



Immobilien-Fonds Nr.

38

Monatliche Auszahlung







Immobilien-Fonds Nr. 38

# Taunus Carré

## Friedrichsdorf/Region Frankfurt a. M.



# Inhalt

	<b>Seite</b>
Erklärung der Prospektverantwortlichen .....	3
Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage .....	4
ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2012 .....	6
Presse über ILG .....	7
Das Angebot im Überblick .....	8
Die Risiken .....	14
Die ILG als Fondsinitiator .....	22
Qualitätsmerkmale von Einzelhandelsflächen .....	23
ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2010 .....	24
Standort im Gebiet Frankfurt-Rhein-Main .....	26
Die Immobilie in Friedrichsdorf .....	30
Mieter- und Flächenaufstellung .....	44
Die Mieter .....	46
Finanz- und Investitionspläne (Prognose) .....	54
Finanzierung .....	56
<b>Prognoserechnungen</b>	
• Prognoserechnung für die Jahre 2013 bis 2032 (konsolidiert) .....	58
• Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2032 .....	62
• Verkauf von Fondsimmobilen der ILG (Beispiele) .....	63
• Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung .....	64
<b>Sensitivitätsanalyse</b> (Abweichungen von Prognosen) .....	66
<b>Steuerliche Grundlagen</b> .....	68
<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	80
<b>Eröffnungsbilanz und Bilanz zum 31.03.2012</b> .....	89
<b>Bilanzen/Gewinn- und Verlustrechnungen 2012, 2013, 2014</b> (Prognose) .....	90
<b>Cash-Flow-Prognose/Planzahlen 2012, 2013, 2014, 2015</b> .....	91
<b>Vertragsbeziehungen</b> .....	92
<b>Angaben zum Emittenten</b> .....	96
<b>Abwicklungshinweise</b> .....	101
<b>Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV</b> .....	102
<b>Verbraucherinformation für den Fernabsatz</b> .....	107
<b>Gesellschaftsvertrag</b> .....	110
<b>Treuhand- und Verwaltungsvertrag</b> .....	116
<b>Mittelfreigabekontrolle</b> .....	121
<b>Glossar</b> .....	123
<b>Bild- und Kartennachweis</b> .....	126
<b>Anlagen:</b> Beitrittserklärung und Verbraucherinformation für den Fernabsatz	

**Die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.**

# Erklärung der Prospektverantwortlichen

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der ILG Fonds Nr. 38 gibt Anlegern die Möglichkeit, sich an einer strategischen Einzelhandelsimmobilie in Friedrichsdorf (Rhein-Main-Gebiet, Hessen) zu beteiligen. Bei der Immobilie handelt es sich um das Einkaufszentrum „Taunus Carré“ im Herzen von Friedrichsdorf bei Frankfurt am Main. Mit einer Beteiligung partizipieren Anleger an dem wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie. Das Angebot richtet sich primär an sachwertorientierte Anleger, die eine langfristige Kapitalanlage in moderne Einzelhandelsimmobilien mit entwicklungsstarken Standorten, 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 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 (Anbieter) mit Sitz in München übernimmt gemäß § 3 Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospektes und erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben im Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Der Verkaufsprospekt wurde aufgestellt am:

München, den 25.05.2012

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 Ausschüttungen

Belaufen sich derzeit auf 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 Einzugs-

gebiet, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung, Infrastruktur.

## Günstige Erwerbskosten

Die Erwerbskosten der Beteiligungsgesellschaft, die Aufschläge und daraus folgend der Abgabepreis, beeinflussen in hohem Maße die Rendite. Die Erwerbskosten sollten ferner durch unabhängige sachverständige Gutachter bestätigt werden.

## 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.



Visualisierung des „Tanus Carré“ (Planungsstand 05/2012)

## Inflationsschutz

Der Anleger bei einem Fonds mit gewerblich genutztem Immobilienbesitz genießt in der Regel durch vertragliche Wertsicherungsklauseln teilweisen Inflationsschutz.

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

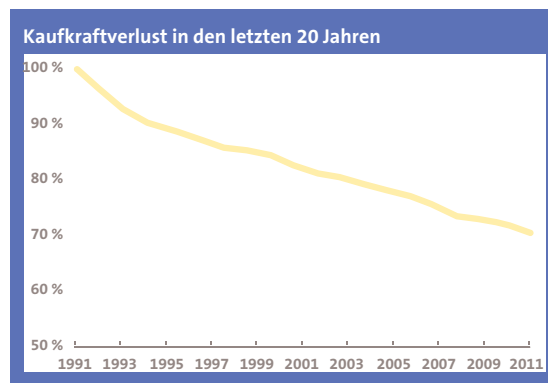
Die Jahresmieten verändern sich entweder aufgrund vertraglicher Regelungen, z. B. bei einer Staffelmiete, bei Indexierung (Anknüpfung an Preisindices) oder durch Marktanpassung.

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



€ 100 im Jahr 1991 entsprachen im Jahr 2011 nur noch einem Kaufkraftwert von € 70

Quelle: I.L.G., auf Datenbasis Statistisches Bundesamt

die Fondsgesellschaft selbst erworben hat, vorausgesetzt, die Festlegung des Ankaufspreises wird nicht durch marktfremde 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.



Luftbild mit Visualisierung des „Taunus Carré“ (Planungsstand 05/2012)

# ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2012

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital in Mio. € inkl. Agio	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme (Ü)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anmerkung
1	Verw./Lagergebäude	München	4,5	0,6	1981	4.925	verkauft <sup>5)</sup>
2	Lager-/Betriebsgebäude	Ulm	8,7	1,6	1982	9.646	verkauft <sup>5)</sup>
3	Betriebs-/Bürogebäude	Herne	5,5	0,9	1983	10.905	verkauft <sup>5)</sup>
4	Zentrallager	Wilhelmshaven	11,2	2,2	1983	17.248	verkauft <sup>5)</sup>
5	Baumarkt	Gifhorn	1,9	0,3	1984	2.450	verkauft <sup>5)</sup>
6	Baumarkt	Nürnberg	3,1	0,5	1984	2.600	verkauft <sup>5)</sup>
7	Fachmarktzentrum <sup>1)</sup>	Langweid	4,0	3,7	1984	5.360	verkauft <sup>5)</sup>
8	Baumarkt	Bocholt	3,1	0,5	1984	3.676	verkauft <sup>5)</sup>
9	Baumarkt	Augsburg	2,3	0,4	1984	4.027	verkauft <sup>5)</sup>
10	Baumarkt	Gersthofen	4,0	0,7	1984	3.800	
11	Baumarkt	Bensheim	2,4	2,2	1984	2.766	verkauft <sup>5)</sup>
12	Zentrallager	Trossingen	15,4	2,9	1985	17.800	verkauft <sup>5)</sup>
13	Supermarkt <sup>1)</sup>	München	2,3	2,2	1987	924	verkauft <sup>5)</sup>
14	SB-Warenhaus	Homburg/Saar	19,2	3,6	1986	13.258	verkauft <sup>5)</sup>
15	SB-Warenhaus	Höchberg	9,0	4,3	1987	9.916	verkauft <sup>5)</sup>
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	
2 <sup>2)</sup>	Nahversorgungszentrum <sup>1)</sup>	Biederitz	3,0	1,5	1992/1993	2.085	
21	Fachmarktzentrum	Köthen	18,7	10,3	1993	12.185	verkauft <sup>5)</sup>
22	Fachmarktzentrum	Stendal	37,5	20,3	1994	24.795	verkauft <sup>5)</sup>
23	Fachmarktzentrum	Plauen	47,7	27,7	1995	29.331	verkauft <sup>5)</sup>
24	Nahversorgungszentrum	Quedlinburg	8,0	4,6	1996	3.870	
25	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	
26	Einkaufszentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	
27	Fachmarktzentrum Verbrauchermarkt	Zittau Görlitz	31,2	17,7	1996 1998	18.458	
28	Einkaufszentrum Erweiterung	Offenbach	85,1 6,9	34,1 4,9	1999 01.02.2012	33.485 5.192	
29	Fachmarktzentrum	Dachau	72,6	40,0	2001	29.307	
30	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
31	Einkaufszentrum Fachmarktzentrum	Brühl Euskirchen	58,8	28,7	2006 2005/2006	28.678	
32	Fachmarktzentrum	Weiterstadt	20,3	10,4	2007/2008	14.710 <sup>3)</sup>	
33	Handelsensemble	Eschwege	11,4	6,6	2008/2009	4.214	
34	Pflegeheim	Geretsried	12,8	5,7	2009	7.796 <sup>4)</sup>	
35	Pflegeheim	Traunstein	9,8	4,8	2010	5.829 <sup>4)</sup>	
36	Einkaufszentrum	Landshut	64,8	44,8	01.01.2011 (Ü)	25.464 <sup>4)</sup>	
37	Einkaufszentrum Einkaufszentrum Fachmarktzentrum	Garmisch-Part. Geislingen Unterschleißheim	87,5	50,0	01.07.2011 (Ü) 01.01.2012 (Ü) 01.08.2011 (Ü)	45.975 <sup>4)</sup>	
38	Einkaufszentrum	Friedrichsdorf	43,9	25,4	01.04.2013 (Ü)	32.177 <sup>4)</sup>	
<b>Gesamt:</b>			<b>863,4</b>	<b>441,8</b>		<b>515.146</b>	

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

<sup>2)</sup> Privatplatzierung

<sup>3)</sup> Inklusive 4.400 m<sup>2</sup> verpachteter Grundstücksflächen

<sup>4)</sup> Bruttogrundfläche (BGF)

<sup>5)</sup> Bezüglich der Ergebnisse siehe Abschnitt „Die ILG als Fondsinitiator“





ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach



ILG Fonds Nr. 29, InCenter Dachau



ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl



ILG Fonds Nr. 36, Landshut Park

## Presse über ILG

„Sehr gute und transparente Leistungsbilanz“

*Euro am Sonntag*

„ILG: Fonds-Boutique für Fachmarktzentren ... kauft höchstselektiv Fachmarktzentren an strategischen Standorten, erzielt für seine Anleger beste Ergebnisse und gilt auch unter Wettbewerbern als höchst seriös“

*Immobilienzeitung*

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

*Financial Times Deutschland*

„Bedeutender Fondsanbieter“

*Capital*

„Weil die ILG ein Höchstmaß an Transparenz zugrunde legt“

*kapital-markt-intern*

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

*Fondsprofessionell.de*

„Urteil der Jury: Gutes Händchen“

*Immobilienwirtschaft*

„Münchner Fonds bringt Anlegern attraktive Renditen“

*Die Welt*

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

*Euro am Sonntag*

„Auf Einzelhandelsobjekte spezialisierte ILG“

*Handelsblatt*

„einen guten Namen mit Einzelhandelsfonds gemacht.“

*FAZ*

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

*fondstelegramm.de*

# Das Angebot im Überblick



Luftbild mit Visualisierung des „Taurus Carré“ in Friedrichsdorf (Planungsstand 05/2012)

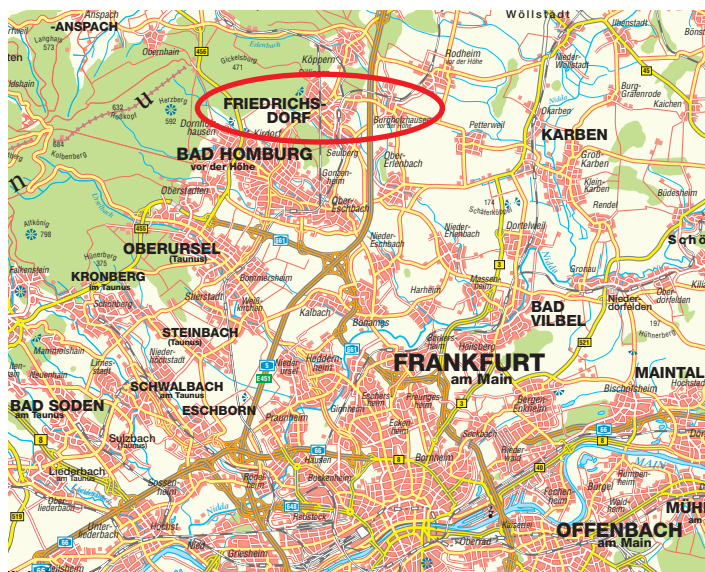
In diesem Kapitel werden lediglich die wesentlichen Inhalte des Beteiligungsangebotes dargestellt. Für eine abschließende Beurteilung ist es erforderlich, sich mit dem gesamten Inhalt des Prospektes vertraut zu machen.

## Das Beteiligungsangebot

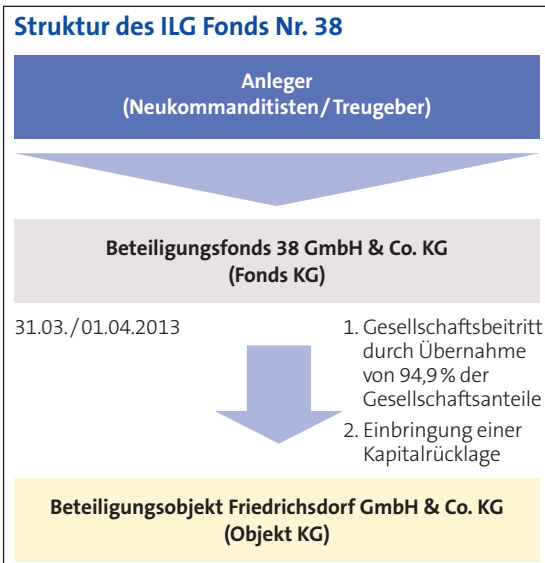
Das Beteiligungsangebot ist eine Kommanditbeteiligung als Kommanditist/Treugeber an der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (Fonds KG, Emittent).

Hiermit sind Stimmrechte sowie die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen, Kontrollrechte, Übertragungsrechte, Informationsrechte und Haftung nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages verbunden.

Die Fonds KG wird Kommanditisten/Treugeber bis zu einer Summe von € 24.220.000 aufnehmen. Zweck der Fonds KG ist die kapitalmäßige Beteiligung als Kommanditistin mit 94,9% der Gesellschaftsanteile



Karte Frankfurt am Main mit Friedrichsdorf  
© Kartografie Verwaltungsverlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 12-05-23





Visualisierung des „Taurus Carré“, Ansicht von der Wilhelmstraße (Planungsstand 05/2012)

und Einbringung einer Kapitalrücklage bei der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG (Anlageobjekt), in deren Eigentum das noch zu errichtende Einkaufszentrum „Taurus Carré“ in 61381 Friedrichsdorf stehen wird.

Mit einer Beteiligung an der Fonds KG investiert der Anleger mittelbar in eine strategische Handelsimmobilie in einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands (Frankfurt-Rhein-Main bzw. Hochtaunuskreis).

### Strategische Handelsimmobilien

Bei strategischen Handelsimmobilien handelt es sich um Immobilien mit besonderem Baurecht. Sie werden sehr selten genehmigt und bieten daher ein hohes Maß an Wertstabilität.

### Zielgruppe

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die sich mit einem Teil ihres Vermögens langfristig mittelbar an einer Einzelhandelsimmobilie mit einer attraktiven prognostizierten Ausschüttung beteiligen möchten. Der Treuhandvertrag sieht in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag eine erstmalige Kündigung der Beteiligung zum 31.12.2032 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.

### Standort in Friedrichsdorf (Hochtaunuskreis/Frankfurt-Rhein-Main)

Friedrichsdorf liegt am Südhang des Taunus und ist nach Bad Homburg und Oberursel die drittgrößte Stadt im Hochtaunuskreis. Die Stadt liegt rd. 20 km nördlich des Zentrums von Frankfurt am Main. Sie verfügt über eine sehr gute Verkehrsverbindung über Schiene und Straße (S-Bahn-Anschluss nach Frankfurt bzw. Autobahnanschluss).

Mit rd. 25.000 Einwohnern ist die Stadt Friedrichsdorf ein attraktives Mittelzentrum im Rhein-Main-Gebiet.

#### Eckdaten des Beteiligungsangebots

<b>Investitionsobjekt</b>	Einkaufszentrum „Taurus Carré“, Neubau, geplante Fertigstellung und Eröffnung 2. Quartal 2013
<b>Standort</b>	Friedrichsdorf, Hochtaunuskreis, Hessen
<b>Magnetmieter (Laufzeit der Mietverträge)</b>	REWE (17 Jahre), Müller, AWG, Schuh/Sport Fink, Deichmann, Takko, s.Oliver, Esprit (jeweils 12 Jahre), expert klein (10 Jahre)
<b>Mietverträge</b>	Indexiert, gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit mindestens 11,9 Jahre
<b>Fläche</b>	ca. 32.100 m <sup>2</sup> BGF (inkl. rd. 14.000 m <sup>2</sup> Parkfläche im UG); rd. 15.300 m <sup>2</sup> Mietfläche
<b>Miete pro Jahr</b>	€ 2.650.000
<b>Gesamtinvestition</b>	€ 43.933.000 (inkl. Agio)
<b>Ausschüttung</b>	6,1% p. a. steigend auf 7,0% p. a. (3,0% p. a. bis zum 31.03.2013)
<b>Ausschüttungsturnus</b>	Monatlich, sofort beginnend
<b>Mindestbeteiligung</b>	€ 10.000 zzgl. 5% Agio
<b>Einkunftsart</b>	Vermietung und Verpachtung, Kapitalvermögen

# Das Angebot im Überblick



Visualisierung des „Taunus Carré“, Innenansicht (Planungsstand 05/2012)

Sie verbindet aufgrund ihrer Lage im lebendigen Frankfurter Umland städtische Lebensqualität mit hohem Wohnwert.

In der historisch gewachsenen Rolle als Wirtschaftsstandort entwickelt sich die Stadt permanent weiter. Friedrichsdorf trägt den Beinamen „Stadt des Zwiebacks“. Aus dem Zwiebackfabrikanten „Emil Pauly“ (und aus seinen Namensbuchstaben) ging im Jahr 1927 der weltgrößte Kindernahrungsmittelhersteller Milupa hervor.

Nicht nur in dieser Tradition, auch in der Moderne ist Friedrichsdorf Standort größerer Unternehmen. In mehreren Gewerbegebieten sind zahlreiche Unternehmen angesiedelt, deren Namen national und international bekannt sind (z. B. Bose, DHL, AxiCorp, Bionic, Logos, Meyer Logistik etc.). Ein Schwerpunkt hat sich bei Unternehmen der Hightech- und Kommunikationsbranche herausgebildet.

Der Hochtaunuskreis erreicht bei unterschiedlichen Landkreisrankings Spitzenplätze. Hessen ist nach einem Focus Money Ranking im Jahr 2011 sogar die Nr. 1 unter den Bundesländern.

Friedrichsdorf hat eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer mit 135,4 (2011). Die Arbeitslosenquote lag im April 2012 im Hochtaunuskreis bei 4,2% (Hessen: 5,8%; Bundesdurchschnitt 7,1%).

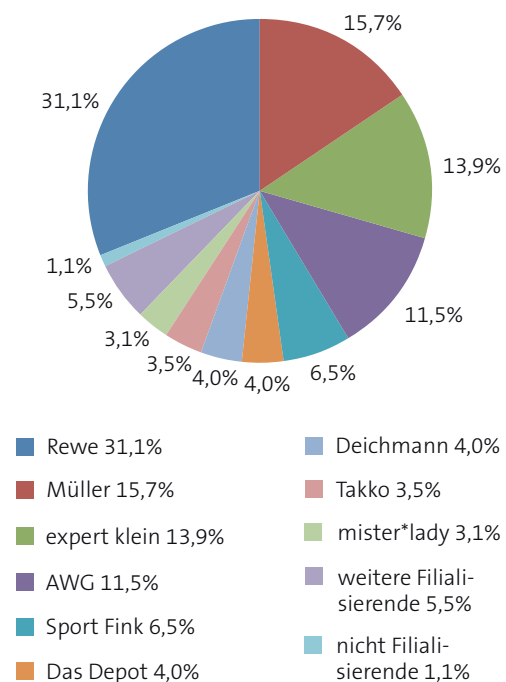
Die Entwicklung der Bevölkerung war im Zeitraum von 2000–2011 leicht positiv (+1,8%). Gemäß einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird bis 2025 von einer relativ konstanten Bevölkerung ausgegangen.

## Investitionsobjekt

Das „Taunus Carré“ befindet sich im Bau und wird voraussichtlich im 2. Quartal 2013 fertiggestellt und eröffnet. Das Einkaufszentrum entsteht auf dem ehemaligen Milupa-Gelände mitten in Friedrichsdorf.

Auf dem 23.778 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein Einkaufszentrum mit einer Bruttogrundfläche von 32.177 m<sup>2</sup>. Hiervon entfällt auf die vermietbare Handelsfläche 15.317 m<sup>2</sup>, auf die sonstige Fläche 3.131 m<sup>2</sup>

### Flächenanteile der feststehenden Mieter





Luftbild mit Visualisierung des „Taurus Carré“ (Planungsstand 05/2012)

und auf die Fläche der Tiefgarage 13.729 m<sup>2</sup>. Magnetmieter sind REWE, Müller Drogerie, expert klein, AWG, Schuh/Sport Fink, Deichmann und Takko. Die nach Mietfläche gewichtete Mietvertragslaufzeit beträgt mindestens 11,9 Jahre.

Die im Untergeschoss vorgesehene Tiefgarage umfasst 400 Stellplätze, die mit einer getrennten, jeweils zweispurigen Zu- und Abfahrt leicht befahren werden kann. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beläuft sich der Vermietungsstand bereits auf rd. 89% der Flächen und rd. 85% der Mieteinnahmen. Für die restliche Fläche hat der Verkäufer eine Erstvermietungsgarantie mit einer Laufzeit von 5 Jahren gegeben, die zusätzlich zu 50% über eine Versicherungs- oder Bankbürgschaft abgesichert wird.

Der Jahresnettoumsatz der Mieter wird vom Standortgutachter GMA anfänglich auf zwischen € 39,7 Mio. und € 43,6 Mio. geschätzt.

### Kaufpreis / Wertgutachten

Die von der Fonds KG erworbene 94,9%ige Beteiligung an der Objekt KG basiert auf einem Ertragswert von € 37.762.500 (14,25-faches der Jahresmiete von € 2.650.000).

Das eingeholte Wertgutachten aus dem November 2011 ermittelt für die Immobilie bei einer damaligen voraussichtlichen Jahresmiete von rund € 2.630.000 einen Ertragswert in Höhe von € 37.900.000. Der so ermittelte Verkehrswert basierte noch auf einer um € 20.000 geringeren Jahresmiete.

### Investition und Finanzierung

Der Gesamtaufwand der Investition beläuft sich auf € 43.933.000. Er wird mit rund 58% Eigenmitteln aus dem Emissionserlös der Kommanditeinlagen der Anleger und 42% Fremdmitteln finanziert. Die Fremdmittel wurden ausschließlich in Euro mit einer Zinsfestschreibung bis zum 31.03.2023 vereinbart. Die Höhe des Darlehens ist für vergleichbare Beteiligungen gering und bewegt sich ausschließlich im erstrangigen Beleihungsrahmen. Es erfolgt eine Tilgung auf rund 35,3% der Gesamtinvestition über den Prognosezeitraum. Der Grundstückswert wird mit rund € 7.718.000 bilanziert (rd. 17,6% der Gesamtinvestition).

### Finanz- und Investitionsplan bis zum 31.03.2013 (Prognose)

Aggregation (Objekt KG und Fonds KG)	T€	%
<b>Investition</b>		
Aufwand für den Erwerb des Grundstücks und die Herstellung des Anlageobjektes einschl. Nebenkosten	37.903	86,3%
Vergütungen	5.014	11,4%
Nebenkosten der Vermögensanlage	558	1,3%
Sonstiges	158	0,4%
Liquiditätsreserve	300	0,7%
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>43.933</b>	<b>100,0%</b>
<b>Finanzierung</b>		
Gesellschaftskapital	24.222	55,1%
Abwicklungsgebühr/Agio	1.211	2,8%
Fremdkapital	18.500	42,1%
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>43.933</b>	<b>100,0%</b>

# Das Angebot im Überblick

## Ausschüttungen

Die Ausschüttung beträgt ab dem 01.04.2013 (nach erfolgtem Beitritt der Fonds KG zur Objekt KG) 6,1% p. a. und wird monatlich ausgezahlt. Innerhalb des Prognosezeitraums steigt die Ausschüttung auf 7,0% p. a. an.

## Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose)

für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5% Agio), persönlicher Steuersatz 30% zzgl. Solidaritätszuschlag 5,5%

Unterstellter Beitritt: 30.09.2012	Kapitaleinzahlungen (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuerzahlung (-) erstattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)
Jahr	€	€	€	€
30.09.2012	-30.000	0	0	-30.000
28.02.2013	-75.000	0	0	-75.000
31.03.2013	563	0	0	563
31.03.2013	-104.438	0	0	<b>-104.438</b>
2013	4.575	850	-269	4.306
2014	6.100	2.528	-800	5.300
2015	6.100	2.573	-814	5.286
2016	6.100	2.585	-818	5.282
2017	6.100	2.619	-829	5.271
2018	6.100	2.689	-851	5.249
2019	6.100	2.737	-866	5.234
2020	6.100	3.018	-955	5.145
2021	6.100	3.226	-1.021	5.079
2022	6.100	3.339	-1.057	5.043
2023	3.000	322	-102	2.898
2024	6.100	1.894	-599	5.501
2025	6.100	-641	203	6.303
2026	6.200	2.367	-749	5.451
2027	6.200	2.456	-777	5.423
2028	6.200	2.684	-850	5.350
2029	6.200	2.814	-891	5.309
2030	6.200	642	-203	5.997
2031	6.500	3.321	-1.051	5.449
2032	7.000	3.585	-1.135	5.865
<b>2013–2032</b>	<b>119.175</b>	<b>45.610</b>	<b>-14.436</b>	<b>104.739</b>
<b>unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2032*</b>	<b>122.020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122.020</b>
<b>= Gesamter Liquiditätszufluss 2013–2032</b>	<b>241.195</b>		<b>-14.436</b>	<b>226.759</b>
- effektiver Kapitaleinsatz per 31.03.2013	-104.438		0	-104.438
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2012–2032</b>	<b>136.757</b>		<b>-14.436</b>	<b>122.321</b>

\* Bei unterstellter Veräußerung zum 13,75-fachen der Jahresmiete 2033 (Szenario A)

### Hinweis:

Auf die erweiterte Tabelle mit den zugehörigen Erläuterungen im Abschnitt „Prognoserechnungen“ (S. 64–65) wird verwiesen, insbesondere auf die Auswirkungen auf die Ergebnisse bei unterschiedlichen erzielten Verkaufspreisen.

Ab dem Monatsersten nach Kapitaleinzahlung bis zum 31.03.2013 erfolgt eine zeitanteilige monatliche Ausschüttung von 3,0% p. a.

## Beteiligungshöhe/Abwicklung

Der Erwerbspreis entspricht der Zeichnungssumme und beträgt mindestens € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag, jeweils zzgl. 5% Agio. Der Anleger schließt als Treugeber mit der WK Immobilien-Treuhand GmbH einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag ab, mit dem er diese beauftragt, für ihn im Innenverhältnis eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG zu begründen und treuhänderisch zu verwalten.

Nach rechtswirksamem Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist die Kapitaleinlage zzgl. 5% Agio in zwei Raten zu leisten. 25% der Kapitaleinlage zzgl. Agio sind sofort, 75% der Kapitaleinlage zum 28.02.2013 fällig. Im Handelsregister wird eine Haftsumme in Höhe von 1% der jeweiligen Beteiligung eingetragen.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 24.220.000. Die Gründungskommanditisten halten 2 Anteile in Höhe von insgesamt € 2.000. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 24.222.000. Somit können maximal 2.422 Kommanditanteile gezeichnet werden. Für den Fall, dass keine Vollplatzierung bis zum 30.09.2013 erfolgt, wird nicht platziertes Gesellschaftskapital vom Anbieter übernommen.

Mögliche Kosten im Zusammenhang mit dem Beitritt zur Gesellschaft (z. B. Notargebühren, sofern der Anleger eine direkte Kommanditbeteiligung wünscht) sind vom Anleger selbst zu tragen. Hinsichtlich der Hinweise zur Zeichnung (Zeichnungs- und Zahlstellen, Einzahlungskonto, weitere Kosten) wird auf den Abschnitt „Abwicklungshinweise“, S. 101, 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 2013 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 vereinnahmten Jahresnettomiete. Die ILG hat in ihrer über 30-jährigen Geschichte Gesamtinvestitionskosten von rund € 860 Mio. mit € 416 Mio. Eigenkapital realisiert. Das Gesellschaftskapital wurde stets plangemäß platziert und es gab keine Rückabwicklungen. Alle Fondsimmobilen werden auch von der ILG verwaltet.

## Sicherheit durch:

### ✓ **Strategische Handelsimmobilie**

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

### ✓ **Integrierte Lage**

Das „Taunus Carré“ in Friedrichsdorf liegt mitten in der Stadt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und wird eine zentrale Bedeutung im städtischen Leben einnehmen.

### ✓ **Solider Standort**

Weit überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft, stabile Bevölkerungssituation und geringe Arbeitslosigkeit zeichnen den Standort aus.

### ✓ **Neubau**

Beim „Taunus Carré“ handelt es sich um einen Neubau.

### ✓ **Langfristige Vollvermietung**

Die nach Miethöhe gewichtete Mietvertragslaufzeit ab Übergabe beträgt mindestens 11,9 Jahre.

### ✓ **Günstiges Finanzierungsverhältnis**

Rund 58% der Investition werden über Eigenkapital, 42% über Fremdkapital finanziert.

### ✓ **Sichere Finanzierung**

Kein Währungsrisiko, da Fremdfinanzierung ausschließlich in Euro vertraglich fixiert wurde. Die Zinsen sind bis zum 31.03.2023 gesichert.

### ✓ **Inflationsschutz**

Die Mietverträge sind indexiert.

### ✓ **Fairer Kaufpreis**

Ein unabhängiges Wertgutachten bestätigt den Kaufpreis.

### ✓ **Angemessene Rücklagen für Instandhaltung und Revitalisierung**

Die Prognoserechnung sieht Beträge von rd. € 1.219.000 für Instandhaltung und rd. € 1.744.000 für Revitalisierung, in Summe rd. € 2.963.000, über die Prognoseperiode vor.

### ✓ **Beschränkte persönliche Haftung**

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme des Treuhandkommanditisten (und damit mittelbar des Anlegers) beträgt 1% seiner Kapitaleinlage. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

### ✓ **Erfahrener Initiator**

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

# 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 inkl. Agio 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 (Einlage inkl. Agio) 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 weitestgehend 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 absoluten Ausschüttungsbeträgen in der Initialphase bis zum 31.03.2013 sind möglich, wenn der unterstellte Platzierungs- und Eigenkapitaleinzahlungsverlauf schneller als kalkuliert eintritt, weil bis zum 28.02.2013 eingezahltes Kapital mit einer Ausschüttung von 3,0% p. a. anteilig bedient wird.

Eine so entstehende Kostenerhöhung müsste, soweit diese nicht durch niedrigere Aufwendungen im Bereich „Sonstiges“ kompensiert wird, 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 die Ausschüttungen an den Anleger aus.

### 1.2 Altlasten

Nach Erklärungen des Altgesellschafters (Verkäufer) ist der Grundbesitz frei von Verunreinigungen, die einer behördlich geforderten Sanierung in Hinblick auf die mietvertraglichen Nutzungen unterliegen bzw. nach den zum Stichtag gültigen Grenzwerten/ Vorschriften zu einer solchen führen könnten. Sollten die Käufer bzw. die Fonds KG als Neugesellschafter wegen solcher Verunreinigungen öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen werden, werden diese Ansprüche durch den Verkäufer erfüllt bzw. werden die Käufer und die Gesellschaft von den notwendigen Kosten der Inanspruchnahme vom Verkäufer sowie dem Garantiegeber freigestellt, es sei denn, dass die Verunreinigungen nach dem Stichtag des Beitritts der Fonds KG zur Objekt KG entstanden sind. Trotz dieser Garantie- und Freistellungserklärungen kann (z. B. bei Insolvenz des Altgesellschafters und des Garanten bzw. bei Ablauf von Garantiefristen) nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden von derzeit nicht bekannten oder nicht ordnungsgemäß entfernten Altlasten (Latenzschäden) auftreten.

Dieses kann zu einer Inanspruchnahme bei der Objektgesellschaft zur Altlastenentsorgung führen. Entstehende Kosten würden zu einer außerplanmäßigen Belastung bei der Objektgesellschaft führen. Diese würden dann die Prognoserechnung belasten und Auswirkungen auf die kumulierte Liquiditätsreserve der Gesellschaft und/oder Ausschüttungen an den Anleger haben.

### 1.3 Vermietung/Mietentwicklung

Es besteht das Risiko, dass die Mietverträge außerordentlich vor Ablauf der Festmietzeiten gekündigt werden. Die Prognoserechnung unterstellt, dass Verträge über die vereinbarte Laufzeit vertragsgemäß abgewickelt werden und 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 von 2% aus den gesamten Mieterlösen berücksichtigt. Dieses kann eventuell nicht ausreichen, neue Mietvertragsabschlüsse zu niedrigeren Mieten und/oder einen längeren Ausfall eines oder mehrerer Mieter zu kompensieren.

Es besteht ferner das Risiko, dass die aus der Bewirtschaftung der Immobilie anfallenden Nebenkosten höher ausfallen als kalkuliert und – soweit sie nicht umlagfähig sind – das wirtschaftliche Ergebnis der Objektgesellschaft und somit auch das der Fonds KG belasten.

Bei der Vermietung besteht generell das Risiko, dass einzelne mietvertragliche Regelungen nicht wirksam oder einzelne Ansprüche nicht durchsetzbar sind. Es besteht dabei z. B. das Risiko, 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 besteht.

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

#### **1.4 Baumängel**

Die Immobilie kann mit Baumängeln behaftet sein, für die eventuell keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfungen und durch die sorgfältige Auswahl der Vertragspartner nicht auszuschließen.

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 Gewährleistungsbürgschaften abgedeckt ist, müssten für die darüber hinausgehenden Aufwendungen die laufend kalkulierten Instandhaltungsaufwendungen herangezogen werden. Wenn diese ebenfalls nicht ausreichen, könnte auch eine Kürzung der Liquiditätsreserve und/oder der Ausschüttungen an den Anleger 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 Kürzungen der Ausschüttungen an den Anleger wären dann die Folge.

#### **1.6 Kostenentwicklung**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Kosten entstehen oder Beiträge neu erhoben oder erhöht werden, die, sofern sie nicht auf die Mieter umgelegt werden können, vom Vermieter bzw. der Fonds KG zu tragen sind. Die Folge eines hierdurch verursachten niedrigeren Liquiditätsüberschusses besteht dann in einer Kürzung der Liquiditätsreserve und/oder der Ausschüttung an den Anleger.

#### **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. Die Reduktion der prognostizierten Ausschüttung an den Anleger wäre die Folge.

#### **1.8 Finanzierung**

Es besteht das Risiko, dass die Anschlussfinanzierung ab dem 01.04.2023 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 an den Anleger entsprechend verringern könnten.

Des Weiteren sieht der langfristige Darlehensvertrag über die Laufzeit die Einhaltung von definierten Wertbemessungsgrundlagen durch die jeweiligen Kreditnehmer vor. Es handelt 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 an festgelegten Terminen durch die zu erwartenden Nettomieteinnahmen (nach Abzug von 10% Bewirtschaftungskosten) gedeckt ist. Die Annuität beträgt € 748.900 p. a. im Zeitraum vom 01.04.2013 bis zum 31.03.2023 und ab dem 01.04.2023 bis zum Prognoseende kalkuliert € 1.202.500 p. a. Demzufolge dürfte die Summe der jährlichen Nettomieteinnahmen nach Abzug von 10% Bewirtschaftungskosten, die anfänglich € 2.385.000 beträgt, in der ersten Periode nicht unter € 973.570 und ab dem 01.04.2023 bis zum Prognoseende nicht unter € 1.563.250 sinken.

Zum anderen darf die Loan-to-Value Ratio (LTV) 60% nicht unterschreiten. Die Bank hat jedoch bereits bei über 55% das Recht, den Zinssatz um 0,1% p. a. zu erhöhen. LTV ist das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des Darlehens zum aktuellen Verkehrswert des Beleihungsobjektes, wenn er von einem unabhängigen Gutachter festgestellt ist. Bei einer Darlehenshöhe von € 18.500.000 darf demzufolge der aktuelle Marktwert nicht unter rd. € 33.636.000 sinken (Wert-

# Die Risiken

gutachten 11/2011 € 37.900.000), da ansonsten der Zinssatz um 0,1% p. a. erhöht wird. Sinkt der Marktwert auf unter € 30.833.000, wodurch eine nachhaltige Verletzung dieser Anforderung gegeben wäre, 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 an den Anleger.

Eine vorzeitige Rückführung eines oder mehrerer Darlehen kann 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 Auswirkung auf den erzielbaren Kaufpreis. Dies kann zu einem teilweisen oder auch vollständigen Verlust der Kapitalanlage inkl. Agio führen.

## 1.9 Zinseinnahmen

Die Verzinsung aus der Anlage unterjähriger liquider Mittel wurde in der Prognoserechnung mit unterschiedlichen Zinssätzen angenommen. Die tatsächlich erzielbaren Zinseinnahmen könnten mit Auswirkung auf die Liquiditätsreserve und/oder die Ausschüttungen an den Anleger geringer ausfallen.

## 1.10 Mittelfreigabekontrolle

Die Mittelfreigabekontrolle ist sowohl inhaltlich als auch zeitlich beschränkt. Die Mittelfreigabekontrolle erstreckt sich nicht auf die der Fonds KG vor oder nach Schließung zufließenden Erträge und Fremdmittel. Der Mittelfreigabekontrolleur überprüft nicht die Angemessenheit der 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 Vereinbarung nicht verpflichtet, sicherzustellen, dass die im Verkaufsprospekte dargestellte prozentuale Mittelverwendung für die Immobilie und die fondsabhängigen Kosten sowie die absolute Höhe der nicht vertraglich fixierten Kosten eingehalten werden. 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. Sie führen gegebenenfalls zu einer Nachfinanzierung durch Aufnahme weiterer Darlehensmittel und/oder Eigenkapital, wodurch negative Auswirkungen auf die Ausschüttungshöhe an den Anleger entstehen.

## 1.11 Verwaltung

Die Qualität der Betreuung der Immobilie, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen und somit die Erreichung der prognostizierten Ergebnisse, hängt wesentlich von der Qualifikation und dem Engagement der mit der Verwaltung des Objektes betrauten Unternehmen ab. Es besteht die Möglichkeit, dass mit der Verwaltung beauftragte Unternehmen während der Vertragslaufzeit insolvent werden und deshalb ihre Verwaltungs- und Dienstleistungsverträge nicht mehr erfüllen können oder qualifiziertes Personal (z. B. Center Manager) verlieren. Beides hätte negative Auswirkungen auf die jeweilige Leistung. Es besteht das Risiko, dass kein gleichwertiger Ersatz beschafft werden kann.

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. Diese Risiken können Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und/oder die Ausschüttungen an den Anleger haben.

## 1.12 Steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebotes beruht auf der gegenwärtigen Rechtslage oder Interpretation geplanter Änderungen. Die Berechnung der Entwicklung der Beteiligung wurde auf der Grundlage der geltenden Steuergesetze durchgeführt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die derzeit geltenden Steuergesetze und -richtlinien, Verwaltungserlasse und Finanzrechtsprechung sich während der Beteiligungsdauer (durchaus auch rückwirkend zum Ende eines Jahres auf den Beginn des Jahres) nachteilig verändern, z. B. wäre die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auch außerhalb der bisherigen Spekulationsfristen denkbar. Dies würde das wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers erheblich schmälern.

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 der Anleger.

Bei einer auch nur teilweisen Fremdfinanzierung der Kommanditeinlage des Gesellschafters besteht die Gefahr, dass ein steuerlicher Totalüberschuss auf Ebene des Gesellschafters nicht erzielt werden kann. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Finanzverwaltung die Kommanditbeteiligung an der Fonds KG als Liebhaberei qualifiziert, mit der Folge, dass steuerlich geltend gemachte Werbungskostenüberschüsse nachversteuert und die daraus resultierenden Steuernachzahlungen gegebenenfalls verzinst werden müssen.

Eine Gefährdung der Überschusserzielungsabsicht mangels Vorliegen eines Totalüberschusses kann auch eintreten, sofern der Gesellschafter seine Beteiligung im nahen zeitlichen Abstand zum Beitritt veräußert oder verschenkt. Auch in diesem Fall könnte sich ein nachträglicher und rückwirkender Verlust 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 oder Beteiligung durch den Anleger 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 Objektgesellschaft 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 Prospekt Darstellungen und Berechnungen sämtliche Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien einkommensteuerpflichtig wären und die Fonds KG und somit wirtschaftlich mittelbar der Anleger abhängig von ihrem steuerlichen Ergebnis Gewerbesteuer zu entrichten hätte.

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

Sollte der seinerzeitige Erwerb der Grundstücke bzw. der Immobilie durch die Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Pflichten in die Rechtsstellung 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 Steuerschulden gemäß § 75 AO. Danach haftet der Erwerber eines Betriebes unter bestimmten Voraussetzungen für die Steuern des Verkäufers.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft sind und bleiben die Altgesellschafter mit über 5 % am Vermögen der Objektgesellschaft beteiligt. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung oder die Steuerrechtsprechung eine andere Auffassung über die Vermögensbeteiligung vertritt. Sollte sich dieser Anteil am Vermögen innerhalb von 5 Jahren auf 5 % oder darunter verringern, könnte Grunderwerbsteuer in Höhe von bis zu € 1.322.000 (bei einem Grunderwerbsteuersatz von 3,5 %) ausgelöst werden. Der Gesellschaftsvertrag sieht ein Übertragungsverbot dieser Anteile innerhalb von 5 Jahren vor.

Die Höhe und der zwischenzeitliche Anfall des steuerlichen Ergebnisses 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 Auswirkungen, als in diesem Prospekt beschrieben. Es würde insbesondere eine Einkommen- und Gewerbesteuerpflicht auf Veräußerungsgewinne bestehen.

Bei der Übertragung einer Treuhandbeteiligung im Wege der Schenkung oder im Todesfall ist Gegenstand der Schenkung ein Sachleistungsanspruch. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bewertung zu höheren erbschafts- und schenkungssteuerlichen Werten führt als eine direkte Kommanditbeteiligung.

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.

# Die Risiken

Die vorbeschriebenen unterschiedlichen Risiken können die vorgesehenen steuerlichen Ergebnisse verändern mit der Folge, dass unvorhergesehene Steuerzahlungen entstehen, die das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers verschlechtern.

## 1.13 Regulierungsrisiko

Der Gesetzgeber plant für geschlossene Fonds – teilweise in Anlehnung an mehr oder minder vergleichbare Kapitalmarktprodukte – eine Reihe von Regulierungsmaßnahmen im Rahmen der EU-Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM), die zusätzliche Prüfungen und Berichtspflichten hervorrufen können. Die EU-Richtlinie ist bis Juli 2013 in nationales Recht umzusetzen. Der Umfang und die Kosten der Maßnahmen sind schwer abschätzbar. Sie wurden mit € 21.000 p. a. (indexiert) angesetzt.

Es besteht das Risiko, dass die hierfür kalkulierten Kosten nicht ausreichen. Die Folge wäre eine Kürzung der Liquiditätsreserve und/oder der Ausschüttungen an den Anleger.

Sofern Regulierungsaufgaben nicht erfüllt werden können, könnte dies zu einem anlagegefährdenden Risiko werden.

## 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 inkl. Agio führen können.

### 2.1 Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko

Der mit dem Anbieter abgeschlossene Platzierungsvertrag sieht nicht nur vor, dass das Gesellschaftskapital der Fonds KG bis zum 30.09.2013 vollständig platziert wird, sondern auch, dass die Platzierung und Einzahlung des Gesellschaftskapitals zum 31.03.2013 einen Mindestbetrag erreicht haben muss, um hiermit eine vertraglich vereinbarte Kapitaleinzahlungsverpflichtung abzudecken.

Voraussichtlich am 31.03.2013 ist die Kaufpreisfälligkeit für das Einkaufszentrum „Taunus Carré“ gegeben. Der Kaufpreis für 94,9% der Gesellschaftsanteile in Höhe von € 37.680.712 wird über Kreditmittel in Höhe von € 32.700.000 und mit Gesellschaftskapital in Höhe von € 4.980.712 geleistet. Des Weiteren sind am 01.04.2013 Bankbearbeitungsgebühren in Höhe von € 211.000 zur Zahlung fällig, die ebenfalls mit Gesellschaftereinlagen abgedeckt werden sollen. Somit summiert sich der Gesamtbetrag, der am 31.03./01.04.2013 aus Gesellschaftskapital bezahlt werden soll, auf € 5.191.712.

Soweit dieses Ergebnis nicht erreicht wird, ist der Anbieter sowohl aus dem Platzierungsvertrag verpflichtet, den fehlenden Betrag zur Erfüllung

der vertraglichen Voraussetzungen zur Verfügung zu stellen als auch aus dem Darlehensvertrag, den er in diesem Zusammenhang mit der Fonds KG abgeschlossen hat.

Wenn zu dem vorbeschriebenen Termin die Zahlungsmittel nicht vorhanden sind, weil nicht ausreichend Gesellschaftskapital platziert und einbezahlt wurde oder ersatzweise die vom Anbieter abgegebene Platzierungsgarantie nicht oder nur teilweise erfüllt wird bzw. der Anbieter seine Darlehenszusage nicht oder nur teilweise einhält, besteht das Risiko, dass der Kaufvertrag nicht wie vorgesehen abgewickelt werden kann, wodurch die Fonds KG nicht den indirekten Zugriff auf die Immobilie erhält. Die Darlehen werden nicht valuiert, dennoch entstehen Kosten, z. B. Bankbearbeitungsgebühren, die, wenn sie nicht mehr vom Anbieter ausgeglichen werden können, das eingezahlte Kapital mindern.

Die vorbeschriebenen Bankdarlehen über insgesamt € 32.700.000 teilen sich auf in ein kurz- und in ein langfristiges Darlehen. Das kurzfristige Darlehen beläuft sich auf € 14.200.000 und wird plangemäß über Gesellschaftskapital der Fonds KG sukzessive zurückgeführt. Wenn die vom Anbieter abgegebene Platzierungsgarantie nicht oder nur teilweise erfüllt wird, besteht das Risiko, dass die Rückzahlung des Bankdarlehens zur teilweisen Vorfinanzierung der Gesellschaftereinlagen nicht vertragsgemäß erfolgt. In diesem Fall müssen mit der Bank Verhandlungen über eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraums aufgenommen werden. Auch eine Umschuldung durch Erhöhung des langfristigen Darlehens 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 der Immobilie betreiben, könnte eine Rückzahlung der geleisteten Einlagen in voller Höhe dann nicht mehr erfolgen, wenn hierüber bereits zur Bestreitung von Investitionsaufwendungen verfügt wurde; ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Beteiligung inkl. Agio wäre die Folge.

### 2.2 Objekterrichtung

Die Fälligkeitsvoraussetzungen zur Zahlung des Kaufpreises zum 31.03.2013 setzen unter anderem voraus, dass das Objekt fertiggestellt ist und keine wesentlichen Mängel mehr bestehen.

Sollten diese Fälligkeitsvoraussetzungen nach Ansicht einer Vertragspartei voraussichtlich nicht zum 31.03.2013 eintreten, sind die Parteien verpflichtet, etwaige Mängel oder Restarbeiten sowie damit im Zusammenhang stehende Vermögensnachteile einvernehmlich zu bewerten oder bei Uneinigkeit durch

Einschaltung eines durch die IHK Frankfurt/Main zu benennenden Gutachters für beide Seiten bindend bewerten zu lassen. Mit Feststellung des Bewertungsbetrages werden die Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt. In Höhe des Bewertungsbetrages ist die Fonds KG berechtigt, einen Einbehalt vom Kaufpreis vorzunehmen. Der Verkäufer ist berechtigt, den Einbehalt durch Stellung einer Bürgschaft, einer Versicherung oder Bank gemäß einem vereinbarten Muster abzulösen.

Eine weitere Voraussetzung der Kaufpreisfälligkeit ist, dass die jeweiligen Mietgegenstände von den Mietern übernommen sein müssen. Falls es hierbei zu Verzögerungen kommt, besteht die vertragliche Regelung, dass der Käufer auf die Vorlage dieser Fälligkeitsvoraussetzung verzichten kann, um den Eintritt der Fonds KG in die Objekt KG zum vorgesehenen Zeitpunkt 31.03.2013 zu ermöglichen. Hierfür ist die Zustimmung der refinanzierenden Bank einzuholen.

Der Wert der hieraus abgeleiteten, noch nicht erbrachten Leistung wird am 15.02.2013 in einer modifizierten Planbilanz durch eine entsprechende Rückstellung dotiert, wodurch sich zum Fälligkeitstermin ein niedrigerer zu zahlender Kaufpreis ergibt. Der Einbehalt ist dann zur Auszahlung fällig, wenn die Voraussetzungen gegeben sind oder alternativ, wenn der Verkäufer eine entsprechend hohe Bankbürgschaft zur Verfügung stellt.

Ein Bauerrichtungsrisiko besteht bei dieser Konstellation dann, wenn der Generalunternehmer und der Verkäufer und der Bürge den Verpflichtungen zur Fertigstellung des Objektes bzw. zur Beseitigung von Mängel nicht mehr nachkommen können und gleichzeitig der einbehaltene Kaufpreis bzw. alternativ die gleichhohe Bürgschaft nicht ausreichen, um die Fertigstellung und/oder Mängelbeseitigung abzudecken. Je nach Umfang einer so entstehenden Finanzierungslücke könnte hierdurch ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Beteiligung inkl. Agio die Folge sein.

