ILG

Immobilien-Fonds Nr. 24

Nahversorgungszentrum

Quedlinburg, ´Weyhegarten´

NAHVERSORGUNGS-ZENTRUM 'Weyhegarten' Quedlinburg

INVESTITIONSGEGEN-STAND

Geplant ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums für das hochverdichtete Wohngebiet 'Weyhegarten' der Kreisstadt Quedlinburg, Bundesland Sachsen-Anhalt.

Auf einem Grundstück von rund 13 000 qm wird ein zum Teil zweigeschossiges Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 3.870 qm entstehen. Die Flächennutzung ist wie folgt geplant:

EG:	EDEKA SB-Vollsortiments- und Getränkemarkt	1.906 qm	
	Zweigstelle der Quedlinburger Sparkasse	200 qm	
	Diverse Fachgeschäfte einschl. Restauration	834 qm	2.940 qm
OG:	Büros / Praxen	690 qm	
	3 Wohnungen	240 qm	930 qm
			3.870 qm

Zum Objekt gehören ca. 150 ebenerdige Stellplätze.

Geplanter Baubeginn:
01.03.1995
Geplante Fertigstellung:
28.02.1996

STANDORT QUEDLINBURG

Die Kreisstadt Quedlinburg (rd. 26.000 Ew.) gehört zu den ältesten deutschen Städten. Sie wurde im Jahre 922 zum erstenmal urkundlich erwähnt. Der unversehrte historische Stadtgrundriß und guterhaltene Fachwerkhäuser in großer Zahl aus 6 Jahrhunderten waren Kriterien für die jüngste Aufnahme Quedlinburgs in die Denkmalsliste der UNESCO. Dadurch stehen jetzt die Altstadt, Schloß und Stiftskirche unter internationalem Schutz. Die UNESCO würdigte die Stätten in Quedlinburg als "außergewöhnliches Beispiel für eine mittelalterliche Stadt und ihre Architektur."

Der Landkreis Quedlinburg hat rund 85.000 Einwohner. Quedlinburg liegt im Zentrum des Bundeslandes Sachsen-Anhalt an der B 6 Halle-Goslar. Die wirtschaftlichen Aktivitäten Quedlinburgs werden durch mittelständische Unternehmen der Möbel- und Holzindustrie, der Elektrotechnik und durch Landwirtschaft und Gartenbau gekennzeichnet. Daneben kommt wegen der bevorzugten Lage Quedlinburgs und seiner attraktiven Altstadt auch dem Tourismus Bedeutung zu.

OBJEKT-STANDORT

Der Standort 'Weyhegarten' liegt im Nordosten von Quedlinburg.Das Nahversorgungszentrum befindet sich unmittelbar an der Peripherie dieses bevölkerungsreichsten Stadtteils.Dort wohnen in einem hochverdichteten Wohngebiet mit 4- bis 6-geschossigen Häusern ca. 7.000 Menschen.

Vom Standort 'Weyhegarten' ist der historische Kern der Stadt Quedlinburg schnell erreichbar. Die Entfernung beträgt nur ca. 900 m.

Sehen Sie hierzu den Lageplan und den Stadtplan-Auszug.

Das Grundstück ist Teil eines 31.655 qm großen Gesamtareals, auf dem früher eine Gärtnerei betrieben wurde. Der nicht von der Beteiligungsgesellschaft erworbene Grundstücksteil von 18.655 qm soll zeitnah bebaut werden, und zwar gemischt mit Wohnungen und Verwaltungsgebäuden. Die Nutzung des Gesamtareals wird in einem bestandskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Quedlinburg geregelt.

Der Standort "Weyhegarten" zeichnet sich einmal aus durch den hohen Verdichtungsgrad und die damit verbundene Kaufkraft wie auch durch die Nähe zur historischen Altstadt. Die günstige Bewertung als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen ergibt sich zudem durch die günstige Verkehrserschließung.

Mittelfristig wird im Nahbereich des Standorts mit der Durchführung weiterer Wohnbaumaßnahmen mit ca. 120 Wohnungen im Rahmen zweier bestätigter Bebauungspläne gerechnet.

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Objektstandort
Nahversorgungszentrum
Biedereritz/b. Magdeburg
(Private placement)
(eröffnet 1992/1993)

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Objektstandort
ILG Fonds Nr. 24
Nahversorgungszentrum
Quedlinburg, Weyhegarten
Hauptmieter EDEKA

Objektstandort
ILG Fonds Nr. 21
EDEKA-E-Center Köthen
(eröffnet 10 /93)

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

Flächenaufstellung/ Nutzungskonzept

Für das Nahversorgungszentrum Quedlinburg ist folgendes Nutzungskonzept vorgesehen, wobei sich die Verkäuferin im Interesse einer Optimierung der Nutzung noch Änderungen im Bereich der Erdgeschoßflächen, soweit sie nicht an EDEKA und an die Quedlinburger Sparkasse vermietet sind, und beim Nutzermix der Flächen im Obergeschoß (Büros, Praxen, Wohnungen) vorbehält.

Insgesamt werden 150 ebenerdige Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Für den anhaltenden wirtschaftlichen Erfolg des Nahversorgungszentrums ist entscheidend, in welchem Umfang im Nahbereich des Zentrums Nachfrage und Kaufkraft vorhanden ist und in welchem Umfang sie auch unter Berücksichtigung von vorhandenem und erwartetem Wettbewerb gebunden werden kann. Die Kaufkraft im Nahbereich verteilt sich nach einer Standortuntersuchung der EDEKA auf 3 Zonen, die auf der Karte ersichtlich sind.

Die Zone I umfaßt den sogenannten fußläufigen Bereich mit 6.980 Einwohnern.

Die Zone II umfaßt den unmittelbar an das Neubaugebiet Quedlinburg Nordost anschließenden Altstadt-Teilbereich mit rund 3.000 Einwohnern.

Die Zone III umfaßt ca. 2.850 Einwohner aus dem nordwestlichen Gebiet der Stadt Quedlinburg.

Im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums leben damit insgesamt rund 12.800 Menschen. Im Bereich der Zone I wird sich nach Realisierung der wohnwirtschaftlich orientierten Bebauungspläne mit ca. 120 Wohnungen mittelfristig ein Zuwachs ergeben.

Nutzungsart	Nutzfläche qm	Miete/qm im Monat DM	Miete im Monat DM	Mietanteil in %
EG: EDEKA Vollsortiments- und Getränkemarkt	1.906	20,00	38.130	52,1
Quedlinburger Sparkasse	200	20,50	4.100	5,6
Blumen	100	20,50	2.050	2,8
Gaststätte	130	20,50	2.665	3,6
Boutique	114	20,50	2.337	3,2
Eiscafe	120	20,50	2.460	3,3
Elektroshop	155	20,50	3.178	4,4
Apotheke	125	20,50	2.564	3,5
Imbiß	45	20,50	923	1,3
Schlüsseldienst	45	20,50	923	1,3
	2.940	20,18	*59.330	81,1
OG: Büro 1	100	16,00	1.600	2,2
Büro 2	140	16,00	2.240	3,1
Praxis 1	130	16,00	2.080	2,8
Praxis 2	150	16,00	2.400	3,3
Praxis 3	170	16,00	2.720	3,7
	690	16,00	*11.040	15,1
Wohnung 1	100	12,00	1.200	1,6
Wohnung 2	70	12,00	840	1,1
Wohnung 3	70	12,00	840	1,1
	240	12,00	* 2.880	3,8
total =	3.870	18,93	*73.250	100,0

* = Durchschnittsmiete pro Monat

Wettbewerbssituation

Im Bereich der Zone I befindet sich derzeit lediglich ein kleiner SPAR-Markt mit ca. 500 qm Verkaufsfläche und begrenztem Frisch-Angebot. Im unmittelbaren Nahbereich wird ein Kondi-Discounter (gehört zur selben Unternehmensgruppe wie die Verkäuferin BADENIABAU AG) mit ca. 600 qm Verkaufsfläche entstehen.

Im Bereich der Zone II besteht eine provisorische Verkaufsstelle mit ca. 400 qm Verkaufsfläche.

Im Bereich der Zone III befinden sich ein Norma-Markt mit ca. 600 qm und ein Penny-Markt mit ebenfalls ca. 600 qm Verkaufsfläche.

Östlich des Einzugsgebiets der Zone I befindet sich ein Minimal-Markt (REWE) mit

1.500 qm Verkaufsfläche, ein Kondi-Discounter mit 400 qm und ein Lidl-Markt mit 600 qm Verkaufsfläche.

Die größte Verkaufsfläche (4.000 bis 6.000 qm) wird in einem SB-Warenhaus im Bereich des alten Schlachthofs südlich des Flusses Bode entstehen. Dieses SB-Warenhaus verfügt trotz seiner Größe über keinen unmittelbaren Nahbereich. Die Lage jenseits des Flusses erschwert die Zugänglichkeit aus den Verdichtungsgebieten erheblich.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbseinflüsse geht die EDEKA Minden-Hannover als Hauptmieterin und Betreiberin der SB-Markt-Fläche von folgenden Marktanteilen und Umsatzerwartungen aus:

Kaufkraftzone	Einwohner	Gesamtvolumen *) TDM	Angenommene Kaufkraftbindung in %	Erwartete Umsätze in TDM	
I	6.980	17.450	40	6.980	
II	2.950	7.375	25	1.843	
III	2.850	7.125	20	1.425	
	12.780	31.950		10.248	
				+ 2.562	**)
				12.810	

*) Gesamtkaufvolumen pro Jahr und Person im Lebensmittelbereich DM 2.500
**) Pauschaler Zuschlag für den Nonfood-Anteil (25 % des Lebensmittelanteils)

Bezogen auf den von EDEKA erwarteten Umsatz von TDM 12.810 beträgt die Miete in Prozent des Umsatzes nur 3,6 %.

Kundenfrequenz

Unterstellt man einen durchschnittlichen Wert von DM 40 je Einkauf, so entspricht allein die Jahresumsatzerwartung der EDEKA von TDM 12.810 über 320.000 Einkaufsvorgängen (= Besucher) pro Jahr oder 26.670 Einkaufsvorgängen pro Monat oder über 1.000 Einkaufsvorgängen pro Tag.

Die hohe Einwohnerzahl des Nahbereichs und die erwartete hohe Frequenz des Hauptmieters bietet auch für ergänzende Einzelhandelssortimente und für Dienstleister ein interessantes Potential.

Für die Büro- und Praxenflächen mit insgesamt 690 qm ist ebenfalls mit Nachfrage zu rechnen und zwar sowohl aus Kreisen von Ärzten, die in diesem hochverdichteten Bereich praktizieren wollen ,wie auch von Büronutzern. Die Mietansätze erscheinen angemessen. Die zu errichtende Gesamtwohnfläche von 240 qm soll in 3 Wohneinheiten zu einem Preis von DM 12-/qm/Monat vermietet werden. Auch dieser Ansatz erscheint realistisch.

Besondere Standortvorteile auf einen Blick

1. Dominanz des Nahversorgungszentrums in einem hochverdichteten Wohngebiet mit rund 7.000 Einwohnern.
2. Bequeme fußläufige Erreichbarkeit für sogenannte Taschenkunden
3. Problemlose Anfahrt für Pkw-Kunden aus dem Umfeld. Dadurch erhebliche Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Standorten.
4. Große Zahl ebenerdiger Stellplätze
5. Die beschriebenen Standortmerkmale führen zu einer sehr geringen Wettbewerbsanfälligkeit des Nahversorgungszentrums, ein gerade in den neuen Bundesländern wichtiger Gesichtspunkt.

MIETER UND MIETVERTRÄGE

1. Hauptmieter/Bonitätsträger
   EDEKA Handelsgesellschaft
   Minden-Hannover mbH

Hauptmieter mit ca. 49 % der gesamten Nettofläche und mit ca. 52 % Anteil an der Eingangsjahresmiete ist die MIHA Gesellschaft für die An- und Vermietung von Grundstücken mbH, Minden. Die Mieterin gehört zur Unternehmensgruppe der EDEKA Handelsgesellschaft Minden-Hannover mbH, die durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft über die Laufzeit des Mietvertrages zwischen der Beteiligungsgesellschaft und der MIHA für alle Forderungen der Vermieterin gegen die Mieterin einsteht.

EDEKA betreibt auf dieser Mietfläche einen Vollsortiments-und Getränkemarkt der Vertriebsschiene NEUKAUF. Der Mieter hat sich das Recht einräumen lassen, gegebenenfalls Teilflächen unterzuvermieten.

Der Hauptmieter/Bonitätsträger EDEKA Handelsgesellschaft Minden-Hannover mbH ist der ILG als fachkompetenter, leistungsstarker und bonitätsmäßig hervorragender Partner bekannt. Die EDEKA ist bei folgenden ILG-Fonds Generalmieter bzw. Mieter:

Die Standorte Köthen und Biederitz weisen anhaltend sehr gute Umsätze aus. Auch der Standort Stendal verzeichnet unter Berücksichtigung der Anlaufphase und der noch nicht fertiggestellten Anbindung an die Bundesstraßen gute Umsätze. Die EDEKA Handelsgesellschaft Minden-Hannover mbH gehört im Bundesland Sachsen-Anhalt zu den Marktführern. Im Geschäftsjahr 1993 wurde dort bereits ein Umsatz von DM 1,6 Mrd. oder 40 % des Gesamtumsatzes erzielt. EDEKA verfügte Ende 1993 in diesem Bundesland über eine flächendeckende Einzelhandelspräsenz:

- 11 SB-Warenhäuser
- 41 Neukauf SB-Märkte
- 20 EDEKA Aktiv-Märkte
- 80 NP Niedrigpreis-Märkte
- 4 MIOS Großmärkte/ Betriebsstätten

In 1994 wurden weitere große SB-Warenhäuser eröffnet, u.a. das Börde-Center in Magdeburg und das E-Center in Stendal (ILG-Fonds Nr. 22).

Die Kennzahlen des Konzerns EDEKA Minden-Hannover im Überblick finden Sie auf der nächsten Seite.

Die positive EDEKA-Standortbewertung für das Nahversorgungszentrum Quedlinburg ergibt sich nicht nur aus dem jetzigen Abschluß eines 15-jährigen Mietvertrages mit einer Eingangsjahresmiete von DM 457.560 und einem (unter Berücksichtigung der Indexierung) zu erwartenden Gesamtmietvolumen von TDM 7.527 über die 15-jährige Laufzeit, sondern auch dadurch, daß EDEKA bereits im Jahr 1990 die konkrete Absicht hatte, das Grundstück in Quedlinburg zu erwerben und selbst als Bauträger zu entwickeln. EDEKA mußte seinerzeit der BADENIABAU AG den Vortritt lassen. Nach Realisierung des Baurechts durch den Vorhaben- und Erschließungsplan hat EDEKA sofort die Mietverhandlungen aufgenommen, um den nach wie vor erstrebten Standort zu sichern.

Der Mietvertrag wird für die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab Übergabe, fest abgeschlossen. Dem Mieter wird zum Ablauf der Festmietzeit ein Optionsrecht von 2 x 5 Jahren zu den Bedingungen dieses Vertrages eingeräumt.

Die Nutzfläche beträgt ca. 1.906 qm. Bei einem Mietzins von DM 38.130 pro Monat beläuft sich die Miete pro qm auf DM 20,-. Die Miete ist zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer zu bezahlen.

Wertsicherungsklausel:
Ändert sich der Preisindex, herausgegeben für einen 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mittleren Einkommens (Basis 1985 = 100), -beginnend mit dem 37. Monat nach Übergabe -, um 10 % oder mehr, so erhöht oder ermäßigt sich der monatliche Mietzins um 70 % des Veränderungssatzes.

Von den Nebenkosten verbleiben üblicherweise die Grundsteuer und Versicherungen beim Vermieter. Ansonsten entspricht der Mietvertrag dem Standard der Verträge, die mit EDEKA bei den ILG-Fonds Nr. 21 und 22 abgeschlossen wurden.

Fonds	Mietfläche qm	Jahresmiete DM
ILG Fonds Nr. 21 Köthen E-Center	12.185	2.211.357
ILG Fonds Nr. 22 Stendal E-Center	24.795	4.400.000
Nahversorgungszentrum Biederitz (Privatplazierung)	902	142.000
	37.882	6.753.357

Jahr	1990	1991	1992	1993
Umsatz	2,5 Mrd.	3,4 Mrd.	3,9 Mrd.	4,1 Mrd.
Verkaufsläche in qm	304,2 Tsd.	343,6 Tsd.	404,0 Tsd.	437,0 Tsd.
Eigenkapital DM	114,6 Mio.	116,0 Mio.	159,7 Mio.	239,2 Mio.
Eigenkapitalquote	19,6 %	16,3 %	18,9 %	23,2 %
Investitionen	84,5 Mio.	138,6 Mio.	150,0 Mio.	186,8 Mio.
Cash-flow	58,2 Mio.	95,3 Mio	160,3 Mio.	192,0 Mio.
(in % vom Umsatz)	2,3 %	2,8 %	4,1 %	4,7 %
Bilanzsumme	585,5 Mio.	712,3 Mio.	846,2 Mio.	1.033,3 Mio.

2. Übrige Mietflächen/ Erstvermietungsgarantie:

Zum Zeitpunkt der Herausgabe dieses Prospektes sind Flächen mit insgesamt 1.964 qm noch nicht vermietet. Hiervon entfallen auf:

Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen	1.034 qm
Büros/Praxen	690 qm
3 Wohnungen	240 qm
	1.964 qm

Bei Kaufvertragsabschluß wird mit der Vorlage eines Mietvertrages mit der Sparkasse Quedlinburg über 200 qm gerechnet.

Auf der Grundlage des abgeschlossenen Vertrages mit EDEKA als Hauptmieter und Hauptfrequenzbringer, des attraktiven Standortes in einem hochverdichteten Wohngebiet und der anzubietenden marktgerechten Mieten rechnen die Verkäuferin und die Prospektherausgeberin mit einer zügigen Vermietung und mit der Vollvermietung spätestens bei Baufertigstellung. Hierfür sprechen auch die der Verkäuferin vorliegenden Bekundungen von Anmietungsinteresse.

Bei allen Mietverträgen, die die Verkäuferin noch vorzulegen hat, hat sie die Übernahme der Nebenkosten durch die Mieter nach Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der 2. Berechnungsverordnung von 1984, eine Vertragslaufzeit von mindestens 10 Jahren und eine Wertsicherungsklausel nach der Formel 2-10-100 (d.h. maximal 2 Freijahre, 100 % Anpassung mit dem Veränderungssatz, wenn sich dieser um mehr als 10 % verändert hat), anzustreben.

Soweit Mietinteressenten steuerfreie Umsätze, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen, erzielen (z.B. Ärzte, Banken), wird die Verkäuferin Mietverträge auf der Basis brutto gleich netto abschließen, d.h. die kalkulierte bzw. angesetzte Normalmiete wird um 15 % erhöht. Durch diese Maßnahme wird die anteilig nicht abzugsfähige Vorsteuer aus dem Kaufpreis kompensiert.
Zur Absicherung des Interesses der Beteiligungsgesellschaft wurde mit der Verkäuferin (BADENIABAU AG) eine Erstvermietungs- und Einbringlichkeitsgarantie mit einer Laufzeit von 5 Jahren ab Mietbeginn vereinbart.

Sollten zum Zeitpunkt der Fertigstellung Flächen noch nicht vermietet sein, hat die BADENIABAU AG eine zusätzliche Absicherung für die hier betroffenen kalkulierten Mieteinnahmen durch eine 2-jährige Bankgarantie vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund und der vertraglich vereinbarten Baupflicht ist die Bonität der BADENIABAU AG von besonderer Bedeutung. Die Gesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Karlsruhe unter HR B 5396 seit dem 30.01.1990, hat ein Stammkapital von DM 1.000.000. Die Gründungsaktionäre dieser Gesellschaft sind seit vielen Jahren im Bereich von gewerblichen Immobilien tätig. Mit der zur selben Unternehmesgruppe gehörenden Firma W.I.B. GmbH Wohn-und Industriebauten, Wadgassen, wurden seit 1978 die Grundlagen einer erfolgreichen Geschäftsentwicklung erarbeitet.

Die Gründung der BADENIABAU AG im Jahre 1989 entsprang einem ständig wachsenden Auftragsvolumen und einer Neuordnung der Geschäftsbereiche. Die Aufgabe der BADENIABAU AG ist die Projektentwicklung und Realisierung von Gewerbeimmobilien für institutionelle Kunden und private Großanleger.
Beide Gesellschaften weisen in ihrer Referenzliste überwiegend bedeutende Adressen aus dem Lebensmitteleinzelhandel

Aus urheberrechtlichen Gründen abgedeckt.

(SPAR, ALDI, EDEKA, NANZ, REWE, LIDL) aus. Für diese Firmen wie auch für private Investoren wurden Handelsimmobilien errichtet. Eine Selbstauskunft erwähnt, daß diese Gesellschaften bislang u.a. 30 Objekte für SPAR und über 20 ALDI-Märkte errichtet haben.

Diese Leistungsbilanz läßt den Schluß auf Kompetenz, Solidität, Zuverlässigkeit und finanzielle Leistungsstärke der Verkäuferin zu. Die Hausbank der Verkäuferin hat sich gegenüber dem Komplementär der Beteiligungsgesellschaft positiv über die BADENIABAU AG geäußert und unter anderem auf ihre Erfahrungen mit der problemlosen Abwicklung großer Bauvorhaben und auf die Kompetenz des Managements hingewiesen.

Die BADENIABAU AG gehört zur TASC-Unternehmensgruppe, Wadgassen, die laut Büroauskunft auch im Lebensmitteleinzelhandel (Kondi-Discount-Warenhandelsgesellschaft mbH) tätig ist.

Kaufvertrag:

Die Beteiligungsgesellschaft wird mit der BADENIABAU AG einen Kaufvertrag mit Baupflicht abschließen.

Gegenstand des Kaufvertrages ist der Erwerb einer bereits vermessenen, derzeit aber noch nicht als selbständiges Grundstück vorgetragenen Teilfläche von ca.13.000 qm aus einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 31.655 qm und die schlüsselfertige Errichtung des Nahversorgungszentrums gemäß Baubeschreibung mit Plänen. Die Verkäuferin ist im Grundbuch des Amtsgerichts Quedlinburg (Blatt 6336) als Eigentümerin der Gesamtfläche eingetragen. Ausweislich des Grundbuchauszugs erfolgte die Eigentumsumschreibung per 16.04.1992.

Die nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) in den neuen Bundesländern erforderliche Genehmigung des Kaufvertrages datiert vom 24.09.1991. Ab diesem Zeitpunkt läuft eine 12-Monats-Frist, innerhalb der ein Widerruf der Genehmigung möglich ist. Da ein vom 13.12.1993 datierender Grundbuchauszug die Verkäuferin uneingeschränkt als Eigentümerin ausweist, ist davon auszugehen, daß innerhalb der 12-Monats-Frist kein Widerruf erfolgte und die GVO-Genehmigung damit bestandskräftig ist, d. h. kein eigentumsschädlicher Widerruf dieser Genehmigung mehr möglich ist.

Die Verkäuferin hat die Kopie eines in Kraft gesetzten Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgelegt. Aus diesem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich die Zulässigkeit der Errichtung der nach dem Kaufvertrag vorgesehenen Nutzflächen. Aus diesem Grund ist mit der Erteilung einer Baugenehmigung im beschleunigten Verfahren (z.B. keine erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange) rechtzeitig für den für Anfang März 1995 vorgesehenen Baubeginn zu rechnen.

Der noch abzuschließende Kaufvertrag wird folgende allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis vorsehen:

1. Eigentumsnachweis
2. Eintragung einer Auflassungsvormerkung für die Käuferin
3. Eintragung der Grundpfandrechte (am Kaufgrundstück) für die fremdfinanzierende Bank an erster Rangstelle und gegebenenfalls Vorlage damit zusammenhängender Löschungsbewilligungen
4. Bestätigungsvermerk der Gemeinde, daß ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird
5. Soweit erforderlich, Vorlage der Genehmigung nach der GVO und gegebenenfalls dem Grundstücksverkehrsgesetz
6. Alle sonstigen zur Wirksamkeit oder Durchführung des Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen.
7. Baugenehmigung, auch Teilbaugenehmigungen

Kaufpreis/Kaufpreisvorauszahlung

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt TDM 11.602,8 bei schlüsselfertiger Übergabe des Objektes nach Baufertigstellung (=Mietbeginn). Die Käuferin ist jedoch verpflichtet, Vorauszahlungen zu leisten. Die Verkäuferin sichert diese Vorauszahlungen durch Vorlage einer unbedingten, unbefristeten, selbstschuldnerischen und auflagenfreien Bürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse ab.

Freigaben bzw. Teilfreigaben dieser Bürgschaft dürfen nur nach Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen und entsprechendem Baufortschritt erfolgen.

Die Verkäuferin erzielt aus der Anlage von Vorauszahlungen bis zu ihrem jeweiligen Abruf Zinseinnahmen. Sie erspart im übrigen Sollzinsen während der Bauphase. Diese werden mit 8% p.a. angesetzt. Der vereinbarte Kaufpreis mindert sich um die Summe der bei der Verkäuferin anfallenden Habenzinsen und um die Summe der ersparten Sollzinsen. Eine Endabrechnung erfolgt nach Baufertigstellung. Auf kalkulatorischer Basis werden vom vereinbarten Kaufpreis vorab TDM 700 in Abzug gebracht.

BAUBESCHREIBUNG

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt. Alle Flächen unterschiedlicher Nutzung bzw. die Trennung der Wohnungseinheiten sind mit 24 cm starkem Mauerwerk geteilt. Das Hauptgebäude, der geplante Vollsortimentsmarkt, erhält zusätzlich wegen der großen Spannweite Stahlbetonstützen.

Die Dachkonstruktion, Satteloder Pultdächer mit Dachneigung 35 Grad, wird in einer Sparren-Pfetten-Konstruktion erstellt., da die Dächer größtenteils ausgebaut werden. Die Holznagelbrettbinder über dem Vollsortimentsmarkt sind in 3 Satteldächer, Dachneigung ebenfalls 35 Grad, geteilt, um die Firsthöhe so gering wie möglich zu halten.

Alle Gebäude gruppieren sich um eine Passage, welche die Shops im Erdgeschoß über zwei Windfanganlagen verbindet.

Die Passage ist eingeschossig mit einer Stahlbetondecke mit Flachdachaufbau. Zur Belichtung, Belüftung und zum Rauchabzug sind Lichtkuppeln eingebaut.

Für den Ausbau der Handelsflächen gilt die detaillierte Baubeschreibung (80 Seiten Umfang) des Hauptmieters EDEKA.

Im übrigen wird die Bauausführung mindestens mit Materialien mittlerer Art und Güte erfolgen. Eine Baubeschreibung für alle Flächen wird Bestandteil des Kaufvertrages.

FINANZIERUNG:

Der zur Belegung des Kaufpreises einschließlich der Erwerbsnebenkosten in Höhe von TDM 12.415 benötigte Ankaufskredit wurde bei einer süddeutschen Großbank beantragt. Die Rückführung ist bis 31.12.1995 wie folgt geplant:

a) Teilablösung durch einen langfristigen Hypothekarkredit derselben Bank in Höhe von TDM 6.800. Der Kredit wird in der ersten Zinsfestschreibungsperiode bis zum 31.12.2004 annuitätisch mit einer Eingangstilung von 1 % p.a. ab dem 01.01.1999 zurückgeführt. Danach geht die Kreditnehmerin davon aus, daß die Tilgung so bemessen wird, daß nach 20jähriger Laufzeit noch ca. 68% des Darlehens (= TDM 4.626) ungetilgt sind.

Der Kredit wird zunächst zu 100% ausbezahlt. Der in die Prognoserechnung eingegangene indikative Zinssatz beträgt auf Basis vierteljährlich nachträglicher Zahlung und jährlicher Verrechnung der Tilgung 8,1% p.a.. Aus dem Gesellschaftskapital wird ein Damnum von 10% des Darlehensbetrages von TDM 6.800 (= TDM 680) und eine Zinsvorauszahlung in Höhe von TDM 680 bis spätestens 30.06.1995 geleistet.
Dadurch ermäßigt sich der Zinssatz, sofern der kalkulierte Zinssatz von 8,1% eingekauft werden kann, auf 4,95% p.a. ab dem 01.07.1995 bis zum 31.12.2004.

b) Der restliche kurzfristige Ankaufskredit in Höhe von TDM 5.615 wird aus Kommanditeinlagen der Fondszeichner sukzessive zurückgeführt. Die Zinsen hierfür wurden mit 10% p.a. kalkuliert. Die Tilgung hat bis zum 31.12.1995 zu erfolgen. Die ILG garantiert eine termingerechte Rückführung.

Ob es zu einer vollen oder teilweisen Inanspruchnahme dieses Kreditanteils kommt, ist vom Plazierungsergebnis des Gesellschaftskapitals abhängig.

Der Komplementär der Beteiligungsgesellschaft, Herr Dr. Günter Lauerbach, hat zur Sicherung aller Ansprüche der kreditgewährenden Bank eine Bürgschaft in Höhe von TDM 12.415 bis zum Zeitpunkt der Vollplazierung des Gesellschaftskapitals übernommen.

Die Besicherung der Kreditgeberin erfolgt durch Briefgrundschulden über TDM 12.415 zu Lasten der Fondsgesellschaft.

Finanz- und Investitionsplan per 31.12.1995

A. Nettoinvestitionsaufwand

Mittelverwendung	TDM	TDM
Grundstück	1.750,0	
Gebäude	9.152,2	10.902,2
Grunderwerbsteuer	250,8	
Notar- und Grundbuchkosten	120,0	
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	438,6	809,4
Kapitaldienst 1995	364,2	
Steuerberatung	20,0	
Bauüberprüfung/Abnahme	25,0	
Prospektkosten	30,0	
Konzeption	40,0	
Verwaltungskosten Initialphase	50,0	
Beschaffung Gesellschaftskapital	1.164,2	
Vermittlung Finanzierung	375,5	
Sonstiges	35,3	2.104,2
		13.815,8
		======
Mittelherkunft		
Langfristiges Fremdkapital	6.800 0	
Anteiliges Gesellschaftskapital	7.015,8	13.815,8
		======

B. Sonstige Aufwendungen Initialphase

Mittelverwendung	TDM	TDM
Disagio	680,0	
Zinsvorauszahlung	680,0	
Liquiditätsreserve	500,0	1.860,0
Mittelherkunft		
Anteiliges Gesellschaftskapital		1.860,0

C. Gesamtinvestitionskosten

Nettoinvestitionsaufwand	13.815,8	
Sonstige Aufwendungen Initialphase	1.860,0	15.675,8
		======
Gesellschaftskapital	8.875,8	
Langfristiges Fremdkapital	6.800,0	15.675,8
		======

Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, das Investitions- und Finanzierungsvolumen um bis zu 10 % nach oben oder unten zu ändern, sofern dadurch die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten des Angebots nicht wesentlich verändert werden.

Der Nettoinvestitionsaufwand beträgt TDM 13.815,8. Das entspricht dem 15,2fachen der Eingangsjahresmiete. Die Differenz (TDM 13.815,8 abzüglich TDM 11.711,6) von TDM 2.104,2 (= 2,3 Eingangsjahresmieten) wird für diverse Dienstleistungsverträge aufgewandt.

Der Finanz- und Investitionsplan geht von einer Vollplazierung und Einzahlung des Kommanditkapitals bis zum 31.12.1995 aus. Der Investitionsplan beinhaltet kalkulierte Zinsaufwendungen in der Bauphase sowie kalkulierte Zinserträge aus unterjährig angelegten Mitteln, die diesem Plazierungszeitraum Rechnung tragen. Sollten die tatsächlichen Aufwendungen höher sein, so wird ein Fehlbetrag von der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH ausgeglichen. Sollte der kalkulatorisch berücksichtigte Aufwand nicht in dem kalkulierten Maße anfallen, so steht die Differenz der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH als Entgelt für das übernommene Risiko zu.

Steuerliche Grundlagen

1. Eigentum am Objekt

Besitz, Nutzen und Lasten gehen mit dem Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung auf die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG über. Die Gesellschaft ist ab diesem Zeitpunkt wirtschaftliche Eigentümerin des Objektes.

2. Einkunftsart

Die Beteiligungsgesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft, deren zwei persönlich haftende Gesellschafter eine natürliche Person und eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung sind (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungsbefugt ist allein die natürliche Person, die GmbH ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Da somit nicht ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter und zugleich Alleingeschäftsführer ist, sind die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG nicht erfüllt. Dies bedeutet, daß die Gesellschaft nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt.

Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Beteiligungsgesellschaft liegen keine gewerblichen Einkünfte vor.

Nach § 2 des Gesellschaftsvertrages beschränkt sich die Aufgabe der Kommanditgesellschaft auf die Vermietung eines Objektes. Hierin ist eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit zu sehen. Der Grundsatz, daß reine Vermögensverwaltung regelmäßig keinen Gewerbebetrieb bildet, gilt auch für Personengesellschaften. Da ansonsten keine besonderen Verpflichtungen übernommen werden, die über die bloße Vermietungstätigkeit hinausgehen (z.B. Beschaffung von Energie, Reinigung von Räumen etc.), erzielt die Gesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Soweit die Gesellschaft allerdings aus der Liquiditätsreserve Zinserträge generiert, ist nicht ausgeschlossen, daß diese als Einkünfte aus Kapitalvermögen qualifiziert werden.

Eine Umdeutung der Betätigung der Gesellschaft in "Liebhaberei" scheidet aus. Nach dem Beschluß des Großen Senats vom 25.06.1984 setzt eine einkommensteuerlich relevante Betätigung die Absicht voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen (sog. Streben nach einem Totalgewinn). Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 23. Juli 1992 (BStBl. 1992 I. S. 434) ist zur Ermittlung dieses Totalgewinns auf das Ergebnis der voraussichtlichen Nutzung durch den Steuerpflichtigen abzustellen. Steuerfreie Veräußerungsgewinne bleiben unberücksichtigt. Bei Gebäuden ist von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 100 Jahren auszugehen, wenn nicht eine frühere Aufgabe des Engagements sicher zu erwarten ist. Bei geschlossenen Immobilienfonds spricht auch bei Anlaufverlusten aufgrund Sonderabschreibungen und sofort abziehbaren Werbungskosten der Beweis des ersten Anscheins für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht, wenn nicht die Aufgabe der Beteiligung vor Erreichen des Totalgewinns feststeht oder sicher zu erwarten ist.

Da die Gesellschaft auf unbestimmte Zeit gegründet ist und aus der Vermietung des Objektes - ohne Berücksichtigung der Aufwendungen der Anleger im Sondervermietungsvermögen - bereits ab dem Jahr 2013 ein positives Gesamtergebnis erzielt wird, kann Liebhaberei auf Ebene der Gesellschaft nicht vorliegen.

Ob der einzelne Anleger aus seiner Beteiligung ein positives Gesamtergebnis erzielt, ist unter Berücksichtigung seiner Aufwendungen im Sondervermietungsvermögen (z.B. Zinsen für eine Fremdfinanzierung der Beteiligung) für die Dauer seiner Beteiligung zu beurteilen.

3. Einkunftsermittlung

Steuerrechtlich werden die Einkünfte der Gesellschaft aus Vermietung und Verpachtung als Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten pro Kalenderjahr ermittelt. Da einzelne Aufwendungen des Investitionsplanes sofort abzugsfähige Werbungskosten sind, ergibt sich für die Beitrittsjahre 1994 und 1995 jeweils ein Überschuß der Werbungskosten über die Einnahmen.

Diese sollen den in 1994 und 1995 beitretenden Gesellschaftern so zugeschrieben werden, daß alle Gesellschafter ergebnismäßig gleichgestellt sind. Sollte die Gleichstellung 1995 noch nicht erreicht sein, können die Ergebnisse der Folgejahre zur abweichenden Verteilung genutzt werden.

Nach herrschender Meinung und im Konsens mit der Praxis der Finanzämter sind Ergebnisverteilungen möglich, die vom Beteiligungsverhältnis abweichen, wenn sie vertraglich vereinbart und nur für einen befristeten Zeitraum vorgesehen sind. Dabei sind Periodenergebnisse durch Abschichtungen zu ermitteln. Entsprechende Anforderungen an die Aufstellung von Abschichtungsbilanzen sind zu beachten.

Nach gängiger Praxis sind bei der Abschichtung die Abschreibungen und die sonstigen Werbungskosten unterschiedlich zu behandeln. Abschreibungen für Abnutzungen (AfA) sind den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligung zuzuordnen, da die Abschreibung durch Abnutzung den kontinuierlichen Wertverzehr eines Wirtschaftsgutes repräsentiert. Die Ergebnisse aus den Einnahmen und den übrigen Werbungskosten sind dagegen frei zuordenbar.

Bei der Sonderabschreibung nach § 4 Fördergebietsgesetz handelt es sich aber nicht um eine Abschreibung für Abnutzung sondern um einen aus politischen Gründen gewährten Investitionsanreiz. Die Prospektherausgeberin ist deshalb der Auffassung, daß die oben genannten Grundsätze für die Abschichtung der AfA nicht für die Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz gelten.

Diese Meinung wird nach Auskunft einer renommierten Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft auch vom Autor des Standardwerkes "Steuerlich anerkannte Bauherrenmodelle", Dieter Tewes, Ltd. Reg.Dir. bei der Oberfinanzdirektion München, als allerdings persönliche Meinung vertreten.

4. Beurteilung der Werbungskosten

Nach der projektierten Einnahmen-Überschuß-Rechnung fallen im wesentlichen folgende Aufwendungen an:

a) Abschreibungen
b) Zinsen und Zinsvorauszahlungen
c) Disagio
d) Kosten für die Vermittlung der Finanzierung
e) Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals

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 31.08.1990 betreffend negative Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung im Rahmen von sog. Bauherrenmodellen und vergleichbaren Modellen sowie geschlossenen Immobilienfonds ("Bauherrenerlaß") zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

a) Abschreibung

Die Gesellschaft nimmt auf die 1994 und 1995 geleisteten Anzahlungen die 50 %ige Sonderabschreibung nach § 4 Fördergebietsgesetz in Anspruch. Die vertragliche Gestaltung berücksichtigt die aus Rechtsprechung und Literatur bekannten Anforderungen an die steuerliche Anerkennung derartiger Abschreibungen sowie die Grundsätze des Schreibens des Bundesministers der Finanzen vom 29.03.1993 (Bundessteuerblatt I, S. 279).

Da die Beteiligungsgesellschaft Käuferin und nicht Bauherrin ist, kommt es nach Ansicht der Prospektherausgeberin für die Höhe der Sonderabschreibung in 1994 und 1995 nicht auf den jeweils erreichten tatsächlichen Bautenstand an, sondern allein darauf, daß die Anzahlungen nach dem Vertrag in 1994 und 1995 zu erbringen sind und daß die Anzahlungen nicht als mißbräuchlich zu werten sind, da ihnen wirtschaftliche Überlegungen zugrunde liegen.

Ab Übergang des wirtschaftlichen Eigentums, d.h. voraussichtlich ab 01.03.1996, schreibt die Gesellschaft das Gebäude nach dem vorgelegten Abschreibungsplan gemäß § 7 Abs. 4 EStG unter Beachtung der tatsächlichen Nutzungsdauer mit jährlich 2,5 % der Anschaffungskosten ab. Der 2,5%-igen Abschreibung liegt eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde. Nach den Erfahrungen der Vergangenheit mit ähnlichen Objekten wird davon ausgegangen, daß die nach dem EStG fiktiv 50-jährige Nutzungsdauer bei Einkaufszentren, Baumärkten und

ähnlichen Objekten zu einer unzutreffenden Abschreibungsdauer führen würde.

Nach Ablauf des 5-jährigen Begünstigungszeitraumes des Fördergebietsgesetzes wird die Abschreibung auf den dann vorhandenen Restwert des Gebäudes unter Zugrundelegung der verbleibenden Restnutzungsdauer neu bemessen.

Die Aufteilung der Objektanschaffungskosten auf Grund und Boden und Gebäude ergibt sich aus dem Kaufvertrag.

b) Zinsen und Zinsvorauszahlung

Bei den geleisteten Zinsen für die langfristig vorgesehene Objektfinanzierung ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit handelt es sich um Werbungskosten. Dies gilt bei entsprechender Anwendung der Regelungen des Bauherrenerlasses auch, soweit der Zinsaufwand auf die erforderliche Finanzierung der Kaufpreiszahlung der Immobilie entfällt und an fremde Dritte (Bank) geleistet wird.

Desweiteren wurde mit der kreditgewährenden Bank vereinbart, eine Zinsvorauszahlung in Höhe von 10 % des langfristigen Darlehens, somit DM 680.000 zu leisten, um die Zinsbelastung während der Zinsfestschreibungsperiode bis zum 31.12.2004 zu reduzieren. Die vereinbarte Zinsvorauszahlung resultiert aus einer speziellen Situation des Kreditgebers, der mit dieser Zinsvergütung eine besondere Anlagesituation ausnutzen kann und über die Zinsverbilligung einen Teil seines Vorteils an die Gesellschaft weitergeben wird. Aufgrund dieser Sondersituation und des damit verbundenen Vorteils für die Gesellschaft ist der von der Finanzverwaltung für die Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskostenposition geforderte wirtschaftlich vernünftige Grund für die Vorauszahlung gegeben.

Sowohl im Zuge zweier endgültiger Betriebsprüfungen als auch bei mehreren Betriebsprüfungen zum Zwecke der Festsetzung von Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer der Gesellschafter hat die Finanzverwaltung bei mehreren Objektgesellschaften der Prospektherausgeberin die Zinsvorauszahlungen als sofort abziehbare Werbungskosten anerkannt.

Diese Behandlung stellt zwar keine Garantie für die zukünftige Beurteilung der Finanzverwaltung dar, ist jedoch ein deutliches Indiz in diese Richtung.

c) Disagio

Für das langfristige Darlehen in Höhe von DM 6.800.000 ist ein Disagio von 10 % (DM 680.000) zu leisten. Nach den Regelungen des Bauherrenerlasses sind Disagioaufwendungen in Höhe des gezahlten Betrages als Werbungskosten abziehbar, soweit unter Berücksichtigung der jährlichen Zinsbelastung die marktüblichen Beträge nicht überschritten werden. Von der Marktüblichkeit kann dabei ausgegangen werden, wenn für ein Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens 5 Jahren ein Damnum in Höhe von bis zu 10 % vereinbart worden ist. Unter Berücksichtigung des langen Zinsfestschreibungszeitraums von 10 Jahren entspricht das Disagio diesen Anforderungen und ist somit im Jahr der Zahlung in voller Höhe als Werbungskosten anzusetzen.

d) Kosten für die Vermittlung der Finanzierung

Die Firma ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München, wurde von der Gesellschaft beauftragt, die Finanzierung des Projektes zu vermitteln. Für die Vermittlung von Fremdmitteln für die Ankaufsfinanzierung in Höhe von DM 12.415.000 erhält sie eine Gebühr von DM 248.300. An die Struktur der Fremdmittel wurden dabei hinsichtlich Laufzeit, Tilgungsmodalitäten, Zinsfestschreibungszeitraum besondere, vertraglich definierte Anforderungen gestellt.

Eine Gebühr von bis zu 2 % des vermittelten Darlehens ist nach den Grundsätzen des Bauherrenerlasses dem Bereich der Werbungskosten zuzuordnen. Bestätigt wird diese Zuordnung ebenfalls durch Betriebsprüfungen für Zwecke der Vorauszahlung auf die Einkommensteuer bei mehreren ILG-Fonds und bei zwei endgültigen Betriebsprüfungen. Diese Behandlung stellt zwar keine Garantie für die zukünftige Beurteilung der Finanzverwaltung dar, ist jedoch ein deutliches Indiz in diese Richtung.

Darüber hinaus erhält die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH eine Gebühr von DM 127.200 für die Vermittlung der Endfinanzierung. Diese Gebühr wurde voll aktiviert.

e) Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals

Die Gesellschaft hat mit der Beschaffung des Eigenkapitals unabhängige Vertriebsunternehmen beauftragt. Die Geschäftsverbindungen zu diesen Unternehmen werden durch die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, München, vermittelt. Für diese Maklertätigkeit und für die Beratung bei der Konditionierung der Verträge zwischen der Gesellschaft und den Vertriebsunternehmen erhält die ILF eine Vergütung. Die Vertriebsunternehmen erhalten für ihre Tätigkeit eine Vergütung von der Objektgesellschaft, wenn die erste Rate des Zeichnungskapital eingezahlt und die

Zeichnungserklärung vom geschäftsführungsberechtigten Komplementär angenommen ist.

Nach bisheriger Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Bauherrenerlaß zum Ausdruck kommt, sind Vergütungen für Vertriebsleistungen nur in Höhe von 6 % des vermittelten Eigenkapitals als Werbungskosten abzugsfähig.

Abweichend von der bisherigen Rechtsprechung hat der Bundesfinanzhof (Beschluß vom 04.02.1992, BStBl. 1992 II. S. 883 ff.) entschieden, daß Eigenkapitalvermittlungsprovisionen eines geschlossenen Immobilienfonds, der als Erwerber zu qualifizieren ist, keine sofort abziehbaren Werbungskosten sondern Anschaffungskosten darstellen.

Die Finanzverwaltung wendet den oben genannten Beschluß des Bundesfinanzhofes nicht über den entschiedenen Fall hinaus an (Nichtanwendungserlaß vom 5. Oktober 1992, BStBl. 1992 I. S. 585).

Mündlichen Informationen zufolge hat der 9. Senat des Bundesfinanzhofes in einem bisher noch nicht veröffentlichten Urteil im Januar 1994 entschieden, daß Eigenkapitalvermittlungprovisionen zwar Werbungskosten der Fondsgesellschaft sind, diese aber als quasi Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren und - anteilig - über die Nutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben sind. Diese Auffassung widerspricht der bisherigen Rechtsauffassung des Bundesfinanzhofes und den Regelungen des derzeit gültigen Bauherrenerlasses.

Im Falle der Veröffentlichung dieses Urteils wäre die darin geäußerte Rechtsauffassung für die Finanzämter bindend.

Vergütungen für Vertriebsleistungen sind deshalb nach derzeitiger Rechtslage in Höhe von 6 % des vermittelten Eigenkapitals incl. Agio sofort abziehbar.

Damit sind sämtliche Vertriebsleistungen Dritter, die auf die Werbung von Gesellschaftern gerichtet sind, abgegolten. Hierzu gehören auch Aufwendungen für die Prospekterstellung, Prospektprüfung, für die Werbung und für Marketing. Vertriebsprovisionen und sonstige vertriebsbezogene Vergütungen werden deshalb bei der Kalkulation der Rendite und der Verlustzuweisung nur bis zur Höhe von 6 % des Eigenkapitals incl. Agio als Werbungskosten berücksichtigt.

Für den Fall, daß es dennoch zu einer vollständigen Aktivierung der Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals kommen sollte, reduziert sich die Verlustzuweisung um ca. 3 % und die Rendite nach der Barwertmethode geringfügig.

5. Verlustausgleich

Gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 und § 15 a EStG können die Verluste aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich nur in dem Umfang mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, in dem der Zeichner Einlagen in die Fondsgesellschaft geleistet und dort belassen hat (Verlustausgleichsvolumen). Verluste des Gesellschafters mindern das Verlustausgleichsvolumen der Anleger entsprechend.

Nicht ausgleichsfähige Verluste können unbegrenzt vorgetragen werden.

Eine Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrages des Anlegers mindert nach der Rechtsprechung des 4. und des 8. Senats des Bundesfinanzhofes nicht das Verlustausgleichsvolumen. Die Finanzverwaltung hat als Folge auf diese beiden Urteile ihre frühere Auffassung revidiert, wonach das Verlustausgleichsvolumen um den jeweiligen Stand der Fremdfinanzierung zum Jahresende zu kürzen wäre. Im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20. Februar 1992 vertritt die Finanzverwaltung nunmehr ebenfalls die Ansicht, daß die Fremdfinanzierung der Beteiligung das Verlustausgleichsvolumen nicht mindert.

Unbeschadet einer möglicherweise nach § 15 a EStG bestehenden Verlustausgleichsbegrenzung sind die Zinsen und ein eventuelles Damnum einer Fremdfinanzierung der Beteiligung stets in vollem Umfang als Sonderwerbungskosten abzugsfähig.

Ergibt sich im Einzelfall durch die Verlustzurechnung bei dem Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto, so ist der Verlust grundsätzlich insoweit nicht ausgleichsfähig, als sich dadurch ein negatives Kapitalkonto ergibt. Dieser zunächst nicht ausgleichsfähige Verlust ist ausnahmsweise bis zur Höhe desjenigen Betrages ausgleichsfähig, um den die im Handelsregister eingetragene Haftsumme die geleistete Einlage des Gesellschafters übersteigt, wenn der Gesellschafter den Gläubigern der Gesellschaft aufgrund der Einlagenrückgewähr nach § 171 Abs. 1, § 172 Abs. 4 HGB haftet.

Weitere Voraussetzungen für diesen erweiterten Verlustausgleich ist unter anderem, daß eine Vermögensminderung beim Gesellschafter aufgrund der Haftung nach Art und Weise des Geschäftsbetriebs nicht unwahrscheinlich ist. Während bislang die Finanzverwaltung das Kriterium der Unwahrscheinlichkeit der Haftungsinanspruchnahme sehr restriktiv beurteilte (d.h., eine Inanspruchnahme mußte am Bilanzstichtag erkennbar sein), geht die neuere

Rechtsprechung, der sich die Finanzverwaltung angeschlossen hat (Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20. Februar 1992), davon aus, daß nur in Ausnahmefällen aufgrund der Einlagenrückgewähr eine Inanspruchnahme des Kommanditisten unwahrscheinlich sei. Dies bedeutet, daß grundsätzlich ein erweiterter Verlustausgleich möglich ist, wenn nicht die gegenwärtige und zukünftige Lage der Gesellschaft so außergewöhnlich günstig ist, daß eine Inanspruchnahme nicht zu erwarten ist.

Da zu jedem Bilanzstichtag der Gesellschaft Verbindlichkeiten gegenüber Banken bestehen, die aus zukünftigen Mieterträgen aus der Immobilie zu dekken sind, ist eine Inanspruchnahme der Kommanditisten nach Ansicht des Prospektherausgebers nicht unwahrscheinlich. Die Voraussetzungen des erweiterten Verlustausgleichs sind somit in dieser Hinsicht gegeben. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, daß noch keine konkrete Rechtsprechung zu der neuen Auslegung des Begriffes "Unwahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme" für Immobilienfonds vorliegt, sodaß derzeit die Beurteilung des erweiterten Verlustausgleichs nur anhand der allgemein dargestellten Kriterien möglich ist.

6. Behandlung der Ausschüttungen

Entnahmen (Ausschüttungen), die zu einem negativen Kapitalkonto führen, oder ein bereits negatives Kapitalkonto noch weiter erhöhen, waren den Anlegern nach bisheriger Auffassung der Münchner Finanzverwaltung nach § 15 a Abs. 3 EStG als fiktive Gewinne zuzurechnen. Dabei wurde bislang für ILG-Fonds in allen Fällen für die Versteuerung der Ausschüttungen Aussetzung der Vollziehung gewährt.

Die Oberfinanzdirektion München hat 1994 für von der ILG initiierte Fonds entschieden und die Finanzämter in München davon in Kenntnis gesetzt, daß nicht mehr an der bisherigen Meinung festgehalten wird. Das hat zur Folge, daß für diese Gesellschaften sowohl der erweiterte Verlustausgleich gemäß § 15 a Abs. 1 Satz 2 und 3 zu berücksichtigen ist als auch die Gewinnzurechnung aufgrund Einlagenminderung gemäß § 15 a Abs. 3 Satz 1 EStG rückgängig zu machen ist. Diese Auffassung stellt kein Präjudiz für noch nicht geprüfte Fondsgesellschaften dar.

Die Prospektherausgeberin vertritt jedoch die Auffassung, daß auch im konkreten Fall § 15 a EStG bezüglich der Ausschüttungsversteuerung nicht zur Anwendung kommt.

7. Veräußerung der Beteiligung

Gewinne, die bei der Veräußerung der Anteile an der Gesellschaft erzielt werden, sind, soweit die Anteile im Privatvermögen gehalten werden und soweit die Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist erfolgt, nach derzeitiger Rechtslage steuerfrei.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung findet für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds die zweijährige Spekulationsfrist für Grundstücke gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1 a EStG Anwendung. Der Bundesfinanzhof hat dagegen im Urteil vom 4. Oktober 1990 entschieden, daß die sechsmonatige Spekulationsfrist maßgeblich sei, da keine anteilige Zurechnung des Grundbesitzes der Gesellschaft auf die Gesellschafter erfolgen könne. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist dieses Urteil jedoch nicht über den entschiedenen Einzelfall hinaus anzuwenden (Nichtanwendungserlaß vom 27. Februar 1992).

Der Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung des Mißbrauch und zur Bereinigung des Steuerrechts vom 03.09.1993 (Bundesrat-Drucksache 612/93) sieht jedoch eine gesetzliche Regelung mit Wirkung 01.01.1994 dahingehend vor, daß die Veräußerung einer Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter der Personengesellschaft gilt. Für Immobilienfonds bedeutet dies, daß die zweijährige Spekulationsfrist für Grundstücke Anwendung fände.

8. Gewerblicher Grundstückshandel

Die oben dargestellten Grundsätze gelten nur, solange der Anleger die Anteile an der Gesellschaft nicht in einem Betriebsvermögen hält. 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 20.12.1990 dargestellt. Darin ist unter anderem geregelt, daß die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft oder die Veräußerung von Grundstücken durch die Gesellschaft selbst, den beteiligten Gesellschaftern für die Frage, ob bei diesen gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, zugerechnet werden. Dies gilt allerdings nur, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist.

9. Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer

Die Fondsgesellschaft wird gemäß § 9 UStG zur Steuerpflicht der Vermietungsumsätze optieren soweit die Umsätze zum Vorsteuerabzug nach § 15 UStG berechtigen. Insoweit

steht der Gesellschaft der Vorsteuerabzug zu. Er kann bereits für Zeiträume vor Vermietung, d.h. ab 1994 geltend gemacht werden. Soweit die Vorsteuer auf Umsätze entfällt, die den Vorsteuer-Abzug ausschließen, ist sie zu aktivieren und über die Nutzungsdauer (anteilig) abzuschreiben - Vorsteuer in der Investitionsphase - oder sie hat Werbungskostencharakter - Vorsteuer in der Vermietungsphase. Der Erwerb der Grundstücke in bebautem Zustand durch die Gesellschaft ist grunderwerbsteuerpflichtig.

10. Steuerliches Verfahren

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 a der Abgabenordnung vom Finanzamt München als Betriebsstättenfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. An diese Feststellung ist das Wohnsitzfinanzamt des Anlegers gebunden. Etwaige Sonderwerbungskosten des Anlegers (z.B. Zinsen aus einer Anteilsfinanzierung) sind zwingend in dieses Feststellungsverfahren einzubeziehen; sie müssen daher von jedem Anleger der Fondsgesellschaft mitgeteilt werden.

Ebenso wie die Einkünfte werden die Vermögensgegenstände und Schulden der Fondsgesellschaft beginnend ab dem 1. Januar 1995 jährlich gesondert festgestellt und den einzelnen Wohnsitzfinanzämtern der Gesellschafter mitgeteilt. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung. Fallen hiernach die tatsächlichen Verluste aus Vermietung und Verpachtung geringer aus als prospektiert bzw. vorläufig anerkannt, sind hieraus resultierende Einkommen- und Kirchensteuernachforderungen gemäß § 233 a Abgabenordnung längstens für 4 Jahre zu verzinsen. Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, d.h. für die Einkommensteuer 1994 beginnt der Zinslauf am 31.03.1996. Der Zinssatz beträgt 0,5 % pro Monat. Die Nachforderungszinsen können gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 EStG als Sonderausgaben geltend gemacht werden.

11. Glaubhaftmachung der Verluste in der Anlaufphase

Die Beteiligungsgesellschaft wird entsprechend dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 13. Juli 1992 (BStBl. 1992 I, S. 404 ff.) das Verfahren zur Glaubhaftmachung der projizierten steuerlichen Verluste in der Investitions- und Anlaufphase einleiten; sie wird in diesem Zusammenhang die nach dem Erlaß geforderten Unterlagen einreichen. Das für die Beteiligungsgesellschaft zuständige Finanzamt in München wird sodann die eingereichten Unterlagen überprüfen. Nach Abschluß der Prüfung wird das Finanzamt Mitteilung über die Höhe der anerkannten steuerlichen Ergebnisse an die Wohnsitzfinanzämter der Zeichner machen.

Auf der Grundlage dieser Mitteilung sind die Voraussetzungen zur Anpassung der Einkommensteuervorauszahlung gegeben. Nach § 37 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes können bei der Festsetzung von Vorauszahlungen negative Einkünfte aus Vermietung von Gebäuden bereits dann geltend gemacht werden, wenn für das Gebäude Sonderabschreibungen nach § 4 des Fördergebietsgesetzes in Anspruch genommen werden.

Die Zeichner werden von der Beteiligungsgesellschaft rechtzeitig über den Stand des Verfahrens unterrichtet. Unabhängig von dem Verfahren zur Glaubhaftmachung des projizierten steuerlichen Ergebnisses wird die Beteiligungsgesellschaft jedem Zeichner nach Annahme der Zeichnung die nach den Verträgen erwarteten und im Prospekt projizierten Ergebnisse bestätigen. Diese Bestätigung kann vom Zeichner dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt bereits vor Abschluß des Glaubhaftmachungsverfahrens mit dem Antrag übermittelt werden, zwischenzeitlich fällig werdende Einkommensteuervorauszahlungen solange zu stunden, bis das Betriebsfinanzamt die negativen Einkünfte mitgeteilt hat. Die Bestätigung der Beteiligungsgesellschaft wird zugleich einen Hinweis darauf enthalten, daß dem zuständigen Finanzamt alle im Rahmen des Glaubhaftmachungsverfahrens erforderlichen Unterlagen eingereicht wurden. Für Lohnsteuerzahler ist eine entsprechende Stundung der Lohnsteuer nicht möglich.

Das Betriebsfinanzamt kann unter bestimmten Umständen auf die Vorprüfung verzichten und dem Wohnsitzfinanzamt die Höhe der voraussichtlichen negativen Einkünfte mitteilen, wenn es keine ernstlichen Zweifel hinsichtlich der Entstehung und der Höhe der geltend gemachten negativen Einkünfte hat.

12. Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer

Für vermögensteuerpflichtige Teilhaber ergeben sich ab 01.01.1997 noch zusätzliche Steuerersparnisse dadurch, daß die anteiligen Fremdmittel den Einheitswert des Grundstücks, bezogen auf die Beteiligung, übersteigen und dieses Negativ-Vermögen durch Verrechnung mit dem sonstigen Vermögen der Teilhaber zu Ersparnissen bei der Vermögensteuer führt.

13. Solidaritätszuschlag

Ab 01.01.1995 wird als Ergänzungsabgabe ein Solidaritätszuschlag von 7,5 % der Steuerschuld erhoben. Wegen seiner Natur als Ergänzungsabgabe kann der Solidaritätszuschlag aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht auf Dauer erhoben werden.

Im Hinblick auf den mehrheitlich von den Parteien geäußerten Wunsch eines mittelfristigen Wiederabbaus des Solidaritätszuschlags hält es die Prospektherausgeberin deshalb für vertretbar, von einer fünfjährigen Geltungsdauer des Solidaritätszuschlags (1995 bis einschließlich 1999) auszugehen. Bei einer wider Erwarten unbegrenzten Gültigkeitsdauer über den 20jährigen Prognosezeitraum würde sich die Rendite der Anlage nach Steuern bei einem persönlichen Grenzsteuersatz von 53 % (vor Berücksichtigung des Solidaritätszuschlags) von 8,60 % auf 8,45 % verringern. Bei persönlichen Grenzsteuersätzen von 40 % und 30 % ergäben sich ebenfalls geringfügige Renditeminderungen.

Annahmen für die Ergebnisprojektion für die Jahre 1996 bis 2015

1. Mietentwicklung

Die Mieten sind wertgesichert. Für die Mieten EDEKA/Sparkasse/Wohnungen (ca. 60 % Mietanteil) wurde eine Indexklausel 3-10-70 unterstellt. Für die restlichen Flächen im EG und im OG (ca. 40 %) wurde als Indexklausel 2-10-100 unterstellt. Die Inflationsrate wurde mit 3,0 % für 1995 und 1996 kalkuliert, ab 1997 wurden 3,5 % angesetzt.
Mietbeginn ist der 01.03.1996.

2. Zinseinnahmen

Die Anlage der Liquiditätsreserve und unterjährig vorhandener liquider Mittel erwirtschaftet Guthabenzinsen. Dabei werden folgende langfristige Geldanlagen in börsengängigen Papieren unterstellt:

TDM 400	1996-2005	7,2 %p.a.
TDM 200	2001-2010	6,5 % p.a.
TDM 300	2006-2015	6,5 % p.a.

Für die über die langfristige Anlage hinausgehende Liquiditätsreserve und die unterjährig zur Verfügung stehenden Mittel aus den Mieten wird ein durchschnittlicher Zinssatz über 20 Jahre von 5,0 % angesetzt.

3. Fremdkapitaldienst

Zum Zeitpunkt der Prospektlegung waren die Kreditmittel noch nicht eingekauft. Die in der Prognoserechnung angesetzten Kapitaldienstzahlungen beruhen auf zeitnahen Daten (die Kreditmittel werden unmittelbar nach Kaufvertragsabschluß, d.h. kurzfristig eingekauft). Die Prospektherausgeberin geht davon aus, daß sich in der kurzen Zeitspanne zwischen Kalkulation und Einkauf der Kreditmittel keine wesentlichen Veränderungen am Zins- und Kapitalmarkt ergeben. Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß Abweichungen gegenüber dem kalkulatorischen Ansatz die Zahlen der Prognoserechnung nach oben oder unten beeinflussen können.

Der langfristige Kredit beträgt TDM 6.800 und wird teilweise am 30.12.1994 und mit dem Rest im Verlauf des Jahres 1995 valutiert. Am 30.06.1995 erfolgt die Zahlung eines 10 %-igen Disagios und einer Zinsvorauszahlung von ebenfalls 10%. Aufgrund dieser Maßnahme wurde mit einem Zinssatz von indikativ 4,95 % p.a. ab 30.06.1995 bis 31.12.2004 kalkuliert. Als Tilgungsbeginn wurde der 01.01.1999 angenommen. Die Eingangstilgung beträgt 1,00 %. Das Darlehen wird annuitätisch bedient. Die Zahlungen erfolgen vierteljährlich nachträglich mit jährlich nachträglicher Tilgungsverrechnung. Nach Ablauf der 1. Zinsbindungsperiode (10 Jahre), also ab dem Jahr 2005 wird ein Zinssatz von nominal 7,5 % unterstellt. Die Tilgung wird ab diesem Zeitpunkt so bemessen, daß der Darlehensrest nach 20 Mietjahren ca. 68 % des ursprünglichen Darlehens beträgt

4. Reparaturaufwand

Die Gesellschaft wird Eigentümerin einer neu zu errichtenden Immobilie mit entsprechenden Gewährleistungsansprüchen. Die Gesellschaft sieht jedoch auch in diesen ersten 5 Jahren jährliche Instandhaltungsaufwendungen vor, die jeweils alle 5 Jahre erhöht werden. Als Grundlage dienen langjährige Erfahrungen in diesem Bereich.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind je qm wie folgt kalkuliert (Fläche 3.870 qm):

1996-2000	DM 2,-/qm	= TDM 7,74
2001-2005	DM 6,-/qm	= TDM 23,22
2006-2010	DM11,-/qm	= TDM 42,57
2011	DM18,-/qm	= TDM 69,66
2011	Großrep.	= TDM 150,00
2012-2015	DM 18,-/qm	= TDM 69,66

Ergebnisprojektion für die Jahre 1996 - 2015

Jahr	1996 TDM	1997 TDM	1998 TDM	1999 TDM	2000 TDM	2001 TDM	2002 TDM	2003 TDM	2004 TDM
A.Liquiditätsentwicklung									
Mieteinnahmen	757,7	909,2	909,2	909,2	909,2	943,1	982,2	988,8	1029,7
Zinseinnahmen	45,9	51,0	55,9	59,8	61,7	64,6	65,4	67,2	70,3
=Summe Einnahmen 1)	803,6	960,2	965,1	969,0	970,9	1007,7	1047,6	1056,0	1100,0
Annuität	336,6	336,6	336,6	404,6	404,6	404,6	404,6	404,6	404,6
Reparaturaufwand	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	23,2	23,2	23,2	23,2
Nebenkosten	19,7	20,4	20,7	20,9	21,2	60,0	61,9	63,5	64,6
JA-Prüfungskosten	3,0	3,0	4,0	4,0	4,0	5,0	5,0	5,0	6,0
Verwaltungskosten	34,1	40,9	40,9	40,9	40,9	42,4	44,2	44,5	46,3
=Summe Ausgaben 2)	401,1	408,6	409,9	478,1	478,4	535,2	538,9	540,8	544,7
Liquiditätsüberschuß 1) abzgl. 2)	402,5	551,6	555,2	490,9	492,5	472,5	508,7	515,2	555,3
Ausschüttung									
- Komplementär (1%)	3,8	4,5	4,5	4,5	4,7	4,7	4,7	4,7	5,0
- Kommanditisten	373,4	448,1	448,1	448,1	469,4	469,4	469,4	469,4	490,8
Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)	5,25 *	5,25	5,25	5,25	5,50	5,50	5,50	5,50	5,75
=kumulierte Liquiditätsreserve(Stand 31.12.1995: TDM 500)	525,3	624,3	726,9	765,2	783,5	781,9	816,5	857,6	917,1
B.Steuerliches Ergebnis									
Summe Einnahmen	803,6	960,2	965,1	969,0	970,9	1007,7	1047,6	1056,0	1100,0
./. Summe Ausgaben	401,1	408,6	409,9	478,1	478,4	535,2	538,9	540,8	544,7
./. Abschreibung	220,8	265,0	265,0	265,0	265,0	114,3	114,3	114,3	114,3
+ Tilgung (in Ausgaben enthalten)	0,0	0,0	0,0	68,0	71,4	74,9	78,6	82,5	86,6
=steuerliches Ergebnis	181,7	286,6	290,2	293,9	298,9	433,1	473,0	483,4	527,6
• anteiliges steuerliches Ergebnis Komplementär	1,8	2,9	2,9	2,9	3,0	4,3	4,7	4,8	5,3
• anteiliges steuerliches Ergebnis Kommanditisten	179,9	283,7	287,3	290,9	295,9	428,7	468,3	478,6	522,3
• **in % vom Gesellschaftskapital (incl. Agio)**	2,0	3,2	3,2	3,3	3,3	4,8	5,3	5,4	5,9

* Ausschüttung in 1996 zeitanteilig (bei unterstelltem Mietbeginn 01.03.1996: 10/12 davon)

2005 TDM	2006 TDM	2007 TDM	2008 TDM	2009 TDM	2010 TDM	2011 TDM	2012 TDM	2013 TDM	2014 TDM	2015 TDM	kumuliert TDM
1068,3	1079,5	1124,5	1158,3	1179,0	1228,0	1256,2	1288,1	1341,1	1362,6	1407,8	
70,8	62,2	58,2	55,8	54,5	53,5	46,6	43,1	44,1	43,5	42,3	
1139,1	1141,7	1182,7	1214,1	1233,5	1281,5	1302,8	1331,2	1385,2	1406,1	1450,1	
581,1	581,1	581,1	581,1	581,1	581,1	581,1	581,1	581,1	581,1	581,1	
23,2	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6	219,7	69,7	69,7	69,7	69,7	866,0
66,5	68,1	70,4	72,2	73,4	76,0	84,7	80,4	83,1	84,5	86,8	
6,0	6,0	7,0	7,0	7,0	8,0	8,0	8,0	9,0	9,0	9,0	
48,1	48,6	50,6	52,1	53,1	55,3	56,5	58,0	60,3	61,3	63,4	
724,9	746,4	751,7	755,0	757,2	763,0	950,0	797,2	803,2	805,6	810,0	
414,2	395,3	431,0	459,1	476,3	518,5	352,8	534,0	582,0	600,5	640,1	
5,0	5,0	5,0	5,0	5,2	5,2	5,2	5,4	6,0	6,5	6,9	
490,8	490,8	490,8	490,8	512,1	512,1	512,1	533,4	597,4	640,1	682,8	
5,75	**5,75**	**5,75**	**5,75**	**6,00**	**6,00**	**6,00**	**6,25**	**7,00**	**7,50**	**8,00**	**118,50**
635,5	735,0	670,2	633,5	592,5	593,8	429,3	424,5	403,0	356,9	307,4	
1139,1	1141,7	1182,7	1214,1	1233,5	1281,5	1302,8	1331,2	1385,2	1406,1	1450,1	
724,9	746,4	751,7	755,0	757,2	763,0	950,0	797,2	803,2	805,6	810,0	
114,3	114,3	114,3	114,3	114,3	114,3	114,3	114,3	114,3	114,3	114,3	
105,7	113,6	122,1	131,3	141,1	151,7	163,1	175,3	188,5	202,6	217,8	2174,8
405,6	394,6	438,8	476,1	503,1	555,9	401,6	595,0	656,2	688,8	743,6	
4,1	3,9	4,4	4,8	5,0	5,6	4,0	6,0	6,6	6,9	7,4	
401,6	390,7	434,4	471,3	498,1	550,4	397,6	589,1	649,6	681,9	736,2	
4,5	**4,4**	**4,9**	**5,3**	**5,6**	**6,2**	**4,5**	**6,6**	**7,3**	**7,7**	**8,3**	**101,8**

5. Nebenkosten

a) Grundsteuer und Versicherung

Gemäß dem Mietvertrag EDEKA trägt der Vermieter Grundsteuer und Versicherung. Bei den übrigen Mietverträgen wird eine Vereinbarung nach II. Berechnungsverordnung von 1984 unterstellt. Von den insgesamt anfallenden Kosten für Grundsteuer und Versicherung verbleiben demzufolge 49 % (Flächenanteil EDEKA: 1900qm/3870qm) bei der Fondsgesellschaft.

b) Mietausfallwagnis

Für die ersten 5 Jahre erhält die Fondsgesellschaft eine Bestandsgarantie für die Mietverträge. Ab dem 6. Mietjahr (2001) wurde ein Mietausfallwagnis für "ungewisse" Bonitäten kalkuliert. Der Anteil dieser Bonitäten beträgt ca. 40 % der Mieteinnahmen. Hierfür wurde ein Mietausfallwagnis von 10 % der Miete p.a. kalkuliert.

6. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen 4,5 % der Miete.

7. Abschreibungen

Auf die in 1994 und 1995 geleisteten Anzahlungen auf die Immobilie wird gemäß § 4 FöGG eine Abschreibung in Höhe von 50 % gerechnet. In den Jahren 1996 (zeitanteilig 10/12) bis 2000 wird das Gebäude gemäß § 7 Abs. 4 EStG mit 2,5 % p.a. abgeschrieben. Nach Ablauf dieses Begünstigungszeitraumes ist der verbleibende Restwert von ca. 37,92 % auf die Restnutzungsdauer zu verteilen. Die jährliche Abschreibung beträgt dann ca. 1,078 % p.a.

8. Sonstiges

Der Komplementär (Dr. Lauerbach) ist gemäß Gesellschaftsvertrag vorab mit 1 % am Ergebnis, an der Ausschüttung und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

Erläuterungen zur Beispielrechnung einer Beteiligung in Höhe von DM 105.000

1. Der nominelle Kapitaleinsatz incl. Agio beträgt im Jahr 1994 DM 85.000 und im Jahr 1995 DM 20.000 vor Einkommensteuerersparnis bzw. steuerlichem Liquiditätsvorteil aus Verlusten in der Initialphase.

2. Ausschüttungssatz 1996: 5,25 % bezogen auf die Kommanditbeteiligung ohne Agio (bei unterstelltem Mietbeginn 01.03.1996: 10/12 davon).

3. Die Berechnung der Steuererstattung im Jahr 1995 bzw. der Steuerzahlungen in den Jahren 1996 - 1999 erfolgte unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von 7,5 % auf die Steuerschuld.

4. Der effektive Kapitaleinsatz 1994/1995 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Steuererstattung.

5. Die Liquidität nach Steuern ermittelt sich aus Ausschüttungen abzüglich Steuerzahlung.

6. Ein eventueller Veräußerungsgewinn bleibt nach jetzt geltendem Recht steuerlich unberücksichtigt.

7. Bei der Ermittlung der Barwertrendite (interner Zinsfuß) wurden folgende zinswirksame Zahlungsströme unterstellt: Kapitaleinzahlung mit 80 % zuzüglich 5 % Agio zum 30.12.1994 und mit 20 % zum 30.03.1995, Steuererstattungen bzw. -zahlungen zum 01.03. des Folgejahres (in 1995 Kürzung der ESt-Vorauszahlungen bzw. Eintragung auf der Lohnsteuerkarte), Ausschüttungen zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

Beispielsrechnung einer Beteiligung in Höhe von DM 105.000 incl. Agio bei einem persönlichen Steuersatz von 53 % (Beitritt 1994)

	Jahr	Kapitalein-zahlung (-) Ausschüt-tungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuerzah-lung (-) -erstattg. (+)	Liquidität nach Steuern Zufluß (+) Abfluß (-)	in % des effektiven Kapitalein-satzes
		DM	DM	DM	DM	%
Initialphase	1994	**-85.000**	**-85.000**	**45.050**	**-39.950**	
	1995	**-20.000**	**-4.233**	**2.412**	**-17.588**	
	1994/1995	**-105.000**	**-89.233**	**47.462**	**-57.538**	**-100,00**
Mietphase	1996	4.375	2.127	-1.212	3.163	5,50
	1997	5.250	3.355	-1.912	3.338	5,80
	1998	5.250	3.398	-1.936	3.314	5,76
	1999	5.250	3.440	-1.960	3.290	5,72
	2000	5.500	3.499	-1.854	3.646	6,34
	2001	5.500	5.071	-2.688	2.812	4,89
	2002	5.500	5.538	-2.935	2.565	4,46
	2003	5.500	5.661	-3.001	2.499	4,34
	2004	5.750	6.178	-3.274	2.476	4,30
	2005	5.750	4.750	-2.518	3.232	5,62
	2006	5.750	4.623	-2.450	3.300	5,74
	2007	5.750	5.140	-2.724	3.026	5,26
	2008	5.750	5.576	-2.955	2.795	4,86
	2009	6.000	5.892	-3.123	2.877	5,00
	2010	6.000	6.513	-3.452	2.548	4,43
	2011	6.000	4.704	-2.493	3.507	6,10
	2012	6.250	6.969	-3.694	2.556	4,44
	2013	7.000	7.684	-4.072	2.928	5,09
	2014	7.500	8.068	-4.276	3.224	5,60
	2015	8.000	8.709	-4.616	3.384	5,88
Summe	**1996-2015**	**117.625**	**106.895**	**-57.145**	**60.480**	**105,11**
Zufluß aus evtl. Veräußerung im Jahr 2015 (13,20-fache der Jahresmiete)		**175.699**	**0**	**0**	**175.699**	**305,36**
Rendite nach der Barwertmethode p.a. **nach Steuern**						**8,60%**

Eigenkapital-vorfinanzierung

Zum Zeitpunkt der Prospektausgabe kann keine auch nicht teilweise Vorfinanzierung des Zeichnungsbetrages durch ein Kreditinstitut vermittelt werden. Für den Fall daß eine Vorfinanzierung erfolgt ist folgender Hinweis zu beachten:

Die in der Vergangenheit von der Finanzverwaltung vertretene Auffassung daß eine solche Refinanzierung des Anteilserwerbs bei der Berechnung des Kapitalkontos zu berücksichtigen ist und eine Fremdfinanzierung insoweit zur Versteuerung der Ausschüttung führen kann, hat sich durch die neueste BFH-Rechtsprechung (Urteil des 8. Senats des BFH vom 04.05.1991) als nicht mehr haltbar erwiesen.

Demzufolge hat der Bundesfinanzminister mit Schreiben vom 20.02.1992 (BStBl. 1992 i.S. 123) die Finanzverwaltung angewiesen Fremdfinanzierungen bei der Ermittlung des Kapitalkontos außer Acht zu lassen.

Die Finanzierung der Beteiligung hat somit auf die Höhe der mit anderen positiven Einkünften verrechenbaren Verluste aus der Beteiligung keinen Einfluß mehr.

Im übrigen wird auf das Kapitel "Steuerliche Grundlagen" in Bezug auf evtl. weitere Auswirkungen bei einer Fremdfinanzierung ("Gewinnerzielungsabsicht") der Beteiligung hingewiesen.

Kapitaleinlage, Höhe der Haftung und Nachschußpflicht

Gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages ist die Haftung der Kommanditisten auf ihre im Handelsregister einzutragende Kapitaleinlage beschränkt.

Eine darüber hinausgehende Haftung besteht nicht; eine Nachschußpflicht über die eingetragene Kommanditeinlage hinaus ist ausgeschlossen. Die Ausschüttungen stellen Entnahmen im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB dar; insoweit lebt die Haftung des Kommanditisten maximal bis zur Höhe seiner Kommanditeinlage wieder auf.

Mittelfreigabe

Alle Einzahlungen (einschließlich Agio) erfolgen auf ein Anderkonto eines Münchner Wirtschaftsprüfers bei der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank AG, Filiale Dresden. Mit ihm wurde vereinbart, daß Mittel von diesem Konto nur gegen kumulativen Nachweis folgender Voraussetzungen freigegeben werden dürfen:

a) Vorlage eines notariellen Kaufvertrages mit Baupflicht mit der Firma BADENIABAU AG für das Nahversorgungszentrum Quedlinburg, Weyhegarten.

b) Mietvertrag mit der EDEKA Handelsgesellschaft Minden-Hannover mbH als Bonitätsträger für den SB-Markt-Bereich mit einer Monatsmiete von DM 38.130 zuzügl. Mehrwertsteuer.

c) Verträge mit der BADENIA-BAU AG betreffend die Erstvermietungs- und Einbringlichkeitsgarantie für Flächen, die bei Kaufvertragsabschluß noch nicht vermietet sind.

d) Nachweis des Inkrafttretens des Vorhaben- und Erschließungsplans unter Einschluß des Grundstücks, welches Gegenstand des unter a) erwähnten Kaufvertrages ist, als kommunale Satzung der Stadt Quedlinburg.

e) Vorlage der Finanzierungsnachweise betreffend die im Prospekt angegebenen kurz- und langfristigen Finanzierungsverträge mit einer deutschen Großbank

f) Vertrag mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH betreffend die Plazierung des Gesellschaftskapitals bis 31.12.1995

g) Bürgschaft von Herrn Dr. Lauerbach gegenüber der finanzierenden Bank über TDM 12.415 bis zum Zeitpunkt der Vollplazierung des Gesellschaftskapitals

Sollten die oben genannten Nachweise nicht bis spätestens 31.12.1994 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge, einschließlich Agio und einschließlich auflaufender Zinsen (auf Basis des tatsächliche erzielten Zinsertrages) an die Zeichner zurückzuerstatten.

Vertragsbeziehungen der Beteiligungsgesellschaft

1. Beteiligungsgesellschaft

Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG ist im Handelsregister München, Register-Nr. HRA 69873 eingetragen.

2. Komplementäre

a) SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Einlage. Sie ist gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages von der Geschäftsführung und Vertretung ausgeschlossen.

b) Herr Dr. Günter Lauerbach, Wirtschaftsjurist, geschäftsansässig in München. Er vertritt die Gesellschaft; die Geschäftsführung obliegt ihm.

3. ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG schließt mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH folgende Verträge ab:

a) Geschäftsbesorgungsvertrag

b) Plazierungsgarantievertrag

c) Vertrag betreffend die Vermittlung der Ankaufsfinanzierung

d) Vertrag betreffend die Vermittlung der Endfinanzierung

e) Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen

f) Vertrag über die Garantie der Position "Kapitaldienst 1995" des Investitionsplanes

Herr Dr. Lauerbach ist sowohl Komplementär der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG als auch allein vertretungsberechtigter Geschäftsführer der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH.

4. Vertriebsgesellschaft

Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG schließt mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH einen Vertrag, wonach die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH damit beauftragt wird, Vertriebsgesellschaften und Personen an die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Quedlinburg KG zu vermitteln, die die Beschaffung des Zeichnungskapitals übernehmen.

Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH sind mit einem Kapitalanteil von 51 % Herr Dr. Lauerbach sowie der Geschäftsführer der Gesellschaft, Herr Hauch, mit 49 %. Der Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH ist zugleich Prokurist der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH.

5. Münchner Wirtschaftsprüfer

Mit einem Münchner Wirtschaftsprüfer, dessen Name aus berufs- und standesrechtlichen Gründen (Verbot der Werbung) nicht genannt werden darf , der jedoch ernsthaften Interessenten auf Anfrage zur Verfügung steht, wurden geschlossen:

a) ein Vertrag betreffend die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase

b) ein Vertrag betreffend die Prüfung der Jahresabschlüsse.

6. Finanzierende Bank

Die im Prospekt beschriebenen Kreditmittel werden von einer deutschen Großbank zur Verfügung gestellt.

GESELLSCHAFTS-VERTRAG

§ 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Ojekt Quedlinburg KG.
2. Sitz der Gesellschaft ist München.
3. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere von Eigentum an einem zu bebauenden Grundstück in Quedlinburg, Weyhestraße sowie ggf. die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz.
2. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand des Unternehmens in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand beteiligen.

§ 3 Gesellschafter

1. Persönlich haftende Gesellschafter sind:
a) SOB Grundstücksverwaltungsgesllschaft mbH, ohne Einlage
b)Herr Dr. Günter Lauerbach, München; er leistet eine Einlage in Höhe von
DM 1.000.000

2. Gründungskommanditist ist: Herr Uwe Hauch, München, mit einer Einlage von DM 700.000

Der persönlich haftende Gesellschafter, Dr. Günter Lauerbach, ist berechtigt und von allen Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt, unter Abschluß entsprechender Beitrittsverträge, im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen und dem Handelsregister gegenüber auch namens aller Kommanditisten Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

§ 4 Kapital, Haftung

1. Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten über DM 10.000 zuzüglich 5 % Agio, oder über einen durch DM 5.000 teilbaren höheren Betrag zuzüglich 5 % Agio. Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf
DM 7.176.750 incl. Agio begrenzt. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt unter Einschluß der Gesellschaftseinlagen der Gesellschafter nach § 3 Absatz 1 b und § 3 Absatz 2 DM 8.876.750. Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind als deren Haftsumme in das Handelsregister einzutragen.

Die Haftung des Kommanditisten ist auf seine Kapitaleinlage beschränkt. Eine über diesen Betrag hinausgehende, zusätzliche Haftung ist ausgeschlossen; eine Nachschußpflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

2. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 7 % jährlich über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank für die Zeit des Verzugs zu entrichten. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.

3. Gerät der Kommanditist mit einer fälligen Rate seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der persönlich haftende Gesellschafter Dr. Günter Lauerbach ungeachtet der unter Ziffer 2 getroffenen Regelung namens der übrigen Gesellschafter das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der KG 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 KG teil.

4. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die KG die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlungen beschränken.
Das Agio bemißt sich in diesem Fall nach der Höhe der ursprünglich vereinbarten Kapitaleinlage.

§ 5 Gesellschafterkonten

1. Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter gemäß § 4 sind auf festen Kapitalkonten I zu verbuchen. Sie sind unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung sowie für den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben. Die Einlagen auf diesen Konten sind unverzinslich.

2. Neben den festen Kapitalkonten I werden für jeden Gesellschafter bewegliche Kapitalkonten II für Gewinn- und Zinsgutschriften, Verlustanteile, Entnahmen und Einzahlungen, soweit sie nicht vereinbarungsgemäß eine Kapitaleinlage darstellen, geführt.

§ 6 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach. Er ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Er ist 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. Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

2. Im Falle des Todes des persönlich haftenden Gesellschafters, Herrn Dr. Günter Lauerbach, oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung, übernimmt der Gründungskommanditist, Herr Uwe Hauch die Geschäftsführung, nicht jedoch die persönliche Haftung. Die Gesellschaft wird in diesem Fall von der verbleibenden Komplementärin und Herrn Uwe Hauch, jeweils allein, vertreten. Die Vergütung für die Tätigkeit der Geschäftsführung und Vertretung wird auf Vorschlag der persönlich haftenden Gesellschafterin SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH durch Gesellschafterbeschluß entschieden. Im übrigen wird auf §12 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

3. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung und für die Geschäftsführung eine im § 10 geregelte Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen. Im übrigen werden ihm nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt.

4. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 Abs. 1 HGB hinausgehen, kann der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Solche Handlungen sind insbesondere:

a) der Erwerb und die Veräußerung sowie die Belastung von Gegenständen des Anlagevermögens,
b) die Eingehung von Verbindlichkeiten aller Art, die insgesamt DM 100.000 p.a. übersteigen, es sei denn, es handelt sich um erforderliche Reparaturarbeiten am Mietgegenstand,
c) die Übernahme von Gewährleistungen aller Art (einschließlich Garantien, Bürgschaften, Haftungserklärungen),
d) der Abschluß von Anstellungsverträgen.

5. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß § 7 durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 4. Zu solchen Handlungen gehören auch Rechtsgeschäfte Grundstücke betreffend, soweit sie zur Durchführung der Investition
erforderlich sind oder werden, sofern dadurch der Investitionsaufwand nach § 7 um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und dadurch die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten nicht oder nur ganz unwesentlich berührt werden.

6. Der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 4 bedarf es auch nicht zum Abschluß neuer Mietverträge und zur Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist.

7. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Beteiligungs- gesellschaft erteilt, die im Prospekt beschrieben und erläutert sind, insbesondere auch für die Mietverträge und die kostenlose Anbringung einer Leuchtreklame mit dem Text "ILG Immobilien-Fonds" einschließlich der Anbringung des ILG Firmenlogos in Leuchtschrift vorbehaltlich der Erteilung erforderlicher Genehmigungen Dritter.

8. Jeder der Kommanditisten hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB.

§ 7 Finanz- und Investitionsplan

(Siehe hierzu gegenüberliegende Seite)

Der Finanz- und Investitionsplan geht von einer Vollplazierung und Einzahlung des Kommanditkapitals bis zum 31.12.1995 aus. Der Investitionsplan beinhaltet kalkulierte Zinsaufwendungen in der Bauphase sowie kalkulierte Zinserträge aus unterjährig angelegten Mitteln, die diesem Plazierungszeitraum Rechnung tragen. Sollten die tatsächlichen Aufwendungen höher sein, so wird ein Fehlbetrag von der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH ausgeglichen. Sollte der kalkulatorisch berücksichtigte Aufwand nicht in dem kalkulierten Maße anfallen, so steht die Differenz der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH als Entgelt für das übernommene Risiko zu.

Finanz- und Investitionsplan per 31.12.1995

A. Nettoinvestitionsaufwand

Mittelverwendung	TDM	TDM
Grundstück	1.750,0	
Gebäude	9.152,2	10.902,2
Grunderwerbsteuer	250,8	
Notar- und Grundbuchkosten	120,0	
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	438,6	809,4
Kapitaldienst 1995	364,2	
Steuerberatung	20,0	
Bauüberprüfung/Abnahme	25,0	
Prospektkosten	30,0	
Konzeption	40,0	
Verwaltungskosten Initialphase	50,0	
Beschaffung Gesellschaftskapital	1.164,2	
Vermittlung Finanzierung	375,5	
Sonstiges	35,3	2.104,2
		13.815,8
		======
Mittelherkunft		
Langfristiges Fremdkapital	6.800 0	
Anteiliges Gesellschaftskapital	7.015,8	13.815,8
		======

B. Sonstige Aufwendungen Initialphase

Mittelverwendung	TDM	TDM
Disagio	680,0	
Zinsvorauszahlung	680,0	
Liquiditätsreserve	500,0	1.860,0
Mittelherkunft		
Anteiliges Gesellschaftskapital		1.860,0

C. Gesamtinvestitionskosten

Nettoinvestitionsaufwand	13.815,8	
Sonstige Aufwendungen Initialphase	1.860,0	15.675,8
		======
Gesellschaftskapital	8.875,8	
Langfristiges Fremdkapital	6.800,0	15.675,8
		======

§ 8 Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

1. Gesellschafterbeschlüsse sind in den nach diesem Vertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen zu fassen, sowie auf schriftliches Verlangen von Gesellschaftern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 25 v. H. des Gesellschaftskapitals gehören.

2. Gesellschafterbeschlüsse werden außerhalb von Gesellschafterversammlungen schriftlich gefaßt, soweit nicht der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, oder Gesellschafter, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 25 v.H. des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen.

3. Die Gesellschafterversammlung wird durch den persönlich haftenden Gesellschafter mit einer Frist von mindestens 4 Wochen einberufen.
Die Frist für die Einberufung beginnt mit der Aufgabe zur Post. In dem Einberufungsschreiben ist die Tagesordnung anzugeben.

4. Beschlußfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. die Einberufungsschreiben den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilten 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 einschließlich Kapitalerhöhungen und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlußfassung sind sämtliche, innerhalbvon 4 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post, der Gesellschaft zugegangenen Stimmen zu berücksichtigen; später zugegangene Stimmen sind von der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

6. Bei der Beschlußfassung gewähren je DM 1.000 eines Kapitalanteils eine Stimme.

7. Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen, das von dem persönlich haftenden Gesellschafter zu unterzeichnen und an alle Gesellschafter zu versenden ist. Beschlüsse der Gesellschafter können nur 4 Wochen nach Übersendung des Protokolls angefochten werden.

§ 9 Geschäftsjahr, Jahresabschluß

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2. Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres hat der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Lauerbach, für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Einnahmen-/Überschußrechnung sowie eine Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 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, zulässige Rückstellungen und Rücklagen gebildet werden. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Lauerbach.

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 der Einnahmen-/ Überschußrechnung, des Jahresabschlusses sowie des Auszugs über das Kapitalkonto II durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

§ 10 Gewinnverteilung, Ausschüttung

1. Der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, ist vorab im Verhältnis zu den übrigen Gesellschaftern mit 1 % am Gewinn oder Verlust und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Im Falle der Verlustbeteiligung ist der persönlich haftende Gesellschafter nur dann zum Ausgleich des Verlustes gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, wenn dies die Liquiditätslage der Gesellschaft erfordert. Nur in diesem Falle darf er darüber hinaus seine Vorwegvergütung auch im Verlustfalle nicht entnehmen.

2.Ein im Jahresabschluß ausgewiesener Gewinn oder Verlust wird nach Berücksichtigung des Vorwegabzugs gem. Ziffer 1 an die Gesellschafter (Komplementäre und Kommanditisten) entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital verteilt. Ziel für die Ergebnisverteilung für die Jahre 1994 und 1995 ist, sämtliche in 1994 und 1995 eintretenden Kommanditisten im Verhältnis ihres Kapitaleinsatzes ergebnismäßig gleichzustellen. Werbungskosten

und/oder Buchgewinne werden in 1994 und 1995, gegebenenfalls auch in den Folgejahren so lange abweichend von der Beteiligungshöhe auf die Kommanditisten verteilt, bis die Gesellschafter ergebnismäßig gleichgestellt sind. Läßt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen des Beteiligungszeitpunktes der Kommanditisten nicht erreichen, ist die Gesellschaft lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht. Sobald die angestrebte Gleichstellung erreicht ist, werden die Ergebnisse gleichmäßig im Verhältnis der Kapitaleinlagen auf die Gesellschafter verteilt. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, 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 benötigt werden, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Alle Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen ohne Agio am Ausschüttungsvolumen beteiligt. Daneben erhält der persönlich haftende Gesellschafter, Dr. Günter Lauerbach, entsprechend Absatz 1 vorweg 1 % des Ausschüttungsvolumens. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlage (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

5. Die Ausschüttung im Jahr 1996 erfolgt zeitanteilig ab Mietbeginn.
Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen.

6. Bei Gesellschaftern, die der Kommanditgesellschaft erst nach dem 30.06.1995 beitreten und die deshalb einen geringeren Beitrag zur Minderung des Kaufpreises ("Zinsausgleichsregelung" des Kaufvertrages) leisten, erfolgt ein Ausgleich über eine entsprechend geringere Zuweisung von Ausschüttungen. Der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH steht es frei, durch Ausgleichszahlungen an erst in 1995 beitretende Gesellschafter Ausschüttungreduzierungen ganz oder teilweise auszugleichen.

§ 11 Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt.

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 Absatz 2 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.

§ 12 Tod eines Gesellschafters

1. Beim Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über, die
a) Erben sind oder
b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Kapitalanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang dieses Kapitalanteils innerhalb von drei Monaten seit dem Tod 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. Scheidet der persönlich haftende Gesellschafter, Herr Dr. Günter Lauerbach, durch Tod aus der Gesellschaft aus, so übernimmt der Gründungskommanditist , Herr Uwe Hauch, zeitgleich die Geschäftsführung und Vertretung. Die Gesellschafterversammlung hat im übrigen binnen angemessener Frist zu entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschafters, Herrn Dr. Günter Lauerbach, tritt.

4. Ist ein Kapitalanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.

5. Die Ausübung der Gesellschafterrechte durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

§ 13 Kündigung eines Gesellschafters

1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2006 kündigen.

2. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber der Gesellschaft zu erfolgen.

3. Mit Ablauf des Geschäftsjahres, auf dessen Ende die Kündigung erfolgt ist, scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.

4. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund sowie das Recht nach § 133 HGB bleibt unberührt.

§ 14 Ausscheiden ohne Kündigung und Ausschluß

Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus:
a) mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Konkurs- oder gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;
b) mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Privatgläubiger 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.

§ 15 Rechtsfolgen des Ausscheidens

1. 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. 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. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Reinvermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangehenden Geschäftsjahres aufzustellenden Jahresbilanz (§ 9 Absatz 2). Die Kosten für die Definition des Auseinandersetzungsguthabens sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Ausscheidungsgrund nach § 14 a) oder b) erfüllt.

3. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 7 v.H. p.a. zu verzinsen und in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen. Die ersteTilgungsrate ist sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlaßt ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet wird. Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der verbleibenden Gesellschafter die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Immobilie auszusetzen, sofern der ausscheidende Gesellschafter anstelle einer Verzinsung weiter die Ausschüttung wie ein Gesellschafter erhält. Die Gesellschaft ist im übrigen berechtigt, den sich aufgrund der nach § 15 Abs. 2 zu erstellenden Jahresbilanz ergebenden Wert des Anteils dann zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach § 15 Abs. 3 eine Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungs- erlös (Verkehrswert) niederer ist als der sich aus der nach § 15 Abs. 2 zu erstellenden Jahresbilanz ergebende Wert.

4. 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.

5. Die festgestellte Jahresbilanz bleibt auch dann maßgeblich, wenn sie später anläßlich einer steuerlichen Außenprüfung geändert wird.

§ 16 Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den persönlich haftenden, zur Geschäftsführung berechtigten 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. Eine Ausgleichsverpflichtung der Kommanditisten gegenüber dem persönlich

haftenden, zur Geschäftsführung berechtigten Gesellschafter ist ausgeschlossen.

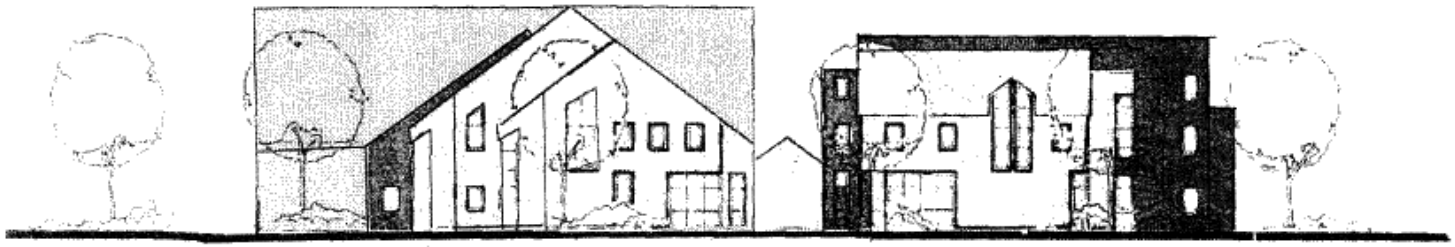
§ 17 Schlußbestimmungen

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 Bestimmungen am nächsten kommt.

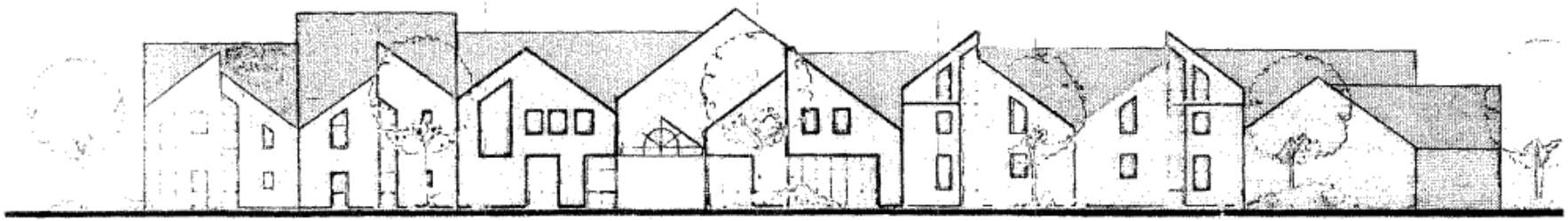
2. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

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. 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.

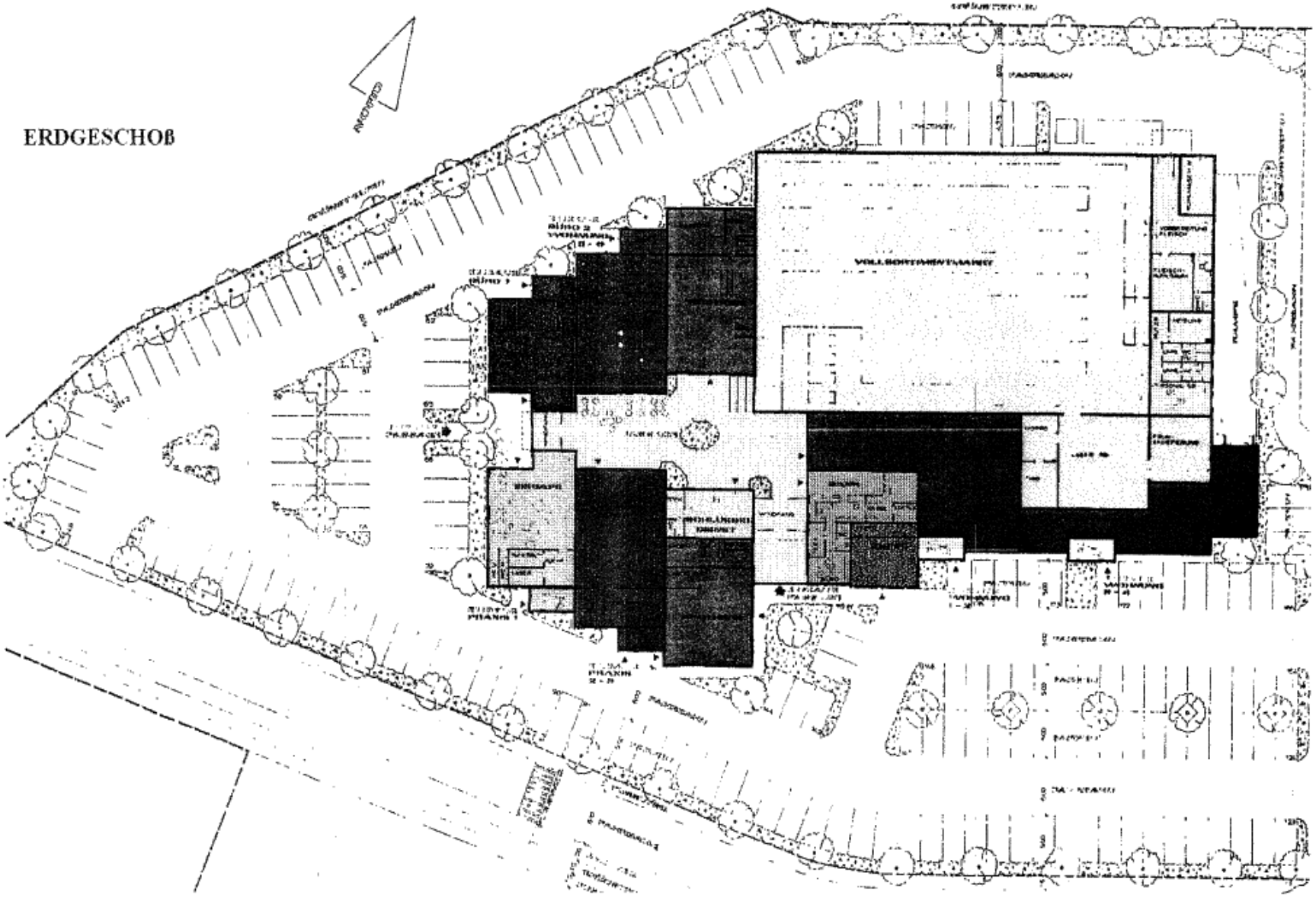


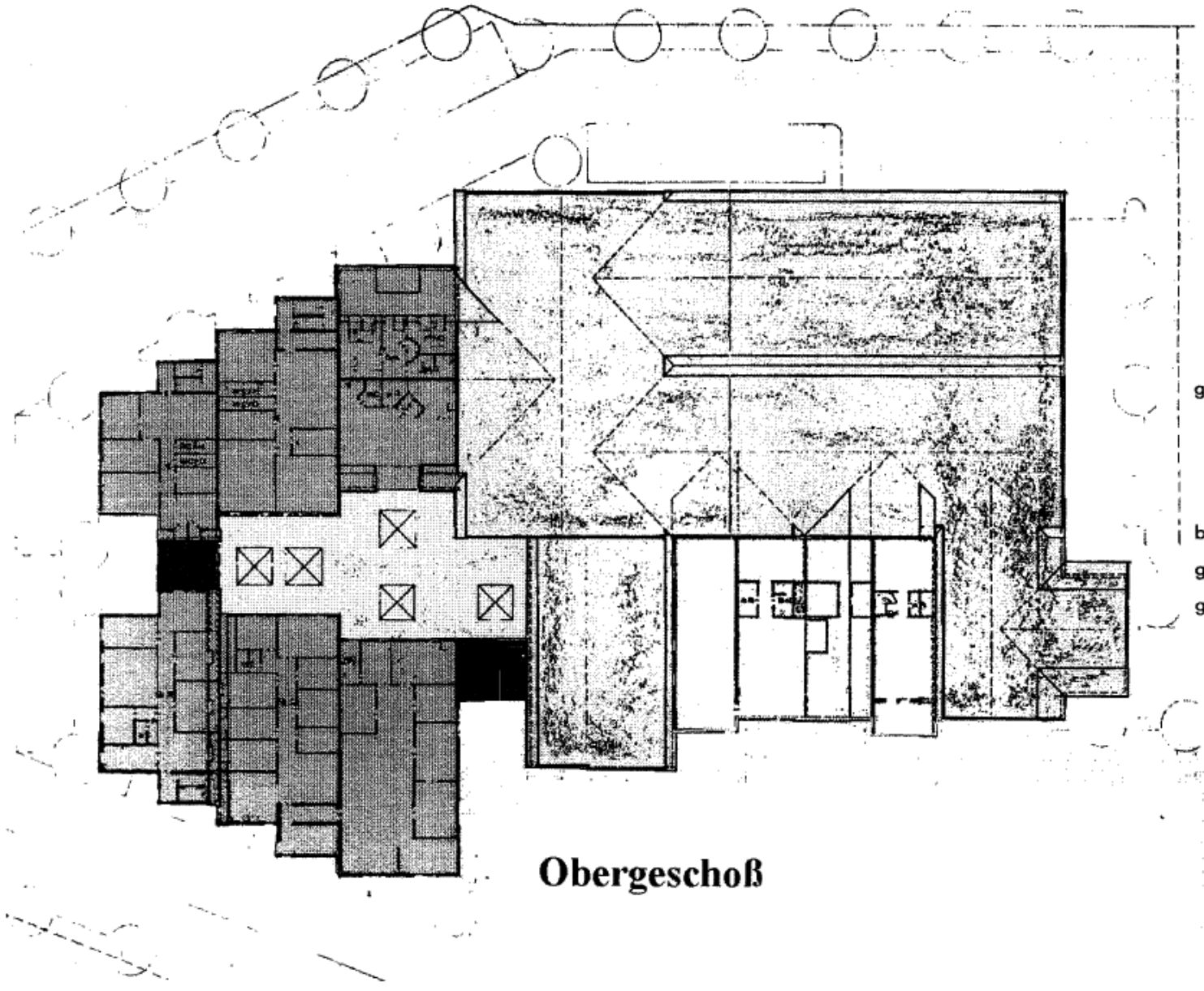
ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON SÜDEN

ERDGESCHOß





grau = Dachfläche (Satteldach) des eingeschossigen Bauteils (EDEKA Vollsortiments- und Getränkemarkt)
blau = Büro-/Praxisflächen
gelb = Wohnungsfläche
grün = Eingangsbereiche in die Mall

Obergeschoß

UNTERGESCHOSS

Prospektverantwortung

Für den Inhalt des Prospektes sind nur die bis zum Datum der Prospektherausgabe bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Alle Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Dafür übernimmt der Herausgeber die Haftung.

Eine Haftung für Angaben Dritter kann der Herausgeber nicht übernehmen. Es kann auch keine Haftung dafür übernommen werden, daß die zuständigen Finanzbehörden bei vorgeschriebenen steuerlichen Überprüfungen die Prospektangaben nach Grund und Höhe bestätigen.

Abweichungen, die durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, durch neue gesetzliche Bestimmungen und/oder sonstige behördliche Auflagen bedingt sind, unternehmerische Dispositionskorrekturen im Gesamtinteresse des Projektes, Irrtum und Rechenfehler müssen vorbehalten bleiben.

Datum des Prospektes:

19.12.1994

Prospektherausgeber:

Firma:
ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH

Sitz:
Landsberger Straße 439
81241 München

Rechtsform:
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Handelsregister:
HRB 44991 München

Tag der ersten Eintragung:
19.10.1972

Unternehmensgegenstand:
Planung von Industrie- und Leasingfinanzierungen im In- und Ausland

Stammkapital: DM 1.000.000
davon einbezahlt:
DM 1.000.000

Wesentlich beteiligter geschäftsführender Gesellschafter:
Dr. Günter Lauerbach

geschäftsansässig:
Landsberger Straße 439
81241 München