



Immobilien-Fonds Nr.

36

Monatliche Auszahlung





Immobilien-Fonds Nr. 36

Landshut Park/Bayern



Inhalt

	Seite
Erklärung des Prospektverantwortlichen	3
Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage	4
ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2010	6
Presse über ILG	7
Das Angebot im Überblick	8
Beteiligungsstruktur	12
Die Risiken	14
Die ILG als Fondsinitiator	20
Qualitätsmerkmale von Einzelhandelsflächen	21
ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2008	22
Die Immobilie in Landsut	26
Mieter- und Flächenaufstellung	38
Mieterdarstellung	40
Finanzierung	48
Finanz- und Investitionspläne bis 31.12.2010 (Prognose)	50
Prognoserechnungen	
• Objekt KG für die Jahre 2010 bis 2029 (Immobilie)	52
• Fonds KG für die Jahre 2010 bis 2029	54
• Prognose des möglichen Liquiditätszuflusses bei Veräußerung	56
• Verkauf von Fondsimmobilen der ILG	57
• Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung	58
Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)	60
Steuerliche Grundlagen	62
Rechtliche Grundlagen	74
Eröffnungsbilanz/Zwischenbilanz	81
Bilanzen/Gewinn- und Verlustrechnungen 2010, 2011, 2012 (Prognose)	82
Cash-Flow-Prognose 2010, 2011, 2012	83
Vertragsbeziehungen	84
Angaben zum Emittenten	88
Abwicklungshinweise	89
Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV	90
Verbraucherinformation für den Fernabsatz	94
Gesellschaftsvertrag	96
Mittelfreigabevereinbarung	101
Glossar	102
Bild- und Kartennachweis	104
Anlagen: Beitrittserklärung und Verbraucherinformation für den Fernabsatz	

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 Prospekt gemachten Angaben nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die BaFin ist.

Erklärung des Prospektverantwortlichen

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der ILG Fonds Nr. 36 gibt Anlegern die Möglichkeit, sich an der strategischen Einzelhandelsimmobilie „Landshut Park“ in Landshut/Bayern 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 Einzelhandelsimmobilie mit entwicklungsstarkem Standort, langfristigen Mietverträgen und leistungsstarken Mietern 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 (Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung – 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 Prospektverantwortliche (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 Beteiligungsentscheidung 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 11.05.2010

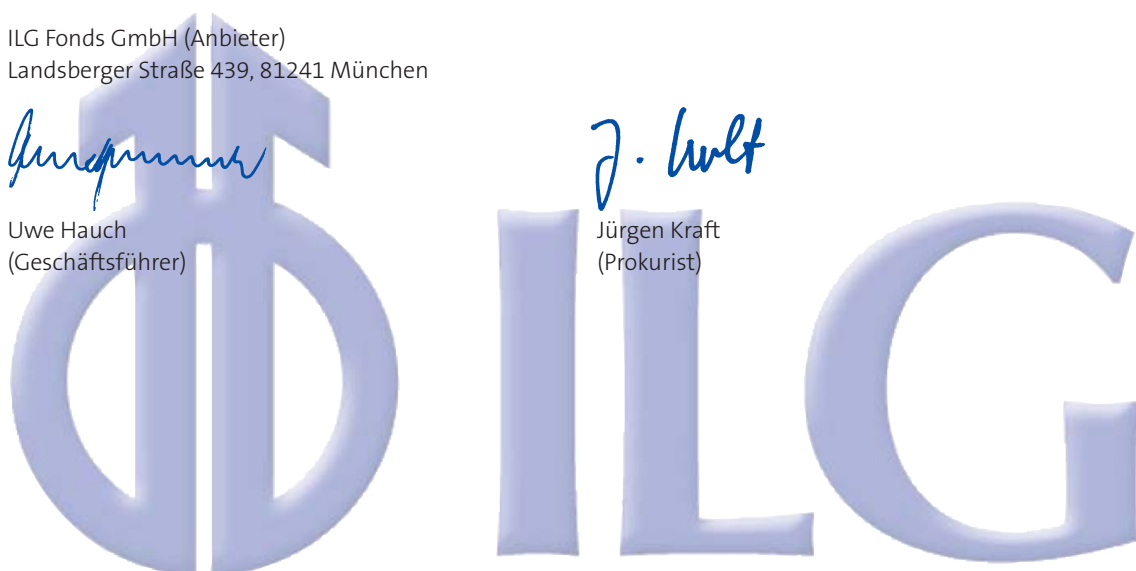
ILG Fonds GmbH (Anbieter)
Landsberger Straße 439, 81241 München



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 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 gewerblich genutztem Immobilienbesitz genießt durch vertragliche Wertsicherungsklauseln Inflationsschutz:

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, 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).

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

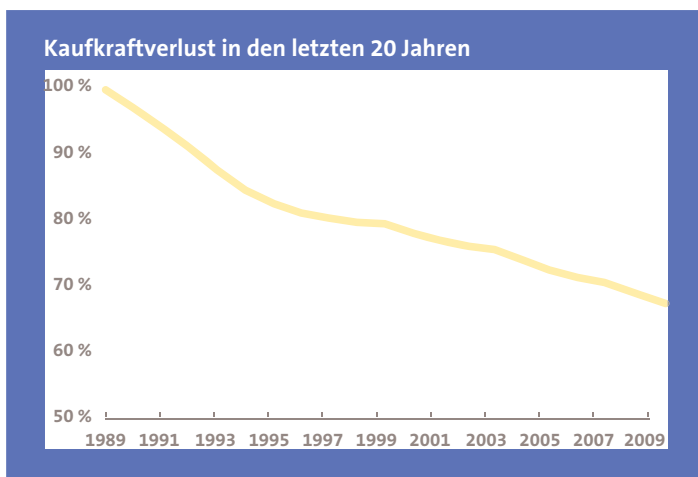
Langfristiger Anlagefokus. Eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds ist als langfristige Anlage zu sehen. Die Anteile sind grundsätzlich jederzeit übertragbar. Es besteht aber ein eingeschränkter Markt, so dass in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muss. Inzwischen haben sich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

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 (EZB) entspricht.

Wenn die Zinsbindung kürzer als der Prognosezeitraum ist, sollte der kalkulatorische Anschlusszins 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.



€ 100 im Jahr 1989 entsprachen im Jahr 2009 nur noch einem Kaufkraftwert von € 67

LA LANDSHUT PARK



ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2010

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital in Mio. € inkl. Agio	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme	Nutzfläche in m ²	Anmerkung
1	Verw.-/Lagergebäude	München	4,5	0,6	1981	4.925	verkauft ⁵⁾
2	Lager-/Betriebsgebäude	Ulm	8,7	1,6	1982	9.646	verkauft ⁵⁾
3	Betriebs-/Bürogebäude	Herne	5,5	0,9	1983	10.905	verkauft ⁵⁾
4	Zentrallager	Wilhelmshaven	11,2	2,2	1983	17.248	verkauft ⁵⁾
5	Baumarkt	Gifhorn	1,9	0,3	1984	2.450	verkauft ⁵⁾
6	Baumarkt	Nürnberg	3,1	0,5	1984	2.600	verkauft ⁵⁾
7	Fachmarktzentrum ¹⁾	Langweid	4,0	3,7	1984	5.360	verkauft ⁵⁾
8	Baumarkt	Bocholt	3,1	0,5	1984	3.676	verkauft ⁵⁾
9	Baumarkt	Augsburg	2,3	0,4	1984	4.027	verkauft ⁵⁾
10	Baumarkt	Gersthofen	4,0	0,7	1984	3.800	
11	Baumarkt	Bensheim	2,4	2,2	1984	2.766	verkauft ⁵⁾
12	Zentrallager	Trossingen	15,4	2,9	1985	17.800	verkauft ⁵⁾
13	Supermarkt ¹⁾	München	2,3	2,2	1987	924	verkauft ⁵⁾
14	SB-Warenhaus	Homburg/Saar	19,2	3,6	1986	13.258	verkauft ⁵⁾
15	SB-Warenhaus	Höchberg	9,0	4,3	1987	9.916	verkauft ⁵⁾
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	
21	Nahversorgungszentrum ¹⁾	Biederitz	3,0	1,5	1992/1993	2.085	
22	Fachmarktzentrum	Köthen	18,7	10,3	1993	12.185	verkauft ⁵⁾
23	Fachmarktzentrum	Stendal	37,5	20,3	1994	24.795	verkauft ⁵⁾
24	Fachmarktzentrum	Plauen	47,7	27,7	1995	29.331	verkauft ⁵⁾
25	Nahversorgungszentrum	Quedlinburg	8,0	4,6	1996	3.870	
26	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	
27	Einkaufszentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	
28	Fachmarktzentrum	Zittau			1996		
29	Verbrauchermarkt	Görlitz	31,2	17,7	1998	18.458	
30	Fachmarktzentrum	Offenbach	85,1	34,1	1999	33.485	
31	Fachmarktzentrum	Dachau	72,6	40,0	2001	29.307	
32	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
33	Einkaufszentrum	Brühl			2006		
34	Fachmarktzentrum	Euskirchen	58,8	28,7	2005/2006	28.678	
35	Fachmarktzentrum	Weiterstadt	20,3	10,4	2007/2008	14.710 ³⁾	
36	Handelsensemble	Eschwege	11,4	6,6	2008/2009	4.214	
37	Pflegeheim	Geretsried	12,8	5,7	31.10.2009	7.796 ⁴⁾	
38	Pflegeheim	Traunstein	9,8	4,8	30.06.2010 gepl.	5.829 ⁴⁾	
39	Einkaufszentrum	Landshut	64,8	44,8	25.03.2010/ 01.01.2011	25.464 ⁴⁾	
Gesamt:			725,1	361,5		431.802	

¹⁾ BGB-Fonds, alle anderen in der Rechtsform der KG

²⁾ Privatplatzierung

³⁾ Inklusive 4.400 m² verpachteter Grundstücksflächen

⁴⁾ Bruttogeschossfläche (BGF)

⁵⁾ Bezüglich der Ergebnisse siehe Abschnitt „Die ILG als Fondsinitiator“



ILG Fonds Nr. 23, Elster-Park Plauen (verkauft 2007)



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach



ILG Fonds Nr. 29, InCenter Dachau



ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl

Presse über ILG

„Sehr gute und transparente Leistungs-
bilanz“

Euro am Sonntag

„Bedeutender Fondsanbieter“

Capital

„Weil die ILG ein Höchstmaß an Trans-
parenz zugrunde legt“

kapital-markt-intern

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

Fondsprofessionell.de

„Urteil der Jury: Gutes Händchen“

Immobilienwirtschaft

„Münchner Fonds bringt Anlegern
attraktive Renditen“

Die Welt

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

Euro am Sonntag

„Auf Einzelhandelsobjekte speziali-
sierte ILG“

Handelsblatt

„Der Spezialist für Handelsimmobilien
ILG punktet mit ... einer insgesamt
überzeugenden Performance.“

Financial Times Deutschland

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

Finanztest

„Die ILG präsentiert sich mit der aussa-
gekräftigen Leistungsbilanz als erfahre-
ner Initiator, der fairen Umgang mit
seinen Anlegern pflegt. Die Ergebnisse
können insgesamt überzeugen.“

Stefan Loipfinger/fondstelegramm.de

Das Angebot im Überblick



Haupteingang Landshut Park

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.

Beteiligungsangebot

Das Beteiligungsangebot ist eine Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (Fonds KG).

Hiermit sind Stimmrechte sowie die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen, Kontrollrechte, Übertragungsrechte, Informationsrechte und Haftung nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages verbunden (vgl. Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ und „Gesellschaftsvertrag“).

Es ist vertraglich vorgesehen, dass die Fonds KG mit Ablauf des 31.12.2010 mit rd. 94% an der Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG (Anlageobjekt; im Folgenden als Objekt KG bezeichnet) beteiligt sein wird. Die Objekt KG ist Eigentümerin des Einkaufszentrums Landshut Park, das im März 2010 fertiggestellt und am 25.03.2010 eröffnet wurde.

Mit einer Beteiligung an der Fonds KG investiert der Anleger mittelbar in eine strategische Handelsimmobilie in Landshut/Bayern.

Strategische Handelsimmobilie

Strategische Handelsimmobilien weisen typischerweise Verkaufsflächen von mindestens 10.000 m² aus. Es handelt sich um Immobilien mit besonderem Bauwert. Sie werden sehr selten genehmigt und bieten daher ein hohes Maß an Wertsicherheit.

Zielgruppe

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die sich mit einem Teil ihres Vermögens langfristig mittelbar an Einzelhandelsimmobilien mit attraktiven prognostizierten Ausschüttungen beteiligen möchten. Der Gesellschaftsvertrag sieht eine erstmalige Kündigung der Beteiligung zum 31.12.2029 vor. Der prognostizierte Erfolg der Beteiligung bezieht sich ausschließlich auf Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Interessenten, denen die notwendigen Fachkenntnisse über eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds fehlen, sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschaltung von Fachberatern (z. B. Anlage-, Rechts- oder Steuerberater) aufklären zu lassen.



Ausschnitt der Metropolregion München mit Landshut

© Kartografie Verwaltungsverlag München – www.stadplan.net – Lizenz-Nr. 10-05-18



Luftbild des Einkaufszentrums Landshut Park

Standort Landshut

Das im Jahr 1204 gegründete Landshut ist heute Oberzentrum und gehört zur im Mai 2007 geschaffenen Europäischen Metropolregion München. Die kreisfreie Stadt Landshut ist Sitz der Regierung von Niederbayern und der gleichnamigen Gebietskörperschaft. Des Weiteren ist die Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Landshut. Mit gut 62.000 Einwohnern ist Landshut die größte Stadt des Regie-

rungsbezirks. Die Gesamtbevölkerung der Stadt und des Landkreises beträgt 211.119 (Stand: 31.12.2008), wächst seit Jahren und wird dies prognosegemäß weiterhin tun.

Verkehrsinfrastruktur und Anbindung von Landshut sind sehr gut. Damit kann Landshut seine Funktion als Drehscheibe für Waren- und Dienstleistungsaustausch in Süd- und Ostbayern optimal ausüben. Der Flughafen München kann in wenigen Minuten über die A92 erreicht werden.

Die Wirtschaft wird heute geprägt durch Handel, produzierendes Gewerbe sowie zahlreiche Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, darunter eine Fachhochschule. In Übereinstimmung mit den landesplanerischen Aufgaben als Oberzentrum ist Lands-



Innenstadt Landshut

Eckdaten des Beteiligungsangebots

Investitionsobjekt	Einkaufszentrum, Neubau Eröffnung 25.03.2010
Standort	Landshut/Bayern
Ankermieter (Laufzeit der Mietverträge)	Kaufland (20 Jahre) Saturn (s. Erläuterungen S. 38) ALDI (15 Jahre) C&A (10 Jahre)
Mietverträge	Indexiert, gewichtete Mietvertragslaufzeit 13,4 Jahre
Fläche	25.464 m ² BGF
Miete pro Jahr	€ 3.758.782
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 64.786.500 (inkl. Agio)
Ausschüttung	6,00 % p.a. steigend auf 6,50 % p.a. (3,00 % p.a. bis 31.12.2010)
Ausschüttungsturnus	Monatlich, sofort beginnend
Mindestbeteiligung	€ 10.000 zzgl. 5 % Agio
Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung / Kapitalvermögen

Das Angebot im Überblick



A92, im Hintergrund Landshut mit Kennzeichnung des Objektstandortes

Landshut traditionsreicher Standort für Produktions- und Dienstleistungsunternehmen.

Die Stadt Landshut gehört zu den wirtschaftlich stärksten Gebietskörperschaften Deutschlands! Dazu trägt neben der allgemein günstigen Lage in Südbayern die Nähe zur Millionenmetropole München und zu deren Flughafen bei. Diese sehr guten Rahmenbedingungen finden ihren Niederschlag in wesentlichen Kennzahlen zum Wirtschaftsstandort Landshut bzw. dessen Landkreis. So beträgt die Kaufkraft in Landshut 117,4 (Deutschland: 100). Auch die Arbeitslosigkeit liegt im Arbeitsagenturbezirk Landshut (April 2010) bei lediglich 3,9% (Bayern: 4,8%, Deutschland: 8,1%).

Finanz- und Investitionsplan bis zum 31.12.2010 (Prognose)

Aggregation (Objekt KG und Fonds KG)	T€	%
Investition		
Aufwand für den Erwerb des Grundstücks und die Herstellung des Anlageobjekts einschl. Nebenkosten	54.519	84,1%
Vergütungen	8.046	12,4%
Nebenkosten der Vermögensanlage	1.659	2,6%
Sonstiges	163	0,3%
Liquiditätsreserve	400	0,6%
Gesamtaufwand	64.787	100,0%
Finanzierung		
Eigenkapital	42.654	65,8%
Abwicklungsgebühr/Agio	2.133	3,3%
Fremdkapital	20.000	30,9%
Gesamtfinanzierung	64.787	100,0%

Einkaufszentrum Landshut Park

Der Landshut Park ist ein Neubau. Er wurde am 25.03.2010 eröffnet.

Auf dem 64.249 m² großen Grundstück entstand ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtfläche von 25.464 m², mit einer Mietfläche von 19.770 m² und 784 ebenerdigen Parkplätzen. Magnetmieter sind Kaufland, Saturn, ALDI und C&A. Der Angebotsschwerpunkt des Landshut Park liegt im eher preisorientierten Versorgungssortiment, im markenorientierten Elektro- sowie im Bekleidungssortiment. Die Anordnung der einzelnen Mieter erfolgte nach dem „Knochenprinzip“. So sind auf der östlichen Seite die Ankermieter Kaufland und ALDI angeordnet. Auf der gegenüberliegenden westlichen Seite sind die Ankermieter Saturn und C&A platziert. Zwischen diesen beiden „Polen“, die durch eine überdachte attraktive Mall verbunden sind, ist eine Vielzahl kleinerer Geschäftseinheiten angesiedelt. Die Umsatzerwartung liegt anfänglich bei rd. € 57,4 Mio.

Kaufpreis/ Wertgutachten

Die von der Fonds KG erworbene ca. 94%ige Beteiligung an der Objekt KG basiert auf einem Ertragswert von € 54.596.309 (14,525-fache der Jahresmiete von € 3.758.782).

Ein eingeholtes Wertgutachten ermittelt für die Immobilie einen Ertragswert in Höhe von € 54.600.000.

Investition und Finanzierung

Der Gesamtaufwand der Investition beläuft sich auf € 64.786.500. Dieser wird mit Eigenkapital in Höhe von € 42.654.000 (65,84%), einer Abwicklungsgebühr/Agio in Höhe von € 2.132.500 (3,29%) und einem langfristigen Darlehen in Höhe von € 20.000.000 (30,87%) refinanziert.

Die Fremdmittel wurden ausschließlich in Euro und mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren (bis zum 31.03.2020) aufgenommen. Die Höhe des aufgenommenen Darlehens ist für vergleichbare Beteiligungen gering und bewegt sich ausschließlich im erstrangigen Beleihungsrahmen. Der Grundstückswert wird mit über € 25 Mio. bilanziert. Es erfolgt eine Tilgung in Höhe von 16,5% über den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2029.

Ausschüttungen

Die Ausschüttung beträgt nach erfolgtem Beitritt der Fonds KG ab dem 01.01.2011 6,0% p.a. und wird monatlich ausgezahlt. Innerhalb des Prognosezeitraums steigt die Ausschüttung auf 6,5% p.a. an.

Ab dem Monatsersten nach Kapitaleinzahlung bis zum 31.12.2010 erfolgt eine anteilige monatliche Ausschüttung von 3% p.a.



Mall im Landshut Park

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 in zwei Raten zu leisten. 25% der Kapitaleinlage zzgl. Agio sind sofort fällig. 75% der Kapitaleinlage ist zum 30.11.2010 einzuzahlen. Die Haftung ist auf die im Handelsregister einzutragende Haftsumme in Höhe von 10% der jeweiligen Beteiligung beschränkt.

Das Gesellschaftskapital beträgt maximal € 42.654.000. Von den Gründungskommanditisten wurden 2 Anteile in Höhe von insgesamt € 2.000 übernommen. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 42.652.000. Somit können maximal 4.266 Anteile gezeichnet werden. Für den Fall, dass keine Vollplatzierung bis zum 30.06.2011 erfolgt, wird nicht platziertes Gesellschaftskapital vom Anbieter im Rahmen einer Platzierungsgarantie 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. Der Totalüberschuss tritt bei prognosegemäßem Verlauf bereits im Jahr 2011 ein.

Anbieter

Der Anbieter ILG Fonds GmbH (ILG) gewährleistet eine problemlose Verwaltung und Abwicklung. Er erhält

hierfür eine jährliche Vergütung von insgesamt 3% der tatsächlich erzielten Jahresnettomiete. Die ILG hat in ihrer 30-jährigen Geschichte Gesamtinvestitionskosten von über € 725 Mio. und mit über € 316 Eigenkapital realisiert. Das Gesellschaftskapital wurde stets plangemäß platziert und es gab keine Rückabwicklungen. Alle Fondsimmobilien werden auch von der ILG verwaltet.

Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose) für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio), persönlicher Steuersatz 30 %

Unterstellter Beitritt: 31.07.2010	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+)	Steuerzahlung (-)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)
Jahr	€	€	€	€
31.07.2010	-30.000	0	0	-30.000
30.11.2010	-75.000	0	0	-75.000
bis 31.12.2010	500	0	0	500
2010	-104.500	0	0	-104.500
2011	6.000	796	-252	5.748
2012	6.000	4.072	-1.289	4.711
2013	6.000	4.114	-1.302	4.698
2014	6.000	4.191	-1.257	4.743
2015	6.000	4.261	-1.278	4.722
2016	6.000	3.662	-1.099	4.901
2017	6.000	3.694	-1.108	4.892
2018	6.000	3.947	-1.184	4.816
2019	6.000	4.061	-1.218	4.782
2020	3.000	1.878	-563	2.437
2021	6.000	3.688	-1.106	4.894
2022	6.000	3.756	-1.127	4.873
2023	6.000	3.989	-1.197	4.803
2024	6.000	4.102	-1.231	4.769
2025	6.000	4.134	-1.240	4.760
2026	6.000	4.463	-1.339	4.661
2027	6.000	4.534	-1.360	4.640
2028	6.250	4.821	-1.446	4.804
2029	6.500	5.388	-1.616	4.884
2011–2029	111.750	73.552	-22.214	89.536
unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2029	121.302	0	0	121.302
= Gesamter Liquiditätszufluss 2011–2029	233.052		-22.214	210.839
- effektiver Kapitaleinsatz 2010	-104.500			-104.500
Vermögenszuwachs insgesamt 2010–2029	128.552		-22.214	106.339

Hinweis:

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

Beteiligungsstruktur

Sicherheit durch:

✓ **Strategische Handelsimmobilie**

Strategische Handelsimmobilien, die aufgrund ihrer Größe und des Mietermix eine überregionale Bedeutung haben, werden sehr selten genehmigt und sind privilegiert durch die Baunutzungsverordnung. Dies bedeutet besonderen Schutz für die Investition.

✓ **Strategische Lage**

Der Landshut Park liegt an einer bedeutenden Ein- und Ausfallstraße zwischen der Landshuter Innenstadt und der A92. Von der A92 ist das Objekt nur ca. 2 km entfernt. Somit sind beste Erreichbarkeit und eine hohe Frequenz gegeben.

✓ **Solider Standort**

Überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft, hohe Zentralität, prognostiziertes Bevölkerungswachstum und geringe Arbeitslosigkeit zeichnen den Standort aus.

✓ **Neubau**

Beim Landshut Park handelt es sich um einen Neubau mit entsprechenden Gewährleistungsansprüchen.

✓ **Langfristige Vollvermietung**

Die nach Miethöhe gewichtete Mietvertragslaufzeit der Mieter beträgt rund 13,4 Jahre.

✓ **Günstiges Finanzierungsverhältnis**

Zwei Drittel der Investition werden über Eigenkapital, ein Drittel über Fremdkapital finanziert.

✓ **Sichere Finanzierung**

Kein Währungsrisiko, da Fremdfinanzierung ausschließlich in Euro aufgenommen wurde. Die Zinsen sind bis zum 31.03.2020 gesichert.

✓ **Inflationsschutz**

Die Mietverträge sind indexiert.

✓ **Fairer Kaufpreis**

Das Wertgutachten bestätigt den gezahlten Kaufpreis.

✓ **Angemessene Rücklagen für Instandhaltung**

Die Prognoserechnung sieht einen Betrag von ca. € 1.990.000 für Instandhaltung und Revitalisierung über die Prognoseperiode vor.

✓ **Beschränkte persönliche Haftung**

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme des Kommanditisten beträgt 10% seiner Kapitaleinlage. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

✓ **Erfahrener Initiator**

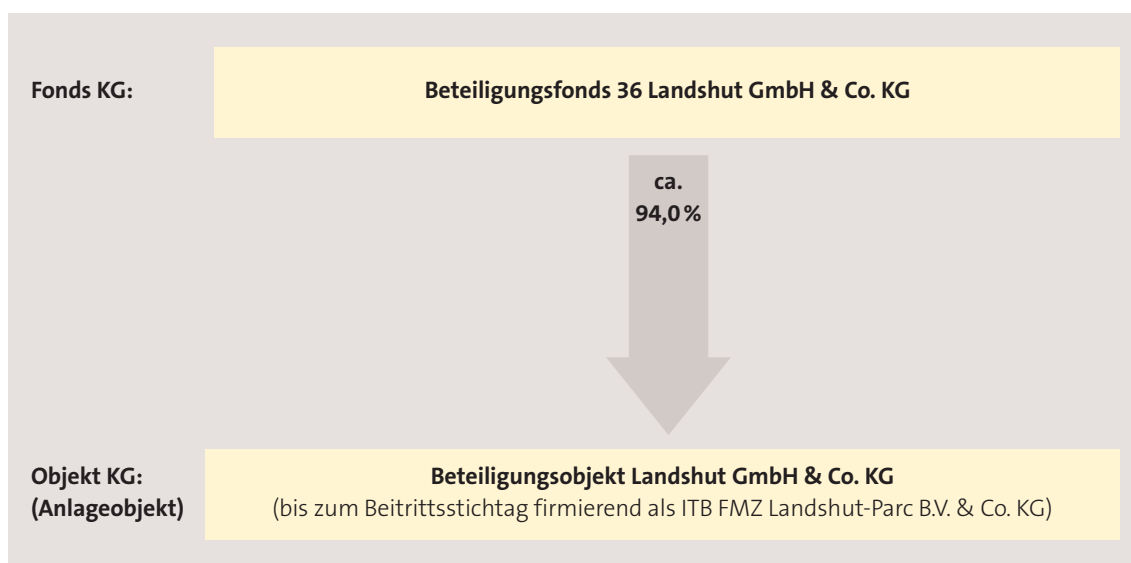
Das Emissionshaus ILG ist seit 30 Jahren Initiator von geschlossenen Immobilienfonds. Die ILG ist spezialisiert auf große strategische Handelsimmobilien.

Die Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (Fonds KG). Sie wurde am 11.02.2010 gegründet.

Fonds KG Gesellschafter	Art der Beteiligung	Kapitalanteil €
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Komplementär	0
Herr Uwe Hauch	Kommanditist	1.000
SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Kommanditist	1.000
Gesamtbetrag des Gründungsgesellschaftskapitals		2.000
Neukommanditisten	Kommanditist	42.652.000
Gesellschaftskapital		42.654.000

Die Fonds KG wird Neukommanditisten aufnehmen, bis die Summe der Kapitalanteile dieser Gesellschafter € 42.652.000 erreicht hat. Zweck der Fonds KG ist die kapitalmäßige Beteiligung an der Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG (Objekt KG) durch Übernahme von rund 94% der Gesellschaftsanteile (Share Deal) und Erbringung einer Kapitalrücklage bei der Objekt KG.

Beitrittsstichtag der Fonds KG bei der Objekt KG und Stichtag der neuen Gesellschafterstruktur ist der Kalendertag nach vollständiger Ablösung der Verbindlichkeiten der Objekt KG und Zahlung des Kaufpreises für den Gesellschaftsanteil an den Altgesellschafter, voraussichtlich mit Ablauf des 31.12.2010.



Die Objekt KG wurde am 27.02.2009 gegründet. Ab dem Beitrittsstichtag stellt sich die Gesellschafterstruktur wie folgt dar:

Objekt KG Gesellschafter	Art der Beteiligung	Kapitalanteil	
		€	%
TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Komplementär	0	0,00
ITB Management Landshut-Parc B.V. (später firmierend unter ILF Landshut Park GmbH)	Kommanditist	6.000	6,00
Herr Uwe Hauch	Kommanditist	10	0,01
Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG*	Kommanditist	94.000	93,99
Gesellschaftskapital		100.010	100,00

* Darüber hinaus erbringt die Beteiligungsfonds 36 GmbH & Co. KG eine Kapitalrücklage in Höhe von € 34.480.000.

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 nur eingeschränkt 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

Bei der Abwicklung der weitgehend auf abgeschlossenen Verträgen basierenden Mittelverwendung des Finanz- und Investitionsplanes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es z. B. durch Ausfall von Vertragspartnern zu Verzögerungen kommt. Hierdurch kann es zu Kostenüberschreitungen oder unvorhergesehenen Kosten kommen, die das Investitionsvolumen erhöhen.

Abweichungen bei den Ausschüttungen in der Initialphase bis zum 31.12.2010 sind möglich, wenn der unterstellte Platzierungs- und Eigenkapitaleinzahlungsverlauf schneller als kalkuliert eintritt, weil bis zum 30.11.2010 eingezahltes Kapital mit einer Ausschüttung von 3% p.a. anteilig bedient wird. Eine so entstehende Kostenerhöhung müsste 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. Solche Einflüsse auf den Investitionsplan wirken sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis, insbesondere die Ausschüttungen, aus.

1.2 Altlasten

Nach einer Erklärung der Altgesellschafter ist der Grundbesitz frei von Verunreinigungen, die einer behördlich geforderten Sanierung im Hinblick auf die mietvertraglichen Nutzungen unterliegen. Trotz dieser Garantie- und Freistellungserklärung kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft Schäden aufgrund von derzeit nicht bekannten oder nicht ordnungsgemäß entfernten Altlasten (Latenzschäden) auftreten.

Dieses kann zu einer Inanspruchnahme der Beteiligungsgesellschaft zur Altlastenentsorgung führen, insbesondere, wenn eventuell bestehende Garantiefristen abgelaufen sind oder der Garantiegeber die Verpflichtung nicht erfüllen kann. Entstehende Kosten würden zu einer außerplanmäßigen Belastung der Beteiligungsgesellschaft führen. Diese würden dann die Prognoserechnung belasten und Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttungen haben.

1.3 Vermietung/Mietentwicklung

Es besteht das Risiko, dass die Mietverträge außerordentlich vor Ablauf der Festmietzeiten gekündigt werden oder die jeweiligen zum Ablauf der Festmietzeiten auszuübenden Optionen (soweit welche vereinbart wurden) auf Verlängerung des Mietverhältnisses mieterseitig nicht ausgeübt werden. Die Prognoserechnung unterstellt, dass auslaufende Verträge zu bisherigen Bedingungen verlängert werden bzw. Anschlussvermietungen ohne Leerstands- bzw. Mietausfallzeiten zu gleichen Miethöhen erfolgen.

Wenn dieses allerdings nicht gelingen sollte, beeinflusst das nicht nur die laufenden Einnahmen, sondern auch negativ die Höhe eines unterstellten Veräußerungserlöses und somit die wirtschaftliche Entwicklung des Investments.

In der Prognoserechnung ist ein jährliches Mietausfallwagnis mit 2% aus den gesamten Mieterlösen berücksichtigt. Dieses kann eventuell nicht ausreichen, neue niedrigere Mietvertragabschlüsse und/oder einen längeren Ausfall eines oder mehrerer Mieter zu kompensieren.

Es besteht ferner das Risiko, dass die aus der Bewirtschaftung der Fondsimmoblie anfallenden Nebenkosten höher ausfallen als kalkuliert und – soweit sie nicht umlagefähig sind – das wirtschaftliche Ergebnis der Objektgesellschaft belasten.

Bei der Vermietung besteht generell das Risiko, dass einzelne mietvertragliche Regelungen nicht wirksam oder einzelne Ansprüche nicht durchsetzbar sind. Es besteht dabei insbesondere die Möglichkeit, dass etwaige Mietanpassungen aufgrund vereinbarter Wertsicherungsklauseln bzw. Staffelmieten oder die Umlage von Nebenkosten rechtlich oder wirtschaftlich nicht durchgesetzt werden können. Auch kann im Zeitverlauf nicht ausgeschlossen werden, dass auf Seiten der Mieter eine unterschiedliche Rechtsauffassung zu den Ansprüchen und Pflichten aus den Mietverhältnissen mit dem Risiko etwaiger Mietstreitigkeiten Mietminderungen oder Kündigungen bestehen.

Derartige Einflüsse können zu geringeren als den kalkulierten Mieteinnahmen führen, die die Liquiditätsreserve und/oder die vorgesehene Ausschüttung kürzen.

1.4 Baumängel

Der Landshut Park kann mit Baumängeln behaftet sein, für die eventuell keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können.

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

1.5 Instandhaltung/Revitalisierung

Es ist nicht auszuschließen, dass die von der Gesellschaft zu tragenden Aufwendungen für Instandhaltung und Revitalisierung höher sind als die kalkulierten. Dies könnte beispielsweise durch künftige Auflagen verursacht werden. Eine Inanspruchnahme der Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttungskürzungen wären dann die Folge.

1.6 Kostenentwicklung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Kosten entstehen oder Beiträge neu erhoben oder erhöht werden, die von den Mietverträgen nicht erfasst und daher vom Vermieter zu tragen sind. Die Folge eines hierdurch verursachten niedrigeren Liquiditätsüberschusses besteht dann in einer Kürzung der Ausschüttung.

1.7 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. Eine Reduktion der prognostizierten Ausschüttung wäre die Folge.

1.8 Finanzierung

Es besteht das Risiko, dass für den Zeitraum vom 01.04.2020 bis zum 31.12.2029 die Anschlussfinanzierung nur mit einem höheren Zinssatz als dem kalkulierten bzw. einer von der Prognoserechnung abweichenden Tilgungsvereinbarung abgeschlossen werden kann, so dass sich der Liquiditätsüberschuss und damit die Ausschüttung entsprechend verringern könnten.

Des Weiteren sieht der langfristige Darlehensvertrag über die Laufzeit die Einhaltung von definierten Wertbemessungsgrundlagen durch den Kreditnehmer vor. Hierbei handelt es sich um eine Debt Service Coverage Ratio (DSCR), die mit mindestens 130% nachzuweisen ist. Die DSCR gibt an, mit wie viel Prozent der gesamte Kapitaldienst für den Berechnungszeitraum am Stichtag durch die zu erwartenden Nettomieteinnahmen des Berechnungszeitraumes gedeckt ist. Die Annuität beträgt € 698.400 im Zeitraum vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2015 und ab dem 01.01.2016 € 990.000 p.a. bis zum 31.03.2020. Demzufolge dürfen die Nettomieteinnahmen in der ersten Periode nicht unter € 908.000 und in der zweiten Periode nicht unter € 1.287.000 sinken.

Zum anderen darf die Loan to Value Ratio (LTV) 50% nicht überschreiten. LTV ist das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des Darlehens zum aktuellsten Marktwert des Beleihungsobjektes, wie er von einem unabhängigen Gutachter festgestellt ist. Bei einer Darlehenshöhe von € 20,0 Mio. darf demzufolge der aktuelle Marktwert nicht unter € 40,0 Mio. sinken.

Bei einer nachhaltigen Verletzung dieser Anforderungen ist die refinanzierende Bank berechtigt, eine erhöhte Risikobewertung der Ansprüche gegen den Darlehensnehmer vorzunehmen. Als nachhaltig wird ein Zeitraum von zwei Berechnungszeiträumen (Quartale) betrachtet. In diesem Fall ist entweder das Darlehen anteilig zurückzuführen oder eine adäquate Zusatzsicherung durch eine Kontoverpfändung zu stellen. Im letzten Fall hätte dies Auswirkungen auf die Verwendung der Liquiditätsreserve und/oder auf die Höhe der Ausschüttungen.