Ebenso könnten die in Ziff. 1.1, 1.2, 1.4 und 1.5 im Zusammenhang mit der Objekterrichtung erwähnten Risiken sowie das in Ziff. 1.8 erwähnte Finanzierungsrisiko und das in Ziff. 1.13 erwähnte Regulierungsrisiko ebenfalls anlagegefährdende Risiken sein und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio 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, die Mietverträge über die vorgesehenen Laufzeiten bestehen bleiben 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 Neuvermietungen schlechtere Ergebnisse erzielt werden oder Leerstand und/oder Aufwendungen entstehen, die durch bestehende Konkurrenzschutzklauseln, Sortimentsbeschränkungen oder Sonderkündigungsrechte in Mietverträgen bedingt sind, kann es im Vergleich zur Prognoserechnung zu geringeren Mieteinnahmen kommen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war das noch fertigzustellende Einkaufszentrum zu rd. 11% der Fläche noch nicht vermietet. Hierfür hat der Altgesellschafter eine Erstvermietungsgarantie mit einer Laufzeit von 5 Jahren abgegeben. 50% der Gesamtgarantiesumme können beim Kaufpreis in Abzug gebracht werden. Sollte dieses aufgrund der Ablösung von Verbindlichkeiten nicht möglich sein, ist der Verkäufer verpflichtet, über diesen Betrag eine Bürgschaft in gleicher Höhe zu stellen. Der nicht über eine Bürgschaft abgesicherte Betrag könnte bei einer Inanspruchnahme dieser Erstvermietungsgarantie ganz oder teilweise uneinbringlich sein, wenn der Garant und auch der Bürge nicht mehr in der Lage sind, ihre Verpflichtung aus dieser Erstvermietungsgarantie zu erfüllen. Gleiche Auswirkungen entstehen auch dann, wenn die Erstvermietungsgarantie über 5 Jahre zwar erfüllt wird, aber im Anschluss daran keine Mieterträge im Umfang der Prognoseannahme erzielt werden können.

Ähnlich verhält es sich, wenn von den bereits abgeschlossenen Mietverträgen zum Zeitpunkt der Übergabe bzw. der Eröffnung des „Taurus Carré“ welche weggefallen sein sollten, sei es durch Insolvenz des Mieters oder durch ein ausgeübtes Rücktrittsrecht des Mieters aufgrund verspäteter Übergabe des Mietgegenstandes (z. B. durch Bauzeitverzögerungen hervorgerufen). Zwar ist der Verkäufer bzw. der Bürge im Rahmen der abgegebenen Mietvertragsbestandsgarantie des Beitrittsvertrages verpflichtet, vergleichbare Mieter mit entsprechenden Mietvertragsinhalten zur Verfügung zu stellen und gegebenenfalls den hierdurch entstehenden Schaden auszugleichen, dennoch ist nicht auszuschließen, dass zu dem vorbezeichneten Termin Bestandsmietverträge weggefallen sind und es nicht gelingt, neue Verträge mit vergleichbaren Konditionen abzuschließen und der Verkäufer bzw. der Bürge nicht oder nicht mehr in der Lage sind, den hierdurch entstehenden Schaden auszugleichen.

Wenn so oder andere auftretende Mietausfälle/Mindermieteinnahmen das kalkulierte Mietausfallwagnis übersteigen, führt dieser Umstand zu einer Kürzung der Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttung an den

# Die Risiken

Anleger. 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 an den Anleger 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 inkl. Agio 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. Dieses hängt insbesondere davon ab, welche Entwicklungen der Standort, das dazugehörige Einzugsgebiet, die Kaufkraft, die Konkurrenzsituation und die Mieterqualität zukünftig nehmen. Der Wert 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, Konjunktureinflüssen, Konsumverhalten (z. B. Auswirkungen durch den Internethandel), 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 inkl. Agio führen.

## 2.5 Vertragsabwicklungen

Die Fonds KG und die Objektgesellschaft 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 dies negative Folgen auf die Entwicklung der Beteiligung haben und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

Von besonderer Bedeutung ist die Bonität der Vertragspartner. Sollte sich diese im Zeitablauf verschlechtern oder sollte der eine oder andere Vertragspartner aus-

fallen oder seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen, kann das negative Auswirkungen auf die Beteiligung haben und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

## 2.6 Versicherungsrisiken

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

## 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 inkl. Agio 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 1 % der Einlage beschränkt.

Für den Fall, dass die Hafteinlage infolge von Auszahlungen (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen, Abfindungen bei Ausscheiden) oder Berücksichtigung negativer Einflüsse an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt die Haftung bis zur Höhe der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf.

Anleger, die sich als Direktkommanditisten (nicht über den Treuhänder) beteiligen, haften für die in der Zeit zwischen ihrem Eintritt und ihrer Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG persönlich und unbeschränkt mit ihrem 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 be-

gründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft noch bis zu 5 Jahre nach Eintragung ihres Ausscheidens im Handelsregister gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft.

Anleger, die sich über den Treuhänder an der Fondsgesellschaft beteiligen, haften den Gläubigern gegenüber nicht als Kommanditisten. Sie müssen jedoch den Treuhänder von dessen Haftung als Kommanditist, anteilig für die vom Treuhänder für den einzelnen Anleger gehaltenen Beteiligung, freistellen. Wirtschaftlich ist damit ab dem Zeitpunkt der Eintragung ins Handelsregister der über den Treuhänder beteiligte Anleger dem als Direktkommanditisten beteiligten Anleger bezüglich der Haftung gleichgestellt.

Im Insolvenzfall der Fonds KG kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger bereits erhaltene Ausschüttungen zurückgewähren muss, soweit diese nicht aus einem handelsrechtlichen Bilanzgewinn ausgeschüttet wurden (Kapitalrückzahlungen).

## 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 31.12.2032 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 vorgesehenen, nicht wertbildenden Faktoren (z. B. Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals) erst durch einen entsprechenden Wertzuwachs der Immobilien bzw. der Beteiligung kompensiert werden müssen, bevor ein die Anschaffungskosten übersteigender Verkaufserlös einen Liquiditätsüberschuss entstehen lässt. Es besteht daher das Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlustes der Beteiligung inkl. Agio.

## 2.10 Finanzierung

Wenn das Fremdkapital nicht bedient werden kann, ist der Fremdkapitalgeber berechtigt, die Fondsimmobilität zu verwerten. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

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

## 2.11 Insolvenzrisiko Treuhandkommanditist

Im Fall der Insolvenz des Treuhandkommanditisten besteht das Risiko, dass keine bevorrechtigte Aus- oder

Absonderungsmöglichkeit zugunsten der Treugeber besteht, denen dann u.U. nur einfache nachrangige Insolvenzforderungen zustehen. Ursache der Insolvenz kann auch die nur anteilige Freistellung durch den einzelnen Treugeber sein. Erfüllen nicht alle Treugeber den Freistellungsanspruch, so kann hierin die Insolvenz des Treuhandkommanditisten begründet sein. Eine Insolvenz des Treuhandkommanditisten kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

## 3. Anlegergefährdende Risiken

Anlegergefährdende Risiken sind Risiken, die nicht nur zu einem Verlust der gesamten Beteiligung inkl. Agio 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.

### 3.2 Steuerzahlungen

Unter bestimmten Umständen wäre zudem denkbar, dass der Anleger eventuell durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen aus anderen Mitteln leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung in dieser Höhe Ausschüttungen oder sonstige Rückflüsse an den Anleger stattfinden. Dies könnte dann der Fall sein, wenn Liquiditätsüberschüsse nicht an die Anleger ausgeschüttet, sondern der Liquiditätsreserve zugeführt werden.

### 3.3 Nachschussverpflichtungen

Gemäß § 4 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages sind Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Fonds KG auf über die vereinbarte Pflichteinlage hinausgehende Einlageleistungen, ausgeschlossen. Die Anleger können jedoch faktisch zur wirtschaftlichen Erhaltung der Grundlagen ihrer Beteiligung aufgrund einer notwendigen Sanierung gezwungen sein, trotz des vertraglichen Ausschlusses Nachschüsse in die Fonds KG aufzubringen, die ebenfalls verloren gehen können.

Die zuvor unter 2.8, 3.1 und 3.2 aufgeführten Risiken können über die Beteiligung hinaus zu Vermögensverlusten des Anlegers führen. Dies kann als **maximales Risiko** zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

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

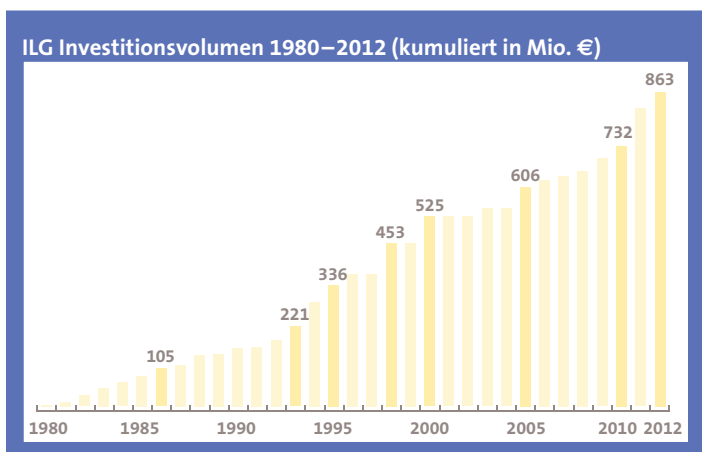
# Die ILG als Fondsiniciator

## ILG seit über 30 Jahren erfolgreicher Fondsiniciator

Die ILG Fonds GmbH hat ihre Geschäftstätigkeit 1980 aufgenommen und hat seitdem 37 Publikumsfonds erfolgreich aufgelegt und platziert. Die ILG blickt damit auf eine über 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 rd. € 860 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, insbesondere bei Handels- und Pflegeimmobilien, 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 € 416 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 8.000 Anleger mit über € 416 Mio. Eigenkapital beteiligt. Hierbei haben sich in vielen Fällen Anleger mehrfach beteiligt. Die ILG hat bei den letzten aufgelegten Fonds ein Platzierungsergebnis von durchschnittlich rd. € 5 Mio. pro Monat erreicht.

## Erfahrener Partner im Asset Management – Vermietungsstand rund 98 %

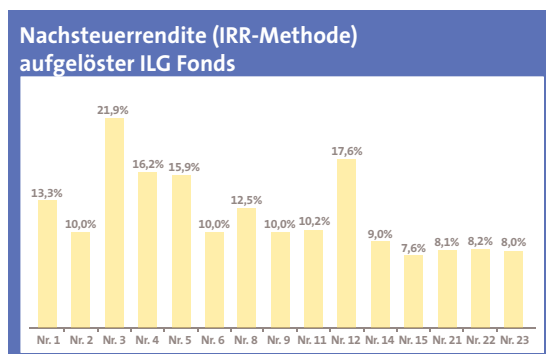
Die Verwaltung der Fondsimmobilen gehört zum Kerngeschäft der ILG. Engagierte, sorgfältige Verwaltung und straffe Kostenkontrolle sind die Grundlage für Wertbeständigkeit und Vermögensmehrung. Die Fläche der von ILG Fonds erworbenen Objekte beläuft sich auf über 514.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund von Verkäufen verwaltet die ILG aktuell rund 300.000 m<sup>2</sup>. Die Ergebnisse der Auswahl und Verwaltung der Immobilien spiegeln sich in den Leistungsdaten der ILG wider – unter anderem weisen diese einen Vermietungsstand per 31.12.2011 von rund 98 % auf.

## Alle strategischen Kernaktivitäten unter einem Dach

Mit rund 35 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.

## Positive Nachsteuerrenditen für die Anleger

Die bisher aufgelösten Fonds weisen durchwegs positive Nachsteuerrenditen für unsere Anleger aus. Hierin fließen neben den geleisteten Ausschüttungen auch die Verkaufserlöse mit ein. Rund € 100 Millionen Verkaufserlöse haben die Anleger der bereits aufgelösten Immobilienfonds der ILG seit 1986 zurückgehalten. Dies entspricht mehr als 115 % des investierten Eigenkapitals.



Anmerkung: Durchschnittliche Laufzeit rund 15 Jahre, Betrachtung mit Spitzensteuersatz ohne Kirchensteuer



# Qualitätsmerkmale von Einzelhandelsflächen



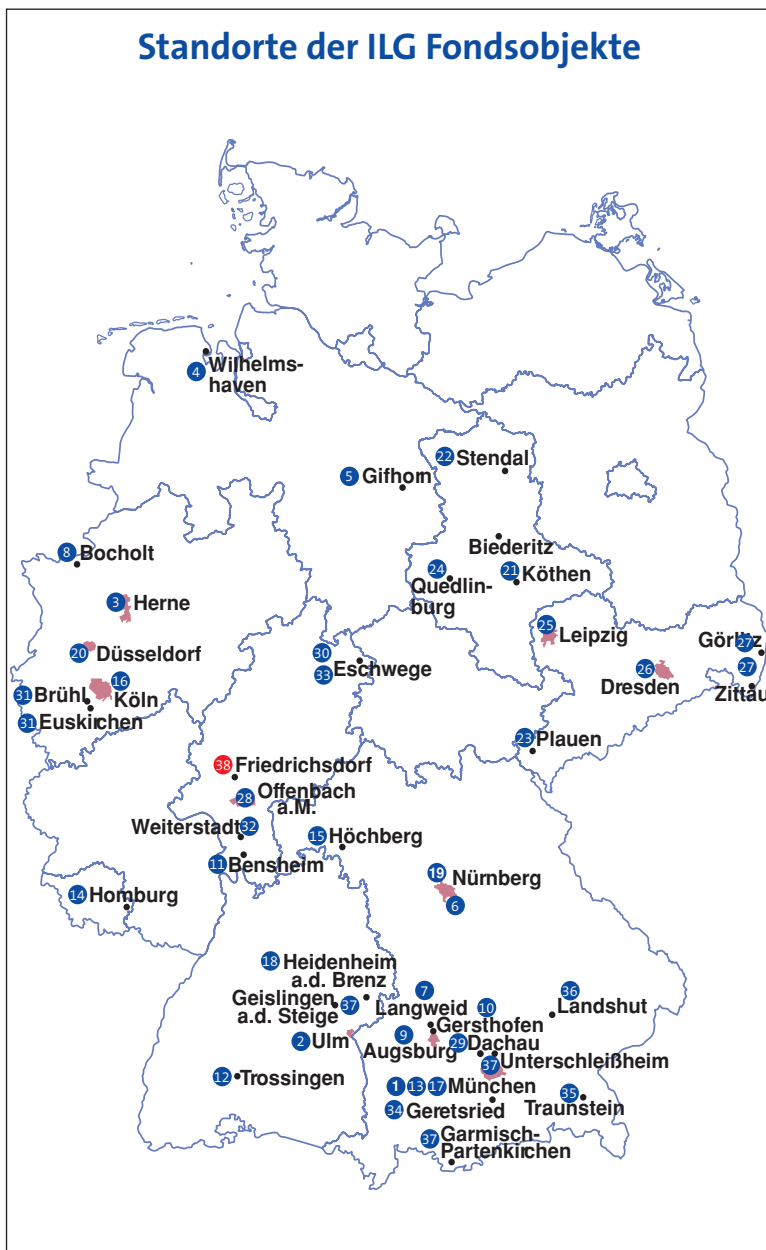
15 ILG Fonds Nr. 15, SB-Warenhaus Höchberg (verkauft 2006)



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



28 ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach



© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 12-05-23



31 ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl



36 ILG Fonds Nr. 36, Landshut Park



37 ILG Fonds Nr. 37, GEP Garmisch-Partenkirchen

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

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

- **Hohe Investitionen der Mieter:** Einzelhandelsmieter tätigen sehr häufig hohe Eigeninvestitionen in die Mietfläche und kümmern sich überdurchschnittlich intensiv um den Mietgegenstand.

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

- **Gute Mieterbonität:** Die führenden filialisierenden Einzelhandelsunternehmen überzeugen in der Regel durch gute Bonität. Ihre Ratings sind häufig sehr gut.

- **Gute Bewertbarkeit des Standorts:** Die Qualität von Einzelhandelsstandorten ist gut bewertbar. Die Methoden des Einzelhandels zur Standortuntersuchung, -beurteilung und -entscheidung liegen in ihrer wissenschaftlichen Absicherung deutlich über den Methoden zur Bürostandortbewertung.

- **Stabile Investitionsmöglichkeiten außerhalb teurer Metropolen:** Einzelhandel findet beim Kunden statt. Bei Einzelhandelsobjekten können daher hervorragende Anlage- und Renditeperspektiven nicht nur in Metropolen, sondern insbesondere auch in Mittel- und Kleinstädten gesichert werden.

# ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2010

Fonds Nr.	Nutzungsart/Standort	Betrachtungszeitraum von bis	Vermietungsstand 31.12.2011	Ausschüttungen		
				Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€
<b>I Handelsflächen – alte Bundesländer</b>						
5	Baumarkt, Gifhorn	1984–1992	verkauft	127	127	0
6	Baumarkt, Nürnberg	1984–2002	verkauft	673	673	0
8	Baumarkt, Bocholt	1984–1997	verkauft	383	383	0
9	Baumarkt, Königsbrunn	1984–2004	verkauft	683	683	0
10	Baumarkt, Gersthofen	1984–2010	100 %	1.728	1.728	0
11	Baumarkt, Bensheim	1984–1999	verkauft	423	423	0
14	SB-Warenhaus, Homburg	1986–2005	verkauft	4.926	4.926	0
15	SB-Warenhaus, Höchberg	1988–2007	verkauft	5.326	5.326	0
18	Fachmarktzentrum, Heidenheim	1990–2010	89 %	11.985	11.743	-242
28	Fachmarktzentrum, Offenbach	1999–2010	100 %	23.184	22.838	-346
29	Fachmarktzentrum, Dachau	2000–2010	100 %	19.497	18.842	-655
30	Fachmarktzentrum, Eschwege	2004–2010	100 %	3.940	4.064	124
31	SB-Warenhaus/Fachmarktzentrum, Brühl/Euskirchen	2006–2010	99 %	7.257	7.516	259
32	Fachmarktzentrum, Weiterstadt	2006–2010	100 %	1.478	1.420	-58
33	Stadt-Galerie, Eschwege	2008–2010	100 %	638	691	53
<b>Gesamt I</b>			<b>98 %</b>	<b>82.248</b>	<b>81.383</b>	<b>-865</b>
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-1,1 %</i>
<b>II Handelsflächen – neue Bundesländer</b>						
21	Fachmarktzentrum, Köthen	1993–2006	verkauft	7.509	7.571	62
22	Fachmarktzentrum, Stendal	1994–2006	verkauft	14.651	14.651	0
23	Fachmarktzentrum, Plauen	1995–2006	verkauft	19.403	19.405	53
24	Nahversorgungszentr., Quedlinburg	1996–2010	100 %	3.653	2.798	-855
25	Stadtteilzentrum, Leipzig	1996–2010	98 %	9.644	5.081	-4.563
26	Einkaufszentrum, Dresden	1996–2010	99 %	17.786	11.132	-6.654
27	Fachmarktzentrum, Zittau, Görlitz	1997–2010	100 %	12.512	9.293	-3.219
<b>Gesamt II</b>			<b>99 %</b>	<b>85.159</b>	<b>69.933</b>	<b>-15.226</b>
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-17,9 %</i>
<b>Gesamt – Handelsflächen</b>			<b>98 %</b>	<b>167.406</b>	<b>151.314</b>	<b>-16.092</b>
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-9,6 %</i>
<b>III Sonstige Flächen – alle Standorte in den alten Bundesländern</b>						
1	Verwaltung/Lager, München	1982–2001	verkauft	830	895	65
2	Büro und Betrieb, Ulm	1982–2004	verkauft	2.562	2.568	6
3	Büro und Betrieb, Herne	1982–1986	verkauft	197	197	0
4	Zentrallager, Wilhelmshafen	1984–1991	verkauft	913	948	35
12	Zentrallager, Trossingen	1985–1992	verkauft	1.264	1.264	0
16	Geschäftshaus, Köln	1989–2010	90 %	5.282	2.637	-2.645
17	Bürogebäude, München	1990–2010	100 %	3.955	2.501	-1.454
19	Bürogebäude, Nürnberg	1991–2010	80 %	2.729	1.421	-1.308
20	Bürogebäude, Düsseldorf	1992–2010	96 %	11.873	2.587	-9.286
34	Pflegeheim, Geretsried	2009–2010	100 %	208	208	0
35	Pflegeheim, Traunstein	2010	100 %	139	139	0
<b>Gesamt III</b>			<b>94 %</b>	<b>29.952</b>	<b>15.365</b>	<b>-14.587</b>
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-48,7 %</i>
<b>Gesamt – alle Flächen</b>			<b>98 %</b>	<b>197.358</b>	<b>166.679</b>	<b>-30.679</b>
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-15,5 %</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 dieser Spalte ist für den Anleger positiv zu werten.

\*\*\* Soll- und Ist-Wert gleichgesetzt, da Prognoseperiode abgelaufen

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 31.12.2010 wiedergegebenen Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und Liquiditätsreserven entsprechen den dort gemachten Angaben. Die Vermietungsstände zum 31.12.2011 wurden nicht testiert.

Die Leistungsbilanz der ILG Fonds GmbH kann unter [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de) 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 2010 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

	Tilgungsleistungen Darlehen			Liquiditätsreserve			Steuerliches Ergebnis**		
	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in %	Ist in %	Abweichung %-Punkte
<p>Leasingfonds mit plangemäßigem Tilgungsverlauf Systembedingt (Triple Net-Mietverträge) wird keine Liquiditätsreserve bei diesen Fonds vorgehalten</p> <p>Das Objekt wurde veräußert, das Fremdkapital vollständig zurückgeführt.</p>							-100	-100	0
							18	16	-2
							74	54	-20
							50	65	15
							-51	-48	-3
							45	42	-3
							25	49	24
	5.452	5.404	-78	2***	2	0	-14	-47	-33
	6.585	6.590	5	3.723	4.274	551	5	4	-1
	3.374	3.374	0	2.756	2.322	-434	7	3	-4
1.580	1.580	0	391	679	288	5	11	6	
1.211	1.211	0	1.546	1.682	136	7	3	-4	
207	207	0	288	423	135	2	2	0	
0	0	0	172	242	70	1	1	0	
<b>18.409</b>	<b>18.366</b>	<b>-43</b> -0,2%	<b>8.878</b>	<b>9.624</b>	<b>746</b> +8,4%				
<p>Die Objekte wurden veräußert, die Fremdkapitalien vollständig zurückgeführt.</p>							-35	-37	-2
							-37	-44	-7
							-30	-30	0
	627	649	22	303	415	112	-19	-46	-27
	1.649	2.157	508	585	1.448	863	-21	-44	-23
	2.890	2.949	59	2.187	2.187	0	-28	-62	-35
2.030	2.382	352	2.749	2.811	62	-26	-55	-29	
<b>7.196</b>	<b>8.137</b>	<b>941</b> + 13,1%	<b>5.824</b>	<b>6.861</b>	<b>1.037</b> + 17,8%				
<b>25.605</b>	<b>26.503</b>	<b>898</b> + 3,5%	<b>14.702</b>	<b>16.485</b>	<b>1.783</b> + 12,1%				
<p>Leasingfonds mit plangemäßigem Tilgungsverlauf Systembedingt (Triple Net-Mietverträge) wird keine Liquiditätsreserve bei diesen Fonds vorgehalten.</p>							-12	-14	-2
							64	67	-3
							-100	-100	0
							-100	-100	0
							-94	-92	2
	1.933	1.112	-821	3***	3	0	32	-53	-85
	2.141	2.052	89	2***	2	0	-4	-57	-53
	632	498	-134	255	43	-212	68	-14	-82
	2.137	1.747	-390	800	39	-761	39	-83	-124
	50	50	0	154	104	-50	0	0	0
38	38	0	101	102	1	-1	-1	0	
<b>6.931</b>	<b>5.497</b>	<b>-1.434</b> -20,7%	<b>1.315</b>	<b>293</b>	<b>-1.022</b> -77,7%				
<b>32.536</b>	<b>32.000</b>	<b>-536</b> -1,6%	<b>16.017</b>	<b>16.778</b>	<b>761</b> +4,8%				

gilt für ein Private Placement mit einem Investitionsvolumen von € 3,0 Mio. im Jahr 1990. Diesen drei Gesellschaften ist außerdem gemeinsam, dass eine obligatorische, aber variable Außenfinanzierung vorgesehen war, weshalb ein Vergleich nur eingeschränkt möglich ist.

Die Prognoserechnung des Fonds Nr. 10 endete am 30.06.2007, die des Fonds Nr. 16 am 31.12.2008, 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.

# Standort im Gebiet Frankfurt-Rhein-Main

## Gebiet Frankfurt-Rhein-Main

Die Stadt Friedrichsdorf liegt im Rhein-Main-Gebiet, auch Frankfurt-Rhein-Main genannt. Es ist eine Wirtschaftsregion und ein städtischer Ballungsraum am Zusammenfluss von Main und Rhein und liegt im Süden Hessens. Teile des Gebiets erstrecken sich nach Rheinland-Pfalz (Rheinhessen) und Bayern (Unterfranken). Je nach Definition ist die Region die zweit- oder drittgrößte der elf europäischen Metropolregionen in Deutschland und nach Einwohnern eine der am stärksten wachsenden.

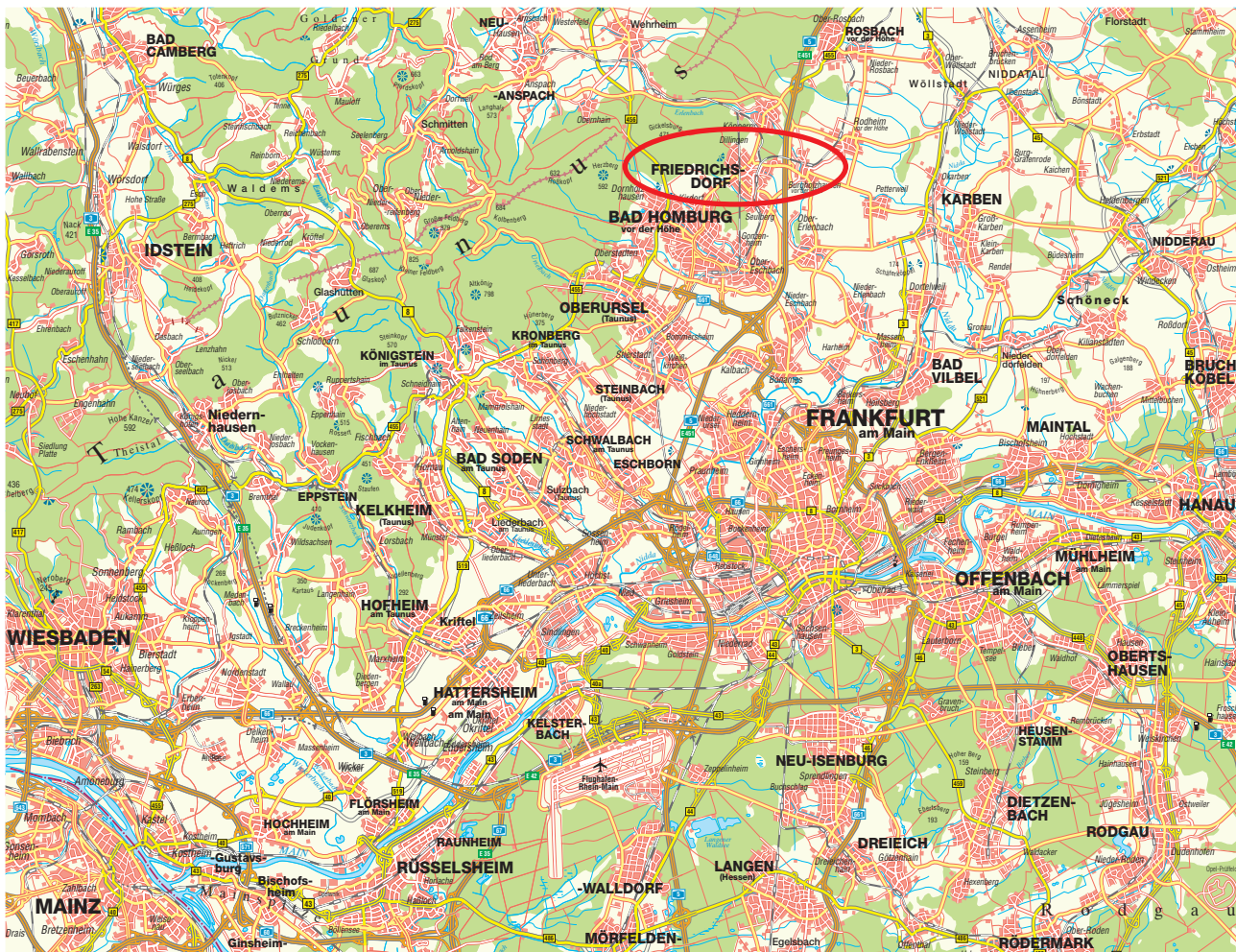
Im Gegensatz zu den meisten europäischen Metropolregionen, deren Infrastruktur auf ein dominantes Zentrum ausgerichtet ist, bietet Frankfurt-Rhein-Main die Vielfalt einer polyzentralen Region mit allen wirtschaftlichen Chancen. Die Region zeichnet sich durch ihre gewachsene Mischung von Weltkonzernen und mittelständischen Betrieben, Produktion und Dienstleistung aus. Ein Branchenmix, der die Vielfalt unterschiedlicher Standorte nutzt. Ein Standort, der seinen Spitzenplatz unter den Wirtschaftsmetropolen nicht

nur seinem Bruttoinlandsprodukt zu verdanken hat, sondern auch seinem Umland, das auf kurzem Weg für Erholung und Lebensqualität zur Verfügung steht.

## Hochtaunuskreis

Die Stadt Friedrichsdorf ist nach Bad Homburg und Oberursel drittgrößte Stadt im Hochtaunuskreis. Dieser ist integraler Bestandteil der Region Frankfurt-Rhein-Main. Er gehört zu den landschaftlich schönsten Gebieten Hessens und zu den attraktivsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Der Hochtaunuskreis erreicht bei unterschiedlichen Landkreisrankings Spitzenpositionen. Beispielsweise kam der Hochtaunuskreis auf Platz 3 im Wissenschaftlichen Ranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft von 409 bundesdeutschen Landkreisen, die im Rahmen der Untersuchung bewertet wurden.

Auf einer Fläche von nur 482 km<sup>2</sup> haben sich rund 16.000 der Industrie- und Handelskammer zugehörige Unternehmen angesiedelt. Sie beschäftigen allein 75.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die dynamische



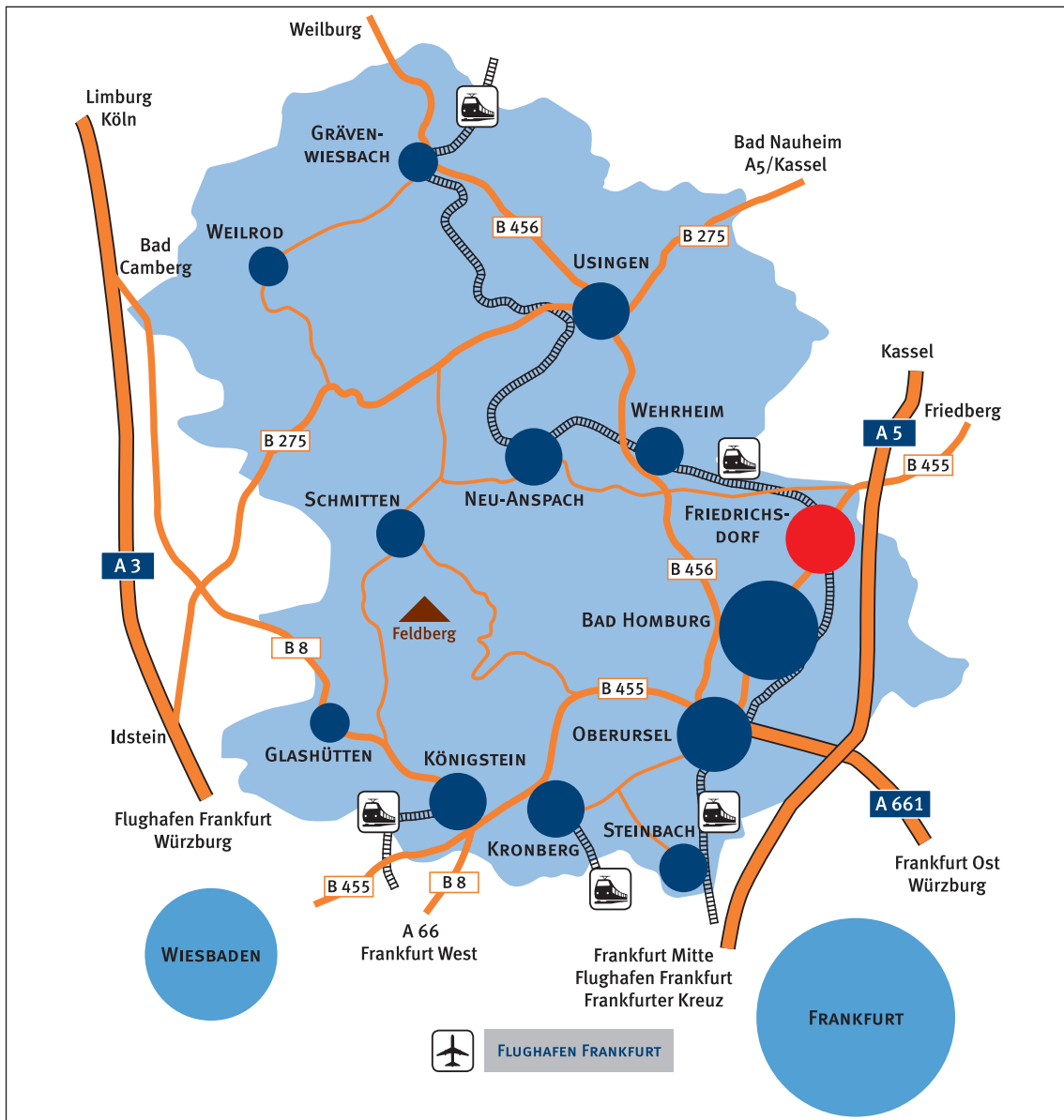
Karte Gebiet Frankfurt-Rhein-Main mit Friedrichsdorf  
© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 12-05-23

sche Wirtschaft im Hochtaunuskreis sorgt für Wachstum und Wohlstand in der gesamten Region. Dies drückt sich auch in einer deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraft des Hochtaunuskreises mit 145,1 (Bundesdurchschnitt: 100) und einer deutlich unterdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit mit nur 4,2% im April 2012 aus (Bundesdurchschnitt 7,1%, Hessen 5,8%).

Das Einkaufszentrum „Taunus Carré“ in Friedrichsdorf wird demzufolge in und für ein Umfeld errichtet, das wirtschaftlich sehr leistungsstark und gesund ist und auch hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung gemäß einer Prognose der Bertelsmann Stiftung bis 2025 von einer stabilen Bevölkerungszahl ausgehen kann.

Kreis	Rang Bund	Rang Land
Landkreis München	1	1
Landkreis Starnberg	2	2
Landkreis Hochtaunuskreis	3	1
Landkreis Ebersberg	4	3
Landkreis Main-Taunus-Kreis	5	2
Kreisfreie Stadt München	6	4
Kreisfreie Stadt Erlangen	7	5
Landkreis Erlangen-Höchstadt	8	6
Landkreis Dachau	9	7
Landkreis Freising	10	8

Quelle: Wissenschaftliches Ranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft, 2009



Karte Hochtaunuskreis  
© Kartendesign www.2sinn.com





# Die Immobilie in Friedrichsdorf



Luftbild von Friedrichsdorf mit Visualisierung des „Taunus Carré“ (Planungsstand 05/2012)

## 1. Standortbeschreibung

### Makrostandort

Friedrichsdorf selbst bezeichnet sich als leistungsstarkes Mittelzentrum im Rhein-Main-Gebiet. Diese Bewertung basiert auf einer Vielzahl positiver harter und

weicher Standortfaktoren. Hierzu gehört die Verkehrsanbindung über Schiene und Straße.

Der S-Bahnhof Friedrichsdorf liegt ca. 150 m südlich des „Taunus Carré“. Von dort bestehen u. a. Verbindungen nach Frankfurt Hauptbahnhof (Fahrzeit rd. 27 Minuten), Friedberg (rd. 20 Minuten) sowie zu mehreren Kleinstädten im Taunus. Darüber hinaus verfügt Friedrichsdorf über einen zweiten S-Bahn-Anschluss im Stadtteil Seulberg.



Karte Rhein-Main-Gebiet mit Verkehrsanbindung Friedrichsdorf  
© Stadt Friedrichsdorf

Das Straßennetz für die überregionale Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig. Die nächstliegenden Anschlüsse („Friedberg“, „Bad Homburger Kreuz“) an die Nord-Süd Autobahn (BAB 5) Kassel-Karlsruhe bzw. die Frankfurter Osttangente (BAB 661) sind in ca. 10 Minuten zu erreichen. Frankfurt Zentrum und der internationale Flughafen Frankfurt sind bei normaler Verkehrslage jeweils in 25 Minuten zu erreichen.

Friedrichsdorf liegt am Südhang des Taunus. In Kombination mit der sehr guten Verkehrsanbindung stellt dieses eine ideale Lage dar, mit der man im lebendigen Frankfurter Umland städtische Lebensqualität mit hohem Wohnwert verbindet. Dieses und die historisch gewachsenen wirtschaftlichen Strukturen werden von der Wirtschaftsförderung der Stadt konsequent genutzt, um diese günstige Ausgangssituation permanent weiter zu entwickeln.



## Geschichte

Friedrichsdorf ist eine junge Stadt. Sie blickt auf eine für europäische Verhältnisse kurze Geschichte zurück. 1687 wurde die Stadt von französischen Glaubensflüchtlingen, den Hugenotten, gegründet. Sie kamen auf Einladung des Landgrafen Friedrich des II. von Hessen-Homburg, der den Hugenotten mit zahlreichen Privilegien ihren Start fernab der Heimat erleichterte. Der wirtschaftliche Aufschwung, den die Friedrichsdorfer vor allem dem Textilgewerbe verdanken, wurde 1771 mit der Verleihung der Stadtrechte belohnt. Im 19. Jahrhundert ersetzten zahlreiche mittelständische Industriebetriebe, die vor allem Hüte, Leder und Teigwaren produzierten, die zu diesem Zeitpunkt nicht mehr konkurrenzfähige Flanellweberei. Schließlich wurde Friedrichsdorf als „Stadt des Zwiebacks“ bekannt. Aus dem Zwieback-Fabrikanten „Emil Pauly“ (und aus seinen Namensbuchstaben) ging im Jahr 1927 der weltgrößte Kindernahrungsmittelhersteller Milupa hervor.

Eine Vergrößerung der Stadt brachte 1916 die Eingemeindung des Dorfes Dillingen mit sich. Am 01.07.1972 haben sich die drei Gemeinden Burgholzhausen, Köppern und Seulberg mit Friedrichsdorf zur Stadt Friedrichsdorf/Taunus zusammengeschlossen.

## Wirtschaft

In mehreren Gewerbegebieten sind zahlreiche Unternehmen angesiedelt, deren Namen national und international bekannt sind (z. B. Bose, DAL, AxiCorp, Bionic, Logos, Meyer Logistik etc.). Ein Schwerpunkt hat sich bei Unternehmen der Hightech- und Kommunikationsbranche gebildet. Die durch die Stadt betriebene erfolgreiche Wirtschaftsförderung und Ansiedlungspolitik in Verbindung mit den traditionellen Wirtschaftszweigen führt zu attraktiven Arbeitsplätzen mit weit überdurchschnittlicher Kaufkraft und einer geringen Arbeitslosigkeit.

## Mikrostandort

Im Bereich der östlichen Innenstadt von Friedrichsdorf zwischen der Haupteinkaufslage (Hugenottenstraße) und dem Houillerplatz befindet sich das ehemalige Betriebs- und Produktionsgelände der Firma Milupa. Die Produktion an diesem Standort wurde bereits im Jahr 2005 geschlossen. Die Verwaltung zog im Jahr 2007 als Übergangslösung nach Bad Homburg. Lediglich die beiden Laborienhäuser werden weiterhin genutzt.

An der Prof.-Wagner-Straße im Bereich der Einmündung der neuen Planstraße (Erschließungsstraße des „Taunus Carré“) ist die Errichtung eines neuen Milupa-Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Das Gebäude für rd. 125 Mitarbeiter soll bis Ende 2013 errichtet wer-



Innenstadt Friedrichsdorf

den. Nach Fertigstellung zieht die Verwaltung wieder zurück nach Friedrichsdorf.

Um dieses über 40.000 m<sup>2</sup> große innerstädtische Grundstück einer neuen attraktiven Nutzung zuzuführen, hat die Stadt bau- und nutzungsrechtliche Voraussetzungen in einem speziell hierfür aufgestellten Bebauungsplan geschaffen (vgl. Abschnitt „Bebauungsplan, Baugenehmigung, sonstige baurechtliche Auflagen“).

Im Zentrum der festgelegten Umnutzung des ehemaligen Milupa-Geländes steht das Einkaufszentrum „Taunus Carré“ mit einer vermietbaren Fläche von rd. 15.317 m<sup>2</sup> und einer Tiefgarage mit rd. 400 Stellplätzen. Hinzu kommen sechs Wohngebäude entlang der Bahnstraße mit insgesamt etwa 75 Wohnungen. Träger dieses wohnwirtschaftlichen Teils der Investition ist die Firma Bouwfonds. Mit dem Bau der ersten zwei Wohngebäude soll Mitte 2012 begonnen werden. Die Wohngebäude sind nicht Bestandteil des ILG Fonds Nr. 38. Vergleichen Sie hierzu den Lageplan des Areals auf S. 32.



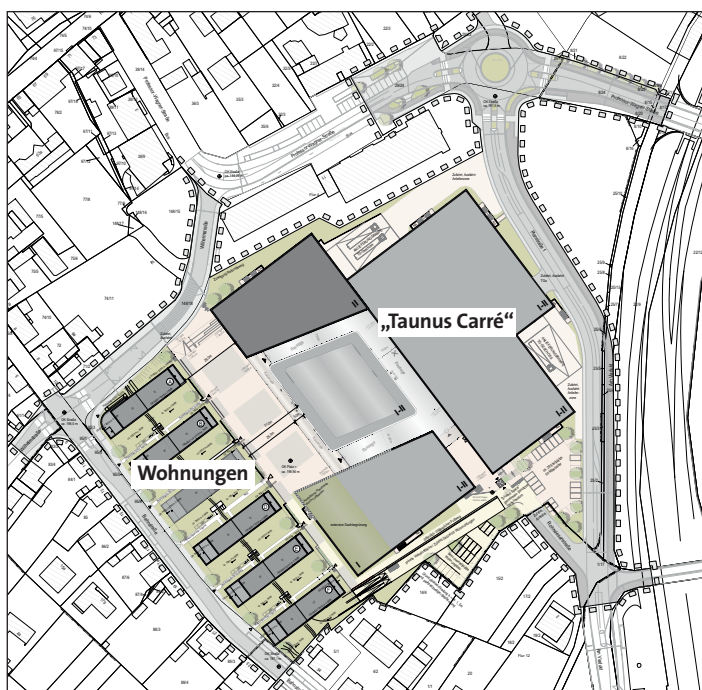
Friedrichsdorf am Südhang des Taunus

# Die Immobilie in Friedrichsdorf



Luftbild des Milupa-Gebäudes mit Kennzeichnung des „Taunus Carré“

Im Osten wird das Grundstück durch die parallel zur Bahnlinie verlaufende Straße Am Viadukt, im Norden von der Professor-Wagner-Straße und der Wilhelmstraße, im Südwesten von der Bahnstraße begrenzt. Südlich grenzt die Wohnbebauung an.



Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Zentrum“ der Stadt Friedrichsdorf

Die Lage im Stadtgebiet ist zentral. Es handelt sich um einen integrierten Standort, so dass sich die Stadt Friedrichsdorf von der zurzeit durchgeführten Bebauung nicht nur die Stärkung des örtlichen Einzelhandels und damit verbunden eine erhöhte Kaufkraftbindung (vgl. Abschnitte Markt- und Standortanalyse und Bebauungsplan, Baugenehmigung, sonstige baurechtliche Auflagen), sondern auch eine städtebauliche Aufwertung erwartet.

Mit der neu zu schaffenden Planstraße wird das „Taunus Carré“ sowohl für den Kundenverkehr, als auch für den Anlieferverkehr erschlossen. Die Planstraße wird nach Fertigstellung öffentlich gewidmet, d.h. an die Stadt Friedrichsdorf übertragen. Mit ihr und weiteren Verbesserungen, z.B. mit geschaffenen Kreisverkehrsregelungen, wird das Grundstück bzw. das „Taunus Carré“ verkehrlich optimal erschlossen.

## 2. Markt- und Standortanalyse

Der Anbieter hat im Oktober 2011 der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Markt- und Standortanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums („Taunus Carré“) am Standort Milupa-Areal in Friedrichsdorf erteilt. Hierzu gehörte die Bewertung des Standortes, des Einzugsgebietes mit der Bevölkerung und deren Kaufkraft, die Darstellung der Angebotsstrukt-

ren (Wettbewerb) mit Bewertung der ökonomischen Tragfähigkeit des Vorhabens und dessen zu erwartende Kaufkraftabschöpfung, um die Umsatzleistung und die Umsatzmietbelastung des „Taunus Carré“ zu ermitteln.

Die Untersuchung vom Dezember 2011 stellt eine Potentialanalyse für das geplante Flächen- und Sortimentskonzept dar. Auf Basis der Darstellung und Bewertung der standortseitigen Rahmenbedingungen und der wesentlichen Wettbewerbsstrukturen werden die marktseitige Realisierbarkeit sowie die erzielbaren Mietansätze für das geplante „Taunus Carré“ abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der Lage und Standortqualität des Grundstücks und des Entwicklungspotentials der Stadt Friedrichsdorf soll das Vorhaben vorrangig auf den **nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Einzelhandel** ausgerichtet sein.

Die Analyse entwickelt in einem ersten Schritt ein Betriebstypenkonzept. Dabei werden aus den vermieteten Flächen (Stand Oktober 2011) die möglichen Verkaufsflächen je Betriebstyp abgeleitet und eine Bewertung – auch der Mieter – vorgenommen.

In einem zweiten Schritt wird das Sortimentskonzept gemäß der nachfolgenden tabellarischen Darstellung entwickelt. Ausgehend von dem geplanten Betriebstypenkonzept erfolgt eine Zuordnung der Verkaufsflächen (VK) auf die einzelnen Sortimentsbereiche. Hierbei werden die Verkaufsflächen anhand der projizierten Betriebstypen und Größenklassen auf die verschiedenen Branchen aufgeteilt, so dass neben den Hauptsortimenten der Nutzungen auch die wesentlichen Randsortimente Berücksichtigung finden. Unter Verwendung branchen- und betriebstypenüblicher Flächenproduktivitäten werden so die Sollumsatzleistungen je Branche ermittelt.

Die ausgewiesenen Sollumsatzleistungen sind Umsatzgrößen, die mittelfristig für ein leistungsfähiges Angebot anzunehmen sind und die für eine wirtschaftliche Auslastung der Flächen im „Taunus Carré“ und damit für den rentablen Betrieb erforderlich sind. Bei der Abgrenzung und Zonierung des voraussichtlichen Einzugsgebiets des „Taunus Carré“ werden vor allem die Lage und Verkehrserschließung des Planstandortes, die zu erwartenden Wirkungen auf die künftige Einkaufsorientierung der Bevölkerung, die relevante Angebotssituation im Untersuchungsraum, sowie die topografischen Bedingungen und die Siedlungsstrukturen berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund grenzt der Gutachter das Einzugsgebiet in 3 Zonen ab (vgl. Karte S.z 34).

## Betriebstypenkonzept (gem. Markt- und Standortanalyse)

Betriebstyp	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (ca. Werte)	Bewertung / Mieter
Lebensmittelvollsortimenter	4.200	3.600	Attraktiver Frequenzerzeuger (Anbieter: <b>Rewe</b> )
Drogeriefachmarkt / Kaufhaus	2.100	1.650	Attraktiver Frequenzerzeuger (Anbieter: <b>Müller</b> , zwei Verkaufsebenen)
Textilfachmärkte	2.100	1.800	Attraktive Frequenzerzeuger, Ankerbetrieb (Anbieter: <b>AWG</b> ) im mittelfristigen Bedarfsbereich, Beitrag zur Belebung des gesamten Innenstadtbereiches (weitere Anbieter: <b>Takko, mister* lady</b> )
Schuhfachmärkte	1.100	900	Angebotsergänzung im mittleren bis unteren Preissegment (Anbieter: <b>Deichmann</b> )
Sportanbieter	900	800	Schließung einer Branchenlücke, neben Textilien/Schuhen auch Sport (Anbieter: <b>Sport Fink</b> )
Elektrofachmarkt	1.900	1.500	Elektrofachmarkt mittlerer Größenordnung, Schließung einer Branchenlücke (Anbieter: <b>Expert</b> )
Textilfachgeschäfte	410	350	Erweiterung des fashion-orientierten (Junge Mode-)Angebotes (Anbieter: <b>s.Oliver, Ernesting's family</b> )
Apotheke	210	170	Angebotsergänzung im Gesundheitssektor
Optik-Fachgeschäft	170	160	Angebotsergänzung im Sortimentsbereich Optik, Abrundung des Fachmarktangebotes (Anbieter: <b>Apollo</b> )
sonstige Shops verschiedener Branchen (überwiegend Textilien)	930	800	Ergänzung der mittel- und großflächigen Anbieter (Anbieter bislang nicht bekannt)
<b>Summe Einzelhandel</b>	<b>14.000</b>	<b>11.730</b>	<b>hybrides Einkaufszentrum zur Ergänzung des vorhandenen Angebotes in Friedrichsdorf</b>

Quelle: GMA Markt- und Standortanalyse

## Sortimentskonzept<sup>1)</sup> und Sollumsatzleistung

Branche	VK in m <sup>2</sup> (ca. Werte)	Flächenproduktivität in € / m <sup>2</sup> VK	Sollumsatz in € Mio. (ca. Werte)
Nahrungs- und Genussmittel	3.300–3.400	4.000	13,0–13,5
Gesundheit/Körperpflege	1.200–1.300	4.500	5,5–6,0
Bekleidung	2.800–2.900	2.500	7,0–7,5
Schuhe	900	2.800	2,5–3,0
Sport	800	2.800	2,0–2,5
Elektrowaren	1.700–1.800	4.500	7,7–8,1
Optik	160	6.000	0,5–1,0
sonstige Sortimente (Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Haushaltswaren) <sup>2)</sup>	560	3.000	1,5–2,0
<b>Summe Einzelhandel</b>	<b>11.000–12.000</b>	<b>3.500</b>	<b>39,7–43,6</b>

Quelle: GMA Markt- und Standortanalyse

<sup>1)</sup> Aufteilung der Betriebe nach Branchen (z. B. Drogeriemarkt auf die Branchen Drogeriewaren, Elektrowaren, Schreibwaren, Spielwaren, Nahrungs- und Genussmittel)

<sup>2)</sup> Randsortimente von Vollsortimenter und Drogeriefachmarkt

# Die Immobilie in Friedrichsdorf



Visualisierung des „Taurus Carré“, Frontseite (Planungsstand 05/2012)

Im Einzugsgebiet leben momentan 97.920 Personen. Hiervon entfallen auf die Zone I 24.760, auf die Zone II 45.060 und auf die Zone III 28.100 Personen. Diese bleiben nach einer Prognose der Bertelsmann Stiftung bis 2020 stabil.

Aufgrund der überdurchschnittlich hohen Kaufkraft errechnet sich für dieses Einzugsgebiet gegenwärtig eine Kaufkraft in Höhe von € 485,5 Mio. Diese steigt gemäß der GMA-Berechnung im Jahr 2020 auf € 496,3 Mio.

In Friedrichsdorf bestehen außer in der zentralen Innenstadt weitere Einzelhandelsflächen insbesondere am Houiller Platz und im Stadtteil Köppern. Dezentrale Standorte stellen die Gewerbegebiete Mitte, Industriestraße West/Seulberg II, Otto-Hahn-Straße

sowie ein toom SB-Warenhaus dar. Die projektrelevante Einzelhandelsverkaufsfläche in Friedrichsdorf beläuft sich auf 15.425 m<sup>2</sup>, der der Gutachter einen aktuellen Umsatz von € 73,2 Mio. zurechnet.

Im Einzugsgebiet existieren darüber hinaus folgende Wettbewerbsflächen:

## Rosbach

In Rosbach existiert eine größere dezentrale Fachmarkttagglomeration in Pkw-orientierter Lage an der B 455. Insgesamt sind an diesem Standort Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.000 m<sup>2</sup> ansässig. Ein Ortszentrum im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs besteht nicht.

## Wehrheim

In Wehrheim sind mit einem REWE Supermarkt und dem EDEKA Aktivmarkt Eigner zwei Lebensmittelanbieter (zusammen rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorhanden. Die übrigen im Ortszentrum ansässigen Betriebe weisen ausschließlich kleinteilige Strukturen auf, die keine überörtliche Bedeutung haben. Durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in der neuen „Wehrheimer Mitte“ im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Hauptstraße, den Nutzungen entlang der westlichen Hauptstraße, sowie dem REWE Supermarkt an der Bahnhofstraße ist dieser Bereich städtebaulich als auch versorgungsstrukturell als Versorgungszentrum im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs zu werten.

## Bad Homburg

In Bad Homburg ist auf das Einzelhandelsangebot innerhalb der Innenstadt, deren Hauptgeschäftsbereich



Karte des Einzugsgebiets des „Taurus Carré“  
Quelle: GMA Markt- und Standortanalyse



Visualisierung des „Taunus Carré“, Eingang vom Bahnhof (Planungsstand 05/2012)

sich im Wesentlichen entlang der Louisenstraße erstreckt, hinzuweisen. In diesem Bereich befindet sich das im Dezember 2010 eröffnete Einkaufszentrum Louisen-Center mit einer Einzelhandelsverkaufsfläche von rd. 10.000 m<sup>2</sup>.

#### Neu-Anspach

Im ca. 16 km entfernten Neu-Anspach ist ein für die einzelnen Gemeindeteile zusammengefasstes Einkaufszentrum im integrierten Siedlungsgebiet mit einem Supermarkt und ergänzendem kleinteiligem Einzelhandel (Feldberg-Center) vorhanden. An den Ausfallstraßen, insbesondere im Gewerbegebiet im Stadtteil Hausen, befinden sich weitere Lebensmittelmärkte (u. a. Aldi, Lidl, Edeka).

#### Usingen

Im ca. 18 km nordwestlich gelegenen Usingen gibt es im Stadtzentrum durchgängigen, unternehmergeführten Einzelhandel. Der Branchenbesatz lässt nur vereinzelt Lücken erkennen, allerdings sind die Ladengeschäfte mit Ausnahme weniger Betriebe fast ausschließlich kleinteilig strukturiert. Am Stadtrand an der nördlichen und westlichen Ortsausfahrt sind zwei Rewe Supermärkte ansässig. Zudem hat sich außerhalb der Innenstadt die Fachmarkttagglomeration „Am Riedborn“ (insgesamt ca. 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit u. a. Aldi, Lidl, dm, Schlecker XL, Takko, Deichmann und Intersport etabliert.

Umfangreiche mittel- bis oberzentrale Einzelhandelsangebote sind u. a. in Oberursel, Bad Vilbel, Friedberg und Frankfurt a. M. vorhanden, die einer weiteren südlichen Ausdehnung des objektrelevanten Einzugsgebietes entgegenstehen.

### Einzelhandelsplanungen in Friedrichsdorf und im Umland

Der Gutachter weist darauf hin, dass im Stadtentwicklungskonzept „Stadt 25+ Friedrichsdorf“ die anstehende Realisierung des „Taunus Carré“ als zentrales Vorhaben für die Stadt Friedrichsdorf dargestellt wird. Am östlichen Rand der Kernstadt Friedrichsdorf wird gegenüber dem Gewerbegebiet Mitte ein Sport- und Gewerbegebiet geplant. In diesem Zusammenhang ist neben einem Sport- und Freizeitpark auch ein Sondergebiet „Einkauf für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ vorgesehen, das infolge der Ausrichtung des „Taunus Carré“ auf zentrenrelevanten Einzelhandel keinen Wettbewerb darstellt.

Anmerkung: Das städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Friedrichsdorf sieht explizit vor, dass u. a. kein weiteres SB-Warenhaus am Stadtrand dem Einzelhandel in der Innenstadt Konkurrenz machen soll.

Der Gutachter führt aus, dass in der Stadt Friedberg seit mehreren Jahren die Planung zur Errichtung eines Einkaufszentrums (Kaisergalerie) besteht. Erste Planungen aus dem Jahr 2007 konnten nicht realisiert werden. Presseberichten von Januar 2011 ist zu entnehmen, dass weiterhin Absichten zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Friedberg bestehen. Eine kurzfristige Umsetzung des Vorhabens sei allerdings derzeit nicht zu erwarten.

#### Bewertung der Angebotssituation

Die Stadt Friedrichsdorf weist insgesamt eine unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung auf; die Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) liegt zum Zeitpunkt der Erstellung der GMA-Analyse bei ca. 69, was auf erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet

# Die Immobilie in Friedrichsdorf

schließen lässt. Differenziert nach Branchen ist vor allem in den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Sport und bei Elektrowaren eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Auch im kurzfristigen Bedarf besteht bei Lebensmitteln und Drogeriewaren Ausbaubedarf.

Damit sind für Friedrichsdorf erhebliche Entwicklungspotenziale zu erkennen, welche insbesondere im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen durch die Realisierung des „Taunus Carré“ behoben werden können.

Anmerkung: Ähnlich bewertet das eine Studie der Industrie- und Handelskammer, die am 25.11.2011 unter dem Titel **Einzelhandel im Hochtaunuskreis weiter ausbaufähig** veröffentlicht wurde. Dort wird festgestellt: Eine vielfältige Einzelhandels- und Gastronomiestruktur erhöht die Aufenthaltsqualität in Innenstädten erheblich. Zudem sorgt sie dafür, dass weniger Kaufkraft abfließt. Deutlich werde dies beispielsweise in Friedrichsdorf. Ein großer Teil der überdurchschnittlichen Kaufkraft fließe in die umliegenden Städte ab. Die Einzelhandelszentralität, die angibt, wie viel Kaufkraft am Standort bleibt, ist in den vergangenen fünf Jahren von über 75 auf unter 60% gesunken. Die IHK geht davon aus, dass die Bebauung des Milupa-Geländes (mit dem „Taunus Carré“) wieder zu einer Steigerung der Attraktivität Friedrichsdorfs beitragen wird.

## Bewertung der Umsatzleistung

Der Gutachter bescheinigt, dass die erforderliche Sollumsatzleistung des Gesamtvorhabens erreicht wird. Dadurch ist dem Projekt eine wirtschaftliche Tragfähigkeit zu bescheinigen. Bei der Ermittlung wurden realistische Marktabschöpfungsquoten angesetzt, die eine erhebliche Versorgungsfunktion des „Taunus Carré“ für die Stadt Friedrichsdorf erkennen lassen (16–17% Marktabschöpfung insgesamt). Im Einzugsgebiet erreicht das Vorhaben mit rd. 5–6% eine gute Marktposition.

## Zusammenfassung

Zusammengefasst kommt die Markt- und Standortanalyse der GMA zu folgendem **Fazit**:

*„Unter der Prämisse der hohen Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Anbieter ist für das „Taunus Carré“ eine wirtschaftliche Tragfähigkeit abzuleiten. Als Ankermieter fungieren ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Drogeriefachmarkt, ein Elektrofachmarkt und Textilfachmärkte. Der Schwerpunkt des Centers wird im kurz- und mittelfristigen Bedarf liegen.“*

*Hinsichtlich der Einbindung eines Lebensmittelvollsortimenters ist darauf hinzuweisen, dass ein Markt in der projektierten Größenordnung (ca. 3.200 m<sup>2</sup> VK) unter der Prämisse einer hohen Eigenattraktivität und*



Layoutplan der Handelsflächen im „Taunus Carré“, Erdgeschoss; blau umrandet: geplante Wohngebäude, die nicht Gegenstand der Investition sind. Dunkelgelb markiert sind die noch unvermieteten Flächen (Planungsstand 05/2012).

bei günstigen Rahmenbedingungen (Stellplätze, Verkehrserschließung) in der Lage sein wird, sich gegenüber dem toom Verbrauchermarkt zu behaupten.

Insgesamt ist es durch das Vorhaben möglich, die Grundversorgung in Friedrichsdorf zu verbessern sowie z.T. gebietsübergreifende Versorgungsfunktionen (z. B. in den Bereichen Bekleidung, Sport, Elektrowaren) zu übernehmen. Der Standort hat infolge der fachmarkt-orientierten mittel- bis großflächigen Betriebstypenstruktur eine größere Ausstrahlung als der bisher vorhandene Einzelhandelsbesatz in Friedrichsdorf.

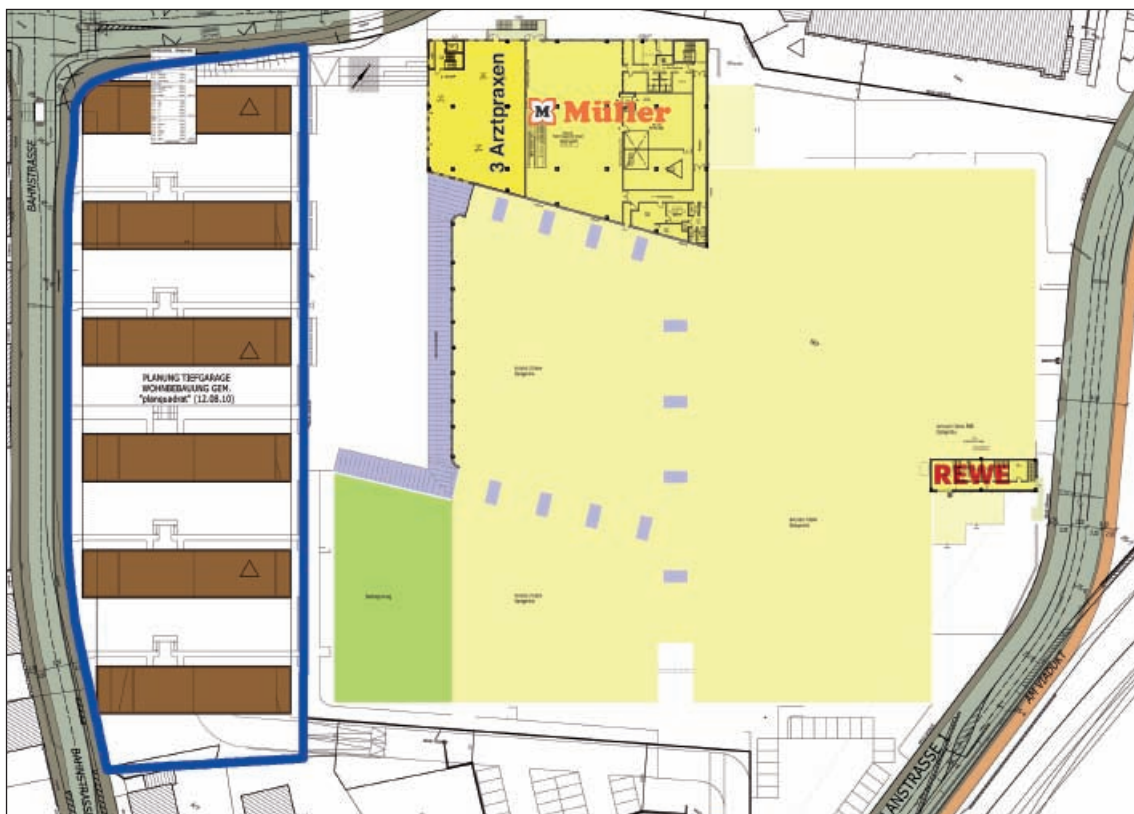
Die dargestellten Einzelhandelnutzungen werden die ermittelten Angebotsdefizite in Friedrichsdorf beheben und in der geplanten Größenordnung zu einer sinnvollen und marktseitig tragfähigen Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes beitragen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Rahmenbedingungen ist der Standort in Bezug auf die regionale Erreichbarkeit als nicht optimal zu bewerten, wenngleich verkehrliche Maßnahmen zur Verbesserung der Anbindung (z. B. Ausbau Knotenpunkte) durchgeführt wurden bzw. werden. Sichtbeziehungen von der Bundesstraße können nicht direkt hergestellt werden, sind jedoch regelmäßig ein Problem an innerstädtischen Standorten und werden durch die zentrale Lage in-

nerhalb der Innenstadt kompensiert. Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur ist die Lage an der Innenstadt hervorzuheben.

Umsatz- und abschöpfungsseitig erreicht das Vorhaben mit rd. 5–6% eine gute Marktposition im Einzugsgebiet. Hohe Marktanteile sind vor allem in Friedrichsdorf selbst zu erwarten. Die Flächenproduktivitäten sind im Durchschnitt mit rd. 3.350–3.700 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für ein kleines Einkaufszentrum ebenfalls positiv. Dem Projekt ist damit eine wirtschaftliche Tragfähigkeit zu bescheinigen.

Nach den über den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ist für die Einzelhandelsflächen der bislang konkret bekannten Bieter (Anmerkung: Stand Oktober 2011) von einer Netto-Jahresmiete in einer Größenordnung von rd. 1,9 Mio. € p. a. auszugehen (monatliche m<sup>2</sup>-Miete von rd. 12,96 €/m<sup>2</sup>, netto, kalt, Preisbasis 2011). Setzt man diese Netto-Jahresmiete ins Verhältnis zu dem um die Mehrwertsteuer bereinigten Nettoumsatz, errechnet sich für die Einzelhandelsbetriebe eine vergleichsweise geringe durchschnittliche Umsatz-Mietbelastung von 4,8–5,4%. Für die Betrachtung der Nachhaltigkeit der Miete ist auch entscheidend, dass der Auftraggeber das Objekt mit Mietverträgen mit langen Laufzeiten (zwischen 10 und 17 Jahren) erwirbt.“



Lageplan der Flächen im „Taurus Carré“, Obergeschoss (Planungsstand 05/2012)

# Die Immobilie in Friedrichsdorf

Anmerkung: Die Ausführungen im Fazit zu den verkehrlichen Rahmenbedingungen werden vom Anbieter nicht geteilt. Der Anbieter ist der Auffassung, dass die verkehrliche Anbindung optimal ist, was auch vom Wertgutachter so bewertet wird. Dieser führt hierzu aus: „Das Bewertungsgrundstück wird nach derzeitiger Planung und nach Abschluss der verkehrlichen Neugestaltung über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. So sollen zwei neue Bushaltestellen an der „Wilhelmstraße“ errichtet werden. Derzeit verkehren mehrere Buslinien vom südlich gelegenen Bahnhofsvorplatz.“

Der S-Bahnhof Friedrichsdorf liegt ca. 150 m südlich des Bewertungsgrundstücks. Von dort bestehen u. a. Verbindungen nach Frankfurt Hbf (Fahrzeit rd. 27 Min.), Friedberg (rd. 20 Min.) sowie mehrere Kleinstädte im Taunus.

Für den Individualverkehr wird das Straßennetz derzeit ergänzt. Die neue „Planstraße 1“, über die auch die Erschließung des Bewertungsobjektes erfolgt, verbindet die „Bahnstraße“ mit der „Professor-Wagner-Straße“ und soll als Haupteerschließungsstraße des innerörtlichen Verkehrsnetzes dienen.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig; die nächstliegenden Anschlüsse („Friedberg“, „Bad Homburger Kreuz“) an die Nord-Süd-

Autobahn BAB 5 (Kassel – Karlsruhe) bzw. die Frankfurter Osttangente BAB 661 sind in ca. 10 Min. zu erreichen. Frankfurt-Zentrum und der Frankfurter Flughafen sind bei normaler Verkehrslage in ca. 25 Min. zu erreichen.“

## 3. Wertgutachten

Der Anbieter hat bei dem von der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Herrn Dipl.-Kfm. Ulrich Renner, Wuppertal, im November 2011 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes / Marktwertes des projektierten hybriden Einkaufs- / Fachmarktzentrums „Taunus Carré“ in Auftrag gegeben. Das Gutachten datiert vom 19.01.2012. Der Wertermittlungsstichtag ist der 04.11.2011 mit Qualitätsstichtag 01.04.2013. Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird aufgrund der Nutzungsstruktur des Gebäudes aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Verkehrswert wird zum Stichtag mit **€ 37.900.000** festgelegt.

Der bezahlte Kaufpreis für die Beteiligung beträgt **€ 37.762.500**.

Anmerkung: Der Verkehrswert des Wertgutachtens basiert dabei auf einer um € 20.000 geringeren Jahresmiete von rund € 2.630.000.



Lageplan der Flächen im „Taunus Carré“, Untergeschoss (Planungsstand 05/2012)



Die zusammenfassende Beurteilung des Gutachters lautet:

„Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einem für die Nutzung als Einkaufszentrum gut geeigneten zentralen Standort von Friedrichsdorf/Taunus.

Das projektierte Gebäude erhält einen zweckmäßigen und zeitgemäßen Bau- und Ausstattungsstandard.

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag (ca. 16 Monate vor Fertigstellung) bereits zu rd. 79% vorvermietet. Die abgeschlossenen Mieten bewegen sich im marktüblichen Bereich der für vergleichbare Objekte bekannten Mietbandbreiten, teilweise allerdings an der oberen Grenze. Die bestehenden mietvertraglichen Regelungen hinsichtlich Laufzeit, Indexierung und Nebenkostenumlage wurden im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

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

Anmerkung: Mit den unmittelbar vor Prospektaufstellung erfolgten weiteren Vermietungen liegt zum heutigen Zeitpunkt ein Vermietungsstand von 89% der Fläche vor.

#### 4. Gebäude- und Betreiberkonzept

Das „Taunus Carré“ wird als Solitärgebäude an einem exponierten städtebaulich integrierten Standort mit guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit und guter Einsehbarkeit erstellt. Das Grundrisskonzept mit annähernd quadratischen bzw. rechteckigen Ladeneinheiten ist weitgehend flexibel, d. h. eine Aufteilung bzw. Vergrößerung einiger Ladenflächen ist möglich. Die Verkaufsflächen sind mit Ausnahme des Drogeriemarktes ebenerdig, nur dieser wird zweigeschossig ausgeführt. Da die Ladenfläche im Obergeschoss über eine zweite Erschließung durch ein Treppenhaus verfügt, ist eine eventuell später notwendig werdende separate Nutzung möglich.

Das Grundstück und das Gebäude sind hinsichtlich der verschiedenen Nutzungen (Einkaufen, Parken, Anliefern) klar und funktionell gegliedert. Mit sieben Meter Breite ist die Mall ausreichend groß dimensioniert. Die Anordnung der Magnetmieter im – bezogen auf die Zugangssituation – rückwärtigen Gebäudeteil soll eine ausreichende Besucherfrequenz im Mallbereich sicherstellen. Dies wird zudem durch die Einbindung der Mall in die Wegeverbindung zwischen der Hugenottenstraße als gewachsenem Zentrum von Friedrichsdorf und dem Bahnhof weiter gesteigert werden können.

Das „Taunus Carré“ ist als typisches Hybridcenter in Zentrumslage konzipiert und vereint die Elemente der



Visualisierung des „Taunus Carré“, Ansicht von der Wilhelmstraße (Planungsstand 05/2012)

Einzelhandelsbetriebstypen „Fachmarktzentrum“ und „Shoppingcenter“, d. h. mehrere Fachmärkte unter einem Dach mit gemeinsamer Mall und kleinem Gastronomiebereich zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Anreiz zur längeren Verweildauer.

Im Untergeschoss des nahezu quadratischen Baukörpers ist ein Tiefgaragengeschoss mit ca. 400 Stellplätzen vorgesehen. Zudem werden hier Technikflächen, u. a. Hausanschlussraum, Traforäume sowie die Lager- und Sozialflächen einiger Mieter untergebracht. Durch die Topografie des Baugeländes bedingt fällt das Gelände von Westen nach Osten um einige Meter ab. Im Zu- und Abfahrtsbereich der neuen Planstraße ist das Niveau ebenerdig. Durch diese Gegebenheit wird die Tiefgarage zum Teil natürlich belichtet. Die Erschließung des Einkaufszentrums von der Parkebene erfolgt über mehrere Aufzüge, Rollsteigen, sowie mehrere Treppenhäuser. Eine Besonderheit besteht darin, dass eine Rollsteige direkt aus dem REWE-Verbrauchermarkt ins Parkgeschoss führt. Diese Rollsteige ist nur abwärts vom Erdgeschoss ins Untergeschoss zu nutzen, damit REWE-Kunden die Möglichkeit erhalten, mit ihrer bezahlten Ware auf direktem Wege zu ihren im Untergeschoss geparkten Fahrzeugen zu gelangen.

Die Bebauung wirkt auf Erdgeschossniveau wegen der den zentralen Teil des Gebäudes umschließenden Mall mit drei Zugängen und natürlicher Belichtung über die Dachflächen aufgelockert. Bis auf eine Ausnahme liegen alle Verkaufsflächen im Erdgeschoss, wobei sich die Flächen der Haupt-/Großmieter (REWE Lebensmittelvollsortimenter, Müller Drogeriemarkt, Expert Elektronikmarkt) im östlichen bzw. nördlichen Gebäudeteil befinden. Die kleineren Mieteinheiten liegen schwerpunktmäßig in dem auf drei Seiten von der Mall umgebenen zentralen eingeschossigen Gebäudeteil.

Die Schauseite des Gebäudes orientiert sich zum neu angelegten Platz zur Wohnbebauung. Das Gebäude

# Die Immobilie in Friedrichsdorf



Visualisierung des „Taunus Carré“, Innenansicht (Planungsstand 05/2012)

mutet auch im mittleren Bauteil zweigeschossig an. Ein Obergeschossausbau erfolgt in diesem Bereich allerdings nicht. Von der Platzseite aus sind die Verkaufsflächen des Erdgeschosses über zwei Eingänge erschlossen. Der Eingangsbereich zur Platzseite wird durch Kolonnaden architektonisch gestaltet. Ein zweiter Zugang befindet sich an der südlich verlaufenden Rohrwiesenstraße. Von hier ist der Zugang über eine Treppenanlage sowie einen Aufzug möglich.

Das Obergeschoss wird – abgesehen von den Sozialflächen des Mieters REWE – nur im nördlichen und nordwestlichen Teil des Baukörpers ausgebildet. Hier ist für den Drogeriemarkt Müller eine Verkaufsfläche im OG vorgesehen. Eine weitere Fläche von rd. 600 m<sup>2</sup> wird für voraussichtlich drei Arztpraxen hergestellt.

Eine getrennte Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird über die neue Planstraße auf der Gebäudeostseite erfolgen. Die Mitarbeiterstellplätze werden auf der Gebäudesüdseite angelegt.

Es sind zwei Anlieferungsbereiche geplant, die ebenfalls von der Planstraße angefahren werden. Drei Anlieferungsrampen für die Mieter REWE, AWG und Expert sind an der Gebäudesüdseite auf Untergeschoss-Niveau vorgesehen. Für die Warenverteilung stehen hier dem Mieter REWE in einem separaten Anlieferungsbereich zwei Lastenaufzüge zur Verfügung, die Mieter AWG und Expert teilen sich einen gemeinsamen Bereich sowie einen Aufzug.

Eine zweite Anlieferung mit zwei Rampen wird auf der Gebäudenordseite auf Untergeschoss-Niveau ange-

ordnet und dient der Bedienung der übrigen Fachmärkte. Für den Weitertransport der Waren stehen in diesem Bereich zwei Aufzüge zur Verfügung. Der Drogeriemarkt verfügt über einen eigenen Lastenaufzug.

Die innere Erschließung der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums erfolgt über drei Rollsteigen, eine Aufzugsanlage und ein Treppenhaus. Die aus der Tiefgarage kommenden Besucher werden im Erdgeschoss zum vorderen Bereich der Kolonnaden zum vorgelagerten Platz geführt. Eine zweite Rolltreppe befindet sich im Mietbereich des Drogeriemarktes Müller und stellt die Verbindung der beiden Verkaufsebenen sicher.

Die Geschosshöhen der Handelsflächen sind mit 4 m–5 m im Erdgeschoss und 3,50 m–5,50 m im Obergeschoss ausreichend ausgeführt.

## 5. Bebauungsplan, Baugenehmigung, sonstige baurechtliche Auflagen

Die baurechtliche Genehmigung für das Einkaufszentrum „Taunus Carré“ in Friedrichsdorf wurde durch die Stadt Friedrichsdorf durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Zentrum“ gemäß Satzung vom 10.11.2010 geschaffen.

Folgende Planziele werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 135 „Zentrum“ u. a. definiert:

- Die städtebauliche Aufwertung des brachgefallenen Milupa-Areals sowie der angrenzenden Bereiche.

- Die Konversion ehemaliger Gewerbeflächen zu integriert gelegenen Wohnbauflächen sowie zu einem Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 12.000 m<sup>2</sup>.
- Die Umsetzung ergänzender Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen im Einkaufszentrum.
- Die Realisierung eines attraktiven und verbindenden Platzes zwischen dem Einkaufszentrum und der Wohnbebauung.
- Die Verbesserung der vorhandenen Erschließung auch für den öffentlichen Busverkehr.
- Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche an einem verkehrsgünstig gelegenen innerstädtischen Standort.
- Die Entwicklung des Quartiers nach den Grundsätzen nachhaltiger Stadtentwicklung (z. B. Optimierung des energetischen Konzeptes, Regenwassermanagement, wenn möglich Begrünung von Dach- und Tiefgaragendächern, Erhalt bestehender wertvoller Vegetationselemente).
- Die Aufhebung der Barrierewirkung des Milupa-Areals, Anlage von verbindenden Wegeverbindungen, auch in Richtung des Landgrafenplatzes.
- Die Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zugunsten einer verdichteten und flächensparenden Bauweise an einem integriert gelegenen Standort.

Der Bebauungsplan enthält auch das Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf, das die Stadt Friedrichsdorf als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Mai 2008 beschlossen hat. Es lautet:

„Dem Entwicklungskonzept für den Kernbereich von Friedrichsdorf wird das Leitbild der „belebten Innenstadt“ zugrunde gelegt. Das Leitbild beschreibt, welche Merkmale die Innenstadt von Friedrichsdorf in Zukunft prägen sollen: Das Zentrum von Friedrichsdorf ist als „lebendige Innenstadt“ durch ein Nutzungsgemisch aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe und städtischem Wohnen geprägt. Der Einzelhandel nimmt dabei eine zentrale Stellung ein. Die Innenstadt ist durch ein Maximum an zentrenrelevanten Nutzungen charakterisiert. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Fachgeschäften belebt den Schwerpunkt des Einzelhandels auf dem ehemaligen Milupa-Gelände in Ergänzung zum Angebot der Hugenottenstraße. Kein weiteres SB-Warenhaus am Stadtrand soll dem Einzelhandel in der Innenstadt Konkurrenz machen. Die Hugenottenstraße und der neu entwickelte Bereich ergänzen sich zu einem lebendigen vielfältigen Innenstadtbereich mit Einkaufsstraßen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, unterschiedlich gestalteten und belebten Plätzen, städtischem Wohnen und Arbeiten.“

Im Einkaufszentrum sind Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 12.000 m<sup>2</sup> so-

wie Gastronomiebetriebe und Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie sonstige nicht störende Gewerbe- und Handelsbetriebe zulässig.

In den einzelnen Sortimentsbereichen dürfen folgende maximale Verkaufsflächen nicht überschritten werden:

- 1) 1.400 m<sup>2</sup> Gesundheit, Körperpflege
- 2) 3.000 m<sup>2</sup> Bekleidung
- 3) Unzulässig sind Prostitutionsbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, sowie Vergnügungsstätten

Weitere Sortimentsbeschränkungen oder andere Einschränkungen bestehen nicht.

Die Baugenehmigung datiert vom 04.07.2011.

Am 10.04.2012 hat die Objekt KG eine Tektur zum Bauantrag/Baugenehmigung eingereicht. Die Tektur umfasst im Wesentlichen zwei Änderungen gegenüber der Baugenehmigung. Zum einen wird hiermit der Wegfall der Obergeschossflächen im mittleren Bauteil (umschlossen von der Streetmall) beantragt und die Umgestaltung der Aufgangssituation vom Parkgeschoss ins Erdgeschoss mittels Rollsteigen, Aufzügen und Treppenhäusern. Die Tekturänderung wurde bereits mit der Genehmigungsbehörde vorbesprochen. Die Genehmigung lag zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vor.

Nach Erteilung der Baugenehmigung wurde im September 2011 mit den umfangreichen Abrissarbeiten begonnen, die im März/April 2012 abgeschlossen wurden. Parallel dazu wurden die Infrastrukturmaßnahmen, zu denen der Altgesellschafter nach dem Durchführungsvertrag, der mit der Stadt Friedrichsdorf abgeschlossen wurde, verpflichtet ist, begonnen. Hierzu gehört der Bau von Straßenverbreiterungen, Errichtung von Kreisverkehren und der Bau der Planstraße, mit der das „Taurus Carré“ an das bestehende örtliche Straßennetz angebunden wird.



Luftbild mit Visualisierung des „Taurus Carré“ (Planungsstand 05/2012)

# Die Immobilie in Friedrichsdorf

## 6. Flächen/Kubatur

Die Grundstücksfläche beträgt 23.778 m<sup>2</sup>. Die Bruttogrundfläche beträgt insgesamt 32.177 m<sup>2</sup>. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

Obergeschoss	=	2.282 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	=	16.166 m <sup>2</sup>
Untergeschoss	=	13.729 m <sup>2</sup>

Die anrechenbare Fläche beträgt insgesamt 29.881 m<sup>2</sup>. Hiervon entfällt auf die Nettfläche 26.076 m<sup>2</sup>, auf Technikflächen 467 m<sup>2</sup> und auf Verkehrsflächen 3.338 m<sup>2</sup>.

Die Kubatur beträgt 190.535 m<sup>3</sup>.

## 7. Baudurchführung/Termine

Der Altgesellschafter/Verkäufer, der gleichzeitig auch Projektentwickler des „Taunus Carré“ ist, hat mit der zum Ten Brinke Konzern gehörenden Ten Brinke Industrie- und Gewerbebau GmbH & Co. KG einen Generalunternehmervertrag zur schlüsselfertigen Herstellung des Einkaufszentrums abgeschlossen. Dieses Unternehmen hat als Referenz unter anderem in den letzten Jahren mehrfach für ILG Fonds als Generalunternehmer gebaut (z. B. ILG Fonds Nr. 31 – Giesler Galerie in Brühl, ILG Fonds Nr. 36 – Landshut Park in Landshut, ILG Fonds Nr. 37 – Einkaufszentrum „Nel Mezzo“ in Geislingen und beim ILG Fonds Nr. 28 – RING CENTER in Offenbach einen Erweiterungsbau). Alle Projekte wurden vertragsgemäß hergestellt und übergeben.

Vor diesem Hintergrund ist von einer plangemäßen Fertigstellung der Baumaßnahme auszugehen. Die Fertigstellung und Eröffnung des „Taunus Carré“ ist für das zweite Quartal 2013 geplant. Der Eintritt der Fonds KG in die Objekt KG ist zum 31.03.2013 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt sollte das Objekt fertiggestellt sein und keine wesentlichen Mängel mehr bestehen.



Luftbild mit Visualisierung des „Taunus Carré“ (Planungsstand 05/2012)

Sofern diese Voraussetzungen zu diesem Termin nicht gegeben sein sollten, sind die Parteien verpflichtet, etwaige Mängel oder Restarbeiten sowie damit im Zusammenhang stehende Vermögensnachteile einvernehmlich zu bewerten oder bei Uneinigkeit durch Einschaltung eines durch die IHK Frankfurt/Main zu benennenden Gutachters für beide Seiten bindend bewerten zu lassen. Mit Feststellung des Bewertungsbetrages sind die Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt. In Höhe des Bewertungsbetrages ist die Fonds KG berechtigt einen Einbehalt vom Kaufpreis vorzunehmen. Der Verkäufer ist berechtigt, den Einbehalt durch Stellung einer Bürgschaft einer Versicherung oder Bank gemäß einem vereinbarten Muster abzulösen. Mit Fertigstellung und Übergabe des Objektes bzw. Mängelbeseitigung wird sukzessive die Absicherung reduziert.

Eine weitere Voraussetzung der Kaufpreisfälligkeit ist, dass die jeweiligen Mietgegenstände von den Mietern übernommen sein müssen. Falls es hierbei zu Verzögerungen kommt, besteht die vertragliche Regelung, dass der Käufer auf die Vorlage dieser Fälligkeitsvoraussetzung verzichten kann, um den Eintritt der Fonds KG in die Objekt KG zum vorgesehenen Zeitpunkt 31.03.2013 zu ermöglichen. Hierfür ist die Zustimmung der refinanzierenden Bank einzuholen.

Der Wert der hieraus abgeleiteten, noch nicht erbrachten Leistung wird am 15.02.2013 in einer modifizierten Planbilanz durch eine entsprechende Rückstellung dotiert, wodurch sich zum Fälligkeitstermin ein niedrigerer zu zahlender Kaufpreis ergibt. Der Einbehalt ist dann zur Auszahlung fällig, wenn die Voraussetzungen gegeben sind oder alternativ, wenn der Verkäufer eine entsprechend hohe Bankbürgschaft zur Verfügung stellt.

Mit Zahlung und Eintritt der Fonds KG in die Objekt KG werden ab dem 01.04.2013 indirekte Ansprüche der Fonds KG auf den Erhalt der vollständigen monatlichen Miete von € 220.833 (basierend auf einer Jahresmiete von € 2.650.000) ausgelöst. Sofern Bauverzögerungen dazu führen, dass aufgrund fehlender oder verspäteter Übergabe der Mietfläche(n) an den oder die Mieter diese noch nicht verpflichtet sind, Mietzins zu zahlen, hat der Verkäufer und/oder der Bürge einen etwaigen so entstehenden Mietausfall vollständig zu ersetzen.

Durch diese vertragliche Regelung sind die Interessen der Fonds KG gewahrt, falls es zu einer Verzögerung der Baufertigstellung und Eröffnung des „Taunus Carré“ in Verbindung mit einem später einsetzenden Mietzahlungsbeginn der Mieter kommt.

## 8. Baubeschreibung

Die Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgt aufgrund der allgemeinen Centerbaubeschreibung, die Anlage zu den Mietverträgen (Stand Oktober 2011) ist. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Gründung:  
geplant: Einzelfundamente

Tragkonstruktion:  
Stahlbetonfertigteilkonstruktion, Stahlbetonstützen, Geschossdecken als Hohlkörperdecken

Außenwände/Fassade:  
unterschiedliche Ausführungen:  
Metallfassade, Fertigteile-Vorhang-Fassade, Glasfassade, Betonfertigteilsandwich, Porenbeton;  
Mittelbau: Putzfassade mit Glaseinstreuungen mit hohen Glasanteilen im EG, im OG tlw. mit Fenstern

Innenwände:  
tragend: Mauerwerk, Porenbeton oder Stahlbeton;  
nicht tragend: Mauerwerk, Porenbeton oder Gipskartonständerwerk

Treppen:  
massiv

Dach:  
Flachdach, tlw. begrünt, Aufstellflächen für technische Geräte

Heizungsanlage:  
Gasheizung mit Brennwertkesseln; Wärmepumpen in Verbindung mit Raumlufttechnik; stationäre Heizkörper; Anteil Heizenergie über Gas: max. 20%

Heizung/Kühlung:  
Primär: über raumlufttechnische Anlagen;  
Nachregelung: über Umluftgeräte, individuell ansteuerbar, Raumtemperaturregelung; fünf Wärmepumpenzentralen; mieterseitige Kühlung der Mietfläche über Anschluss an das zentrale Kaltwasserrohrnetz; keine Einzelgeräte auf dem Dach

Lüftung:  
zentrale Zu- und Abluftanlage mit integriertem Rotationswärmetauscher; zentrale Lüftungsgeräte

Tore/Türen:  
T30-Brandschutztüren bzw. T90-Brandschutzrolltore

Fenster:  
Schaufensteranlage: Stahlprofil- bzw. Leimholzbinderkonstruktion zur Befestigung der Mieterfassade; Lichtbänder, Oberlichter mit RWA-Klappen



Luftbild mit Visualisierung des „Taurus Carré“ (Planungsstand 05/2012)

Innenwände:  
Läden: Putz/Wischputz/Spachtelputz  
Personalräume: Wandfliesen  
Sanitär: Wandfliesen

Bodenbeläge:  
Mall: großformatiger Natursteinbelag  
Läden: mieterseitiger Ausbau auf Estrich  
Personalräume: Linoleum/PVC  
Sanitär: Fliesenboden

Decken:  
tlw. sichtbare Dachkonstruktion, tlw. abgehängte Decken mit Gipskartonverkleidung;  
Läden: abgehängte Mineralfaserdecke mit Revisionsöffnungen für Haustechnik

Sanitäreinrichtungen:  
vermieterseitige Vorbereitung eines Anschlusses;  
mieterseitiger Ausbau;  
ein insgesamt zeitgemäßer Standard wird unterstellt

Elektroinstallation:  
vermieterseitige Zuleitung bis an die Mietfläche;  
zeitgemäße Installation wird unterstellt

Aufzüge/Förderanlagen  
mehrere Aufzüge als Personen- bzw. Lastenaufzüge  
Tragfähigkeit 1.300 kg bzw. 2.600 kg; Edelstahlkabinen; 3 Rolltreppen für 9.000 Personen/h

Haustechnische Anlagen:  
Sprinklertank, Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtungsanlage; Lautsprecheranlage

Sonstiges:  
Küchenzeile in den Sozialflächen

# Mieter- und Flächenaufstellung

Mieter	Nutzung	Mietfläche m <sup>2</sup>	Vertrags- laufzeit Jahre	Miete/Monat €
REWE	Lebensmittel	4.236	17	55.910
Müller Drogeriemarkt	Drogerie, Parfümerie, Multimedia, Schreib-/Spielwaren, Haushaltsartikel	2.142	12	27.171
expert klein Elektrofachmarkt	Elektroartikel	1.895	10	14.210
AWG Modecenter	Textilien	1.159	12	13.900
Sport Fink	Sportartikel/Schuhe	891	12	11.074
Das Depot	Wohnaccessoires	540	12	9.435
Deichmann	Schuhe	540	12	8.275
Takko	Textilien	478	12	7.167
Ernsting's family	Textilien	210	12	5.834
mister*lady	Textilien	427	10	5.745
AWG / Esprit	Textilien	208	12	4.784
Apollo Optik	Optik	167	10	4.692
Gerry Weber	Textilien	235	10	4.616
AWG / s.Oliver	Textilien	202	12	4.440
Asia Bistro	Gastronomie	119	10	4.164
Friseur Klier	Friseur	83	12	3.160
Lotto Toto	Lotto / Zeitschriften	57	10	1.695
Tasman	Schmuck, Uhren	30	10	1.050
<b>Zwischensumme 1: vermietet</b>		<b>13.618</b>		<b>187.322</b>
Fläche 1 (gepl. Eiscafé)	gepl. Gastronomie	224	5 (10)	5.723
Fläche 2 (gepl. Textil)	gepl. Textilien	269	5 (10)	5.918
Fläche 3 (gepl. Apotheke)	gepl. Apotheke	191	5 (10)	4.965
Fläche 4 (gepl. Textil)	gepl. Textilien	123	5 (10)	3.433
Fläche 5 (gepl. Textil)	gepl. Textilien	100	5 (10)	2.800
Fläche 6 (gepl. Imbiss)	gepl. Gastronomie	80	5 (10)	2.409
Fläche 7 (gepl. Textil)	gepl. Textilien	72	5 (10)	2.002
Fläche 8 (gepl. Schuh-/Schlüsseldienst)	gepl. Schuh-/Schlüsseldienst	52	5 (10)	1.551
Praxisflächen (gepl. 3 Arztpraxen)	gepl. Arztpraxen	589	5 (10)	4.710
<b>Zwischensumme 2: unvermietet</b>		<b>1.699</b>		<b>33.511</b>
<b>„Tanus Carré“ gesamt</b>		<b>15.317</b>	<b>Ø 11,9 (12,6)</b>	<b>220.833</b>

## Erläuterungen

### Laufzeit

Die Mietverträge über Gewerbeflächen weisen eine feste Vertragslaufzeit beginnend mit Flächenübergabe auf. Diese liegt zwischen 10 und 17 Jahren.

Der Mietvertrag mit mister\*lady hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Der Mieter erhält jedoch ein Sonderkündigungsrecht nach 7 Jahren, wenn der Umsatz im 5. und 6. Jahr unter € 700.000 netto liegt.

Der Mieter Convenience Concept GmbH wird eine Konzession zum Betrieb eines Lotto / Tutto Shops im „Tanus Carré“ beantragen. Diese Konzession kann jedoch frühestens sechs Monate vor Eröffnung erteilt werden. Sollte dem Mieter die Konzessionserteilung verwehrt werden, haben Mieter und Vermieter das Recht, vom Mietvertrag zurückzutreten.

Der Verkäufer ist verpflichtet, bis zum Beitrittsstichtag für alle noch unvermieteten Flächen Mietverträge abzuschließen. Diese müssen eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren haben und ansonsten den Kriterien der Mieter- und Flächenaufstellung entsprechen. Sollten zum Beitrittsstichtag Flächen unvermietet sein, greift die im Folgenden dargestellte Erstvermietungsgarantie.

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt 11,9 Jahre. Hierbei wurden die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vermieteten Flächen mit der Laufzeit der Erstvermietungsgarantie von 5 Jahren berücksichtigt. Kommt der Verkäufer seiner Verpflichtung, Mietverträge mit einer Laufzeit von mind. 10 Jahren abzuschließen nach, beträgt die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit mind. 12,6 Jahre.

### Optionen

Einigen Mietern wurde ein Optionsrecht eingeräumt, den Mietvertrag zu den bestehenden Vertragsbedingungen zu verlängern (z. B. bedeu-

tet 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:

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

**SW:** Schwellenwert, dessen Überschreitung für eine Mietanpassung erforderlich ist (Beispiel: Ausgangsindex 109,0 + 10,1% = 120,0; d. h. ab einem Index von 120,0 erhöht sich die Miete).

**Anp.:** Anpassungssatz = 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).

### Mieterspezifische Regelungen

Die Mietverträge von AWG, s.Oliver / AWG, Esprit / AWG, Friseur Klier, Lotto / Toto und Asia Bistro beinhalten Umsatzmieten, wobei die in der Mieterliste angegebene Miete die zu zahlende Mindestmiete darstellt. Bei einer Umsatzmiete ermittelt sich der zu zahlende Mietzins in Prozent des Jahresnettoumsatzes.

Der Mietvertrag mit mister\*lady sieht eine Reduktion des Mietzinses vor, sofern über mindestens drei Monate weniger als 80% der Flächen des Centers belegt sind. In diesem Fall reduziert sich die Miete ab dem vierten Monat um 50% solange, bis wieder mindestens 80% der Flächen belegt sind.

	Miete/m <sup>2</sup> /Monat €	Miete/Jahr €	Mietanpassungsindex			Optionen Nebenkosten Jahre	Umlegbarkeit	Flächenanteil %	Mietanteil %
			FJ	SW	Anp.				
	13,20	670.924	3	10%	65%	2 x 5	Ja, (1), (2), (3)	27,7%	25,3%
	12,69	326.052	2	10%	66,66%	2 x 5	Ja	14,0%	12,3%
	7,50	170.525	0	10%	60%	keine	Ja, (1), (2), (3)	12,4%	6,4%
	11,99	166.800	2	10%	70%	2 x 5	Ja, (1)	7,6%	6,3%
	12,42	132.884	0	10%	70%	keine	Ja	5,8%	5,0%
	17,47	113.220	0	10%	75%	3 x 5	Ja	3,5%	4,3%
	15,33	99.295	3	10%	70%	3 x 5	Ja, (1), (2)	3,5%	3,7%
	15,00	86.008	2	10%	65%	2 x 5	Ja, (1), (2)	3,1%	3,2%
	27,76	70.011	0	7,5%	100%	3 x 3	Ja	1,4%	2,6%
	13,46	68.944	0	10%	85%	keine	Ja, (1)	2,8%	2,6%
	23,00	57.408	2	10%	70%	2 x 5	Ja, (1)	1,4%	2,2%
	28,09	56.299	1	10%	70%	2 x 5	Ja	1,1%	2,1%
	19,62	55.397	0	10%	80%	keine	Ja	1,5%	2,1%
	22,00	53.275	2	10%	70%	2 x 5	Ja, (1)	1,3%	2,0%
	35,00	49.967	0	10%	100%	keine	Ja	0,8%	1,9%
	37,99	37.919	0	10%	100%	keine	Ja	0,5%	1,4%
	30,00	20.340	0	10%	100%	keine	Ja	0,4%	0,8%
	35,00	12.600	0	10%	100%	keine	Ja	0,2%	0,5%
		<b>2.247.868</b>						<b>88,9%</b>	<b>84,8%</b>
	25,56	68.670	2	10%	65%		Ja, (1)	1,5%	2,6%
	22,00	71.016	2	10%	65%		Ja, (1)	1,8%	2,7%
	26,00	59.582	2	10%	65%		Ja, (1)	1,2%	2,2%
	28,00	41.190	2	10%	65%		Ja, (1)	0,8%	1,6%
	28,00	33.603	2	10%	65%		Ja, (1)	0,7%	1,3%
	30,00	28.908	2	10%	65%		Ja, (1)	0,5%	1,1%
	28,00	24.024	2	10%	65%		Ja, (1)	0,5%	0,9%
	30,00	18.616	2	10%	65%		Ja, (1)	0,3%	0,7%
	8,00	56.523	2	10%	65%		Ja, (1)	3,8%	2,1%
		<b>402.132</b>						<b>11,1%</b>	<b>15,2%</b>
	<b>Ø 14,42</b>	<b>2.650.000</b>						<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Die Mietverträge mit AWG sehen eine Reduktion des Mietzins vor, sofern über mindestens sechs Monate weniger als 70% der Flächen des Centers betrieben werden. In diesem Fall reduziert sich die Miete ab dem siebten Monat um 50% so lange, bis wieder mindestens 70% der Flächen betrieben werden.

Mit dem Mieter Gerry Weber ist eine Staffelmiete vereinbart. Der monatliche Mietzins beträgt während der ersten beiden Jahre € 17,00 pro m<sup>2</sup> und steigt ab dem 3. Mietjahr auf € 20,00 pro m<sup>2</sup> an. Eine mit dem Mieter Tasman vereinbarte Staffelmiete sieht einen Anstieg von € 30,00 pro m<sup>2</sup> auf € 35,00 pro m<sup>2</sup> ab dem 2. Mietjahr vor.

Da das „Taurus Carré“ noch nicht fertiggestellt ist, beinhalten die Mietverträge für Vermieter und Mieter ein Rücktrittsrecht. Dieses kann beidseitig ausgeübt werden, wenn die Übergabe der jeweiligen Mietfläche nicht bis zu einem festgelegten, spätesten Termin erfolgt ist. Wird der Rücktritt nicht innerhalb einer Frist von 14 Tagen erklärt, verfällt das Recht.

Im Fall von Verzögerungen wird der Verkäufer entsprechende Nachträge zur Fristverlängerung mit den Mietern abschließen (vgl. hierzu im Abschnitt „Die Immobilie in Friedrichsdorf“, Ziffer 7).

Die Fonds KG ist jedoch auch durch vom Verkäufer abgegebene Garantieverprechen vor wirtschaftlichen Auswirkungen geschützt. Der Verkäufer garantiert demnach den Bestand der Mietverträge zum Beitrittsstichtag sowie zum Tag der Eröffnung des Einkaufszentrums. Sollten Verträge aufgrund eines entstandenen und ausgeübten Rücktrittsrechts aufgelöst werden, ist der Verkäufer verpflichtet, gleichwertige neue Mietverträge abzuschließen oder Schadensersatz in Höhe der entgangenen Mieten über die gesamte Mietvertragslaufzeit zu leisten.

#### Erstvermietungsgarantie

Durch den Verkäufer wurde eine Erstvermietungsgarantie für die unvermieteten Flächen gegeben. Die Erstvermietungsgarantie

beinhaltet folgende Parameter:

- Mietvertragslaufzeit: 10 Jahre ab Beitrittsstichtag
- Mietzins: Entsprechend Mieterliste
- Mietanpassung: 0 - 10% - 65%
- Mindestbonität des Mieters: Creditreform Index ≤ 275

Sofern der Verkäufer keine entsprechenden Mietverträge abschließt, steht er für 5 Jahre für die geschuldeten Mieten ein. 50% dieses Anspruchs wird zusätzlich über einen Kaufpreiseinbehalt und/oder eine Bankbürgschaft abgesichert.

#### Umlegbarkeit Nebenkosten

Die Nebenkosten sind mindestens gem. Betriebskostenverordnung auf die Mieter gem. deren Mietflächenanteil umlegbar. Ziffer 17 „Sonstige Betriebskosten“ ist hierbei tlw. ausgeschlossen. Folgende Ausnahmen bestehen:

- (1) Grundsteuer nicht umlegbar.
- (2) Versicherungskosten nicht umlegbar.
- (3) Weitere Kosten nicht oder nur begrenzt umlegbar gem. der mietvertraglichen Vereinbarung.

#### Instandhaltung/Instandsetzung

Die Mieter übernehmen die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung in den Mieträumen und den gemeinschaftlich genutzten Anlagen inkl. der Parkgarage bis zu individuell festgelegten Höchstbeträgen, welche i. d. R. als Prozentsatz der Jahresnettomiete vereinbart sind. Der Vermieter trägt grundsätzlich die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach.

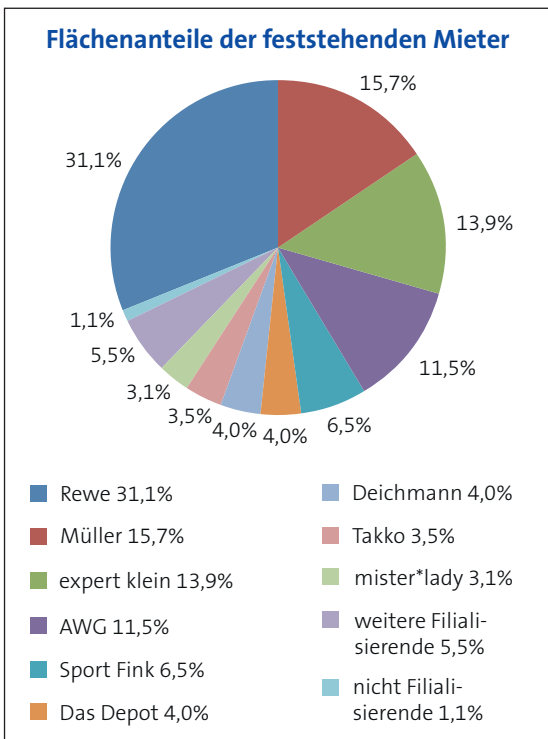
#### Kauttionen

Mietsicherheiten sind bei filialisierenden Mietern überwiegend nicht vereinbart, während dies bei kleineren Mietern i. d. R. in marktüblichem Rahmen vorgesehen ist.

# Die Mieter

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt € 2.650.000. Mit einem REWE Center, einem Müller Drogeriemarkt, einem expert klein Elektrofachmarkt sowie einem AWG Modecenter verfügt das „Taunus Carré“ über vier starke Magnetmieter, die gemeinsam fast über 65% der Flächen und über 55% der Mieteinnahmen ausmachen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (rd. 1 Jahr vor Eröffnung des „Taunus Carré“) sind bereits für über 89% der Flächen (85% der Mieteinnahmen) Mietverträge geschlossen. Von den bereits abgeschlossenen Mietverträgen sind 99% bundesweit filialisierenden Einzelhändlern zuzuordnen.



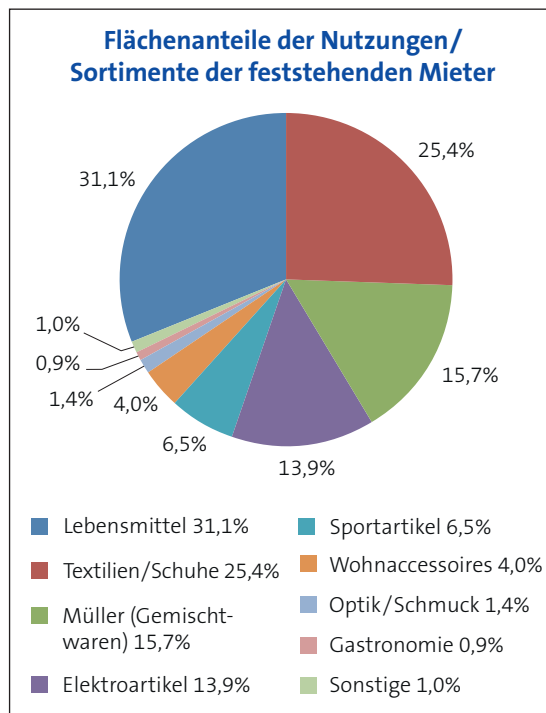
Insgesamt sind 29 Mietverhältnisse vorgesehen.

Die Mieter des „Taunus Carré“ repräsentieren alle wesentlichen Branchen des täglichen Bedarfs. Der größte Einzelmietler ist REWE mit einem Anteil von 31,0% der bisher vermieteten Flächen. Aufgrund der Versorgung des täglichen Bedarfs insbesondere mit Frischeprodukten ist die Einkaufshäufigkeit im Lebensmittelhandel besonders hoch. Die Bereitstellung dieser Warengruppe erzeugt somit eine hohe Frequenz, die auch auf die anderen Mieter der Einkaufs-/Fachmarktzentren abstrahlt.

Aufgrund des Angebots weiterer komplementärer Sortimente in strategischen Einkaufs-/Fachmarktzentren sind diese in der Lage, große Teile des Versorgungsbedarfs ihrer Kunden abzudecken. Diese zusätz-

liche Funktionalität schafft einen Mehrwert für den Kunden und erhöht damit das Einzugsgebiet des Einkaufs-/Fachmarktzentrams.

Die folgende Graphik liefert eine Übersicht über die Verteilung der Mietflächen des „Taunus Carré“ auf die wesentlichen Nutzungen bzw. Sortimente.



Der Bereich „Sonstiges/Dienstleistungen“ beinhaltet Friseure, Schlüsseldienste, Blumengeschäfte, Optiker, Lotto/Toto und Mieteinnahmen aus der Vermietung von Praxisflächen.

Neben Lebensmittel liegt ein klarer Schwerpunkt des „Taunus Carré“ auf dem Textilsortiment. Hier finden sich hochwertige Marken wie Gerry Weber, s.Oliver, Esprit, Street One, Cecil und One Touch wieder. Dies ist ein deutlicher Beleg für den Charakter des „Taunus Carré“ als Einkaufszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und entsprechend hochwertigem Warenangebot.

Mietverträge mit langen Festlaufzeiten gewähren dem Fonds ein hohes Maß an Prognosesicherheit. Die nach Mieteinnahmen gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit beläuft sich auf mindestens 11,9 Jahre. Hierbei wurden die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vermieteten Flächen mit der Laufzeit der Erstvermietungsgarantie von 5 Jahren berücksichtigt. Kommt der Verkäufer seiner Verpflichtung, Mietverträge mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren abzuschließen nach, beträgt die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit sogar mindestens 12,6 Jahre.



# REWE

Mieter: REWE Markt GmbH

Die REWE-Group mit Sitz in Köln ist einer der führenden Handels- und Touristikkonzerne Europas. Im Einkaufszentrum „Tanus Carré“ wird REWE einen Lebensmittelmarkt ihrer Vollsortimentsparte betreiben.

Die genossenschaftlich organisierte Unternehmensgruppe wurde 1927 gegründet. Der Name REWE leitet sich von „Revisionsverband der Westkauf-Genossenschaften“ ab. Seit ihrer Gründung wächst die Unternehmensgruppe konstant. Die REWE Group ist mit einem Umsatz von über € 53 Mrd. in 2010 und 300.000 Beschäftigten einer der führenden Handels- und Touristikkonzerne in Deutschland und Europa. Das mehr als 80 Jahre alte Unternehmen ist in 14 Ländern mit über 15.000 Märkten präsent. Zu den Vertriebslinien zählen Super- und Verbrauchermärkte der Marken REWE, toom und BILLA, der Discounter PENNY, die Baumärkte von toom Baumarkt und der Elektronikanbieter ProMarkt. Zur Touristik gehören die Veranstalter ITS, JAHN REISEN und TJAEREBORG sowie DERTOUR, MEIER'S WELTREISEN und ADAC REISEN, sowie Reisebüros.

Im benachbarten Rosbach unterhält REWE für den Unternehmensbereich Vollsortimenter die Niederlassung Mitte, die zu den umsatz- und ertragsstärksten Niederlassungen gehört.

Im Mietvertrag wurde der Mieterin Sortimentsschutz für einen Lebensmittelmarkt mit den üblichen Food- und Non-Food-Artikeln, einen Drogeriemarkt, einen



REWE-Markt im „Nel Mezzo“, Geislingen (ILG Fonds Nr. 37)

Blumenladen, einen Biomarkt und einen Discountmarkt gewährt. Hiervon ausgenommen sind die im Zuge der Erstvermietung vorgesehenen Nutzungen im „Tanus Carré“.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 192 aus.



Mieter MH Müller Handels GmbH

Das Unternehmen Müller mit Sitz in Ulm sieht sich selbst als modernes „Erlebniskaufhaus“. Das Müller-Sortiment umfasst bis zu 185.000 Artikel in den Sortimenten Drogerie, Parfümerie, Multi-Media, Schreibwaren, Spielwaren sowie Haushaltsartikel. Müller ist damit mehr als ein reiner Drogerie-Fachmarkt.



REWE-Markt im „Nel Mezzo“, Geislingen (ILG Fonds Nr. 37)

# Die Mieter



Innenansicht einer Müller-Filiale

Das Familienunternehmen wurde 1953 von Erwin Franz Müller gegründet. In der elterlichen Wohnung in Unterfahlheim eröffnete er sein erstes eigenes Friseurgeschäft. Anschließend erweiterte er das Sortiment seines Geschäfts um Drogerie-, Parfümerie-, und Kosmetikwaren, bevor er 1968 die erste Müller-Filiale eröffnete. 25 Jahre später umfasst die Müller-Gruppe bereits 250 Filialen. Heute ist Müller ein internationaler Konzern mit rd. 26.000 Mitarbeitern und einem Umsatz von über € 2,4 Mrd. in 2010. Das Unternehmen ist in zahlreichen Ländern Europas vertreten und verfügt über 644 Filialen, wovon alleine 479 in Deutschland sind. Darüber hinaus ist Müller an der Parfümeriekette Douglas beteiligt.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 168 aus.

Neben der MH Müller Handels GmbH haftet auch die Müller Ltd. & Co. KG für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis. Die eingeholte Wirtschaftsauskunft ergab für die Müller Ltd. & Co. KG ebenfalls einen sehr guten Bonitätsindex von 150.



Innenansicht einer AWG-Filiale



## Mieter: AWG Allgemeine Warenvertriebs-GmbH

Die AWG Allgemeine Warenvertriebs GmbH ist eine deutsche Bekleidungshandelskette mit Sitz in Köngen im Landkreis Esslingen (Baden-Württemberg).

Das Familienunternehmen wurde 1969 von Emanuel Meier gegründet. Im darauf folgenden Jahr eröffnete das erste AWG Modecenter. Bis 1990 war AWG nur in Baden-Württemberg vertreten. Ab 1991 erfolgte die Expansion auch in weiteren Bundesländern. Heute zählt AWG über 200 Filialen und beschäftigt rd. 3.000 Mitarbeiter. Der Umsatz in 2010 lag bei über € 240 Mio.

Unter dem Slogan „Alle werden glücklich“ verkauft AWG Damen-, Herren- und Kinderbekleidung zahlreicher namhafter Marken, wie z. B. Esprit, Betty Barclay, Tom Tailor, Bugatti, Seidensticker, Levis, Wrangler, adidas und Nike.

Im Mietvertrag wurde der Mieterin zugestanden, dass im „Taunus Carré“ nicht mehr als 4.000 m<sup>2</sup> an Betreiber für Bekleidungsfachgeschäfte vermietet werden.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 181 aus.



## Mieter: AWG Allgemeine Warenvertriebs-GmbH

s.Oliver ist eine deutsche Modemarke mit Firmensitz in Rottendorf in der Nähe von Würzburg. s.Oliver bietet moderne Damen- und Herrenmode für jeden Tag und jede Situation an.



Ansicht einer s.Oliver-Filiale

Mieterin ist die AWG Allgemeine Warenvertriebs GmbH, welche neben dem reinen s.Oliver-Shop im „Taunus Carré“ auch ein AWG Modecenter betreibt.

Für Informationen zum Mieter AWG siehe vorstehende Mieterbeschreibung zu „AWG Modecenter“



**Mieter: expert klein GmbH**

expert klein ist eine der expert Fachhandelskooperation angeschlossene Elektrofachmarktkette mit Firmensitz in Burbach.

expert klein kann auf eine über 130-jährige Firmengeschichte zurückblicken. 1882 gründete Ferdinand Klein in Burbach eine Klempnerei und einen Handel mit Haushaltswaren. Nach den Weltkriegen erfolgte der Ausbau der Filiale in Burbach. 1991 übernimmt Matthias Klein als Inhaber die Geschäftsführung des Unternehmens und tritt der expert Fachhandelskooperation bei. Seither erfolgte die kontinuierliche Expansion des Unternehmens. Heute ist expert klein eine der umsatzstärksten nicht konzerngebundenen Elektrofachmarktketten in Deutschland. Das Unternehmen beschäftigt über 600 Mitarbeiter in 17 Fachmärkten in 4 Bundesländern. Regionalen Schwerpunkt stellt dabei das Rhein-Main-Gebiet dar. Es erwirtschaftete im Jahr 2010 einen Umsatz von über € 150 Mio.

Im Mietvertrag wurde der Mieterin Konkurrenzschutz für Unterhaltungselektrofachmärkte mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugestanden.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 127 aus.



Innenansicht einer expert klein-Filiale



Ansicht einer Gerry Weber-Filiale



**Mieter: Gerry Weber Retail GmbH**

Gerry Weber ist ein international agierendes Modeunternehmen für Damenoberbekleidung mit Sitz in Halle, Westfalen.

1973 gründeten Gerhard Weber und Udo Hardieck die Hatex KG mit Sitz in Halle, Westfalen. Das Unternehmen war mit der Herstellung und dem Vertrieb von Damenhosen beschäftigt. Rasch wurde jedoch das Sortiment auf alle Bereiche der Damenmode ausgeweitet.

Der Markenname Gerry Weber erlangte insbesondere durch das Sponsoring der damals 17-jährigen Steffi Graf Popularität. Ihre Weltkarriere verschaffte Gerry Weber schnell einen außergewöhnlichen Bekanntheitsgrad. 1999 erfolgte der Börsengang der Gerry Weber International AG. 2006 wurde die Kollektion durch das Label Gerry Weber Men ergänzt.

Heute ist Gerry Weber ein international tätiger Modekonzern. In weltweit über 560 Gerry Weber Shops werden die Modeartikel der verschiedenen Gerry Weber-eigenen Marken präsentiert. Die jeweiligen Kollektionen werden durch Accessoires und Lizenzprodukte wie Taschen, Schmuck und Brillen ergänzt. Zudem ist Gerry Weber mit mehr als 4.500 Shop-in-Shops in weiteren Kaufhäusern und Bekleidungsgeschäften vertreten. Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2010/2011 einen Umsatz von über € 700 Mio. und beschäftigte 3.260 Mitarbeiter.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 166 aus.

# Die Mieter



Ansicht einer Sport Fink-Filiale

## SPORT **fink** SCHUHE

**Mieter: Fink Schuhe + Sport GmbH & Co. KG**

Die Firmengruppe Fink ist eine in Wiesbaden sitzende deutschlandweit tätige Einzelhandelskette für Schuhe und Sportartikel.

Das Unternehmen wurde von Walter Fink gegründet, der dieses bis 2002 als Geschäftsführer der Firmengruppe Fink (Fink Schuhe und Sport) leitete. Durch kontinuierliche Expansion entwickelte sich das Unternehmen zu einem erfolgreichen Handelsunternehmen, welches heute rund 50 Fachgeschäfte und Fachmärkte für Schuhe und Sport umfasst. Die Firmengruppe Fink ist in 25 Städten in ganz Deutschland vertreten, beschäftigt rund 550 Mitarbeiter und erwirtschaftete in 2010 einen Umsatz von über € 45 Mio. Fink bietet ein breites Sortiment an Schuhen und Sportartikeln aller namhaften Hersteller.



Das Depot, Filiale im Landshut Park (ILG Fonds Nr. 36)

Im Mietvertrag wurde dem Mieter zugestanden, im Zuge der Erstvermietung keine weiteren Flächen an einen Sportfachmarktbetreiber oder an einen Jack Wolfskin-Store zu vermieten.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 167 aus.

## DEPOT

**Mieter: Gries Deco Company GmbH**

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

Gegründet wurde Das Depot vor über 60 Jahren als „Oskar Gries Fabrikation von künstlichen Früchten und Christbaumschmuck“. Auch heute ist die Gesellschaft mehrheitlich im Besitz der Gründerfamilie. Weiterer wesentlicher Gesellschafter mit einer Beteiligung von 49% ist der schweizer Handelskonzern Migros.

Im Jahr 2011 hatte die Gries Deco Company 300 Filialen und beschäftigte rund 4.500 Mitarbeiter. Eine weitere Expansion ist auch für die kommenden Jahre geplant. In 2011 erwirtschaftete der Konzern einen Umsatz von € 240 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 169 aus.



**Mieter: Deichmann SE**

Deichmann ist Marktführer im europäischen Schuhhandel. Im Jahr 2011 verkaufte die Deichmann-Gruppe weltweit rund 156 Millionen Paar Schuhe.



Deichmann-Filiale im Landshut Park (ILG Fonds Nr. 36)

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 Schuheinzelhandel und beschäftigt weltweit über 32.500 Mitarbeiter in 3.175 Filialen in 22 Ländern. 2011 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz von über € 4,1 Mrd.

Im Mietvertrag wurde der Mieterin Sortimentschutz für einen Schuhfachmarkt zugestanden. Hiervon ausgenommen ist die Vermietung an Fink Schuhe + Sport.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 150 aus.

# ESPRIT

**Mieter: AWG Allgemeine Warenvertriebs-GmbH**

Esprit ist ein in Ratingen ansässiges Mode- und Lifestyleunternehmen, das seit 1993 an der Hongkonger Börse gelistet ist. Esprit bietet junge Mode und Einrichtungartikel zu bezahlbaren Preisen. Das Unternehmen bietet seine Waren über eigene Filialen, Shop-in-Shop-Konzepte sowie als Zulieferer auf über 1.100.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in 40 Ländern an.

Mieterin ist die AWG Allgemeine Warenvertriebs GmbH, welche neben dem reinen Esprit-Shop im „Taus Carré“ auch ein AWG Modecenter betreibt.

Für Informationen zum Mieter AWG siehe vorstehende Mieterbeschreibung zu „AWG Modecenter“.



Ansicht einer Esprit-Filiale



Takko im „GEP“, Garmisch Partenkirchen (UG)

# Takko FASHION

**Mieter: Takko Holding GmbH**

Takko Fashion ist einer der größten deutschen Textilhändler mit über 1.550 Filialen im In- und Ausland. Mit seinem Sortiment spricht Takko Kunden an, die Textilien in guter Qualität bei gleichzeitig günstigen Preisen suchen.

Das Unternehmen Takko Fashion wurde 1982, damals unter dem Namen Modea durch die Hettlage-Gruppe gegründet. Nachdem zwischenzeitlich die Tengelmann-Unternehmensgruppe Mehrheitsgesellschafter war, erfolgte 1999 ein Management-Buyout. In den letzten Jahren konnte das Unternehmen ein beachtliches Wachstum erzielen. So stieg die Anzahl der Filialen von 1993 mit noch 266 auf 1.412 im Jahr 2010 an. In Deutschland hat Takko heute über 1.000 Standorte und beschäftigt insgesamt rund 15.000 Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr 2010/2011 lag der Umsatz bei € 1,1 Mrd.

In Friedrichsdorf ist die Import-Abteilung von Takko beheimatet. Takko Fashion Friedrichsdorf steuert den internationalen Einkauf des Unternehmens.

Die Expansion der vergangenen Jahre soll auch künftig weiter fortgesetzt werden. Derzeit eröffnet Takko rund 150 neue Filialen pro Jahr im In- und Ausland.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 236 aus.

## Die Mieter



mister.lady-Filiale im „Nel Mezzo“ (ILG Fonds Nr. 37)

**mister.lady**

### Mieter: mister\*lady GmbH

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

Das Unternehmen entstand 1967 durch die Gründung eines Western-Stores durch Ellen und Dieter Beran in Düsseldorf. Das Sortiment sollte Artikel rund um den American Way of Life und natürlich vorrangig Jeans umfassen. Aus diesem Jeans-Store-Konzept entwickelte sich ein großer Textilanbieter Deutschlands. 2011 wurde das Unternehmen an die Opcon AG verkauft. Heute umfasst das Unternehmen 260 Filialen in



Ernsting's Family-Filiale im „Nel Mezzo“ (ILG Fonds Nr. 37)

Deutschland und Österreich, beschäftigt mehr als 1.700 Mitarbeiter und erwirtschaftete in 2010 einen Umsatz von über € 130 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 188 aus.



### Mieter: Ernsting's family GmbH & Co. KG

Ernsting's family gehört zu den führenden deutschen Textilketten und bietet qualitativ hochwertige Mode zu günstigen Preisen für die gesamte Familie mit Schwerpunkt auf Damen- und Kinderbekleidung an.

Kurt Ernsting gründete das Unternehmen mit Hauptsitz in Coesfeld-Lette (Westfalen) 1967 mit der Eröffnung des ersten Minipreisgeschäfts in der Waschküche seines Elternhauses. Nachdem das Unternehmen zwischenzeitlich unter „miniladen“ firmierte, erhielt es 1990 seinen endgültigen Namen Ernsting's family. Das Sortiment von Ernsting's family umfasst neben Mode und Accessoires Spielwaren, Wohnaccessoires, Bettwäsche, Küchen- und Badeartikel sowie Reisen für die ganze Familie.

Heute hat Ernsting's mehr als 1.500 Filialen und beschäftigt rund 9.200 Mitarbeiter. Das Unternehmen erwirtschaftete im Jahr 2010 einen Umsatz in Höhe € 699 Mio. Die Expansion der vergangenen Jahre soll kontinuierlich weiter erfolgen.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 136 aus.



### Mieter: Apollo Optik Holding GmbH & Co. KG

Apollo Optik ist mit einer Kette von über 750 Augenoptikfachgeschäften der Optikfilialist mit den meisten Standorten in Deutschland.

Apollo Optik wurde 1972 gegründet und gehört seit 2011 zur Grandvision Gruppe, einem weltweit führenden Optikunternehmen. Zu Grandvision gehören weltweit rund 4.400 Geschäfte in 40 Ländern. Die Gruppe erwirtschaftete 2011 Umsätze in Höhe von € 2,7 Mrd.

Apollo betreibt heute über 750 Filialen in Deutschland und erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2009 einen ge-



Apollo-Filiale im Ring-Center Offenbach (ILG Fonds Nr. 28)

schätzten Umsatz von € 355 Mio. (aufgrund des Zusammenschlusses mit Grandvision wurden keine weiteren Umsatzzahlen für Apollo veröffentlicht).

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 236 aus.



**Mieter: Friseur Klier GmbH**

Die Friseur Klier GmbH ist nach eigenen Angaben Deutschlands größter System-Friseur.

Das Unternehmen Friseur Klier wurde im Jahr 1948 durch die Friseurmeisterin Elfriede Klier im sächsischen Werdau gegründet. Das Unternehmen 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 2010 mit über 5.000 Mitarbeitern einen Umsatz von rd. € 126 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 206 aus.



**Mieter: Convenience Concept GmbH**

Convenience Concept ist eines der führenden Unternehmen in den Bereichen Tabakwaren, Zeitschriften und Presse in Deutschland. 2012 wurde die

zur Lekkerland Gruppe gehörenden Convenience Concept durch die Schweizer Valora Gruppe übernommen, die dadurch ihre Expansion in Deutschland vorantreibt.

Im „Taunus Carré“ wird das Unternehmen neben den Sortimenten Tabak, Zeitschriften und Presse auch Lotto/Toto anbieten.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 185 aus.

## Weitere Mieter

Als weitere Mieter wurden bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Frau Thi Phuong Loan Nguyen-Trieu (Asiatisches Bistro) und Herr Tasman (Schmuck- und Uhrengeschäft) gewonnen. Beide Mieter verfügen über Erfahrung in vergleichbaren Geschäften und leisten zur Absicherung ihrer eingegangenen Verbindlichkeiten eine Mietkaution in Höhe von vier Monatsmieten.



**Erstvermietungsgaranten und Mietvertragsbestandsgaranten: ten Brinke Projektentwicklung GmbH und Brihold B.V. (Bürge)**

Ten Brinke ist ein international tätiges Immobilienunternehmen in den Bereichen Projektentwicklung und Wohn- und Gewerbebau.

Theodorus ten Brinke gründete 1902 in Varsseveld, Niederlande, als selbstständiger Unternehmer das Bauunternehmen. Der Betrieb wächst kontinuierlich und baut im Auftrag Wohnhäuser und gewerblich genutzte Gebäude. In den letzten Jahren wuchs das Unternehmen insbesondere aufgrund seiner deutschen Projektentwicklungsaktivitäten im Einzelhandel stark. Heute realisiert Ten Brinke mit Niederlassungen u. a. in den Niederlanden, in Deutschland, Spanien und Griechenland überall in Europa Projekte im Wohnungs- und Gewerbebau. Das Unternehmen beschäftigt über 560 Mitarbeiter und erwirtschaftet aktuell einen Jahresumsatz von ca. € 350 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für die ten Brinke Projektentwicklung GmbH einen sehr guten Bonitätsindex von 248 und für den Bürgen, die Brihold B.V., einen sehr guten Bonitätsindex von 195 bei einem Eigenkapital von über € 110 Mio. (Stand 31.03.2011) aus.

# Finanz- und Investitionspläne

Objekt KG, Fonds KG und Aggregation bis 31.03.2013 (Prognose)

	Objekt KG T€	Fonds KG T€	Aggregation T€	in % des Gesamtauf- wandes von T€ 43.933	in % des EK inkl. Agio von T€ 25.433	in € je m <sup>2</sup> BGF <sup>7)</sup> von 32.177 m <sup>2</sup>
<b>A. Mittelverwendung</b>						
<b>1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilie inkl. Nebenkosten</b>						
Grundstück <sup>1) 2)</sup>	6.553		6.553	14,9%	25,8%	
Herstellung Gebäude <sup>1) 2)</sup>	30.563		30.563	69,6%	120,2%	
Kaufpreis Gesellschaftsanteil <sup>1)</sup>		694	694	1,6%	2,7%	
Notar <sup>1) 2)</sup>	71		71	0,2%	0,3%	
Grundbuch <sup>2)</sup>	23		23	0,1%	0,1%	
Beteiligung	-19.385 <sup>6)</sup>	19.385				
			<b>37.903</b>	<b>86,3%</b>	<b>149,0%</b>	<b>1.788</b>
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>						
<b>2.1 Vergütungen</b>						
Konzeption <sup>1) 2) 3)</sup>		48	48	0,1%	0,2%	
Vermittlung Finanzierung <sup>1) 3)</sup>		750	750	1,7%	2,9%	
Platzierungsgarantie <sup>1) 3)</sup>		1.020	1.020	2,3%	4,0%	
Objektverwaltung/Baubetreuung <sup>1) 2) 3)</sup>	100		100	0,2%	0,4%	
Fondsverwaltung <sup>1) 2) 3)</sup>		36	36	0,1%	0,1%	
Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>1) 4)</sup>		2.906	2.906	6,6%	11,4%	
Prospektherstellung <sup>1) 2) 3)</sup>		131	131	0,3%	0,5%	
Anderkontenführung <sup>1) 2)</sup>		24	24	0,1%	0,1%	
			<b>5.014</b>	<b>11,4%</b>	<b>19,7%</b>	<b>237</b>
<b>2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage</b>						
Bauabnahme <sup>2)</sup>	50		50	0,1%	0,2%	
Gutachten <sup>1) 2)</sup>	76		76	0,2%	0,3%	
Rechtsberatung <sup>2)</sup>	25	24	49	0,1%	0,2%	
Eintragung Handelsregister	5	5	10	0,0%	0,0%	
Bankbearbeitungsgebühr	93	119	211	0,5%	0,8%	
Sonstiges <sup>2)</sup>	103	59	162	0,4%	0,6%	
			<b>558</b>	<b>1,3%</b>	<b>2,2%</b>	<b>26</b>
<b>3. Sonstiges</b>						
Ausschüttung 2012		73	73	0,2%	0,3%	
Ausschüttung 01.01.–31.03.2013		91	91	0,2%	0,4%	
Zwischenfinanzierungszinsen	19	-30	-11	0,0%	0,0%	
Zinsen langfristiges Darlehen <sup>8)</sup>	5		5	0,0%	0,0%	
			<b>158</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,6%</b>	<b>7</b>
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	200	100	<b>300</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,2%</b>	<b>14</b>
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>18.500</b>	<b>25.433</b>	<b>43.933</b>	<b>100,0%</b>	<b>172,7%</b>	<b>2.073</b>
<b>B. Mittelherkunft</b>						
<b>1. Eigenmittel</b>						
Kapitalrücklage/Gesellschaftskapital	<sup>6)</sup>	24.220	24.220	55,1%	95,2%	
Abwicklungsgebühr <sup>5)</sup>		1.211	1.211	2,8%	4,8%	
Gesellschaftskapital Altgesellschafter		2	2	0,0%	0,0%	
			<b>25.433</b>	<b>57,9%</b>	<b>100,0%</b>	
<b>2. Fremdkapital</b>						
Langfristiges Fremdkapital <sup>1)</sup>	18.500		18.500	42,1%	72,7%	
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>18.500</b>	<b>25.433</b>	<b>43.933</b>	<b>100,0%</b>	<b>172,7%</b>	

Abweichungen sind rundungsbedingt.



## Erläuterungen zu den Finanz- und Investitionsplänen

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

<sup>1)</sup> Diese Positionen sind vertraglich fixiert.

Die Positionen Grundbuch, Bauabnahme, Rechtsberatung, Eintragung Handelsregister, Sonstiges, Ausschüttungen und Zwischenfinanzierungszinsen (insgesamt T€ 452 bzw. ca. 1% des Gesamtaufwandes) können sich ändern und hätten dann Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve.

Langfristiges Fremdkapital wird nur auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen, hinsichtlich aufgenommenen Zwischenfinanzierungsdarlehen auf Ebene der Fonds KG wird auf das Kapitel „Finanzierung“ verwiesen.

<sup>2)</sup> In diesen Kostenpositionen sind nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten. Bei der Fonds KG sind 100% der Vorsteuern als nicht abzugsfähig berücksichtigt, bei der Objektgesellschaft sind Vorsteuern in sehr geringem Umfang nicht abzugsfähig. Diesbezüglich sind auf Basis der geplanten Nutzungen hinsichtlich der noch nicht vermieteten Flächen Änderungen möglich.

<sup>3)</sup> Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Anbieter. Die Bruttovergütung des Anbieters beläuft sich auf ca. T€ 2.084 (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuern). Darin sind Fremdkosten des Anbieters in Höhe von T€ 131 enthalten. Somit beträgt die Nettovergütung T€ 1.953.

<sup>4)</sup> Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen 12% des einzuwerbenden Eigenkapitals (darin enthalten 5% Agio). Die Gesamthöhe der Provisionen beträgt somit € 2.906.400). 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% des vermittelten Eigenkapitals.

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

<sup>6)</sup> Im Zuge der Beteiligung leistet die Fonds KG eine Kapitalrücklage bei der Objekt KG in Höhe von T€ 19.385. Bei der Aggregation wird diese konsolidiert und bleibt deshalb bei der Darstellung der Mittelherkunft auf Ebene der Objekt KG außer Ansatz. Bei der Darstellung der Mittelverwendung ist die Kapitalrücklage daher auf Ebene der Objekt KG mit einem negativen Vorzeichen darzustellen.

<sup>7)</sup> Bezogen auf die vermietbare Nutzfläche (ohne Verkehrsflächen) von insgesamt 15.317 m<sup>2</sup> beträgt der Gesamtaufwand rd. € 2.868/m<sup>2</sup>, wovon rd. € 504/m<sup>2</sup> auf die Anschaffungskosten der Grundstücke entfallen.

<sup>8)</sup> Zinsaufwand bei unterstellter Darlehensvalutierung am 29.03.2013.

Die unter 1 aufgeführten Erwerbsnebenkosten (ohne Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschulden, die Werbungskosten darstellen) wurden quotale 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 und die Bankbearbeitungsgebühren ebenso wie die unter „Sonstiges“ aufgeführten Zwischenfinanzierungszinsen sofort abziehbare Werbungskosten dar, wohingegen alle anderen Positionen quotale auf Grundstück und Gebäude/Außenanlagen aufgeteilt wurden.

Insgesamt summieren sich die Werbungskosten auf T€ 235.

Zu den Fälligkeiten der Kostenpositionen vgl. Kapitel „Vertragsbeziehungen“.

Der Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilie einschließlich der Erwerbsnebenkosten in Höhe von T€ 37.903 beträgt das rd. 14,3-fache der Eingangsjahresmiete. Die Vergütungen in Ziffer 2.1 in Höhe von T€ 5.014 betragen rd. 1,9 Jahresmieten. Die Nebenkosten der Vermögensanlage (ohne Liquiditätsreserve, aber mit Zwischenfinanzierungszinsen und Ausschüttungen) und Sonstige Kosten in Höhe von T€ 716 betragen rd. 0,3 Jahreseingangsmieten. Das bedeutet, dass sich die Neukommanditisten zum rd. 16,5-fachen der Jahreseingangsmieten am Objekt beteiligen.

# Finanzierung

Die Darlehensaufnahme erfolgt ausschließlich in Euro. Die nachfolgenden Bankdarlehen werden von der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG ausgereicht.

## **a) Langfristiges Bankdarlehen an die Objekt KG über € 18.500.000**

Am 12.04.2012 wurde von der Objekt KG ein Darlehensvertrag in Höhe von € 18.500.000 geschlossen. Aufgrund des geringen Beleihungsgrades liegt das Darlehen ausschließlich im erstrangigen Bereich.

Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.03.2023.

Die Auszahlung ist frühestens für den 01.01.2013 vorgesehen und soll plangemäß am 29.03.2013 erfolgen. Der Zinssatz beträgt 3,548% p. a. ab Auszahlung und ist fest vereinbart bis zum 31.03.2023.

Das Darlehen ist ab Valutierung in Höhe von 0,50% p. a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich durch die Tilgung ersparter Zinsen zurückzuzahlen (annuitätisches Darlehen). Die Abrechnung von Zins und Tilgung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Der Monat wird mit den genauen Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 92.500 vereinbart.

## **b) Kurzfristiges Bankdarlehen an die Fonds KG über insgesamt € 14.200.000**

Ebenfalls am 12.04.2012 wurde ein Vertrag von der Fonds KG über ein kurzfristiges Bankdarlehen in Höhe von € 14.200.000 abgeschlossen. Dieses hat eine Laufzeit maximal bis zum 30.09.2013.

Das Darlehen dient zur teilweisen Vorfinanzierung der durch die Fonds KG zu erbringenden Kapitalrücklage bei der Objekt KG. Die Auszahlung ist frühestens für den 01.01.2013 vorgesehen und soll plangemäß ganz oder teilweise in Abhängigkeit vom bis dahin eingeworbenen Eigenkapital am 29.03.2013 erfolgen. In Anspruch genommene Darlehensteile werden sukzessive durch eingeworbenes Eigenkapital der Fonds KG zurückgeführt.

Der hierfür vereinbarte Zinssatz beträgt 3,58%-Punkte p.a. über dem Refinanzierungssatz der Bank (1-Monats-Euribor).

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 71.000 vereinbart. Hinzu kommt eine Zusagegebühr für die nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von 0,45% p. a., beginnend mit dem 01.09.2012, die mit € 47.500 kalkuliert wurde.

## **c) Darlehen der ILG an die Fonds KG über insgesamt € 4.981.000**

Die ILG hat der Fonds KG zwei kurzfristige Darlehen in Höhe von bis zu insgesamt € 4.981.000 zugesagt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Darlehen aufgrund des Platzierungs- und Kapitaleinzahlungsverlaufes nicht in Anspruch genommen werden. Eventuell in Anspruch genommene Darlehensbeträge wären mit 4,5% p. a. zu verzinsen und bis 30.09.2013 befristet.

Die ILG hat sich darüber hinaus bereiterklärt, auch weitere im Zusammenhang mit der Objektrealisierung notwendige Ausgaben (z. B. Notar- und Grundbuchkosten, Gutachter-/Beratungskosten, Bankbearbeitungsgebühren, Prospektkosten) zu einem Zinssatz von 6,0% p. a. zwischenzufinanzieren.

Die Darlehen der ILG sind nicht abgesichert.

Das kurzfristige Darlehen gem. b) und die Darlehen der ILG gemäß c) werden aus noch zu platzierendem Gesellschaftskapital zurückgeführt, wobei hierfür 90% aus dem platzierten Gesellschaftskapital zur Verfügung stehen. Weitere Fremdmittel werden weder in Form von Zwischen-, noch in Form von Endfinanzierungsmitteln in Anspruch genommen. Diese sind auch nicht verbindlich zugesagt.

## **Sicherheiten/wesentliche Auszahlungsvoraussetzungen der Bankdarlehen gem. a) und b)**

- Eingetragene Grundschulden von insgesamt € 32.700.000 zu Lasten des Objektgrundstückes in Friedrichsdorf
- Abtretung der Ansprüche aus der Platzierungs-garantie des Anbieters in Höhe eines erstrangigen Teilbetrages von insgesamt € 14.200.000
- Einsatz von Eigenmitteln der Fonds KG von € 4.981.000
- Abtretung der Mietzinsforderungen aus Miet- und Pachtverträgen mit sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Mietern/Pächtern des Beleihungsobjektes
- Verpfändung von Guthaben des Anbieters in Höhe von € 500.000 bei Abschluss des Darlehensvertrages
- Verpfändung von Guthaben der Fonds KG in Höhe von bis zu € 400.000, sofern das Darlehen gem. b) vollständig valutiert wird
- Gesamtschuldnerische Mithaftung der Fonds KG für das Darlehen gemäß a)
- Vollstreckbares abstraktes Schuldversprechen der Fonds KG in Höhe von € 3.270.000
- Abtretung der Rechte und Ansprüche der Fonds KG aus dem Share Deal-Vertrag gegen den Verkäufer sowie gegen den beurkundenden Notar,- auch für den Fall der Rückabwicklung dieses Vertrages
- Mängelfreie Abnahmeprotokolle mit den Hauptmietern
- Nachweis der fachgerechten Beseitigung sämtlicher Altlasten

## **Besondere Darlehensvereinbarungen der Bankdarlehen gem. a) und b):**

### **1. Debt Service Coverage Ratio (DSCR)**

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 (unter Berücksichtigung von mindestens 10% Bewirtschaftungskosten) des Berechnungszeitraumes gedeckt ist.

Die Annuität beträgt € 747.030 p. a. im Zeitraum ab Valutierung bis 31.03.2023. Demzufolge dürfen die jährlichen Mieteinnahmen abzüglich 10% Bewirtschaftungskosten nicht unter € 972.000 fallen. Dies entspricht ca. 41% der Jahresmiete von anfänglich € 2.385.000 (nach 10% Bewirtschaftungskosten).

### **2. Loan to Value Ratio (LTV)**

Zum anderen darf die Loan to Value Ratio (LTV) 60% nicht überschreiten. LTV ist das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des Darlehens zum aktuellsten Marktwert des Beleihungsobjektes, wie er von einem unabhängigen Gutachter festgestellt ist.

Die Bank hat bei einer Überschreitung des LTV von 55% das Recht, den Zinssatz des Darlehens gem. a) um 0,10% p. a. zu erhöhen, um eigene hierdurch entstehende Kosten abzudecken.

Bezogen auf eine anfänglichen Darlehenshöhe von € 18,5 Mio. darf demzufolge der Marktwert nicht unter € 30,9 Mio. (entspricht LTV 60%) sinken (Gutachterwert in 2011: € 37,9 Mio. bei einer damals unterstellten Miete von rd. € 2.630.000 p. a.). Bei einem Marktwert unter € 33,7 Mio. (entspricht LTV 55%) würde die Zinserhöhung greifen. Unter Berücksichtigung erfolgter Tilgungen sinkt der kritische Schwellenwert kontinuierlich.

### **3. Mieterdienstbarkeiten**

Einzutragende Mieterdienstbarkeiten sind mit der Bank abzustimmen und können nur mit deren Zustimmung bestellt und an den jeweiligen Beleihungsobjekten eingetragen werden. Die bisher abgeschlossenen Mietverträge sehen solche Rechte der Mieter nicht vor.

### **4. 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.

### **5. Übertragbarkeit der Darlehen**

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Allgemeinen Darlehensbedingungen der Bank. 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.

Ansprüche der Bank aus den Darlehensverträgen verjähren nach Ablauf von 5 Jahren.

# Prognoserechnung für die Jahre 2013 bis 2032 (konsolidiert)

	31.03.2013	2013 ab 01.04.	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
<b>A. Liquiditätsentwicklung</b>										
Mieteinnahmen		1.981,6	2.642,2	2.648,0	2.650,9	2.655,3	2.703,3	2.708,3	2.779,1	
./ Mietausfallwagnis (kalkulatorisch)		-39,6	-52,8	-53,0	-53,0	-53,1	-54,1	-54,2	-55,6	
<b>Mieteinnahmen kalkuliert</b>		<b>1.942,0</b>	<b>2.589,4</b>	<b>2.595,0</b>	<b>2.597,9</b>	<b>2.602,2</b>	<b>2.649,2</b>	<b>2.654,1</b>	<b>2.723,5</b>	
Zinseinnahmen		4,6	7,5	12,7	14,7	16,6	19,7	27,0	29,8	
<b>= Summe Einnahmen (1)</b>		<b>1.946,6</b>	<b>2.596,9</b>	<b>2.607,7</b>	<b>2.612,6</b>	<b>2.618,8</b>	<b>2.668,9</b>	<b>2.681,1</b>	<b>2.753,3</b>	
Zinsen		506,3	662,1	658,9	657,5	652,3	648,8	645,1	643,2	
Tilgung		60,8	86,8	90,0	91,4	96,6	100,1	103,7	105,7	
Instandhaltung		21,2	28,8	29,4	30,0	30,6	62,4	63,6	64,9	
Revitalisierung										
Nicht umlagefähige Nebenkosten		65,8	89,5	91,3	93,1	94,9	96,8	98,8	100,8	
Jahresabschlusskosten/ Treuhand- und Beiratsvergütung/ Haftungsvergütung		23,0	23,3	23,6	23,9	24,2	25,2	25,5	25,8	
Regulierungskosten		21,0	21,4	21,8	22,3	22,7	23,2	23,6	24,1	
Verwaltungskosten (3% der vereinnahmten Mieten)		59,7	79,7	79,8	79,9	80,1	81,5	81,7	83,8	
<b>= Summe Ausgaben (2)</b>		<b>757,8</b>	<b>991,6</b>	<b>994,8</b>	<b>998,1</b>	<b>1.001,4</b>	<b>1.038,0</b>	<b>1.042,0</b>	<b>1.048,3</b>	
<b>Liquiditätsüberschuss (1)-(2)</b>		<b>1.188,8</b>	<b>1.605,3</b>	<b>1.612,9</b>	<b>1.614,5</b>	<b>1.617,4</b>	<b>1.630,9</b>	<b>1.639,1</b>	<b>1.705,0</b>	
<b>Ausschüttung</b>		<b>1.111,9</b>	<b>1.482,5</b>	<b>1.482,5</b>	<b>1.482,5</b>	<b>1.482,5</b>	<b>1.482,5</b>	<b>1.482,5</b>	<b>1.482,5</b>	
<b>Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)</b>		<b>6,10%</b>	<b>6,10%</b>	<b>6,10%</b>	<b>6,10%</b>	<b>6,10%</b>	<b>6,10%</b>	<b>6,10%</b>	<b>6,10%</b>	
= kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 31.03.2013: T€ 300,0)	300,0	376,8	499,5	630,0	761,9	896,7	1.045,1	1.201,6	1.424,0	
<b>B. Fremdkapital</b>										
Stand Jahresende	18.500,0	18.439,2	18.352,4	18.262,4	18.171,0	18.074,4	17.974,3	17.870,6	17.764,9	
in % des Ursprungsdarlehens von T€ 18.500	100,0%	99,7%	99,2%	98,7%	98,2%	97,7%	97,2%	96,6%	96,0%	
in % der Gesamtinvestitionskosten in Höhe von T€ 43.933	42,1%	42,0%	41,8%	41,6%	41,4%	41,1%	40,9%	40,7%	40,4%	
<b>C. Steuerliches Ergebnis</b>										
Fonds KG insgesamt		205,9	612,5	623,3	626,2	634,3	651,4	663,0	731,0	
<b>in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)</b>		<b>0,85%</b>	<b>2,53%</b>	<b>2,57%</b>	<b>2,59%</b>	<b>2,62%</b>	<b>2,69%</b>	<b>2,74%</b>	<b>3,02%</b>	

Abweichungen sind rundungsbedingt.  
Erläuterungen siehe Folgeseiten

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	kumuliert 2013–2032
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
	2.826,7	2.846,2	2.892,4	2.908,0	2.981,0	3.031,3	3.053,9	3.100,3	3.124,7	3.193,1	3.248,8	3.281,7	57.256,6
	-56,5	-56,9	-57,8	-58,2	-59,6	-60,6	-61,1	-62,0	-62,5	-63,9	-65,0	-65,6	-1.145,1
	<b>2.770,2</b>	<b>2.789,3</b>	<b>2.834,6</b>	<b>2.849,8</b>	<b>2.921,4</b>	<b>2.970,7</b>	<b>2.992,8</b>	<b>3.038,3</b>	<b>3.062,2</b>	<b>3.129,2</b>	<b>3.183,8</b>	<b>3.216,1</b>	<b>56.111,5</b>
	33,4	42,5	47,9	49,3	41,1	35,4	28,9	33,8	34,2	30,7	22,4	22,6	555,0
	<b>2.803,6</b>	<b>2.831,8</b>	<b>2.882,5</b>	<b>2.899,1</b>	<b>2.962,5</b>	<b>3.006,1</b>	<b>3.021,7</b>	<b>3.072,1</b>	<b>3.096,4</b>	<b>3.159,9</b>	<b>3.206,2</b>	<b>3.238,7</b>	<b>56.666,5</b>
	637,5	633,4	941,6	1.039,8	1.029,8	1.019,2	1.008,0	996,1	983,4	970,0	955,7	940,5	16.229,3
	111,4	115,4	147,5	162,7	172,7	183,3	194,5	206,4	219,1	232,5	246,8	262,0	2.989,4
	66,2	67,5	68,9	70,3	71,7	73,1	74,6	76,1	77,6	79,1	80,7	82,3	1.218,9
			467,0		680,8					596,2			1.744,0
	102,8	104,8	106,9	109,1	111,2	113,5	115,7	118,0	120,4	122,8	125,3	127,8	2.109,3
	26,2	26,5	27,6	28,0	28,3	28,7	29,1	30,3	30,7	31,1	31,5	32,2	544,7
	24,6	25,1	25,6	26,1	26,6	27,2	27,7	28,3	28,8	29,4	30,0	30,6	510,2
	85,2	85,8	87,2	87,7	89,9	91,4	92,1	93,5	94,2	96,3	98,0	98,9	1.726,4
	<b>1.053,9</b>	<b>1.058,5</b>	<b>1.872,3</b>	<b>1.523,7</b>	<b>2.211,0</b>	<b>1.536,4</b>	<b>1.541,7</b>	<b>1.548,7</b>	<b>1.554,2</b>	<b>2.157,4</b>	<b>1.568,0</b>	<b>1.574,1</b>	<b>27.072,2</b>
	<b>1.749,7</b>	<b>1.773,3</b>	<b>1.010,2</b>	<b>1.375,4</b>	<b>751,5</b>	<b>1.469,7</b>	<b>1.480,0</b>	<b>1.523,4</b>	<b>1.542,2</b>	<b>1.002,5</b>	<b>1.638,2</b>	<b>1.664,6</b>	<b>29.594,5</b>
	<b>1.482,5</b>	<b>1.482,5</b>	<b>731,7</b>	<b>1.482,5</b>	<b>1.482,5</b>	<b>1.506,8</b>	<b>1.506,8</b>	<b>1.506,8</b>	<b>1.506,8</b>	<b>1.506,8</b>	<b>1.579,4</b>	<b>1.700,5</b>	<b>28.965,3</b>
	<b>6,10%</b>	<b>6,10%</b>	<b>3,00%</b>	<b>6,10%</b>	<b>6,10%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,50%</b>	<b>7,00%</b>	<b>119,20%</b>
	1.691,1	1.981,7	2.260,1	2.153,2	1.422,1	1.385,0	1.358,3	1.375,0	1.410,5	906,2	965,1	929,1	
	17.653,5	17.538,1	17.390,6	17.227,9	17.055,3	16.872,0	16.677,5	16.471,1	16.252,0	16.019,4	15.772,6	15.510,6	
	95,4%	94,8%	94,0%	93,1%	92,2%	91,2%	90,1%	89,0%	87,8%	86,6%	85,3%	83,8%	
	40,2%	39,9%	39,6%	39,2%	38,8%	38,4%	38,0%	37,5%	37,0%	36,5%	35,9%	35,3%	
	781,4	808,9	78,0	458,7	-155,3	573,3	594,9	650,2	681,7	155,5	804,4	868,4	<b>11.047,6</b>
	<b>3,23%</b>	<b>3,34%</b>	<b>0,32%</b>	<b>1,89%</b>	<b>-0,64%</b>	<b>2,37%</b>	<b>2,46%</b>	<b>2,68%</b>	<b>2,81%</b>	<b>0,64%</b>	<b>3,32%</b>	<b>3,59%</b>	<b>45,61%</b>

# Prognoserechnung für die Jahre 2013 bis 2032 (konsolidiert)

## Annahmen/Erläuterungen:

Die Prognoserechnung beruht zum Teil auf Annahmen (z. B. Inflationsentwicklung, Reparaturen, Revitalisierungsaufwendungen 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 aufbauend auf dem Finanz- und Investitionsplan zum 01.04.2013.

Die Werte bis zum 31.03.2013 sind im Finanz- und Investitionsplan berücksichtigt.

### 1. Mietentwicklung/Mieteinnahmen

Die Mieten sind wertgesichert. Die Indexklauseln der Mietverträge sind der Tabelle im Abschnitt „Mieter- und Flächenaufstellung“ (S. 44–45) zu entnehmen. Die Inflationsrate wurde durchgängig mit 2,0% 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 sowie dem von der Europäischen Zentralbank als preisstabil angesehenen Niveau angemessen. Die Inflationsrate betrug im Durchschnitt der letzten 20 Jahre 1,79% p. a. Bezüglich der Auswirkungen hiervon abweichender Inflationsraten verweisen wir auf den Abschnitt „Die Risiken“ (S. 14–21), sowie auf den Abschnitt „Sensitivitätsanalyse“ (S. 66–67). Bei den Mieteinnahmen des Jahres 2013 sind ggf. aufgrund des zeitlichen Auseinanderfallens von Mietzahlungsbeginn durch die Mieter und den Beitrittstichtag auch Garantiezahlungen enthalten.

### 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.

### 3. Zinseinnahmen

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

Für kurzfristige Anlagen wird bis zum Jahr 2014 ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,0% p. a. und in den Jahren 2015 bis 2032 ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,5% p. a. unterstellt.

Für langfristige Anlagen von liquiden Mitteln in börsengängigen Papieren, die während der Anlagedauer

nicht zur Deckung laufender Kosten benötigt werden, wird ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,5% p. a. unterstellt.

Die Anlagen erfolgen soweit möglich bei der Luxemburger Filiale einer deutschen Bank. Damit entfällt die Erhebung und Abführung der Abgeltungssteuer an der Quelle. Die Fortgeltung dieser derzeit geltenden Regelung wurde unterstellt.

### 4. Annuität/Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt T€ 18.500. Für den Zeitraum vom 01.04.2013–31.03.2023 beträgt der Zinssatz 3,548% p. a. Für den Zeitraum ab 01.04.2023 wird ein Zinssatz von 6,0% p. a. bei einer Zinsberechnungsmethode 30/360 unterstellt. Das Darlehen wird ab dem 01.04.2013 mit einer Eingangstilgung von 0,5% p. a. annuitätisch zurückgeführt. Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2032 beträgt T€ 2.989,4, wodurch sich ein Darlehensrestbetrag von 83,8% des Ursprungsdarlehens ergibt.

Der Darlehensrestbetrag von T€ 15.510,6 entspricht nur noch dem 4,73-fachen der dann kalkulierten Miete bzw. dem 1,59-fachen des Grundstückswertes, wenn man unterstellt, dass sich der Grundstückswert um die angenommene Inflationsrate von 2,0% p. a. erhöht. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ (S. 56–57) verwiesen.

### 5. Instandhaltung

Bei der Immobilie handelt es sich um einen Neubau. Für alle beauftragten Arbeiten wird eine Gewährleistungszeit von 5 Jahren vereinbart.

Für die Instandhaltung wurden 0,2% p. a. der unterstellten Herstellungskosten angesetzt. Bis 31.12.2017 wurden aufgrund der bestehenden Gewährleistungsansprüche 0,1% p. a. angesetzt. Die angesetzten Werte sind mit 2,0% jährlich indiziert. Die kalkulierten Werte sind basierend auf Erfahrungswerten geschätzt.

### 6. Revitalisierung

In den Jahren 2023, 2025 und 2030 sind Aufwendungen von insgesamt T€ 1.744 für Revitalisierungen kalkuliert. Dies sind (zusätzlich zu den kalkulierten Instandsetzungsaufwendungen) 3,05% der kumulierten kalkulierten Mieten (vor Mietausfallwagnis). Weitere eventuelle Revitalisierungsaufwendungen in Höhe von rd. T€ 467 wurden für das Jahr 2033 kalkuliert, die bei einem unterstellten Verkauf Ende des Jahres 2032 vom prognostizierten Veräußerungserlös in Abzug gebracht wurden. Die kalkulierten Revitalisierungskosten betragen jeweils 0,5% p. a. der voraussichtlichen Baukosten, jeweils zusammengefasst zum Zeitpunkt des Auslaufens der jeweiligen Mietverträge nach 10, 12 bzw. 17 Jahren.

Die kalkulierten Revitalisierungskosten werden im Wesentlichen aus den jeweiligen Liquiditätsreserven, die hierfür aus Erträgen der Gesellschaften aufgebaut werden, finanziert. Zusätzlich erfolgt im Jahr 2023 eine Reduzierung der Ausschüttung von 6,10% p.a. auf 3,00% p.a. Sollten diese Aufwendungen nicht oder nicht in voller Höhe anfallen, wird die Ausschüttung im Jahr des tatsächlichen Anfalls entsprechend angepasst.

#### **7. Nicht umlagefähige Nebenkosten**

Aufgrund der mietvertraglichen Regelungen sind Teile der anfallenden objektbezogenen Nebenkosten nicht auf die Mieten umlagefähig. In dieser Position sind die erwarteten nicht umlagefähigen Nebenkosten erfasst. Die Nebenkostenpositionen sind auf Basis von Erfahrungswerten geschätzt und mit jährlich 2,0% indexiert berechnet.

#### **8. Jahresabschlüsse/Treuhand- und Haftungsvergütung/Beirat**

Hier sind die Kosten für die Erstellung und Prüfung der Jahresabschlüsse der Objektgesellschaft und der Fonds KG in Höhe von T€ 12 (indexiert), über die bereits eine Rahmenvereinbarung mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft besteht, die Vergütung des Treuhänders von T€ 2 p.a. (indexiert), die Haftungsvergütung für die jeweilige Komplementärin der Gesellschaften in Höhe von zusammen T€ 2 p.a., eine kalkulierte Beiratsvergütung von anfänglich T€ 6 p.a. sowie geringfügige nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten.

#### **9. Regulierungskosten**

Der Gesetzgeber plant für Geschlossene Fonds – teilweise in Anlehnung an mehr oder minder vergleichbare Kapitalmarktprodukte – eine Reihe von Regulierungsmaßnahmen im Rahmen der EU-Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM), die zusätzliche Prüfungen und Berichtspflichten hervorrufen können. Die EU-Richtlinie ist bis Juli 2013 in nationales Recht umzusetzen. Der Umfang und die Kosten der Maßnahmen sind schwer abschätzbar. Sie wurden mit T€ 21 p.a. (indexiert) angesetzt.

#### **10. Verwaltungskosten**

Der Inhalt der Dienstleistungsverträge, den die Objektgesellschaft und die Fonds KG mit der ILG abgeschlossen haben, ist dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ (S. 92–95) zu entnehmen.

Die objektbezogenen Verwaltungskosten betragen 2,7% p.a. der tatsächlich von der Objektgesellschaft erzielten jährlichen Mieteinnahmen. Die fondsbezogenen Verwaltungskosten, die von der Fonds KG zu entrichten sind, betragen 0,3% p.a. der tatsächlich erzielten jährlichen Mieteinnahmen der Objektgesell-

schaft. Die Verwaltungskosten sind in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig. In diesen Aufwendungen sind teilweise nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten.

#### **11. Liquiditätsüberschuss**

Der jährliche Liquiditätsüberschuss ist in der Regel höher als die vorgesehene Ausschüttung.

Das führt dazu, dass sich die Liquiditätsreserve sukzessive erhöht. Sie steigt in der Prognoseperiode von T€ 300 am 31.03.2013 auf T€ 929 im Jahr 2032.

In den Jahren, in denen Revitalisierungsaufwendungen erwartet werden, liegt der hierdurch bedingte niedrigere Überschuss unter der Ausschüttung. Die Differenz wird durch Entnahme aus der zuvor aus eigener Ertragskraft aufgebauten Liquiditätsreserve refinanziert bzw. im Jahr 2023 auch durch Kürzung der Ausschüttung.

#### **12. Ausschüttungen**

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich. Der Altgesellschafter der Objekt KG erhält pauschal eine Ausschüttung in Höhe von T€ 5 p.a. Alle anderen Ausschüttungen erfolgen im Verhältnis der Kapitalbeteiligungen (unter Berücksichtigung der jeweiligen Kapitalrücklagen). Die Ausschüttungen für das Jahr 2012 und bis zum 31.03.2013 sind im Finanz- und Investitionsplan enthalten.

#### **13. Fremdkapital**

Bezüglich Details wird auf die Ausführungen zur Annuität und auf den Abschnitt „Finanzierung“ (S. 56–57) verwiesen.

#### **14. Abschreibung**

Die Abschreibungen der Gebäude und Außenanlagen erfolgen mit unterschiedlichen Abschreibungssätzen. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ (S. 68–79) verwiesen.

#### **15. Steuerliches Ergebnis**

Das steuerliche Ergebnis setzt sich zusammen aus dem Ergebnis der laufenden Rechnung der Fonds KG und dem auf die Fonds KG entfallenden steuerlichen Ergebnis aus der Objektgesellschaft. Diese wurden ermittelt aus den Einnahmen abzgl. der Ausgaben (ohne Tilgung) und der Abschreibungen. Die Aufwendungen der Finanz- und Investitionspläne in den Jahren 2012 und 2013 wurden im Jahr 2013 kumuliert dargestellt. Vgl. auch Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ (S. 68–79).

# Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2032

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 zahlreichen Faktoren ab. Zu diesen zählen unter anderem die dann herrschenden Kapitalmarktverhältnisse, die anhaltende Vermietung bzw. Vermietbarkeit der Immobilie, die erwartete Mietentwicklung usw.

Eine Prognose über den Verlauf der vorerwähnten Faktoren bis zum Zeitpunkt der Veräußerung ist schwierig, weshalb im Folgenden 3 mögliche Szenarien für Veräußerungsfaktoren dargestellt sind.

- A: **13,75**-faches der Jahresmiete, d. h. **unter** dem Erwerbsfaktor
- B: **14,25**-faches der Jahresmiete, d. h. **zum** Erwerbsfaktor
- C: **14,75**-faches der Jahresmiete, d. h. **über** dem Erwerbsfaktor

Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Gesamtjahresnettomiete im Jahr 2033. 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. (S. 76–79) verwiesen.

## Prognose des möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses bei Veräußerung der Immobilie Ende des Jahres 2032

	A 13,75-faches der Jahresmiete €	B 14,25-faches der Jahresmiete €	C 14,75-faches der Jahresmiete €
<b>Ergebnis Objekt KG</b>			
Miete des Jahres 2033	3.316,3	3.316,3	3.316,3
x Vielfaches	13,75	14,25	14,75
= Veräußerungserlös	45.599,2	47.257,4	48.915,5
– Kalkulatorische Revitalisierung 2033	– 467,0	– 467,0	– 467,0
– Restverbindlichkeit Fremdkapital	– 15.510,6	– 15.510,6	– 15.510,6
+ Liquiditätsreserve Ende 2032	704,7	704,7	704,7
– Nebenkosten der Veräußerung <sup>1)</sup>	– 459,3	– 476,0	– 492,7
= Liquiditätszufluss aus steuerfreier Veräußerung	29.867,0	31.508,4	33.149,9
– Rückführung Kapitalrücklage	– 19.385,0	– 19.385,0	– 19.385,0
= Liquiditätszufluss nach Rückführung der Kapitalrücklage	10.482,0	12.123,4	13.764,9
<b>Ergebnis Fonds KG</b>			
rd. 94,9% des Liquiditätszuflusses der Objekt KG	9.946,4	11.504,0	13.061,5
+ Rückführung Kapitalrücklage	19.385,0	19.385,0	19.385,0
+ Liquiditätsreserve Fonds KG Ende 2032	224,4	224,4	224,4
Liquiditätszufluss der Gesellschafter	29.555,8	31.113,4	32.671,0
<b>= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000</b>	<b>122.020</b>	<b>128.451</b>	<b>134.881</b>

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

Diese Ergebnisse gehen in die nachfolgende Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung ein. In der Sensitivitätsanalyse wurde Szenario B berücksichtigt.



# Verkauf von Fondsimmobilien der ILG (Beispiele)

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



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

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

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



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

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



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

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



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

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

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

# Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose)

Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) für persönliche Steuersätze von 30 % und 45 %

	unterstellter Beitritt 30.09.2012			persönlicher Steuersatz: 30 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag bis 2032		
	Jahr	Kapitaleinzahlungen (-) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse <sup>3)</sup> Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuerzahlung (-) <sup>3)</sup> erstattung (+) €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>4)</sup> €	kumulierte Kapitalbindung €
<b>Initialphase</b>	30.09.2012	-30.000 <sup>1)</sup>	0	0	-30.000	
	28.02.2013	-75.000 <sup>1)</sup>	0	0	-75.000	
	31.03.2013	563 <sup>2)</sup>	0	0	563	
<b>effektiver Kapitaleinsatz</b>	31.03.2013	-104.438	0	0	<b>-104.438<sup>5)</sup></b>	<b>-104.438</b>
<b>Bewirtschaftungsphase</b>	2013	4.575 <sup>2)</sup>	850 <sup>3)</sup>	-269	4.306	-100.132
	2014	6.100	2.528	-800	5.300	-94.832
	2015	6.100	2.573	-814	5.286	-89.546
	2016	6.100	2.585	-818	5.282	-84.264
	2017	6.100	2.619	-829	5.271	-78.993
	2018	6.100	2.689	-851	5.249	-73.744
	2019	6.100	2.737	-866	5.234	-68.511
	2020	6.100	3.018	-955	5.145	-63.366
	2021	6.100	3.226	-1.021	5.079	-58.287
	2022	6.100	3.339	-1.057	5.043	-53.244
	2023	3.000	322	-102	2.898	-50.346
	2024	6.100	1.894	-599	5.501	-44.845
	2025	6.100	-641	203	6.303	-38.542
	2026	6.200	2.367	-749	5.451	-33.091
	2027	6.200	2.456	-777	5.423	-27.669
	2028	6.200	2.684	-850	5.350	-22.318
	2029	6.200	2.814	-891	5.309	-17.009
	2030	6.200	642	-203	5.997	-11.012
	2031	6.500	3.321	-1.051	5.449	-5.563
	2032	7.000	3.585	-1.135	5.865	302
	<b>2013–2032</b>	<b>119.175</b>	<b>45.610</b>	<b>-14.436</b>	<b>104.739</b>	
<b>unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2032</b>	<b>A</b>	<b>122.020<sup>6)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122.020</b>	<b>122.321</b>
	<b>B</b>	<b>128.451<sup>6)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>128.451</b>	<b>128.753</b>
	<b>C</b>	<b>134.881<sup>6)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>134.881</b>	<b>135.182</b>
<b>= Gesamter Liquiditätszufluss 2013–2032</b>	<b>A</b>	<b>241.195<sup>6)</sup></b>		<b>-14.436</b>	<b>226.759</b>	
	<b>B</b>	<b>247.626<sup>6)</sup></b>		<b>-14.436</b>	<b>233.190</b>	
	<b>C</b>	<b>254.056<sup>6)</sup></b>		<b>-14.436</b>	<b>239.620</b>	
- effektiver Kapitaleinsatz per 31.03.2013		-104.438		0	-104.438	
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2012–2032</b>	<b>A</b>	<b>136.757<sup>6)</sup></b>		<b>-14.436</b>	<b>122.321</b>	
	<b>B</b>	<b>143.188<sup>6)</sup></b>		<b>-14.436</b>	<b>128.753</b>	
	<b>C</b>	<b>149.618<sup>6)</sup></b>		<b>-14.436</b>	<b>135.182</b>	

## Annahmen/Erläuterungen:

<sup>1)</sup> Der nominelle Kapitaleinsatz inkl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000. Es wird ein Gesellschaftsbeitritt verbunden mit der Zahlung der 1. Rate zum 30.09.2012 und die Leistung der 2. Rate zum 28.02.2013 unterstellt.

<sup>2)</sup> Ausschüttungssatz bis 31.03.2013: 3,0% p. a. bezogen auf die jeweilige Einzahlung (ohne Agio) zeitanteilig je vollem Monat nach Kapitaleinzahlung; ab 01.04.2013: 6,1% p. a. Die Ausschüttung erfolgt monatlich. Aus Vereinfachungsgründen ist die Ausschüttung bis 31.03.2013 kumuliert dargestellt.

<sup>3)</sup> Das eventuell geringfügige steuerliche Ergebnis 2012 ist im steuerlichen Ergebnis der Bewirtschaftungsphase 2013

enthalten. Die Berechnung der Steuerzahlung erfolgte für die Einkünfte aus Kapitalvermögen und für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu den o. g. persönlichen Steuersätzen unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von jeweils 5,5% in den Jahren 2013–2032. Die Effekte der Abgeltungsteuer werden wegen marginaler Auswirkungen nicht berücksichtigt, d. h. die Kapitaleinkünfte werden nicht nur einer Besteuerung von 25% unterworfen, allerdings werden anteilig darauf anfallende Werbungskosten auch als abziehbar behandelt.

<sup>4)</sup> Die Liquidität nach Steuern ermittelt sich aus Ausschüttungen abzüglich Steuerzahlungen.

<sup>5)</sup> Der effektive Kapitaleinsatz zum 31.03.2013 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Ausschüttung.

unterstellter Beitritt 30.09.2012				persönlicher Steuersatz: 45 % zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag bis 2032			für beide Steuersätze
	Jahr	Kapitalein- zahlungen (-) Ausschüt- tungen (+) €	steuerliche Ergebnisse <sup>3)</sup> Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuer- zahlung (-) <sup>3)</sup> erstattung (+) €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>4)</sup> €	kumulierte Kapital- bindung €	anteiliges Fremdkapital €
<b>Initialphase</b>	30.09.2012	-30.000 <sup>4)</sup>	0	0	-30.000		
	28.02.2013	-75.000 <sup>4)</sup>	0	0	-75.000		
	31.03.2013	563 <sup>2)</sup>	0	0	563		
<b>effektiver Kapitaleinsatz</b>	31.03.2013	-104.438	0	0	<b>-104.438<sup>5)</sup></b>	<b>-104.438</b>	
<b>Bewirtschaf- tungsphase</b>	2013	4.575 <sup>2)</sup>	850 <sup>3)</sup>	-404	4.171	-100.266	72.474
	2014	6.100	2.528	-1.200	4.900	-95.366	72.236
	2015	6.100	2.573	-1.222	4.878	-90.488	71.896
	2016	6.100	2.585	-1.227	4.873	-85.615	71.544
	2017	6.100	2.619	-1.243	4.857	-80.759	70.807
	2018	6.100	2.689	-1.277	4.823	-75.935	70.415
	2019	6.100	2.737	-1.300	4.800	-71.135	70.009
	2020	6.100	3.018	-1.433	4.667	-66.468	69.595
	2021	6.100	3.226	-1.531	4.569	-61.899	69.158
	2022	6.100	3.339	-1.585	4.515	-57.385	68.706
	2023	3.000	322	-153	2.847	-54.537	68.128
	2024	6.100	1.894	-899	5.201	-49.336	67.491
	2025	6.100	-641	304	6.404	-42.932	66.815
	2026	6.200	2.367	-1.124	5.076	-37.856	66.097
	2027	6.200	2.456	-1.166	5.034	-32.822	65.335
	2028	6.200	2.684	-1.274	4.926	-27.896	64.526
	2029	6.200	2.814	-1.336	4.864	-23.032	63.668
2030	6.200	642	-305	5.895	-17.137	62.757	
2031	6.500	3.321	-1.577	4.923	-12.214	61.790	
2032	7.000	3.585	-1.702	5.298	-6.916	60.763	
	<b>2013–2032</b>	<b>119.175</b>	<b>45.610</b>	<b>-21.653</b>	<b>97.522</b>		
<b>unterstellter Liquiditäts- zufluss aus Veräußerung im Jahr 2032</b>	<b>A</b>	<b>122.020<sup>6)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122.020</b>	<b>115.104</b>	
	<b>B</b>	<b>128.451<sup>6)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>128.451</b>	<b>121.535</b>	
	<b>C</b>	<b>134.881<sup>6)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>134.881</b>	<b>127.965</b>	
<b>= Gesamter Liquiditäts- zufluss 2013–2032</b>	<b>A</b>	<b>241.195<sup>6)</sup></b>		<b>-21.653</b>	<b>219.542</b>		
	<b>B</b>	<b>247.626<sup>6)</sup></b>		<b>-21.653</b>	<b>225.973</b>		
	<b>C</b>	<b>254.056<sup>6)</sup></b>		<b>-21.653</b>	<b>232.403</b>		
– effektiver Kapitaleinsatz per 31.03.2013		-104.438		0	-104.438		
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2012–2032</b>	<b>A</b>	<b>136.757<sup>6)</sup></b>		<b>-21.653</b>	<b>115.104</b>		
	<b>B</b>	<b>143.188<sup>6)</sup></b>		<b>-21.653</b>	<b>121.535</b>		
	<b>C</b>	<b>149.618<sup>6)</sup></b>		<b>-21.653</b>	<b>127.965</b>		

<sup>6)</sup> Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilien zum 13,75-fachen (Szenario A), 14,25-fachen (Szenario B) bzw. 14,75-fachen (Szenario C) der für das Jahr 2033 prognostizierten Nettojahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehenden Seiten).

Nach der prognostizierten Beendigung der Gesellschaft im Jahr 2032 nach der Veräußerung der Immobilie und bei Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses sowie bei Verkauf des Gesellschaftsanteils besteht eine 5-jährige Nachhaftung in Höhe von 1% 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 2012 bis 2015 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich in voller Höhe um Kapitalrückzahlungen und bei den in 2016 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich um eine teilweise Kapitalrückzahlung, ohne dass hierdurch allerdings eine Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB entsteht, da nur 1% der Pflichteinlage als Haftsumme im Handelsregister eingetragen werden. Bei den Ausschüttungen ab dem Jahr 2017 handelt es sich um Gewinnausschüttungen.

Die wiedergegebenen Beträge der Jahre 2013 bis 2023 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. Als Vergleichswert gemäß Prognoserechnung wird das Szenario B (Veräußerung zum 14,25-fachen der Jahresmiete) herangezogen. In der nebenstehenden Tabelle werden dazu Veränderungen wesentlicher Einflussfaktoren (Inflationsrate, Anschlussvermietung, Anschlussfinanzierung, Instandhaltung und Revitalisierung 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  $-/+20\%$  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 ein Gesellschaftsbeitritt mit Leistung der 1. Rate der Kapitaleinzahlung zum 30.09.2012 und Leistung der 2. Rate zum 28.02.2013 unterstellt.

<sup>1)</sup> Inflationsrate: Die im Prospekt unterstellte Inflationsrate beträgt 2,00% p.a. Dieser Wert wird um  $-/+20\%$  verändert.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Bezüglich der Ermittlung des Veräußerungserlöses wird auf den Abschnitt „Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2032“ (S. 62), Szenario B, verwiesen.

<sup>4)</sup> 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 2013 bis 2032“ mit einem Steuersatz von 45%.

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

<sup>5)</sup> Für die Anschlussvermietung ist eine Änderung des Mietzinses um  $-/+20\%$  der letzten Miete ab jeweiligem Ende der Festmietzeit unterstellt.

<sup>6)</sup> Für die Anschlussfinanzierung ist eine Veränderung des Zinssatzes um  $+/-20\%$  ab dem 01.04.2023 unterstellt. Wegen der annuitätischen Zahlungsmodalität und damit verbundener anderer Tilgungsbeträge ergeben sich hierdurch auch geringfügige Veränderungen auf den jeweiligen Veräußerungserlös.

<sup>7)</sup> 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% €
<b>1. Inflationsrate</b>			
Veränderung der Inflationsrate um +/- 20% <sup>1)</sup>	1,60% p. a.	2,00% p. a.	2,40% p. a.
Summe Ausschüttungen 2013–2032 <sup>2)</sup>	113.625	119.175	124.625
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	119.438	128.451	139.467
Saldo Steuerzahlungen 2013–2032 <sup>4)</sup>	-19.093	-21.653	-24.247
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>109.533</b>	<b>121.535</b>	<b>135.408</b>
<b>2. Anschlussvermietung<sup>5)</sup></b>			
Veränderung des Mietzinses bei Mietvertragsablauf um +/- 20%			
Summe Ausschüttungen 2013–2032 <sup>2)</sup>	101.225	119.175	136.975
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	91.890	128.451	165.288
Saldo Steuerzahlungen 2013–2032 <sup>4)</sup>	-13.181	-21.653	-30.189
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>79.891</b>	<b>121.535</b>	<b>167.636</b>
<b>3. Anschlussfinanzierung<sup>6)</sup></b>			
Veränderung des Zinssatzes nach jeweiligem Ablauf der vertraglichen Bindung um +/- 20% <sup>6)</sup>			
Summe Ausschüttungen 2013–2032 <sup>2)</sup>	110.225	119.175	128.225
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	129.623	128.451	127.403
Saldo Steuerzahlungen 2013–2032 <sup>4)</sup>	-17.994	-21.653	-25.426
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>117.417</b>	<b>121.535</b>	<b>125.765</b>
<b>4. Instandhaltung und Revitalisierung</b>			
Veränderung der Kostenposition Instandhaltung und Revitalisierung um +/- 20%			
Summe Ausschüttungen 2013–2032 <sup>2)</sup>	116.675	119.175	121.725
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	128.108	128.451	128.822
Saldo Steuerzahlungen 2013–2032 <sup>4)</sup>	-20.477	-21.653	-22.866
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>119.868</b>	<b>121.535</b>	<b>123.244</b>
<b>5. Veräußerungserlös<sup>3)</sup></b>			
Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete um +/- 20%	11,4-fache	14,25-fache	17,1-fache
Summe Ausschüttungen 2013–2032 <sup>2)</sup>	119.175	119.175	119.175
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	91.797	128.451	165.104
Saldo Steuerzahlungen 2013–2032 <sup>4)</sup>	-21.653	-21.653	-21.653
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>106.535</b>	<b>121.535</b>	<b>158.189</b>
<b>6. Zusammentreffen der wesentlichen Einflussfaktoren<sup>7)</sup></b>			
1. Inflationsrate	-20%		+20%
2. Anschlussvermietung	-20%		+20%
3. Anschlussfinanzierung	+20%		-20%
4. Instandhaltung und Revitalisierung	+20%		-20%
5. Verkaufserlös (Vielfaches)	-20%		+20%
Summe Ausschüttungen 2013–2032 <sup>2)</sup>	85.275	119.175	154.525
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	57.505	128.451	224.470
Saldo Steuerzahlungen 2013–2032 <sup>4)</sup>	-6.193	-21.653	-38.013
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>32.149</b>	<b>121.535</b>	<b>236.544</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

# Steuerliche Grundlagen

## I. Vorbemerkung

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dargestellt. Sie beruhen auf der Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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 Konzeption ergeben, sind im Abschnitt „Die Risiken“ (S. 14–21) dargestellt.

Die endgültige Steuerfestsetzung und die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt den Finanzbehörden. Sie erfolgt im Rahmen der Veranlagung bzw. nach steuerlichen 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 ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben, ergeben sich hiervon abweichende steuerliche Folgen. Der Anbieter empfiehlt denjenigen Gesellschaftern, die ihre Beteiligung in einem Betriebsvermögen halten wollen oder nicht in Deutschland ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben, den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

Dargestellt werden – soweit dies Folgen für die Kommanditisten bzw. Treugeber der Fondsgesellschaft (Fonds KG) hat – auch die steuerlichen Ansätze, Bewertungen und Auswirkungen bei der Objektgesellschaft. 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 der Prospektverantwortlichen angewandt, die teilweise bereits durch die Finanzverwaltung geprüft wurden.

## II. Erläuterungen für die gesamte Beteiligungsdauer

### 1. Einkommensteuer

#### 1.1 Einkunftsart

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

#### a) Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft wird auch der Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft geändert. Vertretungsbefugt ist dann der persönlich haftende Gesellschafter, die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Geschäftsführungsbefugt ist Herr Uwe Hauch, der Kommanditist ist und dem Prokura erteilt wird. Die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist dann 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 Objektgesellschaft nicht erfüllt. Dies bedeutet, dass die Objektgesellschaft nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt. Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Objektgesellschaft liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 des nach Eintritt der Fonds KG in die Objektgesellschaft gültigen Gesellschaftsvertrages beschränkt sich die Tätigkeit der Objektgesellschaft auf den Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf dem Grundstück Rohrwiesenstraße, Wilhelmstraße, Am Viadukt, Flurst. Nr. 187/4, Friedrichsdorf 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 Objektgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Soweit die Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft mit ca. 94,9% deren Kommanditkapitals. Sie hat zusätzlich Einlagen in die Kapitalrücklage der Objektgesellschaft zu leisten. An der Fonds KG beteiligen sich die Gesellschafter/Anleger mittelbar über den Treuhandkommanditisten oder direkt als Kommanditisten.

#### b) Fonds KG

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 Fonds KG auf die Beteiligung als Kommanditist in der Objektgesellschaft, die ihrerseits Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten wird. 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 Objektgesellschaft ebenfalls nur Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls aus Kapitalvermögen erzielt und somit die Fonds KG nicht gewerblich infizieren, erzielt die Fonds KG steuerlich ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

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

### c) Objektgesellschaft und Fonds KG

Einkommensteuerrechtlich sind die beiden Gesellschaften nicht Steuersubjekt, sie unterliegen also nicht der Steuerpflicht. Vielmehr erzielt jeder einzelne Gesellschafter/Anleger 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.

Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber der Treuhandkommanditistin an der Fonds KG. Die steuerliche Behandlung ändert sich für ihn im Wesentlichen, soweit nachstehend nicht auf Abweichungen hingewiesen wird, aber nicht, wenn er – nach Beendigung des Treuhandvertrages – Direktkommanditist der Fonds KG wird. Nachfolgend werden unter Gesellschaftern der Fonds KG auch die Treugeber verstanden.

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/Treugeber bei der Fonds KG als auch für die Fonds KG als Kommanditistin bei der Objektgesellschaft.

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

Der BFH hat mit Urteil vom 27. Januar 1993 (BStBl. 1993 II, S. 615) entschieden, dass Treugeber/Gesellschafter, die über ein Treuhandverhältnis an einem Grundstück beteiligt sind, unter bestimmten Voraussetzungen keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Der Urteilsfall ist jedoch von der vorliegenden Fonds KG insoweit abweichend, als dort der Treuhänder nach außen im eigenen Namen als Vermieter auftrat. Bei der vorliegenden Fonds KG hingegen verwirklicht die Gesellschaft in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit den Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung. Bei der vorliegenden Treuhandkonstruktion hält der Treuhänder lediglich seine Gesellschaftsbetei-

ligung für die Treugeber als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Der Treuhänder handelt ausschließlich im Auftrag des Treugebers. Er ist weisungsgebunden und die Mitwirkungs- und Kontrollrechte, die den Treugebern zustehen, sind denen eines unmittelbar beteiligten Gesellschafters vergleichbar. Weiterhin kann der Treugeber das Treuhandverhältnis gegenüber dem Treuhänder jederzeit ohne wirtschaftliche Nachteile kündigen und dem Treuhänder darüber hinaus jederzeit Weisungen erteilen. Nach Ansicht der Prospektverantwortlichen erfüllt der hier zugrunde liegende Treuhandvertrag mit umfangreichen Weisungsrechten des Treugebers die Anforderungen der Finanzverwaltung, die ihren Niederschlag im Treuhanderlass vom 1. September 1994 (BStBl. 1994 I, S. 604) gefunden haben. Der Treugeber ist damit gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 Abgabenordnung (AO) in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag steuerlich einem unmittelbar an der Fonds KG beteiligten Gesellschafter gleichgestellt und nimmt damit uneingeschränkt an den Ergebnissen der Fonds KG teil.

### 1.2 Einkunftserzielungsabsicht

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

Nach dem o.g. Beschluss 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 gewerblich genutzten 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 Objektgesellschaft, 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 Jahr 2013 werden planmäßig positive Ergebnisse erzielt. Liebhaberei mit der Folge der steuerlichen Nichtberücksichtigung etwaiger Verluste auf Ebene der Fonds KG liegt deshalb nicht vor. Für die Objektgesellschaft ergeben sich gleichlautende Ergebnisse, weshalb auch hier Liebhaberei verneint werden kann.

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

Ob beim einzelnen Gesellschafter Einkunftserzielungsabsicht gegeben ist, hängt von der jeweiligen individuellen Situation ab. 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

# Steuerliche Grundlagen

veräußern oder aus der Fonds KG auszuschneiden oder soweit die Langzeitprognose unter Berücksichtigung der persönlichen Sonderwerbungskosten 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. Die 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 Einkunftsermittlung/ Zurechnung und Verteilung der Einkünfte

### a) Objektgesellschaft

Steuerrechtlich werden die Einkünfte der Objektgesellschaft 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 (BStBl. I 2003, S. 546 ff., 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, Handelsregisterkosten, laufende Verwaltungskosten sowie nicht vom Anbieter garantierte Fremdfinanzierungskosten (Bearbeitungsgebühr Bank, Fremdkapitalzinsen) grundsätzlich sofort abzugsfähige Werbungskosten. Wegen der besonderen steuerlichen Beurteilung der Verwaltungskosten des Fonds in der Investitionsphase wird auf die nachfolgenden 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 ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer verteilt geltend zu machen sind.

Soweit die Einnahmen die Werbungskosten übersteigen, ist der sich ergebende positive Saldo vom Gesellschafter/Treugeber persönlich anteilig gemäß seiner Beteiligungsquote zu versteuern. Sind dagegen die Werbungskosten höher als die Einnahmen, ergibt sich ein steuerlicher Verlust, der vorbehaltlich der nachfolgend unter 1.4. dargestellten Verlustausgleichsbeschränkungen mit anderen positiven Einkünften des Gesellschafters verrechnet werden kann.

Soweit Einkünfte aus Kapitalvermögen (z. B. aus einer verzinslichen Anlage der allgemeinen Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft) 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 Einkommensteuererklärung des Gesellschafters nachgeholt werden (vgl. auch Ziffer 1.5 in diesem Abschnitt). Dies gilt auch, falls der Gesellschafter kirchensteuerpflichtig ist. 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 Objektgesellschaft sind deren 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 Objektgesellschaft (siehe Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“, S. 80–88) wiedergegeben.

### b) Fonds KG

Die Fonds KG erzielt aus ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft 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, Beiratsvergütungen 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 Kapitalerträge nicht mit dem individuellen Steuersatz versteuert



werden müssen. Sie werden vielmehr mit einem pauschalen Steuersatz in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer versteuert. Allerdings können auch Aufwendungen/Werbungskosten, die mit den abgeltungsteuerpflichtigen Erträgen in Zusammenhang stehen (z. B. auch anteilige Verwaltungskosten), nicht mehr geltend gemacht werden. Im Rahmen der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für den Anleger wurden allerdings aus Vereinfachungsgründen und wegen der Geringfügigkeit der Zinserträge auch die Zinserträge mit dem individuellen Steuersatz behandelt.

An den Ergebnissen der Fonds KG sind die Gesellschafter/Treugeber im Verhältnis der jeweils eingezahlten Kapitaleinlage zum eingezahlten Gesamtkapital der Gesellschaft unabhängig vom Zeitpunkt ihres jeweiligen Beitritts in die Fonds KG beteiligt, bis eine ergebnismäßige Gleichstellung der Gesellschafter erreicht ist (Gleichverteilungsabrede). Auch diese Regelungen sind im Gesellschaftsvertrag (siehe Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“, S. 80–88) wiedergegeben.

#### c) Objektgesellschaft 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 Finanzverwaltung 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.

#### d) Steuerliche Besonderheiten der Treuhandchaft

Bei der vorliegenden Treuhandkonstruktion hält der Treuhänder lediglich seine Gesellschaftsbeteiligung für den Treugeber, er handelt ausschließlich im Auftrag des Treugebers, ist weisungsgebunden und die Mitwirkungs- und Kontrollrechte, die dem Treugeber zustehen, entsprechen denen eines unmittelbaren Kommanditisten. Weiterhin kann der Treugeber das Treuhandverhältnis jederzeit ohne wirtschaftliche Nachteile kündigen. Nach Auffassung des Anbieters erfüllt der Treuhandvertrag die Anforderung der Finanzverwaltung gemäß Treuhänderlass vom 01.09.1994. Der Treugeber ist nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages gemäß § 39 AO steuerlich einem unmittelbaren Gesellschafter gleichgestellt und nimmt uneingeschränkt an den Ergebnissen der Fonds KG teil.

#### 1.4 Verlustausgleich

##### a) Sinngemäße Anwendung des § 15a EStG

Gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 und § 15a 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 Fonds KG 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 § 15a 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 § 15b EStG haben (vgl. die nachfolgenden Ausführungen) oder den Nachweis der Einkunftserzielungsabsicht (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. § 15a EStG nicht eintritt.

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

Nach § 15b 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 §§ 10d und 15a EStG sind insoweit nicht anwendbar.

Nach § 15b EStG liegt ein Steuerstundungsmodell vor, wenn aufgrund modellhafter Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte zumindest in der Anfangsphase

# Steuerliche Grundlagen

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 § 15b 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 bei der Anwendung des § 15b EStG einzubeziehen.

Die verlustbeschränkende Wirkung des § 15b EStG tritt allerdings nur dann ein, wenn innerhalb der Anfangsphase die prognostizierten Verluste 10% des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals übersteigen. Unter der Anfangsphase ist der Zeitraum zu verstehen, in dem nach dem zugrundeliegenden Konzept nicht nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden. Sie endet, wenn nach der Prognoserechnung ab einem bestimmten Zeitpunkt dauerhaft und nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden. Maßgeblich für die Berechnung der 10%-Grenze sind die kumulierten prognostizierten Verluste, nicht die tatsächlich erzielten. Das nach dem Konzept aufzubringende Kapital stellt das gezeichnete Eigenkapital gekürzt um die planmäßigen Eigenkapitalrückzahlungen in Form von Ausschüttungen dar. Bei modellhafter Fremdfinanzierung des aufzubringenden Kapitals ist dieses um die Fremdfinanzierung zu kürzen. Eine modellhafte Fremdfinanzierung wird vom Anbieter nicht angeboten. Insofern wird das aufzubringende Kapital allein aus dem Beteiligungsverhältnis bestimmt.

Nach der im Verkaufsprospekt abgebildeten Prognoserechnung übersteigen die Verluste voraussichtlich bei der Objektgesellschaft und auch bei der Fonds KG 10% des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals nicht. Es wird deshalb im Rahmen der Ergebnisprojektionen für die Gesellschafter davon ausgegangen, dass § 15b EStG nicht anzuwenden ist.

## c) Einschränkungen des Verlustausgleichs gem. § 10d 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 § 10d EStG eingeschränkt.

Soweit nach dem jährlichen Verlustausgleich negative Einkünfte verbleiben, sind diese in den Verlustabzug gem. § 10d 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.

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

## 1.5 Steuerliches Verfahren

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und ggf. die aus Kapitalvermögen der Objektgesellschaft werden gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2a 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 Objektgesellschaft und erhält in der 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 Objektgesellschaft einzubeziehen.

Für die Fonds KG selbst werden sowohl die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der Objektgesellschaft 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.

Auf die mittelbar über die Fonds KG ggf. erzielten Kapitaleinkünfte der Gesellschafter wird 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, es sei denn der Gesellschafter ist kirchensteuerpflichtig. 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 Objektgesellschaft 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 Steuerunterlagen ein und werden dort der Abgeltungsteuer unterworfen. Dies gilt auch bei kirchensteuerpflichtigen Gesellschaftern. 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 AO 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 geltend gemacht werden können. Diese steuerliche Behandlung ist nicht unumstritten, so dass gegenwärtig hierüber Finanzgerichtsverfahren anhängig sind.

#### **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 persönliche Steuersatz 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 2012 auf rund T€ 251 bei Ledigen und rund 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 Ergebnismittelung durch die Gesellschaft mit-

geteilt. 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. Dies gilt auch, wenn der Anleger kirchensteuerpflichtig ist. Freistellungsaufträge können weder von den steuerpflichtigen Gesellschaftern noch von Fonds KG oder Objektgesellschaft gestellt werden.

Gegenwärtig wird als Ergänzungsabgabe zur Einkommensteuer ein Solidaritätszuschlag von 5,5% der Steuerschuld erhoben. Die Verfassungsmäßigkeit des Solidaritätszuschlags wird schon seit vielen Jahren kontrovers diskutiert und beschäftigt die Gerichte. Aus Vorsichtsgründen ist der Anbieter von einer Fortgeltung des Solidaritätszuschlages bis zum Ende der Prognoseperiode ausgegangen.

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. Durch den Gesellschafter zu versteuern ist ausschließlich das jeweils bei der Fonds KG einheitlich und gesondert festgestellte Ergebnis.

#### **1.8 Beteiligung im Betriebsvermögen**

Für den Fall, dass der Gesellschafter seine Beteiligung nicht im Privat- sondern im Betriebsvermögen hält, erzielt er aus der Beteiligung keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. Kapitalvermögen, sondern Einkünfte derjenigen Einkunftsart, die für das Betriebsvermögen gilt. Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben vom 29. April 1994 (BStBl. I, 1994, S. 282; so genannter „Zebraerlass“) hinsichtlich der Ermittlung von Einkünften aus vermögensverwaltenden Personengesellschaften, die im Betriebsvermögen gehalten werden, Stellung genommen. Danach ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn der anteilige Gewinn oder Verlust aus Vereinfachungsgründen in Höhe des aufgrund der Einnahmen-Überschussrechnung der Beteiligungsgesellschaft ermittelten Ergebnisanteils übernommen wird, sofern die Beteiligung weniger als 10% 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 Grundstücks-handel (vgl. IV. 2 in diesem Abschnitt) sowie zur Abgeltungsteuer gelten bei Beteiligungen im Betriebsvermögen nicht.

Gewerbsteuerlich 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.

# Steuerliche Grundlagen

Mit Beschluss vom 11. April 2005 (GrS 2/02; BFH NV 2005, S. 1648) hat der Bundesfinanzhof die oben dargestellte Handhabung der Finanzverwaltung offenbar gebilligt, so dass zwischenzeitlich bestehende Rechtsunsicherheiten beseitigt sind.

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

## 2. Umsatzsteuer

### a) Objektgesellschaft

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

Die Objektgesellschaft kann gemäß § 9 Abs. 1 UStG zur Steuerpflicht der Vermietungs- und Verpachtungsumsätze optieren, wenn 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 Objektgesellschaft hat bislang ausschließlich Mietverträge abgeschlossen, in denen zur Umsatzsteuerpflicht optiert wurde. Hinsichtlich der noch nicht vermieteten Restflächen ist eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung mit Ausnahme einer Fläche von ca. 589 m<sup>2</sup> (rund 3,84% der Gesamtfläche), die umsatzsteuerfrei vermietet werden soll, vorgesehen. Die Objektgesellschaft beabsichtigt folglich, auch hinsichtlich der noch nicht vermieteten Restflächen mit Ausnahme der 3,84%, umsatzsteuerpflichtig zu vermieten. Aus diesem Grund steht der Objektgesellschaft auch grundsätzlich der Vorsteuerabzug in Höhe von 96,16% aus Eingangsleistungen nach § 15 UStG zu, da die erhaltenen Leistungen insoweit im Zusammenhang mit der umsatzsteuerpflichtigen Vermietungsleistung stehen. Folglich sind die in Rechnung gestellten Vorsteuern mit Ausnahme der auf die geringfügigen, nicht umsatzsteuerpflichtig vermieteten Flächen anfallenden abziehbar.

Sollte sich allerdings eine Änderung der für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse bei der Nutzung des Objektes, die eine Option bislang zulassen, innerhalb von 10 Jahren (120 Monate) ab jeweiligem Mietbeginn ergeben, ist für jedes Kalenderjahr eine Berichtigung der auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aber auch auf bestimmte sonstige Leistungen entfallenden Vorsteuern nach § 15a UStG vorzunehmen. In den Fällen, in denen der Erwerb der Immobilie im Rahmen einer sog. „Geschäftsveräußerung im Ganzen“ nach § 1 Abs. 1a UStG erfolgte, ist Fristbeginn im Sinne des § 15a UStG die erstmalige Verwendung durch den Voreigentümer. Ursprünglich abziehbare Vorsteuer wird zu nicht abziehbarer Vorsteuer, wenn eine bisher zum Vorsteuerabzug berechtigende Nutzung durch eine solche, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, ersetzt wird. Diese Berichtigung würde sich zu Ungunsten der Objektgesellschaft auswirken und müsste aus deren Liquiditätsreserve bezahlt werden, soweit sie nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden kann. Die Vorsteuerrückzahlung erfolgt mit den monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen. 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 Geschäftstätigkeit als Unternehmer anzusehen. Die Tätigkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf die Ausübung ihrer Gesellschafterstellung bei der Objektgesellschaft und die Anlage liquider Mittel.

Die erzielten Zinseinnahmen sind nach § 4 Nr. 8 UStG steuerfrei. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für Eingangsleistungen im Zusammenhang mit diesen Umsätzen sind nach § 15 Abs. 2 UStG vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Alle sonstigen Tätigkeiten übt die Fonds KG nicht als Unternehmer, sondern nur im Rahmen ihrer Gesellschafterstellung der Objektgesellschaft aus. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für Eingangsleistungen sind auch aus diesem Grund mangels Unternehmereigenschaft vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Die Vorsteuer ist entweder zu aktivieren – wenn die Eingangsleistung selbst auch aktivierungspflichtig ist – oder sie hat Kostencharakter, wenn die Eingangsleistung zu sofort abziehbaren Werbungskosten führt.

## 3. Gewerbesteuer

Sowohl die Objektgesellschaft als auch die Fonds KG sind rein vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht besteht deshalb nicht. Im Einzelfall kann durch den Verkauf der Beteiligung 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 zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht beurteilt werden.

## 5. Grundsteuer

Die jährliche Grundsteuer bestimmt sich nach dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz der Gemeinde. Trotz der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts betreffend die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte des Grundvermögens bleibt es für Zwecke der Grundsteuererhebung bei der Verwendung der Einheitswerte von 1964. Jede Gemeinde ist berechtigt, den Hebesatz selbständig festzulegen. Die voraussichtliche Grundsteuer wurde vorausberechnet und als Kostenfaktor im Rahmen der Prognoserechnung berücksichtigt, soweit sie nach den jeweiligen Mietverträgen nicht als Nebenkosten von dem betreffenden Mieter zu tragen ist.

## III. Erläuterungen für die Investitionsphase

### 1. Einkommensteuer

#### 1.1 Beurteilung der Werbungskosten

Nach der prognostizierten Einnahmen-Überschuss-Rechnung fallen bei der Objektgesellschaft und der Fonds KG im Wesentlichen folgende Werbungskosten an:

- a) Abschreibungen
- b) Zinsen, Bankgebühren
- c) Notargebühren Grundschuldbestellung und diesbezügliche Grundbuchkosten, Handelsregisterkosten

Bei der folgenden Beurteilung der einzelnen Werbungskostenpositionen wird von der derzeitigen Rechtslage und Übung, insbesondere auch der Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003 S. 546) betreffend einkommensteuerrechtliche Behandlung von Gesamtobjekten, von vergleichbaren Modellen mit nur einem Kapitalanleger und von gesellschafts- sowie gemeinschaftsrechtlich verbundenen Personenzusammenschlüssen (geschlossene Fonds), insbesondere II. Ziffer 1–3 (sog. Bauherren- und Fondserlass) zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

Danach ist auf der Ebene jeder Gesellschaft zu entscheiden, ob Aufwendungen, die die einzelne Gesellschaft trägt, Anschaffungskosten oder Werbungskosten sind. Der auf dieser Ebene ermittelte Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ist den einzelnen Gesellschaftern zuzurechnen.

Dabei wird unterschieden zwischen Gesellschaften mit wesentlicher Einflussnahmemöglichkeit der Gesellschafter und Gesellschaften ohne wesentliche Einflussnahmemöglichkeit der Gesellschafter. Die wesentliche Einflussnahmemöglichkeit fehlt, wenn die Gesellschafter in ihrer gesellschaftsrechtlichen Verbundenheit keine Möglichkeit besitzen, auf das vom Anbieter vorgelegte einheitliche Vertragswerk Einfluss zu nehmen. In diesem Fall ist die Gesellschaft immer als Erwerber anzusehen.

Da sich die Gesellschafter an der Fonds KG nur auf Grund des vorliegenden Gesellschaftsvertrages beteiligen können und keinen wesentlichen Einfluss auf die schon geschlossenen und die noch zu schließenden Verträge nehmen können, ist die Fonds KG Erwerberin im Sinne dieses Erlasses. Demzufolge gehören zu den Anschaffungskosten grundsätzlich alle Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung der Projekte in der Investitionsphase anfallen, insbesondere alle aufgrund des vorgefertigten Vertragswerkes an den Anbieter geleisteten Aufwendungen (im Wesentlichen fondsspezifischen Dienstleistungshonorare). 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 Bauherrenerrlasses wurde bei der Konzeption und in der Kalkulation der Fonds KG und der Objektgesellschaft Rechnung getragen. Alle relevanten Aufwendungen (z. B. Dienstleistungsgebühren für Eigenkapitalbeschaffung, Platzierungsgarantie, Finanzierungsvermittlung, Konzeptionskosten, Prospektherstellung, 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) Objektgesellschaft**

Abschreibungsbemessungsgrundlage für das Gebäude ist der Gebäudeanschaffungs- bzw. -herstellungspreis zzgl. der anteilig 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 Objektgesellschaft folgenden Tag (plangemäß folglich ab dem 01.04.2013), da das Gebäude der Objektgesellschaft jeweils bereits vorher 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 des Gebäudes der Objektgesellschaft insgesamt besteht im Wesentlichen aus den Baukosten für den Neubau und wurde mit zusammen T€ 34.929 einschließlich der anteilig zuzurechnenden fondsabhängigen Kosten der Fonds KG ermittelt. Konkret wurden folgende fondsabhängige Nebenkosten in der Abschreibungsbemessungsgrundlage berücksichtigt: Baubetreuung, Eigenkapitalbeschaffung, Platzierungsgarantie, Finanzierungsvermittlung, Konzeptionskosten, Prospektherstellung, Anderkontenführung, Gutachten und Beratungskosten sowie die Fondsverwaltungsvergütung in der Investitionsphase.

Zusätzlich werden noch die Außenanlagen mit einer auf Basis der Errichtungskosten geschätzten Abschreibungsbemessungsgrundlage von rund T€ 589 inklusive der anteilig zuzurechnenden fondsabhängigen Kosten (die einzelnen Kostenarten sind im Abschnitt „Finanz- und Investitionspläne“ des Emissionsprospektes, S. 54–55, aufgeschlüsselt) der Fonds KG gesondert linear über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren gemäß der amtlichen Abschreibungstabelle abgeschrieben.

Die auf Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten von rund T€ 7.718 (anteiliger Kaufpreis inkl. 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 Objektgesellschaft abzuschreiben. Die anteilig auf die Grundstücke (Grund und Boden) der Objektgesellschaft entfallenden zu aktivierenden Kosten bei der Fonds KG können auch über die Ergänzungsbilanz nicht abgeschrieben werden.

#### **b) Zinsen, Bankgebühren**

Die Objektgesellschaft finanziert einen Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten über ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von insgesamt T€ 18.500. Dieses Darlehen wird ab 01.04.2013 mit einer Eingangstilgung von 0,5 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt. Die Zinskonditionen sind bis zum 31.03.2023 fest vereinbart.

Bei zu leistenden Zinsen für die in Anspruch genommene Finanzierung der Objektgesellschaft handelt es sich um Werbungskosten, soweit sie nicht vom Anbieter garantiert

# Steuerliche Grundlagen

werden und höhere Zinsen vom Anbieter getragen, niedrigere Zinsen aber nicht erstattet werden. In diesem Falle wären die Zinsen und Gebühren in der Investitions- bzw. Initialphase den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzurechnen. Die Zinsen für die Bankdarlehen werden vom Anbieter – auch in der Initialphase – nicht garantiert. Der Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskosten steht dies folglich grundsätzlich nicht entgegen.

Nach § 4h EStG können Zinsaufwendungen nicht mehr unbegrenzt abgezogen werden. Es wurde eine sog. Zinsschranke eingeführt, nach der der Abzug der Zinsaufwendungen in der Höhe beschränkt wurde mit der Folge, dass die Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden können, auf die Folgejahre vorzutragen sind. Diese Vorschrift ist weder auf die Objektgesellschaft noch auf die Fonds KG anzuwenden. Weder übersteigen die Zinsaufwendungen die Zinserträge um drei Million Euro p. a., noch gehören die Objektgesellschaft oder die Fonds KG zu einem Konzern, zudem sind die Gesellschaften lediglich vermögensverwaltend und nicht gewerblich (geprägt) tätig.

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

Die Bankgebühren (Bearbeitungskosten für den Kreditvertrag sowohl der Objektgesellschaft 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 und sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherrenenerlasses ebenfalls den Werbungskosten zuzurechnen.

## c) Notargebühren und Grundbuchkosten für Grundschuldbestellungen, Handelsregisterkosten

Die bei der Fonds KG und teilweise bei der Objektgesellschaft anfallenden Notar-/Grundbuchkosten (für Grundschuldbestellung) und Handelsregisterkosten sind nicht auf den Erwerb des Objektes gerichtet. Sie sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherrenenerlasses den Werbungskosten zuzurechnen.

## 2. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb der Grundstücke durch die Objektgesellschaft war Grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer war der Kaufpreis zzgl. etwaiger sonstiger Leistungen. Die Grunderwerbsteuer erhöht anteilig die Abschreibungsbemessungsgrundlage der abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter.

Nach Abs. 2a im § 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) 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 auf neue Gesellschafter innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren.

Zur Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG hat die Finanzverwaltung am 25.02.2010 einen gleichlautenden Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder herausgegeben (BStBl. I S. 245). Die Finanzverwaltung geht in diesem Erlass 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 Objektgesellschaft durch die Fonds KG soll sicherstellen, dass die Altgesellschafter im Sinne des

§ 1 Abs. 2 a GrEStG immer eine Vermögensbeteiligung von mehr als 5% der festen Kapitaleinlage halten und behalten, die für die Beteiligung bei Ausscheiden der Fonds KG aus der jeweiligen Objektgesellschaft und bei Auflösung der Objektgesellschaften für die Verteilung des Auseinandersetzungsguthabens maßgeblich ist. Nach dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft sind alle Gesellschafter im Verhältnis der festen Kapitaleinlagen gem. Kapitalkonten I am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Die Altgesellschafter der Objektgesellschaft sind nach diesen gesellschaftsvertraglichen Regelungen folglich fest mit über 5% am Vermögen und den stillen Reserven bei einem Ausscheiden beteiligt. Damit ist nach Ansicht des Anbieters ein Altgesellschafter mit mehr als 5% am Vermögen der Objektgesellschaft beteiligt, so dass wegen des Erwerbs des Kommanditanteils der Fonds KG an der Objektgesellschaft sowie des Beitritts von neuen Gesellschaftern (Anlegern) zur Fonds KG keine nochmalige Grunderwerbsteuer nach heutiger Sach- und Rechtslage entstehen wird. Die Einzahlung in die Kapitalrücklage zur Finanzierung der Objektgesellschaft begründet nach dem Gesellschaftsvertrag keine Beteiligung am Vermögen.

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 an neue Gesellschafter veräußert werden.

Die Fonds KG selbst wird keinen Grundbesitz erwerben. Die Beitritte neuer Gesellschafter bei gleichzeitiger Kapitalerhöhung löst aufgrund der Beteiligungsverhältnisse in der Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft oder einem Immobilienverkauf durch die Objektgesellschaft vor Ablauf von zehn Jahren seit deren jeweiliger Anschaffung kann ein Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft nach § 23 EStG festzustellen sein, sofern nicht vorrangig ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

Zudem kann die Beteiligung durch Übertragung der Beteiligung unter Lebenden oder von Todes wegen enden.

### 1. Verkauf der Beteiligung

Gewinne, die bei der Veräußerung der Anteile an der Fonds KG erzielt werden oder auch bei der Kündigung der Beteiligung als Abfindungsguthaben ausgezahlt werden, sind, soweit die Anteile im Privatvermögen gehalten werden, kein sog. gewerblicher Grundstückshandel vorliegt und soweit die Veräußerung bzw. Kündigung nach Ablauf der gegenwärtigen Spekulationsfrist von 10 Jahren erfolgt, nach derzeitiger Rechtslage nicht steuerbar. Dies gilt auch für die Veräußerung der Gesellschaftsanteile an der Objektgesellschaft durch die Fonds KG, wobei eine Veräußerung der Gesellschaftsanteile an der Objektgesellschaft 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 4 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 oder der spätere Grundstückswerb 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 – grundsätzlich 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 vorstehend zum Verkauf der Beteiligung 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 bran-

chenkundigen 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 Objektgesellschaft und Verkauf der Beteiligung an der Objektgesellschaft durch die Fonds KG

Es ist zunächst auf Ebene der Fonds KG bzw. der Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft den Gesellschaftern der Fonds KG dann als Zähl-objekte zugerechnet, wenn die nachfolgend dargestellten Voraussetzungen erfüllt sind.

Voraussetzung für die Behandlung der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke als Zähl-objekte ist, 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 Objektgesellschaft stellt allerdings im Hinblick auf die Fonds KG eine eventuelle 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 gleich gestellt. 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 Zähl-objekte 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 Be-

# Steuerliche Grundlagen

teilung 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 Gesellschaftersanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10% mehr als € 250.000 beträgt.

Auch der Verkauf des Gesellschaftersanteils 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 Gesellschaftersanteils 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 unabhängig von einer Spekulationsfrist immer steuerpflichtig, 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 Objektgesellschaft ist zur Zeit nicht geplant. Es ist jedem am Verkauf seiner Beteiligung interessierten Gesellschafter zu empfehlen, vor dem Verkauf seines Gesellschaftersanteils 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 Objektgesellschaft

Nach der gegenwärtigen Gesetzeslage des § 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 Objektgesellschaft. 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 (hier der Fonds KG) 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 Fonds KG als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Erbschaftsteuer. Bei der vorliegenden Beteiligung an der Fonds KG und damit mittelbaren Beteiligung an der Objektgesellschaft werden neben den Vermögensgegenständen und Schulden der Fonds KG auch die Vermögensgegenstände und Schulden der Objektgesellschaft 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 Bundesverfassungsgerichtes aus dem Beschluss vom 07.11.2006 zur Neuordnung der Erbschaftsbesteuerung ab dem 1. Januar 2009 Folge geleistet. Ob diese Neuregelung den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Grundsätzen genügt, werden die Finanzgerichte in Zukunft zu klären haben. Danach erfolgt folgende Bewertung:

Wertpapiere sind grundsätzlich mit dem Börsenkurs zu bewerten (§ 11 Abs. 1 Bewertungsgesetz (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 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG)).

Für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke wird zum Zeitpunkt des Erbfalles 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. 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 Werteinschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht (typische Renditeobjekte), ist regelmäßig das Ertragswertverfahren (§ 184 BewG) 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 01.01.2014 auf Basis des Ertragswertverfahrens ca. € 79.000. Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts als dem durch das Ertragswertverfahren ermittelten Wertes bleibt unbenommen (§ 198 BewG).

Mit Erlass (vgl. Erlass des Finanzministeriums Bayern vom 16. September 2010, 34-S-3811-035-38476/10) hat die Finanzverwaltung ihre bisherige Auffassung zur erbschaft- und schenkungsteuerlichen Behandlung der Übertragung treuhänderisch gehaltener Vermögensgegenstände geändert. Die Finanzverwaltung geht nunmehr davon aus, dass der Anleger (Treugeber) bei Übertragung seiner treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung im Wege der Erbschaft oder Schenkung einen einseitigen Sachleistungsanspruch auf Herausgabe der vom Treuhänder gehaltenen Kommanditbeteiligung überträgt. „Die weitere steuerliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, orientiert sich daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes.“ Die Bewertung sollte also sowohl für Treugeber, als auch für Direktkommanditisten zu einem identischen Ergebnis führen. Allerdings ist noch nicht geklärt, wie der gemeine Wert einer treuhänderischen Beteiligung zu ermitteln ist. Möglicherweise wird dieser auch aus zeitnahen Verkäufen abgeleitet, so dass Abweichungen von der oben genannten Bewertung trotzdem nicht ausgeschlossen werden können.

Der Erhöhung der Bemessungsgrundlage durch die Änderung der Erbschaft- und Schenkungsteuer mit dem Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (ErbStRG) steht die Erhöhung der persönlichen Freibeträge gegenüber. Diese betragen für Ehegatten € 500.000, für Kinder € 400.000 und für Enkel € 200.000. 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. Die Steuersätze sind 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 gewährt.

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.

#### 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 Schenkung-

steuer. Auch für die Schenkungsteuer werden die Vermögensgegenstände und Schulden der Objektgesellschaft mittelbar sowie die Vermögensgegenstände und Schulden der Fonds KG direkt den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

Schenkungssteuerlich wird allerdings 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 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. 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 Immobilienfonds.

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.

Ständige Änderungen und die zunehmende Komplexität des Steuerrechts bringen es mit sich, dass diese Darstellung gewisse steuerrechtliche Kenntnisse des Lesers erfordert. Ferner kann sie auf individuelle Umstände von Gesellschaftern nur in sehr begrenztem Umfang eingehen, weshalb die Hinzuziehung des persönlichen steuerlichen Beraters jedem Gesellschafter empfohlen wird.

Die steuerlichen Erläuterungen basieren auf dem Rechtsstand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

# Rechtliche Grundlagen

## I. Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Die Anleger beteiligen sich über einen Treuhandkommanditisten (Treuhand) an der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (Fonds KG) mit Sitz in München (Adresse: Landsberger Str. 439, 81241 München). Der Treuhandkommanditist, die WK Immobilien-treuhand GmbH, schließt mit den Anlegern einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag, in dem die Anleger als Treugeber den Treuhandkommanditisten beauftragen, für sie eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages, im Außenverhältnis im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten, so dass im Innenverhältnis der Treugeber als Kommanditist gilt. Die vollständige Fassung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist im Abschnitt „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“ (S. 116–120) abgedruckt.

Die Fonds KG wurde am 23.03.2012 gegründet und am 04.04.2012 in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 98810 eingetragen.

Die vollständige Fassung des Gesellschaftsvertrags ist im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“ (S. 110–115) abgedruckt und stellt die Grundlage des Beitritts bzw. der Beteiligung von Kommanditisten dar. Im Fall von Anlegern, die über den Treuhandkommanditisten beitreten (Treugeber), erfolgt eine Anpassung der Beteiligungshöhe des Treuhandkommanditisten. Maßgeblich für den Beitritt von Treugebern ist der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG in Verbindung mit dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag.

Der wesentliche Inhalt des Gesellschaftsvertrags, teilweise unter Bezugnahme auf den Treuhand- und Verwaltungsvertrag, wird nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

Beteiligungsstruktur		
<b>Anleger (Neukommanditisten / Treugeber)</b>		
↓		
Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (Fonds KG)		
Gesellschafter	Kapitalanteil in €	
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	0	
Uwe Hauch	1.000	
SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	1.000	
Neukommanditisten / Treugeber	24.220.000	
<b>Gesamtkapital</b>	<b>24.222.000</b>	
↓		
<b>„Share Deal“</b>		
31.03./01.04.2013	1. Gesellschaftsbeitritt durch Übernahme von 94,9% des Gesellschaftskapitals, Ablösung Verbindlichkeiten und Zahlung des Kaufpreises für den Gesellschaftsanteil 2. Einbringung einer Kapitalrücklage in Höhe von € 19.385.000	
Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG (Objekt KG)		
Gesellschafter	Kapitalanteil in €	
TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	0	
Uwe Hauch	10	
TBB Ten Brinke - Verwaltungs-GmbH	5.100	
Fonds KG	94.900	
<b>Gesellschaftskapital</b>	<b>100.010</b>	
<b>Kapitalrücklage der Fonds KG</b>	<b>19.385.000</b>	

## Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Objektgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten, und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als TBB Ten Brinke - Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt 7 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,

Weiterer Gründungskommanditist ist die WK Immobilien-treuhand GmbH, München, mit einer zunächst übernommenen Kapitaleinlage von € 10.000, die nicht auf eigene Rechnung gehalten, sondern durch ihr erteilte Treuhandaufträge ersetzt wird. Sie erhöht ihren Kapitalanteil wie er sich aus der vorbeschriebenen Anpassung der Kapitaleinlage bei Beitritt von Treugebern ergibt.

Der Treuhandkommanditist ist unter Befreiung vom Verbot des Insihgeschäfts gemäß § 181 BGB berechtigt sowie bevollmächtigt, seine Kapitaleinlage zu erhöhen, max. bis zu einem Betrag von € 24.220.000, der der Summe der Kapitaleinlagen der Anleger (Treugeber) und der im Namen aller Gesellschafter von dem persönlich haftenden Gesellschafter im Einzelfall aufgenommenen neuen Kommanditisten entspricht.

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 Fonds KG aufzunehmen.

Der Fonds KG können jedoch nur Personen beitreten, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, weder Staatsbürger der USA sind, noch einen Wohnsitz in den USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, die weder eine Körperschaft, noch eine sonstige Einrichtung organisiert unter dem Recht der USA sind oder eine sonstige Vermögensmasse sind, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Ausnahmen können durch den geschäftsführenden Gesellschafter auf Antrag zugelassen werden.

Die Kapitalerhöhung des Treuhandkommanditisten entspricht der Zeichnungssumme und beträgt mindestens € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag, jeweils zzgl. 5% Agio. Die Kapitaleinlage des Treuhandkommanditisten und die Kapitaleinlagen weiterer Kommanditisten sind auf insgesamt € 24.220.000 begrenzt.

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 24.222.000.

Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, eine Überzeichnung des Kommanditkapitals von bis zu 3% zuzulassen.

### Haftung/Keine Nachschusspflicht

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 1% der jeweiligen Kapitaleinlage (Pflichteinlage). Im Falle des Treuhandkommanditisten, der im Handelsregister in Höhe von 1% der Pflichteinlage (Summe der bisherigen Kapitaleinlage und aller weiterer Kapitaleinlagen der Anleger) eingetragen wird, gilt die Haftsumme in Höhe von 1% des jeweiligen Zeichnungsbetrages für den Treugeber (Anleger).

Die Haftung der 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 beschränkt. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Einlage hinaus besteht nicht. Die Haftung lebt wieder auf, wenn die Hafteinlage zurückbezahlt wird, ohne dass dem Gewinnanteile gegenüberstehen. Anleger, die sich als Direktkommanditisten (nicht über den Treuhänder) beteiligen, haften für die in der Zeit zwischen ihrem Eintritt und ihrer Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG persönlich und unbeschränkt mit ihrem 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 Jahre nach Eintragung ihres Ausscheidens im Handelsregister gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft.

Anleger, die sich über den Treuhänder an der Fondsgesellschaft beteiligen, haften den Gläubigern gegenüber nicht als Kommanditisten. Sie müssen jedoch den Treuhänder von dessen Haftung als Kommanditist, anteilig für die vom Treuhänder für den einzelnen Anleger gehaltenen Beteiligung, freistellen. Wirtschaftlich ist damit ab dem Zeitpunkt der Eintragung ins Handelsregister der über den Treuhänder beteiligte Anleger dem als Direktkommanditisten beteiligten Anleger bezüglich der Haftung gleichgestellt.

Im Insolvenzfall der Fonds KG kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger bereits erhaltene Ausschüttungen zurückgewähren muss, soweit diese nicht aus einem handelsrechtlichen Bilanzgewinn ausgeschüttet wurden (Kapitalrückzahlungen).

Nur mit den Stimmen aller Gesellschafter kann eine Nachschusspflicht begründet werden. Gemäß § 4 Abs. 4 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 einzubringen, die ebenfalls verloren gehen können. Darüber hinaus bestehen keine Umstände, unter denen der Erwerber der Vermögensanlage verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

### Zahlungspflicht/Folgen bei Zahlungsverzug

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung und Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten kommt der Treuhand- und Verwaltungsvertrag zustande (eines Zugangs der Annahmeerklärung beim Treugeber/Anleger bedarf es nicht).

Der Anleger ist nach Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages verpflichtet, seine Kapitaleinlage zuzüglich 5% Agio auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung/Abwicklungshinweise (S. 101) einzuzahlen.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Treugeber (Anleger) 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 den Treuhandkommanditisten bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Treugeber (Anleger) bleiben unbenommen. Gerät ein Treugeber (Anleger) mit einer fälligen Zahlung seines Zeichnungsbetrages/Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der Treuhandkommanditist darüber hinaus von dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zurücktreten. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der dem Treuhänder (Treuhandkommanditisten) nachweislich entstandenen Kosten dem Treugeber (Anleger) innerhalb von 4 Wochen zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Treugeber (Anleger) nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am Ergebnis der Gesellschaft teil. Anstelle des Rücktritts vom Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann der Treuhandkommanditist den Zeichnungsbetrag (Kapitaleinlage) auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

Wenn ein Anleger als Kommanditist beteiligt ist, gelten für ihn die vorstehenden Regelungen zu Zahlungspflicht und -verzug analog.

### Rechtsstellung der Treugeber (Anleger)

Der Treuhandkommanditist, die WK ImmobilienTreuhand GmbH, ist zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhandkommanditist für fremde Rechnung an der Fonds KG beteiligt und hält insofern seinen Kapitalanteil für die Treugeber (Anleger). Dieses Treuhandverhältnis ist in dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag geregelt, den jeder Treugeber (Anleger) mit dem Treuhandkommanditisten abschließt. Von den Regelungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages, die für Treugeber (Anleger) gelten, darf ohne Zustimmung der Fonds KG nicht zu Lasten der Fonds KG abgewichen werden.

Im Innenverhältnis gelten die Treugeber (Anleger) als Kommanditisten. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimm- und Entnahme- (Ausschüttungs-) Rechte.

Im Gesellschaftsvertrag der Fonds KG ist ausdrücklich das Einverständnis aller Gesellschafter geregelt, dass die Treugeber (Anleger) an den Gesellschaftsversammlungen bzw. schriftlichen Abstimmungen teilnehmen und kraft der ihnen vom Treuhänder erteilten Vollmacht das auf ihren Kapitalanteil entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG zustehenden Kontroll- und sonstigen Rechte ausüben können.

Der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG räumt jedem Treugeber (Anleger) ausdrücklich das Recht ein, sich als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Er hat in diesem Falle eine Handelsregistervollmacht auf den persönlich haftenden Gesellschafter oder den Prokuristen gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG in beglaubigter Form zu erteilen.

### 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

# Rechtliche Grundlagen

wird Einzel-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 2012. Falls der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08. Juli 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) Mehrkosten entstehen sollten, hat sie Anspruch darauf, dass die vorstehend genannte Vergütung um den nicht kalkulierten Mehraufwand erhöht wird.

Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann der geschäftsführende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Solche Handlungen sind insbesondere der Erwerb, die Veräußerung und die Verpfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeiträgen, 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 (inkl. Erbringung der Kapitalrücklagen) an der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG, die aus der Kapitalerhöhung des Treuhandkommanditisten in Höhe der Kapitaleinlagen der Treugeber (Anleger) und/oder den Kapitaleinlagen weiterer Kommanditisten 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 Zins-situation. 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 (vgl. die Ausführungen zur Rechtstellung der Treugeber).

## 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 2017 von jährlich € 6.000. Ab dem Jahr 2018 erhöht sich die Vergütung alle 5 Jahre um 10%.

## Finanz- und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG wird im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, § 9 (S. 112), wiedergegeben.

## Gesellschafterbeschlüsse

Gesellschafterbeschlüsse werden in den nach dem Gesellschaftsvertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen gefasst sowie auf schriftliches Verlangen von Gesellschaftern oder Treugebern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10% des Gesellschaftskapitals gehören.

Soweit nicht der geschäftsführende Gesellschafter, Gesellschafter oder Treugeber, 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, die Umwandlung der Gesellschaft i. S. d. Umwandlungsgesetzes 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 1 Monat 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 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 2012, 2013 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

Die handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnisse werden deshalb so lange abweichend vom Verhältnis der Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital auf die Gesellschafter verteilt, bis sie ergebnismäßig gleichgestellt sind. Lässt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen der Beteiligungszeitpunkte der Gesellschafter nicht erreichen, ist die Gesellschaft lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht. Sobald die angestrebte Gleichstellung unter den Gesellschaftern erreicht ist, werden die Ergebnisse gleichmäßig im Verhältnis der Kapitaleinlagen auf die Gesellschafter verteilt. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten sind von den einzelnen Gesellschaftern der Gesellschaft zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer gezeichneten 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 Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) 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 oder Treugeber kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen, soweit die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt und der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt. Er ist zur Übertragung durch 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 (auf die Ausführungen zur Rechtsstellung der Treugeber wird verwiesen).

Die Abtretung und die Verfügung des Kommanditanteils wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungs-

empfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer notariell beglaubigten Vollmacht zur Handelsregistereintragung angezeigt wird. Im Fall der Abtretung eines Treugebers ist diese dem Treuhandkommanditisten gegenüber anzuzeigen. Die Gesellschaft oder der Treuhandkommanditist können die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage.

## **Tod eines Gesellschafters**

Bei Tod eines Gesellschafters oder Treugebers geht seine Beteiligung auf die Personen über, die Erben sind oder denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäftsunter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Gesellschaftsanteils oder Teilanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht und die den Übergang des Gesellschaftsanteils nach dem Tod schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

## **Gesellschaftsdauer/Kündigung/Ausscheiden**

Die Gesellschaft wurde am 23.03.2012 gegründet und 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 31.12.2032 kündigen. Der Treuhandkommanditist kann nur mit schriftlicher Zustimmung oder auf schriftliche Weisung der Treugeber kündigen. Mit Ablauf des entsprechenden Geschäftsjahres scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus. Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus im Fall der Kündigung durch die Gesellschaft wegen Nichtzahlung der Kapitaleinlage; ebenso mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Außerdem erfolgt das Ausscheiden mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, der Gesellschafter beseitigt den Pfändungsbeschluss innerhalb von 2 Monaten.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten kann durch Gesellschafterbeschluss ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt. Daneben ist der persönliche haftende Gesellschafter ermächtigt, einen neuen Treuhandkommanditisten zu bestellen. Die Bestellung bedarf der Genehmigung durch Gesellschafterbeschluss. Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle bisherigen Treugeber (Anleger) ihr Treuhandverhältnis mit diesem fortzusetzen.

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,

# Rechtliche Grundlagen

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 zugrunde gelegt 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.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann vom Treugeber (Anleger) ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden. Die Kündigung wird nur wirksam, wenn der Treugeber (Anleger) eine Vollmacht zur Eintragung ins Handelsregister als Kommanditist der Fonds KG vorlegt.

## Auflösung/Liquidation der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird aufgelöst, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 3/4 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 oder Treugeber erfassen, elektronisch speichern und automatisch verarbeiten. Jeder Gesellschafter oder Treugeber ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen. Eine Nutzung der Daten zu Werbung, Meinungs- und Marktforschungszwecken erfolgt nicht.

## Mit der Vermögensanlage verbundene Rechte des Anlegers

Mit der Beteiligung an der Gesellschaft oder als Treugeber über den Treuhandkommanditisten sind folgende Rechte verbunden (in Klammern jeweils § des Gesellschaftsvertrags):

- Rechtsstellung der Treugeber (§ 5) – entfällt bei Kommanditisten
- Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttungen und Vermögen (§§ 12, 16, 17, 18)
- Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen (§§ 5, 10)
- Recht auf Eintragung als Kommanditist (§ 5)
- Recht auf Anteilsübertragung (§ 13)
- Recht auf Kündigung (§ 15)
- Informations- und Kontrollrechte (§ 11 Abs. 4, § 7 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 Haftungsvergütung für den Komplementär mit den Rechten der Anleger, die sie selbst oder über den Treuhandkommanditisten wahrnehmen, die vorstehend unter „Rechte des Anlegers“ dargestellt sind, überein. Die Haftung ist auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme des Treuhandkommandi-

tisten in Höhe von 1% des Beteiligungsbetrages beschränkt, d. h. auf den Treugeber (Anleger) entfällt die Haftsumme von 1% des jeweiligen Zeichnungsbetrages mittelbar über den Freistellungsanspruch des Treuhandkommanditisten.

## II. Anlageobjekt

Die Beteiligung der Fonds KG an der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG stellt das Anlageobjekt dar.

Die Objektgesellschaft firmiert derzeit unter TBB Ten Brinke - Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt 7 KG (ab Beitritt der Fonds KG firmierend unter Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Coesfeld, HRA 6772).

Die Fonds KG wird gemäß notariellem Vertrag vom 11.04.2012 des Notars Dr. Frieder Krauß, München, 94,9% der TBB Ten Brinke - Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt 7 KG (künftig firmierend unter Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG) (Objektgesellschaft) plangemäß mit Ablauf des 31.03.2013 (Stichtag) erwerben. Die Fonds KG hat sich zudem verpflichtet, eine Kapitalrücklage bei der Objektgesellschaft zu erbringen, die zusammen mit der Aufnahme eines langfristigen Darlehens der Objektgesellschaft ausreicht, die zum Stichtag bestehenden Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft abzulösen.

Stichtag der Wirksamkeit des neuen, in der Gesellschafterversammlung am 11.04.2012 beschlossenen, Gesellschaftsvertrages ist der Tag, der auf die vollständige Ablösung der Gesellschaftsverbindlichkeiten der Objektgesellschaft und die Bezahlung des Kaufpreises für den Gesellschaftsanteil an der Objektgesellschaft folgt, frühestens mit Ablauf des 31.03.2013.

Anmerkung: Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext des neuen Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft, 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 der Gesellschaft ist der Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf dem Grundstück Rohrwiesenstraße, Wilhelmstraße, Am Viadukt, Flurst. Nr. 187/4, in Friedrichsdorf, 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 Gegenstand der Gesellschaft in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Gesellschaften 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 38 GmbH & Co. KG, München, AG München HRA 98810, mit einer Kapitaleinlage von € 94.900  
TBB Ten Brinke - Verwaltungs-GmbH, Burglengenfeld, AG Amberg, HRB 4270, mit einer Kapitaleinlage von € 5.100

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

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 100.010. Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt voraussichtlich € 19.385.000. Die Kapitalrücklage wird allein von der Beteiligungsfonds 38 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 sonstige Entnahmen gebucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragssteuer oder Abgeltungssteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

Auf dem Kapitalkonto IV werden sämtliche 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.

### Gesellschafterbeschlüsse

Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei der Beschlussfassung gewährt je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, die Umwandlung der Gesellschaft i. S. d. Umwandlungsgesetzes und über die Auflösung der Gesellschaft ist eine Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen erforderlich. Beschlussfassungen über die Änderung der Vermögensbeteiligung müssen einstimmig erfolgen.

### 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 38 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 2013 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 31.12.2018 kann der Altgesellschafter TBB Ten Brinke - Verwaltungs-GmbH (später firmierend als ABA Verwaltungs GmbH) seinen Kapitalanteil nicht abtreten.

### Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen

Die Gesellschafter partizipieren am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis 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 Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft wird, soweit er nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt wird, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten I und II 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 TBB Ten Brinke - Verwaltungs-GmbH (später firmierend als ABA Verwaltungs GmbH) erhält pauschal eine Ausschüttung in Höhe von T€ 5 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 zugrunde gelegt. 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 31.12.2031, 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 Zu-

# Rechtliche Grundlagen

stellung 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. Dies gilt nicht für den Altgesellschafter TBB Ten Brinke - Verwaltungs-GmbH (später firmierend als ABA Verwaltungs GmbH) bis zum 31.12.2018.

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 gem. Kapitalkonto I 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 abzeichnender zukünftiger wertbeeinflussender Ereignisse oder notwendiger Maßnahmen. Der Verkehrswert der der Beteiligung zugrundeliegenden Immobilie ist von einem bei einer Deutschen Industrie- und Handelskammer bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Das Auseinandersetzungsguthaben einschließlich etwaiger stiller Reserven berechnet sich nach dem Wert der Gesellschafterbeteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens bzw. zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Die Kosten für die Ermittlung des anteiligen Vermögens sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen 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 auszus zahlen. 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 zugrunde gelegte Wert. Sicherhei-

ten 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 gem. Kapitalkonto I auf die Gesellschafter verteilt. Eine Ausgleichspflicht der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter ist ausgeschlossen.

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

## 2. Beitritt zur Gesellschaft

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

Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung des Kommanditanteils an der Gesellschaft von dem Verkäufer (ten Brinke Projektentwicklung GmbH) 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 Objektgesellschaft folgende Tag, frühestens der 31.03.2013, 23:59 Uhr.

Der vorläufige Kaufpreis für den Kommanditanteil beträgt gemäß Planbilanz € 693.927,97. 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 € 2.650.000,00 multipliziert mit einem Vervielfältiger von 14,25 angesetzt. Hiervon werden vorläufig € 15.641,00 in Abzug gebracht. Der wirtschaftliche Gesamtkaufpreis des Grundbesitzes wurde somit mit € 37.746.859,00 veranschlagt. 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 31.03.2013.

Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen nach Ansicht einer Vertragspartei voraussichtlich nicht bis zum 31.03.2013 eintreten, sind die Parteien verpflichtet, etwaige Mängel und Restarbeiten sowie damit in Zusammenhang stehende Vermögensnachteile einvernehmlich zu bewerten oder bei Uneinigkeit durch Ein-



schaltung eines durch die IHK München zu benennenden Gutachters bewerten zu lassen. Mit Feststellung des Bewertungsbetrages werden die diesbezüglichen Fälligkeitsvoraussetzungen 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 30.11.2013 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 31.03.2014 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 Jahresnettokalmmieten bezogen auf die gesamten Mietflächen gemäß Mieterliste 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 Jahresnettokalmmieten, bezogen auf die gesamten Mietflächen, zu bezahlen. Jeder weitergehende Schadenersatzanspruch des Verkäufers ist ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des endgültigen Kaufpreises wird der Verkäufer innerhalb von 16 Wochen nach dem Stichtag eine Stichtagsbilanz der Gesellschaft zum Stichtag aufstellen (nachstehend „Stichtagsbilanz“ genannt).

Die Stichtagsbilanz wird innerhalb von weiteren 8 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 8 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, unberücksich-

tigt bleiben. Die Stichtagsbilanz ist ferner anzupassen, sobald die unter die Erstvermietungsgarantie/Mietvertragsbestandsgarantie fallenden Flächen vermietet sind und die jeweils erste Monatsmiete vollständig und vorbehaltlos gezahlt wurde. Eine Anpassung der Stichtagsbilanz nach dem 31.03.2017 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 31.03.2017. Etwaige zu diesem Zeitpunkt noch vorhandene Rückstellungen sind an den Verkäufer kaufpreiserhöhend auszuführen, es sei denn, der Käufer weist nach, dass der Grund für die Rückstellung fortbesteht. Soweit nach dem 31.03.2017 der Grund für eine Rückstellung entfällt, ist der dementsprechende Betrag sofort an den Verkäufer auszuführen.

Die frühere Kommanditistin der Objektgesellschaft, die ten Brinke Projektentwicklung GmbH, hat in der notariellen Urkunde vom 11. April 2012 gegenüber der beitretenden Fonds KG eine Reihe von Garantien abgegeben, die sich auf den Rechts-, Steuer- und Vermögensstatus der Objektgesellschaft und deren Komplementärgesellschaft sowie auf die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grundbesitz der Objektgesellschaft zum Beitrittstichtag beziehen. Sollten zum Zeitpunkt der Übergabe nicht mehr sämtliche Mietverträge bestehen, ist der Verkäufer verpflichtet, den Leerstand durch Abschluss vergleichbarer (insbesondere bzgl. Mietzins, Laufzeit, Nebenkostenumlagefähigkeit, Wertsicherung, Nutzung) neuer Mietverträge zu beseitigen oder der Objektgesellschaft die entstehenden Mietschäden auszugleichen (Mietvertragsbestandgarantie). Soweit zum Übergabetag Flächen nicht das erste Mal vermietet sein sollten, ist der Objektgesellschaft die dadurch entstehende Differenz zu der festgelegten Gesamtnettomiete einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen bis zur Vollvermietung, maximal für 5 Jahre, zu ersetzen (Erstvermietungsgarantie). Diese Erstvermietungsgarantie ist zum Teil durch Kaufpreiseinbehalt oder Stellung einer Bürgschaft durch den Verkäufer abgesichert. Von einer Wiedergabe weiterer Garantien im Prospekt wird aus Platzgründen abgesehen. Die Garantien sind durch eine harte Patronatserklärung der Brihold B.V., abgegeben am 10.04.2012, zusätzlich abgesichert.

### 3. Grundbesitz

Die Objektgesellschaft ist Alleineigentümerin des nachfolgenden, im Grundbuch von Friedrichsdorf des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.H., Blatt 2979, eingetragenen Grundbesitzes

Lfd. Nr. 1 Flur 4 Flurstück 187/2 Am Viadukt 2.908 m<sup>2</sup>  
Lfd. Nr. 2 Flur 4 Flurstück 187/4 Wilhelmstraße,  
Am Viadukt 23.778 m<sup>2</sup>

Anmerkung: Gemäß Vertrag über den Erwerb des Kommanditanteils wird die Gesellschaft das Flurstück 187/2, auf dem die sog. Planstraße errichtet wird, noch auf die Stadt Friedrichsdorf zu Eigentum übertragen. Weiter wird die Gesellschaft von der Stadt Friedrichsdorf eine amtlich noch zu vermessende Teilfläche aus dem Flurstück 1/17 mit einer Größe von ca. 70,6 m<sup>2</sup> übertragen. Die Gesellschaft hat sich darüber hinaus zur Arrondierung der öffentlichen Straße vorbehalten, kleinere Grundstücksflächen an die öffentliche Hand zu veräußern bzw. von dieser hinzu zu erwerben.

# Rechtliche Grundlagen

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

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Flur 12, Flurstück 1/17 (Blatt 1048 lfd. Nr. 368) (Abwasserleitungsrecht)

Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flur 12, Flurstück 1/17 (Blatt 1048 lfd. Nr. 368); zu lfd. Nr. 1 und 2: gemäß Bewilligung vom 12.08.1981 eingetragen im gleichen Rang untereinander am 15.10.1981 in Blatt 973; mitübertragen am 22.12.2011

Lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegen und Betreiben eines 20-kV-Erdkabels) für die Süwag Energie Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 04.02.1998 und 07.10.1998 eingetragen am 04.11.1998; mitübertragen am 22.12.2011

Anmerkung: Gemäß Vertrag über den Erwerb des Kommanditanteils wird die Gesellschaft zu Gunsten der Stadt Friedrichsdorf noch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Wegerechte und Leitungsrechte) am Grundbesitz Flur 4, Flurstück 187/4, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.H. von Friedrichsdorf, Blatt 2979 bestellen. Weiter hat die Gesellschaft zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks der Gemarkung Friedrichsdorf, Flur 4, Flurstück 187/5, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.H. von Friedrichsdorf, Blatt 2978, eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, Betreuung- sowie Feuerwehruzufahrtsrecht) bestellt. Die Gesellschaft hat sich schließlich vorbehalten, Dienstbarkeiten zu Gunsten von Mietern sowie Dienstbarkeiten, die für die Realisierung des Bauvorhabens notwendig sind, insbesondere für Versorgungsunternehmen zu bestellen.

In Abteilung III des Grundbuches ist das Grundstück der Gesellschaft derzeit nicht belastet.

Anmerkung: Gemäß Vertrag über den Erwerb des Kommanditanteils wird der Grundbesitz der Gesellschaft zur Absicherung einer Zwischenfinanzierung für die Baumaßnahme mit einer in Abt. III des Grundbuches noch einzutragenden Grundschuld für die Taunussparkasse belastet werden, die jedoch zum Stichtag des Beitritts der Fonds KG wieder gelöscht wird.

Anmerkung: Gem. Vertrag über den Erwerb des Kommanditanteils soll eine Grundschuld über € 32.700.000 für die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG auf dem Grundbesitz der Objektgesellschaft eingetragen werden.

Der Grundbesitz wird mit dem Einkaufszentrum „Taunus Carré“ bebaut.

## 4. Mietverträge

Die Flächen des Einkaufszentrums sind zu ca. 89% vermietet. Einzelheiten hierzu sind in den Abschnitten „Mieter- und Flächenaufstellung“ und „Mieterdarstellung“ (S. 44–53) dargestellt.

## III. Mittelfreigabekontrolle

### 1. Vertrag

Zwischen der Fonds KG (Auftraggeber) und der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Auftragnehmer) mit Sitz und Geschäftsadresse in 86316 Friedberg, Parkstraße 2, wurde eine Mittelfreigabe über die Führung

eines Anderkontos abgeschlossen, auf das die Einzahlungen der Beitretenden/Anleger erfolgen. Nachfolgend werden unter Ziffer 2 und 3 die wesentlichen Rechte und Pflichten wiedergegeben. Der vollständige Vertragstext ist im Abschnitt „Mittelfreigabekontrolle“ (S. 121–122) abgedruckt.

## 2. Freigaben vom Anderkonto

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

- Vorlage der Notarurkunde nebst Bezugsurkunde über den Erwerb des Grundbesitzes bzw. der Gesellschaftsbeteiligung
- Vorlage des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG und der Objektgesellschaft
- Vorlage der Finanzierungsverträge
- Vorlage der Mietverträge
- Vorlage der Baugenehmigung
- Vorlage des Platzierungsgarantievertrages mit der ILG Fonds GmbH
- Vorlage eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages,

Sollten die oben aufgeführten Nachweise nicht bis spätestens 31.01.2013 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. Weitere Vertragsgrundlagen

Die Fonds KG hat eine Vereinbarung über die Treuhandtätigkeit mit der WK Immobilien-Treuhand GmbH geschlossen. Der Treuhandkommanditist verpflichtet sich darin, die in den vorstehenden Abschnitten bereits erläuterten Treuhand- und Verwaltungsverträge mit den Anlegern abzuschließen und die vereinbarte Treuhandleistung zu erbringen. Der Treuhandkommanditist kann Verwaltungsleistungen auf Dritte übertragen. Zwischen der WK Immobilien-Treuhand GmbH und der ILG Fonds GmbH besteht ein Dienstleistungsvertrag, in dem der ILG Fonds GmbH die allgemeine Verwaltungstätigkeit (z.B. Führung des Schriftverkehrs, Einladungen zu Gesellschafterversammlungen, Geltendmachung von Sonderwerbungskosten, die Auszahlung von Ausschüttungen) übertragen wurde.

Die Leistungen der WK Immobilien-Treuhand GmbH und der ILG Fonds GmbH werden durch die Fonds KG vergütet. Der Treuhandkommanditist erhält eine jährliche pauschale Vergütung in Höhe von € 2.000 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, die sich ab 2014 jährlich um 2% erhöht.

## V. 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 und Bilanz zum 31.03.2012

## Allgemeine Angaben

Nach § 267 i.V.m. § 264a HGB war die Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG zum Zeitpunkt des Zwischenabschlusses eine kleine Kommanditgesellschaft. Sie wird auch zu den zukünftigen Bilanzstichtagen jeweils eine kleine Kommanditgesellschaft sein (s. Hinweis). Die Erstellung der zukünftigen Jahresabschlüsse erfolgt nach den für Kommanditgesellschaften geltenden Rechtsvorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 bis 256 und §§ 264 bis 288 HGB) in Verbindung mit § 264a HGB.

Gem. § 264 Abs. 1 HGB werden die zukünftigen Jahresabschlüsse, die aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung bestehen, jeweils um einen Anhang erweitert.

## 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.

Einzelvertretungsbefugter, von der Beschränkung des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Uwe Hauch, Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH, München.

Die zum 31.03.2012 noch ausstehenden Einlagen wurden bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bis auf T€ 10 eingezahlt.

### 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. Die Jahresabschlüsse ab dem 31.12.2012 sollen dennoch geprüft werden.

Als kleine Kommanditgesellschaft ist die Fonds KG nicht verpflichtet, einen Lagebericht aufzustellen. Für die weiteren Jahresabschlüsse werden ebenfalls keine Lageberichte aufgestellt.

## Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (Emittent) Eröffnungsbilanz zum 23.03.2012

	T€	T€
<b>Aktiva</b>		
I. Ausstehende Einlagen		12
<b>Summe Aktiva</b>		<b>12</b>
<b>Passiva</b>		
I. Gesellschaftskapital		
1. Komplementärkapital	0	
2. Kommanditkapital	12	
3. Kapitalrücklage	0	
4. Ausschüttungen	0	
5. Ergebnisse	0	12
<b>Summe Passiva</b>		<b>12</b>

## Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (Emittent) Bilanz zum 31.03.2012 (Zwischenübersicht)

	T€	T€
<b>Aktiva</b>		
I. Ausstehende Einlagen		12
<b>Summe Aktiva</b>		<b>12</b>
<b>Passiva</b>		
I. Gesellschaftskapital		
1. Komplementärkapital	0	
2. Kommanditkapital	12	
3. Kapitalrücklage	0	
4. Ausschüttungen	0	
5. Ergebnisse	0	12
<b>Summe Passiva</b>		<b>12</b>

## Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (Emittent) Gewinn- und Verlustrechnung vom 23.03. bis 31.03.2012 (Zwischenübersicht)

	T€	T€
1. Umsatzerlöse		0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		0
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0
<b>5. Ergebnis</b>		<b>0</b>

# Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2012, 2013, 2014 (Prognose)

## Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (Emittent) Planbilanzen 2012, 2013 und 2014 (Prognose)

	31.12.2012		31.12.2013		31.12.2014	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Aktiva</b>						
I. Ausstehende Einlagen		0		0		0
II. Anlagevermögen						
1. Beteiligung Objektgesellschaft		0		20.079		20.079
III. Guthaben bei Kreditinstituten		2.203		107		127
<b>Summe Aktiva</b>		<b>2.203</b>		<b>20.186</b>		<b>20.206</b>
<b>Passiva</b>						
I. Gesellschaftskapital						
1. Komplementärkapital		0		0		0
2. Kommanditkapital		6.056		24.222		24.222
3. Kapitalrücklage		1.211		1.211		1.211
4. Ausschüttungen		-73		-1.272		-2.749
5. Bilanzgewinn/-verlust		-4.991		-3.975		-2.478
2.203		2.203		20.186		20.206
II. Verbindlichkeiten		0		0		0
III. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0		0		0
<b>Summe Passiva</b>		<b>2.203</b>		<b>20.186</b>		<b>20.206</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

## Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (Emittent) Plan-Gewinn- und Verlustrechnung 2012, 2013 und 2014 (Prognose)

	23.03.–31.12.2012		01.01.–31.12.2013		01.01.–31.12.2014	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.002		-162		-46	
2. Erträge aus Beteiligungen	0		1.156		1.541	
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11		22		2	
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0		0		0	
<b>5. Jahresergebnis</b>		<b>-4.991</b>		<b>1.016</b>		<b>1.497</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

## Erläuterung der Annahmen und Wirkungszusammenhänge zu den Bilanzen und den Gewinn- und Verlustrechnungen

Die Bilanzen für die Jahre 2012, 2013 und 2014 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 Objektgesellschaft besteht im Wesentlichen aus der Einlagenverpflichtung und dem Kaufpreis für den Kommanditanteil; deren Bezahlung in Höhe von T€ 20.079 erfolgt plangemäß aus platziertem Eigenkapital von T€ 24.222 und dem Agio in Höhe von T€ 1.211. Darüber hinaus erzielt die Gesellschaft bereits anteilig im Jahr 2013 und ab 2014 anfänglich jährlich Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 1.541.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 5.121 (im Wesentlichen fondsabhängige Kosten und Bankbearbeitungsgebühren, vgl. Finanz- und Investitionsplan) werden plangemäß überwiegend in 2012 anfallen. Ab 2012 betragen die sonstigen laufenden betrieblichen Aufwendungen anfänglich T€ 43.

Ab dem Jahr 2012 erhalten die Anleger Ausschüttungen, die nach der Prognoserechnung im Jahr 2013 (für die Jahre 2012 und 2013 zusammen genommen) T€ 1.272 betragen. Ab 2014 sind Ausschüttungen von T€ 1.478 p.a. geplant.

Die planmäßige Liquiditätsreserve ist als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

# Cash-Flow-Prognose/Planzahlen 2012, 2013, 2014, 2015

## Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (Emittent) Cash-Flow-Rechnungen 2012, 2013 und 2014 (Prognose)

	2012 23.03.–31.12. T€	2013 01.01.–31.12. T€	2014 01.01.–31.12. T€
<b>Einzahlungen</b>			
Eigenkapital inkl. Agio	7.267	18.167	0
Beteiligungserträge	0	1.156	1.541
Zinseinnahmen	11	21	3
Darlehensaufnahme	0	0	0
<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>7.278</b>	<b>19.344</b>	<b>1.544</b>
<b>Auszahlungen</b>			
Investition (Beteiligung an der Objektgesellschaft)	0	20.079	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen, Zinsen u. ä.	5.012	162	46
Ausschüttungen	73	1.199	1.478
Darlehenstilgung	0	0	0
<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>5.075</b>	<b>21.440</b>	<b>1.524</b>
<b>Überschuss</b>	<b>2.203</b>	<b>-2.096</b>	<b>20</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>2.203</b>	<b>107</b>	<b>127</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

### Erläuterung der Annahmen und Wirkungszusammenhänge zur voraussichtlichen Finanzlage

Die in den Jahren 2012, 2013 und 2014 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 2013 wird die Beteiligung an der Objektgesellschaft mit T€ 20.079 ausgewiesen.

In 2012 wird das Gesellschaftskapital in Höhe von T€ 24.222 vollständig platziert und gemäß dem vorgesehenen Einzahlungsplan zu 25% zusammen mit dem vollständigen Agio in Höhe von T€ 1.211 eingezahlt. Die restlichen 75% werden in 2013 einbezahlt. Es werden aus den Beteiligungen plangemäß ab 2013 Beteiligungserträge in Höhe von T€ 1.541 p. a. erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 5.121 (fondsabhängige Kosten und Nebenkosten gem. § 9 des Gesellschaftsvertrages) und etwaige Zwischenfinanzierungszinsen sowie die laufenden Kosten werden

plangemäß bezahlt. Die an die Gesellschafter zu leistenden Ausschüttungen betragen plangemäß T€ 1.272 in 2013 und je T€ 1.478 ab 2014 (EDV-bedingte Rundungsdifferenzen).

Die Objektgesellschaft 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 2014 in Höhe von T€ 46 setzen sich aus Nebenkosten, Verwaltungskosten, Prüfungskosten sowie Regulierungskosten zusammen.

Bezüglich der getroffenen Annahmen wird auf den Abschnitt „Prognoserechnung für die Jahre 2013–2032“ (S. 58–61) verwiesen.

## Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (Emittent) Planzahlen 2012, 2013, 2014 und 2015 (Prognose)

	2012 23.03.–31.12. T€	2013 01.01.–31.12. T€	2014 01.01.–31.12. T€	2015 01.01.–31.12. T€
Investition	0	20.079	0	0
Beteiligungserträge	0	1.156	1.541	1.541
Umsätze	0	0	0	0
Produktion	0	0	0	0
Ergebnis	-4.991	1.016	1.497	1.497

### Erläuterung der Annahmen und Wirkungszusammenhänge zu den Planzahlen

Diese Darstellung weicht von der Darstellung der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung aus Transparenzgründen ab.

Die Beteiligung an dem Anlageobjekt (der Objektgesellschaft) 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  
Wesentliche Gesellschafter:  
Dr. Günter Lauerbach, Feldafing  
Uwe Hauch, München

### Die Fonds KG bzw. die Objektgesellschaft hat mit der ILG folgende Verträge abgeschlossen:

- a) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen
- b) einen Vertrag über die Vermittlung von Finanzierungen
- c) Darlehensverträge zur Sicherstellung der Kaufpreiszahlung
- d) Vereinbarung über Verauslagung diverser Aufwendungen
- e) einen Platzierungsgarantievertrag
- f) einen fondsbezogenen Geschäftsbesorgungsvertrag
- g) einen objektbezogenen Geschäftsbesorgungsvertrag
- h) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes

Der Inhalt der vorstehend erwähnten Verträge ist in diesem Abschnitt nachfolgend unter Ziffer 9 a)–h) 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 9 i) wiedergegeben.

## 3. Mittelfreigabekontrollleur / Wirtschaftsprüfer

- a) Die Fonds KG hat mit der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg  
Sitz: Parkstr. 2, 86316 Friedberg  
Rechtsform: GmbH  
Stammkapital: € 26.000  
Geschäftsführer: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Georg Diepolder, Friedberg

Wesentlicher Gesellschafter: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Georg Diepolder, Friedberg folgende Verträge geschlossen:

- aa) Einen Vertrag über die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase (vgl. Abschnitt „Mittelfreigabekontrolle“, S. 121–122).  
Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Mittelfreigabekontrollleurs: Vertrag mit der Fonds KG über die Mittelfreigabekontrolle vom 25.04.2012 (vgl. S. 121–122).  
Aufgaben des Mittelfreigabekontrollleurs: Freigabe von Zahlungen bei Vorliegen wesentlicher, festgelegter Nachweise. Sollten die Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 31.03.2013 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen an die Anleger zurückzuzahlen.  
Wesentliche Rechte und Pflichten des Mittelfreigabekontrollleurs: Prüfung des Vorliegens wesentlicher Nachweise bei Zahlungsfreigabe gegen vertraglich vereinbarte Vergütung.  
Vergütung: Der Gesamtbetrag der Vergütung ist € 20.000 zzgl. USt.
  - bb) Einen Vertrag über die Prüfung der Jahresabschlüsse. Die Vergütung beträgt € 5.000 im Jahr 2012 und 2013 und erhöht sich anschließend jährlich um 2%.
- b) Mit der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, wurde ein weiterer Vertrag über die Prüfung des Jahresabschlusses der Objekt KG geschlossen. Die Vergütung beträgt € 7.000 im Jahr 2013 und erhöht sich anschließend jährlich um 2%.

## 4. Treuhandgesellschaft

Die WK Immobilientreuhand GmbH mit Sitz in Landsberger Straße 439, 81241 München, ist unter der Nr. HRB 56100 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

Rechtsform: GmbH  
Stammkapital: € 25.564,59

Geschäftsführer: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Wolfgang König, Garmisch-Partenkirchen

Alleiniger Gesellschafter: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Wolfgang König, Garmisch-Partenkirchen  
Aufgaben des Treuhänders: Abschluss von Treuhand- und Verwaltungsverträgen mit den Personen, die eine Beteiligung gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG in Form einer Treuhandbeteiligung zeichnen.

Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhänders: Erfüllung der von ihm nach den einzelnen Treuhand- und Verwaltungsverträgen übernommenen Leistungen. Der Treuhänder kann Verwaltungsleistungen auf Dritte übertragen.

Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhänders: Vertrag mit der Fonds KG über Treuhandtätigkeit vom 10./14.05.2012 in Verbindung mit dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Vergütung: Der Auftragnehmer erhält eine pauschale Vergütung von € 2.000 p.a. in den Jahren 2012 und 2013, die sich danach um 2% p.a. erhöht, jeweils zzgl. der

gesetzlichen Mehrwertsteuer. Der Gesamtbetrag der vereinbarten Vergütung beläuft sich auf rd. € 50.600. Verwaltungsleistungen, die im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages plangemäß von der ILG Fonds GmbH für den Treuhänder erfüllt werden, werden unmittelbar von der Fonds KG an die ILG Fonds GmbH vergütet.

## 5. Finanzierende Bank

Die im Prospekt beschriebenen Kreditmittel werden von der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg, zur Verfügung gestellt. Die Bank weist auf Folgendes hin:

*Die Bank hat das Beteiligungsangebot nicht geprüft und die Verträge lediglich im Hinblick auf ihre Interessen als Darlehensgeber überprüft. Sie ist nicht Prospektherausgeber und übernimmt weder Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Beteiligungsangebot noch eine Haftung für das Zutreffen der Annahmen des Anbieters oder den Eintritt des steuerlichen und/oder wirtschaftlichen Erfolges des Beteiligungsangebotes.*

## 6. Mieter

Mit den im Prospekt genannten Mietern bestehen die im Abschnitt „Mieter- und Flächenaufstellung“ (S. 44–45) näher beschriebenen Mietverträge.

## 7. Gutachter

### a) Standortgutachten

Firma: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Sitz: Hohenzollernstr. 14, 71638 Ludwigsburg  
Rechtsform: GmbH  
Handelsregister: HRB 200488  
Gründung: 06.12.1972  
Höhe des Stammkapitals: € 306.000

Die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellte zum Objekt Friedrichsdorf eine Markt- und Standortanalyse vom November 2011. Die Vergütung betrug € 6.500 zzgl. USt.

### b) Wertgutachten

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 Wertermittlungstichtag 04.11.2011 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes des projektierten Objektes „Taunus Carré“ Friedrichsdorf. Die Vergütung betrug € 13.500 zzgl. USt.

### c) IDW-S4-Gutachten

Über den Emissionsprospekt wird ein Gutachten erstellt. Die Vergütung beträgt pauschal € 56.000 zzgl. USt. Die Haftung für Fahrlässigkeit ist, außer bei Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, auf € 4,0 Mio. beschränkt.

## 8. 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 € 24.220.000 zuzüglich eines Agios von 5% begrenzt.

Die Vermittlungspartner erhalten für ihre Tätigkeit eine individuelle Vergütung, im Einzelfall jedoch maximal 12% 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 den Treuhänder und Einzahlung der ersten Rate des Zeichnungsbetrages fällig.

## 9. Leistungsverträge

### a) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Erbringung von Konzeptionsleistungen

Der Vertrag vom 04.04.2012 verpflichtet die ILG zu folgendem:

- Die ILG soll gesellschaftsrechtliche Strukturen vorschlagen, um eine Realisierung als geschlossener Immobilienfonds zu ermöglichen.
- Die ILG soll das zur Fondsrealisierung bestmögliche Verhältnis zwischen der langfristigen Finanzierung bei der Objektgesellschaft und der Höhe des einzuwerbenden Kommanditkapitals bei der Fonds KG ermitteln und zwar einerseits unter Berücksichtigung der geltenden Verhältnisse am Kapitalmarkt und andererseits unter Berücksichtigung einer vorgesehenen Mindestausschüttung von in der Regel 5,75% p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital der Fonds KG.
- Die Fonds KG verpflichtet sich, der ILG sämtliche Informationen zur Verfügung zu stellen, die sich aus abgeschlossenen und abzuschließenden Verträgen, wie Kaufverträgen, Mietverträgen, Gesellschaftsverträgen u. ä. ergeben.

Die Vergütung in Höhe von € 40.000 zzgl. Umsatzsteuer für die beschriebenen Dienstleistungen ist in Abhängigkeit von den Darlehensvereinbarungen mit der Bank und der Liquiditätsslage der Fonds KG zum 30.09.2012, 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 vom 23.03.2012 vermittelt die ILG der Objektgesellschaft eine langfristige Finanzierung in Höhe von insgesamt € 18.500.000 und der Fonds KG eine kurzfristige Finanzierung in Höhe von € 14.200.000 zur Vorfinanzierung ihrer Kapitaleinlage bei der Objektgesellschaft. Die Vergütung für diese Leistung beträgt € 750.000 und ist fällig bei Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals, spätestens zum 30.09.2013.

# Vertragsbeziehungen

## c) Darlehensverträge der Fonds KG mit der ILG zur Sicherstellung der Kaufpreiszahlung

Mit diesen Verträgen vom 11.05.2012 gewährt die ILG der Fonds KG kurzfristige Darlehen, damit die Fonds KG ausreichend Mittel zur Verfügung hat, um ihre Kapitaleinzahlungsverpflichtung bei der Objektgesellschaft zu erfüllen, so dass auch die Verpflichtung zur Leistung der Zahlungen aus dem Share Deal-Vertrag (Anteilskaufvertrag an der Objekt KG) gewährleistet ist. Die Darlehenssumme beträgt bis zu € 4.981.000. Die Verzinsung beträgt 4,5 % p. a.

## d) Vereinbarung über Verauslagung weiterer Aufwendungen

Mit diesem Vertrag vom 11.05.2012 erklärt sich die ILG bereit, bei der Objektgesellschaft oder der Fonds KG anfallende Erwerbsnebenkosten (z. B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie etwaige weitere Kosten zwischenzufinanzieren. Die Zwischenfinanzierung/Verauslagungen werden mit 6,0% p.a. verzinst. Die Rückführung der Verauslagungen erfolgt – je nach vertraglicher Regelung mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG – vor- oder nachrangig zu den von der Bank ausgereichten Kreditmitteln bei der Fonds KG durch Einsatz von mindestens 90% der der Fonds KG zufließenden Kommanditeinlagen bzw. bei Rückzahlung durch die Objektgesellschaft, sofern die Fonds KG 90% der ihr zugeflossenen Kommanditeinlagen als Kapitaleinzahlung bei der Objektgesellschaft geleistet hat. Die Rückführung erfolgt jeweils nur, sofern es die Liquiditätslage der Gesellschaft zulässt.

## e) Platzierungsgarantievertrag der Fonds KG mit der ILG

Nach diesem Vertrag vom 11.05.2012 garantiert die ILG der Fonds KG die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG zum 30.09.2013. 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 Platzierungs-garantie der Fonds KG ausreichende Mittel zur Verfügung stehen, um den Zwischenfinanzierungskredit über € 14.200.000 zum 30.09.2013 zurückzuführen.

Die Vergütung dieser Leistung in Höhe von € 1.020.000 (ohne Umsatzsteuer) ist fällig bei Vollplatzierung. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn das Gesellschaftskapital der Fonds KG vollständig gezeichnet wurde.

## f) Geschäftsbesorgungsvertrag der Fonds KG mit der ILG

Die Fonds KG hat mit der ILG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Nach diesem Vertrag vom 11.05.2012 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
- Verwaltungsaufgaben für den Treuhandkommanditisten
- Verwaltungsaufgaben im Zusammenhang mit der zu gründenden Gesellschaft B6 38F GmbH & Co. KG

Der Vertrag beginnt am 12.05.2012 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2032. Ab dem 01.01.2033 kann der Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Die Vergütung beträgt im Jahr 2012 pauschal € 30.000 und ab dem Jahr 2013 jährlich 0,3% der vereinnahmten Jahresnettomieten der Objektgesellschaft. Die laufende Vergütung ist jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig. Die Pauschalvergütung des Jahres 2012 ist zum 30.09.2012 fällig, sofern es die Darlehensvereinbarung mit der finanzierenden Bank zulässt und die Liquiditätslage der Gesellschaft ausreichend ist, spätestens aber mit Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG.

Im Falle der vollständigen oder teilweisen Veräußerung der Beteiligung der Fonds KG an der Objektgesellschaft (Share Deal) während der Laufzeit des Vertrags erhält die ILG für die Betreuung und Abwicklung der Veräußerung eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des wirtschaftlichen Verkaufspreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütungsregelung gilt nicht bei Verkauf der Immobilie der Objektgesellschaft in Form eines Asset Deals und der damit verbundenen Rückführung der Beteiligung, da ein derartiger Verkauf auf Ebene der Objektgesellschaft vergütet wird.

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.

## g) Geschäftsbesorgungsvertrag der Objekt KG mit der ILG

Die Objektgesellschaft hat mit der ILG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Nach diesem Vertrag vom 11.05.2012 ist die ILG zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- Wahrung der Interessen des Auftraggebers während der Bauzeit
- Verwaltung der Mietflächen und Mietverträge unter besonderer Wahrung des Vermieterinteresses des Auftraggebers
- Beschaffung hinreichenden Versicherungsschutzes
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen
- Vergabe von Dienstleistungsverträgen/Steuerung externer Dienstleister
- Abschluss eines Center-Management-Vertrages mit einem geeigneten Unternehmen/Partner und mög-



lichst langfristiger Laufzeit; alternativ Erfüllung durch den Auftragnehmer gegen gesonderte angemessene Vergütung

- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmanagement
- Objektbuchhaltung einschließlich Forderungsmanagement
- Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers in den Räumen des Auftragnehmers innerhalb der gesetzlichen Fristen sowie Einsichtgewährung in diese Unterlagen

Der Vertrag beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2032. Ab dem 01.01.2033 kann der Vertrag von beiden Seiten jeweils mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Ab dem 01.04.2013 erhält die ILG als Vergütung 2,7% der jährlichen vereinnahmten Nettomieten, welche der Auftraggeber aus der Vermietung der Flächen des Einkaufszentrums erzielt. Die Vergütung zuzüglich gesetzlicher USt. ist im Voraus in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig. Hinzu kommt eine pauschale Vergütung für die Objektbetreuung/Baubetreuung bis zum 31.03.2013 in Höhe von € 100.000 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die zum 31.03.2013 fällig ist.

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 Verwaltungsobjektes während der Laufzeit des Vertrages erhält der Auftragnehmer für die Betreuung und Abwicklung des Verkaufs eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Verkaufspreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

#### **h) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Herstellung eines Emissionsprospekts**

Nach diesem Vertrag vom 11.05.2012 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. Umsatzsteuer ist in Abhängigkeit von den Darlehensvereinbarungen mit der Bank und der Liquiditätsslage der Fonds KG zum 30.09.2012, spätestens jedoch nach Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Fonds KG, fällig.

#### **i) Vertrag der Fonds KG mit der ILF über die Vermittlung von Kommanditisten**

Mit diesem Vertrag vom 11.05.2012 wurde die ILF von der Fonds KG beauftragt, Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern, die der Fonds KG als Kommanditisten/Treugeber 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 € 2.906.400 abzüglich aller Provisionen, die aus Verträgen der Fonds KG entstehen, die diese mit weiteren Vertriebspartnern schließt.

Die **Gesamthöhe der Provisionen** beträgt 12% des einzuwerbenden Eigenkapitals (darin enthalten 5% Agio) und somit insgesamt € 2.906.400, wobei jeder Vertriebspartner eine individuell vereinbarte Provision erhält, im Einzelfall jedoch maximal 12% des einzuwerbenden Eigenkapitals.

Soweit die Vergütungen für die einzelnen Leistungen aus den vorbeschriebenen Verträgen nicht explizit genannt sind, ergeben sich diese aus den Finanz- und Investitionsplänen und/oder aus der Ergebnisprognose.

# Angaben zum Emittenten

## 1. Allgemeine Angaben

**Firma:** Beteiligungsfonds 38 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:** 23.03.2012

**Registergericht und -nummer:** München HRA 98810

**Gegenstand der Gesellschaft:**

Die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Objektgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten, verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als TBB Ten Brinke Verwaltungs GmbH & Co. Objekt 7 KG). Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft in Zusammenhang stehen. Sie kann sich 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 rechts, 2.1)

Der Komplementär ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Grundsätzlich haftet der Komplementär einer Kommanditgesellschaft 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 alleiniger Geschäftsführer des Komplementärs mit der Geschäftsführung des Emittenten betraut.

**Aufsichtsgremien/Beirat:**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht kein Beirat oder Aufsichtsgremium. Ein Beirat kann gem. § 8 des Gesellschaftsvertrages gebildet werden.

**Gesellschaftskapital:**

Gezeichnetes Kommanditkapital zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung: € 12.000 (davon ausstehend € 10.000). Es handelt sich hierbei um den Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern gezeichneten Kapitaleinlagen. Gesellschaftskapital nach Vollplatzierung: € 24.222.000

**Art der Anteile am Gesellschaftskapital:**

Kommanditkapital

**Mindestbeteiligung/Erwerbspreis:**

Der Erwerbspreis entspricht der Zeichnungssumme und beträgt mindestens € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag, jeweils zzgl. 5 % Agio.

**Anzahl der Anteile:**

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 24.220.000

Bei einer Mindestzeichnungssumme von € 10.000 können daher maximal 2.422 Kommanditanteile gezeichnet werden. Die von den Anlegern gezeichneten Kapitalanteile hält die WK Immobilien-Treuhand GmbH als Treuhandkommanditist, die ihre bisher im Handelsregister eingetragene Kapitaleinlage in Höhe von € 100, was einer Kommanditeinlage von € 10.000 entspricht, die allerdings nicht auf eigene Rechnung gehalten, sondern durch den

ersten ihr erteilten Treuhandauftrag ersetzt wird, durch Kapitalerhöhung entsprechend der von den Treugebern (Anlegern) gezeichneten Kapitaleinlagen erhöht. Die tatsächliche Anzahl der gezeichneten Anteile steht erst nach Vollzeichnung des Kommanditkapitals fest.

**Rechtsordnung:**

Der Emittent unterliegt dem deutschen Recht.

## 2. Gründungsgesellschafter des Emittenten

### 2.1 Komplementär

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

ohne Einlage

Sitz: München

**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)

### 2.2 Kommanditist

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München,

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

mit einer einbezahlten Einlage in Höhe von € 1.000

Sitz: München

**Registergericht und -nummer:** München HRB 68987

**Ersteintragung:** 06.07.1982

**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)

### 2.3 Geschäftsführender Kommanditist

Herr Uwe Hauch

Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

mit einer einbezahlten Einlage in Höhe von € 1.000

## 2.4 Treuhandkommanditist

WK Immobilientreuhand GmbH  
Geschäftsanschrift:  
Landsberger Straße 439, 81241 München,  
Telefon: 089/88 96 98-0  
Telefax: 089/88 96 98-11  
ohne eigene Einlage (ihre bisher im Handelsregister eingetragene Kapitaleinlage in Höhe von € 100, was einer Kommanditeinlage von € 10.000 entspricht, wird nicht auf eigene Rechnung gehalten, sondern durch den ersten ihr erteilten Treuhandauftrag ersetzt)

**Sitz:** München

**Registergericht und -nummer:** München HRB 56100

**Ersteintragung:** 07.12.2001

### Gegenstand des Unternehmens:

Gegenstand des Unternehmens ist treuhänderisches Halten von Kommanditbeteiligungen.

**Stammkapital:** € 25.564,59 (voll einbezahlt)

### Geschäftsführer:

Wirtschaftsprüfer Wolfgang König, geschäftsansässig: Hindenburgstraße 43, 82467 Garmisch-Partenkirchen

### Gesellschafter:

Wirtschaftsprüfer Wolfgang König (100% der Anteile)

## 3. Ergänzende Angaben zum Emittenten und den Vertragspartnern

### 3.1 Angaben über die Gründungsgesellschafter des Emittenten

Gründungsgesellschafter des Emittenten (Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG) sind die:

#### TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

(persönlich haftender Gesellschafter/Komplementär und geschäftsführender Gesellschafter)  
Landsberger Straße 439, 81241 München

Die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH hat weder eine Pflichteinlage (Kommanditanteil) übernommen noch eingezahlt und ist am Ergebnis und Vermögen der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG nicht beteiligt. Ihr steht für die Haftungsübernahme eine Vergütung i. H. v. € 1.000, ggf., soweit anfallend, zzgl. Umsatzsteuer, erstmals für das Jahr 2012 (vgl. § 7 Abs. 4 Gesellschaftsvertrag) zu. Diese Vergütung ist für die Laufzeit des Fonds fest vereinbart. Falls der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08. Juli 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) Mehrkosten entstehen sollten, hat sie Anspruch darauf, dass die vorstehend genannte Vergütung um den nicht kalkulierten Mehraufwand erhöht wird. Für die Geschäftsführung erhält der persönlich haftende Gesellschafter keine Vergütung (vgl. § 7 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag).

#### Uwe Hauch

(geschäftsführender Gesellschafter/Kommanditist)  
geschäftsansässig: Landsberger Straße 439,  
81241 München

Herr Uwe Hauch ist mit einer von ihm auf den von ihm übernommenen Kommanditanteil geleisteten Pflichteinlage in Höhe eines Gesamtbetrags von € 1.000 als (geschäftsführender) Gesellschafter/Kommanditist am Ergebnis – also auch am Gewinn – und den Ausschüttungen der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG beteiligt. Vergütungen, Gewinne oder Ausschüttungen stehen ihm für das Geschäftsjahr 2012 nicht zu.

Für die Geschäftsführung erhält Herr Uwe Hauch keine Vergütung. Nachgewiesene und angemessene Aufwendungen werden jedoch ersetzt (vgl. § 7 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag).

Herr Uwe Hauch ist zur Führung der Geschäfte der Fonds KG berechtigt, aber nicht verpflichtet. Ihm wurde Einzelprokura erteilt.

Herr Uwe Hauch ist weiter auch geschäftsführender Gesellschafter/Kommanditist anderer Beteiligungsgesellschaften der ILG Gruppe.

Herr Hauch ist weiterhin Geschäftsführer des Anbieters ILG Fonds GmbH und an dieser mit 24,53% 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, der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin der Objektgesellschaft ab Eintritt der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG in diese).

#### SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

(Kommanditist)

Landsberger Straße 439, 81241 München

Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist mit einer von ihr auf den von ihr übernommenen Kommanditanteil geleisteten Pflichteinlage in Höhe eines Gesamtbetrags von € 1.000 als Kommanditist am Ergebnis – also auch am Gewinn – und den Ausschüttungen der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG beteiligt. Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist als Kommanditist an weiteren Fonds-Gesellschaften der ILG-Gruppe beteiligt.

#### WK Immobilientreuhand GmbH

(Treuhandkommanditist)

Landsberger Straße 439, 81241 München

Die WK Immobilientreuhand GmbH ist mit Wirkung im Außenverhältnis Gründungskommanditist der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG. Im Innenverhältnis wird ihre Stellung als Treuhandkommanditist erst mit der ersten treuhänderischen Übernahme ihrer Beteiligung für Rechnung eines sie beauftragenden Treugebers wirksam. Die WK Immobilientreuhand GmbH wird ihren Kommanditanteil an der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG ausschließlich für Rechnung der sie beauftragenden Treugeber halten, also wirtschaftlich am Ergebnis und Vermögen dieser Gesellschaft nicht beteiligt sein.

Sie wird ihren Kapitalanteil bei Beitritt von Treugebern erhöhen, begrenzt auf eine max. Kapitaleinlage von insgesamt € 24.220.000 (vgl. § 4 Abs. 3 Gesellschaft).

Die WK Immobilientreuhand GmbH ist als Treuhandkommanditist an einer weiteren Fonds-Gesellschaft der ILG Gruppe beteiligt.

Den vorgenannten **Gründungsgesellschaftern** stehen außer den vorstehend genannten Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechten und sonstigen Gesamtbezügen keinerlei Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu, weder außerhalb noch innerhalb des Gesellschaftsvertrages.

Die Gründungsgesellschafter sind weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, beteiligt. Hiervon ausgenommen ist Herr Uwe Hauch, der an der ILG Fonds GmbH und der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage beauftragt ist, wie vorstehend ausgeführt, beteiligt ist.

Die Gründungsgesellschafter sind weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Fonds KG Fremdkapital zur Verfügung stellen. Hiervon ausgenommen

# Angaben zum Emittenten

men ist Herr Uwe Hauch, der Gesellschafter und Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH ist, die ihrerseits der Fonds KG Darlehen gewährt (vgl. Abschnitt Finanzierung).

Mittelbare oder unmittelbare Beteiligungen der Gründungsgesellschafter an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen, bestehen nicht.

## 3.2 Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung, des Beirats des Emittenten, den Treuhänder und den Mittelfreigabekontrollleur

Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG, ist Herr Uwe Hauch (Geschäftsanschrift: Landsberger Str. 439, 81241 München) als geschäftsführender Kommanditist und Geschäftsführer der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH als persönlich haftendem Gesellschafter. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Uwe Hauch; alleiniger Gesellschafter der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist die ILG Fonds GmbH. Herr Uwe Hauch hält die oben in Kapitel „Angaben zu den Gründungsgesellschaftern“ genannten Beteiligungen und nimmt die dort beschriebenen Funktionen, neben anderen, die jedoch in keinem Zusammenhang mit dem Emittenten stehen, wahr. Herr Uwe Hauch ist sowohl mittelbar als auch unmittelbar an den o. g. Unternehmen beteiligt. Herr Uwe Hauch erhält als Geschäftsführer der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH keine Bezüge.

Der Emittent verfügt außer über einen noch zu bestellen, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung allerdings noch nicht feststehenden Beirat (vgl. § 8 Gesellschaftsvertrag) über keine weiteren Aufsichtsgremien. Die drei Mitglieder des Beirates haben Anspruch auf eine Aufwandsentschädigung. Diese beträgt bis einschließlich 2017 jährlich € 6.000 insgesamt (zzgl. USt. soweit erforderlich), also € 2.000 für jedes Beiratsmitglied. Mit dieser Aufwandsentschädigung sind etwaige Reisekosten der Beiratsmitglieder abgegolten. Ab 2018 erhöht sich die Aufwandsentschädigung alle 5 Jahre um 10%.

Treuhandkommanditist ist die WK Immobilien Treuhand GmbH. Diese ist mit Wirkung im Außenverhältnis Gründungskommanditist der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG. Im Innenverhältnis wird ihre Stellung als Treuhandkommanditist erst mit der ersten treuhänderischen Übernahme ihrer Beteiligung für Rechnung eines sie beauftragenden Treugebers wirksam. Die WK Immobilien Treuhand GmbH wird ihren Kommanditanteil an der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG ausschließlich für Rechnung der sie beauftragenden Treugeber halten, also wirtschaftlich am Ergebnis und Vermögen dieser Gesellschaft nicht beteiligt sein. Ihr steht für ihre Tätigkeit als Treuhandkommanditist eine Vergütung i. H. v. € 2.000 p. a. zzgl. USt. zu. Die Vergütung erhöht sich ab 2014 jährlich um 2%.

Mittelfreigabekontrollleur ist die Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in 86316 Friedberg, Parkstraße 2. Die Mittelfreigabe erfolgt über die Führung eines Anderkontos, auf das Einzahlungen der Beitretenden/Anleger erfolgen. Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 20.000 zzgl. Umsatzsteuer.

Dem Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie dem Treuhandkommanditist und dem Mittelfreigabekontrollleur wurden im letzten abgelaufenen Geschäftsjahr bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt, wobei für die Fonds KG aufgrund ihrer Gründung im Jahr 2012 kein abgelaufenes Geschäftsjahr

zu verzeichnen ist. Die Vergütungen ab Prospektaufstellung sind in diesem Kapitel abschließend beschrieben.

Herr Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die die angebotene Vermögensanlage vertreibt. Darüber hinaus sind das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie der Treuhandkommanditist und der Mittelfreigabekontrollleur nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

Herr Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILG Fonds GmbH, die ihrerseits der Fonds KG Darlehen gewährt (vgl. Abschnitt Finanzierung). Darüber hinaus sind das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie der Treuhandkommanditist und der Mittelfreigabekontrollleur nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital geben.

Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie der Treuhandkommanditist und der Mittelfreigabekontrollleur sind nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung des Anlageobjekts Lieferungen oder Leistungen erbringen.

## 3.3 Angaben über Personen oder Gesellschaften, die für den Inhalt des Verkaufsprospektes die Verantwortung übernehmen (Prospektverantwortliche)

Die ILG Fonds GmbH, Landsberger Straße 439, 81241 München, ist verantwortlich für die Konzeption des Immobilien-Fonds sowie die Herausgabe des Prospektes. Herr Uwe Hauch ist Geschäftsführer und mit 24,53% an der ILG Fonds GmbH (Prospektverantwortlicher) als Gesellschafter beteiligt.

Dem Prospektverantwortlichen selbst wurden für seine dem Emittenten betreffende Tätigkeit im letzten abgelaufenen Geschäftsjahr, im Geschäftsjahr 2012 und bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keinerlei Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt. Die Vergütungen ab Prospektaufstellung sind in diesem Kapitel abschließend beschrieben.

Der Prospektverantwortliche ist selbst nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage vertraut sind; allerdings ist sein Geschäftsführer und Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, auch Geschäftsführer und Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH und auch deren Geschäftsführer.

## 3.4 Zusätzliche Erklärungen zu den Vertragspartnern

Die ILG Fonds GmbH (Prospektverantwortlicher) erbringt die in den mit ihr abgeschlossenen Verträgen über die Erbringung von Konzeptionsleistungen, die Vermittlung von Finanzierungen, die Platzierungsgarantie, die Bereitstellung von Darlehen zur Sicherstellung der Kaufpreiszahlung, die Verauslagung weiterer Aufwendungen sowie die Objekt- und Fondsverwaltung, deren wesentlicher Inhalt auf S. 93–95 beschrieben ist, vereinbarten wesentlichen Leistungen.

Die **TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH** (Gründungsgesellschafter und persönlich haftender Gesellschafter) erbringt die von ihr als persönlich haftender Gesellschafter nach näherer Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG (abgedruckt auf S. 110–115) geschuldeten Leistungen.

Herr **Uwe Hauch** (Gründungsgesellschafter) erbringt die von ihm als geschäftsführendem Kommanditisten gemäß Gesellschaftsvertrag der Fonds KG (abgedruckt auf S. 110–115) auszuführenden Leistungen.

Die **WK Immobilien Treuhand GmbH** (Treuhandkommanditist) erbringt die gemäß dem zwischen ihr und den

beitretenden Anlegern abzuschließenden Treuhand- und Verwaltungsvertrag (abgedruckt auf S. 116–120) in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag (abgedruckt auf S. 110–115) geschuldeten Leistungen.

Die **Civis Treuhand GmbH** (Mittelfreigabekontrollleur) erbringt die gemäß zwischen ihr und der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG abgeschlossenen Vertrag über die Mittelfreigabekontrolle (abgedruckt auf S. 121–122) geschuldeten Leistungen. Zudem ist sie mit der Prüfung der Jahresabschlüsse der Fonds KG und der Objektgesellschaft beauftragt.

Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten nimmt ausschließlich Organfunktionen wahr. Er erbringt keine Leistungen und Lieferungen.

Der Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter des Emittenten, der Treuhandkommanditist und der Mittelfreigabekontrollleur und das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten erbringen keine anderen als die vorgenannten Lieferungen und Leistungen.

### 3.5 Ergänzende Angaben zu den Vertragspartnern und Vergütungen

Die Vergütungen für die Objekt- und Fondsverwaltung, die Platzierungsgarantie, die Konzeption, die Prospektherstellung, die Finanzierungsvermittlung, die Eigenkapitalvermittlung, die Haftungsübernahme, die Geschäftsführung, die Treuhandtätigkeit, die Mittelfreigabekontrolle, die Jahresabschlussprüfung und die Beiratsvergütung belaufen sich bei einem geplanten Gesellschaftskapital in Höhe von € 24.222.000, der geplanten Fremdmittelaufnahme in Höhe von € 18.500.000 und – in Bezug auf die Objekt- und Mietverwaltung – der Erzielung der prognostizierten Einnahmen über den in diesem Verkaufsprospekt unterstellten Prognosezeitraum von rd. 20 Jahren (2013–2032) in Höhe von rd. € 57.000.000 sowie unter Berücksichtigung der prognosegemäß unterstellten, von der Entwicklung des Verbraucherpreisindex abhängigen Anpassung auf eine Gesamthöhe von € 7.305.210, inkl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Der in der Gesamtvergütung enthaltene Gesamtbetrag der für die Treuhandtätigkeit und die Mittelfreigabekontrolle sowie die Jahresabschlussprüfungen vereinbarten Vergütung des Treuhandkommanditisten und des Mittelfreigabekontrollleurs beläuft sich netto bei einem geplanten Beteiligungskapital in Höhe von € 24.222.000 auf rund € 50.600 (Treuhandtätigkeit) und auf € 20.000 (Mittelfreigabekontrolle) bzw. € 291.570 (Jahresabschlussprüfungen), jeweils zzgl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Bei einem geplanten Gesellschaftskapital in Höhe von € 24.222.000 beläuft sich die in der Gesamtvergütung enthaltene über den unterstellten Prognosezeitraum von rd. 20 Jahren für die Haftungsübernahme vereinbarte Vergütung des persönlich haftenden Gesellschafters bei der Objekt KG und der Fonds KG auf einen Gesamtbetrag von rund € 41.000 zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese anfällt (keine Vergütung des geschäftsführenden Kommanditisten).

Die für die Beiratstätigkeit vorgesehene Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 20 Jahren € 140.000 zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese anfällt. Der in der Gesamtvergütung enthaltene Gesamtbetrag der für die Eigenkapitalbeschaffung vereinbarten Vergütung beläuft sich bei einem geplanten Beteiligungskapital i. H. v. € 24.220.000 auf einen Gesamtbetrag von € 2.906.400 zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese anfällt. Die für die Platzierungsgarantie vereinbarte Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 20 Jahren € 1.020.000 zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese anfällt. Die für die Finanzierungsvermittlung vereinbarte Vergütung

beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 20 Jahren € 750.000 zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese anfällt.

Die für die Konzeption vereinbarte Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 20 Jahren € 47.600, inkl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Die für die Objekt- und Fondsverwaltung vereinbarte Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 20 Jahren € 1.862.080 zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese anfällt.

Die für die Prospektherstellung vereinbarte Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 20 Jahren € 130.900, inkl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Die vorstehend genannten Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung ist u. a. abhängig von dem der Fonds KG bei Schließung zur Verfügung stehenden Beteiligungskapital und den auf die von den Anlegern jeweils übernommenen Beteiligungssummen geleisteten Einzahlungen. Fällt das der Fonds KG bei Schließung tatsächlich zur Verfügung stehende Beteiligungskapital höher oder geringer aus, erhöht bzw. vermindert sich die vorstehend genannte Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung entsprechend.

### 3.6 Hinweise auf besondere Umstände/Verflechtungen

Treuhandkommanditist und Mittelfreigabekontrollleur sind völlig unabhängig von den übrigen Beteiligten.

Die Gründungsgesellschafter und die im Abschnitt Vertragsbeziehungen genannten Vertragspartner der Fonds KG sind – wie dort im einzelnen dargelegt – kapitalmäßig und personell verbundene Unternehmen.

Jeder Beteiligte beschränkt sich auf die für ihn vorgesehenen Funktionen und übernimmt keine weiteren Aufgaben innerhalb des Fondsangebots.

Weitere Verflechtungen sind nicht gegeben.

Der persönlich haftende Gesellschafter, der geschäftsführende Kommanditist und der Treuhandkommanditist unterliegen keinem Wettbewerbsverbot. Aus diesem Grund können Interessenskollisionen nicht ausgeschlossen werden.

Die angegebenen Vertragspartner bzw. mit ihnen verbundene Unternehmen sind teilweise auch seit mehreren Jahren an bestehenden Gesellschaften der ILG Gruppe beteiligt und/oder nehmen u. a. für diese vergleichbare Aufgaben wahr.

### 3.7 Ergänzende Angaben zum Anlageobjekt

Die der Fonds KG aus dem vorliegenden Angebot nach Abzug der Fondsnebenkosten zustehenden Nettoeinnahmen wird die Fonds KG entsprechend dem auf S. 54–55 dargestellten Finanz- und Investitionsplan indirekt, d. h. über die Beteiligung an der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft) nebst Erwerbsnebenkosten, Vergütungen, Bankbearbeitungsgebühren, Ausschüttungen bis 31.03.2013, Zwischenfinanzierungszinsen und die Bildung einer Liquiditätsreserve, die das in Friedrichsdorf gelegene Einkaufszentrum „Tanus Carré“ errichtet und vermietet, investieren (Anlagepolitik) mit dem Anlageziel, dem Anleger sowohl einen langfristigen Vermögensaufbau als auch die Erzielung laufender Erträge aus der Vermietung der Immobilie zu ermöglichen.

Für die Durchführung der geplanten Investition wird die Fonds KG die von den Erwerbern der Vermögensanlage aufzubringenden Mittel sowie die noch aufzunehmenden Fremdmittel über die Objektgesellschaft in die Gewerbeimmobilie (einschließlich Erwerbsnebenkosten) investieren, soweit sie nicht zur Begleichung der Fondsnebenkosten der Projektbeteiligten (vgl. § 9 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG, S. 112) benötigt werden.

# Angaben zum Emittenten

Das Anlageobjekt ist demzufolge der von der Fonds KG erworbene Kommanditanteil an der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG.

Das Anlageobjekt, die 94,9%ige Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG wurde mit Vertrag über den Erwerb eines Kommanditanteils an der TBB ten Brinke-Verwaltungs GmbH & Co. Objekt 7 KG vom 11.04.2012 erworben. Der Beitritt der Fonds KG zur Objektgesellschaft ist u.a. davon abhängig, dass der beurkundende Notar die Fälligkeitsvoraussetzungen des Kaufpreises bestätigt, sämtliche bauliche Anlagen von den zuständigen Behörden abgenommen wurden und die Abnahmeprotokolle/Bescheinigungen keine wesentlichen Mängel enthalten, die jeweiligen Mietgegenstände von den Mietern übernommen wurden und die Übergabeprotokolle keine wesentlichen Mängel aufweisen und der Generalunternehmer der Objektgesellschaft in schriftlicher Form den Betrag seiner Schlussrechnung mitgeteilt hat bzw. die Erklärung vorliegt, dass sämtliche Forderungen gegenüber der Gesellschaft vollständig erfüllt sind. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist der Gesellschaftsbeitritt der Fonds KG in die Objekt KG durch Übernahme von 94,9% des Gesellschaftskapitals, Ablösung der Verbindlichkeiten und der Zahlung des Kaufpreises für den Gesellschaftsanteil noch nicht erfolgt (Realisierungsgrad des Projektes). Dieser erfolgt zum 31.03./01.04.2013.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine dinglichen Belastungen, keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjektes insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel. Zur Verfügung über die erworbene Kommanditbeteiligung ist die Fonds KG jederzeit berechtigt. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses kann sie mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres, erstmals zum 31.12.2031 erklären.

Für den Erwerb der Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG ist keine behördliche Genehmigung erforderlich. Die Baugenehmigung für die Errichtung des Objektes „Tanus Carré“ liegt vor. Für die Immobilie des Anlageobjektes liegt ein zu Ankaufszwecken von Herrn Dipl.-Kaufmann Ulrich Renner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Wuppertal, erstelltes Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw. Marktwertes zum Bewertungsstichtag 04.11.2011 mit Qualitätsstichtag 01.04.2013 vor. Der Verkehrswert wird mit € 37.900.000, basierend auf einer Jahresnettomiete von rd. € 2.630.000, beziffert. Zudem liegt eine Markt- und Standortanalyse der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung vom Dezember 2011 vor.

Im Übrigen hat der Emittent zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, außer dem vorgenannten, keine Verträge über die Anschaffung oder die Herstellung des Anlageobjektes oder wesentlicher Teile davon abgeschlossen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fonds KG noch keine Fremdmittel aufgenommen, jedoch Verträge über die Aufnahme von Fremdmitteln gemäß Abschnitt Finanzierung abgeschlossen:

### 3.8 Weitere Leistungen der Anleger

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 1% der jeweiligen Kapitaleinlage (Pflichteinlage). Im Falle des Treuhandkommanditisten, der im Handelsregister in Höhe von 1% der Pflichteinlage (Summe der bisherigen Kapitaleinlage und aller weiterer Kapitaleinlagen der Anleger) eingetragen wird, gilt die Haftsumme in Höhe von 1% des jeweiligen Zeichnungsbetrages für den Treugeber (Anleger).

Die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Fonds KG ist im Falle der Inanspruchnahme bei per-

sönlicher Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beschränkt. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Einlage hinaus besteht nicht. Die Haftung lebt wieder auf, wenn die Hafteinlage zurückbezahlt wird, ohne dass dem Gewinnanteile gegenüberstehen. Anleger, die sich als Direktkommanditisten (nicht über den Treuhänder) beteiligen, haften für die in der Zeit zwischen ihrem Eintritt und ihrer Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG persönlich und unbeschränkt mit ihrem 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 Jahre nach Eintragung ihres Ausscheidens im Handelsregister gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft.

Anleger, die sich über den Treuhänder an der Fondsgesellschaft beteiligen, haften den Gläubigern gegenüber nicht als Kommanditisten. Sie müssen jedoch den Treuhänder von dessen Haftung als Kommanditist, anteilig für die vom Treuhänder für den einzelnen Anleger gehaltenen Beteiligung, freistellen. Wirtschaftlich ist damit ab dem Zeitpunkt der Eintragung ins Handelsregister der über den Treuhänder beteiligte Anleger dem als Direktkommanditisten beteiligten Anleger bezüglich der Haftung gleichgestellt.

Im Insolvenzfall der Fonds KG kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger bereits erhaltene Ausschüttungen zurückgewähren muss, soweit diese nicht aus einem handelsrechtlichen Bilanzgewinn ausgeschüttet wurden (Kapitalrückzahlungen).

Nur mit den Stimmen aller Gesellschafter kann eine Nachschusspflicht begründet werden. Gemäß § 4 Abs. 4 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 einzubringen, die ebenfalls verloren gehen können. Darüber hinaus bestehen keine Umstände, unter denen der Erwerber der Vermögensanlage verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

Mögliche weitere Kosten wie Telefon, Internet, Porti, Beratungskosten, Notargebühren (Kosten der notariellen Unterschriftsbeglaubigung, sofern sich der Beitretende/Treugeber später für eine direkte Beteiligung entschließt; 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 der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Kosten der Übertragung des Gesellschaftsanteils (1% der Kommanditbeteiligung, mind. € 100, max. € 250 zzgl. USt.) sind vom Beitretenden/Treugeber selbst zu tragen.

Steuerlich werden die von der Fonds KG erwirtschafteten Einkünfte den an ihr beteiligten Treugebern und Gesellschaftern zugerechnet. Die sich daraus für den einzelnen Treugeber ergebenden Steuerlasten sind von diesem selbst und unabhängig von etwaigen Zahlungen der Fonds KG zu erfüllen. Der Anbieter übernimmt nicht die Zahlung von Steuern.

# Abwicklungshinweise

## 1. Stellen, die Zeichnungen entgegennehmen

Die vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung mit Widerrufsbelehrung ist zu unterzeichnen (bei Ehepaaren muss das Formular von beiden Partnern unterschrieben werden). Damit wird als Treugeber gegenüber der WK Immobilien-Treuhand GmbH der Wille erklärt, mittelbar über die Treuhandkommanditistin in die Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG einzutreten.

Die Beitrittserklärung ist zu senden an die:

ILG Fonds GmbH  
Landsberger Straße 439  
81241 München

Aufgrund Bevollmächtigung der WK Immobilien-Treuhand GmbH nimmt der geschäftsführende Kommanditist der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG das Beitrittsangebot an, indem er die Beitrittserklärung gegenzeichnet. Ein Exemplar hiervon erhält der Beitretende mit einem Annahmeschreiben mit weiteren Abwicklungshinweisen zurück.

## 2. Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist beginnt 1 Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet mit Vollplatzierung, spätestens am 30.09.2013.

## 3. Einzahlungskonto

Nach dem rechtswirksamen Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages sind 25% des gezeichneten Beteiligungsbetrages zzgl. des Agios sofort zur Zahlung fällig, 75% des gezeichneten Beteiligungsbetrages sind zum 28.02.2013 fällig. Bei einer Beteiligung nach dem 28.02.2013 ist der gezeichnete Beteiligungsbetrag zzgl. des Agios sofort zur Zahlung fällig.

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

HypoVereinsbank AG, München  
Konto Nr. 100 705 07  
BLZ 700 202 70

zu überweisen. Ein Überweisungsträger ist der Beitrittserklärung beigelegt.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung des Beteiligungsbetrages ist der Beitretende/Treugeber 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 den Treuhandkommanditisten und/oder die Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Beitretenden/Treugeber bleiben unbenommen.

Gerät ein Beitretender/Treugeber mit der Zahlung seines Beteiligungsbetrages nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der Treuhandkommanditist das Vertragsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der ihm oder der Fonds KG nachweislich entstandenen Kosten dem Beitretenden/Treugeber innerhalb von 4 Wochen nach Kündigung zurückerstattet.

Weitere Ansprüche stehen dem Beitretenden/Treugeber nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am Ergebnis der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG teil.

Anstelle der Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages kann der Treuhandkommanditist den Beteiligungsbetrag auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

An den laufenden Ausschüttungen partizipiert der Beitretende/Treugeber ab dem Monatsersten, der auf die Einzahlung seines Beteiligungsbetrages folgt.

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich (zum 20. des jeweiligen Monats) auf die Kontoverbindung, die dem Treuhandkommanditisten vom Beitretenden/Treugeber mitgeteilt wird. Diese Mitteilung wird mittels eines Formulars, das dem Annahmeschreiben beigelegt ist, abgefragt.

## 4. Zahlstelle

Zahlstelle, an der der Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird, ist die Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG, Landsberger Straße 439, 81241 München.

Bestimmungsgemäße Zahlungen an den Anleger werden über die Bankverbindung:

Münchener Bank eG, München  
Konto Nr. 149 85 76  
BLZ 701 900 00

oder ein anderes Konto der Fonds KG abgewickelt.

## 5. Prospektausgabestelle

Die ILG Fonds GmbH und die Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (auch Zahlstelle), beide Landsberger Straße 439, 81241 München, halten den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit.

## 6. Weitere Kosten

Anleger haben über den Erwerbspreis hinaus 5% Agio zu zahlen. Mögliche weitere Kosten wie Telefon, Internet, Porti, Beratungskosten, Notargebühren (Kosten der notariellen Unterschriftsbeglaubigung, sofern sich der Beitretende/Treugeber später für eine direkte Beteiligung entscheidet; 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 der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Kosten der Übertragung des Gesellschaftsanteils (1% der Kommanditbeteiligung, mind. € 100, max. € 250 zzgl. USt.) sowie eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung für eine möglicherweise aufgenommene persönliche Anteilsfinanzierung sowie gegebenenfalls Verzugszinsen bei verspäteter Einzahlung (5% p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz) sind vom Beitretenden/Treugeber selbst zu tragen. Die Höhe dieser weiteren Kosten ist abhängig von individuellen Gegebenheiten des Anlegers (z. B. Höhe der Telefonkosten) bzw. der Höhe des Beteiligungsbetrages (z. B. Verzugszinsen). Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage.

# Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

Nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) sind für die dort aufgeführten Angaben, welche auf das vorliegende Beteiligungsangebot Beteiligungsfonds 38 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 (Anbieter) übernimmt keine Steuerzahlungen für die Fondsgesellschaft. Weder die ILG Fonds GmbH, die WK Immobilientreuhand 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. Eine Verfügung ist nur möglich, wenn die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt und der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifikation nachkommt. Es gibt keinen geregelten Markt. Darüber hinaus gibt es keine Einschränkungen in der Übertragbarkeit und Handelbarkeit.

## § 4 Satz 1 Nr. 7

Die Zeichnungsfrist beginnt 1 Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet mit Vollplatzierung, spätestens jedoch zum 30.09.2013. Vollplatzierung liegt vor, wenn das Beteiligungskapital von insgesamt € 24.220.000 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.

## § 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 ab 2012 eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von € 1.000 zu. Falls der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH oder einer sonstigen Gesellschaft oder Person, die als alternativer Investmentfondsmanager fungiert, aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08. Juli 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) Mehrkosten entstehen sollten, hat sie Anspruch darauf, dass die vorstehend genannte Vergütung um den nicht kalkulierten Mehraufwand erhöht wird. Die geschäftsführenden Gesellschafter TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Uwe Hauch erhalten für ihre Geschäftsführungstätigkeit nachgewiesene und angemessene Aufwendungen wie z. B. Reisekosten, Bewirtungskosten ersetzt. Eine Vergütung für den Zeitaufwand erfolgt nicht.

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 und die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, an Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen, sowie an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes 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“ (S. 44–45), „Die Mieter“ (S. 46–53),



„Finanzierung“ (S. 56–57), „Rechtliche Grundlagen“ (S. 80–88) und „Vertragsbeziehungen“ (S. 92–95) genauer dargestellt sind, abhängig:

- a) Mietverträge der Objektgesellschaft mit den Mietern des Einkaufszentrums „Tanus Carré“ in Friedrichsdorf, Hochtaunuskreis..

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Mietverträge und damit Zahlung der jeweiligen Mietzinse, die in die Prognoserechnung einfließen.

- b) Darlehensverträge der Fonds KG und der Objekt KG mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG, Hamburg

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Darlehensverträge zur Ablösung der Verbindlichkeiten bei der Objektgesellschaft, Kapitalisierung der Fonds KG und Sicherstellung der Finanzierung des Erwerbs der Beteiligung an der Objektgesellschaft nebst Erwerbsnebenkosten und Zwischenfinanzierungszinsen.

- c) Platzierungsgarantievertrag und Darlehensvertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung dieser Verträge, die sicherstellen, dass die Fonds KG in der Lage ist, zum Fälligkeitstermin Zahlungen aus dem Beitrittsvertrag sowie die vertragsgemäße Rückführung des kurzfristigen Darlehens bis zum 30.09.2013 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 Einkaufszentrums „Tanus Carré“ in Friedrichsdorf, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen sicherstellt. Ferner besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des fondsbezogenen Vertrages der Fonds KG, der die ordnungsgemäße Betreuung des Treuhandkommanditisten und dessen Treugeber vorsieht.

- e) Vereinbarung über Verauslagung weiterer Aufwendungen der Fonds KG und der Objekt KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Vereinbarung, die sicherstellt, dass die Fonds KG und die Objekt KG anfallende Erwerbsnebenkosten (z. B. Notar- und Grundbuchkosten), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Bankbearbei-

tungsgebühren zum jeweiligen Fälligkeits- oder Zahlungstermin leisten zu können.

- f) Vertriebsverträge der Fonds KG mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH und weiteren Vertriebspartnern

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Verträge, die vorsehen, dass die ILF und weitere Vertriebspartner der Fonds KG Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern vermitteln, um die Fonds KG in die Lage zu versetzen, den kurzfristigen Bankkredit vertragsgemäß bis zum 30.09.2013 und die Darlehen der ILG Fonds GmbH 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 der vorgesehenen 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 Friedrichsdorf GmbH & Co. KG nebst Erwerbsnebenkosten, Vergütungen, Bankbearbeitungsgebühren, Ausschüttungen bis 31.03.2013, Zwischenfinanzierungszinsen und die Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt (Anlagepolitik). Anlageziel ist es, den Anlegern sowohl einen langfristigen Vermögensaufbau als auch die Erzielung laufender Erträge aus der Vermietung der Immobilie zu ermöglichen. Die Nettoeinnahmen werden nicht für sonstige Zwecke 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 Objektgesellschaft aus der Emission reichen ohne die Aufnahme von Fremdkapital

# Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

pital und die Beteiligung der Fonds KG nicht aus, die Anlageziele zu erreichen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist der notarielle Beitrittsvertrag, der den Beitritt der Fonds KG frühestens mit Ablauf des 31.03.2013, 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. Ferner ist Herr Uwe Hauch mit einer Kapitaleinlage von € 10 an der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG beteiligt. Dem Prospektverantwortlichen, den Gründungsgeschaftern des Emittenten, dem Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, dem Treuhänder und dem Mittelfreigabekontrolleur stand oder steht darüber hinaus 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 Anlageobjektes (Objekt KG). Bezüglich dinglicher Belastungen des Grundbesitzes der Objektgesellschaft wird auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ (S. 80–88) 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

Es sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich.

## § 9 Absatz 2 Nr. 6

Die Fonds KG hat am 11.04.2012 einen Vertrag über den Erwerb einer Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG abgeschlossen. Darüber hinaus hat der Emittent keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes abgeschlossen.

## § 9 Absatz 2 Nr. 7

Für das Anlageobjekt besteht kein Bewertungsgutachten.

## § 9 Absatz 2 Nr. 8

Der Prospektverantwortliche ist neben der Herstellung des Emissionsprospektes vertraglich zu folgenden Leistungen verpflichtet, die im Prospekt unter dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ (S. 92–95) genauer dargestellt sind:

- a) Garantie der Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG
- b) Finanzierungsvermittlung
- c) Erbringung von Konzeptionsleistungen
- d) Bereitstellung von Darlehen zur Sicherstellung der Kaufpreiszahlung
- e) Vereinbarung über Verauslagung weiterer Aufwendungen
- f) Geschäftsbesorgung der Fonds KG inklusive Verwaltungsaufgaben für den Treuhänder
- g) Geschäftsbesorgung der Objektgesellschaft

Darüber hinaus werden durch den Prospektverantwortlichen, die Gründungsgeschafter des Emittenten, das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten und den Mittelfreigabekontrolleur und den Treuhandkommanditisten keine nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen erbracht.

## § 10 und § 11

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde noch kein Jahresabschluss des Emittenten erstellt.

## § 12 Absatz 1 Nr. 1

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen kein Beirat und kein Aufsichtsgremium. Ein Beirat kann nach Abschluss der Platzierung gebildet werden.

## § 12 Absatz 1 Nr. 2

Dem Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten 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 Geschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist.

Darüber hinaus sind das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, der Treuhandkommanditist und der Mittelfreigabekontrolleur nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

## § 12 Absatz 2 Nr. 2

Der geschäftsführende Kommanditist Uwe Hauch ist geschäftsführender Geschafter der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt.

Darüber hinaus sind das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, der Treuhandkommanditist und der Mittelfreigabekontrolleur nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital geben.

### § 12 Absatz 2 Nr. 3

Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, der Treuhandkommanditist und der Mittelfreigabekontrolleur sind nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes Lieferungen oder Leistungen erbringen.

### § 12 Absatz 3

Der Mittelfreigabekontrolleur (Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) und der Treuhandkommanditist (WK ImmobilienTreuhand GmbH) sind als Treuhänder anzusehen. Bezüglich der Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Tätigkeit sowie der wesentlichen Rechte und Pflichten wird auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ (S. 80–88), verwiesen.

Der Mittelfreigabekontrolleur ist darüber hinaus anfänglich mit der Prüfung der Jahresabschlüsse des Emittenten und des Anlageobjektes (Objekt KG) beauftragt.

Die Beitretenden werden mit der WK ImmobilienTreuhand GmbH einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag abschließen. Dieser Vertrag ist im Abschnitt „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“ (S. 116–120) abgedruckt. Es gibt keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Mittelfreigabekontrolleurs und des Treuhandkommanditisten begründen könnten.

### § 12 Absatz 4

Es gibt keine solchen Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV 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 38 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 insofern 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 (§ 7 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 (§ 4) sind die geschäftsführenden Gesellschafter jeweils einzeln berechtigt und unter Befreiung von den

Beschränkungen des § 181 BGB von allen Gesellschaftern bevollmächtigt, im Namen aller Gesellschafter im Einzelfall weitere Kommanditisten in die Fonds KG aufzunehmen. Weiter regelt der Gesellschaftsvertrag die indirekte Beteiligung der Anleger über den Treuhandkommanditisten, der berechtigt sowie bevollmächtigt ist, seine Kapitaleinlage zu erhöhen entsprechend den gezeichneten Kapitaleinlagen der Anleger.

#### 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 (§ 12) 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 (§ 7) für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von jährlich € 1.000 am Gewinn und Verlust nicht teil.

# Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

## 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 (§ 10) 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 (§ 13) 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 (§ 15) 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 (§ 7) ausgeschlossen.

Einzelheiten zu den oben genannten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages werden unter dem Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ (S. 80–88) beschrieben.

Weitere Abweichungen in den Gesellschaftsverträgen der Fonds KG und deren Komplementärin von gesetzlichen Regelungen, die den persönlich haftenden Gesellschafter betreffen, bestehen nicht.

## 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 Beteiligungsangebotes, „Anbieter“, Prospektverantwortliche

ILG Fonds GmbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
Telefon: 089/88 96 98-0  
Telefax: 089/88 96 98-737  
Handelsregister:  
AG München HRB München 44991  
Gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch  
Tätigkeit: Planung und Konzeption von geschlossenen Fonds, insbesondere Immobilienfonds, im In- und Ausland

### 2. Fondsgesellschaft, Emittent

Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
Handelsregister:  
AG München HRA 98810  
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 Friedrichsdorf GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als TBB Ten Brinke - Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt 7 KG).

### 3. Eigenkapital Vertriebspartner

ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH  
Landsberger Str. 439, 81241 München  
Telefon: 089/88 96 98-0  
Telefax: 089/88 96 98-737  
Handelsregister: AG München HRB 63938  
Gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch  
Tätigkeit: Vermittlung von Vermögensanlagen

### 4. Treuhandkommanditist

WK Immobilientreuhand GmbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
Handelsregister: AG München HRB 56100  
Gesetzlicher Vertreter: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Wolfgang König  
Tätigkeit: Treuhänderisches Halten von Kommanditbeteiligungen

### 5. Mittelfreigabekontrolle

Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Parkstr. 2, 86316 Friedberg  
Handelsregister: AG Augsburg HRB 13791  
Gesetzlicher Vertreter: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Georg Diepolder  
Tätigkeit: Die für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gemäß § 2 in Verbindung mit § 43 Abs. 4 WPO zulässigen Tätigkeiten  
Aufsichtsbehörden: Wirtschaftsprüferkammer, Berlin

### 6. Aufsichtsbehörden

keine für A.1–A.4

## B. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Dieser Verkaufsprospekt enthält detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Im Einzelfall wird nachfolgend darauf verwiesen.

### 1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Erwerb einer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft, die sich als Kommanditistin an einer Objektgesellschaft beteiligt hat bzw. beteiligen wird.

Die Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG (Anlageobjekt; derzeit noch firmierend als TBB Ten Brinke - Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt 7 KG ) ist Eigentümerin des Grundstücks Am Viadukt und Wilhelmstraße in Friedrichsdorf, das mit dem Einkaufszentrum „Taunus Carré“ bebaut wird.

Der Anleger ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags am wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnis und am Vermögen der Fonds KG beteiligt und kann im Rahmen der Rechtstellung als Treugeber dementsprechende Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung ausüben.

### 2. Preise

Die Beteiligung des Anlegers lautet mindestens über € 10.000 oder einen höheren durch € 1.000 teilbaren Betrag.

### 3. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten

Anleger haben über den Erwerbspreis hinaus 5 % Agio zu zahlen. Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten werden jedoch Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht anfallen, wenn der Status eines Kommanditisten vom Anleger gewählt

# Verbraucherinformation für den Fernabsatz

wird. 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 (1% der Kommanditbeteiligung, mind. € 100, max. € 250 zzgl. USt.) 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“ (S. 68–79) 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 Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und Zugang der Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten und rechtswirksamen Beitritt über den Treuhandkommanditisten zur Fondsgesellschaft ist die gezeichnete Kapitaleinlage zuzüglich des Agios auf das im Abschnitt „Abwicklungshinweise“ (S. 101) genannte Anderkonto sofort zur Zahlung fällig:

Rate 1: 25 % zzgl. 5 % Agio unverzüglich

Rate 2: 75 % zum 28.02.2013.

Sofern der Beitritt nach dem 28.02.2013 erfolgt, sind beide Raten unverzüglich zusammen fällig.

Bei nicht fristgerechter Zahlung des Beteiligungsbeitrages ist der Treuhandkommanditist nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen bzw. den Ersatz eines weitergehenden Schadens zu verlangen und/oder von dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zurückzutreten.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag (s. Abschnitt „Treuhand- und Verwaltungsver-

trag“, S. 116–120) sowie dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG (s. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, S. 110–115).

## 6. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten: keine.

Vorlage einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht, wenn der Anleger als Kommanditist beiträgt.

## 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 WK Immobilientreuhand GmbH als Treuhandkommanditist der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (Fonds KG) ein Angebot zum Abschluss eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages ab, durch den der Anleger als Treugeber die WK Immobilientreuhand GmbH als Treuhänder beauftragt, für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag und damit die treuhänderische Beteiligung des Anlegers an der Fonds KG wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten. Eines Zugangs der Annahme beim Anleger bedarf es nicht. Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und die Begründung der treuhänderischen Beteiligung 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 wurde am 23.03.2012 auf unbestimmte Dauer gegründet. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist frühestens zum 31.12.2032 zulässig.

### 4. Risiken bei Finanzdienstleistungen

Bei der Fondsbeteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Risiken im Abschnitt „Die Risiken“ (S. 14–21) beschrieben sind.

### 5. Vertragliche Kündigungsregelungen

Jeder Anleger ist berechtigt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2032 aus der Fonds KG auszuscheiden. Die Kündigung muss

schriftlich erfolgen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Auf die Regelung der Rechtstellung als Treugeber (Anleger) im Gesellschaftsvertrag der Fonds KG wird verwiesen.

Die Treugeber sind den direkten Kommanditisten rechtlich so weit wie möglich gleichgestellt.

Bei Ausscheiden aus der Fonds KG bestimmt sich das Abfindungsguthaben des Anlegers nach § 17 des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG (vgl. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, S. 110–115).

#### **6. Rechtsordnung, Gerichtstand, 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 Schlichtungsstellenverfahrensverordnung 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 38 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 (Objektgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als TBB Ten Brinke - Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt 7 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. Gründungskommanditisten

- 2.1 Gründungskommanditist und gem. § 7 Ziffer 1 weiterer geschäftsführender Gesellschafter ist:

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

- 2.2 Weiterer Gründungskommanditist ist:

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

- 2.3 Weiterer Gründungskommanditist ist:

**WK Immobilientreuhand GmbH**, München – nachfolgend „Treuhandkommanditist“ genannt – mit einer zunächst übernommenen Kapitaleinlage von € 10.000, die nicht auf eigene Rechnung gehalten, sondern durch die erteilten Treuhandaufträge ersetzt wird, zuzüglich eines Kapitalanteils, wie er sich aus der Kapitalerhöhung gemäß § 4.1. ergibt.

3. Die Gründungskommanditisten leisten kein Agio auf ihre Kapitaleinlage.

4. 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.

5. Der Gesellschaft können nur Personen beitreten, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, weder Staatsbürger der USA sind, noch einen Wohnsitz in der USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, die weder eine Körperschaft noch eine sonstige Einrichtung organisiert unter dem Recht der USA sind oder eine sonstige Vermögensmasse sind, deren Einkommen dem

US-Steuerrecht unterliegt. Ausnahmen können durch den geschäftsführenden Gesellschafter auf Antrag zugelassen werden.

## § 4 Kapital, Haftung

1. Der Treuhandkommanditist ist unter Befreiung vom Verbot des Insichgeschäfts gemäß § 181 BGB berechtigt sowie bevollmächtigt, seine Kapitaleinlage zu erhöhen, maximal bis zu einem Betrag, der zusammen mit Kapitaleinlagen gemäß Absatz 2 dem Betrag der Summe der Kapitaleinlagen gemäß § 4 Absatz 3 Satz 2 entspricht.

2. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils einzeln berechtigt und von allen Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, im Rahmen von § 4 Abs. 3 im Namen aller Gesellschafter im Einzelfall weitere Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen.

3. Die Kapitalerhöhung gemäß Abs. 1 und die Kapitaleinlagen von Kommanditisten gemäß Abs. 2 lauten jeweils über € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag. Die Kapitaleinlage des Treuhandkommanditisten und Kapitaleinlagen von Kommanditisten gemäß § 4 Absatz 2 sind auf insgesamt € 24.220.000 begrenzt. Auf diese Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5 % zu entrichten. Unter Einschluss der Gesellschafter nach § 3 Absatz 2 beträgt das Gesamtkapital der Gesellschaft € 24.222.000.

Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Überzeichnung des Kommanditkapitals von bis zu 3 % zuzulassen.

4. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 1 % 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.

5. Die Kapitaleinlagen zuzüglich 5 % Agio sind auf das Konto gemäß den Bedingungen der Zeichnungserklärung einzuzahlen. Die Zahlungen können nur unbar von einer inländischen Bank erfolgen. 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.

6. Einzahlungen werden zunächst auf evtl. angefallene Verzugszinsen, dann auf das Agio und zuletzt auf die Kapitaleinlage angerechnet.

7. 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 5 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.



8. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Gesellschaft die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits erbrachten Einlage beschränken.

9. 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. Eine Nutzung der Daten zu Werbe-, Meinungs- und Marktforschungszwecken erfolgt nicht. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Daten zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz oder anderen gesetzlichen Anforderungen an Dritte weiterzugeben, die sich verpflichten, die datenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. 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 Rechtsstellung der Treugeber

1. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass der Treuhandkommanditist zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhandkommanditist für fremde Rechnung an der Gesellschaft beteiligt ist und seinen Kapitalanteil für die Treugeber halten wird. Dieses Treuhandverhältnis ist in dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag geregelt, den der Treuhandkommanditist mit jedem Treugeber abschließt.

2. Die Gesellschafter haben den Treuhand- und Verwaltungsvertrag zustimmend zur Kenntnis genommen. Von den Regelungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages darf ohne Zustimmung der Gesellschaft nicht zu Lasten der Gesellschaft abgewichen werden.

3. Im Innenverhältnis gelten die Treugeber als Kommanditisten. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimm- und Entnahme- (Ausschüttungs-)rechte.

Die Gesellschafter sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber an den Gesellschafterversammlungen bzw. schriftlichen Abstimmungen teilnehmen und kraft der ihnen vom Treuhänder erteilten Vollmacht das auf ihren Kapitalanteil entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten nach dem Gesetz und diesem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontroll- und sonstigen Rechte ausüben können.

4. Jeder Treugeber kann sich als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen. Er hat hierfür eine Handelsregistervollmacht gem. § 3 Abs. 5 zu erteilen.

### § 6 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 Ergebnisse (Gewinne und Verluste) werden auf diesem Kapitalkonto verbucht.

Die Salden auf allen Kapitalkonten sind unverzinslich.

### § 7 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Gründungskommanditist nach § 3 Abs. 2.1, 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. 2.1, 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. 2.2.

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 2012 eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von € 1.000. Falls der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH oder einer sonstigen Gesellschaft oder Person, die als alternativer Investmentfondsmanager fungiert, aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08. Juli 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) Mehrkosten entstehen sollten, hat sie Anspruch darauf, dass die vorstehend genannte Vergütung um den nicht kalkulierten Mehraufwand erhöht wird.

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 Übernahme von Gewährleistungen aller Art (einschließlich Garantien, Bürgschaften, Haftungserklärungen),

# Gesellschaftsvertrag

c) der Abschluss von Anstellungsverträgen.

6. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß § 9 durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 7 Abs. 5, soweit sie zur Durchführung der in § 9 beschriebenen Investition erforderlich oder zweckmäßig sind oder werden und sofern der Investitionsaufwand nach § 9 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 Friedrichsdorf GmbH & Co. KG, die aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten gem. § 4 Absatz 1 und 2 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 Objektgesellschaft 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.

## § 8 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 ist 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 2016 jährlich € 6.000 insgesamt, also € 2.000 für jedes Beiratsmitglied. Mit der Aufwandsentschädigung sind etwaige Reisekosten der Beiratsmitglieder abgegolten. Ab 2017 erhöht sich die Aufwandsentschädigung alle 5 Jahre um 10%.

## § 9 Finanz- und Investitionsplan per 31.03.2013 (Prognose)

A.	Mittelverwendung	T€	T€
1.	<b>Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilie inkl. Nebenkosten</b>		
	Beteiligung	19.385	
	Kaufpreis Gesellschaftsanteil	694	
			<b>20.079</b>
2.	<b>Fondsabhängige Kosten</b>		
2.1	<b>Vergütungen</b>		
	Konzeption	48	
	Vermittlung Finanzierung	750	
	Platzierungsgarantie	1.020	
	Fondsverwaltung	36	
	Beschaffung Gesellschaftskapital	2.906	
	Prospektherstellung	131	
	Anderkontenführung	24	
			<b>4.914</b>
2.2	<b>Nebenkosten der Vermögensanlage</b>		
	Rechtsberatung	24	
	Eintragung Handelsregister	5	
	Sonstiges	59	
	Bankbearbeitungsgebühr	119	
			<b>206</b>
3.	<b>Sonstiges</b>		
	Ausschüttungen Initialphase	164	
	Zwischenfinanzierung	-30	
			<b>134</b>
4.	<b>Liquiditätsreserve</b>	100	
			<b>100</b>
	<b>Gesamtaufwand</b>		<b>25.433</b>
B.	<b>Mittelherkunft</b>		
1.	<b>Eigenkapital</b>		
	Gesellschaftskapital Neukommand.	24.220	
	Abwicklungsgebühr	1.211	
	Gesellschaftskapital Altgesellschafter	2	
	<b>Gesamtkapital</b>		<b>25.433</b>

## § 10 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 oder Treugebern, 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 und Treugeber, 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 1 Monat 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 Adressenänderung oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter.

5. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, über die Umwandlung der Gesellschaft im Sinne des Umwandlungsgesetzes und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlussfassung sind sämtliche innerhalb von 1 Monat 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 gewährt 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 1 Monat 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.

#### § 11 Geschäftsjahr, Jahresabschluss

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das Geschäftsjahr 2012 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.

#### § 12 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 2012 und 2013 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 Beitrittszeitpunkte 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 Ausschüt-

# Gesellschaftsvertrag

tungen 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 zugrunde gelegt.

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 auf ein inländisches Konto bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen.

## § 13 Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen, soweit die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt und der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Vom Übertragenden wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe 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.

## § 14 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 Testamentsvollstrecker ist zulässig.

## § 15 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 31.12.2032 kündigen.

2. Der Treuhandkommanditist kann nur mit schriftlicher Zustimmung oder auf schriftliche Weisung des Treugebers kündigen.

3. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber der Gesellschaft zu erfolgen.

4. Mit Ablauf des Geschäftsjahres, auf dessen Ende die Kündigung erfolgt ist, scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.

5. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund sowie das Recht nach § 133 HGB bleibt unberührt.

6. Der persönlich haftende Gesellschafter ist nicht berechtigt, zu kündigen oder die Geschäftsführung niederzulegen.

## § 16 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.

## § 17 Rechtsfolgen des Ausscheidens

1. Scheidet ein Kommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt.

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

2. Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten kann durch Gesellschafterbeschluss ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechten und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt. Daneben ist der Komplementär ermächtigt einen neuen Treuhandkommanditisten zu bestellen. Die Bestellung bedarf der Genehmigung durch Gesellschafterbeschluss.

Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle bisherigen Treugeber ihr Treuhandverhältnis mit diesem fortzusetzen.

3. Der ausscheidende Kommanditist oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapital-

anteil 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 § 16 a) oder b) erfüllt.

4. 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 auszus zahlen.

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 § 17 Abs. 3 festgestellten Wert des Anteils am Vermögen dann entsprechend zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach § 17 Abs. 4 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.

#### § 18 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.

#### § 19 Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren

Jeder Kommanditist ist berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. anzurufen und gegen die Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

#### § 20 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 25.05.2012

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

Uwe Hauch  
(Geschäftsführender Kommanditist)

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

WK Immobilienreuhand GmbH  
(Kommanditist),  
vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter  
WP Wolfgang König

# Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Treuhand- und Verwaltungsvertrag über die Begründung und Verwaltung einer Beteiligung an der **Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG (ILG Fonds Nr. 38)** – nachstehend auch „KG“ genannt.

## § 1 Treuhandauftrag

(1) Der Treugeber beauftragt die WK Immobilien-Treuhand GmbH, Büroanschrift: Landsberger Straße 439, 81241 München, als Treuhandkommanditist für ihn eine Kommanditbeteiligung an der KG in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten.

(2) Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt mit Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten zustande. Eines Zugangs der Annahmeerklärung bedarf es nicht. Die Annahme wird dem Treugeber durch den Treuhandkommanditisten informativ mitgeteilt.

(3) Der Zeichnungsbetrag beträgt € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag. Auf diesen Zeichnungsbetrag ist ein Agio von 5 % zu entrichten.

(4) Die KG hat bzw. wird eine Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft TBB Ten Brinke - Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt 7 KG (später firmierend als Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG) erworben bzw. erwerben. Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung erklärt der Treugeber ausdrücklich seine Zustimmung zum Erwerb der genannten Beteiligung.

(5) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der KG entsprechend. Der Gesellschaftsvertrag liegt dem Treugeber vor und ist Vertragsbestandteil.

## § 2 Auftragsdurchführung

(1) Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages die Kommanditbeteiligung für den Treugeber zu begründen.

Der Treuhandkommanditist hält seine Kommanditbeteiligung für die Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen der KG mit einer Haftsumme in Höhe von 1 % der Pflichteinlage in das Handelsregister eingetragen. Diese Haftsumme entfällt anteilig in Höhe von 1 % des Zeichnungsbetrages auf den Treugeber.

Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers, so dass wirtschaftlich der Treugeber Kommanditist ist.

(2) Der Treuhandkommanditist nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten im Interesse des Treugebers unter Beachtung seiner Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern und Treugebern wahr. Er ist vom Verbot des Inschlaggeschäfts gemäß § 181 BGB befreit.

(3) Im Rahmen der Verwaltung der Beteiligung wird der Treuhandkommanditist die im Interesse des Treugebers erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Zur Verwaltung gehören insbesondere die Information des Treugebers über die Angelegenheiten der KG entsprechend deren Rundschreiben und Geschäftsberichten, die Führung des Schriftverkehrs, die Einladung zu Gesellschafterversammlungen oder die Durchführung von schriftlichen Abstimmungen, die organisatorische Unterstützung und Durchführung von Übertragungen von Beteiligungen, die Geltendmachung von Sonderwerbungskosten im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte und die Auszahlung von Ausschüttungen, soweit diese nicht von der KG direkt an die Treugeber erfolgen.

(4) Der Treuhandkommanditist kann sich zur Erfüllung seiner Aufgaben aus diesem Vertrag Dritter bedienen.

(5) Der Treuhandkommanditist ist zur Erbringung von Tätigkeiten nach dem Rechtsberatungsgesetz weder berechtigt noch verpflichtet. Der Treuhandkommanditist ist nicht verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt zu überprüfen und den Treugeber darüber zu beraten, ob die Beteiligung wirtschaftlich für ihn sinnvoll ist.

## § 3 Rechte des Treugebers

(1) Der Treuhandkommanditist tritt anteilig entsprechend des Zeichnungsbetrages des Treugebers alle übertragbaren Rechte aus der Kommanditbeteiligung an den dies annehmenden Treugeber ab, insbesondere seine Ansprüche auf den festgestellten Gewinn, auf Ausschüttungen sowie auf dasjenige, was ihm im Falle seines Ausscheidens oder der Beendigung der KG zusteht. Die Abtretung ist auflösend bedingt durch den Rücktritt des Treuhandkommanditisten gemäß § 4 (4). Der Treuhandkommanditist bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen.

(2) Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen der KG teilzunehmen. Der Treuhandkommanditist wird ihm die Einladung zur Gesellschafterversammlung nebst Anlagen, eventuelle Anträge von Gesellschaftern gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages der KG, sowie das Protokoll über die in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse übersenden. Entsprechendes gilt für schriftliche Abstimmungen.

(3) Der Treuhandkommanditist bevollmächtigt den Treugeber, sein Stimmrecht entsprechend der Höhe des Zeichnungsbetrages auszuüben.

(4) Der Treuhandkommanditist erteilt dem Treugeber Vollmacht, die ihm zustehenden Kontroll-, Widerspruchs- und Antragsrechte auszuüben.

(5) Die Vollmachten gemäß (3) und (4) sind für die Dauer des Treuhandverhältnisses unwiderruflich. Sie erlöschen mit der Beendigung des Treuhandverhältnisses.

## § 4 Pflichten des Treugebers

(1) Der Zeichnungsbetrag (zuzüglich Agio) ist vom Treugeber auf das Konto gemäß den Bedingungen der

Beitrittserklärung einzuzahlen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist der Treugeber 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 den Treuhänder bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Treugeber bleiben unbenommen.

(2) Einzahlungen werden zunächst auf eventuell angefallene Verzugszinsen, dann auf das Agio und zuletzt auf den Zeichnungsbetrag angerechnet.

(3) Eine Nachschusspflicht des Treugebers über den vereinbarten Zeichnungsbetrag (zuzüglich Agio) hinaus besteht nicht.

(4) Gerät der Treugeber mit einer fälligen Zahlung seines Zeichnungsbetrags (zuzüglich Agio) nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der Treuhänder ungeachtet der unter Ziffer 1 genannten Regelung von diesem Vertrag zurücktreten. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der dem Treuhänder nachweislich entstandenen Kosten dem Treugeber innerhalb von 4 Wochen nach Ausübung der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Treugeber nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am Gewinn und an Ausschüttungen teil.

(5) Anstelle des Rücktritts kann der Treuhänder den Zeichnungsbetrag zzgl. Agio unter Beachtung des Mindestbetrags gemäß § 1 Abs. 3 auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

(6) Im Fall des (4) trägt der Treugeber die im Zusammenhang mit dem Rücktritt entstehenden Kosten, mindestens aber eine Schadenspauschale in Höhe des vereinbarten Agios. Macht der Treuhandkommanditist diese Schadenspauschale geltend, bleibt es dem Treugeber vorbehalten, einen geringeren Schaden nachzuweisen. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, seinen Schadensersatzanspruch mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.

(7) Soweit dem Treugeber gemäß § 3 Rechte aus der Kommanditbeteiligung von dem Treuhandkommanditisten übertragen sind, ist der Treugeber verpflichtet, die sich hieraus ergebenden Pflichten eines Kommanditisten gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu tragen. Der Treugeber ist insbesondere verpflichtet, den Treuhandkommanditisten entsprechend seines Zeichnungsbetrages von der Inanspruchnahme durch die Gesellschaft oder Dritte freizustellen. Dies gilt insbesondere für Ansprüche nach §§ 171 ff. HGB, soweit der Treugeber seinen Zeichnungsbetrag nicht oder nicht mehr in Höhe der Hafteinlage erbracht hat. Dies gilt nicht für Ansprüche gegen den Treuhandkommanditisten im Zusammenhang mit nicht übertragbaren Rechten aus der Kommanditbeteiligung.

(8) Gegen Ansprüche des Treuhandkommanditisten ist eine Aufrechnung nur mit unbestrittenen, entscheidungsreifen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## **§ 5 Rechnungslegung, Berichtspflicht**

(1) Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet, für jeden Treugeber die in § 6 des Gesellschaftsvertrages der KG vorgesehenen Konten zu führen. Für den Fall, dass eine Jahresabschlussprüfung stattfindet, ist die Treuhandbuchhaltung zusammen mit dem Jahresabschluss der KG von dem Abschlussprüfer zu prüfen.

(2) Von der Verpflichtung nach (1) ist der Treuhandkommanditist befreit, wenn die KG die Treuhandbuchhaltung in ihre Finanzbuchhaltung integriert.

(3) Der Treuhandkommanditist hat alle wesentlichen Unterlagen und Informationen, die ihm als Gesellschafter zugehen, an den Treugeber weiterzuleiten. Der Treuhandkommanditist hat den Treugeber über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der KG zu informieren.

## **§ 6 Treuhandvermögen**

(1) Der Treuhandkommanditist hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.

(2) Der Treugeber ist entsprechend seines Zeichnungsbetrages am Gesellschaftsanteil des Treuhandkommanditisten und damit am Vermögen und Ergebnis der KG beteiligt. § 12 des Gesellschaftsvertrages der KG gilt entsprechend. Diese Regelung findet keine Anwendung auf Treugeber, die gemäß § 9 als Kommanditisten unmittelbar an der KG beteiligt sind.

(3) Entnahmen und sonstige Auszahlungen stehen dem jeweils im Zeitpunkt der Ausschüttungen im Treugeberegister gemäß § 15 eingetragenen Treugeber zu, soweit dem Treuhandkommanditist nicht schriftlich anders lautende Erklärungen vorliegen.

## **§ 7 Geltendmachung von Sonderwerbungskosten**

(1) Dem Treugeber ist bekannt, dass er etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten nicht bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der KG geltend machen kann.

(2) Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten hat der Treugeber dem Treuhänder für das vorangegangene Kalenderjahr bis zum 15.03. mitzuteilen und durch Belege nachzuweisen. Eine spätere Mitteilung oder ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

## **§ 8 Vergütung des Treuhandkommanditisten**

(1) Die Vergütung des Treuhandkommanditisten regelt sich nach der zwischen der KG und dem Treuhänder getroffenen Vereinbarung. Die Vergütung der Leistungen gegenüber den Treugebern nach diesem Vertrag wird demzufolge von der KG geschuldet.

(2) Bedient sich der Treuhandkommanditist zur Erfüllung der von ihm übernommenen Aufgaben Dritter, trägt er die dadurch entstehenden Kosten.

# Treuhand- und Verwaltungsvertrag

## § 9 Eintragung als Kommanditist

(1) Der Treugeber kann jederzeit – ohne wirtschaftlichen Nachteil – durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Treuhandkommanditisten seine Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister verlangen.

(2) Ist der Kommanditanteil noch nicht begründet, wird der Treuhandkommanditist diesen zunächst im Innenverhältnis im eigenen Namen begründen. Der Übergang des Kommanditanteils auf den Treugeber erfolgt dann nach Maßgabe des (4). Eine vorherige Eintragung des Treuhandkommanditisten im Handelsregister ist nicht erforderlich.

(3) Der Treuhandkommanditist tritt hiermit aufschiebend bedingt durch das Verlangen nach (1) und die Erteilung einer Handelsregistervollmacht nach (4) den treuhänderisch gehaltenen oder noch zu begründenden Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Zeichnungsbetrages ab, frühestens jedoch mit Begründung des Gesellschaftsanteils im Innenverhältnis. Die Abtretung des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister.

(4) Der Treugeber hat dem geschäftsführenden Gesellschafter der KG eine Handelsregistervollmacht zu erteilen. § 3 (5) des Gesellschaftsvertrages der KG findet Anwendung. Der Treugeber wird als Kommanditist mit einer Hafteinlage in Höhe von 1% seines Zeichnungsbetrages ohne Agio ins Handelsregister eingetragen. Die mit der Vollmachtserteilung und der Eintragung ins Handelsregister verbundenen Kosten trägt der Treugeber.

(5) Für die Kommanditbeteiligung gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der KG.

(6) Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen, der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse oder Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung durch Gläubiger des Treuhandkommanditisten in den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil tritt der Treuhandkommanditist hiermit aufschiebend bedingt für diese Fälle den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Zeichnungsbetrages ab. Die Abtretung des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister. Der Treugeber hat sich ins Handelsregister eintragen zu lassen. Absatz (4) Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

## § 10 Haftung des Treuhandkommanditisten

(1) Der Treuhandkommanditist hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen. Er haftet nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; es sei denn, es liegt eine Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit vor. Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet der Treuhandkommanditist auch bei einer fahrlässigen Verursachung, jedoch nur für typischerweise vorherseh-

bare Schäden, nicht aber für entgangenen Gewinn und Mangelfolgeschäden.

(2) Eine weitergehende Haftung, insbesondere für die vom Treugeber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, für die Bonität der Vertragspartner und die Ertragsfähigkeit der erworbenen Beteiligungen wird nicht übernommen. Der Treuhandkommanditist haftet auch nicht dafür, dass der Komplementär, der geschäftsführende Kommanditist oder der Beirat sowie die Vertragspartner der KG die ihnen obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.

(3) Der Anspruch auf Schadensersatz – gleich aus welchem Rechtsgrund – verjährt innerhalb von drei Jahren ab seiner Entstehung. Der Treugeber hat seine Ansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Kenntniserlangung gegenüber dem Treuhandkommanditisten schriftlich geltend zu machen. Die Fristversäumnis führt zum Verlust der Ansprüche.

## § 11 Verfügung über Treuhandbeteiligungen

(1) Jeder Treugeber kann über seine Treuhandbeteiligung ohne Zustimmung des Treuhänders frei verfügen, soweit die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben nach dem Geldwäschegesetz erfüllt und der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt. Er ist insbesondere zur Abtretung der Treuhandbeteiligung an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Treuhandbeteiligungen entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Die Verfügung und Abtretung wird im Verhältnis zum Treuhandkommanditisten und der KG nur wirksam, wenn sie dem Treuhandkommanditisten vom Abtretenden und Abtretungsempfänger schriftlich angezeigt wird. Der Treuhänder kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

(2) Der bisherige Treugeber hat für die Umschreibung im Register eine Gebühr in Höhe von 1% des Zeichnungsbetrages, mindestens 100 EUR, maximal 250 EUR, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer zu entrichten.

(3) Bei jedem Übergang des Treuhandverhältnisses werden alle Konten gemäß § 5 (1) unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Treugeberkonten ist nicht möglich.

(4) Absatz (1) und (2) gelten entsprechend für die Abtretung und Verpfändung von einzelnen Rechten aus dem Treuhandvertrag und von abgetretenen Rechten aus dem Gesellschaftsvertrag der KG, insbesondere für die Abtretung und Verpfändung von Ansprüchen auf Entnahmen und Auseinandersetzungsguthaben.

## § 12 Tod des Treugebers

(1) Bei Tod eines Treugebers gehen die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und damit sein Anteil an der von dem Treuhandkommanditisten treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung 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 der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die deren Übergang 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 Treuhandanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.

(4) Die Ausübung der Rechte aus dem Treuhandvertrag durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

### **§ 13 Laufzeit und Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages**

(1) Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er endet

a) durch Kündigung,

b) mit Ausscheiden des Treuhandkommanditisten aus der KG vorbehaltlich (4),

c) mit Beendigung der KG.

(2) Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann vom Treugeber ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages hat schriftlich zu erfolgen. Vor Begründung der Kommanditbeteiligung und Eintragung ins Handelsregister ist eine Kündigung des Treugebers nur aus wichtigem Grund, den der Treuhandkommanditist zu vertreten hat, zulässig.

(3) Der Treuhandkommanditist ist zur Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages nur aus wichtigem Grund berechtigt.

(4) Scheidet der Treuhandkommanditist aus der KG aus und wird gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages der KG ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, der in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt, wird der Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit dem neuen Treuhandkommanditisten fortgesetzt. Der Treugeber erklärt bereits jetzt unwiderruflich hierzu seine Zustimmung. Das Recht zur Kündigung bleibt hiervon unberührt.

(5) Für den Fall der Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages durch Kündigung gemäß (1) a) oder Ausscheiden gemäß (1) b) des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich (4) wird der Treugeber Kommanditist der KG. Der Treuhandkommanditist tritt hiermit aufschiebend bedingt für diese Fälle der Beendigung den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Zeichnungsbetrages ab. Die Abtretung des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treu-

gebers ins Handelsregister. Der Treugeber hat sich ins Handelsregister eintragen zu lassen und eine Handelsregistervollmacht nach § 9 (5) zu erteilen. Der Treugeber wird als Kommanditist mit einer Hafteinlage in Höhe von 1% seines Zeichnungsbetrages ohne Agjo ins Handelsregister eingetragen. § 3 (5) des Gesellschaftsvertrages der KG findet Anwendung. Die mit der Vollmachtserteilung und der Eintragung ins Handelsregister verbundenen Kosten trägt der Treugeber.

(6) Bei Beendigung der KG steht dem betroffenen Treugeber ein Auseinandersetzungsguthaben nach Maßgabe von § 18 des Gesellschaftsvertrages der KG zu. Der Treuhandkommanditist tritt seine diesbezüglichen Ansprüche an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt. Weitergehende Ansprüche gegen den Treuhandkommanditisten stehen dem Treugeber nicht zu.

### **§ 14 Anpassung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages bei Änderungen des Gesellschaftsvertrages der KG**

(1) Ändern sich Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der KG durch Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung oder schriftliche Abstimmung, ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag entsprechend anzupassen.

(2) Der Treuhandkommanditist wird in diesem Fall den Treugebern eine Neufassung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages unter drucktechnischer Hervorhebung der Änderungen und den zugrunde liegenden Änderungsbeschluss an die dem Treuhandkommanditisten zuletzt benannte Anschrift des Treugebers übermitteln.

(3) Soweit sich die Anpassungen im Rahmen der Änderungen des Gesellschaftsvertrages halten und lediglich diese Änderungen sinngemäß auf den Treuhand- und Verwaltungsvertrag übertragen werden, ist jeder Treugeber verpflichtet, seine Zustimmung zu den Änderungen zu erteilen, solange er im Innenverhältnis einem unmittelbar an der KG beteiligten Kommanditisten gleichgestellt ist. Durch die Änderungen darf der Treugeber nicht schlechter gestellt werden als ein an der KG unmittelbar beteiligter Kommanditist.

(4) Widerspricht der Treugeber innerhalb von vier Wochen nach Mitteilung der Änderungen nicht, gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt mit dem Tag der Absendung zu laufen. Auf die Widerspruchsfrist und auf die Bedeutung des Schweigens ist bei Übermittlung der Neufassung hinzuweisen.

(5) Die Änderungen werden erst wirksam, wenn alle Treugeber den Änderungen zugestimmt, bzw. innerhalb der Frist des (4) nicht widersprochen haben. Nach (6) ausscheidende Treugeber werden nicht berücksichtigt. Das Ergebnis des Anpassungsverfahrens ist den Treugebern nach Abschluss mitzuteilen.

(6) Widerspricht der Treugeber den Änderungen entgegen (3), so ist der Treuhandkommanditist berechtigt, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist den Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Folge zu kündigen, dass der bisherige Treugeber Kommanditist der KG wird.

# Treuhand- und Verwaltungsvertrag

§ 13 (5) gilt entsprechend. Auf dieses Kündigungsrecht ist bei Übermittlung der Neufassung hinzuweisen.

## § 15 Treugeberregister

(1) Der Treuhandkommanditist führt für alle Treugeber ein Register mit den für die Beteiligung wesentlichen persönlichen Daten. § 4 (7) des Gesellschaftsvertrags der KG findet entsprechende Anwendung.

(2) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Treugeber durch Zahlung auf die letzte vom Treugeber übermittelte Ausschüttungsbankverbindung mit schuldbefreiender Wirkung zu erfüllen.

## § 16 Personenmehrheit

(1) Mehrere Personen, die gemeinschaftlich Treugeber einer Kommanditbeteiligung sind, übernehmen alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Sie können die Rechte aus der Beteiligung nur einheitlich ausüben. Sie haben hierfür einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

(2) Sofern keine abweichende Vertretungsregelung getroffen ist, bevollmächtigen sich die Personen der Personenmehrheit für die Dauer des Vertrages gegenseitig, Erklärungen und Schriftstücke, die einer von ihnen zugehen, mit rechtsverbindlicher Wirkung für und gegen alle entgegenzunehmen. Dies gilt nicht für Erklärungen, die auf die Aufhebung, Veräußerung oder Änderung der Beteiligung gerichtet sind. Leistungen, die dem Treuhandkommanditisten zur Erfüllung der gemäß § 3 (1) abgetretenen Ansprüche obliegen, kann er an eine Person der Personenmehrheit mit schuldbefreiender Wirkung gegen alle erbringen. Die Personen der Personenmehrheit bevollmächtigen sich gegenseitig Stimm-, Kontroll-, Widerspruchs- und Antragsrechte nach diesem Vertrag mit Wirkung für und gegen alle auszuüben

## § 17 Schlussbestimmungen

(1) Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll eine andere Regelung gelten, die dem angestrebten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt bei etwaigen Lücken dieses Vertrages.

(2) Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Änderung dieser Klausel des Schriftformerfordernisses bedarf ebenfalls der schriftlichen Form. Kein Gesellschafter kann sich auf eine von diesem Vertrag abweichende tatsächliche Übung berufen, solange die Abweichung nicht schriftlich festgelegt ist.

(3) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Treuhandkommanditist.

(4) Für diesen Vertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist München. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, München.

München, den  
Treuhandkommanditist

München, den  
Treugeber

für den in der Beitrittserklärung genannten Anleger

# Mittelfreigabekontrolle

## Vereinbarung über Mittelfreigabekontrolle

zwischen der

### **Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Parkstraße 2

86316 Friedberg

– nachfolgend **Auftragnehmer** genannt –

und der

### **Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG**

Landsberger Straße 439

81241 München

– nachfolgend **Fonds KG** genannt –

Es wird folgendes vereinbart:

1. Die Zeichnungserklärung für die Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG sieht vor, dass alle Einzahlungen auf ein Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, Nr. 10070507 bei der HypoVereinsbank AG, München, BLZ 700 202 70 erfolgen.

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

#### A. Objektspezifische Unterlagen

a) Vorlage der Urkunde Nr. 1860/2012 vom 11.04.2012 des Notars Dr. Frieder Krauß, München, wonach die Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG 94,9% der Gesellschaftsanteile an der TBB Ten Brinke-Verwaltungs GmbH & Co. Objekt 7 KG (später firmierend als Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG) übernimmt.

b) Vorlage der Urkunde Nr. 1847/2012 vom 11.04.2012 des Notars Dr. Frieder Krauß, München (Bezugsurkunde).

c) Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG (in der neuen Gesellschafterstruktur)

d) Vorlage von folgenden Darlehensverträgen:

aa) Darlehensvertrag zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG über € 14.200.000.

bb) Darlehensvertrag zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der TBB Ten Brinke-Verwaltungs GmbH & Co. Objekt 7 KG (später firmierend als Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG) über € 18.500.000.

cc) Darlehensverträge zwischen der ILG Fonds GmbH und der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG über € 4.286.782,57 und € 693.927,97 bezüglich des Objektes Friedrichsdorf.

dd) Vereinbarung zwischen der ILG Fonds GmbH, der Fonds KG und der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG, anfallende Erwerbsnebenkosten (z. B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Bankbearbeitungsgebühren in Form von Verauslagungen zwi- schenzufinanzieren.

e) Vorlage der Mietverträge gemäß der in der Anlage 1 als vermietet gekennzeichneten Flächen (Mieterliste; Anlage 3.8a der Urkunde Nr. 1847/2012 des Notars Dr. Frieder Krauß, München)

f) Vorlage einer Kopie der Baugenehmigungen vom 04.07.2011 bezüglich der Errichtung des Einkaufszentrums

#### B. Allgemeine Unterlagen

a) Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG

b) Garantievertrag, mit dem sich die ILG Fonds GmbH, München, verpflichtet, die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 30.09.2013 sicherzustellen und darüber hinaus sicherzustellen, dass der Fonds KG ausreichend Mittel zur Erbringung ihrer Kapitaleinlagen (inkl. Kapitalrücklage) bei der Objektgesellschaft zur Verfügung steht, damit der Beitritt gewährleistet ist.

c) Vorlage eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages, mit dem die Möglichkeit einer indirekten Beteiligung an der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG als Treugeber ermöglicht wird.

3. Sollten die oben aufgeführten Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 31.01.2013 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages) an die Zeichner zurückzuzahlen, es sei denn, die betroffenen Gesellschafter haben einer Änderung der vertraglichen Grundlagen zugestimmt, beispielsweise wenn aus irgendwelchen Gründen der Gesellschaftsbeitritt in Friedrichsdorf später erfolgt.

4. Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 20.000 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Es wird klargestellt, dass damit auch die Mittelfreigabe von einem weiteren einzurichtenden Anderkonto umfasst ist, sofern Teile des Kommanditkapi-

# Mittelfreigabekontrolle

tals der Fonds KG über die B6 GmbH & Co. 38F KG platziert und einbezahlt werden.

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 1% 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 25.04.2012  
ppa. Uwe Hauch  
für Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG

Friedberg, den 25.04.2012  
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.

## Asset Deal

Bei einem Asset Deal wird ein spezifisches Wirtschaftsgut erworben. Der Übergang erfolgt durch Einigung und Übergabe zu einem bestimmten Stichtag. Veräußerungen von Immobilien sind in Deutschland notariell zu beurkunden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird im amtlichen Grundbuch vollzogen.

## 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 Beratungsaufgaben.

## 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.

## 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)

## Einzelhandelsrelevante 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.

## Euribor

Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft. Täglich melden bis zu 44 Kreditinstitute, darunter 11 deutsche Banken, Angebotssätze (Briefsätze) für Ein- bis Zwölfmonatsgelder um 10:45 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.

# Glossar

## **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)**

Die Kommanditgesellschaft ist ein Zusammenschluss von zwei oder mehr Gesellschaftern zu einem gemeinsamen Gesellschaftszweck. Die KG ist eine Personenhandelsgesellschaft, bei der mindestens ein Gesellschafter (Komplementär) persönlich und unbeschränkt haftet. Die Haftung des oder der anderen Gesellschafter ist auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt (Kommanditisten).

## **Kommanditist**

Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, dessen Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt ist.

## **Kommanditkapital**

Gesellschaftskapital einer Kommanditgesellschaft, welches – mit Ausnahme der Einlagen der Gründungsgesellschafter – dem zu erbringenden Kapital der Neukommanditisten entspricht.

## **Komplementär**

Persönlich haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Hierbei kann es sich um eine natürliche oder eine juristische Person (z. B. GmbH) handeln.

## **Liebhabelei**

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.

## **Share Deal**

Bei einem Share Deal erwirbt der Käufer vom Verkäufer Anteile an einer zum Verkauf stehenden Gesellschaft.

Mit dem Erwerb der Anteile erhält der Käufer die aus den Anteilen resultierenden Rechte und Pflichten. Bei einem Erwerb der Mehrheit der Anteile erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.

#### **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“.

#### **Treuhänder / Treuhandgesellschaft**

Als Treuhänder wird eine juristische oder natürliche Person bezeichnet, die stellvertretend für einen Auftraggeber (Treugeber) dessen Interessen wahrnimmt. Rechte und Pflichten von Treuhänder und -geber werden im Treuhandvertrag geregelt.

#### **Umsatzsteueroption**

Recht eines Unternehmers, einen Umsatz, der nach dem Umsatzsteuergesetz steuerfrei ist, als umsatzsteuerpflichtig zu behandeln. Die Umsatzsteueroption ist bei der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden nur (Ausnahme: Gebäude, die vor gesetzlich bestimmten Stichtagen fertiggestellt worden sind) zulässig, wenn der Mieter (oder sonstige Nutzer des Grundstücks bzw. Gebäudes) ein Unternehmen ist und der Umsatz für dessen Unternehmen ausgeführt wird und dieser das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

#### **Untervermietung**

Vermietung eines Gegenstands durch den Mieter an einen Dritten (sogenannter Untermieter). Die Untervermietung lässt die dem Vermieter und dem Mieter aus dem (Haupt-) Mietvertrag obliegenden Pflichten, z. B. zur Zahlung der (Haupt-)Mieten, unberührt. Bei Vermietung von anderen Sachen als Wohnraum ist eine Untervermietung grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig; eine solche Zustimmung kann der Vermieter, ggf. unter bestimmten Auflagen und Bedingungen, auch bereits im Mietvertrag erteilen.

#### **Verlängerungsoption**

Recht einer Vertragspartei (z. B. eines Mieters), die Laufzeit eines Dauerschuldverhältnisses (z. B. eines Mietvertrages) durch einseitige Erklärung ein- oder mehrmals um bestimmte Zeiträume zu verlängern.

#### **Vermögensverwaltende Gesellschaft**

Eine Gesellschaft, die lediglich steuerliche Überschüsseinkünfte (insbesondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen), also nicht andere Einkünfte (z. B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb), erzielt.

#### **Vorfälligkeitsentschädigung**

Als Vorfälligkeitsentschädigung (VFE) wird das Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit bezeichnet.

#### **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 Lebenshaltungskostenindex bestimmt wird und der Vermieter für mindestens zehn Jahre auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet. Für Wohnraummietten 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- und Kartennachweis

Bild ILG Handel	S. 1	Istockphoto
Luftbild Friedrichsdorf	S. 1, 5, 8, 11, 28/29, 30, 32, 41, 42, 43	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Modell „Taunus Carré“	S. 1, 5, 8, 11, 28/29, 30, 32, 41, 42, 43	VISION 4D, München
Visualisierung „Taunus Carré“	S. 1, 4, 9, 10, 34, 35, 39, 40	nps tchoban voss, Hamburg
Luftbild RING-CENTER Offenbach	S. 7, 23	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Fonds-Objekt InCENTER Dachau	S. 7, 23	Luftbildverlage Hans Bertram, Memmingerberg
Luftbild Fonds-Objekt Giesler-Galerie Brühl	S. 7, 23	Mario Modelhauer, Modelhauer & Cie. Immobilien-gesellschaft mbH, Brühl
Luftbild Fonds-Objekt Landshut Park	S. 7, 23	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Karte	S. 8, 23, 26	Verwaltungs-Verglag GmbH für staatliche und kommunale Veröffentlichungen u. Co. Betriebs OHG
Luftbild „GEP“ Garmisch-Partenkirchen	S. 23	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Fonds-Objekt Höchberg	S. 23, 63	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Fonds-Objekt Stendal	S. 23, 63	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Schemakarte	S. 27	Kartendesign <a href="http://www.2sinn.com">www.2sinn.com</a>
Karte Verkehrsanbindung	S. 30	Stadt Friedrichsdorf
Bilder Friedrichsdorf	S. 31	Stadt Friedrichsdorf
Auszug Vorhabens- und Erschließungsplan	S. 33	Stadt Friedrichsdorf
Karte Einzugsbiet	S. 33	GMA
Mieterlogos	S. 36, 37, 47–53	Jeweilige Mietergesellschaft
Bilder „Nel Mezzo“	S. 47, 52	Ten Brinke / Nikolai Kasakow
Alle sonstigen Bilder	S. 47–53	ILG Fonds GmbH
Luftbild Fonds-Objekt Köthen	S. 63	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Fonds-Objekt Plauen	S. 63	Andreas Krukemeyer, Boffzen







**ILG Fonds GmbH**

Landsberger Straße 439  
81241 München

Tel. 089 88 96 98-0

Fax 089 88 96 98-11

E-Mail [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)

[www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)

Überreicht durch:

