 – 2. Übermaß des verlorenen Zuschusses

Erfüllt der Empfänger alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu einem Betrag (inkl. MwSt.), der den Kostenrahmen nicht ausschöpft, verzichtet der Geber schon jetzt auf Rückzahlung der Differenz.

## § 4 Versicherung

Für alle am Bau tätigen Unternehmer wird seitens des Gebers eine Versicherung gegen unvorhergesehene Beschädigungen oder Zerstörungen der Baubestandteile abgeschlossen. Die Versicherung umfasst auch die Gegenstände der Anlage 1, die auf Veranlassung des Empfängers durch Einrichtungsfirmen geliefert und aufgestellt worden sind.

## § 5 Ablieferung Einigung

Die Einigung der Parteien über die Übereinstimmung der Lieferung, der Aufstellung und des Einbaues des Inventars und der Einrichtung mit diesem Vertrag kann erst erfolgen, wenn der Empfänger seine Verpflichtung aus diesem Vertrag erfüllt



hat. Einigungen über Teilleistungen sind ausgeschlossen. Durch die Parteien festgestellte Mängel und noch fehlende Leistungen des Empfängers werden in einem vom Geber, Empfänger und Lieferanten gemeinsam zu erstellenden Protokoll aufgeführt.

## § 6 Termine

**§ 6 – 1. Übergabe des Pachtgegenstandes**  
Unverbindlicher Richttermin für die Übergabe des Pachtgegenstands ist der 1. September 2009.

Im Sinne einer verbindlichen Vertragsfrist wurde im Pachtvertrag festgelegt, dass die Übergabe spätestens am 01.02.2010 zu erfolgen hat.

## § 6 – 2. Erbringung der Leistung

### § 6 – 2.1. Voraussichtlicher Terminplan

Der Geber hat dem Empfänger bis spätestens 4 Monate vor in Aussicht genommener Fertigstellung einen voraussichtlichen Terminplan über die notwendigen Einbauten und Anlieferungen der einzelnen Positionen der Anlage 1 vorzugeben, um ein nahtloses Einfügen in die Restbauabwicklung zu gewährleisten. Diese voraus-

sichtliche Terminplanung wird der Empfänger an die einzelnen Hersteller weitergeben.

### § 6 – 2.3. Verbindlicher Terminplan

Bis spätestens 2 Monate vor Übergabe des Pachtgegenstands hat der Geber dem Empfänger einen verbindlichen Terminplan bis zur Übergabe des Pachtgegenstands mitzuteilen. Diesen Terminplan wird der Empfänger zur Grundlage der Anlieferungsvereinbarungen mit den einzelnen Lieferanten machen.

### § 6 – 2.4. Anlieferung

Anlieferung von Teilen des Inventars oder des ganzen Inventars vor den im Terminplan festgelegten Zeitpunkten ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher vorheriger Erlaubnis des Gebers zulässig.

## § 7 Verpflichtung

Die Empfänger handelt ausschließlich in seinem Namen. Er verpflichtet sich jedoch, dem Geber über alle im Zusammenhang mit der Durchführung der Einrichtung und Ausstattung anfallenden Kosten Nachweis über die Kosten zu liefern.

## § 8 Sicherungsübereignung

Der Empfänger ist verpflichtet, während der Dauer des Pachtverhältnisses das bewegliche und fest eingebaute Inventar auf seine Kosten insoweit instand zu halten und zu ersetzen soweit dies für einen ordnungsgemäßen Betrieb notwendig ist.

Der Empfänger übereignet dem Geber zur Sicherung aller derzeitigen und zukünftigen Ansprüche aus dem Pachtvertrag das gesamte im Rahmen dieses Vertrages angeschaffte bewegliche und unbewegliche Inventar (Einrichtung und Ausstattung).

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses – gleich aus welchem Grund – ist der Geber bzw. ein von ihm zu benennender Dritter berechtigt, Inventar, Einrichtungen und Betriebsmittel vom Empfänger zum Buchwert, wie er in der Bilanz des Empfängers zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses auszuweisen wäre, zu übernehmen.



Hier entsteht für Sie das

## Seniorenheim Haus Elisabeth Eröffnung Herbst 2009

Unsere Leistungen im Überblick:

- 135 Wohnplätze
- Dauer- und Kurzzeitpflege
- Seniorentreff-Café und offener Mittagstisch
- hauseigene Küche und Wäscherei

Es entstehen rund 100-130 neue Arbeitsplätze.  
Beratung und Information unter

**Telefon 0731 409690**

compassio GmbH & Co. KG,  
Syrinstraße 35, 89073 Ulm

compassio

Bauherr:

**Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG**

vertreten durch:

**ILG Fonds GmbH**, Landsberger Str. 439, 81241 München

Dieses Seniorenheim wird durch einen Immobilienfonds finanziert. An diesem Immobilienfonds können Sie sich beteiligen. Mehr Infos unter [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de) oder Telefon 089 88 96 98 58

ILG

# Finanzierung

Die Finanzierung des Grundstückskaufpreises inkl. Erwerbsnebenkosten und der Baukosten sowie der vereinbarten Zinsvorauszahlung in Höhe von insgesamt € 10.735.100 ist gesichert. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

- a) langfristiges Bankdarlehen € 7.100.000
  - b) kurzfristiges Bankdarlehen € 3.155.000
  - c) Darlehen der ILG € 480.100
- 
- € 10.735.100**

**Die Darlehensaufnahme erfolgt ausschließlich in EURO. Das in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Bankdarlehensverträge ursprünglich vorgesehene Recht zur Übertragung der Kreditforderung und/oder des wirtschaftlichen Risikos (z. B. zum Zweck der Verbriefung) wurde im Vertrag nach Verhandlung gestrichen.**

Der Aufnahme der nachfolgenden Darlehen und die daraus resultierende Zinsbindung erfolgte bereits Ende 2007. Dies ist auf den frühzeitigen Grundstückserwerb zurückzuführen.

**a) Langfristige Bankdarlehen über € 7.100.000**

Am 06.11./09.11.2007 wurde von der Fonds KG ein Darlehensvertrag „mit veränderlichem Zins“ zuzüglich Kreditmarge in Höhe von € 7.100.000 mit einer deutschen Bank geschlossen. Die Abrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Die Darlehensmittel werden in zwei Einzeldarlehen über € 4.860.000 und € 2.240.000 zur Verfügung gestellt.

Um den „veränderlichen Zins“ langfristig abzusichern, wurden am 09.11.2007 drei Zinstauschgeschäfte (Swapvereinbarungen / Forward Swap) über € 7.100.000 abgeschlossen.

Dabei wurde jeweils ein Festzinssatz gegen einen variablen Zinssatz getauscht. Der variable Zinssatz zuzüglich Marge aus diesen Swapvereinbarungen gleicht den Zinssatz der Darlehen „mit veränderlichem Zins“ inklusive der vereinbarten Kreditmarge jeweils aus. Die Systematik der Zahlungsströme wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Die Bank, mit der der Darlehensvertrag mit veränderlichem Zins abgeschlossen wurde, ist gleichzeitig Swappartner.

aa) 13.11.2007 – 31.12.2012  
Diese erste Swapvereinbarung sieht eine Zinsvorauszahlung von 5% der Darlehenssumme, also € 355.000 zum 13.11.2007 vor.

Der vereinbarte Festzinssatz für die erste Swapperiode beträgt – unter Berücksichtigung der Vorabzahlung – inklusive der vereinbarten Kreditmarge 4,34% p.a. nominal.

Der vereinbarte Zahlungsplan entspricht einem annuitätischen Darlehen mit einer Eingangstilgung von 1,0% p.a. ab dem 01.01.2009.

bb) 31.12.2012 -31.12.2015  
Die zweite Swapvereinbarung nimmt den Darlehensrest der ersten Swapvereinbarung auf. Der Festzinssatz für die zweite Swapperiode beträgt inklusive der vereinbarten Kreditmarge 5,54% p.a.

cc) 31.12.2015 – 30.12.2022  
Die dritte Swapvereinbarung nimmt wiederum den Darlehensrest der zweiten Swapvereinbarung auf. Der Festzinssatz für die dritte Swapperiode beträgt inklusive der vereinbarten Kreditmarge 6,05% p.a. Der Darlehensrest zum 30.12.2022 beträgt € 5.583.040.

dd) 30.12.2022 – 31.12.2024  
Für diesen Zeitraum wird eine Fortgeltung

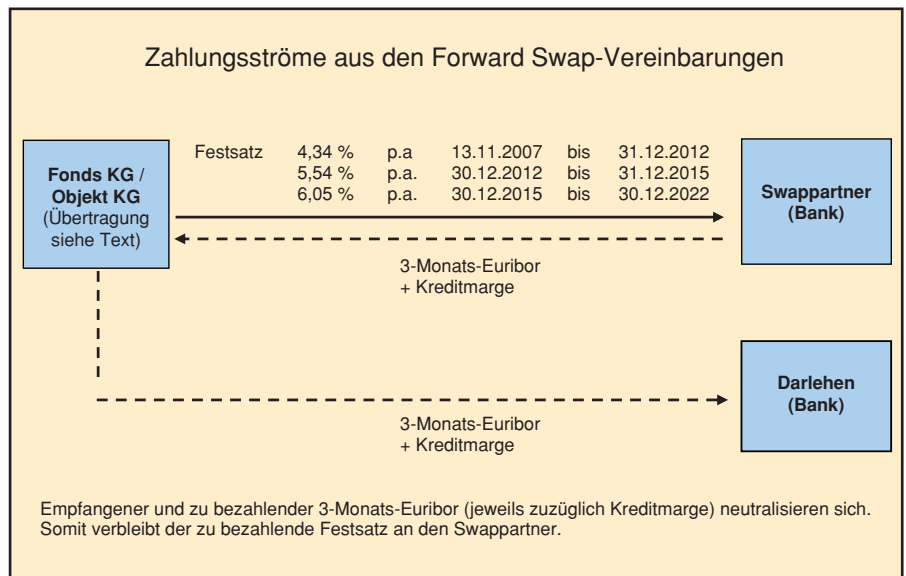
des Zinssatzes aus der dritten Swapvereinbarung von 6,05% p.a. unterstellt.

Für die Gewährung des Kredits und die nachfolgend dargestellte Darlehensübertragung wurde ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von € 28.000 vereinbart.

Die Darlehen „mit veränderlichem Zins“ können von der Fonds KG jederzeit (z.B. bei einer Veräußerung der Immobilie) mit einer Frist von 1 Monat zum jeweiligen Quartalsende gekündigt werden. Gleichzeitig können die Swapvereinbarungen börsentäglich zum aktuellen Marktwert aufgelöst werden. Mögliche Marktwertveränderungen, die sich aus veränderten Zinsstrukturen ergeben, führen entweder zu Zahlungsverpflichtungen oder Erstattungsansprüchen. Diese spiegeln somit ein ansonsten abzurechnendes Vorfälligkeitsentgelt wider.

Durch diese vertragliche Regelung ist jedoch kein Vorfälligkeitsentgelt auf die zukünftige Kreditmarge (=Gewinn der Bank) zu bezahlen.

Das Recht der Bank zur ordentlichen Kündigung der Darlehen „mit veränderlichem Zins“ ist bis zum 31.12.2015 ausgeschlossen. Die Bereitstellung der langfristigen Darlehen bis zum 31.12.2015 erfolgt mit dem Verständnis, dass eine Prolongation um weitere 7 Jahre (bis 31.12.2022) erfolgen kann, soweit die Objektqualität und die Beleihungsrelationen zu diesem Zeitpunkt weiterhin den Anforderungen der Bank genügen.



Die Darlehen wurden in voller Höhe am 13.11.2007 valutiert

Mit Wirkung zum 30.06.2009 werden der Darlehensvertrag und die Swapvereinbarungen von der Fonds KG auf die Objekt KG übertragen. Die Objekt KG und die Fonds KG haben darüber hinaus vereinbart, dass sie sich so stellen, als ob die Übertragung bereits zum 01.01.2009 wirksam geworden wäre.

#### **b) Kurzfristiges Bankdarlehen der Fonds KG über € 3.155.000**

Ebenfalls am 06.11/09.11.2007 wurde ein Kontokorrentkreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von € 3.155.000 zwischen der Fonds KG und der Bank abgeschlossen. Dieser hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2009.

Mit diesem Kredit soll im Wesentlichen die Kapitaleinzahlungsverpflichtung der Fonds KG bei der Objekt KG in Höhe von € 4.120.000 erfüllt werden.

Der hierfür vereinbarte Zinssatz beträgt 1,10%-Punkte p.a. über dem Refinanzierungssatz der Bank (1-Monats-Euribor).

#### **c) Darlehen der ILG an die Fonds KG über bis zu € 480.100**

Die ILG hat der Fonds KG ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von bis zu € 480.100 zugesagt. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Darlehen aufgrund des Platzierungsverlaufes nicht in Anspruch genommen wird. Ein eventuell in Anspruch genommener Darlehensbetrag ist mit 5,0% p.a. zu verzinsen und bis 30.12.2009 befristet.

Das kurzfristige Darlehen gem. b) und das Darlehen der ILG gemäß c) werden sukzessive aus noch zu platzierendem Gesellschaftskapital zurückgeführt, wobei hierfür 90% aus dem platzierten Gesellschaftskapital zur Verfügung stehen. Dabei wird das Darlehen der ILG erst zurückgeführt, wenn das Darlehen gem. b) vollständig zurückgeführt wurde.

#### **Sicherheiten:**

Die Besicherung der unter a) und b) dargestellten Darlehen erfolgt durch

- Grundschulden von insgesamt € 10.255.000 zu Lasten des Objektgrundstücks in Geretsried
- Abtretung der Rechte und Ansprüche

aus Miet- und Pachtverträgen mit sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Mietern/Pächtern des Beleihungsobjektes

- Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den Werkverträgen für die Gewerke Rohbau, Elektro und Heizung/Lüftung/Sanitär
- Verpfändung der Ansprüche aus Zinssicherungsgeschäften mit der Bank
- Verpfändung eines Guthabens in Höhe von € 7.100.000 (Anmerkung: dieses reduziert sich sukzessive durch Bezahlung von Bauleistungen)
- Selbstschuldnerische Bürgschaft der ILG Fonds GmbH, Herrn Uwe Hauch und Dr. Günter Lauerbach in Höhe von € 3.155.000 (Sicherheit nur für das Darlehen gem. b)

Das Darlehen der ILG ist nicht abgesichert.

Die ILG hat sich darüber hinaus bereit erklärt, soweit erforderlich auch weitere im Zusammenhang mit der Objektrealisierung notwendige Ausgaben kostenfrei zwischenzufinanzieren, soweit diese nicht ohnehin von ihr aufgrund der Kosten- und Herstellungsgarantie zu übernehmen sind.

# Finanz- und Investitionspläne der Objekt KG und Fonds KG bis 30.04.2010 (Prognose)

## Erläuterungen zu den Finanz- und Investitionsplänen

Der aggregierte Finanz- und Investitionsplan enthält zusammengefasst die Werte der Objekt KG und der Fonds KG.

<sup>1)</sup> Diese Positionen sind vertraglich fixiert. Alle anderen Werte können sich ändern und hätten dann Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve.

<sup>2)</sup> In diesen Kostenpositionen sind nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten. Sowohl bei der Fonds KG als auch bei der Objekt KG sind 100% der Vorsteuern als nicht abzugsfähig berücksichtigt.

<sup>3)</sup> Aufgrund der wirtschaftlich zum 01.01.2009 erfolgten Übertragung des Darlehens und der damit verbundenen Swapvereinbarungen sind diese Positionen zeitanteilig auf die Objekt KG und die Fonds KG aufgeteilt. Bei der Fonds KG handelt es sich deshalb um Zinsen vom 13.11.2007 bis 31.12.2008. Die Leistung der Zinsvorauszahlung führt zu reduzierten Nominalzinsen bis zum 30.12.2012. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

<sup>4)</sup> Die aufgrund von Kapitaleinzahlungen der Fonds KG bei der Objekt KG von dieser bezahlten Ausschüttungen an die Fonds KG (2009: T€ 82,06; 2010: T€ 113,80) stellen bei der Fonds KG Beteiligungserlöse (2009: T€ -82,06; 2010: T€ -113,80) dar, die wiederum in gleicher Höhe an die Zeichner der Fonds KG ausgeschüttet werden. Dieser Teilbetrag stellt damit bei der Fonds KG einen durchlaufenden Posten dar.

<sup>5)</sup> Hierbei handelt es sich um die Bewirtschaftungskosten vom 01.11.2009–30.04.2010.

<sup>6)</sup> Diese Position beinhaltet Vergütungen an den Anbieter. Der kalkulierte Gesamtnutzen des Anbieters nach Fremdkosten beläuft sich auf ca. T€ 390,70.

<sup>7)</sup> Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen 12,50% des vermittelten Eigenkapitals (Gesamthöhe der Provision T€ 650,00). Die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, ein mit dem Anbieter verbundenes Unternehmen, erhält für die Eigenkapitalbeschaffung die oben genannte Provision abzüglich aller Provisionen, die aus Verträgen der Fonds KG entstehen, die diese mit weiteren Vertriebspartnern schließt. Dabei erhält jeder Vertriebspartner eine individuell vereinbarte Provision, im Einzelfall jedoch maximal 12,5% des vermittelten Eigenkapitals.

<sup>8)</sup> Auf das Gesellschaftskapital der Neukommanditisten wird ein Agio (Abwicklungsgebühr) von 5% erhoben, das für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals verwendet wird und in der Kostenposition Beschaffung Gesellschaftskapital enthalten ist.

<sup>9)</sup> Hierin sind die Drittkosten der Herstellung

	Objekt KG		Fonds KG	
	T €	T €	T €	T €
<b>A. Mittelverwendung</b>				
<b>1. Aufwand für den Erwerb des Grundstücks und die Herstellung der Immobilie einschl. Nebenkosten</b>				
Beteiligung			4.120,00 <sup>11)</sup>	
Grundstück <sup>1)</sup>	2.300,00		–	
Baukosten <sup>1)2)</sup>	6.795,00		–	
Einrichtungszuschuss <sup>2)</sup>	1.174,50		–	
Grunderwerbsteuer <sup>1)</sup>	80,50		–	
Notar <sup>1)2)</sup>	11,90		–	
Grundbuch <sup>1)</sup>	18,20		–	
		10.380,10		4.120,00
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>				
<b>2.1 Vergütungen</b>				
Platzierungsgarantie <sup>1)6)</sup>	–		385,70	
Verwaltung <sup>1)2)6)</sup>	–		5,95	
Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>1)7)8)</sup>	–		650,00	
Prospektherstellung <sup>1)2)9)</sup>	–		41,65	
Anderkontenführung <sup>1)2)</sup>	–		5,95	
		–		1.089,25
<b>2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage</b>				
Gutachten <sup>1)2)</sup>	–		29,75	
Eintragung Handelsregister	–		8,00	
Unvorhergesehenes, Sonstiges <sup>2)</sup>	39,23		13,76	
Zinsvorauszahlung <sup>1)3)</sup>	276,62		78,38	
Bankbearbeitungsgebühr <sup>1)</sup>	–		28,00	
Zwischenfinanzierung Fremdkapital <sup>3)</sup>	485,03		69,50	
		800,88		226,39
<b>3. Sonstiges</b>				
Ausschüttungen 2009 <sup>4)</sup>	85,74		6,36	
Ausschüttungen 01.01.–30.04.2010 <sup>4)</sup>	113,80		–	
Bewirtschaftung 2009 <sup>2)5)</sup>	11,37		–	
Bewirtschaftung 01.01.–30.04.2010 <sup>2)5)</sup>	15,93		–	
		226,84		6,36
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	97,18	97,18	20,00	20,00
<b>Gesamtaufwand <sup>10)</sup></b>		<b>11.505,00</b>		<b>5.462,00</b>
<b>B. Mittelherkunft</b>				
<b>1. Eigenkapital</b>				
Gesellschaftskapital <sup>1)</sup>	4.120,00 <sup>11)</sup>		5.200,00	
Abwicklungsgebühr <sup>8)</sup>	–		260,00	
Alt-/Gründungsgesellschafter <sup>1)</sup>	285,00	4.405,00	2,00	5.462,00
<b>2. Fremdkapital</b>				
Langfristiges Fremdkapital <sup>1)3)</sup>	7.100,00	7.100,00	–	0,00
<b>Gesamtkapital</b>		<b>11.505,00</b>		<b>5.462,00</b>

des Prospektes und weiterer Informationsmaterialien enthalten. Die Abrechnung läuft über den Anbieter. Er trägt Kostenüberschreitungen bei der Prospektherstellung, Kostenüberschreitungen stehen ihm zu. Es wird davon ausgegangen, dass der kalkulierte Wert tatsächlich anfällt.

<sup>10)</sup> Die unter 1. aufgeführten Erwerbsnebenkosten (ohne Kosten für die Bestellung und Eintra-

gung der Grundschulden, die Werbungskosten darstellen) wurden quotale auf Grundstück und Gebäude aufgeteilt; ebenso die unter 2.1 aufgeführten Vergütungen.

Bei den unter 2.2 aufgeführten Nebenkosten der Vermögensanlage stellen die Kosten für die Eintragung in das Handelsregister, die Zinsvorauszahlungen, die Bankbearbeitungsgebühr und die Zwischenfinanzierungszinsen sofort abziehbare Werbungskosten dar, wohingegen

# Aggregierter Finanz- und Investitionsplan bis 30.04.2010 (Prognose)

	Aggregation		in % des Gesamt- aufwandes	in % des Eigen- kapitals inkl. Agio (T€ 5.747,00)	in € je m² BGF (7.796 m²)
A. Mittelverwendung	T€	T€			
<b>1. Aufwand für den Erwerb des Grundstücks und die Herstellung der Immobilie einschl. Nebenkosten</b>					
Beteiligung <sup>11)</sup>					
Grundstück <sup>1)</sup>	2.300,00		17,90 %	40,02 %	
Baukosten <sup>1)2)</sup>	6.795,00		52,89 %	118,24 %	
Einrichtungszuschuss <sup>2)</sup>	1.174,50		9,14 %	20,44 %	
Grunderwerbsteuer <sup>1)</sup>	80,50		0,63 %	1,40 %	
Notar <sup>1)2)</sup>	11,90		0,09 %	0,21 %	
Grundbuch <sup>1)</sup>	18,20		0,14 %	0,32 %	
		10.380,10	80,80 %	180,62 %	1.331,46
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>					
<b>2.1. Vergütungen</b>					
Platzierungsgarantie <sup>1)6)</sup>	385,70		3,01 %	6,71 %	
Verwaltung <sup>1)2)6)</sup>	5,95		0,05 %	0,10 %	
Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>1)7)8)</sup>	650,00		5,06 %	11,31 %	
Prospektherstellung <sup>1)2)9)</sup>	41,65		0,32 %	0,72 %	
Anderkontenführung <sup>1)2)</sup>	5,95		0,05 %	0,10 %	
		1.089,25	8,48 %	18,95 %	139,72
<b>2.2. Nebenkosten der Vermögensanlage</b>					
Gutachten <sup>1)2)</sup>	29,75		0,23 %	0,52 %	
Eintragung Handelsregister	7,00		0,05 %	0,12 %	
Unvorhergesehenes, Sonstiges <sup>2)</sup>	53,00		0,41 %	0,92 %	
Zinsvorauszahlung <sup>1)3)</sup>	355,00		2,76 %	6,18 %	
Bankbearbeitungsgebühr <sup>1)</sup>	28,00		0,22 %	0,49 %	
Zwischenfinanzierung Fremdkapital <sup>3)</sup>	554,53		4,32 %	9,65 %	
		1.027,28	8,00 %	17,88 %	131,77
<b>3. Sonstiges</b>					
Ausschüttungen 2009 <sup>4)</sup>	92,10		0,72 %	1,60 %	
Ausschüttungen 01.01.–30.04.2010 <sup>4)</sup>	113,80		0,89 %	1,98 %	
Bewirtschaftung 2009 <sup>2)5)</sup>	11,37		0,09 %	0,20 %	
Bewirtschaftung 01.01.–30.04.2010 <sup>2)5)</sup>	15,93		0,12 %	0,28 %	
		233,19	1,82 %	4,06 %	29,91
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	117,18	117,18	0,91 %	2,04 %	15,03
<b>Gesamtaufwand <sup>10)</sup></b>	<b>12.847,00</b>	<b>12.847,00</b>	<b>100,00 %</b>	<b>233,54 %</b>	<b>1.647,90</b>
<b>B. Mittelherkunft</b>					
<b>1. Eigenkapital</b>					
Gesellschaftskapital Fonds KG <sup>1)</sup>	5.200,00 <sup>11)</sup>		40,48 %	90,48 %	
Abwicklungsgebühr <sup>8)</sup>	260,00		2,02 %	4,52 %	
Alt-/Gründungsgesellschafter <sup>1)</sup>	287,00	<b>5.747,00</b>	2,23 %	4,99 %	
<b>2. Fremdkapital</b>					
Langfristiges Fremdkapital <sup>1)3)</sup>	7.100,00	<b>7.100,00</b>	55,27 %	123,54 %	
<b>Gesamtkapital</b>	<b>12.847,00</b>	<b>12.847,00</b>	<b>100,00 %</b>	<b>233,54 %</b>	

alle anderen Positionen quotal auf Grundstück und Gebäude aufgeteilt wurden. Die Bewirtschaftungskosten in Position 3 stellen sofort abziehbare Werbungskosten dar. Insgesamt summieren sich die Werbungskosten auf T€ 890,85.

<sup>11)</sup> Bei der Aggregation wird die Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG, die gleichzeitig Eigenkapital bei der Objekt KG darstellt, konsolidiert und bleibt deshalb außer Ansatz.

Der Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Fondsimmobilie einschließlich der Erwerbsnebenkosten in Höhe von T€ 10.380,10 beträgt das 12,66-fache der Eingangsjahresmiete. Die Vergütungen in Ziffer 2.1 in Höhe von T€ 1.089,25 betragen 1,33 Jahresmieten. Die Nebenkosten der Vermögensanlage (ohne Zinsvorauszahlung, weil diese niedrigere Zinsen bewirkt, und ohne Liquiditätsreserve, aber mit Zwischenfinanzie-

rungszinsen und anteiligen Bewirtschaftungskosten) und Sonstige Kosten in Höhe von T€ 905,47 betragen 1,10 Jahreseingangsmieten. Das bedeutet, dass sich die Neukommanditisten zum 15,10-fachen der Jahreseingangsmieten am Objekt beteiligen.

# Prognoserechnungen

## Objekt KG für die Jahre 2010 bis 2024

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>A. Liquiditätsentwicklung</b>								
Mieteinnahmen	546,5	819,8	819,8	819,8	832,1	869,2	869,2	869,2
Zinseinnahmen	3,0	4,7	5,5	6,8	6,2	5,4	5,2	4,6
<b>= Summe Einnahmen (1)</b>	<b>549,5</b>	<b>824,5</b>	<b>825,3</b>	<b>826,6</b>	<b>838,3</b>	<b>874,6</b>	<b>874,4</b>	<b>873,8</b>
Annuität	252,8	379,1	379,1	464,3	464,3	464,3	500,6	500,6
Reparaturaufwand	6,7	10,2	10,4	10,6	22,1	22,5	22,9	23,4
Nebenkosten	8,1	12,4	12,7	12,9	13,1	13,4	13,6	13,9
Prüfungs-/Jahresabschlußkosten	1,2	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0
Verwaltungskosten	15,9	24,4	24,4	24,4	24,8	25,9	25,9	25,9
<b>= Summe Ausgaben (2)</b>	<b>284,6</b>	<b>428,0</b>	<b>428,4</b>	<b>514,1</b>	<b>526,2</b>	<b>528,1</b>	<b>565,0</b>	<b>565,8</b>
<b>Liquiditätsüberschuß (1) – (2)</b>	<b>264,9</b>	<b>396,5</b>	<b>396,8</b>	<b>312,4</b>	<b>312,1</b>	<b>346,6</b>	<b>309,4</b>	<b>308,0</b>
<b>Ausschüttung</b>								
<b>– Fonds KG</b>	<b>212,9</b>	<b>319,9</b>	<b>319,9</b>	<b>319,9</b>	<b>319,9</b>	<b>319,9</b>	<b>319,9</b>	<b>319,9</b>
– Andere Kommanditisten	14,7	22,1	22,1	22,1	22,1	22,1	22,1	22,1
<b>= kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 30.04.2010: T€ 97,2)</b>	<b>134,5</b>	<b>189,0</b>	<b>243,8</b>	<b>214,2</b>	<b>184,3</b>	<b>188,9</b>	<b>156,3</b>	<b>122,3</b>
<b>B. Fremdkapital</b>								
Stand Jahresende	6.952,5	6.873,8	6.791,7	6.701,7	6.606,7	6.506,3	6.397,0	6.280,8
in % des Ursprungsdarlehens (Stand 30.04.2010: T€ 7.009,3)	97,92%	96,81%	95,66%	94,39%	93,05%	91,64%	90,10%	88,46%
in % der Gesamtinvestitionskosten (Objekt KG + Fonds KG: T€ 12.847)	55,68%	55,05%	54,39%	53,67%	52,91%	52,10%	51,23%	50,30%
<b>C. Steuerliches Ergebnis</b>								
Summe Einnahmen	549,5	824,5	825,3	826,6	838,3	874,6	874,4	873,8
./. Summe Ausgaben (ohne Haftungsvergütung)	283,6	427,0	427,4	513,1	525,2	527,1	564,0	564,8
./. Abschreibung	222,3	222,3	222,3	222,3	222,3	222,3	222,3	222,3
+ Tilgung (in Ausgaben enthalten)	50,2	78,7	82,1	89,9	95,0	100,4	109,4	116,1
./. Aufwand Finanz- und Investitionsplan	-117,2							
<b>= steuerliches Ergebnis</b>	<b>-23,4</b>	<b>253,8</b>	<b>257,6</b>	<b>181,0</b>	<b>185,8</b>	<b>225,6</b>	<b>197,5</b>	<b>202,8</b>
Anteiliges steuerliches Ergebnis								
– Andere Kommanditisten	-1,5	16,4	16,7	11,7	12,0	14,6	12,8	13,1
<b>– Fonds KG</b>	<b>-21,9</b>	<b>237,4</b>	<b>241,0</b>	<b>169,3</b>	<b>173,8</b>	<b>211,0</b>	<b>184,7</b>	<b>189,7</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

## Annahmen/Erläuterungen:

Die Prognoserechnung beruht zum Teil auf Annahmen (Inflationsentwicklung, Reparaturen und Nebenkosten), 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 Prognoserechnung und schlagen sich damit auch in den hier zugrundegelegten Liquiditäts- und steuerlichen Ergebnissen nieder.

Die Prognoserechnung beginnt mit der Pachtzahlung zum 01.05.2010. Der Zeitraum vom 01.01.–30.04.2010 ist im Finanz- und Investitionsplan berücksichtigt.

### 1. Mietentwicklung/Mieteinnahmen

Die Miete/Pacht ist wertgesichert. Die Indexklausel des Pachtvertrages ist dem Abschnitt „Pachtvertrag mit compassio“ zu entnehmen.

Die Inflationsrate wurde durchgängig mit 2,00 % 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 2,03 % p.a. Bezüglich der Auswirkungen hiervon abweichender Inflationsraten verweisen wir auf den Abschnitt „Die Risiken“, sowie auf den Abschnitt „Sensitivitätsanalyse“.

Angesichts der Langfristigkeit des Pachtvertrages und der guten Bonität der einzigen Pächterin wird auf die Berücksichtigung eines Mietausfallwagnisses verzichtet.

### 2. Zinseinnahmen

Die Anlage der Liquiditätsreserve und unterjährig vorhandener liquider Mittel erwirtschaftet Guthabenzinsen. Dabei wurde für eine langfristige

stige Geldanlage von T€ 50 von 2010–2024 und von T€ 50 von 2011–2014 in börsengängige Papieren ein Zinssatz von 3,0% p.a. unterstellt.

Für die über die langfristige Anlage hinausgehende Liquiditätsreserve und die unterjährig zur Verfügung stehenden Mittel aus den Mieten wurde in den Jahren 2010 bis 2012 ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,5% p.a., in den Jahren 2013 bis 2024 ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,0% p.a. unterstellt. Die kurzfristige Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt soweit möglich bei der Luxemburger Filiale einer deutschen Großbank; ebenso die langfristige Geldanlage in börsengängigen Papieren. In beiden Fällen entfällt die Erhebung und Abführung der Abgeltungssteuer an der Quelle. Die Fortgeltung dieser derzeit geltenden Regelung wurde unterstellt. Die langfristige Kapitalanlage setzt voraus, dass während der Anlagedauer die genannten Beträge nicht zur Erfüllung von Ver-

2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	kumuliert T€
869,2 3,9	891,0 3,4	921,6 3,3	921,6 3,4	921,6 3,5	921,6 3,5	954,0 3,7	12.846,1 66,1
<b>873,1</b>	<b>894,4</b>	<b>924,9</b>	<b>925,0</b>	<b>925,1</b>	<b>925,1</b>	<b>957,7</b>	<b>12.912,3</b>
500,6	500,6	500,6	500,6	500,6	500,6	500,6	6.909,0
23,9	24,4	24,8	25,3	25,8	26,4	26,9	306,2
14,1	14,4	14,7	15,0	15,2	15,5	15,8	205,0
2,1	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	30,3
25,9	26,5	27,4	27,4	27,4	27,4	28,4	381,8
<b>566,5</b>	<b>567,9</b>	<b>569,7</b>	<b>570,5</b>	<b>571,3</b>	<b>572,1</b>	<b>574,0</b>	<b>7.832,2</b>
<b>306,6</b>	<b>326,5</b>	<b>355,2</b>	<b>354,5</b>	<b>353,8</b>	<b>353,0</b>	<b>383,7</b>	<b>5.080,0</b>
<b>319,9</b>	<b>319,9</b>	<b>325,5</b>	<b>325,5</b>	<b>329,6</b>	<b>329,6</b>	<b>339,9</b>	<b>4.741,8</b>
22,1	22,1	22,5	22,5	22,8	22,8	23,5	328,0
<b>86,9</b>	<b>71,3</b>	<b>78,5</b>	<b>85,1</b>	<b>86,5</b>	<b>87,1</b>	<b>107,4</b>	
6.157,5	6.026,6	5.887,5	5.739,8	5.583,0	5.416,5	5.239,7	
86,73%	84,88%	82,92%	80,84%	78,63%	76,29%	73,80%	
49,31%	48,26%	47,15%	45,97%	44,71%	43,38%	41,96%	
873,1	894,4	924,9	925,0	925,1	925,1	957,7	12.912,3
565,5	566,9	568,7	569,5	570,3	571,1	573,0	7.817,2
222,3	222,3	222,3	222,3	222,3	222,3	222,3	3.334,9
123,3	131,0	139,1	147,7	156,8	166,5	176,8	1.763,0
<b>208,6</b>	<b>236,1</b>	<b>273,0</b>	<b>280,9</b>	<b>289,3</b>	<b>298,1</b>	<b>339,2</b>	<b>3.405,9</b>
13,5	15,3	17,7	18,2	18,7	19,3	21,9	220,4
<b>195,1</b>	<b>220,8</b>	<b>255,3</b>	<b>262,7</b>	<b>270,6</b>	<b>278,9</b>	<b>317,3</b>	<b>3.185,6</b>

Gewährleistungsansprüche 0,15% p.a. angesetzt. Die angesetzten Werte sind mit 2% jährlich indexiert.

#### 5. Nebenkosten

Aufgrund des Pachtvertrages sind alle Nebenkosten außer der Grundsteuer vom Mieter zu tragen. Die vom Vermieter zu tragende Grundsteuer wurde mit T€ 11 p.a. geschätzt und mit jährlich 2% indexiert berechnet. Außerdem ist in dieser Position die Haftungsvergütung für die Komplementärin in Höhe von T€ 1 p.a. enthalten.

#### 6. Prüfungs-/Abschlusskosten

Für das Jahr 2010 sind T€ 1,79 inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer vorgesehen, die sich ab dem Jahr 2011 um 2% jährlich erhöhen. Hierüber besteht bereits eine Rahmenvereinbarung mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

#### 7. Verwaltungskosten

Der Inhalt des Dienstleistungsvertrages, den die Objekt KG mit der ILG abgeschlossen hat, ist dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ zu entnehmen.

Die Verwaltungskosten betragen 2,5 % der tatsächlich erzielten jährlichen Mieteinnahmen (zuzüglich nicht abzugsfähiger Vorsteuer). Sie sind in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig. Auch bei dieser Position ist die nicht abzugsfähige Vorsteuer berücksichtigt.

#### 8. Ausschüttungen

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich.

#### 9. Abschreibung

Die Abschreibung des Gebäudes erfolgt mit 2% p.a.. Die Gewährung des verlorenen Zuschusses für die Einrichtung des Pflegeheimes wird über die Vertragslaufzeit des Pachtvertrages mit 5% p.a. abgeschrieben. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen.

pflüchtungen benötigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die kalkulierte Risikovorsorge (Reparaturaufwand) und die über die festgelegten Beträge hinausgehende vorhandene Liquidität jederzeit für die Erfüllung derartiger Verpflichtungen ausreichen. Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, könnte jederzeit eine vollständige oder teilweise Veräußerung der festverzinslichen Papiere zur Beschaffung zusätzlicher flüssiger Mittel erfolgen; allerdings mit Auswirkungen auf den erzielten Erlös. Bei den kalkulierten Zinseinnahmen besteht die Möglichkeit, dass aufgrund der zukünftigen Kapitalmarktlage abweichende Einnahmen erzielt werden.

#### 3. Annuität / Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt T€ 7.100. Die jeweilig zu bezahlenden Festzinsen und der Tilgungsverlauf bis zum 30.12.2022 ergeben sich aus den 3 Swapvereinbarungen. Für den Zeit-

raum vom 01.01.2023 – 31.12.2024 wird ein Zinssatz von 6,05% p.a. unterstellt. Das Darlehen wird ab dem 01.01.2009 mit einer Eingangstilgung von 1,0% p.a. annuitätisch zurückgeführt. Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2024 beträgt T€ 1.860,27, wodurch sich ein kumulierter Darlehensrestbetrag von 73,80% des Ursprungsdarlehens ergibt. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

#### 4. Instandhaltung / Revitalisierung

Beim Pflegeheim Geretsried handelt es sich um einen Neubau. Für alle beauftragten Arbeiten ist eine Gewährleistungszeit von 5 Jahren (für das Dach von 10 Jahren) vereinbart

Für die Instandhaltung wurden 0,30% p.a. des mit T€ 6.400 unterstellten Neubauwertes (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer) angesetzt. Bis 31.12.2013 wurden aufgrund der bestehenden

# Prognoserechnungen

## Fonds KG für die Jahre 2010 bis 2024

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>A. Liquiditätsentwicklung</b>								
Liquiditätszufluss aus Beteiligungen	319,3 <sup>1)</sup>	319,9	319,9	319,9	319,9	319,9	319,9	319,9
Zinseinnahmen	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
<b>= Summe Einnahmen (1)</b>	<b>319,6</b>	<b>320,2</b>	<b>320,2</b>	<b>320,3</b>	<b>320,3</b>	<b>320,3</b>	<b>320,3</b>	<b>320,3</b>
Nebenkosten	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Prüfungs-/Jahresabschlußkosten	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1
Verwaltungskosten	4,8	4,9	4,9	4,9	5,0	5,2	5,2	5,2
<b>= Summe Ausgaben (2)</b>	<b>7,6</b>	<b>7,7</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>7,9</b>	<b>8,2</b>	<b>8,2</b>	<b>8,3</b>
<b>Liquiditätsüberschuß (1) – (2)</b>	<b>312,0</b>	<b>312,4</b>	<b>312,4</b>	<b>312,5</b>	<b>312,4</b>	<b>312,1</b>	<b>312,1</b>	<b>312,0</b>
<b>Ausschüttung</b>								
– Kommanditisten	312,1	312,1	312,1	312,1	312,1	312,1	312,1	312,1
<b>Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)</b>								
	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>
<b>= kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 31.12.2009: T€ 20)</b>	<b>19,9</b>	<b>20,2</b>	<b>20,5</b>	<b>20,8</b>	<b>21,0</b>	<b>21,0</b>	<b>20,9</b>	<b>20,8</b>
<b>B. Steuerliches Ergebnis</b>								
Zinseinnahmen	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
./. Summe Ausgaben (ohne Haftungsvergütung)	6,6	6,7	6,8	6,8	6,9	7,2	7,2	7,3
./. Abschreibung	20,7	20,7	20,7	20,7	20,7	20,7	20,7	20,7
= Steuerliches Ergebnis aus Fonds KG	–27,0	–27,2	–27,2	–27,1	–27,2	–27,5	–27,5	–27,6
+ Steuerliches Ergebnis aus Beteiligung	–21,9	237,4	241,0	169,3	173,8	211,0	184,7	189,7
<b>= Steuerliches Ergebnis</b>	<b>–48,9</b>	<b>210,2</b>	<b>213,8</b>	<b>142,2</b>	<b>146,5</b>	<b>183,5</b>	<b>157,2</b>	<b>162,1</b>
Vorgetragene Verluste (per 31.12.2009: –T€ 1.087,6)	–1.136,5	–926,3	–712,5	–570,3	–423,8	–240,3	–83,1	0,0
<b>Zu versteuerndes Ergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>79,0</b>
<b>in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,5%</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

## Annahmen/Erläuterungen:

Die Prognoserechnung beruht zum Teil auf Annahmen (z. B. Inflationsentwicklung), 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 Prognoserechnung und schlagen sich damit auch in den hier zu Grunde gelegten Liquiditäts- und steuerlichen Ergebnissen nieder.

### 1. Liquiditätszufluss aus Beteiligungen

Die von der Objekt KG an die Fonds KG geleisteten Ausschüttungen stellen bei der Fonds KG Beteiligungserlöse (Einkunftsart Vermietung und Verpachtung) dar. Im Jahr 2010 stammen

T€ 212,9 Ausschüttungen/Beteiligungserlöse aus der Prognoserechnung der Objekt KG. Der Differenzbetrag von T€ 106,4 ist im Finanz- und Investitionsplan der Objekt KG berücksichtigt.

### 2. Zinseinnahmen

Aus der Liquiditätsreserve und der Anlage unterjährig vorhandener Mittel wurden in den Jahren 2010 bis 2012 durchschnittliche Zinserträge von 1,5% p.a., in den Jahren 2013 bis 2024 durchschnittliche Zinserträge von 2,0% p.a. unterstellt.

### 3. Nebenkosten

Diese Position beinhaltet die Haftungsvergütung des Komplementärs in Höhe von T€ 1 p.a.

### 4. Prüfungs-/ Abschlusskosten

Für das Jahr 2009 sind T€ 1,5 vertraglich vereinbart, die sich danach ab dem Jahr 2010 um 2% jährlich erhöhen.

### 5. Verwaltungskosten

Auf der Ebene der Fonds KG wird eine vertraglich vereinbarte Verwaltungsgebühr in Höhe von 0,5% p.a. der tatsächlich erzielten Mieteinnahmen der Objekt KG erhoben. Hinzu kommt die nicht abzugsfähige Vorsteuer.

### 6. Ausschüttungen

Die Liquiditätsüberschüsse der Fonds KG werden an die Gesellschafter monatlich ausgeschüttet, wobei möglichst eine Glättung der



2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	kumuliert T€
319,9 0,4	319,9 0,4	325,5 0,4	325,5 0,5	329,6 0,7	329,6 0,9	339,9 1,2	4.848,3 7,3
<b>320,3</b>	<b>320,3</b>	<b>325,9</b>	<b>326,0</b>	<b>330,3</b>	<b>330,5</b>	<b>341,1</b>	<b>4.855,6</b>
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	15,0
2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	31,5
5,2	5,3	5,5	5,5	5,5	5,5	5,7	77,9
<b>8,3</b>	<b>8,5</b>	<b>8,7</b>	<b>8,7</b>	<b>8,8</b>	<b>8,8</b>	<b>9,1</b>	<b>124,4</b>
<b>312,0</b>	<b>311,8</b>	<b>317,2</b>	<b>317,3</b>	<b>321,5</b>	<b>321,6</b>	<b>332,0</b>	<b>4.731,1</b>
312,1	312,1	312,1	312,1	312,1	312,1	312,1	4.681,8
<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>90,00%</b>
<b>20,7</b>	<b>20,4</b>	<b>25,4</b>	<b>30,6</b>	<b>40,0</b>	<b>49,5</b>	<b>69,3</b>	
0,4	0,4	0,4	0,5	0,7	0,9	1,2	7,3
7,3	7,5	7,7	7,7	7,8	7,8	8,1	109,4
20,7	20,7	20,7	20,7	20,7	20,7	20,7	310,7
-27,6	-27,8	-28,0	-27,9	-27,8	-27,7	-27,6	-412,8
195,1	220,8	255,3	262,7	270,6	278,9	317,3	3.185,6
<b>167,4</b>	<b>193,0</b>	<b>227,3</b>	<b>234,8</b>	<b>242,7</b>	<b>251,2</b>	<b>289,6</b>	<b>2.772,7</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>167,4</b>	<b>193,0</b>	<b>227,3</b>	<b>234,8</b>	<b>242,7</b>	<b>251,2</b>	<b>289,6</b>	<b>1.685,1</b>
<b>3,2%</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>32,4%</b>

Ausschüttungen erreicht werden soll. Als „Puffer“ dient die Liquiditätsreserve.

#### 7. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis der Gesellschafter setzt sich aus den Zinseinnahmen, der Summe der Ausgaben und den Abschreibungen (gem. Ergänzungsbilanz) zusammen. Zu diesem steuerlichen Ergebnis der Fonds KG wurde das steuerliche Ergebnis aus der Objekt KG addiert, so dass sich das steuerliche Ergebnis der Kommanditisten ergibt.

Sowohl auf Ebene der Fonds KG, als auch aus der Beteiligung an der Objekt KG fällt bis zum 31.12.2009 kumuliert ein vorzutragendes steuer-

liches Ergebnis von insgesamt -T€ 1.087,6 an. Dieses vorzutragende negative steuerliche Ergebnis wird laufend mit dem positiven steuerlichen Ergebnis der jeweiligen Jahre saldiert, so dass erstmals im Jahr 2017 ein Teil des steuerlichen Ergebnisses zu versteuern ist. Ab dem Jahr 2018 unterliegt das vollständige steuerliche Ergebnis der Besteuerung.

# Prognoserechnungen

## Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2024

Das Grundstück der Objekt KG kann wie andere vergleichbare Immobilien am Markt für gewerbliche Rendite-Immobilien veräußert werden.

An diesem Markt werden Rendite-Immobilien üblicherweise zu einem Vielfachen der jeweiligen Jahresnettomieteinnahmen gehandelt. Die Höhe des jeweiligen erzielbaren Vielfachen hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Zu diesen zählen

unter anderem die dann herrschenden Kapitalmarktverhältnisse, die anhaltende Vermietung bzw. Vermietbarkeit der Immobilie, die erwartete Mietentwicklung usw. Als Vielfaches wurde bei der Immobilie der Objekt KG das 13,0-fache der Gesamtjahresnettomiete unterstellt.

Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Gesamtjahresnettomiete im Jahr 2025.

Der Fonds KG stehen die anteiligen Liquiditätszuflüsse nach Veräußerung quotal entsprechend ihres Gesellschaftsanteils an der Objekt KG zu.

Nach derzeitiger Rechtslage unterliegt der Liquiditätszufluss aus der Veräußerung unter bestimmten Voraussetzungen nicht der Einkommensteuer. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer IV. verwiesen.

## Prognose eines möglichen Liquiditätszuflusses aus der Veräußerung der Immobilie

Vielfaches	13,0
	X €
<b>Gesamtjahresnettomiete 2025</b>	<b>977.114</b>
= Veräußerungserlös	12.702.488
– Restverbindlichkeit aus der langfristigen Finanzierung	– 5.239.729
+ Liquiditätsreserve der Objekt KG Ende 2024	107.378
– Nebenkosten der Veräußerung <sup>1)</sup>	<u>– 127.025</u>
= Liquiditätszufluss nach Veräußerung	7.443.112
<b>Anteil der Fonds KG 93,53 %</b>	<b>6.961.548</b>
+ Liquiditätsreserve der Fonds KG Ende 2024	<u>69.331</u>
= Liquiditätszufluss der Gesellschafter nach Veräußerung	7.030.880
<b>= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000</b>	<b>135.157</b>

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

## Verkauf von Fondsimmobilien der ILG

### ILG Fonds Nr. 15, Höchberg, 9.916 m<sup>2</sup>



Laufzeit / Jahre	Miete p. a. in T€	Einkaufs-/ Verkaufsfaktor	Einkaufs-/ Verkaufspreis in T€
1987 – 2006	569,7 1.112,7 <sup>1)</sup>	12,74 14,59	7.260,3 16.236,1 <sup>1)</sup>
<b>20</b>	<b>+457,0</b>	<b>+1,85</b>	<b>+9.024,2<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> inklusive Modernisierungsaufwand von T€ 6.437,5, der über eine höhere Miete vergütet wurde

### ILG Fonds Nr. 21, Köthen, 12.185 m<sup>2</sup>



Laufzeit / Jahre	Miete p. a. in T€	Einkaufs-/ Verkaufsfaktor	Einkaufs-/ Verkaufspreis in T€
1993 – 2006	1.130,6 1.204,1	12,50 12,32	14.217,9 14.837,6
<b>13</b>	<b>+73,5</b>	<b>-0,18</b>	<b>+619,7</b>

### ILG Fonds Nr. 22, Stendal, 24.795 m<sup>2</sup>



Laufzeit / Jahre	Miete p. a. in T€	Einkaufs-/ Verkaufsfaktor	Einkaufs-/ Verkaufspreis in T€
1994 – 2006	2.249,7 2.397,4	12,75 12,50	28.683,5 29.972,2
<b>12</b>	<b>+147,7</b>	<b>-0,25</b>	<b>+1.288,7</b>

### ILG Fonds Nr. 23, Plauen, 29.331 m<sup>2</sup>



Laufzeit / Jahre	Miete p. a. in T€	Einkaufs-/ Verkaufsfaktor	Einkaufs-/ Verkaufspreis in T€
1995 – 2007	2.750,9 <sup>1)</sup> 2.954,1	13,48 14,45	37.068,7 42.700,0 <sup>2)</sup>
<b>12</b>	<b>+203,2</b>	<b>+0,97</b>	<b>+5.631,3</b>

<sup>1)</sup> Durchschnittsmiete der ersten 3 Jahre wegen Mietstaffel

<sup>2)</sup> inklusive Revitalisierungsbeitrag von T€ 3.650, der aus der angesparten Liquiditätsreserve geleistet wurde

# Prognoserechnungen

## Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) für die Jahre 2009 bis 2024

	unterstellter Kapitaleinzahlungstermin <b>30.09.09</b>			persönlicher Steuersatz: 45 % zuzüglich 5,50 % Solidaritätszuschlag bis 2013			
	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+) €	zuzurechnende steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) <sup>3)</sup> €	Steuerzahlung (-) erstattung (+) <sup>4)</sup> €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>5)</sup> €	in % des effektiven Kapitaleinsatzes %	kumulierte Kapitalbindung €
<b>Initialphase</b>	2009	-105.000 <sup>1)</sup>	0	0	-105.000		
	2009	1.333 <sup>2)</sup>	0	0	1.333		
	2009	-103.667	0	0	-103.667 <sup>6)</sup>	-100,00%	-103.667
<b>Bewirtschaftungsphase</b>	2010	6.000	0	0	6.000	5,79%	-97.667
	2011	6.000	0	0	6.000	5,79%	-91.667
	2012	6.000	0	0	6.000	5,79%	-85.667
	2013	6.000	0	0	6.000	5,79%	-79.667
	2014	6.000	0	0	6.000	5,79%	-73.667
	2015	6.000	0	0	6.000	5,79%	-67.667
	2016	6.000	0	0	6.000	5,79%	-61.667
	2017	6.000	1.519	-684	5.316	5,13%	-56.350
	2018	6.000	3.219	-1.448	4.552	4,39%	-51.799
	2019	6.000	3.710	-1.670	4.330	4,18%	-47.468
	2020	6.000	4.370	-1.966	4.034	3,89%	-43.435
	2021	6.000	4.513	-2.031	3.969	3,83%	-39.466
	2022	6.000	4.666	-2.100	3.900	3,76%	-35.566
2023	6.000	4.828	-2.173	3.827	3,69%	-31.738	
2024	6.000	5.568	-2.506	3.494	3,37%	-28.244	
<b>Summe</b>	2010 – 2024	90.000	32.394	-14.577	75.423	72,76%	
<b>Saldo</b>	<b>2009 – 2024</b>	<b>-13.667</b>	<b>32.394</b>	<b>-14.577</b>	<b>-28.244</b>	<b>-27,24%</b>	
<b>unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2024</b>		<b>135.157<sup>7)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135.157<sup>7)</sup></b>	<b>130,38%</b>	<b>135.157</b>
<b>Vermögenszuwachs insgesamt</b>		<b>121.491</b>		<b>-14.577</b>	<b>106.913</b>	<b>103,13%</b>	<b>106.913</b>
Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR) p. a. <b>nach Steuern<sup>9)</sup></b>				<b>6,37%<sup>8)</sup></b>			

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

### Fußnoten:

<sup>1)</sup> Der nominelle Kapitaleinsatz inkl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000.

<sup>2)</sup> Ausschüttungssatz 2009: 4,0 % p.a. bis 31.10.2009, 6,0 % p.a. ab 01.11.2009 bezogen auf die Kommanditbeteiligung zeitanteilig je vollem Monat nach Kapitaleinzahlung (unterstellter Einzahlungstermin: 30.09.2009).

<sup>3)</sup> Aufgrund vorzutragender steuerlicher Verluste unter Berücksichtigung der abweichenden Ergebnisverteilung (vgl. „Rechtliche Grundlagen“) ist den Gesellschaftern bis einschließlich 2016 kein steuerliches Ergebnis zuzurechnen. Erstmals im Jahr 2017 unterliegt ein Teil des steuerlichen Ergebnisses, ab dem Jahr 2018 das vollständige steuerliche Ergebnis der Versteuerung.

<sup>4)</sup> Die Berechnung der Steuererstattung/-zahlung erfolgte für die Einkünfte aus Kapitalvermögen und für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu den o.g. Steuersätzen un-

ter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von jeweils 5,5 % in den Jahren 2009–2013. Die Effekte der Abgeltungssteuer werden wegen marginaler Auswirkungen nicht berücksichtigt, d.h. die Kapitaleinkünfte werden nicht nur einer Besteuerung von 25 % unterworfen, allerdings werden anteilig darauf anfallende Werbungskosten auch als abziehbar behandelt.

<sup>5)</sup> Die Liquidität nach Steuern ermittelt sich aus Ausschüttungen abzüglich Steuerzahlungen.

<sup>6)</sup> Der effektive Kapitaleinsatz im Jahr 2009 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Ausschüttung.

<sup>7)</sup> Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 13,0-fachen der für das Jahr 2025 prognostizierten Nett Jahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehenden Seiten).

<sup>8)</sup> Bei der Ermittlung der Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR) wur-

den folgende zinswirksame Zahlungsströme unterstellt:

Kapitaleinzahlung zum 30.09.2009; Steuerzahlungen jeweils zum 30.06. des Folgejahres; Ausschüttungen mit 1/12 der Jahresausschüttung jeweils zum 25. eines Monats.

Für vom 30.09.2009 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 Wiederanlage frei gewordenen Kapitals zum internen Zinsfuß, wenn kein Kapi-

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+) €	zuzurechnende steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) <sup>3)</sup> €	persönlicher Steuersatz: 30 % zuzüglich 5,50 % Solidaritätszuschlag bis 2013				kumulierte Kapitalbindung €	für beide Steuersätze anteiliges Fremdkapital €
			Steuer zahlung (-) erstattung (+) <sup>4)</sup> €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>5)</sup> €	in % des effektiven Kapital- einsatzes %			
2009	-105.000	0	0	-105.000				
2009	1.333	0	0	1.333				
2009	-103.667	0	0	-103.667	-100,00%	-103.667 <sup>6)</sup>	126.358	
2010	6.000	0	0	6.000	5,79%	-97.667	125.003	
2011	6.000	0	0	6.000	5,79%	-91.667	123.589	
2012	6.000	0	0	6.000	5,79%	-85.667	122.112	
2013	6.000	0	0	6.000	5,79%	-79.667	120.495	
2014	6.000	0	0	6.000	5,79%	-73.667	118.787	
2015	6.000	0	0	6.000	5,79%	-67.667	116.982	
2016	6.000	0	0	6.000	5,79%	-61.667	115.015	
2017	6.000	1.519	-456	5.544	5,35%	-56.123	112.927	
2018	6.000	3.219	-966	5.034	4,86%	-51.088	110.710	
2019	6.000	3.710	-1.113	4.887	4,71%	-46.201	108.356	
2020	6.000	4.370	-1.311	4.689	4,52%	-41.512	105.855	
2021	6.000	4.513	-1.354	4.646	4,48%	-36.866	103.200	
2022	6.000	4.666	-1.400	4.600	4,44%	-32.266	100.381	
2023	6.000	4.828	-1.449	4.551	4,39%	-27.714	97.387	
2024	6.000	5.568	-1.670	4.330	4,18%	-23.385	94.208	
2010 – 2024	90.000	32.394	-9.718	80.282	77,44%			
<b>2009 – 2024</b>	<b>-13.667</b>	<b>32.394</b>	<b>-9.718</b>	<b>-23.385</b>	<b>-22,56%</b>			
	<b>135.157<sup>7)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135.157</b>	<b>130,38%</b>	<b>135.157</b>		
	<b>121.491</b>		<b>-9.718</b>	<b>111.772</b>	<b>107,82%</b>	<b>111.772</b>		
Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR) p. a. <b>nach Steuern<sup>9)</sup></b>			<b>6,58%<sup>8)</sup></b>					

tal mehr gebunden ist. Der interne Zinsfuß stellt also nicht die Verzinsung auf die ursprüngliche Einlage dar, die in der Regel niedriger ist. Der interne Zinsfuß ist der kritische Zinssatz, für den die Summe aller mit dem 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. Gegebenenfalls unterschiedliche Risiken finden keine Berücksichtigung.

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

Lediglich nach der prognostizierten Beendigung der Gesellschaft im Jahr 2024 nach der Veräußerung der Immobilie und bei Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses sowie bei Verkauf des Gesellschaftsanteils besteht eine 5-jährige Nachhaftung in Höhe von 10% der Pflichteinlage. Im Falle der Beendigung der Gesellschaft entfällt die Nachhaftung, wenn

alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft aus dem Veräußerungserlös zurückgeführt werden.

Bei den in den Jahren 2009 bis 2012 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich in voller Höhe um Kapitalrückzahlungen, ohne dass hierdurch allerdings eine Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB entsteht, da nur 10% der Pflichteinlage als Haftsumme im Handelsregister eingetragen werden. Bei den Ausschüttungen im Jahr 2013 handelt es sich teilweise, danach ausschließlich um Gewinnausschüttungen.

Die wiedergegebenen Beträge der Jahre 2009 bis 2024 beruhen überwiegend auf vertraglich fixierten Parametern. Soweit die Ergebnisse der einzelnen Jahre auf Prognosen und Annahmen beruhen, kumulieren sich die hieraus resultierenden Unsicherheiten in der Summenzeile.

# 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>	1,60 % p. a.	2,00 % p. a.	2,40 % p. a.
Summe Ausschüttungen 2009–2024 <sup>2)</sup>	87.433	91.333	95.733
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	122.626	135.157	135.658
Saldo Steuerzahlungen /-Erstattungen 2009–2024	-12.865	-14.577	-16.567
Vermögenszuwachs	92.147	106.913	109.824
Rendite p. a. nach Steuern <sup>4)</sup>	5,75 %	6,37 %	6,52 %
<b>2. Anschlussfinanzierung</b>			
Veränderung von Marge bzw. Zinssatz nach jeweiligem Ablauf der vertraglichen Bindung um +/- 20 % <sup>5)</sup>			
Summe Ausschüttungen 2009–2024 <sup>2)</sup>	86.733	91.333	95.133
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	136.249	135.157	135.176
Saldo Steuerzahlungen /-Erstattungen 2009–2024	-12.999	-14.577	-16.296
Vermögenszuwachs	104.984	106.913	109.014
Rendite p. a. nach Steuern <sup>4)</sup>	6,27 %	6,37 %	6,46 %
<b>3. Instandhaltung</b>			
Veränderung der Kostenposition Instandhaltung um +/- 20 %			
Summe Ausschüttungen 2009–2024 <sup>2)</sup>	90.033	91.333	92.333
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	135.364	135.157	135.304
Saldo Steuerzahlungen /-Erstattungen 2009–2024	-14.085	-14.577	-15.093
Vermögenszuwachs	106.312	106.913	107.544
Rendite p. a. nach Steuern <sup>4)</sup>	6,34 %	6,37 %	6,40 %
<b>4. Veräußerungserlös<sup>6)</sup></b>			
Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete um +/- 20 %	10,4-fache	13,0-fache	15,6-fache
Summe Ausschüttungen 2009–2024 <sup>2)</sup>	91.333	91.333	91.333
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	89.937	135.157	180.378
Saldo Steuerzahlungen /-Erstattungen 2009–2024	-14.577	-14.577	-14.577
Vermögenszuwachs	61.693	106.913	152.134
Rendite p. a. nach Steuern <sup>4)</sup>	4,40 %	6,37 %	7,88 %
<b>5. Anschlussvermietung<sup>6)</sup></b>			
<b>6. Zusammentreffen der wesentlichen Einflussfaktoren<sup>7)</sup></b>			
	<b>Negativ-szenario</b>	<b>Annahmen der Ergebnisprojektion</b>	<b>Positiv-szenario</b>
1. Inflationsrate	-20 %		+20 %
2. Anschlussfinanzierung	-20 %		+20 %
3. Instandhaltung	+20 %		-20 %
4. Verkaufserlös (Vielfaches)	-20 %		+20 %
Summe Ausschüttungen 2009–2024 <sup>2)</sup>	81.733	91.333	100.683
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	81.052	135.157	181.064
Saldo Steuerzahlungen /-Erstattungen 2009–2024	-10.804	-14.577	-18.836
Vermögenszuwachs	46.981	106.913	157.912
Rendite p. a. nach Steuern <sup>4)</sup>	3,54 %	6,37 %	8,09 %

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

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, Anschlussfinanzierung, Instandhaltung und Veräußerungserlös) 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 Verrin-

gerung 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 Einkünfte 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 +/-20% ändern.

Abschließend wird die Auswirkung des Zusammentreffens aller dargestellten Veränderungen auf das Fondsergebnis dargestellt. Der Anbieter geht vom Standardszenario aus. Mit der Angabe der Auswirkungen bei möglichen Veränderungen wesentlicher Einflussfaktoren soll dem Anleger die Möglichkeit gegeben werden, 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.

#### Fußnoten:

Wegen der Vergleichbarkeit mit der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung auf Seite 58/59 wurden die selben Annahmen getroffen. Es wurde eine Kapitaleinzahlung zum 30.09.2009 unterstellt.

1) Inflationsrate: Die im Prospekt unterstellte Inflationsrate beträgt 2,00% p.a. Dieser Wert wird um +/- 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 Veränderungen 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 eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2024“ (S. 56) 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 2009 bis 2024“ mit einem Steuersatz von 45% (S. 58/59).

Auf die dort dargestellten Berechnungen inkl. der Erläuterungen, insbesondere zur Methode des internen Zinsfußes (IRR) wird verwiesen.

5) Für die Anschlussfinanzierung ist eine Veränderung der Kreditmarge um +/- 20 % ab dem Jahr 2016 und

eine Veränderung des Zinssatzes um +/- 20% in den Jahren 2023 und 2024 unterstellt.

6) Es besteht ein Mietvertrag bis zum Jahr 2024. Eine Darstellung der Veränderung der Miete für den Fall einer Anschlussvermietung um +/- 20% im Prognosezeitraum ist deshalb nicht notwendig.

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

# Steuerliche Grundlagen

## I. Vorbemerkung

Im folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dargestellt. Sie beruhen auf der aktuellen Rechtslage und berücksichtigen neben den geltenden Steuergesetzen auch die Vorgaben der Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Die endgültige Steuerfestsetzung und die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt den Finanzbehörden. Sie erfolgt im Rahmen der Veranlagung bzw. durch steuerliche Außenprüfungen. Verbindliche Auskünfte der Finanzbehörden wurden nicht eingeholt.

Änderungen von Steuergesetzen, ihre Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen von Verwaltungsanweisungen können nicht ausgeschlossen werden. Sie können dazu führen, dass die angenommenen steuerlichen Folgen nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe 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 Gesellschafter, 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 Anbieter empfiehlt denjenigen Gesellschaftern, die ihre Beteiligung in einem Betriebsvermögen halten wollen oder nicht in Deutschland ansässig sind, den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

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

## II. Erläuterungen für die gesamte Beteiligungsdauer

### 1. Einkommensteuer

#### 1.1 Einkunftsart

Sowohl die Objekt KG als auch die Fonds KG erzielen plangemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

#### a) Objekt KG

Die Objekt KG ist eine Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafter eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist neben dem persönlich haftenden Gesellschafter, der TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, auch Herr Uwe Hauch, der Kommanditist ist und dem Prokura erteilt wurde.

Da somit nicht ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter und zugleich Alleingeschäftsführer ist, ist die Voraussetzung des § 15 Abs. 3 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) bei der Objekt KG nicht erfüllt. Dies bedeutet, dass die Gesellschaft nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt. Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Gesellschaft liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 des Gesellschaftsvertrages beschränkt sich die Tätig-

keit der Kommanditgesellschaft auf den Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere des Pflegeheims Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Zur Durchführung dieser Tätigkeit wird sich die Gesellschaft im Einzelfall der Hilfe Dritter bedienen.

Hierin ist eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit zu sehen. Der Grundsatz, dass eine reine Vermögensverwaltung regelmäßig keinen Gewerbebetrieb bildet, gilt auch für Personengesellschaften. Da ansonsten keine besonderen Verpflichtungen übernommen werden, die über die bloße Vermietungstätigkeit hinausgehen (z.B. Beschaffung von Energie, Reinigung von Räumen etc.), erzielt die Gesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Soweit die Gesellschaft aus der Liquiditätsreserve Zinseinnahmen generiert, handelt es sich grundsätzlich um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Soweit die Kapitaleinkünfte in Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen, sind sie diesen Einkünften zuzurechnen.

#### b) Fonds KG

Die Fonds KG beteiligt sich als Kommanditist an der Objekt KG mit ca. 93,5% deren gesamten Gesellschaftskapitals. An der Fonds KG beteiligt sich die Gesellschaft direkt als Kommanditisten.

Auch die Fonds KG ist eine Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafter eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist neben dem persönlich haftenden Gesellschafter, der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, auch 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 der Fonds KG 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 als Kommanditistin an Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Objekt 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, und die Objekt KG ebenfalls nur Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls aus Kapital-

vermögen erzielt und somit die Fonds KG nicht gewerblich infiziert, erzielt die Fonds KG steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

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

#### c) Objekt KG und Fonds KG

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 allerdings nur Einkünfte, die der Besteuerung zugrunde zu legen sind, wenn sie eine gewisse Mitunternehmer(mit Vermieter)initiative entfalten können und ein (Mit-) Unternehmer(Vermieter)risiko 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 Gesellschafter bei der Fonds KG als auch für die Fonds KG als Kommanditistin bei der Objekt KG.

Mitunternehmerisiko 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 Gesellschafter am Ergebnis und Vermögen der Fonds KG direkt entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital und indirekt über die Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG beteiligt und tragen deshalb entsprechendes Mitunternehmerisiko.

#### 1.2 Einkunftserzielungsabsicht

Nachfolgende Erläuterungen gelten sowohl für die Objekt KG als auch für die Fonds KG.

Nach dem o.g. 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. Steuervor-



teile (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.

Für geschlossene Immobilienfonds gelten die vorgenannten Grundsätze entsprechend. Dabei muss die Einkunftserzielungsabsicht sowohl auf der Ebene der Objekt KG, 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 15 Jahren.

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

Ob der einzelne Gesellschafter aus seiner Beteiligung ein positives Gesamtergebnis erzielt, ist unter Berücksichtigung seiner individuellen Aufwendungen für negatives Sondervermietungsvermögen (z.B. Disagio und Zinsen für eine Fremdfinanzierung der Beteiligung) sowie Reisekosten zur Gesellschafterversammlung etc. für die voraussichtliche Dauer seiner Beteiligung zu beurteilen.

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

### 1.3 Einkunftsermittlung / Zurechnung der Einkünfte a) Objekt KG

Steuerrechtlich werden die Einkünfte der Objekt 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 nach diesen Bestimmungen gewisse Aufwendungen sofort abzugsfähige Werbungskosten sind, ergibt sich für das Beitrittsjahr der Kommanditisten ein Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen. Von den geplanten Aufwendungen des Investitionsplans sind im wesentlichen die Notar- und Grundbuchkosten für Grundschuldbestellungen, Handelsregisterkosten, bereits anfallende Immobilienbewirtschaftungskosten, laufende Verwaltungskosten sowie nicht vom Anbieter/Initiator garantierte Fremdfinanzierungskosten (Bearbeitungsgebühr Bank, Zinsvorauszahlung, Fremdkapitalzinsen) grundsätzlich sofort abzugsfähige Werbungskosten. Alle anderen Kosten stellen steuerlich aktivierungspflichtige Anschaffungsnebenkosten dar.

Die Ermittlung des Einnahmen- bzw. Werbungskostenüberschusses bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erfolgt nach dem Zu- und Abflussprinzip gemäß §§ 8 und 11 EStG. Sollten Einnahmen (im Wesentlichen die Miet- bzw. Pachteinahmen) bzw. Werbungs-

kosten (zu denen insbesondere die Grundsteuer, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer, Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen und ähnliches zählen) 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 vom Gesellschafter persönlich anteilig gemäß seiner Beteiligungsquote 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.

Soweit Einkünfte aus Kapitalvermögen (z.B. aus einer verzinslichen Anlage der allgemeinen Liquiditätsreserve der Objekt KG) erzielt werden und diese nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen, sind auch diese Einkünfte als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nach dem Zufluss-/Abflussprinzip zu ermitteln. Im Rahmen der Unternehmenssteuerreform 2008 wurde die Besteuerung von Kapitalerträgen mit Wirkung ab dem 1. Januar 2009 umfassend neu geregelt. Für Dividenden, die meisten Zinseinkünfte und auch Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren ist nunmehr die sogenannte Abgeltungsteuer anzuwenden. Mit der Abgeltungsteuer gilt für den Privatanleger die Steuerpflicht als „abgegolten“, das heißt, dass die so versteuerten Kapitalerträge nicht mehr in der jährlichen Einkommensteuererklärung aufgeführt werden müssen und nicht mit dem individuellen Steuersatz versteuert werden müssen. Sie werden vielmehr mit einem pauschalen Steuersatz versteuert. Allerdings können auch Aufwendungen/Werbungskosten, die mit den abgeltungsteuerpflichtigen Erträgen in Zusammenhang stehen, nicht mehr geltend gemacht werden. Bei den genannten Erträgen wird die Abgeltungsteuer von der Bank direkt an das Finanzamt abgeführt, wenn es sich um ein inländisches Kreditinstitut handelt. Soweit die Erträge der Abgeltungsteuer unterliegen und die Abgeltungsteuer bisher nicht an das zuständige Finanzamt abgeführt wurde (beispielsweise bei der Anlage der Liquiditätsreserve im Ausland), muss der Steuerabzug im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung des Gesellschafters nachgeholt werden (vgl. auch Ziffer 1.5 in diesem Abschnitt). Die Prognoserechnung unterstellt auf Gesellschaftsebene die weitgehende Zugehörigkeit der Zinseinnahmen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung bzw. die Anlage aller Gelder im Ausland, so dass die Abgeltungsteuer weder in die Berechnungen noch im Rahmen der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für den Anleger eingestellt wurde.

An den Ergebnissen der Objekt KG sind die Gesellschafter grundsätzlich im Verhältnis der eingezahlten Kapitaleinlage zur Summe der eingezahlten Kapitaleinlagen aller Gesellschafter mit den nachfolgend dargestellten Ergebnisverteilungen beteiligt.

Diese Regelungen sind im Gesellschaftsvertrag (Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“) wiedergegeben.

### b) Fonds KG

Die Fonds KG erzielt aus ihrer Beteiligung handelsrechtlich Beteiligungserträge und steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Daneben erwirtschaftet sie Zinseinnahmen aus der Anlage vorhandener Mittel und damit Einkünfte aus Kapitalvermögen. Werbungskosten entstehen ihr im Wesentlichen in Form von Verwaltungskosten, Kosten der Jahresabschlussprüfung und nicht abzugsfähigen Vorsteuern auf diese Kosten. Soweit Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt werden und diese nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen, ist auch für diese Einkünfte die sogenannte Abgeltungsteuer anzuwenden. Mit der Abgeltungsteuer gilt für den Privatanleger die Steuerpflicht als „abgegolten“, das heißt, dass die so versteuerten Kapitalerträge nicht mehr in der jährlichen Einkommensteuererklärung aufgeführt werden müssen und nicht mit dem individuellen Steuersatz versteuert werden müssen. Sie werden vielmehr mit einem pauschalen Steuersatz versteuert. Allerdings können auch Aufwendungen/Werbungskosten, die mit den abgeltungsteuerpflichtigen Erträgen stehen (z. B. auch anteilige Verwaltungskosten), nicht mehr geltend gemacht werden.

An den Ergebnissen der Fonds KG sind die Gesellschafter im Verhältnis der jeweils gezeichneten Kapitaleinlage zum Gesamtkapital der Gesellschaft beteiligt. Abweichungen hiervon sind lediglich für die Jahre 2007 bis 2009 und die Folgejahre vorgesehen, bis eine ergebnismäßige Gleichstellung der Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt erreicht ist.

Auch diese Regelungen sind im Gesellschaftsvertrag (Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“) wiedergegeben.

### c) Objekt KG und Fonds KG

Ergebnisverteilungsabreden abweichend von der gesetzlichen Regelung (§ 168 i.V.m. § 121 HGB) sind sowohl handels- wie steuerrechtlich zulässig (vgl. BFH-Urteile vom 07.07.1983, BStBl. II, 1984, S. 53, vom 17.03.1987, BStBl. II, 1987, S. 558, vom 08.09.1992, BStBl. II, 1993, S. 281).

Bei der Ergebnisverteilung sind die Anforderungen an die Aufstellung von Abschichtungsbilanzen zu erfüllen, wobei die 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 in den Gesellschaftergruppen (zeitliche Zuordnung; Gesellschafter, die innerhalb eines Zeitabschnittes der Gesellschaft beitreten) sind entsprechend ihrer Entstehung im Rahmen der Überschussermittlung zuzuordnen.

Ergebnisse, die vor dem Beitritt der Gesellschaftergruppen festzustellen sind, können die-

# Steuerliche Grundlagen

sen nicht zugeordnet werden. Ergebnisse, die nach dem Beitritt der Gesellschaftergruppen festzustellen sind, können diesen abweichend von ihrer prozentualen Beteiligung zugeordnet werden, um eine möglichst gleichmäßige Verteilung eventueller Anlaufverluste zu gewährleisten. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Abschreibung, die allen Gesellschaftern so zuzurechnen ist, wie sie prozentual in der betreffenden Periode beteiligt sind.

Ziel der gesellschaftsvertraglichen Ergebnisverteilung ist, die Kommanditisten in ihrer Teilhabe am erzielten steuerlichen Jahresergebnis – verursachungsgerecht und entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital – gleichzustellen und zwar unabhängig vom jeweiligen Beitrittszeitpunkt. Zu diesem Zweck werden den Gründungsgesellschaftern, Herrn Hauch und der TAM GmbH, solange positive Ergebnisanteile zugewiesen, bis deren negative Ergebnisanteile aus den Jahren 2007, 2008 und anteilig 2009 ausgeglichen sind. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass den anderen Gesellschaftern (Anlegern) negative bzw. geringere oder keine Ergebnisanteile zugewiesen werden, solange bis diese und die Gründungsgesellschafter ergebnismäßig anteilig über die gesamte bisherige Lebensdauer der Fonds KG gleichgestellt sind.

Werbungskosten können bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden. Soweit die Gesellschaften allerdings Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen, die mit einem pauschalen Steuersatz (im Rahmen der sog. Abgeltungssteuer) zu versteuern sind, können Werbungskosten nicht abgezogen werden.

Soweit bei den Gesellschaften Werbungskosten entstehen, die nicht einer der Einkunftsarten direkt zugeordnet werden können mit der Folge, dass sie entweder in voller Höhe abziehbar oder in voller Höhe nicht abziehbar wären, sind sie auf die beiden Einkunftsarten prozentual aufzuteilen. Die auf die Einkünfte aus Kapitalvermögen entfallenden Anteile sind nicht abziehbar und bleiben steuerlich unberücksichtigt. Dies gilt auch für von den Gesellschaftern möglicherweise geltend zu machenden Sonderwerbungskosten z.B. aus privaten Finanzierungen.

## 1.4. 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 Gesellschafter Einlagen in die Fondsgesellschaft geleistet und dort belassen hat (Verlustausgleichsvolumen). Ausschüttungen der Gesellschaft sowie Verluste des Gesellschafters mindern das Verlustausgleichsvolumen des Gesellschafters entsprechend.

Ergibt sich im Einzelfall durch Verlustzurechnung bei dem Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto, so ist der Verlust grundsätzlich insoweit nicht ausgleichsfähig.

Nicht ausgleichsfähige Verluste können unbegrenzt in spätere Jahre vorgetragen werden (Verlustvortrag) und mit Gewinnen aus der Beteiligung an der Fonds KG verrechnet werden.

Eine Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrages des Gesellschafters mindert nach der

Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes das Verlustausgleichsvolumen nicht.

Unbeschadet einer möglicherweise nach § 15 a EStG bestehenden Verlustausgleichsbegrenzung sind 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 – negative Auswirkungen im Sinne des § 15 b EStG haben (vgl. die nachfolgenden Ausführungen) oder den Nachweis der Einkunftserzielungsabsicht (Totalüberschuss) erschweren.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Anbieter keine modellhafte Anteilsfinanzierung vorgesehen wird.

Nach der Prognoserechnung wird das steuerliche Kapitalkonto der ab dem Jahr 2009 beitretenden Gesellschafter nicht negativ, so dass bei planmäßiger Entwicklung die Verlustausgleichsbeschränkung der §§ 21 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 15 a EStG nicht eintritt.

### b) Beschränkung der Verlustverrechnung gem. § 15 b EStG

Nach § 15 b EStG können Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen nicht mit den übrigen Einkünften im Jahr der Verlustentstehung, sondern lediglich mit Gewinnen aus späteren Veranlagungszeiträumen aus der gleichen Einkunftsquelle verrechnet werden, wenn die prognostizierten Verluste mehr als 10% des gezeichneten und aufzubringenden Kapitals betragen. Die §§ 10 d und 15 a EStG sind insoweit nicht anwendbar.

Nach § 15 b EStG liegt ein Steuerstundungsmodell vor, wenn aufgrund modellhafter Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte zumindest in der Anfangsphase der Investition erzielt werden sollen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Ursachen die negativen Einkünfte beruhen.

Die Kriterien für die Annahme der Modellhaftigkeit sind das Vorliegen eines vorgefertigten Konzepts und das Vorhandensein gleichgerichteter Leistungsbeziehungen, die im Wesentlichen identisch sind.

Dabei spricht für das Vorliegen eines vorgefertigten Konzeptes das Anlageangebot mittels eines Verkaufsprospektes. Dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall für die Fonds KG erfüllt.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 15 b EStG ist, dass nach dem Konzept steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Die Folge wäre, dass kalkulierte Verluste in der Anfangsphase nur mit Gewinnen späterer Veranlagungszeiträume aus derselben Einkunftsquelle auszugleichen sind.

Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften sind neben der Beteiligung an der Personengesellschaft für die Einkunftsquelle die Sondereinnahmen und Sonderwerbungskosten der einzelnen Gesellschafter – soweit sie modellhaft sind – einzubeziehen.

Die verlustbeschränkende Wirkung des § 15 b EStG tritt nur dann ein, wenn innerhalb der Anfangsphase die prognostizierten Verluste 10%

des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals übersteigen. Unter der Anfangsphase ist der Zeitraum zu verstehen, in dem nach dem zugrundeliegenden Konzept nicht nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden. Sie endet, wenn nach der Prognoserechnung ab einem bestimmten Zeitpunkt dauerhaft und nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden.

Maßgeblich für die Berechnung der 10%-Grenze sind die kumulierten prognostizierten Verluste, nicht die tatsächlich erzielten. Das nach dem Konzept aufzubringende Kapital stellt das gezeichnete Eigenkapital gekürzt um die planmäßigen Eigenkapitalrückzahlungen in Form von Ausschüttungen dar. Bei modellhafter Fremdfinanzierung des aufzubringenden Kapitals ist dieses um die Fremdfinanzierung zu kürzen.

Eine modellhafte Fremdfinanzierung wird vom Anbieter nicht angeboten. Insofern wird das aufzubringende Kapital allein aus dem Beteiligungsverhältnis bestimmt.

Nach dem Anwendungsschreiben erstreckt sich bei Anwendung des § 15 b EStG die Verlustverrechnungsbeschränkung auf sämtliche Verluste aus dem Steuerstundungsmodell und umfasst auch nicht modellhafte Sonderwerbungskosten und nicht prognostizierte Aufwendungen.

Die kalkulierten Verluste übersteigen voraussichtlich bei der Objekt KG und unter Berücksichtigung der gesellschaftsvertraglichen Ergebnisverteilungsabrede auch bei der Fonds KG 10% des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals. Es wird deshalb im Rahmen der Ergebnisprojektionen für die Gesellschafter davon ausgegangen, dass § 15 b EStG anzuwenden ist, so dass die anfänglichen Verluste erst mit späteren Einkünften aus der Beteiligung ausgeglichen werden können. Dies führt dazu, dass bei plangemäßigem Verlauf von den Gesellschaftern persönlich zu versteuernde Ergebnisse erst ab dem Jahr 2017 zum Tragen kommen werden, allerdings können hier zeitliche Verschiebungen und der bereits frühere Anfall persönlicher Einkommensteuerbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

### c) Einschränkungen 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 vorbehaltlich der o.g. Ausführungen zu den §§ 15a, 15b EStG grundsätzlich unbeschränkt miteinander verrechenbar (horizontaler und vertikaler Verlustausgleich). Die Nutzung einkommensteuerlicher Verlustvorträge aus früheren Veranlagungszeiträumen 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 Verlustvortrag) 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 Veranlagungszeiträume, können uneingeschränkt vorgetragen werden.

Der jährliche Abzug ist bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten € 2.000.000) unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60% 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 nicht entstehen.

§ 10 d EStG ist für Ergebnisse aus der Beteiligung nicht einschlägig, da die Voraussetzungen für die Anwendung bei prospektgemäßem Verlauf nicht erfüllt sind.

### 1.5 Steuerliches Verfahren

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und die aus Kapitalvermögen der Objekt KG werden gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 a der Abgabenordnung (AO) vom Finanzamt München als Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. An diese Feststellung sind die Wohnsitzfinanzämter 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 Objekt KG und erhält in den für diese Gesellschaft ergehenden einheitlichen und gesonderten Feststellungen Ergebnisanteile zugewiesen.

Kosten, die der Fonds KG entstehen und sofort abziehbare Werbungskosten darstellen und mit der Beteiligung zusammenhängen, sind ebenso wie die in den Ergänzungsbilanzen der Fonds KG vorzunehmenden Abschreibungen auf Anschaffungskosten zwingend als Sonderwerbungskosten der Fonds KG in dieses Feststellungsverfahren bei der Objekt KG einzubeziehen.

Für die Fonds KG selbst werden sowohl die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der Objekt KG als auch die aus Kapitalvermögen gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 AO vom Finanzamt München als für diese Gesellschaft zuständigem Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt.

Etwaige Sonderwerbungskosten der Gesellschafter (z.B. Disagio und Zinsen aus einer Anteilsfinanzierung) sind zwingend in dieses Feststellungsverfahren einzubeziehen; sie müssen daher, um steuerlich wirksam zu werden, von jedem Gesellschafter der Fondsgesellschaft bis zum 15. März des Folgejahres mitgeteilt werden.

Maßgebend für die Besteuerung ist der im Feststellungsbescheid festgestellte Einnahmenüberschuss.

Während der Laufzeit der Beteiligung können für die jeweiligen Kalenderjahre Einkommensteuervorauszahlungen auf Basis der voraussichtlichen Ergebnisse aus der Fonds KG auf Ebene des Anlegers festgesetzt werden. Die Einkommensteuervorauszahlungen berücksichtigen hierbei die anteilig aus der Beteiligung zuzurechnenden Einkünfte, wobei sich die Einkommensteuervorauszahlungen grundsätzlich nach der Einkommensteuer bemessen, die sich

bei der letzten Veranlagung ergeben hat. Unter weitergehenden Voraussetzungen kann jedoch seitens der Finanzverwaltung auch bis zum Ablauf des auf den Veranlagungszeitraum folgenden 15. Kalendermonats eine Anpassung der Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer vorgenommen werden.

Ab 2009 wird auf die Kapitaleinkünfte beider Gesellschaften die Abgeltungsteuer mit einem einheitlichen Steuersatz von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer erhoben und – soweit die Kapitalanlagen im Inland erfolgen, von den Banken einbehalten. Mit diesem Einbehalt ist die Besteuerung der Kapitaleinkünfte abgegolten, eine gesonderte Angabe in der Steuererklärung des Gesellschafters muss nicht mehr zu erfolgen. Die entsprechenden sich anteilig für jeden Gesellschafter ergebenden Werte der Höhe der Kapitaleinkünfte und der einbehaltenen Abgeltungsteuer werden ihm von der Fonds KG und dieser von der Objekt KG mit dem steuerlichen Ergebnis mitgeteilt. Sollten die Einkünfte aus Kapitalvermögen beispielsweise bei einer Anlage im Ausland nicht der Abgeltungsteuer unterliegen haben, werden die Werte anteilig über die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung der Fonds KG den Wohnsitzfinanzämtern der Gesellschafter mitgeteilt, fließen in die privaten Steueranmeldungen ein und werden dort der Abgeltungsteuer unterworfen. Falls die tarifliche Einkommensteuer zu einer niedrigeren Einkommensteuer als die Abgeltungsteuer führt, weil z.B. der persönliche Steuersatz des Gesellschafters unter dem pauschalen Abgeltungsteuersatz liegt, kann dieser die günstigere Veranlagung beantragen.

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte 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. Der Zinssatz beträgt 0,5% pro vollem Monat. Für die Gesellschafter stellen Erstattungszinsen steuerpflichtige Einnahmen dar, während dem gegenüber Nachforderungszinsen nicht mehr als Sonderausgaben geltend gemacht werden können.

### 1.6 Steuersätze / Solidaritätszuschlag / Kirchensteuer

Die Einkommensteuer wird abhängig von der Höhe des Einkommens und anderen Kriterien nach einem progressiven Tarif zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von derzeit 5,50 % auf die Einkommensteuerschuld erhoben. Wie lange und in welcher Höhe der Solidaritätszuschlag noch erhoben wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Maßgeblich für die Steuerbelastung bzw. Steuerentlastung der Einkünfte aus der Fonds KG ist der individuelle Grenzsteuersatz des Gesellschafters, der auf die anteilig zuzurechnenden Einkünfte aus der Beteiligung entfällt.

Der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer beträgt derzeit 45% zzgl. Solidaritätszuschlag. Die Einkommensgrenze, ab der dieser Spitzen-

steuersatz erhoben wird, beläuft sich auf rund T€ 250 bei Ledigen und T€ 500 bei Ehegatten. Der Eingangsteuersatz beträgt derzeit nach dem Gesetz zur Sicherung von Beschäftigung und Stabilität 14%.

Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften erzielen die Gesellschafter gegebenenfalls – im Gegensatz zu Gesellschaftern bei gewerblich tätigen Personengesellschaften – auch Einkünfte aus Kapitalvermögen. Ab 01.01.2009 ist auf diese Einkünfte die Abgeltungsteuer von 25% anzuwenden, soweit nicht ein niedrigerer persönlicher Steuersatz Anwendung findet. Auch auf diese Einkünfte wird der Solidaritätszuschlag erhoben. Mit der Zahlung der Abgeltungsteuer gilt die Einkommensteuer als abgegolten. Die anteiligen Beträge der einbehaltenen Abgeltungsteuer werden den Gesellschaftern zusammen mit der steuerlichen Ergebnismitteilung durch die Gesellschaft mitgeteilt. Die Mitteilung enthält auch diejenigen Kapitaleinkünfte, von denen der Steuerabzug bisher nicht vorgenommen wurde. Die Besteuerung erfolgt dann im Rahmen der Steuererklärung des Anlegers.

Freistellungsaufträge können weder von den steuerpflichtigen Gesellschaftern noch von den Gesellschaften gestellt werden.

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. Der Anbieter hält es für vertretbar, von einer Geltungsdauer des Solidaritätszuschlages bis zum Jahr 2013 auszugehen. Hierbei wird unterstellt, dass der Solidaritätszuschlag in den Perioden bis 2013 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 Gesellschafter kirchensteuerpflichtig sind. Bei kirchensteuerpflichtigen Gesellschaftern beträgt die Kirchensteuer in der Regel 8% bis 9% der Einkommensteuer.

### 1.7 Behandlung der Ausschüttungen

Ausschüttungen stellen Entnahmen dar, die nicht steuerbar sind. Zu versteuern ist ausschließlich das jeweils bei der Fonds KG einheitlich und gesondert festgestellte Ergebnis.

### 1.8 Beteiligung im Betriebsvermögen

Für den Fall, dass der Gesellschafter seine Beteiligung nicht im Privat- sondern im Betriebsvermögen hält, erzielt er aus der Beteiligung keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. Kapitalvermögen, sondern Einkünfte derjenigen Einkunftsart, die für das Betriebsvermögen gilt. Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben vom 29. April 1994 (BStBl. I, 1994, S. 282; so genannter „Zebraerlass“) hinsichtlich der Ermittlung von Einkünften aus vermögensverwaltenden Personengesellschaften, die im Betriebsvermögen gehalten werden, Stellung genommen. Danach ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn der anteilige Gewinn oder Verlust aus Vereinfachungsgründen in Höhe des aufgrund der Einnahmen-Überschussrechnung der Beteiligungsgesellschaft ermittelten Ergebnisanteils übernommen wird, sofern die

# Steuerliche Grundlagen

Beteiligung weniger als 10,00 % an der Personengesellschaft ausmacht. Ertragsteuerlich sind die Ergebnisanteile sowie Entnahmen/Ausschüttungen auf einem sog. Beteiligungskonto zu erfassen und fortzuführen, sofern durch diese Handhabung keine ungerechtfertigten Steuervorteile drohen. Bei einem Verkauf der Beteiligung durch den Anleger oder bei Veräußerung von Immobilien ist der Gewinn als Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert des Beteiligungskontos zu ermitteln. Voraussetzung für diese Verfahrensweise ist allerdings ein Antrag des Gesellschafters und die im Benehmen mit dem Betriebsfinanzamt zu erteilende Zustimmung des Wohnsitzfinanzamts des Gesellschafters. Die Erläuterungen zu den privaten Veräußerungsgeschäften (vgl. IV.1 in diesem Abschnitt), zum gewerblichen Grundstückshandel (vgl. IV.2 in diesem Abschnitt) sowie zur Abgeltungsteuer gelten bei Beteiligungen im Betriebsvermögen nicht. Gewerbesteuerlich sind die Gewinn- und Verlustanteile dem Gewerbeertrag hinzuzusetzen bzw. abzusetzen; die von der Personengesellschaft gezahlten Zinsen für die Fremdfinanzierung sowie ggf. zu berücksichtigende Zinsvorauszahlungen stellen beim Gesellschafter Entgelte für Schulden im Sinne des § 8 Nr. 1 GewStG dar. Mit Beschluss vom 11. April 2005 (GrS 2/02; BFH NV 2005, S. 1648) hat der Bundesfinanzhof die oben dargestellte Handhabung der Finanzverwaltung offenbar gebilligt, so dass zwischenzeitlich bestehende Rechtsunsicherheiten beseitigt sind.

Der Anbieter rät jedem Anleger, der seine Beteiligung im Betriebsvermögen halten will, dazu, vor dem Eingehen einer Beteiligung den persönlichen Steuerberater zu Rate zu ziehen.

## 2. Umsatzsteuer

### a) Objekt KG

Die Vermietungsumsätze der Objekt KG sind grundsätzlich gemäß § 4 Nr. 12 UStG von der Umsatzsteuer befreit. Zinserträge unterliegen ebenfalls nicht der Umsatzsteuer (§ 4 Nr. 8 UStG).

Die Objekt KG kann gemäß § 9 Abs. 1 UStG nicht zur Steuerpflicht der Vermietungs- und Verpachtungsumsätze optieren, weil der Leistungsempfänger das Grundstück (als Entscheidungsgrundlage ist hierbei in der Regel jeder einzelne Mietvertrag heranzuziehen) nicht ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Wegen der nicht umsatzsteuerpflichtig vermieteten Flächen steht der Objekt KG auch kein Vorsteuerabzug aus Eingangsleistungen nach § 15 UStG zu, da die erhaltenen Leistungen im Zusammenhang mit der steuerbefreiten Vermietungsleistung stehen.

Folglich sind die in Rechnung gestellten Vorsteuern nicht abziehbar, im Rahmen des Investitionsplans und bei den Ergebnisprojektionen wurden die anfallenden Kosten inkl. nicht abziehbarer Vorsteuern kalkuliert.

Sollte sich eine Änderung der für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse bei der Nutzung des Objektes, die eine Option bislang ausschließen, innerhalb von 10 Jahren ab Mietbeginn ergeben, ist für jedes Kalenderjahr eine Berichtigung der auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten entfallenden Vorsteuern nach

§ 15 a UStG vorzunehmen. Ursprünglich nicht abziehbare Vorsteuer wird zu abziehbarer Vorsteuer, wenn eine bisher nicht zum Vorsteuerabzug berechtigende Nutzung durch eine solche, die zum Vorsteuerabzug berechtigt, ersetzt wird.

### b) Fonds KG

Die Fonds KG ist nur im Rahmen ihrer eigenen Geschäftstätigkeit als Unternehmer anzusehen. Die Tätigkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf die Ausübung ihrer Gesellschafterstellung bei der Objekt KG und die Anlage liquider Mittel. 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 Objekt KG aus. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge 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.

## 3. Gewerbesteuer

Sowohl die Objekt KG als auch die Fonds KG sind rein vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht besteht deshalb nicht.

## 4. Vermögensteuer

Vermögensteuer wird gegenwärtig nicht erhoben.

Ob künftig eine Vermögen- oder ähnliche Substanzsteuer wieder eingeführt wird, kann zur Zeit nicht beurteilt werden.

## 5. Grundsteuer

Die jährliche Grundsteuer bestimmt sich nach dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz der Gemeinde. Trotz der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts betreffend die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte des Grundvermögens bleibt es für Zwecke der Grundsteuererhebung bei der Verwendung der Einheitswerte von 1964. Die voraussichtliche Grundsteuer wurde vorausgerechnet und als Kostenfaktor im Rahmen der Prognoserechnung berücksichtigt, da sie nach dem Miet-/Pachtvertrag nicht als Nebenkosten indirekt von dem Pflegeheimbetreiber zu tragen ist.

## III. Erläuterungen für die Investitionsphase

### 1. Einkommensteuer

#### 1.1 Beurteilung der Werbungskosten

Nach der projektierten Einnahmen-Überschuss-Rechnung fallen bei den beiden Gesellschaften im wesentlichen folgende Werbungskosten an:

#### a) Abschreibungen

#### b) Zinsen und Zinsvorauszahlung

#### c) Notargebühren und Grundbuchkosten, Bankgebühren

Bei der folgenden Beurteilung der einzelnen Werbungskostenpositionen wird von der der-

zeitigen 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 Gesamtojekten, von vergleichbaren Modellen mit nur einem Kapitalanleger und von gesellschafts- sowie gemeinschaftsrechtlich 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 Anbieter 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.

Demzufolge 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 Anbieter geleisteten Aufwendungen. Aufwendungen hingegen, die nicht auf den Erwerb des Objektes gerichtet sind und die auch ein Einzelerwerber außerhalb einer Fondsgestaltung als Werbungskosten abziehen könnte, sind nicht den Anschaffungskosten zuzurechnen. Sofern sie an den Anbieter geleistet werden, sind sie nur unter bestimmten Voraussetzungen als Werbungskosten abziehbar. Da im vorliegenden Fall alle Aufwendungen, die an den Anbieter entrichtet werden, zu den Anschaffungskosten gerechnet werden, ist diese Einschränkung nicht relevant.

Den Grundsätzen des Bauherrenerlasses wurde bei der Konzeption und in der Kalkulation der Fonds KG und der Objekt KG Rechnung getragen. Alle relevanten Aufwendungen (z.B. Dienstleistungsgebühren für Eigenkapitalbeschaffung, Platzierungsgarantie, Prospektbegutachtung etc.) wurden mit Ausnahme der unten näher beschriebenen Aufwendungen den Anschaffungskosten zugerechnet.

Sollte der unterstellte sofortige Werbungskostenabzug für die verbleibenden Kosten nicht anerkannt werden mit der Folge, dass bestimmte Aufwendungen teilweise zu aktivieren sind, können sie erst in späteren Jahren im Rahmen der Absetzung für Abnutzung steuerliche Wir-

kung entfalten. Dies bedeutet, dass wegen der Nichtanerkennung der genannten Positionen in diesem Fall die prospektierten steuerlichen Jahresergebnisse nicht erzielt werden könnten, sondern demgegenüber alle Aufwendungen über den jeweiligen Abschreibungszeitraum zu verteilen wären.

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

### aa) Objekt KG

Die Gesellschaft hat den Kaufpreis für das Grundstück auf Grund und Boden sowie Altgebäude im Verhältnis von rund 45% zu 55% basierend auf der vom Verkäufer vorgenommenen Aufteilung vorgenommen.

Abschreibungsbemessungsgrundlage für das Gebäude ist der Gebäudeanschaffungs- bzw. -herstellungspreis zzgl. der anteilig direkt den Gebäuden zurechenbaren Gebühren und Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Kosten darstellen.

Bei dem Gebäude wird die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG mit 2 % p.a. in Anspruch genommen. Die Abschreibungsbemessungsgrundlage besteht im Wesentlichen aus anteiliger Altsubstanz und den Baukosten für den Neubau und wurde mit zusammen T€ 7.598 ermittelt. Hinzu kommen T€ 962 aus anteilig zuzurechnenden fondsabhängigen Nebenkosten (z.B. Eigenkapitalvermittlung) der Fonds KG.

Zusätzlich werden noch die Außenanlagen mit einer auf Basis der Errichtungskosten geschätzten Abschreibungsbemessungsgrundlage von rund T€ 249 gesondert linear über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben.

Der verlorene Einrichtungszuschuss an den Mieter/Pächter in Höhe von rund T€ 1.174 wird aus Sicherheitsgründen im Rahmen der Prognoserechnung als Anschaffungskosten eines entgeltlich erworbenen immateriellen Wirtschaftsgutes betrachtet und über die Mietvertragslaufzeit von 20 Jahren abgeschrieben. Die Gesellschaft behält sich eine abweichende steuerliche Behandlung als sofort abziehbare Werbungskosten im Rahmen ihrer Steuererklärungen vor. In diesem Fall wäre das anfängliche steuerliche Ergebnis niedriger und in den Folgejahren durch verminderte Abschreibungen höher.

Die auf Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten von rund T€ 1.176 (anteiliger Kaufpreis zzgl. Nebenkosten), können planmäßig nicht abgeschrieben werden.

Im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung können sich grundsätzlich die o.g. Werte wie auch die Abschreibungsbemessungsgrundlagen für die abschreibbaren Gebäude oder andere Wirtschaftsgüter verändern, so dass sich dann auch die kalkulierten Abschreibungsbeiträge verändern können.

Die Abschreibungen stellen auch bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung abziehbare Werbungskosten dar, soweit sie den steuerlichen Vorschriften entsprechend ermittelt werden. Dies gilt während der gesamten Beteiligungsdauer.

### bb) Fonds KG

Soweit Aufwendungen bei der Fonds KG anfallen und steuerlich nicht sofort abziehbare Werbungskosten darstellen, sind diese zu aktivieren und im Wege einer Ergänzungsbilanz entsprechend der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wirtschaftsgüter bei der Objekt KG abzuschreiben. Die anteilig auf die Grundstücke der Objekt KG entfallenden zu aktivierenden Kosten bei der Fonds KG können auch über die Ergänzungsbilanz nicht abgeschrieben werden.

### b) Zinsen und Zinsvorauszahlung

Die Objekt KG finanziert einen Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten über ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von T€ 7.100. Dieses Darlehen wird ab 01.01.2009 mit einer Eingangstilgung von 1 % zuzüglich ersparter Zinsen getilgt. Die Zinskonditionen sind bis zum 31.12.2022 fest vereinbart.

Bei zu leistenden Zinsen für die in Anspruch genommene Finanzierung der Objekt KG handelt es sich um Werbungskosten, soweit sie nicht vom Anbieter 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 Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzurechnen.

Die Zinsen für die Bankdarlehen werden vom Anbieter – auch in der Initialphase – nicht garantiert. Der Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskosten steht dies folglich grundsätzlich nicht entgegen.

Nach § 4h EStG können Zinsaufwendungen nicht mehr unbegrenzt abgezogen werden. Es wurde eine sog. Zinsschranke eingeführt, nach der der Abzug der Zinsaufwendungen in der Höhe beschränkt wurde mit der Folge, dass die Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden können, auf die Folgejahre vorzutragen sind.

Diese Vorschrift ist weder auf die Objekt KG noch auf die Fonds KG anzuwenden. Weder übersteigen die Zinsaufwendungen die Zinserträge um eine Million Euro p.a., noch gehören die Objekt KG oder die Fonds KG zu einem Konzern.

Die von der Objekt KG bezahlten Zinsen sind in voller Höhe sowohl in der Investitions- als auch in der Nutzungsphase sofort abzugsfähige Werbungskosten.

Der reduzierte Zins von 4,34 % p.a. wurde nur gegen Zahlung einer Zinsvorauszahlung in Höhe von € 355.000, dies entspricht 5 % der langfristigen Fremdmittel, gewährt. Das Darlehen wurde ursprünglich von der Fonds KG aufgenommen. Im Zuge der Darlehensumstellung von der Fonds KG auf die Objekt KG wird die Fonds KG eine anteilige Gutschrift über die Zinsvorauszahlung erhalten und die Objekt KG wird anteilig durch die Bank belastet werden. Die Belastung durch die Bank wird voraussichtlich am 30.06.2009 erfolgen. Die Zinsreduktion wurde bis 31.12.2012 gewährt. Aufgrund einer

Vereinbarung zwischen der Fonds KG und der Objekt KG werden die Gesellschaften so gestellt, als wäre die Übertragung bereits zum 01.01.2009 wirksam geworden.

Im Vergleich zu einer verzinslichen Anlage des entsprechenden Betrages und dadurch bedingt höheren Zinsleistungen führt die Leistung der Zinsvorauszahlung zu einer höheren Liquidität in der Gesellschaft zum 31.12.2012.

Der von der Finanzverwaltung für die Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskostenposition geforderte wirtschaftlich vernünftige Grund für die Vorauszahlung ist somit gegeben. Sowohl im Zuge von sechs endgültigen Betriebsprüfungen als auch bei einer Betriebsprüfung für Zwecke der Festsetzung von Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer der Gesellschafter hat die Finanzverwaltung in den letzten 10 Jahren bei vergleichbaren Objektgesellschaften des Anbieters 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.

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. Dies gilt nicht für ein marktübliches Damnum oder Disagio. Der Anbieter hält die Zinsvorauszahlung sowohl für marktüblich wie auch die Zinsvorauszahlung als Damnum zu werten ist. Sie kann deshalb im Jahr der Zahlung als sofort abzugsfähige Werbungskosten abgesetzt werden.

### c) Notargebühren und Grundbuchkosten, Bankgebühren sowie Gebühr für die Vermittlung von Eigenkapital

Die bei der Objekt KG anfallenden Notar-/Grundbuchkosten (für Grundschuldbestellung) und Handelsregisterkosten sind nicht auf den Erwerb des Objektes gerichtet. Sie sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherren-erlasses den Werbungskosten zuzurechnen. Die bei der Fonds KG anfallenden Notar- und Grundbuchkosten wurden in Gänze den Anschaffungskosten zugerechnet.

Die Bankgebühren stehen nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes. Sie entstehen in gleicher Form auch einem Einzelkäufer. Sie sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherren-erlasses den Werbungskosten zuzurechnen.

## 2. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb der Grundstücke durch die Objekt KG war Grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer war der Kaufpreis zzgl. etwaiger sonstiger Leistungen.

Die Grunderwerbsteuer erhöht anteilig die Abschreibungsbemessungsgrundlage der abzugsfähigen Wirtschaftsgüter.

Nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen die Herstellungskosten der Gebäude. Ein einheitliches Vertragswerk in Verbindung mit den Grundstückskaufverträgen mit der Folge, dass auch die Herstellungskosten der Grunderwerbsteuer unterliegen würden, ist nicht ersichtlich. Alle Verträge wurden unabhängig voneinander

# Steuerliche Grundlagen

mit unterschiedlichen Vertragspartnern zu unterschiedlichen Zeitpunkten geschlossen, ein einheitliches Zusammenwirken des Grundstücksverkäufers, der Bundesanstalt für Arbeit, mit den mit der Errichtung beauftragten Unternehmen ist nicht erkennbar.

Nach Abs. 2a im § 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrErwStG) 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 mindestens als 95%iger Übergang der Gesellschaftsanteile einer Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren.

Die Objekt KG hat nach Kapitalerhöhung ein Gesamtkapital von T€ 4.405. Die Gründungsgesellschafter halten davon einen Anteil von T€ 285. Der Anteil der Gründungsgesellschafter liegt damit deutlich über 5% am gesamten Gesellschaftsvermögen.

Damit werden nicht mindestens 95% des Kapitals auf neue Gesellschafter übergehen. Es entsteht auch unter Berücksichtigung des gleichlautenden Ländererlasses zur Anwendung des § 1 Abs. 2 a GrErwStG vom 26.02.2003 (BStBl. I 2003, S. 271) wegen des Erwerbs neuer Gesellschaftsanteile durch die Fonds KG sowie weiterer Gesellschafter bei gleichzeitiger Kapitalerhöhung keine nochmalige Grunderwerbsteuer.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Objekt KG sind alle Gesellschafter im Verhältnis der gezeichneten Kapitalanteile gem. Kapitalkonten I am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Aufgrund der Beteiligung der Altgesellschafter an den Kapitalanteilen gem. Kapitalkonten I mit mehr als 5% entsteht auch unter diesem Gesichtspunkt durch den Erwerb neuer Gesellschaftsanteile keine weitere Grunderwerbsteuer.

Die Fonds KG wird keinen Grundbesitz erwerben. Die Beitritte neuer Gesellschafter bei gleichzeitiger Kapitalerhöhung löst aufgrund der Beteiligungsverhältnisse in der Objekt KG keine Grunderwerbsteuerbelastung aus.

Auch die Veräußerung und Übertragung von Gesellschaftsanteilen an der Fonds KG kann deshalb keine Grunderwerbsteuerbelastung auslösen.

## IV. Erläuterung für die Beendigung der Beteiligung

### 1. Verkauf der Beteiligung

Gewinne, die bei der Veräußerung der Anteile an der Gesellschaft erzielt werden, sind, soweit die Anteile im Privatvermögen gehalten werden, kein sog. gewerblicher Grundstückshandel vorliegt und soweit die Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist erfolgt, nach derzeitiger Rechtslage steuerfrei. Dies gilt auch für die Veräußerung der Gesellschaftsanteile an der Objekt KG durch die Fonds KG.

Nach § 23 Abs. 1 Satz 4 EStG gilt die Veräußerung einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter. Für die Beteiligung an einem Immobilienfonds bedeutet dies, dass für die Veräußerung die zehnjährige Spekulationsfrist für Grundstücke nach

§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG Anwendung findet. Die zehnjährige Spekulationsfrist findet auch bei einer Schenkung Anwendung (vgl. Ziffer 4.2), d.h. dass der entgeltliche Anteil bei einer gemischten Schenkung innerhalb der Spekulationsfrist zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn führen kann.

Maßstab für die Fristberechnungen im Sinne des § 23 EStG sind jeweils die schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfte, also hier der Beitritt des Anlegers zur Fonds KG bzw. die Veräußerung der Beteiligung. Die Fristberechnungen erfolgen taggenau.

Der Gewinn im Sinne des § 23 EStG errechnet sich als Differenz zwischen dem anteiligen Veräußerungserlös für die verkaufte Immobilie und dem anteiligen steuerlichen Buchwert im Zeitpunkt der Veräußerung. Der Gewinn ist mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers zu versteuern.

Unbeschadet jeder Frist ist der Gewinn aus der (anteiligen) Veräußerung von Wertpapieren immer – mit dem Abgeltungssteuersatz – steuerpflichtig (§ 20 Abs. (2) Nr. 1 EStG). Gewinn ist die Differenz aus Veräußerungspreis und Anschaffungskosten, wobei Veräußerungskosten abgezogen werden dürfen.

### 2. Gewerblicher Grundstückshandel

Die dargestellten Grundsätze gelten nur, solange der Gesellschafter die Anteile an der Gesellschaft nicht in einem Betriebsvermögen hält bzw. die Fonds KG oder der Gesellschafter 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 Objekt KG stellt allerdings im Hinblick auf die Fonds KG eine eventuelle Veräußerung private Vermögensverwaltung dar, wenn die Im-

mobilien 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 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. 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 Gesellschafters anrechenbar ist.

Vorstehende Ausführungen sind auch bei mittelbarer Beteiligung an Gesellschaften zu beachten, die Grundstücke veräußern. Eine Veräußerung der Grundstücke der Objekt KG ist zur Zeit nicht geplant.

Es ist jedem verkaufsinteressierten Gesellschafter zu empfehlen, vor dem Verkauf innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

### 3. Verkauf des Grundstückes durch die Objekt KG

Nach § 23 EStG bleiben Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften von Grundstücken steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als 10 Jahre beträgt. Dies gilt auch für die Veräußerung des Grundstückes der Objekt KG. Eine Veräußerung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren ist nicht beabsichtigt.

### 4. Übertragung von Todes wegen 4.1 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 Gesellschafters an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Erbschaftsteuer. Bei der vorliegenden Beteiligung an der Fonds KG und damit mittelbaren Beteiligung an der Objekt KG werden neben den Vermögensgegenständen und Schulden der Fonds KG auch die Vermögensgegenstände und Schulden der Objekt KG den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

Mit Beschluß des Bundesverfassungsgerichtes vom 07.11.2006 (Az. 1 BvL 10/02) wurde das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht in der bis dahin geltenden Form aufgrund der Ungleichbehandlung von unterschiedlichen Vermögensarten als verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber war verpflichtet, bis 31.12. 2008 eine Neuregelung zu schaffen.

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (ErbStRG) den Forderungen des Bundesverfassungsgerichts aus dem Beschluss vom 07.11.2006 zur Neuordnung der Erbschaftsbesteuerung ab dem 1. Januar 2009 Folge geleistet. Ob diese Neuregelung den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Grundsätzen genügt, werden die Finanzgerichte in Zukunft zu klären haben.

Wertpapiere und Anteile sind grundsätzlich mit dem Börsenkurs zu bewerten (§ 11 Abs. 1 BewG). Sofern ein Börsenkurs nicht vorhanden ist, ist der gemeine Wert aus Verkäufen abzuleiten oder – sofern diese auch nicht vorliegen – eine Schätzung z.B. mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren (vgl. § 199 ff. BewG) vorzunehmen (§ 11 Abs. 2 BewG).

Zur Finanzierung der Wirtschaftsgüter aufgenommene Fremdmittel können bei der Erbschaftsteuer in vollem Umfang abgezogen werden, es sei denn, sie stehen im Zusammenhang mit begünstigtem Vermögen nach §§ 13 ff. BewG. In diesem Fall sind die Schulden lediglich in Höhe des steuerpflichtigen Anteils zum Abzug zugelassen. Dies gilt auch für etwaige Darlehen, die zur Finanzierung der Einlageverpflichtung aufgenommen wurden (§ 10 Abs. 5 ErbStG).

Für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke wird zum Zeitpunkt des Erbfalls bzw. zum Schenkungszeitpunkt für Grundvermögen eine Bedarfsbewertung durchgeführt (§ 138 Abs. 5 BewG). Bebaute Grundstücke sind gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG in Verbindung mit §§ 157, 177 BewG mit dem gemeinen Wert im Sinne des § 9 BewG anzusetzen. Die Bewertung erfolgt dabei für unbebaute Grundstücke mit den von den Gemeinden festgestellten Bodenrichtwerten (§ 179 BewG). Für bebaute Grundstücke wird die Bewertung abhängig von der Art der Bebauung (Grundstücksart) entweder im Vergleichswert-, im Ertragswert- oder im Sachwertverfahren (vgl. § 182 BewG) durchgeführt. Bei der vorliegenden Objekt KG wird regelmäßig das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen (§ 184 BewG). Es bleibt dem Gesellschafter der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts als dem durch die typisierenden Verfahren ermittelten Wertes offen (§ 198 BewG).

Bei Grundstücken, bei denen der nachhaltige erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht

(typische Renditeobjekte), ist folglich das Ertragswertverfahren anzuwenden, obwohl ansonsten Pflegeheime üblicherweise im Sachwertverfahren bewertet werden. Dabei wird der Wert auf der Grundlage des für diese Grundstücke nachhaltig erzielbaren Ertrags ermittelt.

Ausgangswerte sind der Bodenwert, der wie bei einem unbebauten Grundstück zu ermitteln ist, und der Gebäudeertragswert.

Basis für die Berechnung des Gebäudeertragswertes ist die Jahresmiete (Rohertrag), von dem die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung abzuziehen sind. Durch Anwendung des Vervielfältigers wird der Gebäudeertragswert ermittelt. Der Bodenwert wird durch Anwendung des Bodenrichtwertes auf die Grundstücksfläche errechnet.

Die Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände und der Schulden blieb gegenüber der bisherigen Rechtslage unverändert. Sie erfolgen zum gemeinen Wert bzw. dem Nennwert.

Der erbschaftsteuerliche Wert einer Beteiligung an der Gesellschaft von € 100.000 beträgt auf den 01.01.2011 auf Basis des Ertragswertverfahrens ca. € 77.000. Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts als dem durch das Ertragswertverfahren ermittelten Wertes bleibt unbenommen (§ 198 BewG).

Der Erhöhung der Bemessungsgrundlage durch die Änderung der Erbschaft- und Schenkungsteuer steht die Erhöhung der persönlichen Freibeträge entgegen. Diese betragen für Ehegatten € 500.000, für Kinder € 400.000 und für Enkel € 200.000. Die Steuersätze werden in den Steuerklassen II und III vereinheitlicht (zweistufiger Tarif mit 30% bzw. 50%), in der Steuerklasse I betragen sie unverändert zwischen 7% und 30%. Auch die Behandlung von eingetragenen Lebenspartnerschaften wurde geregelt. Danach wurde eine Einordnung in die Steuerklasse III vorgenommen und ein persönlicher Freibetrag in Höhe von € 500.000 vereinbart.

Der Erbschaftsteuer unterliegt die Bereicherung des Erwerbers (§ 10 Abs.1 ErbStG). Diese wird als Differenz der Vermögenswerte und der Schulden ermittelt.

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.

Je nach verwandtschaftlichem Verhältnis des Erben zum Erblasser und je nach Höhe des Erbes ergeben sich nach neuem Recht unterschiedliche Steuersätze, die zwischen 7% und 50% betragen.

#### 4.2 Schenkungsteuer

Die Schenkung unter Lebenden unterliegt der Schenkungsteuer. Dabei dienen die Anteile des Gesellschafters an den Vermögensgegenständen

und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Schenkungsteuer. Auch für die Schenkungsteuer werden die Vermögensgegenstände und Schulden der Objekt KG mittelbar sowie die Vermögensgegenstände und Schulden der Fonds KG direkt den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

Schenkungssteuerlich wird eine sogenannte „gemischte Schenkung“ angenommen, bei der die Gesellschaftsschulden nicht in voller Höhe, sondern nur anteilig im Verhältnis des steuerlichen Wertes zum Verkehrswert als abzugsfähiger Schuldposten zu behandeln sind.

Die gemischte Schenkung führt dazu, dass die Übertragung in einen voll unentgeltlichen sowie in einen voll entgeltlichen Anteil aufgespalten wird, soweit der Gesellschaftsanteil oder die Gesellschaft selbst noch mit Schulden belastet sind. Die mit der Beteiligung verbundenen Schulden sind im Rahmen einer anzustellenden Verhältnisrechnung nur anteilig abziehbar; der schenkungsteuerliche Wert ist dadurch immer positiv. Hinsichtlich des voll entgeltlichen Anteils der Schenkung kann – soweit die Übertragung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach Anschaffung der Beteiligung erfolgt – ein einkommensteuerlich zu berücksichtigendes Ergebnis aus einem privaten Veräußerungsgeschäft (vgl. § 23 EStG sowie die Erläuterungen zu IV. 1 in diesem Abschnitt) entstehen.

Der Anbieter bittet die Gesellschafter, sich bei Schenkungen zu gegebener Zeit um den Rat eines Steuerberaters oder Rechtsanwaltes zu bemühen, da ggf. Nachteile (z.B. Annahme einer fehlenden Gewinnerzielungsabsicht) auftreten könnten.

Für die Schenkungsteuer gelten ansonsten die zur Erbschaftsteuer gemachten Ausführungen entsprechend.

## V. Schlussbemerkung

Das vorbeschriebene steuerliche Konzept beruht auf den derzeit geltenden Steuergesetzen unter Berücksichtigung bekannter und bereits beschlossener Steueränderungen, auf geltenden Verwaltungsanweisungen, auf der aktuellen Rechtsprechung und hinsichtlich seiner wesentlichen Bestandteile auf den Ergebnissen bei einer Vielzahl von Betriebsprüfungen in vergleichbaren Fällen bei vom Anbieter 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 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 08.05.2009.

# Rechtliche Grundlagen

## I. Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Die Anleger beteiligen sich als Kommanditisten an der Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG (nachfolgend: Fonds KG) mit Sitz in München (Adresse: Landsberger Str. 439, 81241 München). Die Fonds KG wurde am 16.08.2007 gegründet und begann mit ihrer Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 91156 am 07.11.2007.

Der wesentliche Inhalt des Gesellschaftsvertrags wird nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben. Grundlage des Beitritts von Neukommanditisten ist ausschließlich der auf den Seiten 88–91 vollständig abgedruckte Gesellschaftsvertrag.

### Gesellschaftszweck

Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als Kommanditistin an anderen Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG.

Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand des Unternehmens im 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 ist die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Sie leistet keine Kapitaleinlage und ist nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Weitere Gründungsgesellschafter mit einer Kapitaleinlage von jeweils € 1.000 sind die Kommanditisten Herr Uwe Hauch, München, und TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Herr Uwe Hauch ist weiterer geschäftsführender Gesellschafter.

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.

Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten über € 10.000 oder einen durch € 5.000 teilbaren höheren Betrag. Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf € 5.200.000 begrenzt. Auf die Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5 % zu entrichten. Das Gesamtkapital der Fonds KG beträgt € 5.202.000. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, eine Überzeichnung durch neu beitretende Kommanditisten von bis zu 3% (€ 156.000) zuzulassen.

### Haftung/Keine Nachschusspflicht

Die Haftung der beitretenden Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Fonds KG ist auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme in Höhe von 10 % des jeweiligen Beteiligungsbetrags beschränkt. Nach Leistung der Kapitaleinlage ist die Haftung ausgeschlossen. Zur Haftung des Kommanditisten für die zwischen seinem Beitritt und seiner Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG, bei Rückzahlung seiner Kapitaleinlage und nach Ausscheiden aus der Fonds KG siehe Abschnitt „Risiken“ unter Ziff. 2.9.

Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittserklärung vereinbarten Kapitaleinlage hinaus übernehmen die beitretenden Kommanditisten keine Nachschussverpflichtung. Nur mit den Stimmen aller Gesellschafter kann eine Nachschusspflicht begründet werden. Sie sind nur im Falle der Inanspruchnahme bei persönlicher Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB zu weiteren Zahlungen verpflichtet. Darüber hinaus besteht keine Verpflichtung, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

### Zahlungspflicht/ Folgen bei Zahlungsverzug

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Fonds KG hat der Anleger seine Kapitaleinlage zuzüglich 5 % Agio auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung 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 Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den 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 zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am Ergebnis der Gesellschaft teil. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Fonds KG die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

### Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Fonds KG obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Gründungskommanditist Herr Uwe Hauch berechtigt aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Fonds KG zu führen. Ihm wird Prokura erteilt. Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte der Fonds KG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die geschäftsführenden Gesellschafter handeln und vertreten jeweils einzeln. Sie sind 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 Fonds KG 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 für die Übernahme der Haftung ab 2009 eine jährliche Vergütung 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 und der Abschluss von Anstellungsverträgen. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß dem Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG 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 Fonds KG gemäß dem Emissionsprospekt nicht oder nur unwesentlich berührt werden.

Zu solchen Maßnahmen gehört auch die Aufnahme kurzfristiger Darlehen zur Finanzierung der Beteiligung an der Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG, das aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten zurückgeführt wird. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Fonds KG erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind. Bei Ausübung der Mitgliedschaftsrechte in der Beteiligungsgesellschaft vertritt der geschäftsführende Gesellschafter die Fonds KG. Hierbei bedarf er der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung für alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte der Beteiligungsgesellschaft, die nach deren Gesellschaftsvertrag der Zustimmung der Gesellschafter bedürfen.

Jeder Kommanditist hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB.

### Beirat

Zur Beratung und Unterstützung der geschäftsführenden Gesellschafter kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und von der Gesellschaft gewählt wird. Hinsichtlich Amtszeit und Geschäftsordnung wird auf den Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, § 7 verwiesen.

### Finanz- und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG ist im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, unter § 8 wiedergegeben.



## 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 Post, Fax oder E-mail) gefasst. (Hinweis des Anbieters: Gegebenenfalls wird zusätzlich die Möglichkeit zur Online-Abstimmung angeboten.)

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 3/4 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 die Frist durch Gesellschafterbeschluss 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 oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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.

## Kapitalkonten

Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

- a) Kapitalkonto I  
Hierauf sind die Kapitaleinlagen zu verbuchen. Es ist unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttungen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.
- b) Kapitalkonto II  
Hierauf wird das Agio auf die Kapitaleinlagen verbucht. Es bildet eine Kapitalrücklage.
- c) Kapitalkonto III  
Hier werden die Ausschüttungen und sonstigen Entnahmen verbucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.
- d) Kapitalkonto IV  
Sämtliche steuerlichen Ergebnisse (Gewinne und Verluste) werden auf diesem Kapitalkonto verbucht.

Die Salden auf allen Kapitalkonten sind unverzinslich.

## Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen

Die Gesellschafter sind entsprechend dem Verhältnis ihrer gezeichneten Kapitalanteile an den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnissen, an den Ausschüttungen und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung im Jahr 2007, 2008 und 2009 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

Die handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnisse werden deshalb so lange abweichend vom Verhältnis der Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten 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.

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 und eingezahlten 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 Kapitaleinlage abgesunken sind.

Ausschüttungen werden monatlich in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 25. des jeweiligen Monats vorgenommen. Die Jahresausschüttung erfolgt bis zum 31. Januar des Folgejahres.

## 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 des Gesellschaftsanteils oder Teilanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht und die den Übergang des Gesellschaftsanteils nach dem Tod schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

## Gesellschaftsdauer/Kündigung/Ausscheiden

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2024, 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; ebenso mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Außerdem erfolgt das Ausscheiden mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, der Gesellschafter beseitigt den Pfändungsbeschluss innerhalb von 2 Monaten.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Ein ohne Rechtsnachfolge 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

# Rechtliche Grundlagen

die Ermittlung des Verkehrswertes sind von dem Gesellschafter zu tragen, der gekündigt hat oder in dessen Person ein Ausscheidungsgrund vorliegt. Die Abfindung ist in sechs 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 Beteiligung der Gesellschaft 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 Wert des Anteils 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/ Liquidation 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 Gesellschaft wird notwendige persönliche Daten der Gesellschafter erfassen, elektronisch speichern und automatisch verarbeiten. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

## Rechte des Anlegers

Mit der Beteiligung sind folgende Rechte des Anlegers verbunden (in Klammern jeweils § des Gesellschaftsvertrags):

- Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttungen und Vermögen (§§ 11, 16, 17)
- Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen (§ 9)
- Recht auf Anteilsübertragung (§ 12)
- Recht auf Kündigung (§ 14)
- Kontrollrechte (§ 10 Abs. 4, § 6 Abs. 9)

## Hauptmerkmale der Anteile

Die Hauptmerkmale der Anteile entsprechen den vorgenannten Rechten. Die Rechte der Gründungsgesellschafter stimmen mit Ausnahme des Rechts der Geschäftsführungsbefugnis mit den Rechten der Anleger, die vorstehend unter „Rechte des Anlegers“ dargestellt sind, überein.

## II. Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG (Objekt KG / Anlageobjekt)

Die Fonds KG hat sich gemäß Gesellschaftsvertrag vom 16.08.2007 in der Fassung vom 30.04.2009 mit einer Kapitaleinlage von € 4.120.000 (ca. 93,5 % des Gesellschaftskapitals) an der Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG (Objekt KG) beteiligt.

Die Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG wurde am 08.05.2007 gegründet und begann mit ihrer Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 90184 am 15.05.2007.

**Anmerkung:** Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext des Gesellschaftsvertrags der Objekt KG. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen.

### 1. Gesellschaftsvertrag

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere des Pflegeheims Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße, 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.  
Sitz der Gesellschaft ist München.  
Persönlich haftender Gesellschafter ist:  
TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München (AG München HRB 68030), ohne Kapitaleinlage

Kommanditist und geschäftsführender Gesellschafter ist: Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 26.000

Weitere Kommanditisten sind:  
Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG, München, AG München HRA 91156, mit einer Kapitaleinlage von € 4.120.000  
ILG Fonds GmbH, München, AG München HRB 44991, mit einer Kapitaleinlage von € 258.000  
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, AG München HRB 68031, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme der Kommanditisten beträgt 10% ihrer Kapitaleinlage.

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 4.405.000.

Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter werden auf dem Kapitalkonto I gebucht. Die Kapitaleinlagen auf dem Kapitalkonto I sind maßgebend für das Stimmrecht, die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttung, sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben

und den Anteil am Vermögen.

Auf dem Kapitalkonto II werden Ausschüttungen und sonstige Entnahmen gebucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragssteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

Auf dem Kapitalkonto III werden sämtliche steuerliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) gebucht.

Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich.

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 Einzelprokura erteilt. Jeder geschäftsführende Gesellschafter handelt und vertritt jeweils einzeln. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Abs. 2 und § 112 HGB sowie, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

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 Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße, durchgeführt werden, bedürfen keiner Zustimmung. Zu solchen Handlungen gehören auch Rechtsgeschäfte Grundstücke betreffend, 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 ferner nicht die Belastung von Grundstücken mit Grundpfandrechten oder die Verwendung der auf dem Grundbesitz der Gesellschaft eingetragenen Grundpfandrechte ohne Begründung einer persönlichen Haftung zugunsten der Bank der Kommanditistin Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG, die Übertragung einer Teilfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> des Grundstücks Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße, an die ILG Fonds GmbH oder eine von ihr benannte Gesellschaft gemäß dem Kosten- und Herstellungsgarantievertrag über die Errichtung des Pflegeheims Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße, der Abschluss neuer Mietverträge und die Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zur Ausnutzung einer günstigen Zinssituation.

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Dritte können mit der Geschäftsbesorgung beauftragt werden, wofür der Gesellschaft jährliche Kosten in Höhe von maximal 2,50 % der erzielten Mieteinnahmen entstehen dürfen. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab 2009 eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter



Katasterauszug ohne Einzeichnung der Neubaumaßnahme  
DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung

frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Bis zum 30.12.2015 können Gesellschafter ihren Kapitalanteil nicht abtreten.

Die Gesellschafter partizipieren am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis des jeweils gezeichneten Kapitalanteils zum Gesamtkapital der Gesellschaft.

Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung im Jahr 2007, 2008 und 2009 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

Die handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnisse werden deshalb so lange abweichend vom Verhältnis der Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten 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.

Der Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft wird, soweit er nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt wird, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen gemäß Kapitalkonto I abgesunken sind. Ausschüttungen erfolgen unter Berücksichtigung einer Glättung, das heißt möglichst in konstanter oder steigender Höhe. Erhöhungen oder Verminderungen gegenüber den planmäßigen Ausschüttungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft sind möglich.

Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wird. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Monats zugrundegelegt.

Ausschüttungen werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 25. des jeweiligen Monats vorgenommen. Die Jahresausschüttung erfolgt spätestens zum 31.01. des Folgejahres.

Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2024, kündigen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist, ausgenommen aus wichtigem Grund, nicht berechtigt zu kündigen.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende

des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung sich abzeichnender zukünftiger wertbeeinflussender Ereignisse oder notwendiger Maßnahmen. Der Verkehrswert der der Beteiligung zugrundeliegenden Immobilie ist von einem bei einer Deutschen Industrie- und Handelskammer bestellten und vereidigten Sachverständigen 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 anteiligen Vermögens sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzung Grund erfüllt. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit dem jeweils gleichen Prozentsatz p.a. zu verzinsen, mit dem im jeweiligen Jahr die Ausschüttung an die übrigen Gesellschafter erfolgt, 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 auszuzahlen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist. Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Immobilien auszusetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen Gesellschafter in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil des ausgeschiedenen Gesellschafters um den Anteil gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist. Die Gesellschaft ist im übrigen berechtigt, den sich aufgrund der Auseinandersetzungsbilanz ergebenden Wert des Anteils dann zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase eine Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös niedriger ist, als der sich aus der Auseinandersetzungsbilanz ergebende Wert. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

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. Eine Ausgleichspflicht der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter ist ausgeschlossen.

# Rechtliche Grundlagen

Es gilt ausschließlich deutsches Recht. Gerichtsstand ist der Sitz der Gesellschaft.

## 2. Grundbesitz

Die Objekt KG (Anlageobjekt) ist Alleineigentümerin des nachfolgenden, im Grundbuch von Geretsried des Amtsgerichts Wolfratshausen, Blatt 10757, eingetragenen Grundbesitzes.

Lfd. Nr. 1 Flurstück 29/4 9.091 m<sup>2</sup>

In Abteilung II des Grundbuches ist das Grundstück wie folgt belastet:

Grunddienstbarkeit (Frischwasserversorgungsanlagenrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flurstück 263/2

Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsanlagenrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flurstück 181/1

Stromversorgungsanlagenrecht mit Nebenrechten für die E.ON Bayern AG, Regensburg Trafostationserrichtungs- und unterhaltungsrecht für die E.ON Bayern AG, Regensburg Auflassungsvormerkung für die ILG Fonds GmbH, München, gem. Bewilligung vom 06.05.2009

**Anmerkung:** Hierbei handelt es sich um eine Grundstücksteilfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> gemäß dem Herstellungs- und Kostengarantievertrag (siehe dazu Abschnitt „Das Pflegeheim in Geretsried bei München“). Die Auflassungsvormerkung wurde mit Urkunde Nr. 2335/2009 K des Notars Klaus Reeh, München, bewilligt. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt zeitnah.

In Abteilung III des Grundbuches ist das Grundstück wie folgt belastet, wobei bei den Grundpfandrechten der angegebene Betrag nur der Nennbetrag ist, ohne Rücksicht auf die tatsächliche Valutierung:

€ 10.255.000 Buchgrundschuld nebst 15% Jahreszinsen zu Gunsten der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz, hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von € 1.025.500 vollstreckbar nach § 800 ZPO

Auf dem Grundstück wird das Pflegeheim Johann-Sebastian-Bach-Straße errichtet. Zu den dazu bestehenden rechtlichen Grundlagen wird auf den Abschnitt „Baurechtliche Grundlagen“ verwiesen.

## 3. Pachtvertrag

Über die Verpachtung und den Betrieb des Pflegeheims auf dem Grundbesitz Johann-Sebastian-Bach-Straße besteht zwischen der Objekt KG und der compassio GmbH & Co. KG, Ulm, der Pachtvertrag vom 18.07.2007 nebst Nachträgen. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt „Der Mieter – compassio“ verwiesen.

## III. Mittelfreigabevereinbarung

### 1. Rechtsgrundlage und Aufgaben:

Zwischen der Fonds KG (Auftraggeber) und der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Auftragnehmer) mit Sitz und Geschäftsadresse in 86316 Friedberg-Stätzing, Parkstraße 2, wurde ein Treuhandvertrag über die Führung eines Anderkontos abgeschlossen, auf das die Einzahlungen der beitretenden Neukommanditisten erfolgen. Nachfolgend werden die wesentlichen Rechte und Pflichten (Ziffer 2 und 3) wiedergegeben. Der vollständige Vertragstext ist auf Seite 92 abgedruckt.

### 2. Freigaben vom Anderkonto

Freigaben vom Anderkonto dürfen vom Auftragnehmer nur gegen folgende Nachweise erfolgen:

- a) Vorlage des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG

- b) Vorlage des Gesellschaftsvertrags der Objekt KG
- c) Vorlage der Finanzierungsnachweise, mit denen die Ankaufsfinanzierung nachgewiesen wird
- d) Vorlage des Pachtvertrags mit der compassio GmbH & Co. KG
- e) Vorlage des Herstellungs- und Kostengarantievertrags mit der ILG Fonds GmbH
- f) Vorlage des Platzierungsgarantievertrags mit der ILG Fonds GmbH

Sollten die oben aufgeführten Nachweise nicht bis spätestens 31.12.2009 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages) an die Zeichner zurückzuzahlen.

### 3. Vergütung

Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 5.000 zzgl. Umsatzsteuer.

## IV. Schlichtungsverfahren

Der Anbieter des Beteiligungsangebots hat sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle Geschlossene Fonds angeschlossen und unterwirft sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen. Anleger haben die Möglichkeit, im Falle von Streitigkeiten mit dem Anbieter ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten.

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.  
Postfach 640222  
10048 Berlin

## Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss per 31.12.2008

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung sowie der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.“

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.“

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Friedberg, den 24. April 2009

CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Parkstraße 2, 86316 Friedberg  
gez.: Diepolder  
Wirtschaftsprüfer

# Jahresabschluss per 31.12.2008

## Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG (Emittent) Bilanz zum 31.12.2008

	T€	T€
<b>Aktiva</b>		
A. Ausstehende Einlagen		2
B. Umlaufvermögen		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.002	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	33	
3. Guthaben bei Kreditinstituten	3.681	6.716
C. Gesellschafterkapital (Fehlbetrag)		
1. Komplementärkapital	0	
2. Kommanditkapital	-2	
3. Bilanzverlust	456	454
<b>Summe Aktiva</b>		<b>7.172</b>
<b>Passiva</b>		
A. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.161	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	7.172
<b>Summe Passiva</b>		<b>7.172</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

	T€	T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen		0
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		265
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-330
4. Jahresergebnis		-65
5. Verlustvortrag		-391
6. Bilanzverlust		-456

## Einnahmen-Überschuss-Rechnung

	Bestands- vergleich	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss
		zum 01.01.2008 €	zum 31.12.2008 €	
<b>Erträge</b>				
Zinsen und ähnliche Erträge	265.092	43.777	-7.068	301.801
<b>Aufwendungen</b>				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	329.539	0	0	329.539
Sonstige Aufwendungen	190	0	-61	129
	<b>329.729</b>	<b>0</b>	<b>-61</b>	<b>329.688</b>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	<b>-64.637</b>			
		<b>43.777</b>	<b>-7.007</b>	
Verlust nach Einnahmen-Überschuss-Rechnung				<b>-27.867</b>

## Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss per 31.12.2008

siehe Seite 74

## Anhang:

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für Personengesellschaften entsprechend §§ 242 ff. HGB aufgestellt. Bei der Gliederung der Bilanz wurde § 266 HGB entsprechend angewendet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Zur Gliederung wurde freiwillig § 275 HGB herangezogen.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet. Das Umlaufvermögen haben wir zu Anschaffungskosten bewertet. Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Einlage. Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ist Herr Uwe Hauch, München.

### 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 Jahresabschluss zum 31.12.2008 wurde dennoch geprüft und auch die künftigen Jahresabschlüsse sollen geprüft werden.

Als kleine Kommanditgesellschaft ist die Fonds KG nicht verpflichtet, einen Lagebericht aufzustellen. Für den Jahresabschluss zum 31.12.2008 wurde ein Lagebericht nicht aufgestellt und deshalb auch nicht geprüft. Für die weiteren Jahresabschlüsse werden ebenfalls keine Lageberichte aufgestellt.

Nach dem Jahresabschluss zum 31.12.2008 wurde keine Zwischenübersicht veröffentlicht.

Der Emittent ist nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.01.2009 wurde das Darlehen, die Swapvereinbarungen und das korrespondierende Guthaben von der Fonds KG auf die Objekt KG übertragen.

Weitere wesentliche Änderungen sind seit dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

# Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2009, 2010, 2011 (Prognose)

## Geschäftsentwicklung und Geschäftsaussichten

Die Geschäftsentwicklung seit dem 31.12.2008 verlief plangemäß.

Weitere Geschäftsaussichten: Das Kapital des Emittenten wird bis zum 31.12.2009 platziert und eingezahlt sein. Aufgrund der erfolgenden Einzahlung des Komman-

ditkapitals durch die Fonds KG bei der Objekt KG stehen der Fonds KG entsprechende Ausschüttungen/Beteiligungserlöse zu.

Für das Jahr 2009 übersteigen aufgrund der Darlehensübertragung die Auszahlun-

gen die Einzahlungen um T€ 3.661, wofür plangemäß die vorhandene Liquiditätsreserve herangezogen wird.

Im Übrigen wird auf die folgenden Tabellen und Erläuterungen für die Jahre 2009, 2010 und 2011 verwiesen.

## Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG (Emittent) Bilanzen 2009, 2010 und 2011 (Prognose)

	31.12.09		31.12.10		31.12.11	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Aktiva</b>						
<b>I. Ausstehende Einlagen</b>		0		0		0
<b>II. Anlagevermögen</b>						
1. Beteiligung an der Objekt KG		4.120		4.120		4.120
<b>III. Umlaufvermögen</b>						
1. Guthaben bei Kreditinstituten		20		20		20
<b>Summe Aktiva</b>		<b>4.140</b>		<b>4.140</b>		<b>4.140</b>
<b>Passiva</b>						
<b>I. Gesellschaftskapital</b>						
1. Komplementärkapital	0		0		0	
2. Kommanditkapital	5.202		5.202		5.202	
3. Kapitalrücklage	260		260		260	
4. Ausschüttungen	-88		-400		-712	
5. Bilanzverlust	-1.234	4.140	-922	4.140	-610	4.140
<b>Summe Passiva</b>		<b>4.140</b>		<b>4.140</b>		<b>4.140</b>

## Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG (Emittent) Gewinn- und Verlustrechnung 2009, 2010 und 2011 (Prognose)

	2009		2010		2011	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-860		-7		-7	
2. Erträge aus Beteiligungen	82		319		319	
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0		0		0	
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0		0		0	
<b>5. Jahresergebnis</b>		<b>-778</b>		<b>312</b>		<b>312</b>

## Erläuterung zu den Bilanzen und den Gewinn- und Verlustrechnungen

Die Bilanzen für die Jahre 2009, 2010 und 2011 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.

Die Gesellschaft erzielt in 2009 Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 82 und in den Jahren 2010 und 2011 jeweils T€ 319. Ab dem Jahr 2009 erhalten die Anleger Ausschüttungen, die nach der Prognoserechnung in 2009 T€ 88 und in den Jahren 2010 und 2011 T€ 312 betragen.

Die planmäßige Liquiditätsreserve ist als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen. Des weiteren wird auf die Erläuterungen zur voraussichtlichen Finanzlage (S. 77) verwiesen, in der Bilanzpositionen und Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung erläutert werden.

# Cash-Flow-Prognose 2009, 2010, 2011

## Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG (Emittent) Finanzlage 2009, 2010 und 2011 (Prognose)

	2009 T€	2010 T€	2011 T€
<b>Einzahlungen</b>			
Eigenkapital	5.462	0	0
Beteiligungserträge	82	319	319
<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>5.544</b>	<b>319</b>	<b>319</b>
<b>Auszahlungen</b>			
Investition	4.120	0	0
Darlehensübertragung/ Verrechnung mit der Objekt KG	4.137	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	860	7	7
Ausschüttungen	88	312	312
<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>9.205</b>	<b>319</b>	<b>319</b>
<b>Überschuss</b>	<b>- 3.661</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Liquiditätsreserve (31.12.2008: T€ 3.681)</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

### Erläuterung zur voraussichtlichen Finanzlage

Die in den Jahren 2009, 2010 und 2011 geplanten Zahlungsströme werden in der Cash-Flow-Prognose abgebildet. In Rechnung gestellte Umsatzsteuerbeträge werden als sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst, da die Gesellschaft keine Umsätze erzielt, die zum Vorsteuerabzug berechtigten.

In 2009 wird die Beteiligung an der Objekt KG mit T€ 4.120 ausgewiesen.

In 2009 wird das Gesellschaftskapital in Höhe von T€ 5.202 prognosegemäß vollständig platziert und zusammen mit dem Agio in Höhe von T€ 260 eingezahlt. Es werden aus der Beteiligung an der Objekt KG Beteiligungserträge in Höhe von T€ 319 p.a. erzielt. Im Jahr 2009 belaufen sich diese auf T€ 82.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.01.2009 stellen sich die Fonds KG und die Objekt KG so, als ob der Darlehensvertrag und das korrespondierende Guthaben von der Fonds KG auf die Objekt KG übertragen wird (vgl. Abschnitte „Finanzierung“ und „Finanz- und Investitionspläne“).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 860 (fondsabhängige Kosten und Nebenkosten gem. § 8 des Gesellschaftsvertrages) sowie die laufenden Kosten, soweit sie im Jahr 2009 entstehen, werden plangemäß bezahlt. Die an die Gesellschafter zu leistenden Ausschüttungen betragen in 2009 plangemäß T€ 88 und in 2010 und 2011 jeweils T€ 312.

Die Objekt KG erzielt jährlich Miet- und

Zinseinnahmen. Daraus sind Aufwendungen wie die Annuitäten, Instandhaltungsaufwendungen, Nebenkosten, Verwaltungskosten und Prüfungskosten zu begleichen. Der jeweils jährlich verbleibende Überschuss wird entsprechend der prozentualen Beteiligung an die Fonds KG ausgeschüttet und führt hier zu den dargestellten Beteiligungserträgen.

Die sonstigen betrieblichen Ausgaben bei der Fonds KG in 2010 und 2011 in Höhe von T€ 7 setzen sich aus Nebenkosten, Verwaltungskosten und Prüfungskosten zusammen.

Bezüglich der getroffenen Annahmen wird auf die Abschnitte „Prognoserechnung“ jeweils für die Objekt KG und die Fonds KG verwiesen.

### Planzahlen 2009, 2010 und 2011 (Prognose) Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG (Emittent)

	2009 T€	2010 T€	2011 T€
Investition	4.120	0	0
Umsätze	82	319	319
Produktion	0	0	0
Ergebnis	- 778	312	312

### Erläuterung zu den Planzahlen

Als Umsätze wurden die Beteiligungserträge aus der Objekt KG dargestellt. Diese Darstellung weicht von der Darstellung der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung aus Transparenzgründen ab.

Die Beteiligung am Anlageobjekt wird als Investition ausgewiesen.

Das Ergebnis erfasst die Beteiligungserträge abzgl. der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Da es sich bei dem Emittenten nicht um ein produzierendes Unternehmen handelt, können keine Planzahlen zur Produktion dargestellt werden.

# Vertragsbeziehungen

## 1. ILG Fonds GmbH (ILG)

Die **ILG Fonds GmbH**, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 12.10.1972 unter der Nr. HRB 44991 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Bis 13.10.2008 firmierte die Gesellschaft als ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH.

**Rechtsform:** Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**Stammkapital:** € 1.000.000 (voll einbezahlt)

**Geschäftsführer:** Uwe Hauch, München

**Wesentlicher Gesellschafter:** Dr. Günter Lauerbach, Feldafing

**Die Fonds KG hat mit der ILG Fonds GmbH folgende Verträge abgeschlossen:**

- a) einen Platzierungsgarantievertrag
- b) einen Darlehensvertrag zur Vorfinanzierung von Gesellschaftskapital zur Sicherstellung der Grundstücksankaufs- und Herstellungskosten des Pflegeheims
- c) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes
- d) einen Geschäftsbesorgungsvertrag

**Die Objekt KG hat mit der ILG Fonds GmbH folgende Verträge geschlossen:**

- e) einen Herstellungs- und Kostengarantievertrag
- f) einen Geschäftsbesorgungsvertrag

Der Inhalt der vorstehend erwähnten Verträge ist in diesem Abschnitt nachfolgend unter Ziffer 8 a) – f) 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 abgeschlossen. Der Inhalt ist unter Ziffer 8 g) wiedergegeben.

## 3. Wirtschaftsprüfer

Mit der **Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**, Friedberg, wurden geschlossen:

- a) Ein Vertrag über die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase der Fonds KG (vgl. Abschnitt „Mittelfreigabevereinbarung“). Hierfür ist eine Vergütung von € 5.000 zzgl. USt. vereinbart.
- b) Jeweils einen Vertrag mit der Fonds KG und der Objekt KG über die Prüfung der Jahresabschlüsse. Die Vergütung beträgt jeweils € 1.500 zzgl. USt. in den Jahren 2007 bis 2009 und erhöht sich anschließend jährlich um 2 %.

## 4. Finanzierende Bank

Die im Prospekt beschriebenen Kreditmittel werden von der **Landesbank Baden-Württemberg**, Mainz, zur Verfügung gestellt. Die Bank weist darauf hin, dass sie weder den Prospekt noch die Fondskonzeption rechtlich und wirtschaftlich geprüft hat.

## 5. Mieter

Mit dem im Prospekt genannten Mieter besteht der dort näher beschriebene Mietvertrag.

## 6. Gutachter

Der Gutachter wurde vom Anbieter beauftragt mit der Maßgabe, dass die daraus resultierenden Kosten von der Objekt KG getragen werden.

a)

**Firma:** Unternehmens- und IT Beratung Consolutions GmbH & Co. KG

**Sitz:** Am Vogeltenn 21, 83123 Amerang

**Rechtsform:** GmbH & Co. KG

**Handelsregister:** Traunstein, HRA 7975

**Gründung:** 30.12.2002

**Höhe des Grundkapitals:** € 55.000

Die Consolutions GmbH & Co. KG erstellte zum Pflegeheim Geretsried, Johann-Seba-

stian-Bach-Straße, eine Standort- und Wettbewerbsanalyse vom November 2007. Die Vergütung beträgt € 1.450 zzgl. USt.

b)

Über den Emissionsprospekt wurde ein Gutachten erstellt. Die Vergütung beträgt € 25.000 zzgl. MwSt. Die Haftung für Fahrlässigkeit ist, außer bei Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, auf € 4,0 Mio. beschränkt

## 7. Vertriebspartner

Die Fonds KG hat die ILF beauftragt, Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern zu vermitteln. Die ILF ist berechtigt, Untervertriebspartner zu beauftragen. Der Fonds KG bleibt es unbenommen, neben der ILF weitere Vertriebspartner direkt mit der Vermittlung von Kapitalanlegern zu beauftragen. Die Summe der noch zu vermittelnden Kapitaleinlagen ist auf € 5.200.000 zuzüglich eines Agios von 5 % begrenzt.

Die Vermittlungspartner erhalten für Ihre Tätigkeit eine individuelle Vergütung, im Einzelfall jedoch maximal 12,5% des vermittelten Eigenkapitals. Der Gesamtbeitrag der 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 Einzahlung des Zeichnungsbetrages fällig.

## 8. Leistungsverträge

### a) Platzierungsgarantievertrag der Fonds KG mit der ILG

Nach diesem Vertrag garantiert die ILG der Fonds KG die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 31.12.2009. Weiterhin wird von der ILG garantiert, dass unabhängig von der Platzierungsgarantie der Fonds KG ausreichende Mittel zur Verfügung stehen, um den zum 31.12.2009 fälligen Bankkredit von € 3.155.000 zurückzahlen zu können.

Die Vergütung dieser Leistung in Höhe von € 385.700 ist fällig bei Vollplatzierung. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn das Gesellschaftskapital der Fonds KG vollständig gezeichnet wurde, spätestens zum 31.12.2009.



### **b) Darlehensvertrag zur Vorfinanzierung von Gesellschaftskapital zur Sicherstellung der Grundstücksankaufs- und Herstellungskosten des Pflegeheims**

Zur Vorfinanzierung von Gesellschaftskapital zur Sicherstellung der Grundstücksankaufs- und Herstellungskosten des Pflegeheims stellt die ILG der Fonds KG ein Darlehen in Höhe von bis zu € 480.100 zur Verfügung. Das Darlehen ist mit 5,0% p.a. zu verzinsen. Es ist zurückzuzahlen, sobald der Bankkredit in Höhe von € 3.155.000 zur Vorfinanzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG vollständig zurückgeführt wurde.

### **c) Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospekts mit der ILG**

Nach diesem Vertrag ist die ILG gegenüber der Fonds KG 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 des Prospektes zu übernehmen. Es obliegt der ILG, die Druckauflage des Prospektes zu bestimmen. Allerdings muss gewährleistet sein, dass dem Vertrieb ausreichend Prospektmaterial zur Platzierung des Gesellschaftskapitals zur Verfügung steht.

Die Vergütung von € 35.000 zzgl. MwSt. ist mit Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG, spätestens am 31.12.2009 zur Zahlung fällig.

### **d) Geschäftsbesorgungsvertrag der Fonds KG mit der ILG**

Die Fonds KG hat mit der ILG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Nach diesem Vertrag ist die ILG zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- Die allgemeine Verwaltung aller kaufmännischen Belange des Auftraggebers, insbesondere aber die Aufgaben, die sich aus der Beteiligung des Auftraggebers an der Objekt 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 Beauftragten
- Die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers in den Räumen der ILG innerhalb der gesetzlichen Fristen sowie die Einsichtgewährung in diese Unterlagen

Die jährliche Vergütung beträgt im Jahr 2009 pauschal € 5.000, in 2010 pauschal € 4.000 und 0,5 % aus den Jahresnettomieteinnahmen der Objekt KG ab dem Jahr 2011 jeweils zzgl. MwSt.

Die laufende Vergütung ist jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig. Der Vertrag beginnt am 01.01.2009 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2024. Ab dem 01.01.2025 kann der Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Im Falle der vollständigen oder teilweisen Veräußerung der Beteiligung an der Objekt KG während der Laufzeit dieses Vertrages erhält die ILG für die Betreuung und Abwicklung der Veräußerung, einschließlich etwa erforderlicher rechtlicher und/oder steuerlicher Beratung durch Dritte, eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Verkaufspreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die vereinbarte jährliche laufende Vergütung bleibt hiervon unberührt und ist im Fall der vorzeitigen Beendigung des Vertrags in Höhe des Barwerts (ermittelt mit der Rendite für festverzinsliche Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren) abzüglich vom Auftragnehmer nachweislich ersparter Aufwendungen in einem Betrag zur Zahlung fällig.

### **e) Herstellungs- und Kostengarantievertrag der Objekt KG mit der ILG Fonds GmbH**

Nach diesem Vertrag garantiert die ILG die schlüsselfertige Errichtung des Pflegeheims in Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße 16, zu einem Herstellungsaufwand von maximal € 6.795.000 inklusive Umsatzsteuer.

Als Gegenleistung für die Garantieübernahme erhält die ILG ein Optionsrecht auf unentgeltliche Überlassung des Eigentums an einer Teilfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> des Grundstücks Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße 16. Des Weiteren hat die Objekt KG mögliche Forderungen aus zwei aufgelösten Vertragsverhältnissen an die ILG abgetreten.

### **f) Geschäftsbesorgungsvertrag der Objekt KG mit der ILG**

Die Objekt KG hat mit der ILG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Nach diesem Vertrag ist die ILG zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- Die ordnungsgemäße Verwaltung der Immobilie ggf. 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 des Auftraggebers in den Räumen der ILG innerhalb der gesetzlichen Fristen sowie die Einsichtgewährung in diese Unterlagen.

Als Vergütung erhält die ILG im Jahr 2009 pauschal € 5.000, im Jahr 2010 pauschal € 20.000 und 2,5 % der jährlichen Nettomieteinnahmen ab dem Jahr 2011, welche die Objekt KG aus der Vermietung des Pflegeheims Johann-Sebastian-Bach-Straße, Geretsried, erzielt.

Die Vergütung ist jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig.

Der Vertrag beginnt am 01.01.2009 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2024.

Ab dem 01.01.2025 kann der Vertrag von beiden Seiten nur jeweils mit einer Frist

# Vertragsbeziehungen

von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Im Falle der Veräußerung der Immobilie während der Laufzeit dieses Vertrages erhält die ILG für die Betreuung und Abwicklung der Veräußerung, einschließlich etwa erforderlicher rechtlicher und/oder steuerlicher Beratung durch Dritte, eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Verkaufspreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die vereinbarte jährliche laufende Vergütung bleibt hiervon unberührt und ist im Fall der vorzeitigen Beendigung des Vertrages in Höhe des Barwerts (ermittelt

mit der Rendite für festverzinsliche Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren) abzüglich vom Auftragnehmer nachweislich ersparter Aufwendungen in einem Betrag zur Zahlung fällig.

## **g) Vertrag über die Vermittlung von Kommanditisten mit der ILF**

Mit diesem Vertrag wurde die ILF von der Fonds KG beauftragt, Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern, die der Fonds KG als Kommanditisten beitreten, zu vermitteln. Der Fonds KG bleibt es unbenommen, weitere Vertriebspartner neben der ILF mit der Vermittlung von Kapitalanlegern zu beauftragen.

Die ILF erhält von der Fonds KG eine Vergütung in Höhe von € 650.000 abzüglich aller Provisionen, die aus Verträgen der Fonds KG entstehen, die diese mit weiteren Vertriebspartnern schließt.

Die ILF hat mit der ILG einen Vertrag über allgemeine Verwaltungsaufgaben abgeschlossen. Die Vergütung beträgt jährlich € 6.135,50 zzgl. USt. 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.



Modell des neuen Pflegeheims Geretsried – Ostansicht

# Angaben zum Emittenten

## 1. Allgemeine Angaben

### Firma:

Beteiligungsfonds 34 Geretsried 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:

16.08.2007

### Registergericht und -nummer:

München HRA 91156

### 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 Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG.

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.

Dies sind die wichtigsten Tätigkeitsbereiche des Emittenten.

### Komplementär:

SOB Grundstücksverwaltungs GmbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
(weitere Angaben siehe unten)

Grundsätzlich haftet der Komplementär einer KG unbeschränkt. Vorliegend ist der Komplementär eine Kapitalgesellschaft und haftet damit nur beschränkt auf sein Gesellschaftsvermögen.

### Geschäftsführender Kommanditist:

Uwe Hauch  
geschäftsansässig Landsberger Straße  
439, 81241 München

Herr Uwe Hauch ist als geschäftsführender Kommanditist und als Geschäftsführer des Komplementärs Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten.

### Aufsichtsgremien/Beirat:

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht kein Beirat oder Aufsichtsgremium. Ein Beirat kann gem. § 7 des Gesellschaftsvertrages gebildet werden.

### Gesellschaftskapital:

Gezeichnetes Kapital zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung € 2.000 (nicht einbezahlt). Es handelt sich hierbei um den Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern gezeichneten Kapitaleinlagen. Nach Vollplatzierung € 5.202.000.

### Art der Anteile am Gesellschaftskapital:

Kommanditkapital

### Erwerberpreis:

mindestens € 10.000 oder ein höherer durch € 5.000 teilbarer Betrag, jeweils zzgl. 5 % Agio.

### Anzahl der Anteile:

**Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 5.202.000.**

**Bei einer Mindestzeichnungssumme von € 10.000 können daher maximal 520 Kommanditanteile gezeichnet werden. Die tatsächliche Anzahl der gezeichneten Anteile steht erst nach Vollzeichnung des Kommanditkapitals fest.**

### Rechtsordnung:

Der Emittent unterliegt dem deutschen Recht.

## 2. Gründungsgeschafter des Emittenten

### Komplementär:

SOB Grundstücksverwaltungs GmbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
ohne Einlage  
Sitz: München  
(weitere Angaben siehe unten)

### Kommanditistin:

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 Anbieters ILG Fonds GmbH und an dieser mit 18,4 % beteiligt. Herr Hauch ist weiterhin 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, der TAM Grundstücksverwaltungs GmbH und geschäftsführender Kommanditist der Objekt KG.

## 3. Komplementär des Emittenten

### 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 Fonds GmbH (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 der Wille zum Beitritt als Kommanditist in die Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG erklärt.

Die Beitrittserklärung ist an die

Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG  
c/o ILG Fonds GmbH  
Landsberger Straße 439  
81241 München

zu senden.

Der Geschäftsführer der Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG nimmt das Beitrittsangebot an, indem er die Beitrittserklärung gegenzeichnet. Ein Exemplar hiervon erhält der Beitretende mit einem Annahmeschreiben mit weiteren Abwicklungshinweisen zurück.

Dem Annahmeschreiben 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 ist die Vollmacht an die zuvor genannte Anschrift der Gesellschaft zu übermitteln.

Die Notarkosten für die Unterschriftsbeglaubigung hat der Beitretende selbst zu tragen.

## 2. Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist beginnt 1 Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet mit Vollplatzierung, spätestens am 31.12.2009.

## 3. Einzahlungskonto

Nach dem rechtswirksamen Beitritt zur Fondsgesellschaft ist die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich des Agios sofort zur Zahlung fällig. Sie ist auf das Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Parkstr. 2, 86316 Friedberg bei der

HypoVereinsbank AG, München  
Konto Nr. 657 321 419  
BLZ 700 202 70

zu überweisen. Ein entsprechender Überweisungsträger ist dem Zeichnungsschein beigelegt.

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 Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Kommanditisten 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 Fonds KG die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

An den laufenden Ausschüttungen partizipiert der Kommanditist ab dem Monatsersten, der auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgt.

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich (zum 25. 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 Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG, Landsberger Straße 439, 81241 München.

Die monatlichen Ausschüttungen werden über die Kontoverbindung der Fonds KG bei der

HypoVereinsbank AG, München  
Konto Nr. 666 808 193  
BLZ 700 202 70

abgewickelt.

## 5. Prospektausgabestelle

Die ILG Fonds GmbH und die Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG, beide Landsberger Straße 439, 81241 München, halten den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit.

## 6. 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 Kommanditisten selbst zu tragen.

Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlage.

## Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

Nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospekt-Verordnung (VermVerkProspV) sind für die dort aufgeführten Angaben, welche auf das vorliegende Beteiligungsangebot Beteiligungsfonds 34 Geretsried 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 Fonds GmbH übernimmt keine Steuerzahlungen für die Fondsgesellschaft. Weder die ILG Fonds GmbH noch die Fondsgesellschaft übernehmen Steuerzahlungen für die Anleger.

### § 4 Satz 1 Nr. 3

Die freie Handelbarkeit der Vermögensanlage ist insofern eingeschränkt, als dadurch keine Kapitalanteile entstehen dürfen, die kleiner als € 5.000 sind. Es gibt keinen geregelten Markt.

### § 4 Satz 1 Nr. 7

Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung, spätestens jedoch zum 31.12.2009. Vollplatzierung liegt vor, wenn das Beteiligungskapital von insgesamt € 5.202.000 wirksam gezeichnet ist. Es bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen können im Falle eines Zahlungsverzuges auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung gekürzt werden.

### § 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 2 Variante 2

Ein Treuhandvermögen im Sinne des § 8f Abs. 1 Satz 1 des Verkaufsprospektgesetzes liegt nicht vor.

### § 5 Nr. 6

Der Emittent ist kein Konzernunternehmen.

### § 6 Satz 1 Nr. 2

Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes wurden in Bezug auf den Emittenten nicht ausgegeben.

### § 6 Satz 2 und 3

Der Emittent ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien.

### § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3

Der Gründungsgesellschafterin SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH steht eine jährliche Haftungsvergütung von € 1.000 zu. Die geschäftsführenden Gesellschafter SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Uwe Hauch erhalten für ihre Geschäftsführungstätigkeit nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Allen Gründungsgesellschaftern steht eine Beteiligung am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft entsprechend ihres Kapitalanteils zu (Uwe Hauch 0,02%; TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH 0,02%). Darüber hinaus stehen den Gründungsgesellschaftern innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrages keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und auch keine sonstigen Gesamtbzüge zu, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art.

### § 7 Absatz 2

Der Gründungsgesellschafter Uwe Hauch ist unmittelbar an der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist, beteiligt. Der Gründungsgesellschafter Uwe Hauch ist unmittelbar an der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt, beteiligt.

Darüber hinaus sind die Gründungsgesellschafter nicht an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, an Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen und an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen, unmittelbar oder mittelbar beteiligt.

### § 8 Absatz 1 Nr. 2

Der Emittent ist von folgenden Verträgen, die im Prospekt unter den Abschnitten „Rechtliche Grundlagen“ und „Vertragsbeziehungen“ genauer dargestellt sind, abhängig:

a) Pachtvertrag der Objekt KG mit dem Pächter des Pflegeheims Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße 16  
Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Pachtvertrags und damit Zahlung des Pachtzinses, der in die Prognoserechnung der Objekt KG einfließt.

b) Herstellungs- und Kostengarantievertrag der Objekt KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Vertrages und damit Zahlung bei Kostenüberschreitung, da die garantierten Kosten in die Prognoserechnung der Objekt KG einfließen.

c) Darlehensverträge der Objekt KG und der Fonds KG mit der Landesbank Baden-Württemberg und der ILG Fonds GmbH sowie Swapvereinbarungen der Objekt KG mit der Landesbank Baden-Württemberg  
Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der bestehenden Finanzierungsverträge zur Kapitalisierung der Objekt KG (langfristiges Darlehen Objekt KG) und zur Sicherstellung der Ankaufsfinanzierung der Fonds KG (kurzfristige Darlehen Fonds KG). Es besteht bei den Swapvereinbarungen eine Abhängigkeit von der Erfüllung der bestehenden Verträge seitens der Bank und damit Sicherstellung des Zinssatzes des langfristigen Darlehens der Objekt KG, die in die Prognoserechnung der Objekt KG einfließt.

d) Platzierungsgarantievertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH  
Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Vertrages, der sicherstellt, dass die Fonds KG in der Lage ist, das kurzfristige Darlehen vertragsgemäß bis zum 31.12.2009 zurückzuführen.

e) Geschäftsbesorgungsvertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH  
Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Vertrages, der die professionelle Betreuung des Pflegeheims Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße 16, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen, und somit die Erreichung der prognostizierten Ergebnisse sicherstellt.

f) Vertriebsverträge der Fonds KG mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH und weiteren Vertriebspartnern  
Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Verträge, die vorsehen, dass die ILF und weitere Vertriebspartner der Fonds KG Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern vermitteln, um die Fonds KG in die Lage zu versetzen, das kurzfristige Darlehen vertragsgemäß bis zum 31.12.2009 zurückzuführen und so den Platzierungsgarantievertrag mit der ILG nicht in Anspruch nehmen zu müssen.

Der Emittent ist nicht abhängig von weiteren Verträgen, Patenten, Lizenzen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage des Emittenten sind.

# Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

## § 8 Absatz 1 Nr. 3

Es sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten haben können.

## § 8 Absatz 1 Nr. 4

Außer Finanzanlagen bestehen keine laufenden Investitionen.

## § 8 Absatz 2

Die Tätigkeit des Emittenten ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

## § 9 Absatz 1

Die Nettoeinnahmen der Fonds KG aus der Emission werden für die Beteiligung an der Teilnehmungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG und zur Begleichung fondsabhängiger Nebenkosten genutzt. Die Nettoeinnahmen aus der Emission werden für keine sonstigen Zwecke genutzt. Die Nettoeinnahmen aus der Emission reichen ohne die Aufnahme von Fremdkapital, Kapital der Gründungsgesellschafter sowie Beteiligungserlöse bis 30.04.2010 nicht aus, die Anlageziele zu erreichen. Der Emittent ist bereits mit 93,53% an der Objekt KG beteiligt. Damit ist die geplante Beteiligung erfolgt.

Die Nettoeinnahmen der Objekt KG reichen ohne die Aufnahme von Fremdkapital, Kapital der Gründungsgesellschafter und die Beteiligung der Fonds KG nicht aus, die Anlageziele zu erreichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit Wirkung zum 01.01.2009 das langfristige Darlehen von der Fonds KG auf die Objekt KG übertragen worden ist, während die kurzfristigen Darlehen zur Vorfinanzierung des Eigenkapitals bei der Fonds KG verbleiben.

## § 9 Absatz 2 Nr. 2

Die ILG Fonds GmbH ist mit einer Kapitaleinlage von € 258.000, Herr Uwe Hauch mit einer Kapitaleinlage von € 26.000 und die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mit einer Kapitaleinlage von € 1.000 an der Objekt KG beteiligt. Bis auf das Optionsrecht auf unentgeltliche Überlassung eines Grundstücksteils von 2.000 m<sup>2</sup> im Zusammenhang mit der Herstellungs- und Kostengarantie durch die ILG Fonds GmbH stand oder steht der Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern, den Mitgliedern der Geschäftsführung des Emittenten und dem Mittelverwendungskontrolleur das Eigentum am Anlageobjekt oder wesentlicher Teile desselben nicht zu und es steht diesen Personen auch aus anderen Gründen

eine dingliche Berechtigung am Anlageobjekt nicht zu.

## § 9 Absatz 2 Nr. 3

Es bestehen keine dinglichen Belastungen des Anlageobjekts (Objekt KG). Bezüglich dinglicher Belastungen des Grundstückes der Objekt KG wird auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“, S. 74, verwiesen.

## § 9 Absatz 2 Nr. 4

Es gibt keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjektes, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel.

## § 9 Absatz 2 Nr. 5

Die behördlichen Genehmigungen zur Erreichung der Anlageziele liegen vor.

## § 9 Absatz 2 Nr. 6

Ausser dem Gesellschaftsvertrag der Objekt KG, mit dem sich die Fonds KG mit 93,53% an der Objekt KG beteiligt hat, den Darlehens-/Swapvereinbarungen (vgl. Abschnitt „Finanzierung“) und dem Platzierungsvertrag mit der ILG Fonds GmbH (vgl. Abschnitt „Vertragsbeziehungen“, Ziffer 8a) hat der Emittent keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

## § 9 Absatz 2 Nr. 7

Für das Anlageobjekt besteht kein Bewertungsgutachten.

## § 9 Absatz 2 Nr. 8

Der Prospektverantwortliche ist neben der Herstellung des Emissionsprospektes vertraglich zu folgenden Leistungen verpflichtet, die im Prospekt unter dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ genauer dargestellt sind:

- Garantie der Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG
- Herstellungs- und Kostengarantie gegenüber der Objekt KG für das Pflegeheim
- Bereitstellung eines Darlehens an die Fonds KG zur Sicherstellung der Grundstücksankaufs- und Herstellungskosten des Pflegeheims
- Geschäftsbesorgung der Fonds KG
- Geschäftsbesorgung der Objekt KG

Darüber hinaus werden durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter, die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten und den Mittelverwendungskontrolleur (Treuhand) keine nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen erbracht.

## § 12 Absatz 1 Nr. 2

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt.

## § 12 Absatz 2 Nr. 1

Der geschäftsführende Kommanditist Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist.

## § 12 Absatz 2 Nr. 2

Der geschäftsführende Kommanditist Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital gibt.

## § 12 Absatz 2 Nr. 3

Mitglieder der Geschäftsführung sind nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

## § 12 Absatz 3

Der Mittelverwendungskontrolleur (Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) ist als Treuhänder anzusehen. Bezüglich der Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Tätigkeit sowie der wesentlichen Rechte und Pflichten wird auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“, III. verwiesen. Der Mittelverwendungskontrolleur ist darüber hinaus anfänglich mit der Prüfung der Jahresabschlüsse des Emittenten und des Anlageobjektes beauftragt. Es gibt keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Mittelverwendungskontrolleurs begründen können. Weitere Treuhänder gibt es nicht.

## § 12 Absatz 4

Es gibt keine solchen Personen, die nicht in den Kreis der nach dieser Verordnung angabepflichtigen Personen fallen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben.

## § 14

Es gibt keine juristische Person oder Gesellschaft, welche für das Angebot der Vermögensanlage, für deren Verzinsung oder Rückzahlung die Gewährleistung übernommen hat.

## Abweichungen in den Gesellschaftsverträgen der Fonds KG und deren Komplementärin von gesetzlichen Regelungen, die den persönlich haftenden Gesellschafter betreffen (§ 5 Nr. 3)

### 1. Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft)

#### Haftung

Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH 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 der gesetzlichen Regelung steht grundsätzlich dem persönlich haftenden Gesellschafter die Geschäftsführung zu (§§ 161, 114 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 6 Abs. 1) ist neben dem persönlich haftenden Gesellschafter ein geschäftsführender Kommanditist geschäftsführungsbefugt.

#### Aufnahme in die Gesellschaft

Nach der gesetzlichen Regelung 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 der gesetzlichen Regelung 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 gezeichneten Einlagen zueinander. Da die persönlich haftende Gesellschafterin keine Einlage gezeichnet hat, 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 der gesetzlichen Regelung 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 Gesellschafterin keinen Kapitalanteil an der Gesellschaft hat, entfällt für sie mit Ausnahme der Haftungsvergütung das Entnahmerecht.

#### Gesellschafterbeschlüsse / Stimmrecht

Nach der gesetzlichen Regelung 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 der gesetzlichen Regelung 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 der gesetzlichen Regelung kann die persönlich haftende Gesellschafterin ihre Beteiligung kündigen (§ 132 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 14) ist eine Kündigung ausgeschlossen.

#### Wettbewerbsverbot

Nach der gesetzlichen Regelung 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.

### 2. SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin)

#### Übertragung von Geschäftsanteilen

Nach der gesetzlichen Regelung sind

die Geschäftsanteile veräußerlich (§ 14 GmbHG). Nach dem Gesellschaftsvertrag ist hierfür die schriftliche Genehmigung der Gesellschaft erforderlich, es sei denn der Erwerber ist bereits Gesellschafter.

#### Geschäftsführung und Vertretung

Nach der gesetzlichen Regelung müssen Erklärungen und Zeichnungen durch sämtliche Geschäftsführer erfolgen, wenn darüber im Gesellschaftsvertrag nichts bestimmt ist (§ 35 Abs. 2 GmbHG). Nach dem Gesellschaftsvertrag wird die Gesellschaft, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, bei Erklärungen und Zeichnungen durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten und kann die Gesellschafterversammlung jedem Geschäftsführer Einzelvertretungsbefugnis erteilen.

Nach der gesetzlichen Regelung kann ein Geschäftsführer, der alle Geschäftsanteile an der Gesellschaft hält, nicht im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten ein Rechtsgeschäft vornehmen, soweit ihm dies nicht gestattet ist (§ 35 Abs. 4 GmbHG, § 181 BGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag ist dies dem/den Geschäftsführer/n gestattet.

#### Prospektgliederung

Der Prospekt weicht in seiner Gliederung von den Vorgaben einer Reihenfolge durch die VermVerkProspV ab, da der Anbieter 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 und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

### 1. Initiator des Beteiligungsangebotes, „Anbieter“, Prospektherausgeber

ILG Fonds GmbH

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 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, Emittent

Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH

& Co. KG

Landsberger Straße 439, 81241 München

Handelsregister: AG München HRA 91156

Persönlich haftende Gesellschafterin:

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft

mbH, Handelsregister: AG München

HRB 68987

Tätigkeit: Beteiligung als Kommanditistin an anderen Gesellschaften, die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwerten, sowie hierauf Gebäude- und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG (Objekt KG)

### 3. Eigenkapital Vertriebspartner

ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH

Landsberger Str. 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98 - 0

Telefax: 089/88 96 98 - 11

Handelsregister: AG München HRB 63938

Gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch

Tätigkeit: Vermittlung von Vermögensanlagen

### 4. Mittelverwendungskontrolle

Civis Treuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Parkstr. 2, 86316 Friedberg

Handelsregister: AG Augsburg HRB 13791

Gesetzlicher Vertreter: Georg Diepolder

Tätigkeit: Die für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gemäß § 2 in Verbindung mit

§ 43 Abs. 4 WPO zulässigen Tätigkeiten

Aufsichtsbehörden: Wirtschaftsprüferkammer, Berlin

## 5. Aufsichtsbehörden

keine für A.1 – A.3

## B. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Dieser Verkaufsprospekt enthält detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Im Einzelfall wird nachfolgend darauf verwiesen.

### 1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft (Fonds KG), die sich als Kommanditistin an einer Beteiligungsgesellschaft (Objekt KG) beteiligt hat.

Die Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG (Objekt KG) ist Eigentümerin eines Grundstücks in Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße 16, auf dem ein Pflegeheim errichtet wird.

Der Anleger ist in Abhängigkeit von seiner Beteiligungsquote nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags am wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnis und am Vermögen der Fonds KG beteiligt und kann dementsprechende Stimmrechte 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 werden 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, von € 50.000 auf ca. € 35 und bei € 100.000 auf ca. € 55, max. jedoch € 130, jeweils zzgl. MwSt.

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 Beratungskosten und eine eventuelle

Vorfälligkeitsentschädigung 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 Verkaufsprospekt, 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 in Abschnitt „Abwicklungshinweise“ genannte Anderkonto fällig. Bei nicht fristgerechter Zahlung des Beteiligungsbetrages ist der geschäftsführende Kommanditist 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 (s. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“).

### 6. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme der Beitrittserklärung keine, soweit die notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht vorgelegt wird.

## C. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages

### 1. Informationen zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Einreichung der ausgefüllten Bei-



trittserklärung an die ILG Fonds GmbH als Bevollmächtigte der Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG (Fonds KG) ein Angebot auf Beitritt zur Fonds KG ab. Der Beitritt wird wirksam, wenn die Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG dieses Angebot durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung annimmt. Eines Zugangs der Annahme beim Anleger bedarf es nicht. Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und der Beitritt schriftlich bestätigt.

## 2. Widerrufsrechte

Gesetzliche Widerrufsrechte bestehen. Für Einzelheiten wird auf die Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung verwiesen.

## 3. Mindestlaufzeit der Verträge

Die Fonds KG ist auf unbestimmte Dauer geschlossen. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist frühestens zum 31.12.2024 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

Jeder Anleger ist berechtigt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2024 aus der Fonds KG auszuscheiden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Bei Ausscheiden aus der Fonds KG bestimmt sich das Abfindungsguthaben des Anlegers nach § 16 des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG. (vgl. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“)

## 6. Rechtsordnung, Gerichtsstand, Schlichtungsstelle

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG 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.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen einschließlich damit zusammenhängender Streitigkeiten aus der Anwendung des § 676h BGB kann der Anleger unbeschadet seines Rechts, das Gericht anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsverfahrensverordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank  
– Schlichtungsstelle –  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt am Main

## 7. Vertragssprache

Deutsch

## 8. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Bis zur Mitteilung von Änderungen. Preisänderungen sind nicht vorgesehen.

## D. Hinweis zum Bestehen einer Einlagensicherung

Keine



Luftbild Geretsried mit Modell des neuen Pflegeheims Geretsried

# Gesellschaftsvertrag

## § 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: **Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG**
2. Sitz der Gesellschaft ist München.
3. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

## § 2 Gegenstand der Gesellschaft

1. Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der **Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG**.

2. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft 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 Handelsregistervollmacht auf den persönlich haftenden Gesellschafter oder den Prokuristen in notariell beglaubigter Form abzugeben, in denen diese 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

€ 5.200.000 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 € 5.202.000.

Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Überzeichnung durch neu beitretende Kommanditisten von bis zu 3% (€ 156.000) 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) Kapitalkonto I

Hierauf sind die Kapitaleinlagen zu verbuchen. Es ist unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttungen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.

b) Kapitalkonto II

Hierauf wird das Agio auf die Kapitaleinlagen verbucht. Es bildet eine Kapitalrücklage.

c) Kapitalkonto III

Hier werden die Ausschüttungen und sonstigen Entnahmen verbucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

d) Kapitalkonto IV

Sämtliche steuerlichen Ergebnisse (Gewinne und Verluste) werden auf diesem Kapitalkonto 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 natürliche Person benannt wird, die anstelle des weggefallenen geschäftsführenden Gesellschafter, 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 ab 2009 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 oder zweckmäßig 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 kurzfristiger Darlehen zur Finanzierung der Beteiligung an der Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG, die aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten gem. § 4 Ziffer 1 zurückgeführt werden.

7. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Gesellschaft erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind.

8. Bei Ausübung der Mitgliedschaftsrechte in der Beteiligungsgesellschaft vertritt der geschäftsführende Gesellschafter die Gesellschaft. Hierbei bedarf er der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung für alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte der Beteiligungsgesellschaft, die nach deren Gesellschaftsvertrag 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 Beratung und Unterstützung der geschäftsführenden Gesellschafter kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und der durch die Gesellschafter 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.

### § 8 Finanz- und Investitionsplan

A. Mittelverwendung	€	€
<b>1. Erwerbskosten</b>		
Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG	4.120.000	4.120.000
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>		
<b>2.1 Vergütungen</b>		
Plazierungsgarantie	385.700	
Verwaltung	5.950	
Beschaffung Gesellschaftskapital	650.000	
Prospektherstellung	41.650	
Anderkontenführung	5.950	1.089.250
<b>2.2 Nebenkosten</b>		
Gutachten	29.750	
Eintragung Handelsregister	8.000	
Unvorhergesehenes, Sonstiges	13.760	
Zinsvorauszahlung	78.380	
Bankbearbeitungsgebühr	28.000	
Zwischenfinanzierung Fremdkapital	69.500	226.390
<b>3. Sonstiges</b>		
Ausschüttungen 2009	6.360	6.360
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	20.000	20.000
<b>Gesamtinvestitionsaufwand</b>		<b>5.462.000</b>
<b>B. Mittelherkunft</b>		
Gesellschaftskapital Neukommanditisten	5.200.000	
Abwicklungsgebühr	260.000	
Gesellschaftskapital Alt-/Gründungsgesellschafter	2.000	5.462.000
<b>Mittelherkunft insgesamt</b>		<b>5.462.000</b>

### § 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 % 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% 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

# Gesellschaftsvertrag

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, über die Umwandlung der Gesellschaft im Sinne des Umwandlungsgesetzes 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 Stimmengleichheit 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 2007 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 Vertrages, sowie der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung und der für die Ertragsbesteuerung der Gesellschaft maßgebenden Bestimmungen und Bewertungsregeln zu erstellen. Steuerliche Sonderabschreibungen und Bewertungsrechte können in Anspruch genommen 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 Wirt-

schaftsprüfer 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 Auszugs über ihre Kapitalkonten durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

## § 11 Ergebnisverteilung, Ausschüttung

1. Die Gesellschafter partizipieren am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis des jeweils gezeichneten Kapitalanteils zum Gesamtkapital der Gesellschaft.

Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung im Jahr 2007, 2008 und 2009 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten 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 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 Kapitalanteile zum gezeichneten 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 25. 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 Abtretenden 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 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 Nacherbfolge 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 31.12.2024 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 einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, dass der Gesellschafter den Pfändungsbeschluss binnen 2 Monaten beseitigt. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Pfändungsbeschlusses, frühestens jedoch mit der Rechtskraft des Schuldtitels, auf dem die Pfändung beruht.

#### § 16 Rechtsfolgen des Ausscheidens

1. Scheidet ein 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 Führung 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 Zeit-

punkt 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 auszuzahlen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist.

Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Beteiligung 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 ausgeschiedenen Gesellschaftern 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.

#### § 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 30.04.2009

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin),  
vertreten durch den Geschäftsführer Uwe Hauch

Uwe Hauch  
(Geschäftsführender Kommanditist)

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (Kommanditist),  
vertreten durch den Geschäftsführer Uwe Hauch

# Mittelfreigabevereinbarung

## Vereinbarung über Mittelverwendungskontrolle

zwischen der

### **Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Parkstraße 2

86316 Friedberg

– nachfolgend Auftragnehmer genannt –

und der

### **Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG (Fonds KG)**

Landsberger Str. 439

81241 München

– nachfolgend Fonds KG genannt –

Es wird folgendes vereinbart:

1. Die Zeichnungserklärung der Neugesellschafter (Neukommanditisten) für die Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG sieht vor, dass alle Einzahlungen auf das Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, Nr. 657321419 bei der HypoVereinsbank AG, München, BLZ 700 202 70 erfolgen.

2. Freigaben von diesem Konto dürfen vom Auftragnehmer nur gegen folgende Nachweise erfolgen:

a) Vorlage der Urkunde Nr. 101/2007 W vom 19.07.2007 des Notars Ulrich Spieker, Weisemann & Partner GbR, Bielefeld, über den Kauf des Grundstücks in Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße 16, Flur-Nr. 29/4 des Grundbuchs von Geretsried des AG Wolfratshausen, Blatt 10757 mit einer Gesamtfläche von 9.091 m<sup>2</sup>.

b) Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG (Objekt KG), aus dem sich ergibt, dass die Fonds KG mit ca. 93,5 % an der Gesellschaft beteiligt ist.

c) Vorlage von folgenden Darlehensverträgen:

aa) Darlehensvertrag zwischen der Landesbank Baden-Württemberg, Mainz, und der Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG über € 7.100.000.

bb) Vereinbarung zwischen Fonds KG und LBBW über die Übertragung des Kreditvertrages über € 7.100.000 an die Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG (Objekt KG) per 30.06.2009.

cc) Vereinbarung zwischen Fonds KG und Objekt KG, wonach die Gesellschaften so gestellt werden, als wäre die Übertragung zum 01.01.2009 wirksam geworden.

dd) Darlehensvertrag zwischen der Landesbank Baden-Württemberg, Mainz, und der Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG über € 3.155.000.

ee) Darlehensvertrag zwischen der ILG Fonds GmbH, München, und der Fonds KG über € 480.100.

d) Vorlage des Mietvertrages mit der WH+P Care GmbH & Co. KG, Ulm (heute firmierend unter compassio GmbH & Co. KG) vom 18.07.2007 samt

Nachtrag Nr. 1 vom 28./30.11.2007,  
Nachtrag Nr. 2 vom 27.03.2008,  
Nachtrag Nr. 3 vom 05./13.06.2008,  
Nachtrag Nr. 4 vom 14./17.07.2008 und  
Nachtrag Nr. 5 vom 28.08./01.09.2008.

e) Garantievertrag, mit dem sich die ILG Fonds GmbH, München, verpflichtet, die Vollplatzierung und Einzahlung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 31.12.2009 sicherzustellen.

f) Vertrag über Kosten- und Herstellungsgarantie, mit dem sich die ILG Fonds GmbH, München, gegenüber der Objekt KG verpflichtet, die Herstellung des Altenpflegeheims in Geretsried, Johann-Sebastian-Bach-Straße 16, für maximal € 6.795.000 inkl. 19 % Umsatzsteuer sicherzustellen.

3. Sollten die oben aufgeführten Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 31.12.2009 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages) an die Zeichner zurückzuzahlen.

4. Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 5.000 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

5. Zwischen den Vertragsparteien besteht Übereinkunft, dass die Haftung aller bisher der Fonds KG beigetretenen Kommanditisten sowie der künftig der Fonds KG beitretenden Kommanditisten auf 10 % ihrer jeweiligen Beteiligung begrenzt ist und zwar unabhängig davon, ob die Gesellschafter bereits im Handelsregister eingetragen sind.

6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch andere wirksame Vereinbarungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlich gewollten Zweck am nächsten kommen.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages benötigen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

7. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

München, den 28.04.2009

Friedberg, den 06.05.2009

ppa. Uwe Hauch für  
Beteiligungsfonds 34 Geretsried  
GmbH & Co. KG

Georg Diepolder, Wirtschaftsprüfer, für  
Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Abgeltungsteuer**

Ab 1.1.2009 gibt es in Deutschland eine Abgeltungsteuer für Kapitalvermögen (§ 20 EStG). Der Abgeltungsteuer unterliegen Zinsen, Dividenden, Erträge aus Investmentfonds und aus Zertifikaten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

**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; Abwicklungsgebühr. 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 so genannte 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.

**Betriebsstättenfinanzamt**

Für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Grundlagen für die Besteuerung der Gesellschafter einer Gesellschaft zuständiges Finanzamt. Das Betriebsstättenfinanzamt meldet das auf Gesellschaftsebene festgestellte anteilige Ergebnis an die jeweiligen Wohnsitzfinanzämter der Anleger, die dieses Ergebnis zu berücksichtigen haben.

**Bonitätsindex**

Der Bonitätsindex ist Bestandteil der jeweils eingeholten Wirtschaftsauskunft.

In den Bonitätsindex werden sowohl harte (quantitative) als auch weiche (qualitative) Risikofaktoren einbezogen und unter Berücksichtigung statistisch ermittelter Gewichte zu einem Gesamtwert verdichtet. Der Bonitätsindex reicht von 100 – einer sehr guten Bonität – bis zu 600 bei Vorliegen harter Negativmerkmale und einer entsprechenden Ablehnung der Geschäftsbeziehung. Daher kann er etwa wie eine „Schulnote“ zwischen 1 (100) und 6 (600) interpretiert werden.

**Dekontamination**

Beseitigung von Altlasten (wie z. B. Öle, Schwermetalle, Chemikalien etc.), die sich auf dem Grundstück befinden.

**Demographischer Wandel**

Mit dem Begriff „demographischer Wandel“ wird die Veränderung der Zusammensetzung der Altersstruktur einer Gesellschaft bezeichnet. Die demographische Entwicklung wird dabei durch die Geburtenrate, die Lebenserwartung und den Wanderungssaldo beeinflusst.

**Denkmalschutz**

Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern. Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört und dass Kulturgüter und Naturerbe dauerhaft gesichert werden.

**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).

**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 Einkommensteuerrechts. 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 (§ 4 Abs. 3 EStG)

**Euribor**

Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft.

Täglich melden bis zu 43 Kreditinstitute, darunter 10 deutsche Banken, Angebotssätze (Briefsätze) für Ein- bis Zwölfmonatsgelder um 11:00 Uhr Brüsseler Zeit an einen Informationsanbieter, der Durchschnittssätze ermittelt und auf Reuters veröffentlicht.

**Finanz- und Investitionsplan**

Übersicht über die Herkunft und Verwendung der für eine Investition benötigten Mittel.

**Freigemeinnütziger Träger**

Freigemeinnützige Träger sind Träger der freien Wohlfahrtspflege (einschließlich der Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts). Dies sind: Arbeiterwohlfahrt, Deutscher Caritasverband, Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband, Deutsches Rotes Kreuz, Diakonisches Werk der EKD, Zentralwohlfahrtsstelle der Juden in Deutschland sowie die Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts. Zu den sonstigen gemeinnützigen Trägern gehören die gemeinnützigen Träger, die keinem der sechs Spitzenverbände angeschlossen sind.

**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. 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 gegenüber Gläubigern der Kommanditgesellschaft begrenzt ist.

**Heimgesetz**

Das Heimgesetz, Abkürzung HeimG, normiert die stationäre, nicht nur vorübergehende Pflege älterer Menschen sowie pflegebedürftiger oder behinderter Volljähriger. Die Unterbringung umfasst neben der Überlassung der Unterkunft

# Glossar

die Verpflegung und Betreuung. In den Gültigkeitsbereich des HeimG fallen somit z.B. Pflegeheime.

## Interner Zinsfuß

Methode zur Berechnung einer Rendite, die die Höhe von Zahlungsein- und -ausgängen sowie deren zeitlichen Bezug berücksichtigt. Bei dieser Methode werden die Zahlungsein- und -ausgänge rechnerisch in Zins- und Tilgungsanteile aufgeteilt.

Die Zinsanteile ergeben sich aus dem jeweils gebundenen Kapital und einem über die Laufzeit des Betrachtungszeitraums konstanten Zinsfuß. Die verbleibenden Tilgungsanteile führen jeweils zu einer Änderung des gebundenen Kapitals, das zum Ende des Betrachtungszeitraums zu Null wird. Der so ermittelte Zinsfuß („interner Zinsfuß“) ist ein Maß für die Verzinsung des jeweils noch gebundenen Kapitals. Der interne Zinsfuß trifft keine Aussage über die Verzinsung des ursprünglich eingesetzten Kapitals.

## Jahresabschluss

Die Aufstellung des Vermögens und der Schulden auf einen Stichtag (Bilanz) und Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge eines Geschäftsjahres (Gewinn- und Verlustrechnung) bilden zusammen mit dem Anhang den Jahresabschluss.

## Kapitalanteil

Anteil eines Gesellschafters am Kapital einer Gesellschaft; siehe auch Kommanditbeteiligung.

## Kapitalkonto

Konto innerhalb der Buchführung eines Unternehmens, auf dem bestimmte Anteile am Eigenkapital gebucht werden z. B. Kommanditkapital, Entnahmen, Ergebnisse.

## 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 im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt ist.

## Kommanditkapital

Gesellschaftskapital einer Kommanditgesellschaft.

## Komplementär

Persönlich haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft.

## Kontamination

Verunreinigungen (wie z. B. Öle, Schwermetalle, Chemikalien etc.), die sich auf dem Grundstück befinden.

## Liebhaberei

Fehlen von Einkünfteerzielungsabsicht (siehe auch dort).

## 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).

## 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, ergibt sich aus § 2 der Betriebskostenverordnung.

## Objektgesellschaft

Gesellschaft, deren Gegenstand der Erwerb und/oder das Halten eines bestimmten Vermögensgegenstandes („Objekt“) ist.

## Persönlich haftender Gesellschafter

Siehe Komplementär.

## Pflegebedürftigkeit

Pflegebedürftigkeit im Sinne des Sozialgesetzbuches XI bezeichnet einen Zustand im dem Personen, wegen einer körperlichen, geistigen oder seelischen Krankheit oder Behinderung für die gewöhnliche und regelmäßige wiederkehrende Verrichtung des Ablaufs des täglichen Lebens auf Dauer von mindestens sechs Monaten in erheblichem oder höherem Maße der Hilfe bedürfen.

## Pflegestufe

Menschen, die im Sinne des Sozialgesetzbuches XI Sinne pflegebedürftig sind, werden nach dem Pflegeversicherungsgesetz verschiedenen Pflegestufen (Pflegestufe 1, Pflegestufe 2, Pflegestufe 3, Pflegestufe 3 mit Härtefall) in Abhängigkeit ihrer Pflegebedürftigkeit zugeteilt. Je nach Pflegestufe bestehen für Pflegebedürftige unterschiedliche Leistungsansprüche.

## 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.

## Sondervermietungsvermögen

Zum Betriebsvermögen gehören im Steuerrecht Wirtschaftsgüter, die sich im Eigentum eines Unternehmens befinden und die nach ihrer Art und nach ihrer Funktion in einem betrieblichen Zusammenhang stehen. Die Festlegung des Betriebsvermögens dient der Ermittlung des zu versteuernden Gewinns.

Sonderbetriebsvermögen kann nur bei mitunternehmerischen Personengesellschaften vorkommen. Zum Sonderbetriebsvermögen gehört ein Wirtschaftsgut, das ein Mitunternehmer der Gesellschaft für deren Betrieb überlässt (SBV I), § 15 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 2. HS EStG. Es gehört zivilrechtlich allein dem Gesellschafter und fällt nicht in das Gesamthandsvermögen der Personengesellschaft. Ertragssteuerlich wird das Sonderbetriebsvermögen als Betriebsvermögen und nicht als Privatvermögen behandelt.

Im Falle von „Vermietungsvermögen“ z. B. im geschlossenen Immobilienfonds, in deren Eigentum lediglich Immobilien stehen, spricht man dann auch von „Sondervermietungsvermögen“.

## Swap

Unter einem Swap (engl. (Aus-)Tausch) versteht man in der Wirtschaft eine Vereinbarung zwischen zwei Vertragspartnern, in der Zukunft Zahlungsströme (Cash Flows) auszutauschen. Die Vereinbarung definiert dabei, wie die Zahlungen berechnet werden und wann sie fließen.

## 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.



**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.

**VOB**

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (abgekürzt „VOB“) ist ein in der Bundesrepublik Deutschland gültiges, dreiteiliges Klauselwerk, das Regelungen für die Vergabe von Bauaufträgen durch öffentliche Auftraggeber und für den Inhalt von Bauverträgen enthält.

Den neuen Namen führt die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen erst seit der Ausgabe 2002. Vor der Umbenennung hieß sie „Verdingungsordnung für Bauleistungen“. Die Abkürzung „VOB“ blieb unverändert.

**Vorfälligkeitsentschädigung**

Als Vorfälligkeitsentschädigung (VFE) wird das Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit bezeichnet.

Die VFE fällt nur in dem Fall an, in dem der Kunde das Darlehen kündigt.

**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 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 finden sich in dem Preisklauselgesetz für beispielsweise wiederkehrende Zahlungen aus 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.

**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

Bild (Modell Pflegeheim) S. 1, 7, 9, 10, 30, 80, 87	Uwe Hoffmann, MAKE 3D
Luftbild Geretsried S. 1, 8, 10, 11, 26/27, 28, 30, 35, 87	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Bild (Pflegedarstellung) S. 1	Dean Mitchel
Bild (Pflegedarstellung) S. 5, 22	Jeshern, Chang
Bild (Pflegedarstellung) S. 10, 25, 44	compassio GmbH & Co. KG, Ulm
Luftbild Fonds-Objekt RING-CENTER S. 7	Jürg Püntener Aerial Surveys, Bodenheim
Bild Fonds-Objekt Giesler-Galerie S. 7	Mario Modelhauer, Modelhauer & Cie. Immobilien-gesellschaft mbH, Brühl
Plan S. 9, 19, 28, 37	Verwaltungs-Verlag GmbH für staatliche und kommunale Veröffentlichungen und Co. Betriebs OHG
Bild (Pflegedarstellung) S. 24	Dr. Heinz Like
Plan S. 29	Stadt Geretsried
Bild (Rathaus Geretsried) S. 29	Stadt Geretsried
Grundriss- und Lagepläne S. 30–34	Dirk Fritsche, fritsche Freie Ingenieure, Herzberg
Logo S. 36	compassio GmbH & Co. KG, Ulm
Bilder Pflegeheime S. 37	compassio GmbH & Co. KG, Ulm
Bild (Pflegedarstellung) S. 40	Anne de Has
Luftbilder div. Fonds-Objekte S. 57	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Fonds-Objekt Plauen S. 57	Stuttgarter Luftbild Elsässer GmbH, Stuttgart
Katastrerauszug S. 73	DKF Bayerische Vermessungsverwaltung
Sonstige Bilder	ILG Fonds GmbH, München

## 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.

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

Eine Haftung für Angaben Dritter kann der Herausgeber nicht übernehmen.

Abweichungen, die durch künftige gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, durch neue gesetzliche Bestimmungen und/oder sonstige behördliche Auflagen bedingt sind, unternehmerische Dispositions-korrekturen im Gesamtinteresse des Projektes, Irrtum und Rechenfehler müssen vorbehalten bleiben.



Überreicht durch:

**ILG Fonds GmbH**

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)