Eine vorzeitige Rückführung des Darlehens kann entweder durch eine Umfinanzierung mit einer anderen Bank erfolgen. Hierdurch können höhere Zins- und Tilgungsleistungen entstehen mit negativen Auswirkungen auf die Ausschüttungen, oder – wenn eine Umfinanzierung nicht gelingt – durch Verkauf der Immobilie. Ein Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt hat Auswirkungen auf den erzielbaren Kaufpreis. Dies kann zu einem teilweisen oder auch vollständigen Verlust der Kapitalanlage führen.

1.9 Zinseinnahmen

Die Verzinsung aus der Anlage unterjähriger liquider Mittel wurde in der Prognoserechnung mit unterschied-

Die Risiken

lichen Zinssätzen angenommen. Die tatsächlich erzielbaren Zinseinnahmen könnten geringer ausfallen.

1.10 Mittelfreigabekontrolle

Die Mittelfreigabekontrolle ist sowohl inhaltlich wie zeitlich beschränkt. Die Mittelfreigabekontrolle erstreckt sich nicht auf die der Fonds KG vor oder nach Schließung zufließenden Erträge und auf Fremdmittel. Der Mittelfreigabekontrolleur überprüft nicht die Angemessenheit von Leistungen, die an Vertragsparteien der Fonds KG zu zahlen sind, nicht, ob irgendwelche Leistungen ausgeführt wurden, notwendig, zweckdienlich oder sinnvoll erscheinen und nicht den Inhalt der Verträge des Emittenten. Der Mittelfreigabekontrolleur prüft nicht die Bonität von Vertragspartnern des Emittenten oder die Werthaltigkeit von etwaigen Garantien. Der Mittelfreigabekontrolleur ist aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen nicht verpflichtet, sicherzustellen, dass die im Rahmen des Verkaufsprospektes dargestellte prozentuale Mittelverwendung in die Immobilie und fondsabhängige Kosten sowie die absolute Höhe der nicht vertraglich fixierten Kosten eingehalten wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Kosten anfallen (z. B. Rechtsverfolgungskosten des Emittenten), die nicht in der im Verkaufsprospekt dargestellten Mittelverwendung enthalten sind und entsprechende Zahlungen vom Mittelfreigabekontrolleur trotzdem freigegeben werden (müssen). Etwaige Kostenüberschreitungen sind das wirtschaftliche Risiko des Emittenten und seiner Gesellschafter.

1.11 Verwaltung

Die Qualität der Betreuung des Landshut Park, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen 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 (z. B. den Center Manager) verliert. Beides hätte u. U. negative Auswirkungen auf die Verwaltungsleistung. Es besteht das Risiko, dass kein gleichwertiger Ersatz beschafft werden kann, wodurch negative Entwicklungen entstehen könnten, die wiederum Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis haben.

Auch Fehlentscheidungen 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.

1.12 Steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebotes beruht auf der gegenwärtigen Rechtslage oder Interpretation geplanter Änderungen. Die Berechnung der Ent-

wicklung 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, die Wiedererhebung der Vermögensteuer oder die Erhöhung der Umsatzsteuer 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 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 die steuerlich geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse nachversteuert und die daraus resultierenden Steuernachzahlungen gegebenenfalls verzinst werden müssen.

Eine Gefährdung der Überschusserzielungsabsicht mangels Vorliegen eines Totalüberschusses kann auch eintreten, sofern der Gesellschafter seine Beteiligung im nahen zeitlichen Abstand zum Beitritt veräußert oder verschenkt. Auch in diesem Fall könnte sich ein nachträglicher und rückwirkender Verlust der bereits wirksam gewordenen Steuereffekte ergeben.

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

Sofern die Fonds KG oder die Objekt KG aus zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht ersichtlichen Gründen eine

eigene gewerbliche Tätigkeit aufnehmen, führt diese Tätigkeit nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG dazu, dass auch die Fonds KG ab diesem Zeitpunkt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen würde. Diese Qualifikation hätte zur Folge, dass abweichend von den Prospektdarstellungen und Berechnungen sämtliche Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie einkommensteuerpflichtig wären und dass die Fonds KG und somit der Anleger abhängig von ihrem steuerlichen Ergebnis Gewerbesteuer zu entrichten hätte.

Gemäß § 15 a UStG sind geltend gemachte Vorsteuern innerhalb eines 10-jährigen Berichtszeitraums an die Finanzbehörden zurückzuzahlen, wenn sich die Verhältnisse gegenüber dem Zeitpunkt der Geltendmachung nachteilig verändern. Dies könnte beispielweise im Falle eines Wechsels von einer umsatzsteuerpflichtigen zu einer umsatzsteuerfreien Nutzung gegeben sein.

Sollte der seinerzeitige Erwerb der Immobilie durch die Objekt KG bzw. generell ein Erwerb als Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1a UStG behandelt werden, hätte dies zur Folge, dass die Fonds KG oder die Objekt KG hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Pflichten in die Rechtstellung des jeweiligen Verkäufers eintreten würden. Es besteht das Risiko, dass vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuern berichtigt und zurückgezahlt werden müssen. Insoweit wird auch für einen zu Unrecht geltend gemachten Vorsteuerabzug seitens des Verkäufers durch die insoweit betroffene Gesellschaft gehaftet. Es besteht weiter das Risiko einer Haftung für Schulden gemäß § 75 AO. Danach haftet der Erwerber eines Betriebes unter bestimmten Voraussetzungen für die Steuern des Verkäufers.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Objekt KG sind die Gründungsgesellschafter mit über 5% am Vermögen der Objekt KG beteiligt. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung oder die Steuerrechtsprechung eine andere Auffassung vertritt. Sollte dieser Anteil am Vermögen sich innerhalb von 5 Jahren auf 5% oder darunter verringern, könnte Grunderwerbsteuer in Höhe von bis zu € 1.911.000 (bei einem Grunderwerbsteuersatz von 3,5%) ausgelöst werden. Der Gesellschaftsvertrag sieht keine Übertragungsmöglichkeit dieser Anteile innerhalb von 5 Jahren vor.

Die Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft wird erst nach Abschluss einer Betriebsprüfung für die einzelnen Veranlagungszeiträume endgültig festgestellt. Dies kann zu Steuernachzahlungen bei dem einzelnen Gesellschafter führen, die nach § 233 a AO mit 6% p.a. verzinst werden. Dies muss in der Disposition berücksichtigt werden.

Das Beteiligungsangebot ist auf Anleger ausgerichtet, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Sofern der Anleger beabsichtigt, die Beteiligung im Betriebsvermögen zu halten, ergeben sich völlig andere steuerliche Auswir-

kungen, als in diesem Prospekt beschrieben. Es würde insbesondere eine Einkommen- und Gewerbesteuerpflicht auf Veräußerungsgewinne bestehen.

Der persönlichen Steuerlast der Anleger werden nicht die jeweiligen jährlichen Ausschüttungen, sondern das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft zu Grunde gelegt, so dass die Steuerbelastung unter Umständen erhaltene Ausschüttungen übersteigen könnte.

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 Darlehens zur teilweisen Vorfinanzierung der Gesellschaftseinlagen nicht vertragsgemäß erfolgt. In diesem Fall 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 dann nicht mehr erfolgen, wenn bereits über Eigen- und Fremdkapital zur Bestreitung von Investitionsaufwendungen verfügt wurde.

2.2 Objekterrichtung

Die in Ziff. 1.2, 1.4. und 1.5 im Zusammenhang mit der Objekterrichtung erwähnten Risiken können im Extremfall auch anlagegefährdende Risiken sein und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung führen.

2.3 Vermietung und Anschlussvermietung

Die Prognoserechnung basiert bezüglich der vorliegenden Mietverträge auf der Annahme, dass die Mieter während der gesamten Mietzeit ihre mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllen und darüber hinaus auch, dass eine Verlängerung der Verträge bzw. der Neuabschluss von Ersatzverträgen zu den Bedingungen erfolgt, wie sie bisher bestanden. Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter verschlechtern (z. B. durch verschärften Wettbewerb) und sollten diese deshalb ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht bzw. nicht ordnungsgemäß oder nicht in vollem Umfang nachkommen bzw. die Miete berechtigterweise kürzen oder bei Anschluss- und/oder

Die Risiken

Neuvermietungen schlechtere Ergebnisse erzielt werden, kann es im Vergleich zur Prognoserechnung zu geringeren Mieteinnahmen kommen.

Wenn auftretende Mietausfälle/Mindermieteinnahmen das kalkulierte Mietausfallwagnis übersteigen, führt dieser Umstand zu einer Kürzung der Ausschüttung. Sollten mehrere Hauptmieter ausfallen und diese nicht durch zeitnahe Neuvermietungen zu adäquaten Konditionen ersetzt werden können, könnte dieses nicht nur zum Ausbleiben der gesamten Ausschüttung führen, sondern sogar die Bedienung der Fremdmittel teilweise oder ganz unmöglich machen. In diesem Fall könnte die Bank den Kreditvertrag kündigen und über die Grundpfandrechtsabsicherung eine Verwertung der Immobilie betreiben mit entsprechend negativen Folgen für die Beteiligten. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung führen.

2.4 Markt- und Standortentwicklung

Die Wertentwicklung der Immobilie unterliegt den Veränderungen des Immobilienmarktes in Deutschland und in Zukunft unter Umständen verstärkt auch den Anforderungen des Immobilienmarktes in Europa. Dies hängt insbesondere davon ab, welche Entwicklung der Standort, das Einzugsgebiet, die Kaufkraft, die Konkurrenzsituation und die Mieterqualität zukünftig nehmen. Der Standort der Immobilie könnte sich z. B. aufgrund allgemeiner ungünstiger Entwicklungen am Standort und seiner Umgebung (beispielsweise großflächiger Leerstand in der Umgebung), Immissionen, Bodenverunreinigungen, ungünstiger sozialer Strukturen, Bevölkerungsverlusten, Konjunkturlagen, regionaler und überregionaler Wettbewerbssituationen, Überkapazitäten oder Veränderungen des Mietniveaus negativ entwickeln mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Beteiligungsobjektes.

Sollte trotz derartiger ungünstiger Rahmenbedingungen zu diesem Zeitpunkt ein Verkauf der Immobilie beschlossen werden, kann sich ein niedrigerer Verkaufspreis negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung auswirken und auch zum Verlust der Einlage führen.

2.5 Vertragsabwicklung

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

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

2.6 Versicherungsrisiken

Das Einkaufszentrum Landshut Park ist brachenüblich 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.

2.7 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 Gesellschafterbeschlüsse gebunden sein kann, obwohl er gegen diese gestimmt hat. Dies kann insbesondere dann gegeben sein, wenn ein oder mehrere Großinvestor(en) beteiligt ist (sind).

Nach dem Gesellschaftsvertrag kann der Gesellschafter bei Zahlungsverzug und bei Insolvenz auch gegen seinen Willen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung führen.

2.8 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 (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen, Abfindungen bei Ausscheiden) unter Berücksichtigung negativer Einflüsse 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 haftenden 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.

2.9 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 31.12.2029 gekündigt werden kann. Entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag ist ein Verkauf der Kommanditbeteiligung grundsätzlich möglich. Da aber nach wie vor kein geregelter Markt am 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.

2.10 Finanzierung

Wenn das Fremdkapital nicht bedient werden kann, ist der Fremdkapitalgeber berechtigt, die Fondsimmoblie zu verwerten. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitalanlage führen.

Die in Ziffer 1.8 im Zusammenhang mit weiteren Darlehensbedingungen erwähnten Risiken können im Extremfall auch anlagegefährdende Risiken sein.

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 auch 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.

3.3 Nachschussverpflichtungen

Gemäß § 4 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag sind Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Fonds KG auf über die vereinbarte Pflichteinlage hinausgehende Einlageleistungen, ausgeschlossen; unter bestimmten Umständen, insbesondere im Fall einer notwendigen Sanierung, können die Anleger jedoch faktisch zur wirtschaftlichen Erhaltung der Grundlagen ihrer Beteiligung gezwungen sein, trotz des vertraglichen Ausschlusses Nachschüsse in die Fonds KG aufzubringen, die ebenfalls verloren gehen können.

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

Die ILG als Fondsinitiator

ILG seit 30 Jahren erfolgreicher Fondsinitiator

Die ILG Fonds GmbH hat ihre Geschäftstätigkeit 1980 aufgenommen und hat seitdem 35 Publikumsfonds erfolgreich aufgelegt und platziert. Die ILG blickt damit auf eine 30-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 € 725 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.

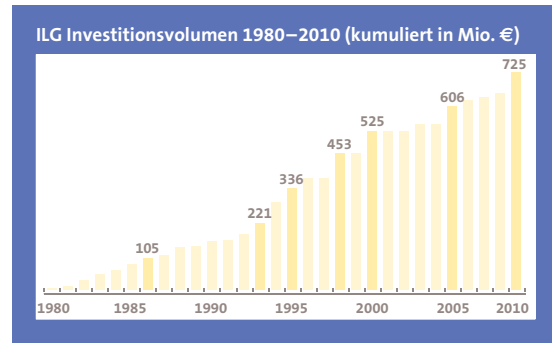
Jede Immobilieninvestition erfolgt nach klaren, konservativen und wertorientierten Kriterien. Neben attraktiven Immobilien an guten Standorten und langfristigen Verträgen mit Mietern guter Bonität achtet die ILG besonders darauf, dass die Miete durch die vorgesehene Nutzung nachhaltig verdient werden 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 € 316 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 über € 316 Mio. Eigenkapital beteiligt. Hierbei haben sich in vielen Fällen Anleger mehrfach beteiligt.

Erfahrener Partner im Asset Management – Vermietungsstand rund 98 %

Die Verwaltung der Fondsimmobilen gehört zum Kerngeschäft der ILG. Engagierte, sorgfältige Verwaltung und straffe Kostenkontrolle sind die Grundlage für Wertbeständigkeit und Vermögensmehrung. Die Fläche der von der ILG realisierten Objekte beläuft sich auf über 431.000 m². Aufgrund von Verkäufen verwaltet die ILG aktuell rund 235.000 m². Die Ergebnisse der Auswahl und Verwaltung der Immobilien spiegeln sich in den Leistungsdaten der ILG wider – unter anderem weisen diese einen Vermietungsstand per 31.12.2009 von rund 98 % auf.

Erfolgreich in der Veräußerung von Fondsimmobilen

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 prospektierten 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.

ILG		
In-/Divestment	Fonds-Vertrieb	Fonds-/Objektmanagement
<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung und Pflege des Netzwerks an „Objektlieferanten“ Selektion und Bewertung von potenziellen Investitionen Immobilienankauf Konzeption von Fonds Immobilienverkauf 	<ul style="list-style-type: none"> Vermarktung von Immobilienfonds an private und institutionelle Anleger Betreuung von Vertriebspartnern Investor-Relations Public-Relations 	<ul style="list-style-type: none"> Verwaltung der Immobilien: kaufmännische und technische Objektbetreuung Mieterbetreuung Nach-/Neuvermietung Neuentwicklung von Teilobjekten Fondsverwaltung
Finanzierung		
Rechnungswesen, Controlling		
Recht		

Kompetenzbereiche der ILG Fonds GmbH

Qualitätsmerkmale von Einzelhandelsflächen



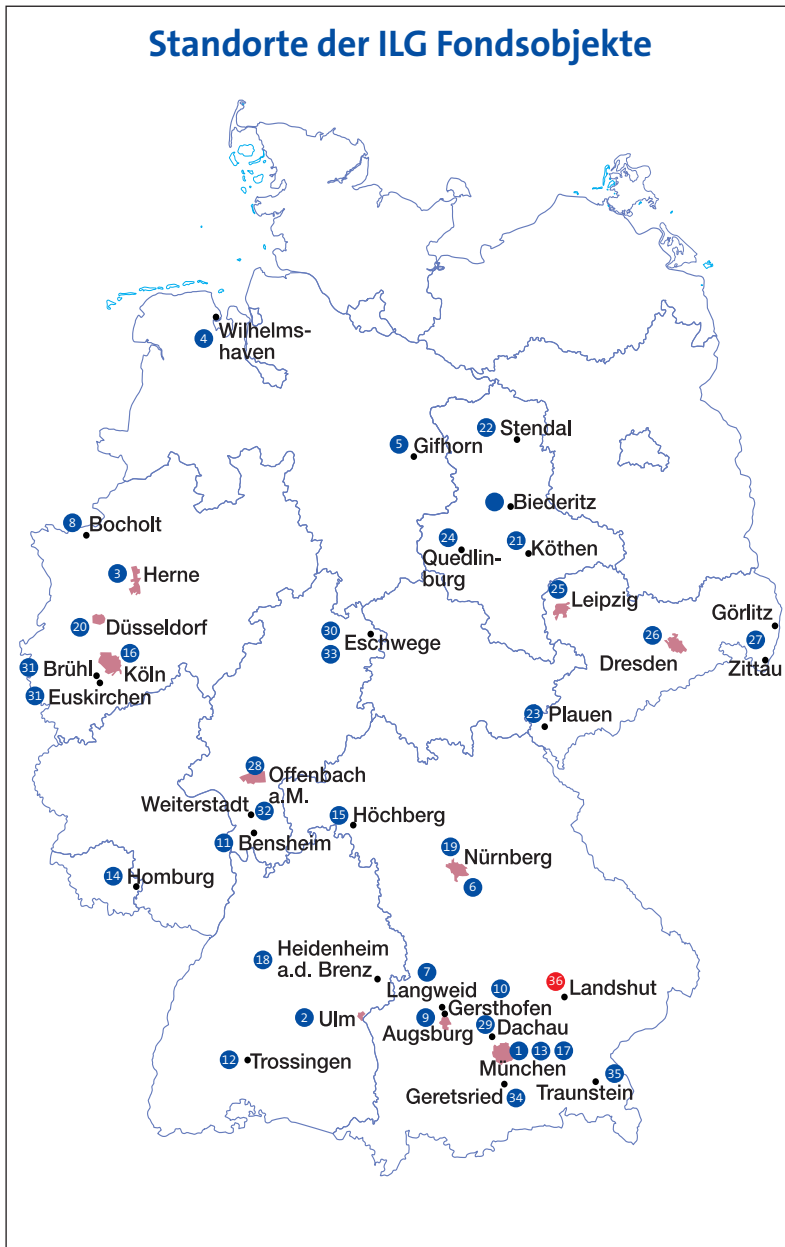
15 ILG Fonds Nr. 15, SB-Warenhaus Höchberg (verkauft 2006)



22 ILG Fonds Nr. 22, Altmark-Park Stendal (verkauft 2006)



23 ILG Fonds Nr. 23, Elster-Park Plauen (verkauft 2007)



© Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 10-05-18



28 ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach



29 ILG Fonds Nr. 29, InCenter Dachau



31 ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl

- Die großen filialisierenden Einzelhändler sichern sich gute Standorte dauerhaft und schließen deshalb langfristige Mietverträge ab.

- Einzelhandelsmieter tätigen sehr häufig hohe Eigeninvestitionen in die Mietfläche und kümmern sich überdurchschnittlich intensiv um den Mietgegenstand.

- Der Einzelhandel zeichnet sich durch hohe Standortkontinuität aus, denn mit einer zunehmenden Verweildauer verstärkt sich der Bekanntheitsgrad.

- Die führenden filialisierenden Einzelhandelsunternehmen überzeugen in der Regel durch gute Bonität. Bei den Branchenführern sind kaum Zweifel an den strategischen Zielen und Erfolgen angebracht. Ihre Ratings sind häufig sehr gut.

- Einzelhandelsstandorte sind in Qualität und Nachhaltigkeit gut berechenbar. Die ausgefeilten Methoden des Einzelhandels zur Standortuntersuchung, -beurteilung und -entscheidung liegen in ihrer wissenschaftlichen Absicherung deutlich über den Methoden zur Bürostandortbewertung.

- Bei Einzelhandelsobjekten können hervorragende Anlage-, Bewertungs- und Renditeperspektiven nicht nur in Metropolen und ausgewählten Großstädten, sondern auch in Mittel- und Kleinstädten gesichert werden.

- Einzelhandelsstandorte sind nicht beliebig vermehrbar. Durch restriktiv gehandhabte planungsrechtliche Limitierung von Flächenausweisungen wird das Angebot an Standorten deutlich knapper gehalten als die beliebige Ausweisung von Büro- und Gewerbeflächen.

ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2008

Fonds Nr.	Nutzungsart/Standort	Betrachtungszeitraum von bis	Vermietungsstand 31.12.2009	Ausschüttungen			
				Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in % des EK
I	Handelsflächen – alte Bundesländer						
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	1984–2008	100,0%	516	516	0	231
11	Baumarkt, Bensheim	1984–1999	verkauft	423	423	0	96
14	SB-Warenhaus, Homburg	1986–2008	verkauft	4.926	4.926	0	144
15	SB-Warenhaus, Höchberg	1988–2008	verkauft	5.326	5.326	0	121
18	Fachmarktzentrum, Heidenheim	1990–2008	89,0%	11.688	11.230	143	*
28	Fachmarktzentrum, Offenbach	1999–2008	100,0%	18.968	18.886	-82	57
29	Fachmarktzentrum, Dachau	2000–2008	100,0%	14.791	14.598	-193	39
30	Fachmarktzentrum, Eschwege	2004–2008	100,0%	2.673	2.755	82	31
31	SB-Warenhaus/Fachmarktzentrum, Brühl/Euskirchen	2006–2008	99,0%	3.629	3.629	0	14
32	Fachmarktzentrum, Weiterstadt	2006–2008	100,0%	274	274	0	0
	Gesamt I		97,8%	65.479	65.428	-51	
	<i>Prozentuale Abweichung</i>					<i>-0,1%</i>	
II	Handelsflächen – neue Bundesländer						
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	19.403	19.405	53	73
24	Nahversorgungszentr., Quedlinburg	1996–2008	100,0%	3.124	2.644	-480	71
25	Stadtteilzentrum, Leipzig	1996–2008	98,0%	8.290	5.081	-3.209	73
26	Einkaufszentrum, Dresden	1996–2008	99,0%	15.047	10.847	-4.200	67
27	Fachmarktzentrum, Zittau, Görlitz	1997–2008	100,0%	10.588	8.098	-2.490	61
	Gesamt II		99,3%	78.614	68.248	-10.315	
	<i>Prozentuale Abweichung</i>					<i>-13,1%</i>	
	Gesamt – Handelsflächen		98,1%	144.093	133.726	-10.424	
	<i>Prozentuale Abweichung</i>					<i>-7,2%</i>	
III	Sonstige Flächen – alle Standorte in den alten Bundesländern						
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	1989–2008	90,1%	5.282	2.637	-2.645	125
17	Bürogebäude, München	1990–2008	100,0%	3.955	2.501	-1.454	97
19	Bürogebäude, Nürnberg	1991–2008	80,0%	2.346	1.421	-925	119
20	Bürogebäude, Düsseldorf	1992–2008	96,0%	10.189	2.587	-7.602	106
	Gesamt III		94,0%	27.538	15.019	-12.520	
	<i>Prozentuale Abweichung</i>					<i>-45,5%</i>	
	Gesamt – alle Flächen		97,7%	171.631	148.745	22.886	
	<i>Prozentuale Abweichung</i>					<i>-13,3%</i>	

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

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

** Eine negative Abweichung in diese Spalte ist für den Anleger positiv zu werten.

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 31.12.2008 wiedergegebenen Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und Liquiditätsreserven entsprechen den dort gemachten Angaben. Die Vermietungsstände zum 31.12.2009 wurden nicht testiert.

Die Leistungsbilanz der ILG Fonds GmbH kann unter www.ilg-fonds.de, Rubrik Unsere Fonds, Unterrubrik Leistungsbilanz eingesehen werden.

Mit dieser ausführlichen Aufstellung wird ein kompletter Überblick über alle bisher erzielten wirtschaftlichen

Ergebnisse über die gesamte Laufzeit aller Fonds mittels eines Soll/Ist-Vergleichs von Ausschüttungen, Tilgungsleistungen, steuerlichen Ergebnissen und dem jeweiligen Stand der Liquiditätsreserve zum Ende des Jahres 2008 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 Prognose der wirtschaftlichen Ergebnisse von fünf Jahren vorsah. Gleiches gilt für ein Privat Placement mit einem

	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
231								231,55	247,76	-16,21
96								-51,22	-47,92	-3,30
144								44,69	41,72	-2,97
121								24,56	48,94	-24,38
*		4.572	4.552	-20	297	284	-13	-17,35	-46,63	-29,38
57		5.210	5.213	3	2.690	3.178	488	-7,08	-7,30	-0,22
39		2.527	2.527	0	2.041	1.959	-82	-2,88	-5,50	-2,62
32		1016	1016	0	261	497	236	-6,10	-1,73	4,37
14		592	592	0	868	1491	623	-1,03	-3,67	-2,64
6		0	0	0	79	163	84	-3,49	-3,22	0,27
		13.916	13.900	16 0,1%	6.236	7.571	1.335 21,4%			
77								-34,97	-37,20	-2,23
76								-36,45	-43,69	-7,24
73								-30,50	-30,45	-0,05
60		478	498	20	324	335	11	-30,86	-52,33	-21,47
45		1.353	1.681	328	969	1.868	899	-29,46	-50,93	-21,49
49		2.178	2.228	50	2.392	2.193	-199	-39,43	-63,37	-23,94
47		1.465	1.642	177	3.120	3.179	59	-35,14	-59,96	-24,82
		5.475	6.049	574 + 10,5%	6.804	7.574	770 + 14,3%			
		19.392	19.949	557 + 2,9%	13.041	15.145	2.104 + 16,1%			
140								-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		1.623	802	-821	10	24	14	36,76	-48,07	-84,83
61		1.750	1.661	89	57	57	0	-1,54	-54,17	-52,63
73		508	370	-138	202	49	-153	46,50	-13,95	60,45
27		1.735	1.747	12	744	286	-458	22,63	-65,77	-88,40
		7.123	6.087	-1.036 - 14,5 %	1.226	446	-780 -63,6 %			
		26.515	26.037	-478 -1,8 %	14.267	15.592	1.325 + 9,3 %			

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 30.06.2007, die des Fonds Nr. 17 am 31.12.2007. 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. Der 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.





Die Immobilie in Landshut



A92, im Hintergrund Landshut mit Kennzeichnung des Objektstandortes

1. Standortbeschreibung

Landshut / Historie

Bereits um das Jahr 5500 v. Chr. erreichten nachweislich die ersten Siedler die Gegend, in der später die Stadt Landshut entstehen sollte. Die eigentliche Stadtgründung von Landshut geht auf den Wittelsbacher Herzog namens Ludwig I., genannt „Der Kehlheimer“, der zu Beginn des 13. Jahrhunderts Bayern regierte, zurück. Vor 800 Jahren, Anno 1207 begann er an der Isar mit dem Bau einer Burg und Stadt, wie

Abt Hermann von Niederalteich dieses in seiner Chronik festhält. Dank ihrer Lage an der Isar und am Kreuzpunkt alter Handelsstraßen entwickelte sich die Stadt rasch. Landshut an der Isar wird wegen der im Stadtwappen zu sehenden drei Helme gelegentlich auch „Dreihelme Stadt“ genannt.

Alle vier Jahre findet die „Landshuter Hochzeit“, die als größte historische Veranstaltung in Europa gilt, statt. Über 2.000 Akteure leben für 3 Wochen im Jahr 1475, als sich Herzog Georg der Reiche und die polnische Königstochter Hedwig das Jawort gaben. Die historische Innenstadt von Landshut gilt als eine der schönsten Innenstädte Deutschlands. Sie ist eine Augenweide für Liebhaber mittelalterlicher Bausubstanz. Gotische Giebelhäuser, Renaissance- und Barockbauten reihen sich entlang der Isar.

Oberhalb des Tals steht eine Burg, die diesen Namen auch verdient und deren älteste Teile aus der Gründerzeit Landshuts stammen – die imposante Burg Trausnitz. Die Residenz in der Altstadt gilt als erster Renaissancepalast nördlich der Alpen. Auch der Backsteinturm der Martinskirche ist eine Attraktion. Er ist mit über 130 m der höchste seiner Art weltweit.

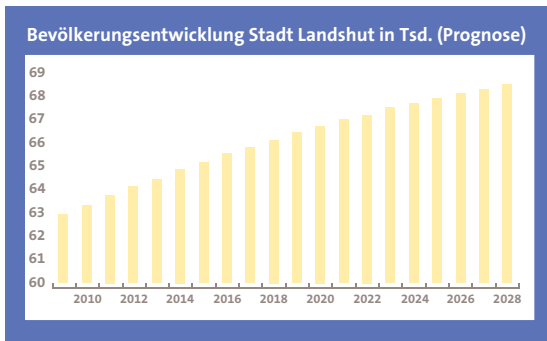
Landshut heute

Heute ist Landshut Oberzentrum und kreisfreie Stadt. Landshut ist Sitz der Regierung von Niederbayern und der gleichnamigen Gebietskörperschaft. Des Weiteren ist die Stadt Verwaltungssitz des Landkreises

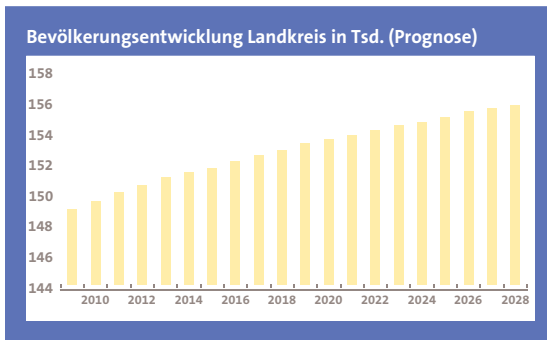


Ausschnitt der Metropolregion München mit Landshut
© Kartografie Verwaltungsverlag München – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 10-05-18

Landshut. Mit gut 62.000 Einwohnern ist Landshut die größte Stadt des Regierungsbezirks. Mit dem ihr umgebenden Landkreis beträgt die Gesamtfläche 1.413 km². Die Gesamtbevölkerung in der kreisfreien Stadt und des Landkreises Landshut beträgt 211.119 (Stand: 31.12.2008).



Die Gesamtbevölkerung wächst seit Jahren und wird dies prognosegemäß weiterhin tun. Landshut ist nordöstliches Zentrum der im Mai 2007 geschaffenen Europäischen Metropolregion München.



Landshut ist von den München umgebenden Städten wie Augsburg, Ingolstadt, Regensburg und Rosenheim die Stadt, die am nächsten an München liegt. Der Flughafen München befindet sich etwa auf halber Strecke zwischen den beiden Städten. Die A92 führt von München kommend im weiteren Verlauf über Deggendorf nach Regensburg bzw. Passau und ins osteuropäische Ausland. Die Nord-Süd-Verbindung besteht sowohl über die B299, als auch über die B15. Die im Bau befindliche „B15 neu“, die vierspurig von Regensburg über Landshut nach Rosenheim führt und als Entlastung der Ost-Autobahn um München fungieren wird und im Weiteren als Zubringer nach Österreich und Italien (Brenner-Basistunnel), rundet die Verkehrsinfrastruktur von Landshut ab. Landshut kann somit seine Funktion als Drehscheibe für Waren und Dienstleistungsaustausch in Süd- und Ostbayern optimal umsetzen. Insgesamt kann deshalb die Verkehrsanbindung von Landshut als sehr gut bezeichnet werden.



Landshut – Martinskirche und Burg Trausnitz

Die Wirtschaft der an der Isar gelegenen Stadt wird heute geprägt durch Handel, produzierendes Gewerbe sowie zahlreiche Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, darunter eine Fachhochschule. In Übereinstimmung mit den landesplanerischen Aufgaben als Oberzentrum ist Landshut traditionsreicher Standort für Produktions- und Dienstleistungsunternehmen. Etwa ein Drittel der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer Landshuts sind im produzierenden Gewerbe beschäftigt.

Die Bayerischen Motoren Werke (BMW) sind in diesem Sektor mit über 3.300 Mitarbeitern größter Arbeitgeber am Ort. Es werden in Landshut z. B. Zylinderköpfe, Stoßfänger, Kunststoffkomponenten und andere Einzelteile angefertigt, die in fast allen Produkten des Unternehmens zum Einsatz kommen. Dadurch ist der Standort Landshut z. B. für die BMW-Werke in München, Dingolfing und Regensburg essentieller Vorlieferant. Weitere große Arbeitgeber sind der Weltmarktführer in der Luft- und Antriebstechnik, der Motor- und Ventilatorenhersteller ebm-papst mit 1.000 Mitarbeitern vor Ort. Mit dem Halbleiterkonzern Renesas Tech-



Verkehrsinfrastruktur Großraum Landshut

Die Immobilie in Landshut



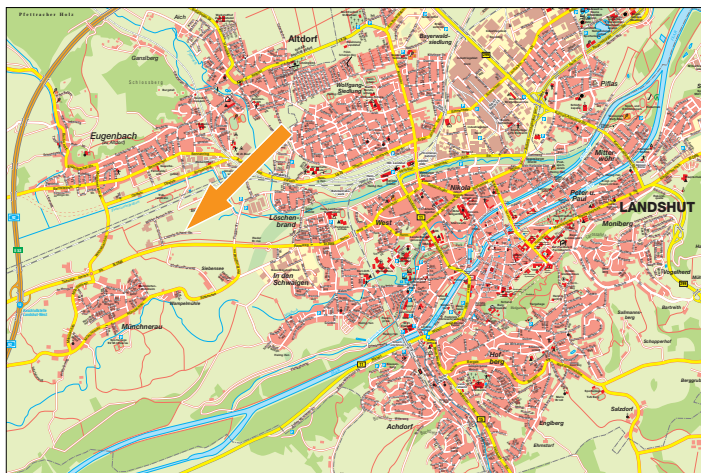
Innenstadt Landshut

nology, Schott Electronics, Brandt Zwieback-Schokoladen, Vishay Intertechnology, Klann Verpackungen, Energiekonzern E.ON, Deutsche Telekom und der Vertriebs- und Marketingzentrale von OMV Deutschland seien einige weitere große Arbeitgeber genannt.

Die Stadt gehört zu den wirtschaftlich stärksten Gebietskörperschaften Deutschlands. Dazu trägt neben der allgemein günstigen Lage in Südbayern die Nähe zur Millionenmetropole München und zu deren Flughafen bei. Die sehr guten Rahmenbedingungen finden ihren Niederschlag in wesentlichen Kennzahlen zum Wirtschaftsstandort Landshut bzw. dessen

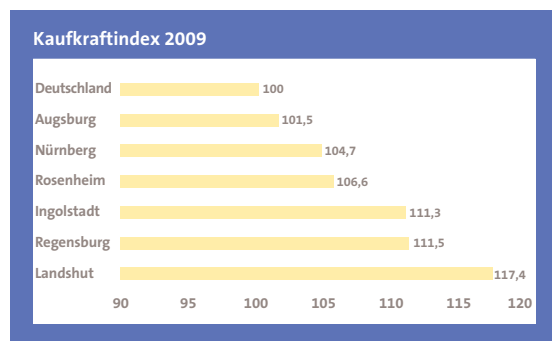
Landkreis. So beträgt die Kaufkraft in Landshut 117,4 (Deutschland: 100).

Auch die Arbeitslosigkeit liegt im Arbeitsagenturbezirk Landshut (April 2010) lediglich bei 3,9% (Bayern: 4,8%, Deutschland: 8,1%). „Landkreis Landshut: Nummer 1 für Familien mit Kindern“ schreibt die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Sie ermittelte, dass es in Deutschland keinen Landkreis bzw. kreisfreie Stadt gibt, in dem der Anteil der Haushalte mit Kindern höher ist als im Landkreis Landshut. Aus diesem Grunde plant man zur Zeit den Neubau eines weiteren Gymnasiums. Auch die Pro-Kopf-Verschuldung im Landkreis ist sehr gering.



Karte Landshut mit Kennzeichnung des Objektstandorts
© Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 10-05-18

Der Münchner Merkur hat bezugnehmend auf ein Standort-Ranking von Focus Money (2006) Landshut bescheinigt, die „wirtschaftlich beste deutsche Stadt“ zu sein.



2. Standortanalyse

Der Prospektverantwortliche hat im Januar 2010 bei der BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, eine Markt-, Standort- und Objektanalyse für das Einkaufszentrum Landshut Park in Landshut, Münchnerau, in Auftrag gegeben. Aus dieser Analyse werden nachfolgend die Fazite zu den einzelnen Bewertungskriterien zitiert:

Makrostandort Landshut

Die makroräumlichen Rahmenbedingungen der Stadt Landshut sind positiv zu bewerten.

Hervorzuheben sind insbesondere

- die zentralörtliche Funktion und die hohe Umlandbedeutung der Stadt Landshut
- die Attraktivität Landshuts als Gewerbe- und Industriestandort
- die gute verkehrliche Erreichbarkeit
- die positive Bevölkerungsentwicklung
- das hohe Kaufkraftniveau

Mikrostandort und Objektsituation „Landshut Park“

Aus absatzwirtschaftlicher Sicht ist der Mikrostandort und die Objektsituation des Landshut Park positiv zu bewerten.

Hervorzuheben sind insbesondere:

- die gute verkehrliche Erreichbarkeit mit der Aussicht, dass diese mittelfristig durch den Bau der Westtangente weiter verbessert wird,
- das umfassende Stellplatzangebot sowie die gute Zu- und Abfahrtssituation,
- die endogenen Agglomerationswirkungen,
- die gute Mischung der Betriebsgrößenstruktur: einige große Anbieter ergänzt durch eine Reihe von kleineren Ladeneinheiten,



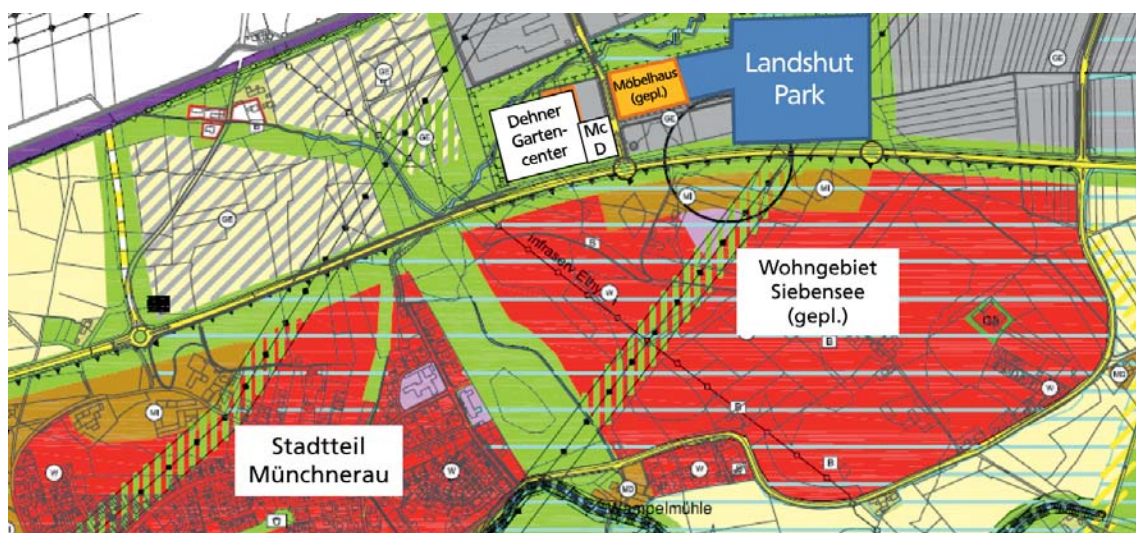
Landshuter Hochzeit

- günstige Anordnung der Ladeneinheiten: Ankermieter an den äußeren Seiten, ergänzende Nutzungen im Mallbereich („Knochenprinzip“),
- gute innere Erschließung durch einen überdachten Mallbereich,
- kompetenter Mieterbesatz.

Als nachteilige Rahmenbedingung ist lediglich zu nennen, dass:

- der Landshut Park derzeit in seinem direkten Standortumfeld keinen unmittelbaren Wohngebietsbezug aufweist und somit nicht auf ein Nachfragepotenzial im direkten Standortumfeld zugreifen kann.

Mit der Entwicklung des Baugebietes Siebensee mit Wohneinheiten für bis zu rd. 5.000 Einwohner wür-



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landshut mit Landshut Park und geplantem Wohngebiet Siebensee

Die Immobilie in Landshut



Landshut Park – Mieter Saturn am Eröffnungstag, 6.00 Uhr morgens

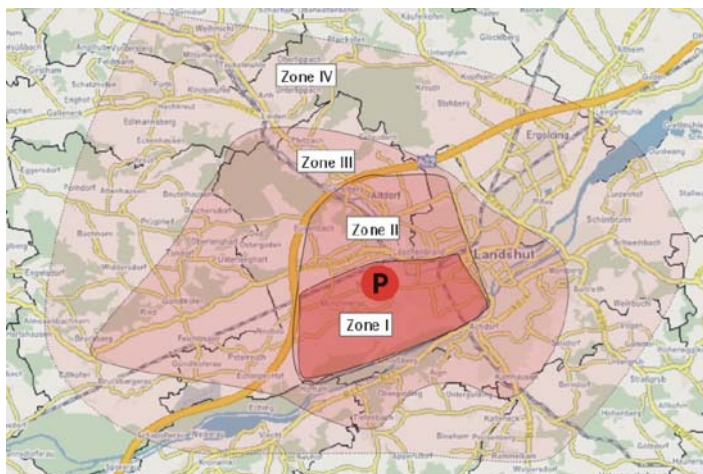
de sich dies jedoch ändern. Bis zur Realisierung des Vorhabens werden allerdings noch einige Jahre vergehen.

Relevante Angebotssituation in Landshut und im näheren Umfeld

Der geplante Landshut Park (Anmerkung: inzwischen fertiggestellt und am 25.03.2010 eröffnet) wird sich zwar auf der einen Seite in einigen Sortimentsbereichen in einem ausgeprägten Wettbewerbsumfeld bewegen, innerhalb dessen er sich behaupten muss.

Auf der anderen Seite verfügt der Landshut Park aber über Qualitäten, die ihn gegenüber dem Wettbewerb abheben und ihm ein Alleinstellungsmerkmal geben. So gibt es im Raum Landshut (GE Landshut-Nord, Ergolding) zwar eine große Fachmarkttagglomeration, jedoch kein vergleichbares modern konzipiertes Einkaufs- und Fachmarktzentrum in einem räumlich funktional zusammenhängenden Gebäudekomplex mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen und einem großen vorgelagerten PKW-Stellplatz.

Eine Vielzahl der ansässigen Mitbewerber weist diverse Schwächen in ihrem Marktauftritt auf, wie z. B. problematische Stellplatzsituation, zwei Verkaufsebenen,



Einzugsgebiet (Zone I–IV) des Landshut Park gem. BBE-Gutachten

veraltete Ladengestaltung oder schlechte Wahrnehmbarkeit.

Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zwar auf der einen Seite das Nachfragevolumen im Nachbereich (Zone I) vergleichsweise gering ausfällt. Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet steht dem Vorhaben jedoch ein nennenswertes Nachfragevolumen zur Verfügung.

Nach Einschätzung der Gutachter ermöglicht das Nachfragevolumen einen erfolgreichen Betrieb des Einkaufszentrums.

Unter Einzelhandelsgesichtspunkten ebenfalls positiv hervorzuheben ist die Tatsache, dass der Raum Landshut auch in den kommenden Jahren weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung haben wird.

Umsatzschätzung und Mieterlöse der Mieter des Landshut Park

Nach dem gegenwärtigen Stand sind rd. 95 % aller Flächen vermietet. Bei weiteren 4 % laufen derzeit konkrete Vertragsverhandlungen.

Auf Basis der bereits abgeschlossenen Mietverträge sowie der avisierten Mieten bei den (wenigen) noch ausbleibenden Flächen beläuft sich der Mietwert auf rd. € 3,72 Mio. pro Jahr.

Hiervon fallen auf den Einzelhandel rd. € 3,3 Mio. sowie auf die Gastronomie und Dienstleistung rd. € 0,4 Mio.

In der Anfangszeit (Markteinführungsphase) erwarten die Gutachter, dass die Einzelhandelsbetriebe bei tendenziell leicht unterdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten einen Netto-Jahresumsatz in Höhe von rd. € 57,4 Mio. erreichen können.

Bezogen auf den erwarteten Mietwert von rd. € 3,3 Mio. stellt dies eine durchschnittliche Nettomietbelastung von rd. 5,8 % dar.

In Bezug auf die Mietbelastung ist aus Sicht der Gutachter zwar davon auszugehen, dass sich zumindest in der Anfangszeit der Mietanteil bei fast allen Einzelhandelsbetrieben auf einem überdurchschnittlichen Niveau bewegen wird. Dieser Umstand kann jedoch als unkritisch bewertet werden.

Hierfür spricht zunächst, dass bezogen auf rd. 95 % der Mietflächen die Mietbelastung nur wenig über dem Durchschnitt (bis rd. +3 Prozentpunkte) liegt. Da zudem in den kommenden Jahren von tendenziell steigenden Umsätzen ausgegangen werden kann, dürfte sich die Mietbelastung bezogen auf den Umsatz deshalb eher noch weiter reduzieren. Bei einigen wenigen Einzelhan-

delsbetrieben bewegt sich die Umsatzmietbelastung zwar auf einem verhältnismäßig hohen Niveau, weshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass es vereinzelt zu Betriebsaufgaben oder Mietnachverhandlungen zum Ende der Mietlaufzeit kommen kann. Da diese Mieter bezogen auf die Gesamtmiete nur einen geringen Anteil ausmachen, würden die hierdurch bedingten Konsequenzen gering ausfallen.

Zusammenfassende Bewertung

Die Standort- und Objektsituation des Landshut Park ist positiv zu bewerten. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die gute verkehrliche Erreichbarkeit, der geplante Mix aus leistungs- und frequenzstarken Mietern sowie das als schlüssig zu bewertende Nutzungskonzept.

Mit dem geplanten Bau der Westtangente sowie der Entwicklung des Wohngebietes Siebensee für rd. 5.000 Einwohner im direkten Umfeld des Landshut Park bestehen zudem Potenziale, dass die Standort-situation – wenn auch erst mittelfristig – weiter aufgewertet wird.

Der Landshut Park bewegt sich zwar in einem nennenswerten Wettbewerbsumfeld. Dennoch sehen die Gutachter gute Voraussetzungen, dass sich die Ankermieter im Wettbewerb behaupten und durchsetzen können. Hierfür sprechen unter anderem die Leistungsfähigkeit der Ankermieter, die gute Standortqualität des Landshut Park sowie zu erkennende Schwächen bei Mitbewerbern in Bezug auf den Marktauftritt.

Die Tatsache, dass sich der Landshut Park als neuer Einzelhandelsstandort im Raum Landshut erst noch etablieren muss, kann dazu führen, dass sich die Flächenproduktivitäten der Mieter zunächst auf einem eher leicht unterdurchschnittlichen Niveau bewegen werden.



Landshut Park – Mieter Ditsch



Landshut Park – Vorplatz im Bereich der drei Eingänge

Perspektivisch gehen die Gutachter jedoch davon aus, dass die Einzelhandelsnutzungen des Landshut Park ihre Flächenproduktivität und damit ihre Umsätze steigern und bezogen auf den Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche Flächenleistungen erreichen können.

Den Gesamteinzelhandelsumsatz schätzen die Gutachter im Rahmen der Etablierungsphase auf rd. € 57,4 Mio.

Die zu erwartende Mietbelastung erreicht in der Anfangszeit bei fast allen Mietern zwar ein überdurchschnittliches Niveau. Dieses ist jedoch als unkritisch zu bewerten, da bei rd. 95% der Mietflächen nur eine unwesentliche Überschreitung (+ rd. 3 Prozentpunkte) vorliegt und in den kommenden Jahren mit eher steigenden Umsätzen gerechnet werden kann.

Doch auch für den Fall, dass es zu einzelnen Betriebsaufgaben oder Mietnachverhandlungen zum Ende der Mietlaufzeit kommen sollte, wäre dies als unkritisch zu bewerten, da der Anteil dieser Mieter bezogen auf die Gesamtmietfläche gering ist.

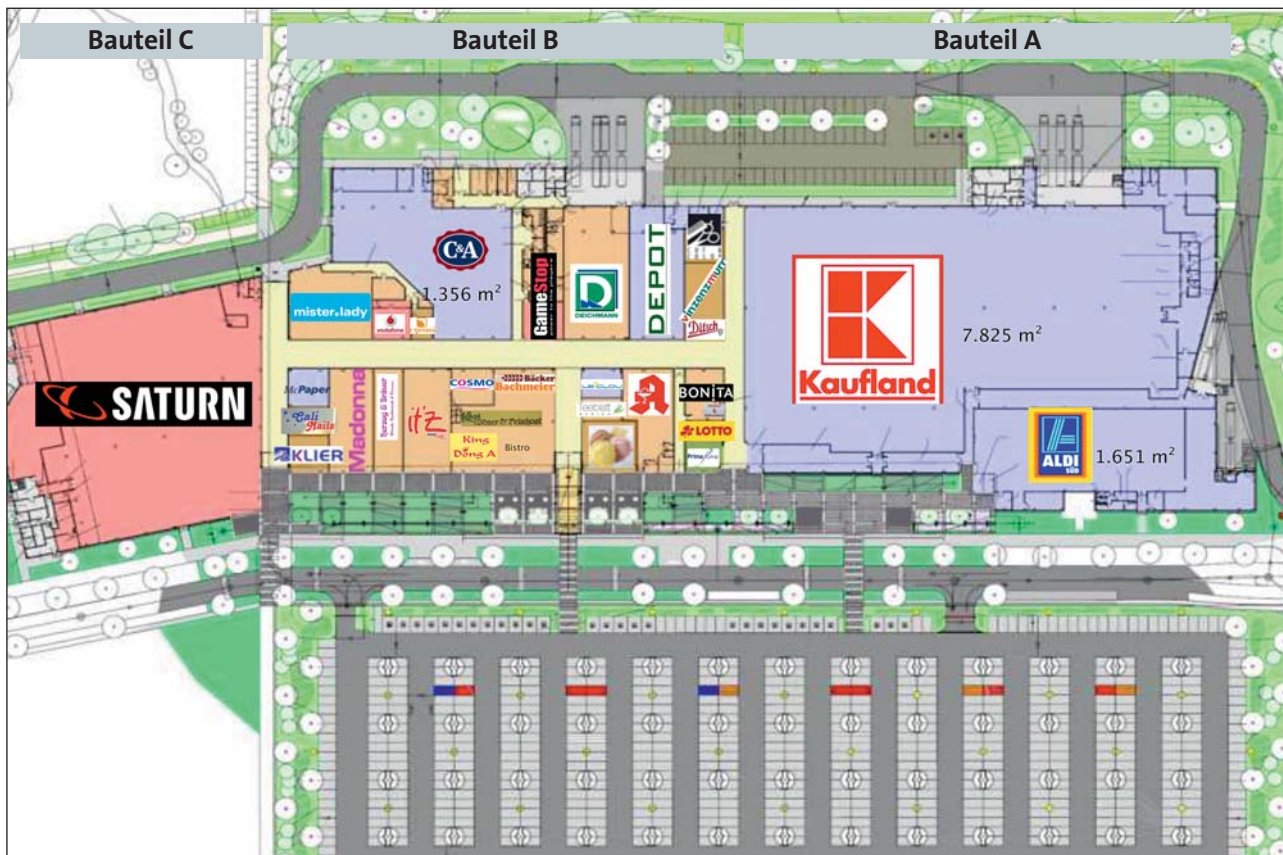
Vor diesem Hintergrund vertreten die Gutachter die Einschätzung, dass beim Landshut Park die Mietbelastung unter Nachhaltigkeitsaspekten als angemessen anzusehen ist.

Insgesamt kann deshalb in den kommenden Jahren beim Landshut Park mit stabilen Mieteinnahmen gerechnet werden.

3. Gebäude- und Betreiberkonzept

Das gesamte Areal des Landshut Park besteht aus zwei Teilgrundstücken und ist mit dem am 25.03.2010 fertiggestellten und eröffneten Einkaufszentrum mit insgesamt 784 Pkw-Stellplätzen bebaut. Die öffentliche Ludwig-Erhard-Straße trennt die beiden, eine wirtschaftliche Einheit bildenden Teile: Während der Bau-

Die Immobilie in Landshut



Grafische Darstellung des Landshut Park mit Bauteilangabe und Kennzeichnung der Mieterflächen

körper des Einkaufszentrums nördlich dieser Straße gelegen ist, befindet sich der große Kundenparkplatz südlich davon zwischen Ludwig-Erhard-Straße und Theodor-Heuss-Straße.

Der in der Außenwirkung geschlossene und einheitliche Baukörper des Einkaufszentrums besteht aus drei Bauteilen. Der östliche Bauteil A hat einen annähernd rechteckigen Grundriss und be-

herbergt die Flächen des Mieters Kaufland und ALDI. Im leicht trapezförmig geschnittenen Bauteil C auf der westlichen Seite ist der Mieter Saturn untergebracht.

Dazwischen liegt der Bauteil B, in dem sich die Zugänge zum Gebäudekomplex und die zentrale Ladenstraße/Mall befinden, von der aus die Mietflächen der übrigen Mieter erschlossen werden.



Bushaltestelle am Landshut Park

Die drei Kunden-Eingänge befinden sich alle auf der dem Parkplatz zugewandten Südseite des Gebäudes. Vor dem zentral im Bauteil B gelegenen Haupteingang ist der Fußgängerbereich platzartig erweitert und dient zu Verweilzwecken. Die beiden weiteren Eingänge an den Übergängen zwischen den Bauteilen A und B bzw. B und C dienen den Hauptmietern Saturn und Kaufland als Haupteingänge, sind aber auch an die Mall angebunden. Die Mietfläche des Mieters ALDI verfügt über einen separaten, ebenfalls zu den Kundenparkplätzen ausgerichteten Eingang und hat keine direkte Anbindung an die Mall.

Die Verkaufsflächen liegen ausschließlich auf Erdgeschoss-Niveau. Lediglich in Teilbereichen ist der Baukörper zweigeschossig ausgebildet; hier befinden sich oberhalb der Verkaufsebene zusätzliche Flächen, die



Haupteingang Landshut Park

als Sozialräume sowie als Center-Büro genutzt werden; zudem sind hier die Technikflächen für Heizung und Sprinkleranlage untergebracht. Die weiteren Technikinstallationen für Lüftungs- und Klimaanlage sind eingehaust in Stahlkonstruktionen auf dem Dach positioniert.

Der gesamte Gebäudekomplex ist mit Direktanbindung an den östlich gelegenen Kreisverkehr umfahrbar. Über diese befestigte Straße sind sowohl die nördlich des Gebäudekomplexes gelegenen 77 Mitarbeiterstellplätze als auch die verschiedenen Warenlieferungen zu erreichen.

Die Ankermieter verfügen jeweils über einen eigenen Anliefbereich mit Direktanbindung an ihre Mietflächen. Für die kleineren Mieter steht ein zentraler Anliefbereich auf der Nordseite des Gebäudes zur Verfügung. Hier befinden sich auch die Mitarbeiterzugänge zur Mall und zu den Nebenräumen.

Auf dem südlich der Ludwig-Erhard-Straße gelegenen befestigten Kundenparkplatz stehen 707 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Das Grundstück und das Gebäude sind hinsichtlich der verschiedenen Nutzungen (Einkaufen, Ver-

weilen, Parken, Anliefern) klar und funktionell gegliedert.

Das Gebäude ist funktionell konzipiert und entspricht dem zeitgemäßen Konzept von geschlossenen Einkaufszentren. Die Ansiedlung der Hauptmieter an den Enden der Mall sowie die zentrale Lage des Haupteingangs führen zu einem optimierten Passantenstrom durch das Einkaufszentrum. Zudem liegen die wesentlichen Eingänge den Stellplätzen zugewandt.

In den Verkaufsräumen der Hauptmieter sind Stützenreihen in einem Raster von ca. 17,5 x 25 m (Kaufland) bzw. ca. 12 x 15 m (Saturn) vorhanden. Die Verkaufsflächen der übrigen Mieter sind stützenfrei. Mit einer lichten Höhe von mindestens 4 m in der Mall, zwischen 3 m und 3,25 m in den einzelnen Handelsflächen weisen die Flächen eine ausreichende Höhe auf. In den Bereichen, in denen auf eine abgehängte Decke verzichtet wird, beträgt die Höhe bis zur Unterkante der Installationen rd. 4 m.

Bodentiefe Schaufensterfronten in der südlichen Fassade des Bauteils B sorgen für eine natürliche Belichtung des Gastronomiebereiches und der ansässigen Läden, außerdem wird die Aufenthaltsfläche vor dem Objekt aufgewertet.

Die Immobilie in Landshut

Ferner werden Teile der Außenflächen durch die Gastronomiebetriebe genutzt.

Die Anlieferung der Flächen erfolgt rückwärtig bzw. seitlich und ist für die Besucher des Zentrums kaum einsehbar.

Das großzügige Angebot von Stellplätzen stellt auch zu Spitzenzeiten eine ausreichende Versorgung sicher.

4. Flächen/Kubatur

Die Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt 25.464 m². Hiervon entfallen 22.831 m² auf das Erdgeschoss und 2.633 m² auf die Obergeschosse. Die Nettogrundfläche beträgt rd. 23.000 m². Diese teilt sich auf in eine vermietbare Gesamtfläche von 19.770 m² und Nebenflächen (technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen) von 3.230 m².

Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt 16.730 m² und teilt sich auf in

	m ²
• SB-Warenhaus mit ausgegliederten Fachabteilungen	10.130
• Elektrofachmarkt-Sortiment	3.650
• Sonstiger Einzelhandel	1.860
• Dienstleistung/Gastronomie	1.090
16.730	

Der umbaute Raum (Kubatur) beträgt 161.442 m³.

5. Baubeschreibung

In der nachfolgenden Beschreibung des Gebäudes werden die dominierenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Der Ausbau erfolgte nach den jeweiligen Baubeschreibungen der Mieter bzw. dem allgemeinen Ausbaustandard.



Haustechnische Anlagen im Landshut Park

Rohbau

Tragkonstruktion

Einzelfundamente

Außenwände

(Fertigteil)-Konstruktion aus Stahlbeton

Fassade

Porenbeton-Fertigteilwandelemente, Klinkermauerwerk, Metallprofilbleche

Decken

Stahlbeton, Untersichten mit Mineralfaserplatten verkleidet; abgehängte Mineralfaser- oder Kassettendecken

Treppen

Treppenhäuser in Beton mit Fliesenbelag

Dach

Flach geneigtes Stahltrapezblechdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung und Dachabdichtung mit PVC-Folie, tlw. begrünt; auf großen Teilen des Dachs ist eine Photovoltaikanlage installiert; im Bereich der Mall: verglaster Dachaufbau

Ausbau

Heizung/Warmwasser

Erdgasbefeuerte Zentralheizungsanlage mit zwei Brennwertkesseln; Wärmeverteilung über Lüftungsanlage, Radiatorenheizkörper in den Büro-/Nebenflächen, dezentrale Warmwasserversorgung über elektrischer Durchlauferhitzer

Lüftung/Klimatisierung

5 Lüftungsanlagen (je eine für drei Hauptmieter, zwei für die sonstigen Flächen) mit Kühlregister und Wärmerückgewinnung; Klimaanlage (zentrales Kaltwasserrohrnetz/ Ringleitung) vom Vermieter bereitgestellt, die Mieter können sich auf eigene Kosten dort anschließen

Schaufenster/Fenster

Schaufenster zur Straßenseite: Aluminiumrahmenkonstruktion mit Isolierverglasung; Abschlusswände zur Mall: in Glas; Fenster OG: Aluminium mit Isolierverglasung

Innenwände

Tragende Wände: Mauerwerk, Stahlbeton, Porenbeton; nichttragende Wände: Mauerwerk, Porenbeton, Gipskarton-Ständerwerk

Abgehängte Decken

Mall: Gipskartondecken

Mieteinheiten: nach Wahl der Mieter, Grundausstattung: einfache Mineralfaserplattendecken

Tore/Türen

Eingangsanlagen als Metall-/Glaskonstruktion mit Isolierverglasung und automatischen Türanlagen; Innentüren als kunststoffbeschichtete Röhrenspanntüren in Stahlumfassungszargen; Lagerverbindungs- und Brandschutztüren in Stahl

Bodenbelag

Mall: 60 x 60 cm Keramikfliesen; Mieteinheiten: nach Wahl der Mieter; Sanitärbereiche: Fliesenbelag; Büro: PVC; Nebenräume: Fliesen, beschichteter Betonboden

Sanitäreinrichtungen

Zentrale WC-Anlage für Kunden und Personal: Hänge-WC, Unterputz-Spülkasten, Porzellanwaschtische, deckenhoch gefliest, mechanische Belüftung – insgesamt in nutzungsbezogen überdurchschnittlichem Standard, zahlreiche Mieter verfügen über eigene Sanitäreinrichtungen in ihrer Mieteinheit; Büro-/Nebenfläche: Anlagen in durchschnittlichem Standard

Elektroinstallation

Funktionelle und zeitgemäße Ausstattung, u. a. drei separate Stromversorgungen (Kaufland, Saturn, Sonstige); fernablesbare Zähler; Fensterbandkabelkanäle in den Büros

Wärme-/Schallschutz

Zeitgemäß

Haustechnische Anlagen

Sprinkleranlage, Zentrale im 1. OG, zentraler Erdtank im Außenbereich, Brandmeldeanlage/-zentrale, Einbruchmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung in den Verkaufsflächen, Notstromdieselaggregat im Bereich Kaufland

Vier Überladebrücken; mehrere Schnelllauf-, Sektion- und sonstige Rolltore; tlw. Rampen zur Anlieferung, einzelne mit Überdachung

Sonstiges

Große Flächen der Parkplatzanlage sind versickerungsfähig. Dadurch kann Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern und die Kanalisation wird entlastet. Oberflächenwasser der Dachflächen versickert über drei hierfür errichtete Kanäle auf dem angrenzenden Grundstück bzw. wird in den nahe gelegenen Weiherbach geleitet.

Energiesystem

a) Heizung/Kühlung

Durch die bauliche Konstruktion und die hochwertigen technischen Anlagen ist der Landshut Park eine nach modernsten Anforderungen an den Energiever-

brauch gebaute Immobilie. Der Energieausweis belegt die sehr gute Energieeffizienz.

Moderne Handelsimmobilien müssen aufgrund der Abwärme der großen Anzahl von Menschen und der Beleuchtung gekühlt werden. Im Landshut Park erfolgt diese Verteilung über ein energiesparsames Kaltwasserrohrnetz. Jeder Laden erhält einen Anschluss an die zentrale Lüftungsanlage. Die Mall erhält eine Kühlung/Wärmezufuhr über die Lüftungsanlage.

Hochwertige Wärmerückgewinnungskomponenten mit Wirkungsgraden von mehr als 80%, eingesetzt in der zentralen Lüftungs- und Klimaanlage, reduzieren die einzusetzende Heizungs- und Kühlenergie um bis zu 1.700 MWh im Jahr. Abwärmeenergie aus Wärmeprozessen zur Versorgung von Kühlräumen und Kühlmöbeln wird zur Vorerwärmung von Luft in den zentralen Lüftungsanlagen verwendet. Die einzusetzende Heizungsenergie reduziert sich dadurch um ca. 250 MWh im Jahr. Die installierte Technik zur Wärme- und Kälterückgewinnung führt zu einer Leistungsreduktion von bis 220 MWh im Jahr. Ergebnis: Die Umwelt und das Klima werden dadurch mit ca. 466 t weniger CO²-Ausstoß pro Jahr in die Atmosphäre entlastet.

b) Strom

Auf dem Dach des Landshut Park wurde auf einer Fläche von ca. 12.000 m² eine Photovoltaikanlage für Solarstromerzeugung errichtet.

Die Photovoltaikanlage kann bis zu 1 MWp Strom erzeugen. Die Stromproduktion entspricht in etwa dem Stromverbrauch des Landshut Park. Der Landshut Park verhält sich hierdurch bezüglich des Stromverbrauchs neutral.



Dach des Landshut Park mit Photovoltaikanlage

Die Immobilie in Landshut



Mall im Landshut Park

6. Baurecht/Sondergebiet Handel

Bereits seit dem 28.02.2003 besteht der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10-2 zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung der Stadt Landshut.

Hiermit wird für den Geltungsbereich der Satzung das Gebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandelsgroßobjekt“ festgesetzt. Demzufolge sind folgende Nutzungen zulässig:

	m ²
• ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von max.	10.130
• ein Baumarkt und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von max.	8.150
• ein Elektromarkt mit max.	3.650
• sonstige Einzelhandelsgeschäfte von max.	2.000
• Dienstleistungsunternehmen u. Gastronomiebetriebe von max.	2.500

In Hinblick auf die sehr guten Standortvoraussetzungen und die Qualität der beabsichtigten Nutzungen hat der Vorhabenträger versucht, eine Flächenerweiterung und Flexibilisierung der vorgenannten zulässigen Nutzungen zu erreichen. Dieses ist letztendlich aber am Widerstand der politischen Gremien der Stadt Landshut gescheitert. Das Objekt wurde im Anschluss daran wieder deutlich verkleinert, indem insbesondere auf den Baumarkt, die bisher vorgesehene Zweigeschossigkeit und die Schaffung von Parkmöglichkeiten auf dem Dach verzichtet wurde.

Mit Bauvorbescheid vom 11.11.2008 entsprach die Stadt Landshut diversen Befreiungsanträgen des Vorhabenträgers vom Bau- und Erschließungsplan. Danach stellen sich die endgültigen Nutzungen wie folgt dar:

a) Die Nutzung als SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von max. 10.130 m², wobei von dieser Verkaufsfläche wiederum auf die nachfolgend aufgeführten Sparten maximal die nachfolgend aufgeführten Flächen entfallen dürfen, nämlich auf

	m ²
• Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	650
• Textilien	1.650
• Papier, Schreibwaren	500
• Spielwaren	500
• Lederwaren	100
• Schuhe	320
• Lebensmittel einschließlich Getränke	5.110
• Drogerie	550
• Autozubehör	200
• Camping-, Aktions- und Saisonfläche	600

Von den vorstehenden Sortimenten können maximal sechs Fachabteilungen ausgegliedert werden, wobei je Sortiment maximal eine Ausgliederung zulässig ist. Unbeschadet des vorstehenden Satzes ist im Bereich Lebensmittel bei Einhaltung der Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen zusätzlich die Abtrennung entweder eines Lebensmitteldiscounters oder eines Bio-Fachmarktes zulässig.

b) Die Nutzung als Elektrofachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.650 m², wobei von dieser Verkaufsfläche wiederum auf die nachfolgend aufgeführten Sparten maximal die nachfolgend aufgeführten Flächen entfallen dürfen, nämlich auf

	m ²
• Elektrogeräte, -waren, Lampen	1.200
• Unterhaltungselektronik	1.450
• Computer, Neue Medien, sonstige Büroartikel	900
• Foto/Optik	100

c) Die Nutzung als sonstige Einzelhandelsgeschäfte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m², wobei von dieser Verkaufsfläche wiederum auf die nachfolgend aufgeführten Sparten maximal die nachfolgend aufgeführten Flächen entfallen dürfen, nämlich auf

	m ²
• Lebensmittel	300
• Schuhe	300
• Textilien	800
• Drogerie/Apotheke	300
• Foto/Optik	100

Diese Spezifikationen wurden in einem Durchführungsvertrag mit der Stadt Landshut festgelegt. Außerdem wurde diesbezüglich eine dingliche Sicherheit in Form einer Dienstbarkeit auf den Grundstücken der Objektgesellschaft eingetragen. Will man bei späteren

Vermietungen von diesen festgeschriebenen Sortimenten und Flächen abweichen, benötigt man hierfür eine Nutzungsänderungsgenehmigung.

7. Baugenehmigung

Auf Basis des vorbeschriebenen Vorhaben- und Erschließungsplans in Verbindung mit den dargestellten Befreiungen hat die Stadt Landshut am 22.01.2009 und 02.02.2009 die Baugenehmigung zur Herstellung des Landshut Park erteilt.

Eine am 27.08.2009 beantragte Tektur mit geringfügigen Änderungen und entsprechenden Befreiungen vom Bebauungsplan wurde am 06.10.2009 genehmigt.

Es liegt ein Aktenvermerk der Stadt Landshut vom 22.03.2010 vor, wonach vom Prüfsachverständigen Brandschutz die Übereinstimmung der Bauausführung der Gesamtbaumaßnahme mit dem der Baugenehmigung zugrunde gelegten Brandschutznachweis bescheinigt wird.

8. Wertgutachten

Der Prospektverantwortliche hat bei dem von der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Herrn Dipl.-Kaufmann Ulrich Renner, Wuppertal, im März 2010 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes des Landshut Park in Auftrag gegeben. Der Wertermittlungstichtag ist der 24.03.2010. Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird aufgrund der Nutzungsstruktur des Objektes aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Verkehrswert wird zum Bewertungsstichtag mit **€ 54.600.000** festgelegt.

Die zusammenfassende Beurteilung des Gutachters lautet:

Die Stadt Landshut und ihr Umfeld zeichnen sich durch gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen aus. Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einem für die Nutzung des Einkaufszentrum geeigneten Standort in Landshut. Es handelt sich um einen dezentralen Standort in einem neu entwickelten Gewerbegebiet mit sehr guter Verkehrsanbindung.

Das Einkaufszentrum verfügt über einen zeitgemäßen und attraktiven Bau- und Ausstattungsstandard sowie eine hohe Funktionalität. Das gesamte Bewertungsobjekt ist unter Berücksichtigung der bestehenden Mietgarantie für kleinere Restflächen zum Bewertungsstichtag zu 100% vermietet. Die abgeschlossenen Mieten bewegen sich im oberen Bereich der für vergleichbare Objekte bekannten Mietbandbreite, können aber durchaus als nachhaltig erzielbar angesehen werden. Die be-



Werbepylon des Landshut Park

stehenden mietvertraglichen Regelungen hinsichtlich Laufzeit, Indexierung und Nebenkostenumlage wurden im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

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

An anderer Stelle im Wertgutachten äußert sich der Gutachter wie folgt:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine zeitgemäß konzipierte Immobilie, deren Preisbildung ohnehin am überregionalen Investmentmarkt erfolgt.

Aus dem aktuellen Marktgeschehen ist ableitbar, dass institutionelle Investoren verstärkt an gesicherten Erträgen, d.h. langfristigen Mietverträgen mit bonitätsstarken Mietern interessiert sind und auch bereit sind, hierfür tendenziell hohe Kaufpreise zu bezahlen. Dieses Anforderungsprofil ist beim Bewertungsobjekt in nahezu idealem Umfang erfüllt.

Mieter- und Flächenaufstellung

Mieter	Nutzung	Fläche m ²	Laufzeit Jahre	Option	Mietanpassungs- index
Kaufland Saturn (s. Erläuterungen)	Lebensmittel Unterhaltungselektronik	7.891	20	2 x 5	3 - 10% - 65%
C&A	Textil	1.354	10	2 x 5	0 - 10% - 75%
ALDI	Lebensmittel	1.670	15	1 x 5	3 - 10% - 65%
Deichmann	Schuhe	648	10		2 - 10% - 80%
Das Depot	Wohnaccessoires	446	10	1 x 5	0 - 7,5P - 85%
mister*lady	Textil	391	10		0 - 10% - 80%
Madonna	Textil	303	10		0 - 7,5P - 100%
Jeans Fritz	Textil	338	10		0 - 10% - 80%
Bachmeier	Bäcker	157	10	1 x 10	0 - 10% - 75%
Asiatisches Bistro	Gastronomie (Bistro)	136	10		0 - 7,5P - 100%
Vinzenzmurr	Metzger	151	10	1 x 10	0 - 10% - 75%
Eiscafé Tremonti	Gastronomie (Eiscafé)	213	10		0 - 10% - 100%
Vodafone	Telekom	110	10		0 - 7,5P - 100%
GameStop	Spielwaren	101	10		0 - 7,5P - 85%
Cosmo	Aktions-/Saisonware	101	10		0 - 7,5P - 100%
Bonita	Textil	109	10		0 - 10% - 80%
Le Clou (Alphagold)	Aktions-/Saisonware	77	10	1 x 5	0 - 7,5P - 100%
Bistro Hochreiter	Gastronomie (Bistro)	135	10		0 - 10% - 75%
Klier Friseur d. kl. Preise	Friseur	105	10		0 - 7,5P - 80%
McPaper	Papier/Schreibwaren	122	10	1 x 5	0 - 10P - 80%
Kaya	Gastronomie (Feinkost)	108	10		0 - 10% - 80%
Klier Konzept	Friseur	95	10		0 - 7,5P - 80%
Bretzelbäckerei Ditsch	Gastronomie (Café)	68	10		0 - 10P - 80%
Cali Nails	Dienstleistung	83	10		0 - 7,5P - 100%
Teeblatt	Lebensmittel (Tee)	76	10		0 - 10% - 100%
Berner & Jacobs	Photovoltaikanlage	-	21		-
Convenience Concept	Tabak/Lotto	48	10		0 - 10% - 100%
Sparkasse Landshut	Geldautomat	2	10		0 - 10% - 100%
Div. Außenwerbeflächen	Werbeflächen	-	10		wie Hauptmietvertrag
Foto Freer	Fotoautomat	2	5		0 - 10% - 100%
Schlüsseldienst Junker	Schlüsseldienst	15	5		0 - 10% - 100%
Herzog & Bräuer	Wäsche	200	10		0 - 10% - 80%
PrimaFlora	Blumen	79	10		-
Remass	Massagestühle	30	10		0 - 10% - 100%
Offen	Apotheke	300	10	1 x 10	2 - 10% - 75%
Offen	Gastronomie (Café/Bistro)	79	10		3 - 10% - 75%
Offen	Gastronomie (Pizza/Pasta)	85	10		0 - 10% - 80%
Offen	4 Werbeflächen	-	10		wie Hauptmietvertrag
Gesamt		19.770			
vermietet		18.998	96,09%		
vermietet m. Mietgarantie		309	1,56%		
offen m. Mietgarantie		463	2,34%		

Erläuterungen

Saturn

Der Mietvertrag mit Saturn verpflichtet den Vermieter, die Vertragsdaten geheim zu halten. Interessierte erhalten die entsprechenden Vertragsdaten vom Emittenten, sofern sie sich verpflichten, diese geheim zu halten und nicht weiter zu geben.

Optionen

Einigen Mietern wurde ein Optionsrecht eingeräumt, den Mietvertrag zu den bestehenden Vertragsbedingungen zu verlängern (z. B. bedeutet die Klausel 2 x 5, dass der Mieter den Mietvertrag zweimal um fünf Jahre verlängern kann)

Mietanpassungsindex

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

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

2. Zahl: Erforderlich für eine Mietanpassung ist, dass sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 10% (bzw. 10 Punkte) verändert (Beispiel 1: %-Regelung: Ausgangsindex 109,0 + 10,1% = 120,0; d. h. ab einem Index von 120,0 erhöht sich die Miete; Beispiel 2: Punkte-Regelung: Ausgangsindex 109,0 + 10,1 Punkte = 119,1; d. h. ab

einem Index von 119,1 erhöht sich die Miete).

3. Zahl: Prozentsatz der Indexänderung, mit dem die Mietanpassung erfolgt (Beispiel: Veränderung des Verbraucherpreisindex um 10,1%; Mietanpassung 80%, das heißt, die Miete kann um 8,08 % erhöht werden).

Zusätzliche Umsatzmiete

Die meisten Mietverträge sehen eine Umsatzmiete, mindestens jedoch die genannte Festmiete vor. Kalkulatorisch wurde nur die Mindestmiete berücksichtigt.

Umlegbarkeit Nebenkosten

Die Nebenkosten sind grundsätzlich auf die Mieter gem. Mietflächenanteil umlegbar. Folgende Ausnahmen bestehen:

Kaufland: Begrenzung der verbrauchunabhängigen Nebenkosten auf € 100.000 p.a. (indexiert gem. Mietvertrag)

Saturn: siehe vorstehende Erläuterung

C&A: Öffentliche Abgaben, Versicherung und Sonstige Betriebskosten nicht umlegbar

Umlegbarkeit Instandhaltung/-setzung

Die Kosten für Instandhaltung / -setzung sind gem. Mietflächenanteil bis auf die Kosten für „Dach und Fach“ umlegbar. Gesetzlich geforderte Maximalbeträge in Bezug auf die Umlegung von Instandsetzungskosten sind in allen Mietverträgen enthalten. Ausnahmen sind:

Kaufland: Instandsetzung für Allgemeinflächen in Pauschalbetrag für Nebenkosten enthalten

Saturn: siehe vorstehende Erläuterung

	Miete/m ² / Monat €	Miete/ Monat €	Miete/ Jahr €	Miete/ Jahr %	Fläche %	Zusätzliche Umsatzmiete	Umlegbarkeit Nebenkosten	Umlegbarkeit Instandhaltung / -setzung
	12,14	95.000	1.140.000	30,33%	39,91%	Nein	s. Erläuterung	s. Erläuterung
	16,66	22.496	269.949	7,18%	6,85%	Ja	s. Erläuterung	Ja
	11,76	19.373	232.474	6,18%	8,45%	Nein	Ja	Ja
	21,01	13.602	163.223	4,34%	3,28%	Ja	Ja	Ja
	17,53	7.765	93.175	2,48%	2,25%	Ja	Ja	Ja
	19,16	7.435	89.219	2,37%	1,98%	Ja	Ja	Ja
	23,26	6.979	83.747	2,23%	1,53%	Ja	Ja	Ja
	20,39	6.821	81.858	2,18%	1,71%	Ja	Ja	Ja
	40,61	6.282	75.386	2,01%	0,79%	Ja	Ja	Ja
	41,87	5.628	67.537	1,80%	0,69%	Ja	Ja	Ja
	35,87	5.290	63.483	1,69%	0,76%	Ja	Ja	Ja
	24,86	5.269	63.232	1,68%	1,08%	Ja	Ja	Ja
	42,05	4.625	55.505	1,48%	0,56%	Nein	Ja	Ja
	40,41	4.041	48.494	1,29%	0,51%	Ja	Ja	Ja
	40,28	4.028	48.331	1,29%	0,51%	Ja	Ja	Ja
	35,24	3.848	46.181	1,23%	0,55%	Ja	Ja	Ja
	50,33	3.825	45.900	1,22%	0,39%	Ja	Ja	Ja
	26,84	3.629	43.552	1,16%	0,68%	Ja	Ja	Ja
	34,49	3.484	41.804	1,11%	0,53%	Ja	Ja	Ja
	28,36	3.467	41.608	1,11%	0,62%	Ja	Ja	Ja
	29,29	3.156	37.876	1,01%	0,55%	Ja	Ja	Ja
	33,41	3.141	37.688	1,00%	0,48%	Ja	Ja	Ja
	38,79	2.558	30.691	0,82%	0,35%	Ja	Ja	Ja
	30,51	2.349	28.192	0,75%	0,42%	Ja	Ja	Ja
	29,62	2.235	26.823	0,71%	0,38%	Ja	Ja	Ja
	-	1.333	16.000	0,43%	-	Nein	-	-
	27,66	1.300	15.600	0,42%	0,24%	Nein	Ja	Ja
	325,00	650	7.800	0,21%	0,01%	Nein	Ja	Ja
	50,00	450	5.400	0,14%	-	Nein	Nein	Nein
	187,50	375	4.500	0,12%	0,01%	Ja	Ja	Ja
	23,33	350	4.200	0,11%	0,08%	Nein	Ja	Ja
	19,50	3.900	46.800	1,25%	1,01%	Ja	Ja	Ja
	26,25	2.100	25.200	0,67%	0,40%	Ja	Ja	Ja
	15,00	450	5.400	0,14%	0,15%	Ja	Ja	Ja
	29,95	8.986	107.834	2,87%	1,52%		Ja	Ja
	26,93	2.116	25.387	0,68%	0,40%		Ja	Ja
	24,84	2.109	25.307	0,67%	0,43%		Ja	Ja
	50,00	200	2.400	0,06%	-	Nein	-	-
		313.232	3.758.782					
		293.371	3.520.454	93,66%	96,09%			
		6.450	77.400	2,06%	1,56%			
		13.411	160.928	4,28%	2,34%			

Mieter Außenwerbflächen

Die Außenwerbflächen sind durch Mieter des Landshut Park angemietet. Auf eine differenzierte Darstellung wird verzichtet.

Mietanpassung Mieter Freer und Junker

Sollten die im Mietvertrag vereinbarten Regelungen zur Mietanpassung nicht wirksam sein (aufgrund einer Mietvertragsbindung des Vermieters von weniger als 10 Jahren), ist im Mietvertrag vereinbart, dass die Parteien eine anderweitige Regelung treffen, die der vereinbarten Wertsicherungsklausel wirtschaftlich am nächsten kommt.

Mietvertragslaufzeit Herzog & Bräuer, PrimaFlora, Remass

Die betroffenen Mietverträge weichen in der festen, unkündbaren Mietvertragslaufzeit von den Angaben ab. Es wurde vereinbart, dass diese der 10-jährigen Erstvermietungsgarantie des Verkäufers unterliegen.

Erstvermietungsgarantie

Durch den Verkäufer wurde eine 10-jährige Erstvermietungsgarantie für ausgewählte Flächen gegeben. Die Erstvermietungsgarantie beinhaltet folgende Parameter:

Laufzeit: 10 Jahre ab Beitrittstichtag

Mietzins: Entsprechend Mieterliste

Option: Keine

Mietanpassungsindex: 0–7,5%–100%

Die Erstvermietungsgarantie gilt für folgende Fälle:

1. Für die Mietverträge der Mieter Herzog & Bräuer, PrimaFlora und Remass, sofern diese von bestehenden Sonderkündigungsrechten Gebrauch machen bzw. ihre Mietverträge nicht auf eine Vertragsdauer

von mindestens 10 Jahren durch den Verkäufer ausgeweitet werden können. Anderfalls behalten die aufgeführten Mietverträge samt der vereinbarten Mietanpassungsregelung Gültigkeit.

2. Für die noch zu vermietenden Flächen: Sofern in Verhandlung befindliche Mietverträge zu den aufgeführten vereinbarten Konditionen abgeschlossen werden können, erhalten diese Gültigkeit und die Erstvermietungsgarantie erlischt für diese Flächen.

3. Für alle anderen Mietverträge, wenn bis zum Stichtag über das Vermögen des Mieters die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens bzw. die Ablehnung der Eröffnung mangels Masse erfolgt ist. Im Fall von Mietern, die bereits zum Stichtag mit mehr als einer Monatsmiete in Rückstand sind oder mehr als einmal in den letzten 3 Monaten vor dem Stichtag den vereinbarten Zahlungstermin um mehr als 3 Tage überschritten haben, verlängert sich die Übernahme des Insolvenzrisikos des betroffenen Mieters durch den Verkäufer bis zum 30.06.2011.

Miete/m²/Monat

Bei folgenden Mietern sind Staffelmieten vereinbart:

Deichmann (1.–2. Jahr € 19/m²),

Bretzelbäckerei Ditsch (1.–2. Jahr € 46/m²)

McPaper (1.–2. Jahr € 30/m²)

Le Clou (Alphagold) (1,5 Jahre € 45/m², 1 Jahr € 48/m²)

Teeblatt ohne Lager (1.–2. Jahr € 30/m², 3.–4. Jahr € 32/m²)

Apotheke (1.–2. Jahr € 25/m²)

Gastronomie (Pizza/Pasta) ohne Lager (1.–2. Jahr € 25/m²)

Gastronomie (Café/Bistro) (1.–2. Jahr € 26/m²)

Mieterdarstellung

Im Folgenden werden alle Mieter des Landshut Park kurz vorgestellt. Mietern großer Flächen wird hierbei mehr Gewicht eingeräumt.

Die Inhalte der Kurzdarstellungen illustrieren den Mietermix im Landshut Park.

Kaufland

Mieter: Kaufland Vertrieb Sigma GmbH & Co. KG



Neben der Mietergesellschaft hat die Kaufland Stiftung & Co. KG sicherungshalber die gesamtschuldnerische Haftung für sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis übernommen.

Kaufland zählt zu den führenden Lebensmittel-Handelsunternehmen Deutschlands. Die Kaufland-Gruppe betreibt bundesweit SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte. Das Unternehmen bietet seinen Kunden ein umfangreiches Sortiment mit bis zu 60.000 Artikeln. Dabei liegt der Fokus neben den Frische-Abteilungen auch in Bedienung. Ergänzt wird das Angebot durch Haushaltswaren, Elektroartikel, Textilien, Schreibwaren, Spielwaren sowie Saisonartikel.

Kaufland erhielt für sein Konzept der Warenvielfalt und Präsentation bereits zahlreiche Auszeichnungen, wie zum Beispiel „Fischtheke des Jahres“, „Fleisch-Star“, „Beste Getränkeabteilung“, „Weinabteilung des Jahres“, „Deutscher Fruchtpreis“, „Cool Cup“ und viele mehr.

Das Unternehmen wurde 1930 gegründet, als Josef Schwarz als Komplementär in die Südfrüchte Groß-



Landshut Park – Eingang Kaufland SB-Warenhaus



Landshut Park – Fischabteilung im Kaufland SB-Warenhaus

handlung in Heilbronn eintrat. Die Firma wird zu einer Lebensmittel-Sortimentsgroßhandlung ausgebaut. Durch die Zerstörung im Krieg wird der Aufbau der Firma unterbrochen. Nach Kriegsende erfolgte der Wiederaufbau. 1968 eröffnete im schwäbischen Backnang der erste Verbrauchermarkt unter dem Namen Handelshof. Vier Jahre später wurde der Firmensitz von Heilbronn ins benachbarte Neckarsulm verlegt. Das erste Kaufland SB-Warenhaus wurde 1984 in Neckarsulm eröffnet.

1990 begann die erfolgreiche Expansion in die neuen Bundesländer mit der Eröffnung der ersten Filiale in Meißen. Mit der Eröffnung der ersten Filiale in Tschechien startete 1998 die internationale Expansion. 2000 eröffnete das erste Kaufland in der Slowakei. 2001 erfolgte der Markteintritt in Kroatien und Polen, gefolgt von Rumänien in 2005 und Bulgarien 2006.

Heute betreibt die Kaufland-Gruppe international über 850 Filialen und beschäftigt über 114.000 Mitarbeiter, davon über 75.000 in Deutschland.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 171 aus.

Saturn

Mieter: Saturn Electro-Handelsgesellschaft mbH Landshut



Mit einem Nettoumsatz von 19,7 Milliarden Euro und über 60.000 Mitarbeitern im Jahr 2009 sind Media Markt und Saturn Deutschlands und Europas Elektrofachmärkte Nummer Eins. Der Erfolg der unter dem Dach der Media-Saturn-Holding GmbH vereinten Vertriebslinien beruht auf der einzigartigen Auswahl an Markenprodukten zu Tiefpreisen, kompetenter Beratung, gutem Service, einem unverwechselbaren Werbeauftritt und ihrer dezentralen Struktur.



Landshut Park – Eingang Saturn

Der erste Saturn-Elektrofachmarkt öffnete im Jahr 1961 am Kölner Hansaring seine Türen. In den frühen sechziger Jahren war das Unternehmen Pionier bei der Einführung von HiFi-Stereoanlagen. Zu Beginn der siebziger Jahre bot es als erstes Handelshaus in Deutschland ein großes Schallplattensortiment in Selbstbedienung zu weit unter dem Marktdurchschnitt liegenden Preisen. Mit der Eröffnung eines Saturn-Marktes in Frankfurt begann 1985 die Expansion der Handelsmarke innerhalb Deutschlands. Ein schnelles Wachstum folgte und das Unternehmen erstreckte sich mit der Wiedervereinigung bald auf ganz Deutschland. 1990 erwarb die Holding der Media Märkte die damals fünf Häuser der Kaufhof-Tochter Saturn-Hansa Handels GmbH, drei Jahre später auch das Kölner Stammhaus und den ihm angeschlossenen Markt in Neuss. Seither werden die beiden Marken unabhängig voneinander unter dem Dach der Media-Saturn-Holding GmbH geführt, die sich ihrerseits mehrheitlich im Besitz der METRO Group befindet. Saturn und Media Markt begegnen einander als Wettbewerber, mit einem getrennt voneinander agierenden Management, eigenen Wegen im operativen Geschäft und unterschiedlichen Schwerpunkten ihrer Sortimente.

Europaweit gibt es heute über 250 Saturn-Märkte in 13 Ländern, davon 141 in Deutschland. 2009 erwirtschaftete Saturn in Deutschland einen Umsatz von mehr als € 3,1 Mrd. und beschäftigte 8.358 Mitarbeiter.



Landshut Park – Saturn innen

Die Media-Saturn-Unternehmensgruppe ist dezentral organisiert. Die einzelnen Märkte werden als rechtlich selbstständige Einheit von einem Geschäftsführer vor Ort geführt. Jeder Geschäftsführer ist zugleich Mitgesellschafter seines Marktes und zeichnet damit für Sortiment, Preisgestaltung, Personal und Marketing verantwortlich.

Eine Wirtschaftsauskunft für den Mieter liegt aufgrund der erläuterten gesellschaftsrechtlichen Konstellation nicht vor.

C&A

Mieter: C&A Mode KG



Die C&A Mode KG ist einer der führenden Textileinzelhändler Europas. C&A vertreibt preisgünstige Mode und Accessoires ausschließlich unter Eigenmarken.

Die heutige C&A Mode KG geht zurück auf die Brüder Clemens und August Brenninkmeyer, die 1841 in den Niederlanden ein Textilunternehmen mit dem Namen C&A gründeten. 1911 in Deutschland und 1922 in England wurden die ersten C&A Filialen außerhalb der Niederlande eröffnet.

Heute hat C&A insgesamt 1.149 Filialen sowie über 250 weitere Geschäfte in 19 Ländern Europas und beschäftigt über 34.000 Mitarbeiter. Deutschland ist mit 356 Filialen und 119 weiteren Geschäften sowie rund 16.000 Mitarbeitern der bei weitem größte Markt für C&A.

Das Unternehmen erzielte im Geschäftsjahr 2008/09 einen Rekordumsatz von € 6,3 Mrd. In Deutschland nahm der Umsatz gegen den allgemeinen Trend um 0,6% zu und betrug € 2,95 Mrd.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 159 aus.

ALDI

Mieter: ALDI GmbH & Co. KG, Geisenfeld



ALDI gehört zu den führenden Einzelhandelsgruppen Deutschlands und ist Marktführer im Lebensmittel-discountgeschäft. Mietvertragspartner ist die ALDI GmbH & Co. KG, Geisenfeld, eine der 31 rechtlich

Mieterdarstellung



Landshut Park – Frisch-Saft-Bar im ALDI-Markt

selbständigen Regionalgesellschaften der Unternehmensgruppe ALDI Süd.

Kennzeichnend für den typischen ALDI Discount-Laden ist ein beschränktes Sortiment von rund 850 Artikeln der Bereiche Food und Non-Food; dabei beinhaltet das Konzept von ALDI u. a. einen weitgehend normierten Ladenaufbau, der zu einer hochgradigen Wiedererkennung beim Kunden führt.

ALDI geht auf ein 1913 von der Mutter von Karl und Theo Albrecht gegründetes Lebensmittelgeschäft in Essen zurück. Bereits 1960, im Jahr der Teilung von ALDI in SÜD und NORD, waren es bereits 300 Geschäfte mit einem Umsatz von DM 90 Mio. ALDI SÜD gehört seitdem zum Interessenbereich von Karl Albrecht, während sein Bruder Theodor die Unternehmensgruppe ALDI NORD leitet.

ALDI SÜD besteht heute aus 31 Regionalgesellschaften mit mehr als 1.770 Filialen in West- und Süddeutschland. Hinzu kommen 44 internationale Gesellschaften mit über 2.450 Filialen. Der Gesamtumsatz von ALDI SÜD und ALDI NORD betrug im Jahr 2008 nach einer Veröffentlichung der Lebensmittelzeitung über € 40 Mrd.

Laut einer Büroumskunft gehören zur ALDI GmbH & Co. KG, Geisenfeld, derzeit 54 Filialen. Mit rund 800 Mitarbeitern erwirtschaftete die Gesellschaft einen Gesamtumsatz im Jahr 2008 von € 370 Mio. Dies entspricht einem durchschnittlichen Umsatz von € 6,9 Mio. pro Filiale oder, bezogen auf eine angenommene durchschnittliche Verkaufsfläche von rund 800 m², mehr als € 8.500/m² p. a.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 163 aus.

Deichmann

Mieter: Heinrich Deichmann-Schuhe GmbH & Co. KG



Deichmann ist Marktführer im europäischen Schuhhandel. Im Jahr 2009 verkaufte die Deichmann-Gruppe weltweit rund 138 Millionen Paar Schuhe, davon über 70 Millionen in Deutschland. Das Produktsortiment von Deichmann umfasst alle Kategorien im Bereich Schuhe sowie zusätzlich Taschen und Accessoires. Deichmann spricht qualitätsbewusste Kunden im unteren Preissegment an.

Die Deichmann-Gruppe mit Sitz in Essen wurde 1913 gegründet und befindet sich heute noch zu 100% im Besitz der Gründerfamilie. Das Unternehmen ist Marktführer im europäischen Schuhschuhhandel und beschäftigt weltweit über 28.000 Mitarbeiter in 2.500 Filialen in 20 Ländern. 2008 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz von über € 3,1 Mrd.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 225 aus.

Das Depot

Mieter: Gries Deko Company GmbH



Das Depot ist eine deutsche Warenhauskette für Geschenkartikel, Dekorationsaccessoires und kleine Möbel.

Gegründet wurde Das Depot vor über 60 Jahren als „Oskar Gries Fabrikation von künstlichen Früchten und Christbaumschmuck“. Auch heute noch ist die Gesellschaft mehrheitlich im Besitz der Gründerfamilie. Wei-



Landshut Park – Mieter Depot

terer wesentlicher Gesellschafter mit einer Beteiligung von 49 % ist der Schweizer Handelskonzern Migros.

Das Depot hat aktuell 149 Filialen und beschäftigt rund 2.500 Mitarbeiter. Eine weitere Expansion ist auch für die kommenden Jahre geplant. In 2009 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz von € 115 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 177 aus.

mister*lady

Mieter: mister*lady GmbH

mister.lady

mister*lady ist ein in Deutschland und Österreich filialisierendes Modeunternehmen für junge Mode und Accessoires.

Das Unternehmen entstand 1967 durch die Gründung eines Western Store durch Ellen und Dieter Beran in Düsseldorf. Das Sortiment sollte alles rund um den American Way of Life und natürlich vorrangig Jeans umfassen. Aus diesem Jeans-Store-Konzept entwickelte sich ein großer Textilanbieter Deutschlands.

Heute umfasst das Unternehmen 250 Filialen in Deutschland und Österreich und beschäftigt rund 1.500 Mitarbeiter.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 203 aus.

Madonna

Mieter: Topaz Textilhaus GmbH

Madonna

Madonna ist ein deutschlandweit filialisierendes Modelabel für jugendliche Damen- und Herrenoberbekleidung.

Die Topaz Textilhandels GmbH wurde 1988 gegründet und entwickelte die beiden Label's „Final Cut“ und „Madonna“ im Laufe ihrer 20-jährigen Unternehmensgeschichte zu international erfolgreichen Jugendmarken.

Heute sind die Kollektionen in mehr als 15 Ländern zu finden. Unter dem Label Madonna werden 89 eigene Filialen betrieben und über 600 weitere Einzelhändler beliefert. Das Unternehmen beschäftigt insgesamt 729 Mitarbeiter und erwirtschaftete 2008 einen Umsatz von über € 90 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 204 aus.

Jeans Fritz

Mieter: Jeans Fritz Handelsgesellschaft für Mode mbH

it'z
www.itz-fashion.com

Die Jeans Fritz Handelsgesellschaft für Mode mbH ist einer der größten Anbieter für Jeans- und Freizeitmode in Deutschland. Das Sortiment umfasst Jeansmode in allen Variationen, dazu passende modische Oberbekleidung und trendige Accessoires im mittleren Preissegment für Damen und Herren.

Jeans Fritz besteht seit über 30 Jahren und betreibt überwiegend Standorte in 1a-Innenstadtlagen und Einkaufszentren von Städten wie Berlin, Essen, Dortmund, Bremen und Dresden.

In 230 Filialen beschäftigt die Gesellschaft über 1.100 Mitarbeiter. In 2009 erwirtschaftet Jeans Fritz einen Umsatz von über € 120 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 153 aus.

Bäckerei Bachmeier

Mieter: Bäckerei Bachmeier GmbH & Co. KG

Bäcker
Bachmeier

Bachmeier ist ein großer in Bayern filialisierender Bäckereibetrieb.

Der Bäcker Bachmeier wurde im Jahr 1927 in Eggenfelden von Lorenz Bachmeier gegründet. Das zwischenzeitlich in 3. Generation gehaltene Familienunternehmen betreibt heute über 100 eigene Filialen in Bayern



Landshut Park – Mieter Bachmeier

Mieterdarstellung

und beliefert über 500 Handelskunden in Bayern, Hessen und Österreich.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 212 aus.

Asiatisches Bistro

Mieter: Khoai Le Van



Herr Le Van betreibt im Landshut Park einen asiatischen Schnellimbiss.

Der Mieter verfügt über entsprechende Erfahrung über ein ähnliches Restaurant in Siegen. Den Betrieb im Landshut Park hat der Mieter selbst ausgebaut und hierfür über € 25.000 investiert.

Eine Wirtschaftsauskunft für den Mieter liegt nicht vor.

VinzenzMurr

Mieter: Vinzenz Murr Vertriebs GmbH



Vinzenz Murr ist ein in Südbayern weit verbreitetes Metzgereiunternehmen. Außerdem umfasst das Unternehmen einen Großhandel für Fleisch- und Wurstwaren.

Das Unternehmen wurde 1875 von Hans Reiser als Metzgerei in München gegründet. 1902 wurde der Betrieb von Vinzenz Murr zusammen mit seiner Frau Rosa übernommen. Heute ist der Betrieb mit über 200 Metzgereien in Kleinfilialen in Lebensmittelmärkten in Südbayern vertreten und wird von den Inhabern Evi und Rudolf Brandl geführt. 2008 erwirtschaftete



Landshut Park – Mieter VinzenzMurr

das Unternehmen einen Umsatz von über € 190 Mio. und beschäftigt ca. 2.100 Mitarbeiter.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 190 aus.

Eiscafé Tremonti

Mieter: Tremonti Gelati GmbH



Herr Tremonti betreibt im Landshut Park ein italienisches Eiscafé. Er verfügt über entsprechende Erfahrung aus dem Betrieb ähnlicher Eiscafé in München und Moosburg a. d. Isar. Der Mieter hat die Mietflächen selbst ausgebaut und hierfür über € 40.000 investiert.

Die Anmietung der Flächen erfolgte über eine eigens hierfür gegründete Gesellschaft. Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex 300 aus.

Vodafone

Mieter: Vodafone D 2 GmbH



Die Vodafone-Gruppe ist ein international tätiges britisches Mobilfunkunternehmen.

Vodafone hat weltweit 298 Mio. Kunden und ist bezogen auf die Kundenanzahl nach China Mobile das zweitgrößte global agierende Mobilfunkunternehmen der Welt. Vodafone betreibt im Landshut Park einen Shop zur Vermarktung der Vodafone-Mobilfunk- und DSL-Produkte einschließlich der Beratung zu den Service-Dienstleistungen.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 199 aus.

Game Stop

Mieter: GameStop Deutschland GmbH



Die US-amerikanisch GameStop Cooperation ist nach eigenen Angaben die weltweit größte Einzelhandels-



Landshut Park – Mall mit Mietern GameStop und C&A

gruppe für Computerspiele und Unterhaltungssoftware.

GameStop lässt sich auf den kleinen Software-Einzelhändler Babbage's in Dallas, Texas, zurückführen. 1999 wurde Babbage's an die internationale Handelskette Barnes & Noble verkauft. 2004 erfolgte die Abspaltung von Barnes & Noble.

Heute betreibt die Gesellschaft rund 6.450 Filialen in 18 Ländern weltweit. GameStop ist mit dem Kürzel GME an der New York Stock Exchange gelistet. Die GameStop Deutschland GmbH ist eine Tochtergesellschaft der GameStop Cooperation und betreibt in Deutschland, Österreich und der Schweiz mehr als 212 Filialen. Sie beschäftigt ca. 420 Mitarbeiter und erwirtschaftete 2009 einen Umsatz von € 105 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 287 aus.

Cosmo

Mieter: Cosmo Frisörgroßhandel GmbH



Der Mieter Cosmo Frisörgroßhandel GmbH ist ein Spezialeinzelhändler für Friseurbedarf und Haarpflegeartikel.

Das Unternehmen ist Teil der Klier-Gruppe und beliefert international rund 1.200 Friseursalons mit Profi-Artikeln für den Eigenbedarf und den Verkauf. Zudem betreibt Cosmo über 100 Profi-Hair-Shops, in denen Haarpflegeartikel für den Endkunden angeboten werden. Cosmo beschäftigt aktuell rund 352 Mitarbeiter und erwirtschaftete 2009 einen Umsatz von € 21 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 190 aus.

Bonita

Mieter: Bonita GmbH & Co. KG

BONITA

Bonita ist eine der führenden europäischen Modemarken im Bereich der Damenoberbekleidung.

Das Unternehmen wurde bereits 1969 unter dem Namen „Moha“ gegründet. 1986 wurde es in Bonita umbenannt. Heute betreibt Bonita über 900 Filialen und beschäftigt über 4.000 Mitarbeiter. 2008 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz von rund € 370 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 124 aus.



Landshut Park – Mieter Bonita

Bistro Hochreiter

Mieter: Franz Hochreiter

Herr Hochreiter und eine Partnerin betreiben im Landshut Park ein Bistro mit einem breiten Angebot an bayerischen und deutschen Gerichten.

Herr Hochreiter selbst kommt aus der Baubranche und leitet das Unternehmen Franz Hochreiter Technischer Service. Der Mieter hat die Flächen im Landshut Park selbst gestaltet und hierfür über € 25.000 investiert.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für das Unternehmen des Mieters, die Franz Hochreiter Technischer Service, einen guten Bonitätsindex von 231 aus.

Mieterdarstellung

Klier Konzept und Klier „Friseur der kleinen Preise“

Mieter: Friseur Klier GmbH



Klier betreibt im Landshut Park zwei Friseurgeschäfte mit unterschiedlichen Vertriebsansätzen. Mit der Filiale Klier Konzept betreibt Klier einen klassischen Friseur-Salon. Die Filiale Klier „Friseur der kleinen Preise“ richtet sich an preissensible Kunden und bietet diesen Dienstleistungen zu einem günstigen Pauschalpreis an.

Das Unternehmen Friseur Klier wurde im Jahr 1948 durch die Friseurmeisterin Elfriede Klier im sächsischen Werdau gegründet. Das Familienunternehmen wird heute in dritter Generation geführt und hat sich zu einem international führenden Friseurunternehmen entwickelt. Klier ist z. Zt. mit rd. 1.200 Filialen in Deutschland, Österreich, Ungarn, Polen, Tschechien und der Slowakei vertreten. In Deutschland gibt es rund 1.000 Filialen. Das Unternehmen erwirtschaftete im Jahr 2008 mit rd. 3.900 Mitarbeitern einen Umsatz von rd. € 128 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 207 aus.

McPaper

Mieter: McPaper AG

McPaper

McPaper ist eine deutsche Aktiengesellschaft und Marktführer der deutschen Papier- und Schreibwarenläden.

Die ersten McPaper Läden wurden Mitte der 1980er Jahre in Aachen, Augsburg und Ludwigsburg unter der Regie der Herlitz AG eröffnet. Nach der Gründung der McPapier GmbH 1987 zusammen mit dem Handelskonzern Rewe Leibbrand und dem Schmuckfilialisten Christ übernahm 1990 Herlitz alle Anteile an der GmbH und führte die Expansion fort. 2005 erfolgte durch den Vorstand von McPaper ein Management Buy-out.

Heute hat McPaper mit mehr als 350 Filialen einen Anteil von knapp 5% an allen Fachgeschäften dieser Branche in Deutschland. Im Jahr 2008 erzielte McPaper einen Gesamtumsatz von € 100 Mio. und beschäftigte rund 1.000 Mitarbeiter.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 184 aus.

Kaya

Mieter: Herr Tuncay Kaya



Herr Kaya betreibt im Landshut Park einen gastronomischen Betrieb mit türkischen Spezialitäten.

Die Familie Kaya produziert in Moosburg für deutschlandweite Kunden Feinkost und Döner. In den Ausbau der Ladenfläche hat der Mieter über € 20.000 selbst investiert.

Eine Wirtschaftsauskunft für den Mieter liegt nicht vor.

Brezelbäckerei Ditsch

Mieter: Brezelbäckerei Ditsch GmbH



Ditsch ist einer der größten filialisierenden Bäckereibetriebe Deutschlands.

Das Unternehmen wurde 1919 vom Bäckermeister Wilhelm Ditsch und seiner Frau Christine als Bäckerei für Brezeln und Laugengebäck in Mainz gegründet. Heute befindet sich Ditsch in der 3. Generation in Familienbesitz und beschäftigt über 400 Mitarbeiter. 2009 erzielte das Unternehmen mit insgesamt 185 Betrieben einen Umsatz von rund € 100 Mio. Damit lag es 2009 auf Rang 34 der größten Unternehmen der Systemgastronomie in Deutschland.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 160 aus.

Cali Nails

Mieter: Duc Lai Huynh



Cali Nails ist ein über ein Franchise-System filialisierendes Nagelstudio.

Der Mieter betreibt bereits mehrere Filialen in bestehenden Einkaufszentren. Die Filiale im Landshut Park wurde durch den Mieter selbst für über € 16.000 ausgebaut.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen angespannten Bonitätsindex von 322 aus.

Teeblatt

Mieter: Teeblatt, Inh.: Markus Gerich



Teeblatt ist ein in Südbayern filialisierendes Tee-Fachgeschäft und verkauft im Landshut Park eine Vielzahl von Teesorten sowie weitere Produkte für Teeliebhaber.

Teeblatt wurde vom Inhaber Markus Gerich gegründet und betreibt derzeit 7 Filialen, die sich allesamt in Einkaufszentren befinden.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 250 aus.

Herzog & Bräuer

Mieter: Herzog & Bräuer Handels GmbH & Co. KG

Herzog & Bräuer

Wäsche, Nachtwäsche & Dessous

Herzog & Bräuer ist ein deutschlandweit filialisierendes Unternehmen, das Wäsche, Nachtwäsche und Dessous vertreibt.

Insgesamt betreibt das Unternehmen 54 Filialen unter den Vertriebsmarken Herzog & Bräuer sowie als Triumph-Shops. Sämtliche Filialen befinden sich in Innenstadtlagen oder in Einkaufszentren.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 206 aus. Aufgrund eines bestehenden Sonderkündigungsrechts im Mietvertrag zum 31.03.2011 fällt das Mietverhältnis unter die vorerwähnte 10-jährige Erstvermietungsgarantie des Verkäufers.

Diverse Mieter



Hierunter fallen Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von insgesamt unter 100 m², außenliegende Werbeflächen sowie die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage.



Landshut Park – Eiscafé

Bei den Mietern handelt es sich um

- die Sparkasse Landshut, die im Landshut Park einen Geldautomaten betreibt,
- die Firma Freer und Cornelius, die einen Selbstbedienungsfotoautomaten betreibt,
- den Mieter Junker, der einen Schuh- und Schlüsseldienst betreibt,
- den Mieter ALPHAGOLD, der unter dem Label LE CLOU u. a. Uhren und Schmuck vertreibt,
- den Mieter PrimaFlora, der einen Blumenladen führt. Das Mietverhältnis fällt unter die vorerwähnte 10-jährige Erstvermietungsgarantie des Verkäufers.
- das Unternehmen Convenience Concept (eines der führenden Unternehmen im Convenience- und Tabakwareneinzelhandel), das im Landshut Park unter der Vertriebschiene „CIGO“ Tabakwaren, Pressesortimente und Lotto vertreibt und
- die ReMass GmbH & Co. KG, die automatisch betriebene Massagesessel in Einkaufszentren und Flughäfen unterhält. Die von ReMass bewirtschafteten Massagesessel befinden sich derzeit in einem Ladenlokal des Landshut Parks. Für dieses Ladenlokal besteht durch mehrere Reisebüroanbieter Interesse auf eine Anmietung. Im Zuge einer zu einem späteren Zeitpunkt erfolgenden anderweitigen Anmietung werden die ReMass Massagesessel in den Bereich der zentralen Mall verlegt werden. Das Mietverhältnis fällt ebenfalls unter die vorerwähnte 10-jährige Erstvermietungsgarantie des Verkäufers.

Die Werbeflächen sind an Mieter des Landshut Park vermietet und von der Laufzeit identisch mit den zugrundeliegenden Mietverträgen des jeweiligen Mieters.

Finanzierung

Die Finanzierung des Kaufpreises (Ablösung der Verbindlichkeiten der Objekt KG sowie der Zahlung des Kaufpreises für den Gesellschaftsanteil) inkl. Erwerbsnebenkosten in Höhe von € 54.518.940 ist gesichert. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

a) Langfristiges Bankdarlehen	€ 20.000.000
b) Kurzfristiges Bankdarlehen	€ 23.500.000
c) Darlehen der ILG	€ 516.940
d) Zugesagtes Fondsgesellschaftskapital	€ 10.502.000
	€ 54.518.940

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 auf Übertragungsmöglichkeiten im genossenschaftlichen Finanzverbund des Darlehensgebers beschränkt.

a) Langfristiges Bankdarlehen der Objekt KG über € 20.000.000

Am 16.03.2010 wurde von der Objekt KG ein Darlehensvertrag in Höhe von € 20.000.000 mit einer deutschen Bank geschlossen.

Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.03.2020. Die Auszahlung ist für den 30.12.2010 vorgesehen. Am 03.01.2011 erfolgt die Zahlung eines Disagios in Höhe von € 1.000.000. Der Zinssatz beträgt 2,992% p.a. und ist fest vereinbart bis zum 31.12.2015. Ab dem 01.01.2016 erhöht sich der Zinssatz auf 4,45% p.a. und ist bis zum Laufzeitende (31.03.2020) fest vereinbart.

Das Darlehen ist ab dem 01.01.2011 in Höhe von 0,50% jährlich vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparter Zinsen zurückzuzahlen (annuitätisches Darlehen).

Die Abrechnung von Zins und Tilgung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 100.000 vereinbart, die spätestens am 03.01.2011 zu bezahlen ist.

b) Kurzfristiges Bankdarlehen der Fonds KG über € 23.500.000

Ebenfalls am 16.03.2010 wurde ein Vertrag über ein kurzfristiges Bankdarlehen in Höhe von € 23.500.000 zwischen der Fonds KG und der Bank abgeschlossen. Dieser hat eine Laufzeit maximal bis zum 30.06.2011.

Das Darlehen dient zur teilweisen Vorfinanzierung der durch die Fonds KG zu erbringenden Kapitalrück-

lage bei der Objekt KG. Die Auszahlung ist für den 30.12.2010 vorgesehen und erfolgt ganz oder teilweise in Abhängigkeit vom bis dahin eingeworbenen Eigenkapital. In Anspruch genommene Darlehensteile werden sukzessive durch eingeworbenes Eigenkapital der Fonds KG zurückgeführt.

Der hierfür vereinbarte Zinssatz beträgt 2,15%-Punkte p.a. über dem Refinanzierungssatz der Bank (1-Monats-Euribor).

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 200.000 vereinbart, die spätestens am 03.01.2011 zu bezahlen ist.

c) Darlehen der ILG an die Fonds KG über bis zu € 516.940

Die ILG hat der Fonds KG ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von bis zu € 516.940 zugesagt. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Darlehen aufgrund des Platzierungsverlaufes nicht in Anspruch genommen wird. Ein eventuell in Anspruch genommener Darlehensbetrag ist mit 6,0% p.a. zu verzinsen und bis 30.06.2011 befristet.

Das Darlehen der ILG ist nicht abgesichert.

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.

Die ILG hat sich darüber hinaus bereiterklärt, soweit erforderlich auch weitere im Zusammenhang mit der Objektrealisierung notwendige Ausgaben (z. B. Notar und Grundbuchkosten, Gutachter-/Beratungskosten) zu einem Zinssatz von 6% p.a. zwischenzufinanzieren.

d) Zugesagtes Fondsgesellschaftskapital

Bereits zur Unterzeichnung des Beitrittsvertrages über den Erwerb und die Abtretung von Kommanditanteilen an der Objekt KG lag die verbindliche Zusage über Kommanditeinlagen von € 10.502.000 an der Fonds KG vor. Der Beitritt dieser Kommanditisten erfolgt automatisch mit Vorliegen dieses Emissionsprospektes.

Sicherheiten/Wesentliche Auszahlungsvoraussetzungen der Bankdarlehen:

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

- eingetragene Grundschulden von insgesamt € 43.500.000 zu Lasten des Objektgrundstücks in Landshut

- Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen mit sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Mietern/Pächtern des Beleihungsobjektes
- Abtretung der Ansprüche aus der Platzierungsgarantie der ILG Fonds GmbH in Höhe eines erst-rangigen Teilbetrages von € 23.500.000
- Verpfändung eines Guthabens der ILG Fonds GmbH in Höhe von € 2.000.000 bei Inanspruchnahme des Bankdarlehens gemäß b)
- Persönliches abstraktes Schuldanerkenntnis der Fonds KG in Höhe von 10% des in Anspruch genommenen Bankdarlehens gemäß b)
- Abtretung der Rechte und Ansprüche gegen den Verkäufer ITB FMZ Landshut-Parc B.V. im Falle der Rückabwicklung des Kaufvertrages (Share Deal) sowie gegen den den Kaufvertrag (Share Deal) beurkundenden Notar auf Schadenersatz
- Nachweis einer Kapitalrücklage der Fonds KG, die die Abwicklung des Beteiligungserwerbs sicherstellt.

Besondere Darlehensvereinbarungen:

Während der gesamten Laufzeit sieht der langfristige Darlehensvertrag über die Laufzeit die Einhaltung von definierten Wertbemessungsgrundlagen durch den Kreditnehmer vor. Hierbei handelt es sich zum einen um eine Debt Service Coverage Ratio (DSCR), die mit mindestens 130% nachzuweisen ist. Die DSCR gibt an, mit wie viel Prozent der gesamte Kapitaldienst für den Berechnungszeitraum am Stichtag durch die zu erwartenden Nettomieteinnahmen des Berechnungszeitraumes gedeckt ist. Die Annuität beträgt € 698.400 im

Zeitraum vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2015 und ab dem 01.01.2016 € 990.000 p.a. bis zum 31.03.2020. Demzufolge dürfen die Nettomieteinnahmen in der ersten Periode nicht unter € 908.000 und in der zweiten Periode nicht unter € 1.287.000 sinken. Dies entspricht in der ersten Periode ca. 24% der Jahresmiete von anfänglich T€ 3.758 und in der zweiten Periode ca. 33% der Jahresmiete 2016 von T€ 3.877.

Zum anderen darf die Loan to Value Ratio (LTV) 50% nicht überschreiten. LTV ist das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des Darlehens zum aktuellsten Marktwert des Beleihungsobjektes, wie er von einem unabhängigen Gutachter festgestellt ist. Bei einer Darlehenshöhe von € 20,0 Mio. darf demzufolge der aktuelle Marktwert nicht unter € 40,0 Mio. sinken.

Change of Control-Klausel: Die wirtschaftliche Reputation der Darlehensnehmer und der geschäftsführenden Gesellschafter und wiederum deren Gesellschafter sowie das Vertrauen in die Qualifikation ihrer Geschäftsleitung sind für die Bank wesentliche Faktoren einer positiven Risikoeinschätzung des gesamten Finanzierungsprojektes und somit wesentliche Voraussetzung der Darlehensgewährung. Im Falle einer beabsichtigten wesentlichen Änderung der Beherrschungsverhältnisse über die Darlehensnehmer ist mit der Bank eine für beide Seiten zufriedenstellende Einigung über die Fortsetzung des Darlehens mit ggf. veränderten Konditionen, z. B. hinsichtlich Verzinsung, der Besicherung oder sonstiger Absprachen vor Eintritt eines solchen Umstands anzustreben.

Finanz- und Investitionspläne

Objekt KG, Fonds KG und Aggregation bis 31.12.2010 (Prognose)

	Objekt KG T€	Fonds KG T€	Aggregation T€ T€		in % des Gesamtauf- wandes von T€ 64.786,50	in % des EK inkl. Agio von T€ 44.786,50	in € je m ² BGF ⁹⁾ von 25.464 m ²
A. Mittelverwendung							
1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilie inkl. Nebenkosten							
Beteiligung		34.580,00 ⁷⁾					
Grundstück ¹⁾	25.387,00		25.387,00		39,19%	56,68%	
Baukosten ¹⁾	27.545,98		27.545,98		42,52%	61,51%	
Kaufpreis Gesellschaftsanteil ¹⁾		1.495,04	1.495,04				
Notar ²⁾		80,92	80,92		0,12%	0,18%	
Grundbuch	3,00	7,00	10,00		0,02%	0,02%	
			54.518,94		84,15%	121,73%	2.141,02
2. Fondsabhängige Kosten							
2.1 Vergütungen							
Konzeption ^{1) 2) 4)}		59,50	59,50		0,09%	0,13%	
Vermittlung Finanzierung ^{3) 4)}		1.000,00	1.000,00		1,54%	2,23%	
Platzierungsgarantie ^{1) 4)}		1.690,00	1.690,00		2,61%	3,77%	
Fondsverwaltung – 30.12.2010 ^{1) 2) 4)}		23,80	23,80		0,04%	0,05%	
Beschaffung Gesellschaftskapital ^{1) 4) 5)}		5.118,00	5.118,00		7,90%	11,43%	
Prospektherstellung ^{1) 2) 4)}		130,90	130,90		0,20%	0,29%	
Anderkontenführung ^{1) 2)}		23,80	23,80		0,04%	0,05%	
			8.046,00		12,42%	17,97%	315,98
2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage							
Bauabnahme	50,00		50,00		0,08%	0,11%	
Gutachten ¹⁾	98,50		98,50		0,15%	0,22%	
Rechtsberatung	20,00		20,00		0,03%	0,04%	
Eintragung Handelsregister	6,00	48,00	54,00		0,08%	0,12%	
Sonstiges ²⁾	61,09	75,29	136,38		0,21%	0,30%	
Zinsvorauszahlung ^{1) 3)}	1.000,00		1.000,00		1,54%	2,23%	
Bankbearbeitungsgebühr ¹⁾	100,00	200,00	300,00		0,46%	0,67%	
			1.658,88		2,56%	3,70%	65,15
3. Sonstiges							
Ausschüttungen Initialphase		156,54	156,54		0,24%	0,35%	
Zwischenfinanzierung	8,43	-2,28	6,15		0,01%	0,01%	
			162,69		0,25%	0,36%	6,39
4. Liquiditätsreserve	300,00	100,00	400,00	400,00	0,62%	0,89%	15,71
Gesamtaufwand	54.580,00	10.206,50	64.786,50	64.786,50	100,00%	144,66%	2.544,24
B. Mittelherkunft							
1. Eigenkapital							
Gesellschaftskapital ¹⁾	34.580,00	8.074,00 ⁷⁾	42.654,00		65,84%	95,24%	
Abwicklungsgebühr/Agio ⁶⁾		2.132,50	2.132,50		3,29%	4,76%	
			44.786,50		69,13%	100,00%	
2. Fremdkapital							
Langfristiges Fremdkapital ¹⁾	20.000,00		20.000,00	20.000,00	30,87%	44,66%	
Gesamtaufwand	54.580,00	10.206,50	64.786,50	64.786,50	100,00%	144,66%	

Erläuterungen zu den Finanz- und Investitionsplänen

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

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

Langfristiges Fremdkapital wird nur auf Ebene der Objekt KG aufgenommen, hinsichtlich aufgenommener Zwischenfinanzierungsdarlehen auf Ebene der Fonds KG wird auf das Kapitel "Finanzierung" verwiesen.

²⁾ In diesen Kostenpositionen sind nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten. Bei der Fonds KG sind 100% der Vorsteuern als nicht abzugsfähig berücksichtigt, bei der Objekt KG sind die Vorsteuern voll abzugsfähig.

³⁾ Die Leistung der Zinsvorauszahlung führt zu reduzierten Nominalzinsen bis zum 31.12.2015. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

⁴⁾ Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Anbieter. Die Bruttovergütung des Anbieters beläuft sich auf ca. T€ 2.904 (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuern). Darin sind Fremdkosten des Anbieters in Höhe von T€ 834 enthalten.

⁵⁾ Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen inkl. Agio 12,00% des vermittelten Eigenkapitals (Gesamthöhe der Provision T€ 5.118,00). 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 12,0% des vermittelten Eigenkapitals.

⁶⁾ 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.

⁷⁾ Bei der Aggregation wird die Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG, die Eigenkapital bei der Objekt KG darstellt, konsolidiert und bleibt deshalb außer Ansatz.

⁸⁾ Bezogen auf die Nutzfläche (ohne Verkehrsflächen/Mall und Funktionsflächen) beträgt der Gesamtaufwand rd. € 3.238/m², wovon rd. € 1.269/m² auf die Anschaffungskosten des Grundstücks entfallen.

Die unter 1. aufgeführten Erwerbsnebenkosten (ohne Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschulden, die Werbungskosten darstellen) wurden quotal auf Grundstück und Gebäude/Außenanlagen 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 alle anderen Positionen quotal auf Grundstück und Gebäude/Außenanlagen aufgeteilt wurden.

Insgesamt summieren sich die Werbungskosten auf T€ 1.374,28.

Der Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Fondsimmoblie einschließlich der Erwerbsnebenkosten in Höhe von T€ 54.518,94 beträgt das rd. 14,5-fache der Eingangsjahresmiete. Die Vergütungen in Ziffer 2.1 in Höhe von T€ 8.046 betragen rd. 2,1 Jahresmieten. Die Nebenkosten der Vermögensanlage (ohne Zinsvorauszahlung, weil diese niedrigere Zinsen bewirkt, und ohne Liquiditätsreserve, aber mit Zwischenfinanzierungszinsen und anteiligen Bewirtschaftungskosten) und Sonstige Kosten in Höhe von T€ 821,57 betragen rd. 0,2 Jahreseingangsmieten. Das bedeutet, dass sich die Neukommanditisten zum rd. 16,9-fachen der Jahreseingangsmieten am Objekt beteiligen.

Prognoserechnungen

Objekt KG für die Jahre 2010 bis 2029 (Immobilie)

	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	
A. Liquiditätsentwicklung										
Mieteinnahmen		3.709,1*	3.738,3*	3.756,6*	3.793,8*	3.857,1	3.876,9	3.897,2	4.008,3	
./ Mietausfallwagnis (kalkulatorisch)		-74,2	-74,8	-75,1	-75,9	-77,1	-77,5	-77,9	-80,2	
Zinseinnahmen		9,3	10,3	15,4	18,3	21,6	27,9	26,3	25,9	
= Summe Einnahmen (1)		3.644,2	3.673,8	3.696,9	3.736,2	3.801,6	3.827,2	3.845,5	3.954,0	
Annuität		698,4	698,4	698,4	698,4	698,4	990,0	990,0	990,0	
Instandhaltung		26,0	26,5	27,1	27,6	56,3	57,4	58,6	59,8	
Nebenkosten		125,2	133,0	140,8	148,9	157,1	156,3	164,8	167,0	
Verwaltungskosten (2,7% der tatsächlichen Mieteinnahmen)		100,1	100,9	101,4	102,4	104,1	104,7	105,2	108,2	
= Summe Ausgaben (2)		949,8	958,8	967,7	977,3	1.015,9	1.308,4	1.318,6	1.325,0	
Liquiditätsüberschuss (1)-(2)		2.694,4	2.715,0	2.729,2	2.758,9	2.785,7	2.518,8	2.526,9	2.629,0	
Ausschüttung		2.599,5	2.599,5	2.599,5	2.599,5	2.599,5	2.599,5	2.599,5	2.599,5	
= kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 31.12.2010: T€ 300,0)	300,0	394,9	510,4	640,1	799,5	985,6	904,9	832,3	861,8	
B. Fremdkapital										
Stand Jahresende	20.000,0	19.898,9	19.794,7	19.687,3	19.576,8	19.462,8	19.336,8	19.205,1	19.067,5	
in % des Ursprungsdarlehens (Stand 31.12.2010: T€ 20.000,0)	100,0%	99,5 %	99,0%	98,4%	97,9%	97,3%	96,7%	96,0%	95,3%	
in % der Gesamtinvestitionskosten in Höhe von T€ 64.786,5**	30,9%	30,7%	30,6%	30,4%	30,2%	30,0%	29,8%	29,6%	29,4%	
C. Steuerliches Ergebnis										
Summe Einnahmen		3.644,2	3.673,8	3.696,9	3.736,2	3.801,6	3.827,2	3.845,5	3.954,0	
./ Summe Ausgaben (ohne Haftungsvergütung)		948,8	957,8	966,7	976,3	1.014,9	1.307,4	1.317,6	1.324,0	
./ Abschreibung		895,1	895,1	895,1	895,1	895,1	895,1	895,1	895,1	
+ Tilgung (in Ausgaben enthalten)		101,1	104,2	107,3	110,6	113,9	126,0	131,7	137,6	
./ Aufwand Finanz- und Investitionsplan		-1.117,4								
= steuerliches Ergebnis		784,0	1.925,0	1.942,4	1.975,3	2.005,5	1.750,7	1.764,4	1.872,5	

* Bei einigen Mietverträge sind für die Anfangsphase Staffelmieten vereinbart. Die Differenz zur kaufvertraglich vereinbarten Jahreseingangsmiete von T€ 3.758,78 beträgt bis zum Jahr 2014 T€ 72,9 und wurde vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

** Bei den Gesamtinvestitionskosten ist der aggregierte Wert aus Objekt KG und Fonds KG angesetzt.

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 dem geplanten Eintritt der Fonds KG in die Objekt KG mit Ablauf des 31.12.2010.

1. Mietentwicklung/Mieteinnahmen

Die Mieten sind weitestgehend wertgesichert. Die Indexklauseln der Mietverträge sind der Tabelle im Abschnitt „Mieter und Mietverträge“ 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“.

2. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist durchgängig mit 2,0% der Jahresnettomieten unterstellt. Es ist kalkulatorisch als Einnahmenminderung erfasst. Nicht beanspruchte Beträge aus dem Mietausfallwagnis sollen thesauriert und der Liquiditätsreserve zugeführt werden (Anmerkung: bei einer unterstellten durchschnittlichen monatlichen Miete von € 30/m² könnte damit ein Mietausfall für eine Fläche von rund 200 m² für 1 Jahr kompensiert werden).

3. Zinseinnahmen

Die Anlage der Liquiditätsreserve und unterjährig vorhandener liquider Mittel erwirtschaftet Guthabenzinsen.

Dabei werden folgende langfristige Geldanlagen in börsengängigen Papieren unterstellt:

T€ 250	2011–2020	3,00%
T€ 450	2016–2025	3,00%
T€ 550	2021–2029	4,00%
T€ 500	2026–2029	4,00%

Für die über die langfristige Anlage hinausgehende Liquiditätsreserve und die unterjährig zur Verfügung stehenden Mittel aus den Mieten wurde in den Jahren 2011 bis 2012 ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,0% p.a., in den Jahren 2013 bis 2029 ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,0% p.a. unterstellt. Die kurzfristige Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt soweit möglich bei der Luxemburger Filiale einer deutschen Bank; 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 Verpflichtungen benötigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die kalkulierte Risikoversorge (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 Mittel erfolgen; allerdings mit Auswirkungen auf den erzielten Erlös.

	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€	2029 T€	kumuliert T€
	4.057,7	4.141,6	4.174,7	4.207,8	4.305,4	4.349,5	4.483,9	4.489,1	4.515,0	4.629,0	4.722,4	78.713,4
	-81,2	-82,8	-83,5	-84,2	-86,1	-87,0	-89,7	-89,8	-90,3	-92,6	-94,4	-1.574,3
	26,9	32,8	44,9	42,7	41,6	41,7	42,1	49,1	51,8	55,1	58,4	641,9
	4.003,4	4.091,6	4.136,1	4.166,3	4.260,9	4.304,2	4.436,3	4.448,5	4.476,4	4.591,6	4.686,3	77.781,0
	990,0	1.222,5	1.300,0	1.300,0	1.300,0	1.300,0	1.300,0	1.300,0	1.300,0	1.300,0	1.300,0	20.374,5
	60,9	855,8	63,4	64,7	66,0	67,3	184,5	70,0	71,4	72,8	74,3	1.990,5
	171,1	180,2	179,5	189,0	191,6	196,2	206,1	205,7	216,1	219,3	224,3	3.372,3
	109,6	111,8	112,7	113,6	116,2	117,4	121,1	121,2	121,9	125,0	127,5	2.125,3
	1.331,6	2.370,3	1.655,7	1.667,2	1.673,9	1.680,9	1.811,7	1.696,9	1.709,4	1.717,2	1.726,1	27.862,6
	2.671,8	1.721,3	2.480,5	2.499,0	2.587,0	2.623,3	2.624,6	2.751,6	2.767,0	2.874,4	2.960,2	49.918,5
	2.599,5	1.250,9	2.599,5	2.599,5	2.599,5	2.599,5	2.599,5	2.616,8	2.634,1	2.668,7	2.841,6	48.405,0
	934,1	1.404,5	1.285,5	1.185,0	1.172,5	1.196,3	1.221,4	1.356,2	1.489,1	1.694,9	1.813,5	
	18.923,6	18.759,7	18.581,3	18.392,0	18.191,0	17.977,7	17.751,4	17.511,1	17.256,1	16.985,5	16.698,2	
	94,6%	93,8%	92,9%	92,0%	91,0%	89,9%	88,8%	87,6%	86,3%	84,9%	83,5%	
	29,2%	29,0%	28,7%	28,4%	28,1%	27,7%	27,4%	27,0%	26,6%	26,2%	25,8%	
	4.003,4	4.091,6	4.136,1	4.166,3	4.260,9	4.304,2	4.436,3	4.448,5	4.476,4	4.591,6	4.686,3	77.781,0
	1.330,6	2.369,3	1.654,7	1.666,2	1.672,9	1.679,9	1.810,7	1.695,9	1.708,4	1.716,2	1.725,1	27.843,6
	895,1	895,1	895,1	895,1	895,1	895,1	895,1	895,1	895,1	895,1	782,7	16.895,1
	143,9	164,0	178,4	189,3	200,9	213,3	226,4	240,3	255,0	270,6	287,3	3.301,8
												-1.117,6
	1.921,5	991,1	1.764,7	1.794,2	1.893,8	1.942,5	1.956,8	2.097,7	2.127,9	2.250,9	2.465,7	35.226,7

4. Annuität/Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt T€ 20.000. Die jeweilig zu bezahlenden Festzinsen und der Tilgungsverlauf bis zum 31.03.2020 ergeben sich aus dem abgeschlossenen Darlehensvertrag. Für den Zeitraum vom 01.04.2020–31.12.2029 wird ein Zinssatz von 6,00% p.a. unterstellt. Das Darlehen wird ab dem 01.01.2011 mit einer Eingangstilgung von 0,5% p.a. annuitätisch zurückgeführt. Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2029 beträgt T€ 3.301,8, wodurch sich ein kumulierter Darlehensrestbetrag von 83,5% des Ursprungsdarlehens ergibt. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

5. Instandhaltung/Revitalisierung

Bei der Immobilie 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 0,20% p.a. der mit T€ 25.000 unterstellten Herstellungskosten angesetzt. Bis 31.12.2014 wurden aufgrund der bestehenden Gewährleistungsansprüche 0,10% p.a. angesetzt. Die angesetzten Werte sind mit 2% jährlich indexiert. In den Jahren 2020 und 2025 sind Aufwendungen von insgesamt T€ 909 für Revitalisierungen kalkuliert. Weitere eventuelle Revitalisierungsaufwendungen wurden für das Jahr 2030 kalkuliert. Aufgrund des unterstellten Verkaufs im Jahr 2029 wurden diese Aufwendungen in Höhe von rund T€ 1.552 vom prognostizierten Veräußerungserlös in Abzug gebracht. Die kalkulierten Werte basieren auf einer Schätzung.

Der im Jahr 2020 kalkulierte Revitalisierungsaufwand in Höhe von T€ 794 wird über eine Reduzierung der Ausschüttung von 6% p.a. auf 3% p.a. finanziert. Sollten diese Aufwendungen nicht oder nicht in voller Höhe anfallen, wird die Ausschüttung im Jahr des tatsächlichen Anfalls entsprechend angepasst.

6. Nebenkosten

Aufgrund der Mietverträge ist ein Großteil der verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (u. a. Grundsteuer, Versicherungsprämien, Reinigung, Allgmeinestrom, Centerverwaltung, Bewachung) auf die Mieter umlegbar. Insbesondere bei den Mietern Kaufland, Saturn und C&A gibt es jedoch Sonderregelungen, die zu nicht umlegbaren Nebenkosten führen. Die Nebenkostenpositionen sind auf Basis von Erfahrungswerten geschätzt. Die Nebenkostenpositionen sind mit jährlich 2% indexiert berechnet. Außerdem sind in dieser Position die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von T€ 7 (indexiert), über die bereits eine Rahmenvereinbarung mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft besteht, und die Haftungsvergütung für die Komplementärin in Höhe von T€ 1 p.a. enthalten.

7. Verwaltungskosten

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

Die Verwaltungskosten betragen 2,7% der tatsächlich erzielten jährlichen Mieteinnahmen. Sie sind in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig.

8. Ausschüttungen

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich. Der Altgesellschafter ITB Management Landshut-Parc B.V. (später firmierend als ILF Landshut Park GmbH) erhält pauschal eine Ausschüttung in Höhe von T€ 6 p.a.

9. Abschreibung

Die Abschreibung des Gebäudes erfolgt mit unterschiedlichen Abschreibungssätzen. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen.

Prognoserechnungen

Fonds KG für die Jahre 2010 bis 2029

	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	
A. Liquiditätsentwicklung										
Liquiditätszufluss aus Beteiligung (= Ausschüttung der Objekt KG an die Fonds KG)		2.593,5	2.593,5	2.593,5	2.593,5	2.593,5	2.593,5	2.593,5	2.593,5	
Zinseinnahmen		1,5	1,6	2,3	2,5	2,7	2,9	3,0	3,2	
= Summe Einnahmen (1)		2.595,0	2.595,1	2.595,8	2.596,0	2.596,2	2.596,4	2.596,5	2.596,7	
Nebenkosten		14,1	14,3	14,4	14,6	14,7	15,5	15,6	15,8	
Verwaltungskosten (0,3% der Mieteinnahmen der Objekt KG)		13,0	13,1	13,1	13,3	13,5	13,6	13,6	14,0	
= Summe Ausgaben (2)		27,1	27,4	27,6	27,9	28,2	29,0	29,3	29,8	
Liquiditätsüberschuss (1)–(2)		2.567,9	2.567,8	2.568,3	2.568,2	2.568,0	2.567,3	2.567,2	2.566,8	
Ausschüttung an Kommanditisten		2.559,2	2.559,2	2.559,2	2.559,2	2.559,2	2.559,2	2.559,2	2.559,2	
Ausschüttung in % des Zeichnungs- betrages (ohne Agio)	3,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	
= kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 31.12.2010: T€ 100,0)	100,0	108,6	117,2	126,2	135,1	143,9	151,9	159,9	167,5	
B. Steuerliches Ergebnis										
Zinseinnahmen		1,5	1,6	2,3	2,5	2,7	2,9	3,0	3,2	
./. Summe Ausgaben*		26,1	26,4	26,6	26,9	27,2	28,0	28,3	28,8	
./. Abschreibung		163,1	163,1	163,1	163,1	163,1	163,1	163,1	163,1	
./. Aufwand Finanz- und Investitionsplan		256,8								
= Steuerliches Ergebnis aus Fonds KG		-444,5	-187,8	-187,3	-187,4	-187,6	-188,3	-188,3	-188,7	
+ Steuerliches Ergebnis aus Beteiligung		783,9	1.924,7	1.942,1	1.975,0	2.005,1	1.750,4	1.764,1	1.872,2	
= steuerliches Ergebnis	0,0	339,3	1.736,9	1.754,8	1.787,6	1.817,5	1.562,1	1.575,8	1.683,4	
in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)	0,0%	0,8%	4,1%	4,1%	4,2%	4,3%	3,7%	3,7%	3,9%	

* (ohne Haftungsvergütung)

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.

2. Zinseinnahmen

Aus der Liquiditätsreserve und der Anlage unterjährig vorhandener Mittel wurden in den Jahren 2010 bis 2012 durchschnittliche Zinserträge von 1,0% p.a., in den Jahren 2013 bis 2029 durchschnittliche Zinserträge von 2,0% p.a. unterstellt.

3. Nebenkosten

Diese Position beinhaltet eine Aufwandsentschädigung für den Beirat in Höhe von T€ 6 p.a., die Haftungsvergütung des Komplementärs in Höhe von T€ 1 p.a. sowie Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses.

4. Verwaltungskosten

Auf der Ebene der Fonds KG wird eine vertraglich vereinbarte Verwaltungsgebühr in Höhe von 0,3% p.a. der tatsächlich erzielten Mieteinnahmen der Objekt KG erhoben. Hinzu kommt die nicht abzugsfähige Vorsteuer.

	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€	2029 T€	kumuliert T€
	2.593,5	1.244,9	2.593,5	2.593,5	2.593,5	2.593,5	2.593,5	2.610,8	2.628,1	2.662,7	2.835,6	48.291,0
	3,3	2,8	2,2	2,3	2,4	2,5	2,5	2,8	3,3	3,3	10,1	57,2
	2.596,8	1.247,7	2.595,7	2.595,8	2.595,9	2.596,0	2.596,0	2.613,5	2.631,4	2.666,0	2.845,7	48.348,2
	16,0	16,1	17,0	17,2	17,4	17,5	17,7	18,7	18,9	19,1	19,3	314,0
	14,2	14,5	14,6	14,7	15,1	15,2	15,7	15,7	15,8	16,2	16,5	275,4
	30,2	30,6	31,6	31,9	32,4	32,8	33,4	34,4	34,7	35,3	35,8	589,4
	2.566,7	1.217,0	2.564,1	2.563,9	2.563,5	2.563,2	2.562,6	2.579,1	2.596,7	2.630,7	2.809,9	47.758,8
	2.559,2	1.279,6	2.559,2	2.559,2	2.559,2	2.559,2	2.559,2	2.559,2	2.559,2	2.665,9	2.772,5	47.665,8
	6,00%	3,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,25%	6,50%	111,75%
	175,0	112,4	117,2	121,9	126,1	130,0	133,4	153,3	190,8	155,6	193,0	
	3,3	2,8	2,2	2,3	2,4	2,5	2,5	2,8	3,3	3,3	10,1	57,2
	29,2	29,6	30,6	30,9	31,4	31,8	32,4	33,4	33,7	34,3	34,8	570,4
	163,1	163,1	163,1	163,1	163,1	163,1	163,1	163,1	163,1	163,1	142,6	3.077,8
												256,8
	-188,9	-189,9	-191,5	-191,7	-192,1	-192,4	-192,9	-193,7	-193,4	-194,0	-167,3	-3.847,8
	1.921,2	991,0	1.764,4	1.793,9	1.893,5	1.942,1	1.956,5	2.097,3	2.127,5	2.250,5	2.465,3	35.220,6
	1.732,3	801,0	1.572,9	1.602,2	1.701,4	1.749,8	1.763,5	1.903,6	1.934,1	2.056,5	2.298,0	31.372,8
	4,1%	1,9%	3,7%	3,8%	4,0%	4,1%	4,1%	4,5%	4,5%	4,8%	5,4%	73,6%

5. Ausschüttungen

Die Liquiditätsüberschüsse der Fonds KG werden an die Gesellschafter monatlich ausgeschüttet, wobei möglichst eine Glättung der Ausschüttungen erreicht werden soll. Als „Puffer“ dient die Liquiditätsreserve.

Die Ausschüttungen für das Jahr 2010 sind im Finanz- und Investitionsplan enthalten. Die Herabsetzung der Ausschüttung im Jahr 2020 von 6% p.a. auf 3% p.a. beruht auf der Annahme, dass zu diesem Zeitpunkt bei der Objekt KG aufgrund des Auslaufens der 10-jährigen Mietverträge entsprechende Revitalisierungsaufwendungen anfallen werden (vgl. hierzu Erläuterung zu Instandhaltungen im Abschnitt „Prognoserechnung Objekt KG“).

6. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis der Fonds KG setzt sich aus den Zinseinnahmen, der Summe der Ausgaben und den Abschreibungen (auf aktivierungspflichtige Erwerbsnebenkosten) zusammen. Zu diesem steuerlichen Ergebnis der Fonds KG wurde das auf die Fonds KG entfallende steuerliche Ergebnis aus der Objekt KG addiert, so dass sich das steuerliche Ergebnis der Kommanditisten ergibt.

Prognoserechnungen

Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2029

Die Immobilie 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 14,525-fache der Gesamtjahresnettomiete unterstellt (dies entspricht dem Einstandsfaktor).

Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Gesamtjahresnettomiete im Jahr 2030. Der Fonds KG stehen die anteiligen Liquiditätszuflüsse nach Veräußerung quotal entsprechend ihres Gesellschaftersanteils 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 des möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses aus der Immobilie bei Veräußerung, z. B. Ende des Jahres 2029

Ergebnis Objekt KG	€
Miete des Jahres 2030	4.803.637
Vielfaches	14,525
= Veräußerungserlös	69.772.825
– Kaufpreisreduzierung wg. Revitalisierung	–1.551.875
– Restverbindlichkeit aus der langfristigen Finanzierung	–16.698.195
+ Liquiditätsreserve Ende 2029	1.813.487
– Nebenkosten der Veräußerung ¹⁾	–697.728
= Liquiditätszufluss aus steuerfreier Veräußerung	52.638.514
– Rückführung Kapitalrücklage	–34.480.000
= Liquiditätszufluss nach Rückführung der Kapitalrücklage	18.158.514
Ergebnis Fonds KG	
93,99% aus € 18.158.514	17.067.297
+ Rückführung Kapitalrücklage	34.480.000
+ Liquiditätsreserve der Fonds KG Ende 2029	192.974
= Liquiditätszufluss der Gesellschafter	51.740.271
= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000	121.302

¹⁾ Der Geschäftsbesorger ILG erhält während der Vertragslaufzeit eine zusätzliche Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Veräußerungserlöses zuzüglich Umsatzsteuer.

Verkauf von Fondsimmobilien der ILG

ILG Fonds Nr. 15, Höchberg, 9.916 m²



Laufzeit/ Jahre	Miete p.a. in T€	Einkaufs-/ Verkaufsfaktor	Einkaufs-/ Verkaufspreis in T€
1987–	569,7	12,74	7.260,3
2006	1.112,7 ¹⁾	14,59	16.236,1 ¹⁾
20	+457,0	+1,85	+9.024,2¹⁾

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

ILG Fonds Nr. 21, Köthen, 12.185 m²



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

ILG Fonds Nr. 22, Stendal, 24.795 m²



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

ILG Fonds Nr. 23, Plauen, 29.331 m²



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

¹⁾ Durchschnittsmiete der ersten 3 Jahre wegen Mietstaffel

²⁾ 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 persönliche Steuersätze von 30 und 45%

	unterstellter Beitritt 31.07.2010			persönlicher Steuersatz: 30% zuzüglich 5,50% Solidaritätszuschlag bis 2013		
	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) €	Steuerzahlung (-) ³⁾ €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) ⁴⁾ €	kumulierte Kapitalbindung einsatzes €
Initialphase	31.07.2010	-30.000 ¹⁾	0	0	-30.000	
	30.11.2010	-75.000 ¹⁾	0	0	-75.000	
	bis 31.12.2010	500 ²⁾	0	0	500 ²⁾	
	2010	-104.500	0	0	-104.500 ⁵⁾	-104.500
Bewirtschaftungsphase	2011	6.000	796	-252	5.748	-98.752
	2012	6.000	4.072	-1.289	4.711	-94.041
	2013	6.000	4.114	-1.302	4.698	-89.343
	2014	6.000	4.191	-1.257	4.743	-84.600
	2015	6.000	4.261	-1.278	4.722	-79.878
	2016	6.000	3.662	-1.099	4.901	-74.977
	2017	6.000	3.694	-1.108	4.892	-70.085
	2018	6.000	3.947	-1.184	4.816	-65.269
	2019	6.000	4.061	-1.218	4.782	-60.488
	2020	3.000	1.878	-563	2.437	-58.051
	2021	6.000	3.688	-1.106	4.894	-53.157
	2022	6.000	3.756	-1.127	4.873	-48.284
	2023	6.000	3.989	-1.197	4.803	-43.481
	2024	6.000	4.102	-1.231	4.769	-38.712
	2025	6.000	4.134	-1.240	4.760	-33.952
	2026	6.000	4.463	-1.339	4.661	-29.291
	2027	6.000	4.534	-1.360	4.640	-24.651
2028	6.250	4.821	-1.446	4.804	-19.847	
2029	6.500	5.388	-1.616	4.884	-14.964	
	2011–2029	111.750	73.552	-22.214	89.536	
	unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2029	121.302⁶⁾	0	0	121.302	106.339
	= Gesamter Liquiditätszufluss 2011–2029	233.052		-22.214	210.839	
	- effektiver Kapitaleinsatz 2010	-104.500			-104.500	
	Vermögenszuwachs insgesamt 2010–2029	128.552		-22.214	106.339	

Annahmen/Erläuterungen:

¹⁾ Der nominelle Kapitaleinsatz inkl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000. Es wird eine Kapitaleinzahlung von 25% der Zeichnungssumme zuzüglich 5% Agio zum 31.07.2010 und von 75% der Zeichnungssumme zum 30.11.2010 unterstellt.

²⁾ Ausschüttungssatz 2010: 3,0% p.a. bezogen auf die Kommanditbeteiligung zeitanteilig je vollem Monat nach Kapitaleinzahlung (unterstellter Einzahlungstermin: 31.07./30.11.2010). Die Ausschüttung erfolgt monatlich.

³⁾ Die Berechnung der Steuerzahlung erfolgte für die Einkünfte aus Kapitalvermögen und für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu den o.g. Steuersätzen unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von jeweils

5,5% in den Jahren 2010–2013. 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.

⁴⁾ Die Liquidität nach Steuern ermittelt sich aus Ausschüttungen abzüglich Steuerzahlungen.

⁵⁾ Der effektive Kapitaleinsatz zum 31.12.2010 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Ausschüttung.

⁶⁾ Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 14,525-fachen der für das Jahr 2030 prognostizierten Nettojahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehenden Seiten).

	unterstellter Beitritt 31.07.2010			persönlicher Steuersatz: 45% zuzüglich 5,50% Solidaritätszuschlag bis 2013			für beide Steuersätze
	Jahr	Kapitalein- zahlung (-) Ausschüt- tungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) €	Steuer- zahlung (-) ³⁾ €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) ⁴⁾ €	kumulierte Kapital- bindung €	anteiliges Fremdkapital €
Initialphase	31.07.2010	-30.000 ¹⁾	0	0	-30.000		
	30.11.2010	-75.000 ¹⁾	0	0	-75.000		
	bis 31.12.2010	500 ²⁾	0	0	500 ²⁾		
Bewirtschaf- tungsphase	2010	-104.500	0	0	-104.500 ⁵⁾	-104.500	46.889
	2011	6.000	796	-378	5.622	-98.878	46.652
	2012	6.000	4.072	-1.933	4.067	-94.811	46.408
	2013	6.000	4.114	-1.953	4.047	-90.764	46.156
	2014	6.000	4.191	-1.886	4.114	-86.650	45.897
	2015	6.000	4.261	-1.917	4.083	-82.567	45.630
	2016	6.000	3.662	-1.648	4.352	-78.215	45.334
	2017	6.000	3.694	-1.662	4.338	-73.878	45.025
	2018	6.000	3.947	-1.776	4.224	-69.654	44.703
	2019	6.000	4.061	-1.828	4.172	-65.481	44.365
	2020	3.000	1.878	-845	2.155	-63.327	43.981
	2021	6.000	3.688	-1.659	4.341	-58.986	43.563
	2022	6.000	3.756	-1.690	4.310	-54.676	43.119
	2023	6.000	3.989	-1.795	4.205	-50.471	42.648
	2024	6.000	4.102	-1.846	4.154	-46.317	42.148
	2025	6.000	4.134	-1.861	4.139	-42.178	41.617
2026	6.000	4.463	-2.008	3.992	-38.186	41.054	
2027	6.000	4.534	-2.040	3.960	-34.227	40.456	
2028	6.250	4.821	-2.170	4.080	-30.146	39.821	
2029	6.500	5.388	-2.424	4.076	-26.071	39.148	
	2011–2029	111.750	73.552	-33.321	78.429		
unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2029		121.302 ⁶⁾	0	0	121.302	95.232	
= Gesamter Liquiditätszufluss 2011–2029		233.052		-33.321	199.732		
– effektiver Kapitaleinsatz 2010		-104.500			-104.500		
Vermögenszuwachs insgesamt 2010–2029		128.552		-33.321	95.232		

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

Lediglich nach der prognostizierten Beendigung der Gesellschaft im Jahr 2029 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 2010 bis 2013 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 2014 handelt es sich teilweise, danach ausschließlich um Gewinnausschüttungen.

Die wiedergegebenen Beträge der Jahre 2011 bis 2029 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)

Die Sensitivitätsanalyse soll beispielhaft aufzeigen, wie das Ergebnis der Beteiligung bei veränderten Annahmen für die Prognoserechnung beeinflusst wird. In der nebenstehenden Tabelle werden dazu Veränderungen wesentlicher Einflussfaktoren (Inflationsrate, Anschlussvermietung, 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 Verringerung der unterstellten Inflationsraten zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen und damit auch gegebenenfalls zu einer Reduzierung der Ausschüttung führt.

Dies wird jedoch teilweise dadurch kompensiert, dass aufgrund der verringerten Mieteinnahmen auch eine geringere Steuerzahlung auf die dann reduzierten 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 $\pm 20\%$ 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, den Veräußerungserlös und den Saldo Steuerzahlungen aufgezeigt. Als Maß für die Wirtschaftlichkeit wird der Vermögenszuwachs verwendet.

Annahmen/Erläuterungen:

Wegen der Vergleichbarkeit mit der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung wurden die selben Annahmen getroffen. Es wurde eine Kapitaleinzahlung zum 31.07.2010 unterstellt.

¹⁾ Inflationsrate: Die im Prospekt unterstellte Inflationsrate beträgt 2,00% p.a. Dieser Wert wird um $\pm 20\%$ verändert.

²⁾ Jeweils abhängig vom Einflussfaktor müssten/ könnten die Ausschüttungshöhen verändert werden, um jeweils eine angemessene Liquiditätsreserve in der Gesellschaft zu halten. Deshalb erfolgten mehr oder minder starke Veränderungen der Ausschüttung.

³⁾ Bezüglich der Ermittlung des Veräußerungserlöses wird auf den Abschnitt „Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2029“ verwiesen.

⁴⁾ Die Ermittlung von Saldo Steuerzahlungen und des Vermögenszuwachses erfolgt analog zur Ermittlung unter „Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungs-

betrag von € 100.000 (zzgl. 5% Agio) für die Jahre 2010 bis 2029“ mit einem Steuersatz von 45%.

Auf die dort dargestellten Berechnungen inkl. der Erläuterungen wird verwiesen.

⁵⁾ Für die Anschlussvermietung ist eine Änderung des Mietzinses um $\pm 20\%$ der letzten Miete ab jeweiligem Ende der Festmietzeit unterstellt.

⁶⁾ Für die Anschlussfinanzierung ist eine Veränderung des Zinssatzes um $\pm 20\%$ ab dem 01.04.2020 unterstellt.

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

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

Einflussfaktor	Verschlechterung um 20 % €	Annahmen gemäß Prognoserechnung €	Verbesserung um 20 % €
1. Inflationsrate			
Veränderung der Inflationsrate um +/- 20 % ¹⁾	1,60 % p. a.	2,00 % p. a.	2,40 % p. a.
Summe Ausschüttungen 2011–2029 ²⁾	107.400	111.750	116.400
Veräußerungserlös ³⁾	111.451	121.302	129.198
Saldo Steuerzahlungen 2011–2029 ⁴⁾	-31.323	-33.321	-35.404
Vermögenszuwachs	83.027	95.232	105.694
2. Anschlussvermietung⁵⁾			
Veränderung des Mietzinses bei Mietvertragsablauf um +/- 20 %			
Summe Ausschüttungen 2011–2029 ²⁾	100.600	111.750	124.750
Veräußerungserlös ³⁾	102.814	121.302	142.938
Saldo Steuerzahlungen 2011–2029 ⁴⁾	-28.351	-33.321	-39.180
Vermögenszuwachs	70.653	95.232	124.008
3. Anschlussfinanzierung⁶⁾			
Veränderung des Zinssatzes nach jeweiligem Ablauf der vertraglichen Bindung um +/- 20 % ⁵⁾			
Summe Ausschüttungen 2011–2029 ²⁾	106.200	111.750	116.600
Veräußerungserlös ³⁾	122.104	121.302	121.358
Saldo Steuerzahlungen 2011–2029 ⁴⁾	-31.207	-33.321	-35.516
Vermögenszuwachs	92.597	95.232	97.942
4. Instandhaltung			
Veränderung der Kostenposition Instandhaltung um +/- 20 %			
Summe Ausschüttungen 2011–2029 ²⁾	110.700	111.750	112.750
Veräußerungserlös ³⁾	120.621	121.302	122.007
Saldo Steuerzahlungen 2011–2029 ⁴⁾	-32.850	-33.321	-33.781
Vermögenszuwachs	93.972	95.232	96.476
5. Veräußerungserlös⁶⁾			
Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete um +/- 20 %	11,62-fache	14,525-fache	17,43-fache
Summe Ausschüttungen 2011–2029 ²⁾	111.750	111.750	111.750
Veräußerungserlös ³⁾	90.860	121.302	151.744
Saldo Steuerzahlungen 2011–2029 ⁴⁾	-33.321	-33.321	-33.321
Vermögenszuwachs	64.789	95.232	125.674
6. Zusammentreffen der wesentlichen Einflussfaktoren⁷⁾			
	Negativszenario	Annahmen der Ergebnisprojektion	Positivszenario
1. Inflationsrate	-20 %		+20 %
2. Anschlussvermietung	-20 %		+20 %
3. Anschlussfinanzierung	+20 %		-20 %
4. Instandhaltung	+20 %		-20 %
5. Verkaufserlös (Vielfaches)	-20 %		+20 %
Summe Ausschüttungen 2011–2029 ²⁾	95.800	111.750	136.350
Veräußerungserlös ³⁾	68.492	121.302	188.439
Saldo Steuerzahlungen 2011–2029 ⁴⁾	-26.154	-33.321	-44.098
Vermögenszuwachs	33.638	95.232	176.191

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

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 Darstellung der Risiken, die sich aus der steuerlichen Abwicklung ergeben, sind im Abschnitt „Die Risiken“ dargestellt.

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.

Die steuerlichen Grundlagen stellen die für die gesamte Beteiligungsdauer geltenden steuerlichen Auswirkungen dar; im Anschluss wird auf die steuerlichen Besonderheiten der Investitions-, Nutzungs- und Beendigungsphase der Beteiligung eingegangen. Die steuerliche Konzeption wurde bereits bei früheren Vermögensanlagen des Prospektverantwortlichen angewandt, die teilweise bereits durch die Finanzverwaltung geprüft wurden.

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). Mit dem Eintritt der Fonds KG als Kommanditist in die Objekt KG (plangemäß mit Ablauf des 31.12.2010) wird auch der Gesellschaftsvertrag der Objekt KG geändert. Vertretungsbefugt ist der persönlich haftende Gesellschafter, die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Geschäftsführungsbefugt ist Herr Uwe Hauch, der Kommanditist ist und dem Prokura erteilt wurde. Die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

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 geplanten Gesellschaftsvertrages beschränkt sich die Tätigkeit der Kommanditgesellschaft auf den Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf den Grundstücken Nähe Ludwig-Erhard-Str., Flurst. Nr. 470/70, 470/12, 470/8, 470/13, 470/27 und 470/29 Landshut Münchnerau 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. 94% deren gesamten Gesellschaftskapitals. Sie hat zusätzlich Einlagen in die Kapitalrücklage der Objekt KG zu leisten. An der Fonds KG beteiligen sich die Gesellschafter direkt als Kommanditisten.

Auch die Fonds KG ist eine Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafter eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungsbefugt ist neben dem persönlich haftenden Gesellschafter, der TAM 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 Kapitalvermögen 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 Zins-einnahmen 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 und hat diese direkt zu versteuern. Der Anbieter übernimmt keine Zahlung dieser Steuern.

Die Gesellschafter erzielen allerdings nur Einkünfte, die der Besteuerung zugrunde zu legen sind, wenn sie eine gewisse Mitunternehmer(Mitvermieter)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. Steuervorteile (z. B. Sonderabschreibungen etc.) und steuerfreie Veräußerungsgewinne bleiben unberücksichtigt. Bei Gebäuden ist von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen, es sei denn, der Steuerpflichtige geht selbst von einer kürzeren Nutzungsdauer aus.

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. Bereits ab dem ersten Jahr werden plangemäß positive Ergebnisse erzielt.

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

Ob der einzelne Gesellschafter aus seiner Beteiligung ein positives Gesamtergebnis erzielt, ist unter Berücksichtigung seiner individuellen Aufwendungen für negatives Sondervermögensvermögen (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. Jeder Gesellschafter muss unter Berücksichtigung der ihm persönlich entstehenden Werbungskosten – insbesondere bei Finanzierung seiner Beteiligung – und der beabsichtigten Dauer seiner Beteiligung an der Fonds KG im Zeitpunkt des Anteilserwerbs einen Totalüberschuss anstreben. Soweit der Gesellschafter bereits bei Beitritt beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines Totalüberschusses zu veräußern oder aus der Fonds KG auszuschneiden oder soweit die Langzeitprognose nicht dazu führt, dass ein Totalüberschuss entsteht, wären insbesondere etwaige steuerliche Anlaufverluste nicht zu berücksichtigen. Dies ist insbesondere dann zu beachten, wenn vom Gesellschafter eine Anteilsfinanzierung vorgesehen ist, sofern durch die bei einer Anteilsfinanzierung anfallenden Zinsaufwendungen ein Totalüberschuss nicht erreicht werden kann. Der Prospektverantwortliche empfiehlt, eine beabsichtigte Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrags mit dem persönlichen Steuerberater abzustimmen.

Die Veräußerung der Gesellschaftsbeteiligung innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – von i.d.R. fünf Jahren – nach deren Erwerb kann auf das Fehlen einer Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene des Gesellschafters hindeuten. Hinsichtlich der steuerlichen Konsequenzen einer Anteilsveräußerung oder -übertragung auf den „Gewerblichen Grundstückshandel“ sowie das „Private Veräußerungsgeschäft“ wird auf die Erläuterungen zu IV.2. in diesem Abschnitt verwiesen; schenkungsteuerliche Fragen sind in Abschnitt IV.4 dargestellt.

1.3 Einkunftermittlung / Zurechnung und Verteilung 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.

Nach diesen Bestimmungen sind gewisse Aufwendungen sofort abzugsfähige Werbungskosten. Von den geplanten Aufwendungen des Investitionsplans sind im Wesentlichen die Notar- und Grundbuchkosten für Grundschuldbestellungen

Steuerliche Grundlagen

gen, Handelsregisterkosten, laufende Verwaltungskosten sowie nicht vom Anbieter/Initiator garantierte Fremdfinanzierungskosten (Bearbeitungsgebühr Bank, Disagio, Zinsvorauszahlung, Fremdkapitalzinsen) grundsätzlich sofort abzugsfähige Werbungskosten. Wegen der besonderen steuerlichen Beurteilung der Verwaltungskosten des Fonds in der Investitionsphase wird auf die Erläuterungen zu „III. Erläuterungen für die Investitionsphase“ verwiesen. 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. Werbungskosten (zu denen insbesondere die Grundsteuer, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer hierauf, 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. Instandhaltungsaufwendungen sind für Zwecke der Prognoserechnung mit geschätzten Pauschalbeträgen berücksichtigt. Steuerlich wirken sich diese Positionen nur dann und in der Höhe aus, wie sie tatsächlich anfallen. Auch hierdurch können sich im Zeitverlauf Verschiebungen ergeben. Gleiches gilt für die Dotierung von Instandhaltungsrücklagen, deren steuerliche Berücksichtigung erst im Jahr der tatsächlichen Verausgabung erfolgt. Die Aussagen bezüglich der Werbungskosten gelten nicht für Anschaffungs- und Herstellungskosten von abnutzbaren Wirtschaftsgütern (z. B. Gebäude und Außenanlagen), die über die Nutzungsdauer verteilt geltend zu machen sind.

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 Gesellschafters 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 ebenfalls als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nach dem Zufluss-/Abflussprinzip zu ermitteln. Im Rahmen der Unternehmensteuerreform 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 Einkom-

mensteuererklärung 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 Summe aus eingezahlter Kapitaleinlage und Kapitalrücklage zur Summe der eingezahlten Kapitaleinlagen und Kapitalrücklagen aller Gesellschafter mit den nachfolgend dargestellten Ergebnisverteilungen beteiligt.

Diese Regelungen sind im Gesellschaftsvertrag der Objekt KG (siehe 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 in Zusammenhang stehen (z. B. auch anteilige Verwaltungskosten), nicht mehr geltend gemacht werden.

An den Ergebnissen der Fonds KG sind die Gesellschafter im Verhältnis der jeweils eingezahlten Kapitaleinlage zum eingezahlten Gesamtkapital der Gesellschaft unabhängig vom Zeitpunkt ihres jeweiligen Beitritts in die Fonds KG bis eine ergebnismäßige Gleichstellung der Gesellschafter erreicht ist, beteiligt (Gleichverteilungsabrede).

Auch diese Regelungen sind im Gesellschaftsvertrag (siehe 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 Ergebnisabschichtung 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 Finanzverwal-

tung als ausreichend angesehen, wenn die Ergebnisabschichtung 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 diesen 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 beispielsweise 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.

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 Anteilsfinanzierungen.

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 Einkunftszielungsabsicht (Totalüberschuss) erschweren.

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

Nach der Prognoserechnung wird das steuerliche Kapitalkonto der 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.

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.

Sofern in Abweichung von der Prognoserechnung in der Anfangsphase geringe steuerliche Verluste entstehen sollten,

Steuerliche Grundlagen

sind die Regelungen der Verlustausgleichsbeschränkungen nach § 15b EStG auf die Gesellschafter trotzdem nicht anzuwenden. Hinsichtlich § 15b EStG ist alleine die im Verkaufsprospekt abgebildete Prognoserechnung maßgeblich, zudem würden die Verluste voraussichtlich bei der Objekt KG und auch bei der Fonds KG 10% des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals nicht übersteigen. Es wird deshalb im Rahmen der Ergebnisprojektionen für die Gesellschafter davon ausgegangen, dass § 15 b EStG nicht anzuwenden ist.

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 in § 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.

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

Nach der Rechtsprechung des BFH (Beschluss v. 17. Dezember 2007, GrS 2/04, DStR 2008, 545) sind die auf den Erblasser entfallenden Verlustvorträge nach § 10d EStG nicht vererblich. Der Erbe kann diese Verlustvorträge nicht steuerlich geltend machen. Ob gleiches auch für die Verlustnutzungsbeschränkung des § 15b EStG gilt, ist in der Literatur umstritten und bisher nicht höchstrichterlich geklärt. Dagegen ist nach einhelliger Ansicht der Literatur an der Vererblichkeit der vom Erblasser nicht genutzten Verluste nach § 15a EStG trotz der geänderten Rechtsprechung zu § 10d EStG weiterhin festzuhalten.

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/Gesellschafters 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 unterlegen 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 Einkommensteuersätze / Solidaritätszuschlag / Kirchensteuer

Die Einkommensteuer wird abhängig von der Höhe des Einkommens und anderen Kriterien nach einem progressiven Tarif zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von derzeit 5,5% 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 Spitzensteuersatz erhoben wird, beläuft sich im Veranlagungszeitraum 2010 auf rund T€ 251 bei Ledigen und T€ 501 bei Ehegatten. Der Eingangssteuersatz beträgt derzeit 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 und ggf. auch Kirchensteuer 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 Beträge, von denen bislang kein Steuerabzug vorgenommen wurde, sind dann im Rahmen der persönlichen Steuererklärung des Anlegers von diesem anzugeben.

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.

In den Modellrechnungen 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 jeweils festgesetzten Einkommensteuer. Die Kirchensteuer kann in der persönlichen Einkommensteuererklärung als Sonderausgabe berücksichtigt werden.

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.

Der Gesellschafter ITB Management Landshut-Parc B.V. (später firmierend als ILF Landshut Park GmbH) erhält nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen der Objekt KG eine Ausschüttung in Höhe von pauschal € 6.000 pro Jahr. Diese Regelung ist im Gesellschaftsvertrag (siehe Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“) wiedergegeben.

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 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 offenkundig 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 zur Steuerpflicht der Vermietungs- und Verpachtungsumsätze optieren, weil die Leistungsempfänger das Grundstück (als Entscheidungsgrundlage ist hierbei in der Regel jeder einzelne Mietvertrag heranzuziehen) ausschließlich für Umsätze verwenden oder zu verwenden beabsichtigen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Die Objekt KG hat bislang mit Ausnahme eines geringfügigen Mietvertrages mit der Sparkasse Landshut (Mietfläche 2 m²) ausschließlich Mietverträge abgeschlossen, in denen

Steuerliche Grundlagen

zur Umsatzsteuerpflicht optiert wurde. Hinsichtlich der noch nicht vermieteten Restflächen besteht eine Erstvermietungs-garantie. Der Verkäufer des von der Fonds KG erworbenen Kommanditanteils ist berechtigt, um seine Erstvermietungs-garantie abzulösen, der Objekt KG Mietverträge entspre-chend eines Muster-Mietvertrages zu vermitteln, der u.a. den Verzicht auf die Umsatzsteuerfreiheit vorsieht. Die Objekt KG beabsichtigt folglich, auch hinsichtlich der noch nicht ver-mieteten Restflächen, umsatzsteuerpflichtig zu vermieten. Aus diesem Grund steht der Objekt KG auch der Vorsteuerab-zug aus Eingangsleistungen nach § 15 UStG zu, da die erhal-tenen Leistungen im Zusammenhang mit der umsatzsteuer-pflichtigen Vermietungsleistung stehen.

Folglich sind die in Rechnung gestellten Vorsteuern abzieh-bar, im Rahmen des Investitionsplans und bei den Ergebnis-projektionen wurden die anfallenden Kosten folglich ohne nicht abziehbare Vorsteuern kalkuliert.

Sollte sich eine Änderung der für den Vorsteuerabzug maß-gebenden Verhältnisse bei der Nutzung des Objektes, die eine Option bislang zulassen, innerhalb von 10 Jahren (120 Monate) ab jeweiligem Mietbeginn ergeben, ist für je-des Kalenderjahr eine Berichtigung der auf die Anschaffungs-bzw. Herstellungskosten aber auch auf bestimmte sonstige Leistungen entfallenden Vorsteuern nach § 15 a UStG vorzu-nehmen. In den Fällen, in denen der Erwerb der Immobilie im Rahmen einer sog. „Geschäftsveräußerung im Ganzen“ nach § 1 Abs. 1 a UStG erfolgte, ist Fristbeginn im Sinne des § 15 a UStG die erstmalige Verwendung durch den Voreigentümer. Ursprünglich abziehbare Vorsteuer wird zu nicht abziehbarer Vorsteuer, wenn eine bisher zum Vorsteuerabzug berechti-gende Nutzung durch eine solche, die nicht zum Vorsteuer-abzug berechtigt, ersetzt wird. Diese Berichtigung würde sich zu Ungunsten der Objekt KG auswirken und müsste aus de-ren Liquiditätsreserve bezahlt werden, soweit sie nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden kann. Die Vorsteuer-rückzahlung erfolgt mit den monatlichen Umsatzsteuer-Vor-meldungen. Die Berichtigungspflicht endet mit Ablauf der genannten 10 Jahre (120 Monate). Die zurückzuzahlenden Vorsteuerbeträge wären als Werbungskosten abziehbar.

b) Fonds KG

Die Fonds KG ist nur im Rahmen ihrer eigenen Geschäftstätig-keit als Unternehmer anzusehen. Die Tätigkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf die Ausübung ihrer Gesellschafter-stellung bei der Objekt KG und die Anlage liquider Mittel. Die erzielten Zinseinnahmen sind nach § 4 Nr. 8 UStG steuer-frei. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für Eingangslei-stungen im Zusammenhang mit diesen Umsätzen sind nach § 15 Abs. 2 UStG vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Alle sonstigen Tätigkeiten übt die Fonds KG nicht als Unter-nehmer, sondern nur im Rahmen ihrer Gesellschafterstellung der Objekt KG aus. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für Eingangsleistungen sind auch aus diesem Grund mangels Un-ternehmereigenschaft vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Die Vorsteuer ist entweder zu aktivieren – wenn die Ein-gangsleistung 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 vermö-gensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht besteht deshalb nicht. Im Einzelfall kann durch den Verkauf der Betei-ligung durch den Anleger/Gesellschafter ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden; insoweit wird auf die weitergehenden Ausführungen unter „IV. Erläuterungen für die Beendigung der Beteiligung“ verwiesen.

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 Grund-steuermessbetrag und dem Hebesatz der Gemeinde. Trotz der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts betreffend die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte des Grundvermö-gens bleibt es für Zwecke der Grundsteuererhebung bei der Verwendung der Einheitswerte von 1964. Jede Gemeinde ist berechtigt, den Hebesatz selbständig festzulegen. Die voraus-sichtliche Grundsteuer wurde vorausberechnet und als Kos-tenfaktor im Rahmen der Prognoserechnung berücksichtigt, soweit sie nach den jeweiligen Mietverträgen nicht als Neben-kosten von dem betreffenden Mieter zu tragen ist.

III. Erläuterungen für die Investitionsphase

1. Einkommensteuer

1.1 Beurteilung der Werbungskosten

Nach der prognostizierten Einnahmen-Überschuss-Rech-nung fallen bei den beiden Gesellschaften im Wesentlichen folgende Werbungskosten an:

- a) Abschreibungen
- b) Zinsen, Disagio bzw. Zinsvorauszahlung, Bankgebühren
- c) Notargebühren und Grundbuchkosten

Bei der folgenden Beurteilung der einzelnen Werbungkos-tenpositionen wird von der derzeitigen Rechtslage und Übung, insbesondere auch der Auffassung der Finanzverwal-tung, wie sie im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003 S. 546) betreffend einkom-mensteuerrechtliche Behandlung von Gesamtobjekten, von vergleichbaren Modellen mit nur einem Kapitalanleger und von gesellschafts- sowie gemeinschaftsrechtlich verbunde-nen 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, An-schaffungskosten oder Werbungskosten sind. Der auf dieser Ebene ermittelte Überschuss der Einnahmen über die Wer-bungskosten ist den einzelnen Gesellschaftern zuzurechnen.

Dabei wird unterschieden zwischen Gesellschaften mit we-sentlicher Einflussnahmemöglichkeit der Gesellschafter und Gesellschaften ohne wesentliche Einflussnahmemöglichkeit der Gesellschafter. Die wesentliche Einflussnahmemöglich-keit fehlt, wenn die Gesellschafter in ihrer gesellschaftsrecht-lichen Verbundenheit keine Möglichkeit besitzen, auf das vom Anbieter vorgelegte einheitliche Vertragswerk Einfluss zu nehmen. In diesem Fall ist die Gesellschaft immer als Er-werber 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 grundsätz-lich alle Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammen-hang mit der Abwicklung der Projekte in der Investitionsphase anfallen, insbesondere alle aufgrund des vorgefertigten Vertragswerkes an den Anbieter geleisteten Aufwendungen

(im Wesentlichen fondsspezifischen Dienstleistungshonore). 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 Bauherrenerelasses 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, Finanzierungsvermittlung, Konzeptionskosten, Prospekterstellung, Anderkontenführung, Gutachten 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 Wirkung 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 Gebäude bzw. Außenanlagen im Verhältnis von rund 48% zu 52% basierend auf dem Kaufpreis für das Grundstück sowie den Herstellungskosten für das Gebäude und die Außenanlagen vorgenommen.

Abschreibungsbemessungsgrundlage für das Gebäude ist der Gebäudeanschaffungs- bzw. -herstellungspreis zzgl. der anteilig nach dem o.g. Verhältnis direkt dem Gebäude zurechenbaren Gebühren und Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Kosten darstellen.

Bei dem Gebäude wird die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG in Anspruch genommen. Dabei ist die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer mit 33 1/3 Jahren zugrundegelegt. Die Abschreibung erfolgt in der Prognoserechnung ab dem dem Stichtag des Eintritts der Fonds KG in die Objekt KG folgenden Tag (plangemäß folglich ab dem 01.01.2011), da das Gebäude bereits im Jahr 2010 fertiggestellt wurde.

Nach den Erfahrungen der Vergangenheit mit ähnlichen Objekten wird davon ausgegangen, dass die nach dem EStG fiktive 50-jährige Nutzungsdauer bei Einkaufszentren, Baumärkten und ähnlichen Objekten zu einer unzutreffenden Abschreibungsdauer führen würde.

Die Abschreibungsbemessungsgrundlage besteht im Wesentlichen aus den Baukosten für den Neubau und wurde mit zusammen T€ 24.842 ermittelt. Hinzu kommen T€ 4.525 aus anteilig zuzurechnenden fondsabhängigen Nebenkosten

der Fonds KG. Konkret wurden folgende fondsabhängige Nebenkosten in der Abschreibungsbemessungsgrundlage berücksichtigt: Baubetreuung, Eigenkapitalbeschaffung, Platzierungsgarantie, Finanzierungsvermittlung, Konzeptionskosten, Prospekterstellung, Anderkontenführung, Gutachten und Beratungskosten sowie die Fondsverwaltungsvergütung in der Investitionsphase.

Zusätzlich werden noch die Außenanlagen (insbesondere Parkplätze) mit einer auf Basis der Errichtungskosten geschätzten Abschreibungsbemessungsgrundlage von rund T€ 2.848 zuzüglich anteilig zuzurechnenden fondsabhängigen Kosten (die einzelnen Kostenarten sind im Abschnitt „Finanz- und Investitionsplan“ des Emissionsprospektes aufgeschlüsselt) der Fonds KG in Höhe von T€ 519 gesondert linear über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren gemäß der amtlichen Abschreibungstabelle abgeschrieben.

Die auf Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten von rund T€ 30.491 (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 Abschreibungsbeträge 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 (Grund und Boden) der Objekt KG entfallenden zu aktivierenden Kosten bei der Fonds KG können auch über die Ergänzungsbilanz nicht abgeschrieben werden.

b) Zinsen, Disgio bzw. Zinsvorauszahlung, Bankgebühren

Die Objekt KG finanziert einen Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten über ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von T€ 20.000. Dieses Darlehen wird ab 01.01.2011 mit einer Eingangstilgung von 0,5% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt. Die Zinskonditionen sind bis zum 31.03.2020 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.

Steuerliche Grundlagen

Diese Vorschrift ist weder auf die Objekt KG noch auf die Fonds KG anzuwenden. Weder übersteigen die Zinsaufwendungen die Zinserträge um drei Million Euro p.a., noch gehören die Objekt KG oder die Fonds KG zu einem Konzern, zudem sind die Gesellschaften lediglich vermögensverwaltend und nicht gewerblich geprägt tätig.

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

Für das langfristige Darlehen der Objekt KG konnte gegen Zahlung eines Disagios in Höhe von € 1.000.000, dies entspricht 5 % der langfristigen Fremdmittel, ein reduzierter Zins von 2,992 % p.a. vereinbart werden. Die Belastung durch die Bank wird voraussichtlich am 03.01.2011 erfolgen. Die Zinsreduktion wurde bis 31.12.2015 gewährt. Im Vergleich zu einer verzinslichen Anlage des entsprechenden Betrages und dadurch bedingt höheren Zinsleistungen führt die Leistung des Disagios zu einer höheren Liquidität in der Gesellschaft zum 31.12.2015.

Der von der Finanzverwaltung für die Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskostenposition geforderte wirtschaftlich vernünftige Grund für das Disagio 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/Disagien 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 das Disagio für marktüblich. Es kann deshalb im Jahr der Zahlung als sofort abzugsfähige Werbungskosten abgesetzt werden.

Die Bankgebühren (Bearbeitungskosten für den Kreditvertrag sowohl der Objekt KG für die langfristige Fremdfinanzierung als auch auf Ebene der Fonds KG für die erforderliche Zwischenfinanzierung) stehen nicht im Zusammenhang mit Anschaffungskosten des Objektes. Sie entstehen in gleicher Form auch einem Einzelerwerber. Sie sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherrenerrlasses ebenfalls den Werbungskosten zuzurechnen.

c) Notargebühren und Grundbuchkosten

Die bei der Fonds KG und teilweise 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. Bauherrenerrlasses 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 Abschreibungs-bemessungsgrundlage der abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter.

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

Zur Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG hat die Finanzverwaltung am 26. Februar 2003 einen gleichlautenden Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder herausgegeben (BStBl I 2003, S. 271 ff.). Die Finanzverwaltung geht im Erlass vom 26. Februar 2003 davon aus, dass unter Anteil an einer Personengesellschaft der Anteil des einzelnen Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen zu verstehen ist.

Die vertragliche Beteiligungsstruktur mit dem Erwerb eines Kommanditanteils an der Objekt KG durch die Fonds KG soll sicherstellen, dass die Altgesellschafter im Sinne des § 1 Abs. 2 a GrEStG immer eine Beteiligung von mehr als 5 % der festen Kapitaleinlage halten und behalten, die für die Beteiligung bei Ausscheiden der Fonds KG aus der Objekt KG und bei Auflösung der Objekt KG für die Verteilung des Auseinandersetzungsguthabens maßgeblich ist. Nach dem Gesellschaftsvertrag der Objekt KG sind alle Gesellschafter im Verhältnis der festen Kapitaleinlagen gem. Kapitalkonten I am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Die Gründungsgesellschafterin der Objekt KG, ITB Management Landshut-Parc B.V. (später firmierend als ILF Landshut Park GmbH), ist nach diesen gesellschaftsvertraglichen Regelungen folglich fest mit rund 6 % am Vermögen und den stillen Reserven bei einem Ausscheiden beteiligt. Damit ist nach Ansicht des Prospektverantwortlichen unbeschadet der Verpflichtung der Fonds KG, die Finanzierung der Objekt KG durch eine Einzahlung in die Kapitalrücklage zu vervollständigen, ein Gründungsgesellschafter mit mehr als 5 % am Vermögen der Objekt KG beteiligt, so dass wegen des Erwerbs des Kommanditanteils der Fonds KG an der Objekt KG sowie des Beitritts von neuen Gesellschaftern zur Fonds KG keine nochmalige Grunderwerbsteuer nach heutiger Sach- und Rechtslage entstehen wird.

Soweit der einzelne Gesellschafter seinen Anteil an der Fonds KG veräußert, stellt dies kein Veräußerungsgeschäft im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes dar, sofern nicht insgesamt mittelbar Anteile von 95 % oder mehr innerhalb von fünf Jahren veräußert werden.

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.

Zusätzlich wird Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 3 GrEStG erhoben, wenn ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 % der Gesellschaftsanteile hält. Die Geschäftsführung wird jedoch bei einem möglichen Erreichen der genannten Grenze entsprechende Vorkehrungen treffen, um den Anfall dieser Grunderwerbsteuer zu verhindern.

IV. Erläuterung für die Beendigung der Beteiligung

Bei einem Verkauf der Beteiligung durch den Gesellschafter oder einer Veräußerung der Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG oder einem Immobilienverkauf durch die Objekt KG vor Ablauf von zehn Jahren seit deren Anschaffung kann ein Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft nach § 23 EStG festzustellen sein, sofern nicht vorrangig ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

1. Verkauf der Beteiligung

Gewinne, die bei der Veräußerung der Anteile an der Fonds KG 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, wobei eine Veräußerung der Gesellschaftsanteile an der Objekt KG durch die Fonds KG innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nicht beabsichtigt ist. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch gesetzliche Änderungen auch derzeit nicht steuerbare Grundstücksveräußerungen außerhalb der Spekulationsfrist künftig einkommensteuerpflichtig werden.

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.

Bei einer Schenkung von Anteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften mit Schulden handelt es sich gemäß § 10 Abs. (1) Satz 3 i. V. m. § 7 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) um eine so genannte gemischte Schenkung. In dem Umfang, in dem der Beschenkte im Rahmen der Schenkung die anteiligen Schulden übernimmt, liegt ein Entgelt und damit wie bei einem Verkauf seines Gesellschaftsanteils durch einen Gesellschafter innerhalb der Zehn-Jahresfrist ein grundsätzlich einkommensteuerbares Geschäft vor. Damit führt auch eine Schenkung der Beteiligung innerhalb der Zehn-Jahresfrist zu einem privaten Veräußerungsgeschäft und kann neben Schenkungsteuer auf den unentgeltlichen Teil der Schenkung (vgl. weitere Erläuterungen unter „4. Erbschaft- und Schenkungsteuer“) unter Umständen auch Einkommensteuer auf den entgeltlichen Teil der Schenkung auslösen.

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 von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer – 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.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünf-Jahres-Zeitraums grundsätzlich als gewerbliche Tätigkeit einzustufen. Dabei zählen grundsätzlich nur solche Veräußerungen im Rahmen der Berechnung der „Drei-Objekt-Grenze“ mit, bei denen ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Erwerb und Veräußerung besteht, wobei als zeitliche Obergrenze ein Zeitraum von fünf (unter besonderen Umständen, z. B. bei branchenkundigen Personen wie Architekten, Grundstücksmakler und Bauunternehmern: zehn) Jahren heranzuziehen ist, so dass ein gewerblicher Grundstückshandel bei einer Besitzdauer von mehr als fünf (zehn) Jahren folglich nicht mehr vorliegen kann. Die Besitzdauer ist der Zeitraum zwischen Beitritt und Veräußerung der Beteiligung. Sofern der Beitritt vor Abschluss des Kaufvertrages der Immobilie erfolgt, ist das Kaufvertragsdatum als maßgebender Fristbeginn anzusetzen.

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.

Das Schreiben unterscheidet bei Beteiligungen an Personengesellschaften zwischen Anteilsverkäufen durch die Gesellschafter einer Personengesellschaft und Grundstücksveräußerungen durch die Personengesellschaft selbst.

a) Grundstücksverkäufe durch die Objekt KG und Verkauf der Beteiligung an der Objekt KG durch die Fonds KG

Es ist zunächst auf Ebene der Fonds KG bzw. der Objekt KG zu prüfen, ob diese durch die Grundstücksverkäufe selbst als gewerbliche Grundstückshändler zu behandeln sind und damit originär Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen. Sofern dies nicht gegeben ist, werden die Grundstücksverkäufe durch die Fonds KG bzw. die Objekt KG den Gesellschaftern der Fonds KG dann als Zählobjekte zugerechnet, wenn die nachfolgend dargestellten Voraussetzungen erfüllt sind.

Voraussetzung für die Behandlung der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke als Zählobjekte ist jedoch, dass der Gesellschafter entweder zu mindestens 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder dass die Beteiligung unabhängig von der nominalen Höhe der Beteiligung im Zeitpunkt der Veräußerung einen Verkehrswert von mehr als € 250.000 hat oder der Verkehrswert des veräußerten Grundstücks bezogen auf den jeweiligen Gesellschaftsanteil höher als € 250.000 ist. Es ist dabei zu beachten, dass der anteilige Verkehrswert des veräußerten Grundstücks anders als der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils nicht durch die von der Gesellschaft aufgenommene Fremdfinanzierung gemindert wird.

Angesichts der geplanten Vermietungsdauer der Objekt KG stellt allerdings im Hinblick auf die Fonds KG eine eventuelle

Steuerliche Grundlagen

Veräußerung private Vermögensverwaltung dar, wenn die Immobilien bis zur geplanten Veräußerung für mindestens 10 Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden (BFH-Urteil vom 06.04.1990, BStBl. II, 1990, S. 1057).

b) Veräußerung eines Gesellschaftsanteils

Die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils durch den Gesellschafter wird einer anteiligen Grundstücksveräußerung gleichgestellt. Für die Erfüllung der „Drei-Objekt-Grenze“ kommt es nach Auffassung der Finanzverwaltung auf die Zahl der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke an.

Voraussetzung für Zurechnung der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke als Zählobjekte durch die Anteilsveräußerung ist jedoch, dass der Gesellschafter entweder zu mindestens 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder dass die Beteiligung unabhängig von der nominalen Höhe der Beteiligung im Zeitpunkt der Veräußerung einen Verkehrswert von mehr als € 250.000 hat. Der Verkehrswert der Beteiligung kann den Nominalwert der Beteiligung übersteigen.

c) Zusammenfassung

Nach dem oben genannten BMF-Schreiben können folglich Grundstücksverkäufe einer Personengesellschaft innerhalb von 5 (bzw. 10) Jahren seit Beitritt bzw. Erwerb 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 von weniger als 10% mehr als € 250.000 beträgt.

Auch der Verkauf des Gesellschaftsanteils innerhalb von 5 (bzw. 10) Jahren seit Beitritt bzw. Erwerb durch den Gesellschafter selbst kann als Zählobjekt in Höhe der Anzahl der in der Gesellschaft befindlichen Grundstücke berücksichtigt werden, wenn der Gesellschafter mindestens mit 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils 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 als bei den unterstellten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Insbesondere wären Veräußerungsgewinne zu versteuern, Abschreibungen auf Gebäude und Außenanlagen könnten nicht beansprucht werden. Des Weiteren würde Gewerbesteuerpflicht auf alle Gewinne einschließlich der Veräußerungsgewinne bestehen, wobei die Gewerbesteuer unter bestimmten Umständen auf die Einkommensteuer des Gesellschafters anrechenbar ist. Es könnten andere bisher steuerfreie Grundstücksgeschäfte des Anlegers/Gesellschafters einkommen- und gewerbesteuerpflichtig werden.

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 seines Gesellschaftsanteils innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung den Rat eines Steuerberaters einzuholen, um etwaige Auswirkungen auch auf bereits getätigte oder zukünftig geplante private Grundstücksveräußerungen abzuklären.

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. Allerdings kann auch hier nicht ausgeschlossen werden, dass durch gesetzliche Änderungen derzeit nicht steuerbare Grundstücksveräußerungen künftig einkommensteuerpflichtig werden.

4. Erbschaft- und Schenkungsteuer-Übertragung der Beteiligung unter Lebenden oder von Todes wegen

4.1 Erbschaftsteuer (Übertragungen von Todes wegen)

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 Erbschaftsteuer ab dem 1. Januar 2009 Folge geleistet. Ob diese Neuregelung den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Grundsätzen genügt, werden die Finanzgerichte in Zukunft zu klären haben. Danach erfolgt folgende Bewertung:

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 (Anteilsfinanzierung) aufgenommen wurden (§ 10 Abs. 5 ErbStG).

Für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke wird zum Zeitpunkt des Erbfalls bzw. zum Schenkungszeitpunkt für Grundvermögen eine Bedarfsbewertung durchgeführt (§ 151 Abs. 1 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 nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertesinschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht (typische Renditeobjekte), ist folglich das Ertragswertverfahren anzuwenden. 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 von € 100.000 an der Gesellschaft beträgt auf den 01.01.2011 auf Basis des Ertragswertverfahrens ca. € 65.000. 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 (Übertragung unter Lebenden)

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 (insbesondere dem langfristigen Darlehen der Immobilienfinanzierung) 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 empfiehlt den Gesellschaftern, 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.

Der schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung von € 100.000 an der Gesellschaft beträgt auf den 01.01.2011 auf Basis des Ertragswertverfahrens ca. € 65.000.

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 Vermittlungsphase 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 30.04.2010.

Rechtliche Grundlagen

I. Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Die Anleger beteiligen sich als Kommanditisten an der Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (Fonds KG) mit Sitz in München (Adresse: Landsberger Str. 439, 81241 München). Die Fonds KG wurde am 11.02.2010 gegründet und am 15.02.2010 in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 95110 eingetragen.

Die vollständige Fassung des Gesellschaftsvertrags ist auf den Seiten 96–100 abgedruckt und stellt die Grundlage des Beitritts von Neukommanditisten dar. Der wesentliche Inhalt des Gesellschaftsvertrags wird nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

Gegenstand der Gesellschaft

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 Landshut GmbH & Co. KG.

Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft im Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an weiteren Gesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Gesellschafter/Kapital

Gründungsgesellschafter, persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Sie leistet keine Kapitaleinlage und ist nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Weitere Gründungskommanditisten sind:

Herr Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000,

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000.

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 € 42.652.000 begrenzt. Auf diese Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5% zu entrichten. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 42.654.000. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, eine Änderung des Kapitals von bis zu +/- 3% zuzulassen.

Haftung/Keine Nachschusspflicht

Die Haftung des beitretenden Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Fonds KG ist im Falle der Inanspruchnahme bei persönlicher Haftung nach §172 Abs. 4 HGB auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme in Höhe von 10% des 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 Gesellschaft, bei Rückzahlung seiner Kapitaleinlage (Wiederaufleben der Haftung) und nach Ausscheiden aus der Gesellschaft sowie zu weiteren Risiken siehe Abschnitt „Die Risiken“ (S. 18/19).

Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittserklärung vereinbarten Kapitaleinlage hinaus übernehmen die beitretenden Kommanditisten keine Nachschusspflicht. Nur mit den Stimmen aller Gesellschafter kann eine Nachschusspflicht begründet werden. Gemäß § 4 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag sind Nachschusspflichtungen, also Ansprüche der Fonds KG auf über die vereinbarte Pflichteinlage hinausgehende Einlageleistungen, ausgeschlossen; unter bestimmten Umständen, insbesondere im Fall einer notwendigen Sanierung, können die Anleger jedoch faktisch zur wirtschaftlichen Erhaltung der Grundlagen ihrer Beteiligung gezwungen sein, trotz des vertraglichen Ausschlusses Nachschüsse in die Fonds KG aufzubringen, die ebenfalls verloren gehen können. 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 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 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 eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000 ab dem Jahr 2011.

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 Pfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeteili-

gungen, 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 Gesellschaft durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung, soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich oder zweckmäßig sind und sofern der Gesamtaufwand gemäß Finanz- und Investitionsplan um nicht mehr als 10% nach oben oder unten verändert wird und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten 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 Landshut GmbH & Co. KG, die aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten bzw. durch Valutierung eines langfristigen Darlehens zurückgeführt werden, sowie die in diesem Zusammenhang notwendige Bestellung von Grundpfandrechten oder weiteren Sicherheiten. Der Zustimmung bedarf es auch nicht zum Abschluss neuer Miet-/Pachtverträge und zur Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Ausnutzung einer günstigen Zinssituation. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Fonds KG erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind.

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. Der Beirat erhält insgesamt eine Aufwandsentschädigung bis einschließlich 2015 von jährlich € 6.000. Ab dem Jahr 2016 erhöht sich die Vergütung alle 5 Jahre um 10%.

Finanz- und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG ist im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, § 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 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:

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.

Kapitalkonto II

Hierauf wird das Agio auf die Kapitaleinlagen verbucht. Es bildet eine Kapitalrücklage.

Kapitalkonto III

Hierauf werden die Ausschüttungen und sonstigen Entnahmen verbucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

Kapitalkonto IV

Hierauf werden sämtliche steuerlichen Ergebnisse (Gewinne und Verluste) 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 2010, 2011, 2012 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.

Rechtliche Grundlagen

Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer gezeichneten Kapitalanteile ausgeschüttet. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde. Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlage abgesunken sind.

Ausschüttungen werden monatlich in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 20. 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. Hierfür wird vom Übertragenden eine Verwaltungsgebühr von 1% der Beteiligungssumme, mind. € 100, max. € 250 zzgl. Umsatzsteuer erhoben.

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 Teilsanteils 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 31.12.2029 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 Zustimmung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, der Gesellschafter beiseitigt 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 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. 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.

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 und den nachfolgenden Haftsummen. Die Rechte der derzeitigen Gesellschafter stimmen mit Ausnahme des Rechts der Geschäftsführungsbefugnis und der Haftungsergütung für den Komplementär mit den Rechten der Anleger, die vorstehend unter „Rechte des Anlegers“ dargestellt sind, überein. Die Haftung ist auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme in Höhe von 10% des Beteiligungsbetrages beschränkt.

II. Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG (Objekt KG/Anlageobjekt)

Die Fonds KG wird gemäß notariellem Vertrag vom 15.03.2010 des Notars Dr. Frieder Krauß, München, ca. 94% der Gesell-

schaftsanteile der Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG (Objekt KG) plangemäß mit Ablauf des 31.12.2010 erwerben. Die Fonds KG hat sich zudem verpflichtet, eine Kapitalrücklage bei der Objekt KG zu erbringen, die zusammen mit der Aufnahme eines langfristige Darlehens der Objekt KG ausreicht, die Verbindlichkeiten der Objekt KG abzulösen.

Stichtag der Wirksamkeit des neuen Gesellschaftsvertrages ist der Tag, der auf die vollständige Ablösung der Gesellschaftsverbindlichkeiten der Objekt KG und die Bezahlung des Kaufpreises für die Gesellschaftsanteile an der Objekt KG folgt, frühestens mit Ablauf des 31.12.2010.

Die Objekt KG firmiert unter Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG (zuvor firmierend unter ITB FMZ Landshut Parc B.V. & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Coesfeld, HRA 6203).

Anmerkung: Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext des neuen Gesellschaftsvertrags der Objekt KG, der nach dem Stichtag Gültigkeit erlangen wird. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen.

1. Gesellschaftsvertrag Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf den Grundstücken Nähe Ludwig-Erhard-Str., Flurst. Nr. 470/70, 470/12, 470/8, 470/13, 470/27 und 470/29 Landshut Müncherau, 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.

Gesellschafter/Kapital

Persönlich haftender Gesellschafter ist:
TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München (AG München HRB 68032), ohne Kapitaleinlage

Kommanditist und geschäftsführender Gesellschafter ist:
Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 10

Weitere Kommanditisten sind:
Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG, München, AG München HRA 95110, mit einer Kapitaleinlage von € 94.000
ITB Management Landshut-Parc B.V. Varsseveld, Niederlande, eingetragen bei der Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland unter der Dossier-Nummer 09183818, mit einer Kapitaleinlage von € 6.000

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme der Kommanditisten beträgt 10% ihrer Kapitaleinlage.

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 100.010. Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt € 34.480.000. Die Kapitalrücklage wird allein von der Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG erbracht.

Auf dem Kapitalkonto I werden die Kapitaleinlagen der Gesellschafter gebucht.

Auf dem Kapitalkonto II werden Kapitalrücklagen gebucht.

Auf dem Kapitalkonto III werden Ausschüttungen und sons-

tige Entnahmen gebucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragssteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

Auf dem Kapitalkonto IV werden sämtliche steuerliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) gebucht.

Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich. Das Kapitalkonto II stellt im Außenverhältnis Eigenkapital, im Innenverhältnis unter den Gesellschaftern aber Fremdkapital dar, dessen Verzinsung sich aus der Beteiligung am Ergebnis und den Ausschüttungen ergibt.

Geschäftsführung und Vertretung

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Der Kommanditist Herr Uwe Hauch führt die Geschäfte der Gesellschaft. Ihm wird Einzelprokura erteilt. Der persönlich haftende Gesellschafter ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Der geschäftsführende Gesellschafter ist 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 Umsetzung des Finanz- und Investitionsplans durchgeführt werden, bedürfen keiner Zustimmung. Zu solchen Handlungen gehören auch Rechtsgeschäfte Grundstücke betreffend, soweit sie zur Durchführung der Investition 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 36 Landshut GmbH & Co. KG, der Abschluss neuer Mietverträge und die Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Ausnutzung einer günstigen Zinssituation.

Der geschäftsführende Gesellschafter erhält keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihm nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Dritte können mit der Geschäftsbesorgung beauftragt werden, wofür der Gesellschaft jährliche Kosten in Höhe von maximal 4,0% der erzielten Mieteinnahmen entstehen dürfen. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab 2011 eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000.

Verfügung über Kapitalanteile

Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Bis zum 30.12.2016 kann der Altgesellschafter ITB Management Landshut-Parc B.V. (später firmierend als ILF Landshut Park GmbH) seinen Kapitalanteil nicht abtreten.

Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen

Die Gesellschafter partizipieren am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis der jeweiligen Kapitaleinlage und Kapitalrücklage zum Gesamtkapital und zur Gesamtrücklage aller Gesellschafter, soweit nachfolgend nicht anders geregelt.

Der Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft wird, soweit er nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen

Rechtliche Grundlagen

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 und Kapitalrücklagen gemäß Kapitalkonten I und II gesunken sind. Ausschüttungen erfolgen unter Berücksichtigung einer Glättung, das heißt möglichst in konstanter oder steigender Höhe (ausgenommen Jahre mit Revitalisierungsaufwendungen). Erhöhungen oder Verminderungen gegenüber den planmäßigen Ausschüttungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft sind möglich.

Die Gesellschafter partizipieren an den Ausschüttungen der Gesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Summe aus Kapitaleinlage und Kapitalrücklage gem. Kapitalkonto I und II zu der Summe der eingezahlten Kapitaleinlagen und Kapitalrücklagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I und II, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt. Der Altgesellschafter ITB Management Landshut-Parc B.V. (später firmierend als ILF Landshut Park GmbH) erhält pauschal eine Ausschüttung in Höhe von T€ 6 p.a.

Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage bzw. Kapitalrücklage erbracht wird. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Monats zugrundegelegt. Teilzahlungen sind zu berücksichtigen.

Ausschüttungen werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen.

Die Gesellschafter partizipieren am Vermögen der Gesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Kapitaleinlage gem. Kapitalkonto I zu der Summe der Kapitaleinlagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I.

Gesellschaftsdauer/Kündigung/Ausscheiden

Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2029, kündigen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist, ausgenommen aus wichtigem Grund, nicht berechtigt zu kündigen. 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. Dies gilt nicht für den Altgesellschafter ITB Management Landshut-Parc B.V. (später firmierend als ILF Landshut Park GmbH) bis zum 31.12.2016.

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 der Summe seiner Kapitalkonten zuzüglich des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils an den stillen Reserven/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 der stillen Reserven/ des Vermögens erfolgt auf Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung sich ab-

zeichnender 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 Auseinandersetzungsgrund 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 und Anteil an der Kapitalrücklage 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. Die Gesellschaft ist im Übrigen berechtigt, den sich aufgrund der zu erstellenden 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 in der zu erstellenden Auseinandersetzungsbilanz zugrundegelegte 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 Ausgleichsverpflichtung der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter ist ausgeschlossen.

Es gilt ausschließlich deutsches Recht. Gerichtstand ist der Sitz der Gesellschaft.

2. Beitritt zur Gesellschaft

Der Beitritt der Fonds KG zur Objekt KG erfolgte durch Kauf und Übertragung der Kommanditbeteiligung an der Objekt KG zu den nachfolgenden notariell vereinbarten Bedingungen.

Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung des Kommanditanteils an der Gesellschaft von dem Verkäufer (ITB FMZ Landshut-Parc B.V.) an den dieses annehmenden Käufer (Fonds KG) erfolgt im Innenverhältnis mit Wirkung zum Stichtag, im Außenverhältnis mit der Eintragung des Käufers als neuem Kommanditisten im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister.

Stichtag ist der auf den Tag der vollständigen Zahlung des vorläufigen Kaufpreises sowie der Ablösung der Verbindlichkeiten der Objekt KG folgende Tag, frühestens der 31.12.2010, 23:59 Uhr.

Der vorläufige Kaufpreis für den Kommanditanteil beträgt gemäß Planbilanz € 1.451.569,70. Der vorläufige Kaufpreis sowie die Beträge für die Rückführung der Darlehen sind vom Käufer am Tag der Kaufpreisfälligkeit jeweils auf ein vom Verkäufer noch zu benennendes Konto kostenfrei zu überweisen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Kaufpreises sind die Parteien von den Wertansätzen der Planbilanz der Gesellschaft ausgegangen, die der Verkäufer zum Zwecke der vorläufigen Kaufpreisermittlung aufgestellt hat.

Hierbei ist der Wert des ausgewiesenen Grundbesitzes nebst baulichen Anlagen (Sachanlagevermögen) der Gesellschaft zum Stichtag mit dem vereinbarten Wert in Höhe der voraussichtlichen Jahresnettokaltemiete des Objektes in Höhe von € 3.758.782,20 multipliziert mit einem Vervielfältiger von 14,525 sowie abzüglich des Unterschieds zur Endhöhe der Staffelmieten in Höhe von € 119.108,00 aus einigen Mietverträgen angesetzt (Anmerkung: Im Finanz- und Investitionsplan sind aufgrund fortgeführter Mietvertragsverhandlungen als abzuziehende Staffelmiete € 72.860,00 berücksichtigt, wodurch sich der Kaufpreis für den Gesellschaftsanteil auf € 1.495.041,80 verändert). Der Vervielfältiger ist zwischen den Parteien fest vereinbart und bleibt unverändert; er bleibt insbesondere bei der Aufstellung und Überprüfung der Stichtagsbilanz und einer etwaigen Anpassung der vorläufigen Kaufpreise unverändert. Der Vervielfältiger ist nicht Gegenstand der Überprüfung der Stichtagsbilanz und kann mithin keine nachträgliche Anpassung des Kaufpreises auslösen. Die Summe der in den Anlagen angesetzten Mieten stellt die maximal kaufpreisrelevante Gesamtmiete dar.

Der vorläufige Kaufpreis ist zur Zahlung fällig am ersten Kalendertag, nachdem die vertraglichen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, nicht jedoch vor dem 30.12.2010.

Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen nach Ansicht einer Vertragspartei voraussichtlich nicht bis zum 30.12.2010 eintreten, sind die Parteien verpflichtet, etwaige Mängel und Restarbeiten sowie damit in Zusammenhang stehende Vermögensnachteile einvernehmlich zu bewerten oder bei Uneinigkeit durch Einschaltung eines durch die IHK München zu benennenden Gutachters bewerten zu lassen. Mit Feststellung des Bewertungsbetrages werden die Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ziff. 3 erfüllt. In Höhe des Bewertungsbetrages ist der Käufer berechtigt, einen Einbehalt vom Kaufpreis vorzunehmen. Der Verkäufer ist berechtigt, diesen Einbehalt durch Stellung einer Bank-, Sparkassen- oder Versicherungsbürgschaft mit Gerichtsstandsvereinbarung in Deutschland abzulösen.

Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen nicht bis zum 31.08.2011 sämtlich eingetreten sein, oder die eventuell vom Verkäufer zu stellenden Bürgschaften zu den einzelnen nicht erfüllten Fälligkeitsvoraussetzungen nicht vorliegen, ohne dass es auf ein Vertretenmüssen des Verkäufers ankommt, besteht nach fruchtlosem Ablauf einer schriftlich gesetzten Nachfrist von zwei Monaten ein Rücktrittsrecht, das am 31.12.2011 erlischt. Hat der Verkäufer den Rücktrittsgrund zu vertreten, hat er dem Käufer anteilig den diesem entstandenen Schaden, maximal jedoch bis zur Höhe von insgesamt zwei Jahresnettokaltemieten zu ersetzen. Jeder weitergehende Schadenersatzanspruch des Käufers ist ausgeschlossen.

Der vorläufige Kaufpreis ist bei Fälligkeit zu bezahlen. Tritt der Verkäufer wegen Verzugs zurück, so ist der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer den diesem entstandenen Schaden, maximal jedoch bis zur Höhe von insgesamt zwei Jahresnettokaltemieten, bezogen auf die gesamten Mietflächen, zu bezahlen. Jeder

weitergehende Schadenersatzanspruch des Verkäufers ist ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des endgültigen Kaufpreises wird der Verkäufer innerhalb von acht Wochen nach dem Stichtag eine Stichtagsbilanz der Gesellschaft zum Stichtag aufstellen (nachstehend „Stichtagsbilanz“ genannt).

Die Stichtagsbilanz wird innerhalb von weiteren sechs Wochen nach Aufstellung durch eine von dem Verkäufer beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unter Berücksichtigung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung unter Wahrung der Bilanzkontinuität und nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) und den sonstigen Sonderregelungen dieses Vertrages geprüft und testiert. Der Käufer ist berechtigt, die Stichtagsbilanz selbst oder von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft seiner Wahl innerhalb von weiteren sechs Wochen auf eigene Kosten überprüfen zu lassen. Soweit vom Käufer für erforderlich erachtet, erhält die vom Käufer benannte(n) Wirtschaftsprüfungsgesellschaft(en) bereits vor Bilanzerstellung Gelegenheit zu Prüfungshandlungen; ihr werden die Arbeitspapiere der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft des Verkäufers auf Anfordern unverzüglich zur Verfügung gestellt.

Sollte innerhalb einer Frist von weiteren vier Wochen nach Prüfung der Stichtagsbilanz durch den Käufer keine Einigung über die Ansätze der Stichtagsbilanz erzielt werden, werden sich die Parteien bemühen, die Bilanzansätze einvernehmlich zu bestimmen. Scheitert dies, wird eine weitere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Antrag einer Partei von dem Vorsitzenden der Wirtschaftsprüferkammer in Berlin bestimmt, die die streitigen Bilanzansätze im Wege eines Schiedsgutachtens bindend feststellt, sich dabei aber zwischen den Bilanzansätzen der Wirtschaftsprüfer der Parteien bewegen muss. Der Schiedsgutachter soll nach billigem Ermessen unter entsprechender Anwendung der §§ 91 ff. ZPO auch darüber entscheiden, wer und gegebenenfalls zu welchem Anteil die Kosten seiner Inanspruchnahme trägt.

Die Stichtagsbilanz ist erneut anzupassen, wenn sich nach ihrer Aufstellung Aktiva und/oder Passiva ergeben, die – wenn sie bei der Aufstellung der Stichtagsbilanz bekannt gewesen wären – zu abweichenden Bilanzansätzen und/oder Rückstellungen geführt hätten, wobei jedoch Sachverhalte, die erst nach dem Stichtag eingetreten sind, unberücksichtigt bleiben. Die Stichtagsbilanz ist ferner anzupassen, sobald die unter die Erstvermietungsgarantie fallenden Flächen vermietet sind und die jeweils erste Monatsmiete vollständig und vorbehaltlos gezahlt wurde. Eine Anpassung der Stichtagsbilanz nach dem 31.12.2014 ist ausgeschlossen.

Die Differenz zwischen dem endgültigen Kaufpreis und den geleisteten Zahlungen auf den vorläufigen Kaufpreis ist durch Zahlung innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Vorliegen der verbindlichen Stichtagsbilanz bzw. des Schiedsgutachtens auszugleichen.

In der Stichtagsbilanz zurückgestellte Beträge sind kaufpreiserhöhend aufzulösen, sobald der Grund für die Rückstellung entfallen ist. Die Parteien verpflichten sich, die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung der Rückstellungen zum Ende eines jeden Kalenderhalbjahres zu überprüfen und festzustellen, letztmalig zum 31.12.2014. Etwaige zu diesem Zeitpunkt noch vorhandene Rückstellungen sind an den Verkäufer kaufpreiserhöhend auszus zahlen, es sei denn, der Käufer weist nach, dass der Grund für die Rückstellung fortbesteht. Soweit nach dem 31.12.2014 der Grund für eine Rückstellung entfällt, ist der dementsprechende Betrag sofort an den Verkäufer auszus zahlen.

Die frühere Kommanditistin der Objekt KG, die ITB FMZ Landshut – Parc B.V., und die Ten Brinke International B.V., haben in der

Rechtliche Grundlagen

notariellen Urkunde vom 15. März 2010 gegenüber der beitretenden Fonds KG eine Reihe von Garantien abgegeben, die sich auf den Rechts-, Steuer- und Vermögensstatus der Objekt KG und deren Komplementärgesellschaft sowie auf die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grundbesitz der Objekt KG zum Beitrittsstichtag beziehen. Die Garantien sind durch eine Patronatserklärung der Konzerngesellschaft Ten Brinke Group B.V. zusätzlich abgesichert. Von einer Wiedergabe einzelner Garantien im Prospekt wird aus Platzgründen abgesehen.

3. Grundbesitz

Die Objekt KG ist Alleineigentümerin des nachfolgenden, im Grundbuch von Müncherau des Amtsgerichts Landshut, Blatt 1722, eingetragenen Grundbesitzes

Lfd. Nr. 7	Flurstück 470/70	1.037 m ²
Lfd. Nr. 11	Flurstück 470/12	16.786 m ²
	Flurstück 470/8	50 m ²
	Flurstück 470/13	4.566 m ²
Lfd. Nr. 12	Flurstück 470/27	6.823 m ²
Lfd. Nr. 13	Flurstück 470/29	34.987 m ²

In Abteilung II des Grundbuches ist der Grundbesitz wie folgt belastet:

Lfd. Nr. 11

Hochspannungsleitungsrecht und Bebauungsbeschränkung für DB Energieversorgung GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main

Regen- und Schmutzwasserleitungsrecht für die Stadt Landshut
Verpflichtung zur Duldung der auf dem Grundstück befindlichen Burgfriedenssäule nebst Betretungsrecht für die Stadt Landshut

Reallast (Unterhaltung und Reparatur der Burgfriedenssäule) für die Stadt Landshut

Lfd. Nr. 12

(nur lastend auf Teilfläche) Leitungsrecht für die Stadt Landshut
(nur lastend auf Teilfläche) Recht zur Nutzung der belasteten Teilfläche als Fußweg für die Stadt Landshut

Lfd. Nr. 13

Hochspannungsleitungsrecht, Mastenerrichtungsrecht und Bebauungsbeschränkung für DB Energieversorgung GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main

Lfd. Nr. 11, 12, 13

Gebäudeteilnutzungsrecht nebst Recht zur Mitbenutzung von Parkplätzen, Zu- und Abfahrten – auflösend bedingt – für Media Markt CCXLVII TV-Hifi-Elektro-GmbH Ingolstadt, Ingolstadt (jetzt firmierend als Saturn Electro-Handelsgesellschaft mbH Landshut)

Recht zur Errichtung, Erhaltung und Betrieb eines Verbrauchermarkts nebst Recht zur Mitbenutzung der erforderlichen Parkplätze, Lagerflächen sowie Zu- und Abfahrten für Kaufland Stiftung & Co. KG, Neckarsulm

Gewerbliche Nutzungsbeschränkung für die Stadt Landshut
Photovoltaikanlagenbetriebsrecht – auflösend bedingt – für Berner & Jacobs GbR, Königstein/Taunus

Lfd. Nr. 12, 13

Stromkabelrecht, nebst Gebäudenutzungsrecht für Stadt Landshut – Stadtwerke –

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:

€ 38.500.000 Grundschuld ohne Brief nebst 15 % Jahreszinsen und 10 % Nebenleistung einmalig, für Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg,
€ 16.500.000 Grundschuld ohne Brief nebst 15 % Jahreszinsen und 10 % Nebenleistung einmalig, für Ten Brinke Projektentwicklung GmbH, Bocholt,

€ 5.000.000 Grundschuld ohne Brief nebst 18 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für Ten Brinke Projektentwicklung GmbH, Bocholt, wegen eines zuletzt zu zahlenden Kapitalbeitrags in Höhe von € 50.000 nebst anteiligen Zinsen und Nebenleistungen vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Anmerkung: Gem. Vertrag über den Erwerb von Kommanditanteilen soll die Grundschuld über € 16.500.000 gelöscht und die Grundschuld über € 5.000.000 an die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG abgetreten werden.

Der Grundbesitz ist mit dem Einkaufszentrum Landshut Park bebaut.

4. Mietverträge

Die Flächen des Einkaufszentrums sind zu ca. 98 % vermietet. Einzelheiten hierzu sind in den Abschnitten „Mieter- und Flächenaufstellung“ und „Mieterdarstellung“ dargestellt.

III. Mittelfreigabvereinbarung

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 eine Mittelfreigabe über die Führung eines Anderkontos abgeschlossen, auf das die Einzahlungen der beitretenden Neukommanditisten erfolgen. Nachfolgend werden unter Ziffer 2 und 3 die wesentlichen Rechte und Pflichten wiedergegeben. Der vollständige Vertragstext ist auf Seite 101 abgedruckt.

2. Freigaben vom Anderkonto

Freigaben vom Anderkonto dürfen vom Auftragnehmer nur gegen folgende Nachweise erfolgen:

- Volage der Notarurkunde nebst Bezugsurkunde über den Erwerb der Gesellschaftsbeteiligung an der Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG
- Volage des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG
- Volage der Finanzierungsnachweise, mit denen die Ankaufsfinanzierung nachgewiesen wird
- Volage der bestehenden Beitrittszusagen zur Fonds KG
- Volage der Mietverträge
- Volage der Baugenehmigung
- Volage des Platzierungsgarantievertrags mit der ILG Fonds GmbH

Sollten die oben aufgeführten Nachweise nicht bis spätestens 20.12.2010 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages) an die Zeichner zurückzahlen.

3. Vergütung

Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 20.000 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

Eröffnungsbilanz / Zwischenbilanz

Allgemeine Angaben

Nach § 267 i.V.m. § 264a HGB war die Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG zum Zeitpunkt des Zwischenabschlusses eine kleine Kommanditgesellschaft. Sie wird auch zu den zukünftigen Bilanzstichtagen jeweils eine kleine Kommanditgesellschaft sein (s. Hinweis). Der Zwischenabschluss zum 30.04.2010 wurde nach den für Kommanditgesellschaften geltenden Rechtsvorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 bis 256 und §§ 264 bis 288 HGB) in Verbindung mit § 264a HGB erstellt. Für die Erstellung der zukünftigen Jahresabschlüsse sind die gleichen Vorschriften zu beachten. Gem. § 264 Abs. 1 HGB werden die zukünftigen Jahresabschlüsse, die aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung bestehen, jeweils um einen Anhang erweitert.

Angaben zu Bilanzierung und Bewertungsmethoden

Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt. Es bestehen keine Verbindlichkeiten mit Laufzeiten über 5 Jahren oder solche, die durch Pfandrechte gesichert sind.

Sonstige Angaben

Komplementär der Gesellschaft ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in München, deren Stammkapital € 25.564,59 beträgt. Er ist am Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Hinweis:

Die Fonds KG ist eine kleine Kommanditgesellschaft nach § 267 Abs. 1 i.V.m. § 264a HGB. Sie hat weder nach § 316 Abs. 1 HGB noch nach sonstigen Bestimmungen den Jahresabschluss prüfen zu lassen. Der Zwischenabschluss zum 30.04.2010 wurde nicht geprüft. Die Jahresabschlüsse ab dem 31.12.2010 sollen geprüft werden.

Als kleine Kommanditgesellschaft ist die Fonds KG nicht verpflichtet, einen Lagebericht aufzustellen. Für den Zwischenabschluss zum 30.04.2010 wurde ein Lagebericht nicht aufgestellt und deshalb auch nicht geprüft. Für die weiteren Jahresabschlüsse werden ebenfalls keine Lageberichte aufgestellt.

Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (Emittent) Eröffnungsbilanz zum 11.02.2010

	T€	T€
Aktiva		
I. Ausstehende Einlagen		2
Summe Aktiva		2
Passiva		
I. Gesellschaftskapital		
1. Komplementärkapital	0	
2. Kommanditkapital	2	
3. Kapitalrücklage	0	
4. Ausschüttungen	0	
5. Ergebnisse	0	2
Summe Passiva		2

Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (Emittent) Zwischenbilanz zum 30.04.2010

	T€	T€
Aktiva		
I. Ausstehende Einlagen		2
II. Anlagevermögen		0
Summe Aktiva		2
Passiva		
I. Gesellschaftskapital		
1. Komplementärkapital	0	
2. Kommanditkapital	2	
3. Kapitalrücklage	0	
4. Ausschüttungen	0	
5. Ergebnisse	-1	1
II. Verbindlichkeiten		1
Summe Passiva		2

Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (Emittent) Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 11.02.2010 bis 30.04.2010

	T€	T€
Aktiva		
1. Umsatzerlöse		0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0
5. Jahresergebnis		-1

Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2010, 2011, 2012 (Prognose)

Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (Emittent) Planbilanzen 2010, 2011 und 2012 (Prognose)

	31.12.2010		31.12.2011		31.12.2012	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Aktiva						
I. Ausstehende Einlagen		0		0		0
II. Anlagevermögen						
1. Beteiligung Objekt KG		36.148 ¹⁾		36.148		36.148
III. Guthaben bei Kreditinstituten		100		109		117
Summe Aktiva		36.248		36.257		36.265
Passiva						
I. Gesellschaftskapital						
1. Komplementärkapital		0		0		0
2. Kommanditkapital		42.654		42.654		42.654
3. Kapitalrücklage		2.132		2.132		2.132
4. Ausschüttungen		-157		-2.716		-5.275
5. Ergebnisse		-8.381		-5.813		-3.246
II. Verbindlichkeiten						
III. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0		0		0
Summe Passiva		36.248		36.257		36.265

¹⁾ Der Kaufpreis für die Beteiligung an der Objekt KG wird plangemäß zum 30.12.2010 bezahlt. Zum 31.12.2010 handelt es sich um eine Forderung, die mit Ablauf des 31.12.2010 zur Beteiligung wird.

Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (Emittent) Plan-Gewinn- und Verlustrechnung 2010, 2011 und 2012 (Prognose)

	2010		2011		2012	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.183		-27		-27	
2. Erträge aus Beteiligungen	0		2.593		2.593	
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2		2		1	
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-200		0		0	
5. Jahresergebnis	-8.381		2.568		2.567	

Erläuterung zu den Bilanzen und den Gewinn- und Verlustrechnungen und Wirkungszusammenhängen

Die Bilanzen für die Jahre 2010, 2011 und 2012 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 ausgewiesene Beteiligung an der Objekt KG besteht im Wesentlichen aus der Einlagenverpflichtung und dem Kaufpreis für den Kommanditanteil; deren Bezahlung in Höhe von T€ 36.148 erfolgt plangemäß mit Ablauf des 31.12.2010 aus platziertem Eigenkapital von T€ 42.654 und dem Agjo in Höhe von T€ 2.132. Darüber hinaus erzielt die Gesellschaft ab 2011 jährlich Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 2.593.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 8.183 (im Wesentlichen fondsabhängige Kosten, vgl. Finanz- und Investitionsplan) und die Bankbearbeitungsgebühr von T€ 200 des Jahres 2010 werden plangemäß in 2010 anfallen. Ab 2011 betragen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen T€ 27.

Ab dem Jahr 2010 erhalten die Anleger Ausschüttungen, die nach der Prognoserechnung in 2010 T€ 157 und im Jahr 2011 und 2012 T€ 2.593 betragen.

Die planmäßige Liquiditätsreserve ist als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

Cash-Flow-Prognose 2010, 2011, 2012

Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (Emittent) Cash-Flow-Rechnungen 2010, 2011 und 2012 (Prognose)

	2010	2011	2012
	T€	T€	T€
Einzahlungen			
Eigenkapital	44.786	0	0
Beteiligungserträge	0	2.593	2.593
Zinseinnahmen	2	2	1
Darlehensaufnahme	24.017	0	0
Summe Einzahlungen	68.805	2.595	2.594
Auszahlungen			
Investition (Beteiligung an Objekt KG)	36.148	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen, Zinsen u.ä.	8.383	27	27
Ausschüttungen	157	2.559	2.559
Darlehenstilgung	24.017	0	0
Summe Auszahlungen	68.705	2.586	2.586
Überschuss	100	9	9

Erläuterung zur voraussichtlichen Finanzlage und zu Wirkungszusammenhängen

Die in den Jahren 2010, 2011 und 2012 geplanten Zahlungsströme werden in der Cash-Flow-Prognose abgebildet. In Rechnung gestellte Umsatzsteuerbeträge werden als sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst, da die Fonds KG keine Umsätze erzielt, die zum Vorsteuerabzug berechtigen.

In 2011 wird die Beteiligung an der Objekt KG mit T€ 36.148 (siehe Fußnote 1 der Tabelle Seite 82) ausgewiesen.

In 2010 wird das Gesellschaftskapital in Höhe von T€ 44.786 vollständig platziert und zusammen mit dem Agio in Höhe von T€ 2.132 eingezahlt. Es werden aus der Beteiligung an der Objekt KG plangemäß ab 2011 Beteiligungserträge in Höhe von T€ 2.593 p. a. erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 8.381 (fondsabhängige Kosten und Nebenkosten gem. § 8 des Gesellschaftsvertrages) und etwaige Zwischenfinanzierungszinsen sowie die laufenden Kosten werden plangemäß bezahlt. Die an die Gesellschafter zu leistenden Ausschüttungen betragen plangemäß T€ 157 in 2010 und

je T€ 2.559 in 2011 sowie 2012.

In 2010 wird plangemäß ein Darlehen in Höhe von T€ 24.017 zur Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgenommen, das aus den Kommanditeinlagen der Gesellschafter noch im selben Jahr zurückgeführt wird.

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 2011 in Höhe von T€ 27 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.

Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (Emittent) Planzahlen 2010, 2011, 2012 und 2013 (Prognose)

	2010	2011	2012	2013
	T€	T€	T€	T€
Investition	36.148	0	0	0
Beteiligungserträge	0	2.593	2.593	2.593
Umsätze	0	0	0	0
Produktion	0	0	0	0
Ergebnis	-8.381	2.568	2.568	2.567

Erläuterung zu den Planzahlen und Wirkungszusammenhängen

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 sie 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 bzw. die Objekt KG haben mit der ILG folgende Verträge abgeschlossen:

- a) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen
- b) einen Vertrag über die Vermittlung von Finanzierungen
- c) einen Darlehensvertrag über eine Zwischenfinanzierung
- d) einen Platzierungsgarantievertrag
- e) einen fondsbezogenen Geschäftsbesorgungsvertrag
- f) einen objektbezogenen Geschäftsbesorgungsvertrag
- g) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes

Der Inhalt der vorstehend erwähnten Verträge ist in diesem Abschnitt nachfolgend unter Ziffer 8 a)–g) 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 h) wiedergegeben.

3. Wirtschaftsprüfer

Die Fonds KG hat mit der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, folgende Verträge geschlossen:

- a) Einen Vertrag über die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase (vgl. Abschnitt „Mittelfreigabvereinbarung“). Hierfür ist eine Vergütung von € 20.000 zzgl. USt. vereinbart.
- b) Einen Vertrag über die Prüfung der Jahresabschlüsse. Die Vergütung beträgt für die Objekt KG € 7.000 im Jahr 2011 und für die Fonds KG € 6.000 im Jahr 2011 und erhöht sich anschließend jährlich um 2%.

4. Finanzierende Bank

Die im Prospekt beschriebenen Kreditmittel werden von der Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG, Hamburg, zur Verfügung gestellt. Die Bank weist darauf hin, dass sie weder den Prospekt noch die Fondskonzeption rechtlich und wirtschaftlich geprüft hat.

5. Mieter

Mit den im Prospekt genannten Mietern bestehen die im Abschnitt „Mieter- und Flächenaufstellung“ näher beschriebenen Mietverträge.

6. Gutachter

a) Standortgutachten

Firma: BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

Sitz: Aggripinawerft 30, 50678 Köln

Rechtsform: GmbH & Co. KG

Handelsregister: Köln, HRA 25675

Gründung: 27.02.1953

Höhe des Grundkapitals: € 100.000

Die BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. erstellte zum Einkaufszentrum Landshut Park eine Markt-, Standort- und Objektanalyse vom Januar 2010. Die Vergütung beträgt € 12.500 zzgl. USt.

b) Verkehrswertgutachten

Herr Dipl. Kaufm. Ulrich Renner, Kleiner Werth 35, 42275 Wuppertal

Herr Renner ist von der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er erstellte mit Datum vom

24. März 2010 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes des Einkaufszentrums Landshut Park. Die Vergütung beträgt € 16.000 zzgl. USt.

c) IDW-S4-Gutachten

Über den Emissionsprospekt wird ein Gutachten erstellt. Die Vergütung beträgt pauschal € 70.000 zzgl. USt. 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 € 42.652.000 zuzüglich eines Agios von 5% begrenzt.

Die Vermittlungspartner erhalten für Ihre Tätigkeit eine individuelle Vergütung, im Einzelfall jedoch maximal 12,0% des vermittelten Eigenkapitals. Der Gesamtbetrag 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) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Erbringung von Konzeptionsleistungen

Der Vertrag verpflichtet die ILG zu folgendem:

- Die ILG soll die gesellschaftsrechtlichen Strukturen schaffen, damit die Fonds KG mittelbar über eine Kommanditbeteiligung ca. 94% an der Objekt KG in das Einkaufszentrum Landshut Park investieren kann, um so eine Realisierung als geschlossener Immobilienfonds zu ermöglichen.
- Sie soll das zur Fondsrealisierung bestmögliche Verhältnis zwischen der langfristigen Finanzierung bei der Objekt KG und der Höhe des einzuwerbenden Kommanditkapitals bei der Fonds KG ermitteln und zwar einerseits unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Kapitalmarkt und andererseits unter Berücksichtigung einer vorgesehenen Mindestauschüttung von in der Regel 5,75% p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio.

- Die Fonds KG verpflichtet sich, der ILG in diesem Zusammenhang sämtliche Informationen zur Verfügung zu stellen, die sich aus von ihr bzw. der Objekt KG abgeschlossenen und abzuschließenden Verträgen ergeben.

Die Vergütung in Höhe von € 50.000 zzgl. USt. für die beschriebenen Dienstleistungen ist in Abhängigkeit von den Darlehensvereinbarungen mit der Bank und der Liquiditätslage der Fonds KG zum 30.09.2010, spätestens jedoch nach Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Fonds KG, fällig.

b) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Vermittlung von Finanzierungen

Nach diesem Vertrag vermittelt die ILG der Objekt KG eine langfristige Finanzierung in Höhe von € 20.000.000 und der Fonds KG eine kurzfristige Finanzierung in Höhe von € 23.500.000 zur Vorfinanzierung ihrer Kapitaleinlage bei der Objekt KG sowie fondsabhängiger Kosten. Die Vergütung für diese Leistung beträgt € 1.000.000 und ist fällig bei Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals, spätestens zum 30.06.2011.

c) Darlehensvertrag der Fonds KG mit der ILG zur Vorfinanzierung von Gesellschaftskapital

Mit diesem Vertrag gewährt die ILG der Fonds KG ein kurzfristiges Darlehen über € 516.940 zur teilweisen Zwischenfinanzierung des Erwerbs der Kommanditbeteiligung an der Objekt KG sowie fondsabhängiger Kosten. Das Darlehen ist mit 6,0% p.a. verzinst. Es ist zurückzuzahlen, nachdem das kurzfristige Bankdarlehen in Höhe von € 23.500.000 zurückgeführt wurde.

d) Platzierungsgarantievertrag der Fonds KG mit der ILG

Nach diesem Vertrag garantiert die ILG der Fonds KG die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG zum 30.06.2011. Des Weiteren garantiert die ILG, dass ausreichend platziertes Kapital zur Verfügung steht, um die entsprechenden Auszahlungsvoraussetzungen der Bankdarlehen zu erfüllen. Weiterhin wird von der ILG garantiert, dass unabhängig von der Platzierungsgarantie der Fonds KG ausreichende Mittel zur Verfügung stehen, um den Zwischenfinanzierungskredit über € 23.500.000 zum 30.06.2011 zurückzuführen.

Die Vergütung dieser Leistung in Höhe von € 1.690.000 ist fällig bei Vollplatzierung. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn das Gesellschaftskapital der Fonds KG vollständig gezeichnet wurde.

Vertragsbeziehungen

e) 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
- 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

Der Vertrag beginnt am 01.05.2010 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2029. Ab dem 01.01.2030 kann der Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Die Vergütung beträgt im Jahr 2010 pauschal € 20.000 und ab dem Jahr 2011 jährlich 0,3% der Jahresnettomieteinnahmen der Objekt KG, jeweils zzgl. USt.. Die laufende Vergütung ist jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig.

Im Falle der vollständigen oder teilweisen Veräußerung der Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG während der Laufzeit des Vertrags erhält die ILG für die Betreuung und Abwicklung der Veräußerung, einschl. etwa erforderlicher rechtlicher und/oder steuerlicher Beratung durch Dritte, eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des wirtschaftlichen Verkaufspreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Im Fall der Auflösung der Fonds KG vor Ablauf der Vertragslaufzeit ist die Vergütung für die Restlaufzeit 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.

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 Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen.
- 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 Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers in den Räumen der ILG innerhalb der gesetzlichen Fristen sowie die Einsichtgewährung in diese Unterlagen.

Der Vertrag beginnt mit dem Tag des Beitritts der Fonds KG zur Objekt KG (Stichtag) und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2029. Ab dem 01.01.2030 kann der Vertrag von beiden Seiten jeweils mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden

Als Vergütung erhält die ILG ab 2011 2,7% der jährlichen Nettomieteinnahmen, welche der Auftraggeber aus der Vermietung des Fachmarktzentrums Landshut Park erzielt. Die Vergütung zuzüglich gesetzlicher USt. ist im Voraus in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig.

Bei vorzeitiger Beendigung des Vertrags ist die Vergütung für die Restlaufzeit 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.

Im Fall einer Veräußerung des Verwaltungsobjekts während der Laufzeit des Vertrags erhält der Auftragnehmer für die Betreuung und Abwicklung des Verkaufs, einschl. eventuell erforderlicher rechtlicher und/oder steuerlicher Beratung durch Dritte, eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Verkaufspreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

g) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Herstellung eines Emissionsprospekts

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 € 110.000 zzgl. USt. ist in Abhängigkeit von den Darlehensvereinbarungen mit der Bank und der Liquiditätsslage der Fonds KG zum 30.09.2010, spätestens jedoch nach Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Fonds KG, fällig.

h) Vertrag der Fonds KG mit der ILF 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 € 5.118.000 abzüglich aller Provisionen, die aus Verträgen der Fonds KG entstehen, die diese mit weiteren Vertriebspartnern schließt.

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 Ergebnisprognose.

Angaben zum Emittenten

1. Allgemeine Angaben

Firma:

Beteiligungsfonds 36 Landshut 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:

11.02.2010

Registergericht und -nummer:

München HRA 95110

Gegenstand der Gesellschaft:

Die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten, verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaften 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:

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
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, noch einzuzahlendes Kommanditkapital zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung: € 2.000 (vollständig ausstehend). Es handelt sich hierbei um den Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern gezeichneten Kapitaleinlagen.

Gesellschaftskapital nach Vollplatzierung: € 42.654.000.

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 € 42.652.000

Bei einer Mindestzeichnungssumme von € 10.000 können daher maximal 4.266 Kommanditanteile gezeichnet werden. Die tatsächliche Anzahl der gezeichneten Anteile steht erst nach Vollzeichnung des Kommanditkapitals fest.

Rechtsordnung:

Der Emittent unterliegt dem deutschen Recht.

2. Gründungsgesellschafter des Emittenten

Komplementär:

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Landsberger Straße 439, 81241 München
ohne Einlage
Sitz: München
(weitere Angaben siehe unten)

Kommanditist:

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Landsberger Straße 439, 81241 München, mit einer einzuzahlenden Einlage in Höhe von € 1.000
Sitz: München

Geschäftsführender Kommanditist:

Herr Uwe Hauch geschäftsansässig
Landsberger Straße 439,
81241 München
mit einer einzuzahlenden Einlage in Höhe von € 1.000

Herr Hauch ist weiterhin Geschäftsführer des Anbieters ILG Fonds GmbH und an dieser mit 18,38% 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 TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH.

3. Komplementär des Emittenten

Firma:

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Landsberger Straße 439, 81241 München
Telefon: 089/88 96 98-0
Telefax: 089/88 96 98-11

Registergericht und -nummer:

München HRB 68031

Ersteintragung:

08.03.1982

Gegenstand des Unternehmens:

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 Widerstandsbelehrung 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 36 Landshut GmbH & Co. KG erklärt.

Die Beitrittserklärung ist zu senden an die:

Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG
c/o ILG Fonds GmbH
Landsberger Straße 439
81241 München

Der Geschäftsführer der Beteiligungsfonds 36 Landshut 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 30.06.2011.

3. Einzahlungskonto

Nach dem rechtswirksamen Beitritt zur Fondsgesellschaft ist die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich des Agios in 2 Raten zur Zahlung fällig:

Rate 1: 25 % zzgl. 5 % Agio unverzüglich

Rate 2: 75 % zum 30.11.2010.

Sofern der Beitritt nach dem 15.11.2010 erfolgt, sind beide Raten unverzüglich zusammen einzuzahlen.

Die Zahlungen sind auf das Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Parkstr. 2, 86316 Friedberg bei der

HypoVereinsbank AG, München
Konto Nr. 657 324 299
BLZ 700 202 70

zu überweisen. Ein Überweisungsträger für die Rate 1 ist dem Zeichnungsschein beigelegt. Für die Einzahlung der Rate 2 erhalten die Kommanditisten eine separate Aufforderung.

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 20. 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 36 Landshut GmbH & Co. KG, Landsberger Straße 439, 81241 München.

Die monatlichen Ausschüttungen werden über folgende Kontoverbindung der Fonds KG abgewickelt:

Münchner Bank eG, München
Konto Nr. 10 73 001
BLZ 701 900 00

5. Prospektausgabestelle

Die ILG Fonds GmbH und die Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (auch Zahlstelle), 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 (Beglaubigung gemäß geltender Vergütungsordnung), Kosten der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Kosten der Übertragung des Gesellschaftsanteils sowie eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung für eine möglicherweise aufgenommene persönliche Anteilsfinanzierung sowie gegebenenfalls Verzugszinsen bei verspäteter Einzahlung (5% p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz) sind vom Kommanditisten selbst zu tragen. Die Höhe dieser weiteren Kosten ist abhängig von individuellen Gegebenheiten des Anlegers (z. B. Höhe der Telefonkosten) bzw. der Höhe der Beteiligungssumme (z. B. Verzugszinsen). Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlage.

Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

Nach der Vermögensanlagen-Verkaufs-Prospekt-Verordnung (VermVerkProspV) sind für die dort aufgeführten Angaben, welche auf das vorliegende Beteiligungsangebot Beteiligungsfonds 36 Landshut 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 30.06.2011. Vollplatzierung liegt vor, wenn das Beteiligungskapital von insgesamt € 42.654.000 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 TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH steht eine jährliche Haf-

tungsvergütung von € 1.000 zu. Die geschäftsführenden Gesellschafter TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Uwe Hauch erhalten für ihre Geschäftsführungstätigkeit nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt.

Den Gründungsgesellschaftern steht eine Beteiligung am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft entsprechend ihres Kapitalanteils zu. Darüber hinaus stehen den Gründungsgesellschaftern innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrages keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und auch keine sonstigen Gesamtbezüge 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 „Mieter- und Flächenaufstellung“, „Mieterdarstellung“, „Finanzierung“, „Rechtliche Grundlagen“ und „Vertragsbeziehungen“ genauer dargestellt sind, abhängig:

- a) Mietverträge der Objekt KG mit den Mietern des Fachmarktzentrums Landshut Park
Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Mietverträge und damit Zahlung der jeweiligen Mietzinse, die in die Prognoserechnung der Fonds KG einfließen.
- b) Darlehensvertrag der Fonds KG mit der Deutsche Genossenschaftsbank-Hypothekenbank, Hamburg, und Darlehensvertrag der Objekt KG mit der Deutsche Genossenschaftsbank – Hypothekenbank, Hamburg
Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Darlehensverträge zur Ablösung der Verbindlichkeiten bei der Objekt KG, Kapitalisierung der Fonds KG und

Sicherstellung der Finanzierung des Erwerbs der Beteiligung an der Objekt KG nebst Erwerbsnebenkosten und Zwischenfinanzierungszinsen.

c) 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, die Auszahlungsvoraussetzungen sowie die vertragsgemäße Rückführung des kurzfristige Darlehen bis zum 30.06.2011 zu erfüllen und alle anderen Aufwendungen des Finanz- und Investitionsplans zu tätigen.

d) Geschäftsbesorgungsverträge der Objekt KG und der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des objektbezogenen Vertrages der Objekt KG, der die professionelle Betreuung des Fachmarktzentrums Landshut Park, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen sicherstellt. Ferner besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des fondsbezogenen Vertrages der Fonds KG, der die ordnungsgemäße Betreuung der Gesellschafter vorsieht.

e) 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, den kurzfristigen Bankkredit vertragsgemäß bis zum 30.06.2011 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.

§ 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 dem Erwerb einer Kommanditbeteiligung an der Objekt KG und der Erbringung einer Kapitalrücklage bestehen keine weiteren 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 Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG nebst Erwerbsnebenkosten, Ausschüttungen bis 31.12.2010, Zwischenfinanzierungszinsen und die Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt. Die Nettoeinnahmen aus der Emission reichen ohne das Kapital der derzeitigen Gesellschafter und die Aufnahme von Fremdkapital nicht aus, die Anlageziele zu erreichen.

Die Nettoeinnahmen der Objekt KG aus der Emission reichen ohne die Aufnahme von Fremdkapital und die Beteiligung der Fonds KG nicht aus, die Anlageziele zu erreichen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist der notarielle Beitrittsvertrag, der einen Beitritt frühestens mit Ablauf des 31.12.2010, 23.59 Uhr vorsieht, beurkundet.

§ 9 Absatz 2 Nr. 2

Herr Uwe Hauch und die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sind mit einer Kapitaleinlage von jeweils € 1.000 an der Fonds KG beteiligt. Den Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern, den Mitgliedern der Geschäftsführung des Emittenten und dem Mittelfreigabekontrollleur stand oder steht 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 Grundbesitzes der Objekt KG wird auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ 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

Neben den im Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ genannten Verträgen hat die Fonds KG am 15.03.2010 einen Vertrag über den Erwerb der Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG abgeschlossen. Darüber hinaus hat der Emittent keine Verträge geschlossen.

§ 9 Absatz 2 Nr. 7

Für das Anlageobjekt besteht kein Bewertungsgutachten.

Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

§ 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:

- a) Garantie der Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG
- b) Finanzierungsvermittlung
- c) Erbringung von Konzeptionsleistungen
- d) Bereitstellung eines Darlehens zur Zwischenfinanzierung der Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG und zur Bezahlung des Kaufpreises des Gesellschaftsanteils an der Objekt KG
- e) Herstellung eines Emissionsprospektes
- f) Geschäftsbesorgung der Fonds KG
- g) Geschäftsbesorgung der Objekt KG

Darüber hinaus werden durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter, die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten und den Mittelfreigabekontrolleur (Treuhänder) keine nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen erbracht.

§ 12 Absatz 1 Nr. 1

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung besteht kein Beirat und kein weiteres Aufsichtsgremium. Ein Beirat kann nach Abschluss der Platzierung gebildet werden.

§ 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.

Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind.

§ 12 Absatz 2 Nr. 2

Der geschäftsführende Kommanditist Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital geben.

§ 12 Absatz 2 Nr. 3

Mitglieder der Geschäftsführung sind nicht für Unter-

nehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

§ 12 Absatz 3

Der Mittelfreigabekontrolleur (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. (S. 80) verwiesen. Der Mittelfreigabekontrolleur ist darüber hinaus anfänglich mit der Prüfung der Jahresabschlüsse des Emittenten und des Anlageobjektes beauftragt. Es gibt keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Mittelfreigabekontrolleurs 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 36 Landshut GmbH & Co. KG

Haftung

Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin TAM 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. TAM 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 Leistungsangebotes, „Anbieter“, Prospektverantwortlicher

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 36 Landshut GmbH & Co. KG
Landsberger Straße 439, 81241 München
Handelsregister: AG München HRA 95110
Persönlich haftende Gesellschafterin:
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Handelsregister: AG München
HRB 68031

Tätigkeit: Die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften, die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten, sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. 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. Mittelfreigabekontrolle

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, die sich als Kommanditistin an einer Beteiligungsgesellschaft beteiligt hat.

Die Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG (Objekt KG) ist Eigentümerin der mit dem Einkaufszentrum Landshut Park bebauten Grundstücke Ludwig-Erhard-Straße 9 in Landshut.

Der Anleger ist 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. USt.

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 Finanzierung des Erwerbs der Vermögensanlage. 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

Nach dem rechtswirksamen Beitritt zur Fondsgesellschaft ist die gezeichnete Kommanditeinlage zusätzlich des Agios in 2 Raten auf das im Abschnitt „Abwicklungshinweise“ genannte Anderkonto zur Zahlung fällig:

Rate 1: 25% zzgl. 5% Agio unverzüglich

Rate 2: 75% zum 30.11.2010.

Sofern der Beitritt nach dem 15.11.2010 erfolgt, sind beide Raten unverzüglich zusammen einzuzahlen.

Bei nicht fristgerechter Zahlung des Beteiligungsbeitrages 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 Fonds KG (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 Beitrittserklärung an die ILG Fonds GmbH als Bevollmächtigte der Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG (Fonds KG) ein Angebot auf Beitritt zur Fonds KG ab. Der Beitritt wird wirksam, wenn die Beteiligungsfonds 36 Landshut 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 bzw. dem Annahmeschreiben verwiesen.

3. Mindestlaufzeit der Verträge

Die Fonds KG ist auf unbestimmte Dauer geschlossen. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist frühestens zum 31.12.2029 zulässig.

4. Risiken bei Finanzdienstleistungen

Bei der Fondsbeteiligung handelt es sich um eine un-

ternehmerische 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 31.12.2029 aus der Fonds KG auszuschneiden. 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 Gesellschaftsvertrages 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. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

D. Hinweis zum Bestehen einer Einlagensicherung

Keine

Gesellschaftsvertrag

§ 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:
Beteiligungsfonds 36 Landshut 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 Landshut GmbH & Co. KG.
2. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft im Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an weiteren Gesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand beteiligen.

§ 3 Gesellschafter

1. Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist:

TAM 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:

SOB 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 € 42.652.000 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 € 42.654.000.

Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Überzeichnung durch neu beitretende Kommanditisten von bis zu 3% 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 Gesellschafters 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 Gesellschafters tritt. Bis zu diesem Zeitpunkt obliegt die Geschäftsführung und Vertretung dem weiteren Gründungskommanditisten nach § 3 Abs. 3.

3. Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt.

4. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält ab 2011 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 Landshut 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. Mitglieder des Beirats können nur Gesellschafter oder durch Gesellschafter vorgeschlagene Dritte sein.

2. Die Amtszeit des Beirates beträgt 3 Jahre. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in welchem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet.

Die Amtszeit des Beirates endet nach Abschluss der Gesellschafterversammlung für das 3. Geschäftsjahr nach Bestellung des Beirats. Die Wiederwahl eines Beiratsmitgliedes ist zulässig.

3. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben. Er ist berechtigt, von der Geschäftsführung Berichte über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen; er ist jedoch nicht berechtigt, den geschäftsführenden Gesellschaftern Weisungen zu erteilen.

Soweit in der Geschäftsordnung nicht oder nicht anders geregelt, sind die Bestimmungen dieses Vertrages auf den Beirat entsprechend anzuwenden. Der Beirat kann aus seiner Mitte einen Vorsitzenden bestimmen, der die Rechte des Beirates nach außen vertritt.

4. Die Gesellschaft kann den Beirat oder einzelne Mitglieder jederzeit abberufen. Dabei sind gleichzeitig eine entsprechende Anzahl von Beiratsmitgliedern für den Rest der Amtsperiode nachzuwählen.

Scheidet ein Beiratsmitglied vor Nachwahl eines anderen Beiratsmitgliedes aus, ist der Beirat auch ohne das ausscheidende Mitglied ordnungsgemäß besetzt.

Die Amtszeit des nachgewählten Beiratsmitgliedes endet mit der regulären Amtszeit des Beirates.

5. Die Beiratsmitglieder haben Anspruch auf Aufwandsentschädigung Diese beträgt bis einschließlich 2015 jährlich € 6.000 insgesamt, also € 2.000 für jedes Beiratsmitglied. Mit dieser Aufwandsentschädigung sind etwaige Reisekosten der Beiratsmitglieder abgegolten. Ab 2016 erhöht sich die Aufwandsentschädigung alle 5 Jahre um 10%.

Gesellschaftsvertrag

§ 8 Finanz- und Investitionsplan per 31.12.2010 (Prognose)

A. Mittelverwendung		T€	T€
1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilie inkl. Nebenkosten			
Beteiligung	34.580,00		
Kaufpreis Gesellschaftsanteil	1.495,04		
Notar	80,92		
Grundbuch	7,00		
			36.162,96
2. Fondsabhängige Kosten			
2.1 Vergütungen			
Konzeption	59,50		
Vermittlung Finanzierung	1.000,00		
Platzierungsgarantie	1.690,00		
Fondsverwaltung – 30.12.2010	23,80		
Beschaffung Gesellschaftskapital	5.118,00		
Prospektherstellung	130,90		
Anderkontenführung	23,80		
			8.046,00
2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage			
Eintragung Handelsregister	48,00		
Sonstiges	75,29		
Bankbearbeitungsgebühr	200,00		
			323,29
3. Sonstiges			
Ausschüttungen Initialphase	156,54		
Zwischenfinanzierung	-2,28		
			154,26
4. Liquiditätsreserve	100,00		
			100,00
Gesamtaufwand			44.786,50
B. Mittelherkunft			
1. Eigenkapital			
Gesellschaftskapital	42.654,00		
Abwicklungsgebühr/Agio	2.132,50		
Gesamtkapital			44.786,50

§ 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 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 Adressänderung 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 Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

6. Bei der Beschlussfassung gewähren je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme.

7. Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen, das von dem geschäftsführenden Gesellschafter zu unterzeichnen und an alle Gesellschafter zu versenden ist. Beschlüsse der Gesellschafter können nur 4 Wochen nach Übersendung des Protokolls angefochten werden; im Einzelfall kann durch Gesellschafterbeschluss in den nach Abs. 3 mit verkürzter Einberufungsfrist einberufenen Gesellschafterversammlungen die Anfechtungsfrist auf 2 Wochen verkürzt werden.

§ 10 Geschäftsjahr, Jahresabschluss

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das Geschäftsjahr 2010 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 Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen und mit einem Testat zu versehen.

4. Die Kommanditisten haben das Recht, die Richtigkeit des Jahresabschlusses und der Einnahmen-Überschussrechnung sowie des Auszugs über ihre Kapitalkonten durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

§ 11 Ergebnisverteilung, Ausschüttung

1. Jeder Gesellschafter partizipiert am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis des jeweils gezeichneten Kapitalanteils zum Gesamtkapital der Gesellschaft.

2. Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung im Jahr 2010, 2011 und 2012 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.

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 20. 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. Hierfür wird vom Übertragenden eine Verwaltungsgebühr von 1% der Kommanditbeteiligung mind. € 100, max. € 250 zzgl. Umsatzsteuer erhoben.

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 31.12.2029 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.

Gesellschaftsvertrag

Neu in die Gesellschaft eintretende Personen erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten. Verbleibt nur noch ein Gesellschafter, so geht auf diesen das Gesellschaftsvermögen einschließlich Schulden mit dem Recht zur Fortführung der Firma unter Ausschluss der Liquidation im Wege der Anwartschaft über.

2. Der ausscheidende Kommanditist oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz.

Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes. Der Verkehrswert der Beteiligung ist von einem deutschen Wirtschaftsprüfer zu ermitteln. Das Auseinandersetzungsguthaben einschließlich etwaiger stiller Reserven berechnet sich nach dem Wert der Gesellschafterbeteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens bzw. zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes der Beteiligung sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzungsgrund nach § 15 a) oder b) erfüllt.

3. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 2,5% p.a. zu verzinsen und in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist 6 Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten 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 Gesellschafter der Gesellschaftergruppe 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 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.

5. 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 11.02.2010

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
(Komplementärin),
vertreten durch den Geschäftsführer Uwe Hauch

Uwe Hauch
(Geschäftsführender Kommanditist)

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
(Kommanditist),
vertreten durch den Geschäftsführer Uwe Hauch

Mittelfreigabekontrolle

Vereinbarung über Mittelfreigabekontrolle

zwischen der

Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Parkstraße 2

86316 Friedberg

– nachfolgend Auftragnehmer genannt –

und der

Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG

Landsberger Str. 439

81241 München

– nachfolgend Fonds KG genannt –

Es wird folgendes vereinbart:

1. Die Zeichnungserklärung der Neugesellschafter (Neukommanditisten) für die Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG sieht vor, dass alle Einzahlungen auf ein noch zu benennendes Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, Nr. 657 324 299 bei der HypoVereinsbank AG, München, BLZ 700 202 70 erfolgen.

2. Freigaben von diesem Konto dürfen vom Auftragnehmer nur gegen folgende Nachweise erfolgen:

Vorlage der Urkunde Nr. 861/2010 vom 15.03.2010 des Notars Dr. Frieder Krauß, München, nebst Genehmigung Urkunde Nr. 159/2010 des Notars Franz Hagemann, Gronau, vom 16.03.2010 (Vertrag über den Erwerb und die Abtretung von Geschäftsanteilen an der ITB Management Landshut B.V. (später firmierend als ILF Landshut Park GmbH) sowie von Kommanditanteilen an der ITB FMZ Landshut-Parc B.V. & Co. KG), wonach die Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG rund 94% der Gesellschaftsanteile an der Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG übernimmt.

Vorlage der Urkunde Nr. 836/2010 vom 15.03.2010 des Notars Dr. Frieder Krauß, München (Bezugsurkunde).

Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG.

d) Vorlage von folgenden Darlehensverträgen:

aa) Darlehensvertrag zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG und der Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG über € 23.500.000.

bb) Darlehensvertrag zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG und der Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG über € 20.000.000.

cc) Darlehensvertrag zwischen der ILG Fonds GmbH und der Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG über € 516.940

e) Beitrittszusagen über € 10.502.000 zzgl. 5% Agio zur Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG

Vorlage der Mietverträge gemäß der in der Anlage als vermietet gekennzeichneten Flächen (Mieterliste; Anlage 3.7 a der Urkunde Nr. 836/2010 des Notars Dr. Frieder Krauß, München)

Vorlage einer Kopie der Baugenehmigungen vom 22.01.2009 und 02.02.2009 bezüglich der Errichtung des Landshut Park an der Ludwig-Erhard-Straße 9 in 84034 Landshut

h) Garantievertrag, mit dem sich die ILG Fonds GmbH, München, verpflichtet, die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 30.06.2011 sicherzustellen.

3. Sollten die oben aufgeführten Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 20.12.2010 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 € 20.000 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 26.04.2010

ppa. Uwe Hauch

für Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG

Friedberg, den 27.04.2010

Georg Diepolder, Wirtschaftsprüfer

für Civis Treuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Glossar

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

Verunreinigungen auf dem Grundstück (wie z. B. Öle, Schwermetalle, Chemikalien etc.)

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 ausgezeichneten 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.

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.

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.

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.

Kaufkraftkennziffer

Von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ermittelte Kennziffer, mit der die Kaufkraft bestimmter Regionen in Bezug auf die Kaufkraft der Bundesrepublik angegeben wird. Ein Wert von 110 bedeutet, dass die Kaufkraft der Region um 10% über der durchschnittlichen Kaufkraft der Bundesrepublik liegt.

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.

Ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft

Diese wird aus der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft abgeleitet. Sie berücksichtigt nur jenes Kaufkraftpotenzial, das im stationären Einzelhandel verausgabt wird. Ausgaben für Versandhandel und ‚e-commerce‘ bleiben unberücksichtigt.

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.

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. bei geschlossenen Immobilienfonds, in deren Eigentum lediglich Immobilien stehen, spricht man dann auch von „Sondervermietungsvermögen“.

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-)

Glossar/Bild- und Kartennachweis

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 Überschüsseinkünfte (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.

Zentralität

Die Zentralität des Einzelhandels beschreibt die Relation von realisiertem Einzelhandelsumsatz zum Nachfragevolumen. Zentralitätsziffern von über 100 deuten per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss aus angrenzenden Einzugsbereichen, Kennziffern unter 100 auf einen Kaufkraftabfluss hin.

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 ILG Handel S. 1

Luftbild Landshut/Landshut Park S. 1, 5, 9, 10, 23/24, 26

Luftbild Fonds-Objekt Plauen S. 7, 21, 57

Luftbild Fonds-Objekt RING-CENTER S. 7, 21

Luftbild Fonds-Objekt InCenter Dachau S. 7, 21

Bild Fonds-Objekt Giesler-Galerie S. 7, 21

Bild Landshut Park S. 8, 30, 31, 34, 35, 37, 40, 41, 45

Karte S. 8, 21, 26, 28

Bild Landshut S. 9, 27, 28, 29

Luftbilder diverser Fonds-Objekte S. 21, 57

Flächennutzungsplan S. 29

Karte Einzugsgebiet S. 30

Mieterlogos S. 32, 40–47

Alle sonstigen Bilder

istockphoto

Andreas Krukemeyer, Boffzen

Stuttgarter Luftbild Elsässer GmbH, Stuttgart

Jürg Püntener Aerial Surveys, Bodenheim

Luftbildverlage Hans Bertram, Memmingerberg

Mario Modelhauer, Modelhauer & Cie.

Immobilien-gesellschaft mbH, Brühl

B.Effective GmbH & Co. KG, Köln

Verwaltungs-Verlag GmbH für staatliche u. kommunale Veröffentlichungen u. Co. Betriebs OHG

Stadt Landshut

Andreas Krukemeyer, Boffzen

Stadt Landshut

BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln

Jeweilige Mietergesellschaft

ILG Fonds GmbH, München



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

www.ilg-fonds.de

Überreicht durch: