



Immobilien-Fonds Nr.

32

Monatliche Auszahlung



Immobilien-Fonds Nr. 32

Fachmarktzentrum Weiterstadt



Inhalt

	Seite
<u>Hinweis nach dem Verkaufsprospektgesetz</u>	3
<u>Erklärung des Prospektherausgebers</u>	4
<u>Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage</u>	5
<u>ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2008</u>	6
<u>Das Angebot im Überblick</u>	8
<u>Beteiligungsstruktur</u>	12
<u>Die Risiken</u>	14
<u>ILG – Kompetenz bei Handelsflächen</u>	18
<u>ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2006</u>	20
<u>Die Immobilie in Weiterstadt</u>	22
<u>Finanzierung</u>	55
<u>Finanz- und Investitionsplan</u>	57
<u>Prognoserechnungen</u>	
➤ Objekt KG für die Jahre 2008 bis 2022	58
➤ Fonds KG für die Jahre 2008 bis 2022	60
➤ Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2022	62
➤ Verkauf strategischer Handelsimmobilien der ILG 2006 / 2007	63
➤ Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 für die Jahre 2008 bis 2022	64
<u>Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)</u>	66
<u>Steuerliche Grundlagen</u>	68
<u>Rechtliche Grundlagen</u>	76
<u>Eröffnungsbilanz / Zwischenbilanz</u>	85
<u>Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2007, 2008, 2009 (Prognose)</u>	86
<u>Cash-Flow-Prognose 2008, 2009, 2010</u>	87
<u>Vertragsbeziehungen</u>	88
<u>Angaben zum Emittenten</u>	91
<u>Abwicklungshinweise</u>	92
<u>Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV – Negativtestat –</u>	93
<u>Verbraucherinformation für den Fernabsatz</u>	95
<u>Gesellschaftsvertrag</u>	97
<u>Mittelfreigabevereinbarung</u>	101
<u>Glossar</u>	102
<u>Bild- und Kartennachweis</u>	104

Anlagen: Beitrittserklärung und Verbraucherinformation für den Fernabsatz

Hinweis nach dem Verkaufsprospektgesetz

Gemäß § 8f Verkaufsprospektgesetz (VerkProspG) in Verbindung mit der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) sind wir als Anbieter dieser Vermögensanlage verpflichtet, einen Prospekt nach den o.g. Vorschriften zu veröffentlichen. Der zu erstellende Prospekt ist vor seiner Veröffentlichung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu übermitteln und darf erst veröffentlicht werden, wenn die BaFin die Veröffentlichung gestattet hat.

Gemäß § 8g i.V.m. § 2 Abs. 2 S.2 VermVerkProspV sind wir dazu verpflichtet darauf hinzuweisen, dass die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die BaFin ist.

Angabenvorbehalt:

Der Prospekt stellt wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen der Kapitalanlage lediglich typisierend, d. h. ohne Bezugnahme auf die individuelle Situation eines Anlegers dar. Die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters wird jedem Anleger empfohlen.

Die im Beteiligungsprospekt dargestellten Pläne, Zeichnungen und Abbildungen sind unverbindliche Illustrationen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit.

Eine Haftung für Angaben Dritter kann der Herausgeber nicht übernehmen.

Abweichungen, die durch künftige 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.

Erklärung des Prospektherausgebers

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

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

Der Beteiligungsprospekt kann für den Anleger nur eine Informationsgrundlage über das Beteiligungsangebot darstellen. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds fehlen, sollten daher keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich fachkundig beraten zu lassen.

Der Prospektherausgeber hat diesen Beteiligungsprospekt nach Maßgabe des IDW Standards „Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen“ (IDW S 4, Stand 18.05.2006) sowie anhand des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) in der Fassung des Prospektrichtlinien-Umsetzungsgesetzes vom 22.06.2005 bzw. der auf der Grundlage des VerkProspG erlassenen Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung – VermVerkProspV) vom 16. Dezember 2004 erstellt.

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH mit Sitz in München übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospektes, versichert, dass die genannten tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, die für die Beurteilung der Vermögensanlage notwendig sind, richtig und vollständig wiedergegeben wurden und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Der Verkaufsprospekt wurde aufgestellt am:

München, den 07.04.2008

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH
(Anbieter)



Uwe Hauch
(Geschäftsführer)



Jürgen Kraft
(Prokurist)

Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

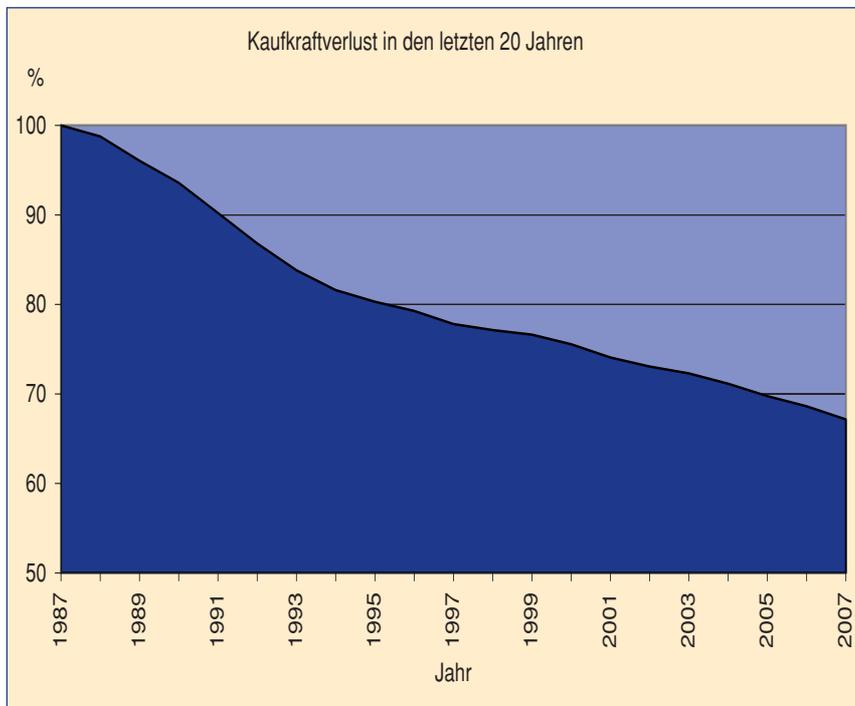
Keine Kapitalanlage kann alles. Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds kann aber durch die Kombination eines renditestarken Sachwertes mit interessanten steuerlichen Merkmalen zu Ergebnissen führen, die von anderen Kapitalanlagen nicht erreicht werden.

Wichtige Kriterien für die Beurteilung geschlossener Immobilienfonds sind:

1. Attraktive Barausschüttung von derzeit zwischen 5,5 % und 6,5 % p. a., die sich im Falle besonders konservativer Fonds nach Tilgung aufgenommener Fremdmittel verstehen.
2. Mietverträge mit Mietern guter Bonität sichern in der Regel die Mieterträge ab. Abschreibungen auf das Immobilienvermögen führen je nach Art der Immobilie, dem Finanzierungsgrad etc. zu steuerlichen Ergebnissen, die die Ausschüttungen liquiditätsmäßig deutlich weniger belasten.
3. Der Wert der Immobilien wird von verschiedenen Faktoren bestimmt, wie
 - a) einem für die gegenwärtige und für alternative Nutzung jetzt und langfristig geeigneten Standort;
 - b) dem Alter und Zustand der Immobilie bei Erwerb (Stichwort Reparaturstau);
 - c) allgemeinen Umfeldaten, wie z. B. Bevölkerungsdichte im unmittelbaren Einzugsgebiet, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung, Infrastruktur.
4. Strategische Einzelhandelsimmobilien von hoher regionaler Bedeutung und mit guten Mietern ermöglichen Werterhalt und Chancen auf Wertehöhung.
5. Die Erwerbskosten der Beteiligungsgesellschaft, die Aufschläge und daraus folgend der Abgabepreis, beeinflussen in hohem Maße die Rendite. Aufschläge sollten in der Regel 2 Jahresmieten nicht erheblich überschreiten.

6. Der Anleger bei einem Fonds mit gewerblichem Immobilienbesitz genießt in besonderer Weise Inflationsschutz:

stehenden Personen oder Firmen zu Kosten, die über dem Marktpreis liegen.



Die Jahresmieten verändern sich entweder durch Marktanpassung oder durch vereinbarte, sich regelmäßig erhöhende sog. Staffelmieten oder aber durch die Anknüpfung an Verbraucherpreisindices.

Dadurch wird der Wert derartiger Immobilien, der regelmäßig als Vielfaches der Jahresmiete ausgedrückt wird, wesentlich bestimmt.

7. Die Veräußerung der Immobilie erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die steuerfreie Realisierung des Veräußerungsgewinns nach Ablauf der Spekulationsfrist (derzeit 10 Jahre). Projizierte Veräußerungserlöse müssen auf realistischer Grundlage ermittelt werden. Fair erscheint eine Projektion auf der Basis des Vielfachen, zu dem die Fondsgesellschaft selbst erworben hat, vorausgesetzt, die Festlegung des Ankaufspreises wird nicht durch marktfremde Faktoren beeinflusst, wie z. B. bei Erwerb von nahe-

8. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds sind grundsätzlich jederzeit übertragbar, es besteht aber ein eingeschränkter Markt, so dass in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muss. Inzwischen haben sich Handelsplattformen für den Verkauf derartiger Anteile gebildet.

9. Jede intensiv genutzte Immobilie führt zu Verschleiß und Reparaturaufwand. Eine ausreichende Berücksichtigung solcher Risiken gewährleistet, dass projizierte Ausschüttungen eingehalten werden.

10. Projizierte Mieterhöhungen müssen von realistischen Voraussetzungen ausgehen. Auf die Auswirkungen von Änderungen des Zinssatzes aufgenommener Fremdmittel ist ebenso hinzuweisen wie auf die Folgen von Wechselkursänderungen bei Kreditaufnahme in einer Fremdwährung.

ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2008

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital in Mio. €	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme	Nutzfläche m ²	Anmerkung ⁴⁾
1	Verwaltungs- und Lagergebäude	München	4,5	0,6	1981	4.925	verkauft
2	Büro-, Lager- und Betriebsgebäude	Ulm	8,7	1,6	1982	9.646	verkauft
3	Betriebs- und Bürogebäude	Herne	5,5	0,9	1983	10.905	verkauft
4	Zentrallager	Wilhelms- haven	11,2	2,2	1983	17.248	verkauft
5	Baumarkt	Gifhorn	1,9	0,3	1984	2.450	verkauft
6	Baumarkt	Nürnberg	3,1	0,5	1984	2.600	verkauft
7	Fachmarkt- zentrum ¹⁾	Langweid	4,0	3,7	1984	5.360	verkauft
8	Baumarkt	Bocholt	3,1	0,5	1984	3.676	verkauft
9	Baumarkt	Augsburg	2,3	0,4	1984	4.027	verkauft
10	Baumarkt	Gersthofen	4,0	0,7	1984	3.800	
11	Baumarkt	Bensheim	2,4	2,2	1984	2.766	verkauft
12	Zentrallager	Trossingen	15,4	2,9	1985	17.800	verkauft
13	Supermarkt ¹⁾	München	2,3	2,2	1987	924	verkauft
14	SB-Warenhaus	Homburg/Saar	19,2	3,6	1986	13.258	verkauft
15	SB-Warenhaus	Höchberg	9,0	4,3	1987	9.916	verkauft
16	Geschäftshaus	Köln	8,5	4,4	1988	5.114	
17	Bürohäuser	München	8,7	4,2	1987	5.726	
18	Fachmarktzentrum	Heidenheim	27,5	13,2	1989	25.962	
19	Bürohaus	Nürnberg	3,6	2,0	1990	2.294	
20	Bürohaus	Düsseldorf	16,7	10,0	1991	6.103	
²⁾	Nahversorgungs- zentrum ¹⁾	Biederitz	3,0	1,5	1992/1993	2.085	
21	Fachmarktzentrum	Köthen	18,7	10,3	1993	12.185	verkauft
22	Fachmarktzentrum	Stendal	37,5	20,3	1994	24.795	verkauft
23	Fachmarktzentrum	Plauen	47,7	27,7	1995	29.331	verkauft
24	Nahversorgungs- zentrum	Quedlinburg	8,0	4,6	1996	3.870	
25	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	
26	Einkaufszentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	
27	Fachmarktzentrum Verbrauchermarkt	Zittau Görlitz	31,2	17,7	1996 1998	18.458	
28	Fachmarktzentrum	Offenbach	85,1	34,1	1999	33.485	
29	Fachmarktzentrum	Dachau	72,6	40,0	2001	29.307	
30	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
31	Fachmarktzentrum Fachmarktzentrum	Brühl Euskirchen	58,8	27,4	2006 2005/2006	28.678	
32	Fachmarktzentrum	Weiterstadt	20,3	9,2	2007/2008	14.710 ³⁾	
Summen:			626,3	297,1		388.499	

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

²⁾ Privatplatzierung

³⁾ Inklusive 4.400 m² verpachteter Grundstücksflächen

⁴⁾ Bezüglich der Ergebnisse siehe Abschnitt „ILG – Kompetenz bei Handelsflächen“



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



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach



ILG Fonds Nr. 29, InCenter Dachau



ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl

Presse über ILG

„Bedeutender Fondsanbieter“

Capital

„Auf Einzelhandelsobjekte
spezialisierte ILG“

Handelsblatt

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

Euro am Sonntag

„Kompetenter Initiator“

G.U.B.

„Urteil der Jury: Gutes Händchen“

Immobilienwirtschaft

„Münchner Fonds bringt Anlegern
attraktive Renditen“

Die Welt

„Elite“

Börse Online

„Weil die ILG ein Höchstmaß an
Transparenz zugrunde legt.“

kapital-markt intern

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

Fondsprofessionell.de

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

Finanztest

„Die ILG präsentiert sich mit der aus-
sagekräftigen Leistungsbilanz als er-
fahrener Initiator, der fairen Umgang
mit seinen Anlegern pflegt. Die Ergeb-
nisse können insgesamt überzeugen.“

Stefan Loipfnger / fondstelegramm.de

Das Angebot im Überblick



Luftbild des Fachmarktzentums Weiterstadt. Das Grundstück ist umrandet. Die Altbausubstanz links wird entfernt (Beginn der Abrissarbeiten am 02.04.2008). Dort entsteht der Kölle-Zoo-Erlebnismarkt. Im Vordergrund die vierspurige B 42

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

Das Beteiligungsangebot

Das Beteiligungsangebot ist eine Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Fonds KG). Hiermit sind Stimmrechte sowie die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen, Kontrollrechte, Übertragungsrechte, Informationsrechte und Haftung nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages verbunden (vgl. Abschnitte „Rechtliche Grundlagen“ und „Gesellschaftsvertrag“).

Die Fonds KG ist mit rund 93% an der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG (Anlageobjekt; im folgenden als Objekt KG bezeichnet) beteiligt. Die Objekt KG ist Eigentümerin eines Grundstücks in Weiterstadt (Hessen). Hierauf befindet sich bereits ein Bekleidungsfachmarkt. Ein Zoofachmarkt wird plangemäß noch im Verlaufe des Jahres 2008 gebaut. Zwei Grundstücksteilflächen wurden verpachtet, auf denen vom jeweiligen Pächter eine Tankstelle und eine Autowaschstraße errichtet werden. Im Folgenden wird der Begriff „Mietverträge“ auch für „Pachtverträge“ verwendet.

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

Strategische Handelsimmobilien

Strategische Handelsimmobilien weisen typischerweise ab ca. 10.000 m² Verkaufsfläche auf und/oder sind integraler Bestandteil einer großen Agglomeration von Handelsimmobilien (z. B. in einem Gewerbegebiet). In der Regel handelt es sich um Immobilien mit besonderem Baurecht. Strategische Handelsimmobilien werden sehr selten genehmigt.

Zielgruppe

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die sich mit einem Teil ihres Vermögens langfristig mittelbar an Einzelhandelsimmobilien mit attraktiven prognostizierten Ausschüttungen beteiligen möchten. Der Gesellschaftsvertrag sieht eine erstmalige Kündigungsmöglichkeit der Beteiligung zum 31.12.2022 vor.

Der prognostizierte Erfolg dieser unternehmerischen Beteiligung bezieht sich ausschließlich auf Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Interessenten, denen die notwendigen Fachkenntnisse über eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds fehlen, sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschalt-

ung von Fachberatern (z. B. Rechts- oder Steuerberater) aufklären zu lassen. Es wird insbesondere auf die Ausführungen im Abschnitt „Die Risiken“ verwiesen.

Fachmarktzentrum Weiterstadt

Die Stadt Weiterstadt mit ihren über 24.000 Einwohnern liegt in 20-minütiger Fahrtzeit zum Finanzzentrum Frankfurt und zum Rhein-Main-Flughafen, dem wichtigsten kontinentaleuropäischen Drehkreuz im internationalen Flugverkehr. Bedeutende wirtschaftliche Impulse der Stadt ergeben sich aus der Lage im Agglomerationsraum Wiesbaden, Frankfurt und Darmstadt. Als Standortvorteil ist die Lage von Weiterstadt zwischen der Bundesautobahn (BAB) 5 und der BAB 67 und der daraus resultierenden sehr guten Individualverkehrs-erreichbarkeit (PKW) zu werten.

Die Stadt verzeichnet in den letzten 10 Jahren ein geringes, jedoch stetiges Bevölkerungswachstum. Die Arbeitslosenquote des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegt mit 5,9% unter dem Landeswert (6,4%) und sehr deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (8,1%). Die Kaufkraft beträgt in Weiterstadt 112,7 Punkte und somit 12,7% über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Die überaus hohe Zentralitätskennziffer von 275 Punkten resultiert aus dem vergleichsweise hohen Einzelhandelsflächenbestand bei eher geringer Einwohner-

zahl. Das Fachmarktzentrum befindet sich in bester verkehrsorientierter Lage des Gewerbegebietes Weiterstadt an der B 42.

Das Gewerbegebiet Weiterstadt ist dank seiner Lage direkt an der BAB 5 und seiner Vielzahl von Handelsbetrieben (z. B. Media Markt, Toys'R'Us, Adler, ProMarkt, Segmüller, Skonto-Möbel, Metro usw.) in der Region sehr bekannt. Zudem wird der Bekanntheitsgrad durch das im Bau befindliche Shoppingcenter „Loop 5“ mit ca. 56.000 m² Mietfläche weiter steigen und künftig für zusätzliche Kunden bzw. Besucherfrequenzen sorgen. Aufgrund der sehr hohen Lagequalität des Fachmarktzentums wird damit gerechnet, dass es maßgeblich von dieser erwarteten Frequenzerhöhung profitieren wird, auch unter Berücksichtigung der erhöhten Konkurrenzsituation durch das „Loop 5“.

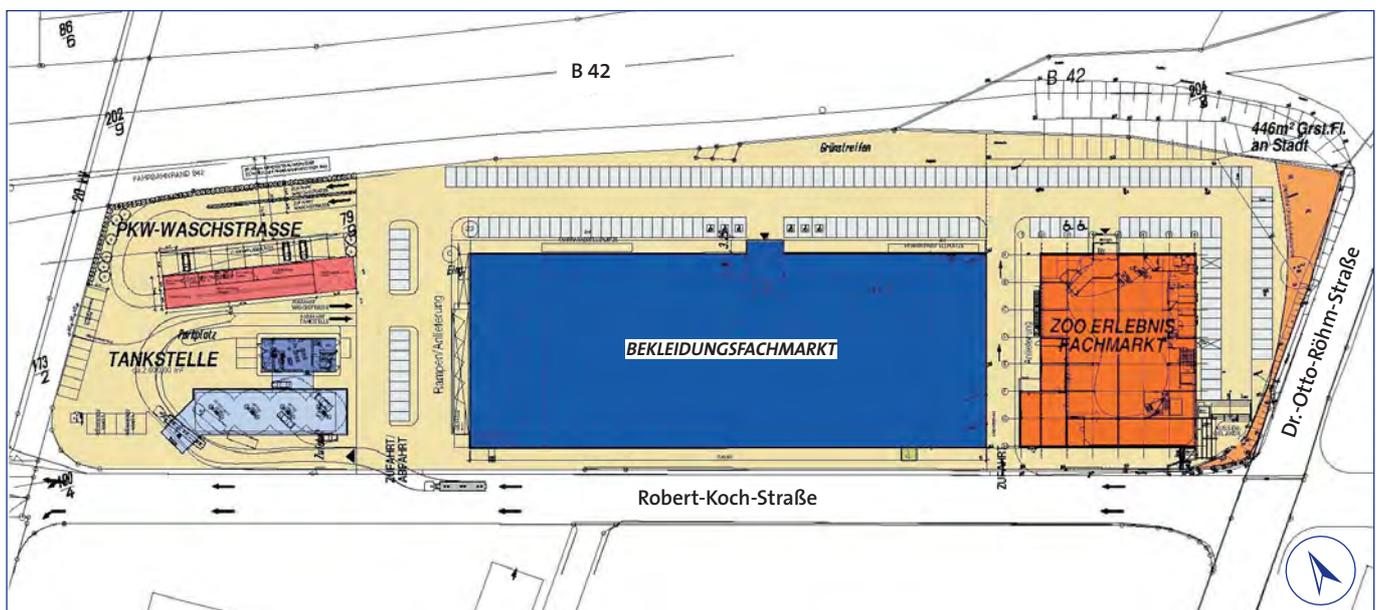
Das Grundstück mit einer Fläche von 23.091 m² ist mit einem Bekleidungsfachmarkt bebaut, dessen Nutzfläche rund 7.400 m² beträgt und von der Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG, Euskirchen, bis zum 31.03.2028 (20,5 Jahre) fest angemietet wurde. Ley hat das Mietobjekt, bei dem es sich um eine Bestandsimmobilie (Baujahr 1968) handelt, nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und mieterspezifischen Einbauten von insgesamt über € 5,0 Mio. am 04.10.2007 eröffnet. Der Bekleidungsfachmarkt wird unter dem Namen LEY'S betrieben.



© Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.de – Lizenz-Nr. 03-08-30

Daneben wird nach Abbruch der derzeit noch aufstehenden Altbausubstanz ein weiterer Fachmarkt errichtet. Der Bauantrag wurde im Januar 2008 eingereicht. Baurecht über eine positiv beschiedene

Bauvoranfrage besteht bereits. Mit der Fertigstellung des Gebäudes mit einer Mietfläche von rund 2.900 m² wird Ende 2008 gerechnet. In diesem Gebäude wird Kölle-Zoo mit einer Mietvertragslaufzeit



Planentwurf des Fachmarktzentums Weiterstadt. Der Bekleidungsfachmarkt besteht bereits. Der Kölle-Zoo-Erlebnissfachmarkt, die Waschstraße und die Tankstelle werden noch errichtet

Das Angebot im Überblick



Gewerbegebiet Weiterstadt-Nord und -Süd, das durch die am Fachmarktzentrum (umrandet) vorbeiführende B 42 geteilt wird. Links oben die BAB 5 mit der Anschlussstelle Weiterstadt

von 15 Jahren einen großen Zoo-Erlebnis-Fachmarkt mit integrierter Tierarztpraxis betreiben.

Die Nutzung des Grundstücks wird komplettiert durch den Neubau einer Tankstelle und einer Autowaschstraße. Hierfür verpachtet die Objekt KG Grundstücksteilflächen von ca. 2.600 m² an Shell Deutschland Oil GmbH (Tankstelle) und ca. 1.800 m² an Eurowasch Timo Wolfsturm (Autowaschstraße).

Die Investitionen zur Errichtung der beiden Anlagen werden vom jeweiligen Pächter durchgeführt und getragen. Die Bauanträge wurden bereits gestellt. Die Baugenehmigung für die Waschstraße liegt vor, für die Tankstelle wird aufgrund positiv beschiedener Bauvoranfrage von einer zeitnahen Genehmigung des Antrages ausgegangen. Die Pachtverträge haben Laufzeiten bis zum 30.11.2022 (Eurowasch) bzw. 31.12.2022 (Shell).

Kaufpreis/ Verkehrswertgutachten

Die von der Fonds KG erworbene ca. 93%ige Beteiligung an der Objekt KG basiert auf einem Ertragswert von € 17.559.100 (14,125-fache der Jahresmiete von € 1.243.122).

Das von der finanzierenden Bank eingeholte Wertgutachten vom 12.12.2007 beziffert den Verkehrs-/Marktwert des Fachmarktzentrum Weiterstadt auf € 17.700.000.

Investition und Finanzierung

Die Fremdmittel wurden ausschließlich in Euro und mit einer Zinsfestschreibung von 15 Jahren aufgenommen. Über die 15-jährige Prognoseperiode werden rund 19,7% der aufgenommenen Darlehen getilgt. Bis zur Einwerbung des Gesellschaftskapitals wurde eine Zwischenfinanzierung aufgenommen (vgl. Abschnitt „Finanzierung“).

Ausschüttungen

Ab dem Monat, der auf den Zeitpunkt der Einzahlung der Kommanditeinlage folgt, wird im Jahr des Beitritts eine anteilige Ausschüttung von 6,2% p. a. geleistet.

Die Ausschüttung gelangt monatlich zur Auszahlung und erhöht sich gemäß Prognose von 6,2% p. a. im Jahr 2008 auf 7,0% p. a. im Jahr 2022.

Beteiligungshöhe

Die Mindestbeteiligung (Mindesterwerbspreis) beträgt € 10.000 zuzüglich 5% Agio. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch € 5.000 teilbar sein.

Das Gesellschaftskapital beträgt maximal € 9.247.000, so dass höchstens 924 Anteile ausgegeben werden (vgl. Abschnitt „Angaben zum Emittenten“). Für den Fall, dass keine Vollplatzierung bis zum 30.06.2009

Finanz- und Investitionsplan (Fonds KG und Objekt KG)

	Fonds KG	Objekt KG	Gesamt	
	T€	T€	T€	%
Investition				
Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten	7.617	9.895	17.512	86,1
Fondsabhängige Kosten				
Vergütungen	1.952	20	1.972	9,7
Nebenkosten der Vermögensanlage	120	516	636	3,1
Liquiditätsreserve	20	200	220	1,1
Gesamtaufwand	9.709	10.631	20.340	100,0
Finanzierung				
Eigenkapital	9.247	661	9.908	48,7
Abwicklungsgebühr/Agio	462	0	462	2,3
Fremdkapital	0	9.970	9.970	49,0
Gesamtfinanzierung	9.709	10.631	20.340	100,0

Aufschlüsselung der Kostengruppen und Hinweise vgl. S. 57 und S. 98



Stadtplanauszug Weiterstadt mit gesamtem Gewerbegebiet. Der Standort des Fachmarktzentrum ist mit einem Pfeil gekennzeichnet © Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.de – Lizenz-Nr. 03-08-30

Der geschäftsführende Gesellschafter des Prospektherausgebers ist mit einem Betrag von € 60.000 beteiligt, so dass sich zusammen mit dem Kapital des Gründungskommanditisten der Objekt KG von € 1.000 ein Eigenkapital von € 9.908.000 ergibt.

Prospektherausgeber

Der Prospektherausgeber ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH (ILG) gewährleistet eine problemlose Verwaltung und Abwicklung. Sie erhält hierfür eine Vergütung von insgesamt 3 % der Jahresnettomiete. Die ILG hat in ihrer 28-jährigen Geschichte Gesamtinvestitionen von knapp € 606 Mio. mit ca. € 288 Mio. Eigenkapital realisiert. Alle Fonds-Immobilien (überwiegend Handelsimmobilien) werden auch von der ILG verwaltet.

erfolgt ist, wird nicht platziertes Gesellschaftskapital vom Anbieter übernommen.

Hinsichtlich der Hinweise zur Zeichnung (Zeichnungs- und Zahlstellen, Einzahlungskonto, weitere Kosten) wird auf den Abschnitt „Abwicklungshinweise“ verwiesen.

Steuerliche Ergebnisse

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

Einem negativen steuerlichen Ergebnis von rund 3,5%, bezogen auf den Zeichnungsbetrag im Beitrittsjahr, stehen positive steuerliche Ergebnisse gegenüber, die sich bis zum Ende des Jahres 2022 auf 41,9% summieren und demzufolge einen Totalüberschuss von 38,4% bei prognosegemäßem Verlauf erwarten lassen. Der Totalüberschuss tritt bei prognosegemäßem Verlauf bereits im Jahr 2010 ein.

Gründungsgesellschafter der Objekt KG

Eine den Hauptgesellschaftern des Mieters Ley gehörende Gesellschaft (L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG) bleibt mit einer Kommanditeinlage von € 600.000 dem Fachmarktzentrum in Weiterstadt langfristig verbunden.

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

unterstellter Kapitaleinzahlungstermin 30.06.08				persönlicher Steuersatz: 45% zuzügl. SolZ von 5,5% bis 2012	
	Kapital-einzahlung (-) Ausschüt-tungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer-zahlung (-) Steuer-erstattung (+)	Liquidität Zufluss (+) Abfluss (-)	in % des effektiven Kapital-einsatzes
Jahr	€	€	€	€	%
2008	-105.000	-3.490	1.657	-103.343	
2008	3.100	0	0	3.100	
2008	-101.900	-3.490	1.657	-100.243	-100,00 %
2009	6.200	2.157	-1.024	5.176	5,16 %
2010	6.200	3.188	-1.514	4.686	4,67 %
2011	6.200	3.242	-1.539	4.661	4,65 %
2012	6.200	3.530	-1.676	4.524	4,51 %
2013	6.250	2.474	-1.113	5.137	5,12 %
2014	6.250	2.515	-1.132	5.118	5,11 %
2015	6.250	2.600	-1.170	5.080	5,07 %
2016	6.300	2.823	-1.270	5.030	5,02 %
2017	6.300	3.274	-1.473	4.827	4,82 %
2018	3.000	399	-180	2.820	2,81 %
2019	6.300	3.528	-1.588	4.712	4,70 %
2020	6.400	3.692	-1.662	4.738	4,73 %
2021	6.500	3.933	-1.770	4.730	4,72 %
2022	7.000	4.574	-2.058	4.942	4,93 %
2009 - 2022	85.350	41.928	-19.167	66.183	66,02 %
2008 - 2022	-16.550	38.437	-17.510	-34.060	-33,98 %
unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2022	136.386	0	0	136.386	136,06 %
Vermögenszuwachs insgesamt	119.836		-17.510	102.325	102,08 %

Hinweis:

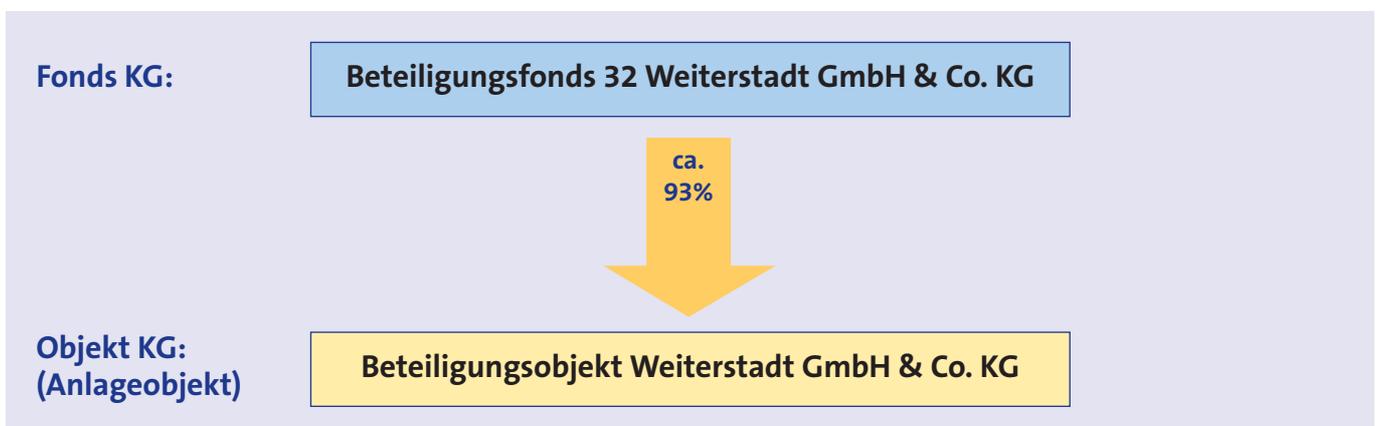
Auf die erweiterte Tabelle mit den zugehörigen Erläuterungen im Abschnitt „Prognoserechnungen“ wird verwiesen.

Beteiligungsstruktur

Die Anleger beteiligen sich an der Fonds KG. Sie wurde am 29.11.2007 gegründet. Gesellschafter sind:

Fonds KG Gesellschafter	Art der Beteiligung	Kapitalanteil €
SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Komplementär	0
Herr Uwe Hauch	Kommanditist	1.000
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Kommanditist	1.000
Gesamtbetrag des Gründungsgesellschaftskapitals		2.000
Neukommanditisten	Kommanditist	9.245.000
Gesellschaftskapital		9.247.000

Die Fonds KG wird Neukommanditisten aufnehmen, bis die Summe der Kapitalanteile dieser Gesellschafter € 9.245.000 erreicht hat. Zweck der Fonds KG ist die kapitalmäßige Beteiligung an der Objekt KG.



Die Objekt KG wurde am 11.07.2007 gegründet. Gesellschafter sind:

Objekt KG Gesellschafter	Art der Beteiligung	Kapitalanteil		davon Kapitalkonto I	
		€	%	€	%
TAL Grundstücksverwaltungs- gesellschaft mbH	Komplementär	0	0,00	0	0,00
L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG ¹	Kommanditist	600.000	14,63	240.000	6,48
Herr Uwe Hauch	Kommanditist	60.000	1,46	24.000	0,65
TAM Grundstücksverwaltungs- gesellschaft mbH	Kommanditist	1.000	0,03	400	0,01
Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Fonds KG)	Kommanditist	3.439.000	83,88	3.439.000	92,86
Gesellschaftskapital		4.100.000	100,00	3.703.400	100,00

¹ Gründungsgesellschafter

Das Kommanditkapital wird auf den Kapitalkonten I und II verbucht. Maßgebend für das Stimmrecht, die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen sowie an den Ausschüttungen ist die Beteiligung am Kapitalkonto I.

Das Gesellschaftskapital der Fonds KG wird wie folgt verwandt:

Einzahlung Kommanditkapital bei der Objekt KG	€ 3.439.000
Zahlung Kaufpreis für Gesellschaftsanteile der Gründungsgesellschafter	4.158.320
Zahlung Erwerbsnebenkosten und fondsabhängige Kosten	1.629.680
Anfängliche Liquiditätsreserve	20.000
Summe	9.247.000

Sicherheit durch:

✓ Strategische Handelsimmobilie

Große Fachmarktzentren werden sehr selten genehmigt und sind privilegiert durch die Baunutzungsverordnung.

✓ Strategische Lage

Das Objekt liegt an der Haupteinfahrtsstraße in das Gewerbegebiet Weiterstadt, womit beste Erreichbarkeit und hohe Frequenz gesichert sind.

✓ Solider Standort

Überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft und dauerhaft wachsende Bevölkerung in einem wirtschaftlich guten Umfeld (Rhein-Main-Neckar-Gebiet).

✓ Langfristige Vollvermietung

Die nach Miethöhe gewichtete Mietvertragslaufzeit beträgt über 18 Jahre.

✓ Sichere Finanzierung

Kein Währungsrisiko, da Fremdfinanzierung ausschließlich in Euro aufgenommen wurde. Kein Zinsänderungsrisiko, da Zinsen über den Prognosezeitraum gesichert sind.

✓ Inflationsschutz

Die Mietverträge sind indexiert.

✓ Fairer Kaufpreis

Das Verkehrswertgutachten bestätigt den bezahlten Kaufpreis.

✓ Angemessene Rücklagen für Instandhaltung

Die Prognoserechnung sieht einen Betrag von ca. 600.000 Euro für Instandhaltung über die 15jährige Prognoseperiode vor.

✓ Beschränkte persönliche Haftung

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

✓ Erfahrener Initiator

Das Emissionshaus ILG ist seit mehr als 28 Jahren Initiator von geschlossenen Immobilienfonds. Die ILG ist spezialisiert auf große strategische Handelsimmobilien.

Die Risiken

Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds stellt grundsätzlich eine langfristige unternehmerische Beteiligung dar, mit der auch Risiken verbunden sind. Die nachfolgende Darstellung umfasst alle zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe aus Sicht des Anbieters erkennbaren und von diesem als wesentlich erachteten tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Beteiligung.

Der Anbieter weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass sich derzeit noch nicht bekannte Umstände negativ auf die Beteiligung auswirken können. Bei einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko, seine geleistete Einlage vollständig zu verlieren. Unter bestimmten Umständen wäre zudem denkbar, dass der Anleger durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung überhaupt Rückflüsse an den Anleger erfolgen.

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

Interessierten Anlegern wird deshalb geraten, die nachfolgend erläuterten Risiken zu bewerten und gegebenenfalls eine fachkundige Beratung einzuholen.

1. Prognosegefährdende Risiken

Prognosegefährdende Risiken sind Risiken, die gegenüber der Prognose zu verminderten Ergebnissen, insbesondere zu geringeren Ausschüttungen an den Anleger führen können. Die in diesem Prospekt wiedergegebenen Prognoserechnungen beruhen zum Teil auf getroffenen Annahmen (z. B. Zinssätze für Geldanlagen, Mietvertragskonditionen bei Anschlussvermietungen, kalkuliertes Mietausfallwagnis, Reparatur- und Revitalisierungsaufwendungen). Die getroffenen Annahmen können sich als unzutreffend oder zu optimistisch erweisen.

1.1 Finanz- und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan des Beteiligungsangebotes basiert in der Mittelverwendung weitestgehend auf abgeschlossenen Verträgen, die den Umfang der Aufwendungen endgültig beziffern. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es z. B. durch Ausfall

von Vertragspartnern zu Verzögerungen in der Abwicklung, insbesondere bei der Fertigstellung des noch zu errichtenden Zoofachmarkts oder auch bei den Investitionen der Grundstückspächter kommen kann. Hierdurch kann es zu Kostenüberschreitungen oder unvorhergesehenen Kosten kommen, die das Investitionsvolumen erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass ein in den Miet- und Pachtverträgen bestehendes außerordentliches Kündigungsrecht vom Mieter bzw. den Grundstückspächtern in Anspruch genommen wird, wenn bestimmte Fertigstellungs- oder Baugenehmigungsbescheidtermine nicht eingehalten werden können und es nicht gelänge, adäquate Ersatzmieter zu finden. Zwar entfielen in einem solchen Fall die anteilige Zahlung der hierfür vorgesehene Kaufpreisrate. Trotzdem wären hiermit negative wirtschaftliche Folgen verbunden, die dadurch entstünden, dass anteilige Kreditmittel, die bereits für 15 Jahre fest vereinbart wurden, vorzeitig zurückgeführt werden müssten. Abhängig von der in der Zwischenzeit eingetretenen Zinssatzentwicklung wäre eine Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank zu zahlen. Auch die aufgewendeten Eigenkapitalbeschaffungskosten auf den Anteil der zurückzuzahlenden Gesellschaftseinlagen, die zur Refinanzierung der dann entfallenden Kaufpreisanteile vorgesehen waren, wären verloren.

Ebenso kann es zu Investitionskostenerhöhungen kommen, wenn höhere Zwischenfinanzierungszinsen als kalkuliert anfallen sollten oder aber die Zinsausgleichsregelung nicht den Umfang erreicht, wie durch unterstellte Bauratenzahlungen bei dem Zoofachmarkt ermittelt. Kostenerhöhungen müssen aus der Liquiditätsreserve bezahlt und – sofern diese nicht ausreichen sollte – entweder durch Aufnahme von weiteren Fremdmitteln, gegebenenfalls zu ungünstigeren Konditionen, oder durch Erhöhung des Gesellschaftskapitals, wodurch weitere Eigenkapitalbeschaffungskosten entstehen, abgedeckt werden.

Derartige Einflüsse auf den Investitionsplan wirken sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg, insbesondere die Ausschüttungen aus.

1.2 Altlasten

Auf dem Grundstück könnten sich trotz entsprechender Zusicherungen der verkaufenden Altgesellschafter der Objekt KG und der Nachweise durchgeführter Maß-

nahmen unter Umständen Risiken aus Altlasten, wie z. B. Boden- oder Grundwasserunreinigungen, ergeben. Diese können dann zu Altlastenentsorgungskosten und damit zu einer Inanspruchnahme der Eigentümergesellschaft (wodurch mittelbar auch die Fonds KG betroffen wäre) führen, insbesondere wenn bestehende Gewährleistungsfristen abgelaufen sind oder diese wegen eines möglichen Ausfalls der Vertragspartner nicht mehr durchgesetzt werden können. Entstehen die Kosten würden dann die Prognoserechnung belasten.

1.3 Vermietung und Anschlussvermietung

Die vorhandenen vier Mietverträge haben lange Laufzeiten. In der dargestellten Prognoseperiode von rund 15 Jahren bis zum 31.12.2022 laufen lediglich die Grundstückspachtverträge zum 30.11.2022 (Autowaschstraße) und 31.12.2022 (Tankstelle) aus. Der Mietvertrag mit Kölle-Zoo hat abhängig vom Übergabetermin des Objektes mindestens eine Laufzeit bis zum 31.03.2024. Der Vertrag mit Ley läuft bis zum 31.03.2028. Wenn die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllen, ergeben sich hieraus keine negativen Einflüsse auf die Einnahmen der Prognoseperiode. Wenn allerdings bei Neu- oder Anschlussvermietungen nicht die Mieten erreicht werden, die bei Auslaufen der Altverträge vereinnahmt wurden, beeinflusst dieses negativ die Höhe eines unterstellten Veräußerungserlöses zum Ende der Prognoseperiode und somit den wirtschaftlichen Erfolg des Investments.

Obwohl in der Prognoserechnung ein jährliches Mietausfallrisiko mit 2 % aus den gesamten Mieterlösen berücksichtigt wurde, kann dieses eventuell nicht ausreichen, einen längeren Ausfall eines oder mehrerer Mieter zu kompensieren. Insofern ist es notwendig, eine zeitnahe Neuvermietung zu identischen Bedingungen sicherzustellen, ansonsten hätte dies Einfluss auf die Mieteinnahmen. Geringere Mieteinnahmen müssten dann durch Ausschüttungskürzungen ausgeglichen werden.

Bei der Vermietung besteht generell das Risiko, dass einzelne mietvertragliche Regelungen nicht wirksam oder einzelne Ansprüche nicht durchsetzbar sind. Es besteht dabei insbesondere die Möglichkeit, dass etwaige Mietanpassungen aufgrund vereinbarter Wertsicherungsklauseln bzw. Staffelmieten oder die Umlage von Nebenkosten rechtlich oder wirtschaftlich

nicht durchgesetzt werden können. Auch kann im Zeitablauf nicht ausgeschlossen werden, dass auf Seiten der Mieter eine unterschiedliche Rechtsauffassung zu den Ansprüchen und Pflichten aus den Mietverhältnissen mit dem Risiko etwaiger Mietstreitigkeiten, Mietminderungen oder Kündigungen besteht.

1.4 Fertigstellung

Die plangemäße Fertigstellung des noch zu errichtenden Zoo-Fachmarkts kann trotz eindeutiger vertraglicher Regelungen unter Umständen nicht oder nicht rechtzeitig sichergestellt werden. Verzögerungen führen dazu, dass Mieten nicht ab dem Zeitpunkt vereinnahmt werden können, wie sie kalkuliert wurden. Zwar wurde mit den Verkäufern eine Zinsausgleichsregelung vereinbart. Aufgrund der Besonderheit dieser vertraglichen Passage wird hiermit allerdings nur ein Anteil von ca. 70 % eines eventuell auftretenden Mietausfalls aus einer späteren Fertigstellung des Zoo-Fachmarkts abgedeckt. Der restliche Mietanteil wird durch niedrigere Guthabenzinsen aus einem dann noch nicht fälligen Kaufpreisanteil von rund € 1,1 Mio. nur teilkompensiert.

Es besteht weiter das Risiko des Ausfalls des zu beauftragenden Generalunternehmers. Hierdurch können Mehrkosten entstehen, die bei der Abrechnung des anteiligen Kaufpreises für den Zoo-Fachmarkt in Abzug gebracht werden können. Sollten trotzdem die tatsächlichen Fertigstellungskosten des Zoo-Fachmarkts höher ausfallen als der vorgesehene Kaufpreisanteil hierfür, ist der Differenzbetrag zu bezahlen, was allerdings Rückzahlungsansprüche in entsprechender Höhe gegenüber den Verkäufern aus vorangegangenen anteiligen Kaufpreiszahlungen begründet. Nur wenn diese nicht durchgesetzt werden könnten, müssten etwaige hieraus entstehende Mehrkosten letztendlich von der Fonds KG getragen werden. Dies könnte Ausschüttungskürzungen zur Folge haben.

1.5 Baumängel

Das Bestandsgebäude, in dem sich der Bekleidungsfachmarkt Ley befindet, stammt aus dem Jahr 1968. Das Gebäude wurde als SB-Warenhaus genutzt. Es wurde im Jahr 2007 umfangreich modernisiert und zum Teil durch die Umnutzung bedingt auch erheblich umgebaut. Alle in diesem Zusammenhang beauftragten durchgeführten und/oder vom Mieter beanspruchten Leistungen wurden oder werden noch ordnungsgemäß durchgeführt.

Übliche Gewährleistungsansprüche mit den entsprechenden Absicherungen bestehen. Festgestellte Mängel werden zu Lasten der Verkäufer bzw. der beauftragten Unternehmen beseitigt.

Trotz der vertraglichen Absicherung können sowohl bei dem sanierten Bekleidungsfachmarkt wie auch bei dem zu errichtenden Zoo-Fachmarkt Baumängel vorhanden sein oder entstehen, für die eventuell keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfungen und durch die sorgfältige Auswahl der Vertragspartner nicht gänzlich auszuschließen.

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

1.6 Instandhaltung / Großreparaturen

Die Prognoserechnung sieht für die Instandhaltung der Immobilie zusätzlich zu den umlagefähigen jährlichen Beträgen von anfänglich bis zu T€ 51 (bei Ley 5 % der Jahresmiete = ca. T€ 41 p. a., bei Kölle-Zoo max. T€ 10 p. a.) auch Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen vor, die vom Eigentümer aufzubringen sind. Diese summieren sich für die beiden Fachmärkte über den Prognosezeitraum auf T€ 295. Darüber hinaus wurden Aufwendungen für Großreparaturen in einer Gesamthöhe von T€ 300 berücksichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die von der Gesellschaft zu tragenden Aufwendungen höher sind als die kalkulierten. Ausschüttungskürzungen wären dann die Folge.

1.7 Kostenentwicklung

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

1.8 Zinseinnahmen

Die jährliche Verzinsung aus der Anlage

unterjähriger liquider Mittel wurde in der Prognoserechnung mit unterschiedlichen Zinsen angenommen. Die tatsächlich erzielbaren Zinseinnahmen können auch geringer ausfallen. Weiterhin unterstellt die Prognoserechnung, dass Teile der Liquiditätsreserve längerfristig und daher im höher verzinslichen Bereich (4,00 % p. a.) angelegt werden. Ob zu den Zeitpunkten, an denen jeweils die Anlagen getätigt werden, dann die unterstellten Zinssätze erzielt werden, hängt von der Kapitalmarktentwicklung ab. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die kalkulierten Zinssätze nicht erreicht werden, mit der Folge, dass die vorgesehenen Zinseinnahmen nicht in dieser Höhe erwirtschaftet werden.

1.9 Inflation

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

1.10 Verwaltung

Die Qualität der Betreuung des Fachmarktzentums, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen und somit die Erreichung der prognostizierten Ergebnisse, hängt wesentlich von der Qualifikation und dem Engagement des Managements des mit der Verwaltung der Objekte betrauten Unternehmens ab. Die ILG hat eine 28-jährige Erfahrung in der Verwaltung derartiger Immobilien. Sie verfügt über entsprechendes Know-how und Personal. Es besteht dennoch die Möglichkeit, dass die ILG während der Vertragslaufzeit insolvent wird und deshalb den Verwaltungsvertrag nicht mehr erfüllen kann oder qualifiziertes Personal verliert. Beides hätte negative Auswirkungen auf die Verwaltungsleistung, wenn kein gleichwertiger Ersatz beschafft werden kann.

Auch Fehlentscheidungen wie z. B. aufgrund unvollständiger Information können nicht ausgeschlossen werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unterschiedliche Interessenlagen auftreten.

1.11 Steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebotes beruht auf der gegenwärtigen Rechtslage oder Interpretation geplanter Änderungen. Die Berechnung des Erfolges der Beteiligung wurde auf der Grundlage der geltenden Steuergesetze durchgeführt. Es kann nicht ausgeschlos-

Die Risiken

sen werden, dass die derzeit geltenden Steuergesetze und -richtlinien, Verwaltungserlasse und Finanzrechtsprechung sich während der Beteiligungsdauer verändern.

Negative Auswirkungen auf den Erfolg der Beteiligung können auch dadurch entstehen, dass die Finanzverwaltung zu der dem Beteiligungsangebot zugrundeliegenden Konzeption eine andere Auffassung vertritt (z.B. Änderung der Abschreibung, steuerliche Behandlung der Ausschüttungen/Entnahmen, Dienstleistungshonorare, Ergebnisverteilung u.ä.). Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Behandlung erfolgt üblicherweise im Rahmen von Betriebsprüfungen bei der Objekt KG und der Fonds KG. Weichen diese Feststellungen von den prognostizierten Annahmen ab, kann sich dies unmittelbar auf die Höhe der steuerlichen Ergebnisse und damit auf die Höhe der Steuerbelastung und -entlastung der Anleger auswirken. Das Risiko der steuerlichen Konzeption ebenso wie das Risiko von Steueränderungen trägt vollständig und allein der Anleger.

Bei einer auch nur teilweisen Fremdfinanzierung der Kommanditeinlage des Gesellschafters besteht grundsätzlich die Gefahr, dass ein steuerlicher Totalüberschuss auf Ebene des Gesellschafters nicht erzielt werden kann. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Finanzverwaltung die Kommanditbeteiligung an der Fonds KG als Liebhaberei qualifiziert, mit der Folge, dass die steuerlich geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse nachversteuert und die daraus resultierenden Steuernachzahlungen gegebenenfalls verzinst werden müssen. Eine Gefährdung der Überschusserzielungsabsicht mangels Vorliegen eines Totalüberschusses kann auch eintreten, sofern der Gesellschafter seine Beteiligung im nahen zeitlichen Abstand zum Beitritt veräußert oder verschenkt. Auch in diesem Fall könnte sich ein nachträglicher und rückwirkender Verlust der bereits wirksam gewordenen Steuereffekte ergeben.

Steuerliche Risiken können sich darüber hinaus auch aus einem gewerblichen Grundstückshandel ergeben (z.B. aus dem Verkauf einer marginalen Teilfläche im Rahmen des neuen Verkehrskonzeptes an die Stadt Weiterstadt), mit der Folge der Gewerbesteuerpflicht, der Steuerpflicht eines etwaigen Veräußerungsgewinns unabhängig von der Haltedauer der Immobilie und der Anrechnung auf

mögliche andere Grundstücksverkäufe des Gesellschafters, so dass auch diese steuerpflichtig werden und zusätzlich der Gewerbesteuer unterliegen.

2. Anlagegefährdende Risiken

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

2.1 Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko

Der Prospektherausgeber hat eine Platzierungsgarantie übernommen, wonach er einerseits verpflichtet ist, nicht platziertes Gesellschaftskapital zum 30.06.2009 zu übernehmen und andererseits garantiert, dass aus platziertem und eingezahltem Kommanditkapital die Rückzahlung des Kontokorrentkredites zur Vorfinanzierung des einzuwerbenden Gesellschaftskapitals zum 31.12.2008 sichergestellt ist.

Sollte eine Platzierung des Kommanditkapitals bis zum 31.12.2008 nicht in dem Umfang gegeben sein, um das Darlehen in Höhe von T€ 5.030 vollständig zurückzuführen, muss der Differenzbetrag vom Garanten zur Verfügung gestellt werden. Wenn der Prospektherausgeber diese Garantie nicht oder nur teilweise erfüllt, besteht das Risiko, dass die Rückzahlung des Kontokorrentkredites nicht vertragsgemäß erfolgt. In diesem Fall müssen mit der Bank Verhandlungen über eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraums aufgenommen werden. Auch eine Umschuldung durch Erhöhung der längerfristigen Darlehen könnte in Betracht kommen.

Sollten die vom Prospektherausgeber im Rahmen der abgegebenen Platzierungsgarantie aufzubringenden Mittel nicht ausreichen und weder eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraumes noch eine Umschuldung zum Tragen kommen und die Bank die Verwertung des Objektes betreiben, könnte eine Rückzahlung der geleisteten Einlagen in voller Höhe dann nicht mehr erfolgen, wenn bereits über Eigen- und Fremdkapital zur Bestreitung von Investitionsaufwendungen verfügt wurde. In diesem Fall hätte der Prospektherausgeber allerdings auch sein Darlehen zur Darstellung der Ankaufsfinanzierung in Höhe von ca. T€ 2.469 vollständig verloren.

2.2 Vermietung und Anschlussvermietung

Die Prognoserechnung basiert bezüglich der vorliegenden Mietverträge auf der Annahme, dass die Mieter während der gesamten Mietzeit ihre mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllen. Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter verschlechtern (z. B. durch einen verschärften Wettbewerb) und sollten diese deshalb ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht bzw. nicht ordnungsgemäß oder nicht in vollem Umfang nachkommen bzw. die Miete berechtigterweise kürzen, kann es im Vergleich zur Prognoserechnung zu geringeren Mieteinnahmen kommen. Die Prognoserechnung unterstellt aus Vorsichtsgründen einen bestimmten Umfang an Mietausfall. Wenn auftretende Mietausfälle / Mindermieteinnahmen das kalkulierte Mietausfallwagnis übersteigen und eine Kompensation gegebenenfalls durch Minderaufwendungen nicht gegeben sein sollte, führt dieser Umstand zu einer Kürzung der Ausschüttung. Sollte der Hauptmieter Ley ausfallen und dieser nicht durch eine zeitnahe Neuvermietung zu adäquaten Konditionen ersetzt werden können, könnte dies nicht nur zum Ausbleiben der gesamten Ausschüttung führen, sondern sogar die Bedienung der Fremdmittel teilweise oder ganz unmöglich machen. In diesem Fall könnte die Bank mit entsprechend negativen Folgen für die Beteiligten über die Grundschuldpfandrechtsabsicherung eine Verwertung der Immobilie betreiben.

2.3 Markt- und Standortentwicklung

Die Wertentwicklung des Fachmarktzentums unterliegt den Veränderungen des Immobilienmarktes in Deutschland und in Zukunft unter Umständen verstärkt auch den Anforderungen des Immobilienmarktes in Europa. Trotz sorgfältiger Auswahl des Fachmarktzentums hinsichtlich Standort, Lage, Einzugsgebiet, Kaufkraft, Konkurrenzsituation und Mieterqualität ist die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie nicht vorhersehbar. Der Standort der Immobilie könnte sich z.B. aufgrund allgemeiner ungünstiger Entwicklung am Standort und seiner Umgebung, Immissionen, Bodenverunreinigungen, ungünstiger sozialer Strukturen, Bevölkerungsverlust, Konjunkturfällen, Konsumverhalten, regionaler und überregionaler Wettbewerbssituationen, Überkapazitäten oder Veränderungen des Mietniveaus negativ entwickeln mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Fachmarktzentums.

Sollte trotz derartiger ungünstiger Rahmenbedingungen zu diesem Zeitpunkt ein Verkauf des Fachmarktzentrums beschlossen werden, kann sich ein niedriger Verkaufspreis negativ auf den Erfolg der Beteiligung auswirken oder auch zum Verlust der Einlage führen.

2.4 Vertragsabwicklung

Die Fonds KG und die Objekt KG haben eine Vielzahl von Verträgen abgeschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung und Abwicklung dieser Verträge ist unter anderem von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Vertragspartner, der Wirksamkeit einzelner vertraglicher Regelungen und gegebenenfalls auch von der Auslegung bestimmter vertraglicher Bestimmungen abhängig.

Sollte es in der Abwicklung zu einem Ausfall von Vertragspartnern und/oder Leistungsstörungen kommen, kann dieses negative Folgen für die Entwicklung der Beteiligung haben.

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

2.5 Versicherungsrisiken

Die Objekte sind brachenüblich versichert. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken nicht versichert sind oder nicht durch Versicherungen abgedeckt werden können. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Versicherungsgesellschaft ausfällt.

Je nach Höhe des Schadens könnte dies erhebliche Auswirkungen auf die Beteiligung haben, im Extremfall bis zum vollständigen Verlust der Beteiligung.

2.6 Gesellschaftsrechtliche Risiken

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

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

2.7 Haftung des Kommanditisten

Mit der Eintragung des Kommanditisten in das Handelsregister ist seine Haftung gegenüber Dritten für nach diesem Zeitpunkt entstehende Verbindlichkeiten auf die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme in Höhe von 10 % der Einlage beschränkt.

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

Der Anleger haftet für die in der Zeit zwischen seinem Eintritt und seiner Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG persönlich und unbeschränkt mit seinem gesamten Vermögen. Die Haftung für die in diesem Zeitraum begründeten Verbindlichkeiten bleibt auch nach Eintragung bestehen. Allerdings beschränkt sich diese persönliche und unbeschränkte Haftung des Anlegers nur auf die Verbindlichkeiten, bei denen der Gläubiger keine Kenntnis davon hatte, dass es sich bei dem Schuldner um eine Kommanditgesellschaft handelt und keine Kenntnis von allen persönlich haftenden Gesellschaftern.

Im Falle des Ausscheidens aus der Kommanditgesellschaft haften Kommanditisten gemäß § 165 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 160 Abs. 1 HGB für die bis dahin begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft noch bis zu 5 Jahren nach Eintragung ihres Ausscheidens im Handelsregister gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft.

2.8 Fungibilität

Die unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds ist als eine langfristige Kapitalanlage zu betrachten, da diese prinzipiell auf unbestimmte Zeit eingegangen wird und in diesem Fall erstmals zum 31.12.2022 gekündigt werden kann. Entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag ist ein Verkauf der Kommanditbeteiligung grundsätzlich möglich. Da aber nach wie vor kein geregelter Markt zum Handel von derartigen Gesellschaftsanteilen existiert, kann sich ein Verkauf der Beteiligung schwierig gestalten. Es besteht das Risiko, dass eine Beteiligung nicht oder nur mit einem erheblichen Preisabschlag veräußert werden kann.

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

3. Anlegergefährdende Risiken

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

3.1 Fremdfinanzierung

Eine persönliche Anteilsfinanzierung des Anlegers ist nicht Konzeptbestandteil. Eine individuelle Anteilsfinanzierung kann dazu führen, dass bei Ausbleiben der erwarteten Ausschüttungen die Zins- und Tilgungsleistungen der aufgenommenen Finanzierung aus anderen (privaten) Mitteln des Anlegers bedient werden müssen. Im Extremfall kann dies sogar zu einer Privatinsolvenz des Anlegers (maximales Risiko) führen.

3.2 Steuerzahlungen

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

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

ILG – Kompetenz bei Handelsflächen

Investitionserfahrungen der ILG

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH hat seit 1980 die ILG Fonds Nr. 1 – 32 sowie eine Privatplatzierung initiiert. Auf Seite 6 finden Sie hierüber eine detaillierte Aufstellung. Es handelt sich um 12 Immobilien-Leasingfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, um 3 Vermögensfonds in der Rechtsform einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts und seit 1987 um 18 Vermögensfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (ILG Fonds Nr. 15–32).

Die ILG hat sämtliche Fonds konzipiert und die hierfür benötigten Finanzierungen und das jeweils geplante Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft beschafft. Gleichzeitig übernimmt sie die laufende Verwaltung der einzelnen Mietobjekte und der Beteiligungsgesellschaften.

Siebzehn Fonds wurden in der Zwischenzeit aufgrund der Veräußerung der Objekte aufgelöst. Die durchschnittliche Haltezeit der Immobilien durch die Fondsgesellschaften betrug rund 15 Jahre. Bei den 1984 bzw. 1986 aufgelegten 2 BGB-Fonds ist wegen des nur fünfjährigen Prognosezeitraums ein Ergebnisvergleich nicht möglich. Während hiervon einer die erwarteten Ergebnisse über die gesamte Haltezeit nicht erreichen konnte, entsprach der andere den Erwartungen. Bei 7 Fonds erzielten die Gesellschafter Ergebnisse, die weit über den seinerzeit prospektierten lagen. Bei 5 Fonds wurden die prognostizierten Ergebnisse erreicht. Lediglich bei 3 Fondsaufösungen wurden die vorgesehenen Ergebnisse nur leicht unterschritten.

Das bisher abgewickelte Investitionsvolumen der ILG beläuft sich auf € 626,3 Mio. (mit ILG Fonds Nr. 32); das platzierte Eigenkapital beträgt € 287,9 Mio. (ohne ILG Fonds Nr. 32).

Die Schwerpunkte der Immobilieninvestitionen liegen im großflächigen Einzelhandel. Als Mietvertragspartner sind praktisch alle großen Einzelhandelsunternehmen vertreten.

Unter Berücksichtigung der Nutzflächen des Fachmarktcenters Weiterstadt mit ca. 14.710 m² beläuft sich die Nutzfläche wesentlicher von ILG realisierter Einzelhandelsobjekte auf über 300.000 m².



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach, 33.485 m² Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl, 20.626 m² Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 31, Fachmarktzentrum Euskirchen, 8.052 m² Nutzfläche inkl. Erweiterungsmaßnahme (umrandet)
Die aufgehellte Fläche gehört nicht zum Fondsobjekt



ILG Fonds Nr. 15, SB-Warenhaus Höchberg, 9.916 m² Nutzfläche (verkauft 2006)



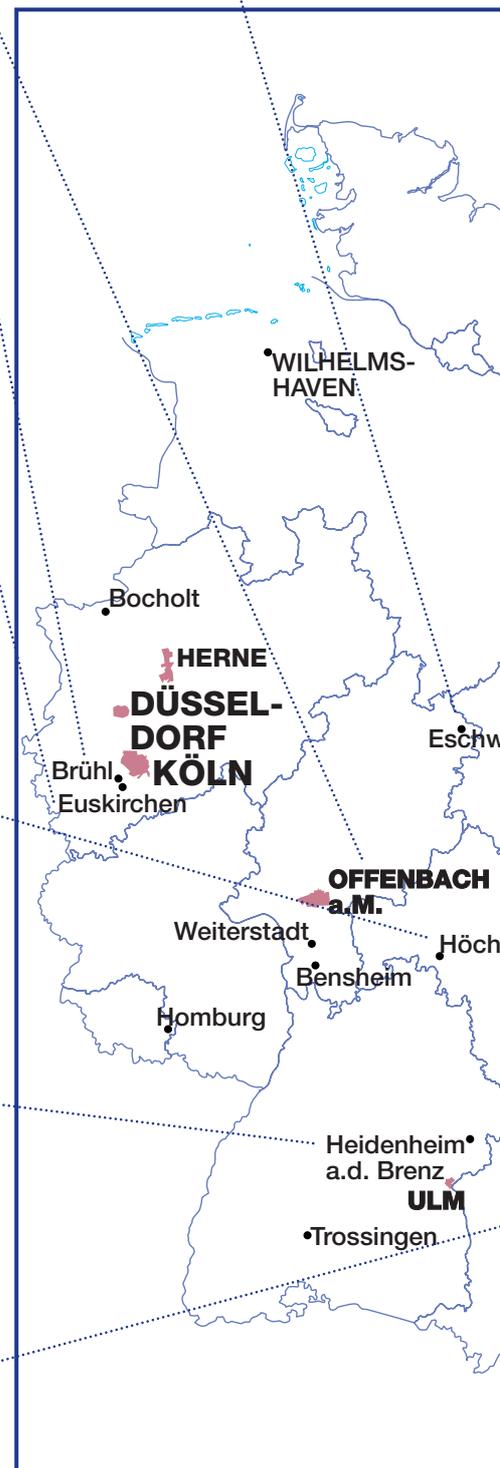
ILG Fonds Nr. 18, Fachmarktzentrum Heidenheim, 25.962 m² Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 29, InCenter Dachau, 29.307 m² Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 30, Werra-Center Eschwege, 13.693 m² Nutzfläche



Standorte von ILG-Fondsobjekten (Auswahl abgebildet)

© Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.de – Lizenz-Nr. 03-08-30



ILG Fonds Nr. 22, Altmark-Park Stendal,
24.795 m² Nutzfläche (verkauft 2006)



ILG Fonds Nr. 24, Nahversorgungszentrum Quedlinburg,
3.870 m² Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 21, Fachmarktzentrum Köthen,
12.185 m² Nutzfläche (verkauft 2006)



ILG Fonds Nr. 25, Stadtteilzentrum Portitz-Treff Leipzig,
8.837 m² Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 27, Dreiländerpark Zittau,
14.682 m² Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 26, Sachsen-Forum Dresden,
14.565 m² Nutzfläche



ILG Fonds Nr. 23, Elster-Park Plauen,
29.331 m² Nutzfläche (verkauft 2007)



Qualitätsmerkmale von Einzelhandelsflächen

- Die typischen Mietverträge im Einzelhandel sind in der Regel langfristig. Die großen filialisierenden Einzelhändler disponieren frühzeitig und schließen Verträge in der Regel mit Laufzeiten ab 10 Jahren, für Großflächen ab 15 Jahren ab.
- Einzelhandelsmieter tätigen sehr häufig hohe Eigeninvestitionen in die Mietfläche und kümmern sich überdurchschnittlich intensiv um den Mietgegenstand.
- Der Einzelhandel zeichnet sich durch hohe Standortkontinuität aus, denn mit einer zunehmenden Verweildauer verstärkt sich der Bekanntheitsgrad.
- Die führenden filialisierenden Einzelhandelsunternehmen überzeugen in der Regel durch gute Bonität. Bei den Branchenfürhrenden sind kaum Zweifel an den strategischen Zielen und Erfolgen angebracht. Ihre Ratings sind häufig hochwertig.
- Einzelhandelsstandorte sind in Qualität und Nachhaltigkeit gut berechenbar. Die ausgefeilten Methoden des Einzelhandels zur Standortuntersuchung, -beurteilung und -entscheidung liegen in ihrer wissenschaftlichen Absicherung deutlich über den Methoden zur Bürostandortbewertung.
- Im Gegensatz zu Bürostandorten können hervorragende Anlage-, Bewertungs- und Renditeperspektiven nicht nur in Metropolen und ausgewählten Großstädten, sondern auch in Mittel- und Kleinstädten gesichert werden.
- Einzelhandelsstandorte sind nicht beliebig vermehrbare. Durch restriktiv gehandhabte planungsrechtliche Limitierung von Großflächenausweisungen wird das Angebot an Standorten deutlich knapper gehalten als die beliebige Ausweisung von Büro- und Gewerbeflächen. Wer eine genehmigte Großfläche besitzt, beeinflusst von dort den Wettbewerb.
- Chancen der Realisierung außerordentlicher Wertsteigerungen bestehen für Eigentümer erfolgreicher strategischer Einzelhandelsimmobilien auch dann, wenn sich die abgeschlossenen Mietverträge einschließlich eingeräumter Verlängerungsoption dem Ende zuneigen.

ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2006

Soll-Ist-Vergleich von Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und Liquiditätsreserven aller ILG Fonds von 1982 bis 31.12.2006

Fonds Nr.	Nutzungsart	Betrachtungszeitraum von bis	Vermietungsstand 31.01.2008	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Ausschüttungen Soll in % des EK
Bürogebäude/alle Standorte in den alten Bundesländern							
17	Bürogebäude	1990–2006	98 %	3.731	2.501	-1.230	92
19	Bürogebäude	1991–2006	80 %	2.001	1.421	-580	103
20	Bürogebäude	1992–2006	82 %	8.698	2.587	-6.111	91
Summe		Vermietungsquote:	88,19 %	14.430	6.509	-7.921 -54,89 %	
Handelsflächen							
a) Standorte in den alten Bundesländern							
5	Baumarkt	1984–1992	verkauft	127	127	0	46
6	Baumarkt	1984–2002	verkauft	673	673	0	131
8	Baumarkt	1984–1997	verkauft	383	383	0	76
9	Baumarkt	1984–2004	verkauft	683	683	0	171
10	Baumarkt	1984–2006	100 %	1.305	1.305	0	199
11	Baumarkt	1984–1999	verkauft	423	423	0	96
14	SB-Warenhaus	1986–2006	verkauft	4.926	4.926	0	144
15	SB-Warenhaus	1988–2006	verkauft	5.183	5.183	0	117
18	Fachmarktzentrum	1990–2006	99 %	9.869	10.011	142	3)
28	Fachmarktzentrum	1999–2006	100 %	14.819	14.934	115	45
29	Fachmarktzentrum	2000–2006	100 %	10.161	10.161	0	27
30	Fachmarktzentrum	2000–2006	100 %	1.376	1.415	39	16
31	SB-Warenhaus/Fachmarktzentrum	2006	92,50%/100%	0	0	0	0
Summe		Vermietungsquote:	98,76 %	49.928	50.224	296 0,59 %	
b) Standorte in den neuen Bundesländern							
21	Fachmarktzentrum	1993–2006	verkauft	7.509	7.571	62	77
22	Fachmarktzentrum	1994–2006	verkauft	14.651	14.651	0	76
23	Fachmarktzentrum	1995–2006	100 %	18.433	18.103	-330	70
24	Nahversorgungszentrum	1996–2006	97 %	2.617	2.280	-337	60
25	Stadtteilzentrum	1996–2006	98 %	6.965	5.081	-1.884	62
26	Einkaufszentrum	1996–2006	96,30 %	12.422	10.390	-2.032	55
27	Fachmarktzentrum	1997–2006	100 %	8.708	6.904	-1.804	51
Summe		Vermietungsquote:	99 %	71.305	64.980	-6.325 -8,87 %	
c) Handelsflächen total							
Summe		Vermietungsquote:	98,84 %	121.233	115.204	-6.029 -4,97 %	
sonstige Flächen/ alle Standorte in den alten Bundesländern							
1	Verwaltung/Lager	1982–2001	verkauft	830	895	65	134
2	Büro und Betrieb	1982–2004	verkauft	2.562	2.568	6	164
3	Büro und Betrieb	1982–1986	verkauft	197	197	0	23
4	Zentrallager	1984–1991	verkauft	913	948	35	44
12	Zentrallager	1985–1992	verkauft	1.264	1.264	0	45
16	Geschäftshaus	1989–2006	90,10 %	4.637	2.637	-2.000	111
Summe		Vermietungsquote:	90,10 %	10.403	8.509	-1.894 -18,21 %	
Zusammenstellung aller Fonds:							
Bürogebäude/alte Bundesländer			88,19 %	14.430	6.509	-7.921	
Handelsflächen/alte Bundesländer			98,76 %	49.928	50.224	296	
Handelsflächen/neue Bundesländer			99 %	71.305	64.980	-6.325	
sonstige Flächen/alte Bundesländer			90,10 %	10.403	8.509	-1.894	
Vermietungsquote:			97,98 %	146.066	130.222	-15.844 -10,85 %	

1) Leasingfonds mit plangemäßigem Tilgungsverlauf. Systembedingt (Triple Net-Mietverträge) wird keine Liquiditätsreserve bei diesen Fonds vorgehalten.

2) Das Objekt wurde veräußert, das Fremdkapital wurde vollständig zurückgeführt.

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

4) Beide Objekte wurden veräußert. Die Fremdkapitalien wurden vollständig zurückgeführt.

Dieser Auszug aus der Leistungsbilanz wurde mit Ausnahme der steuerlichen Ergebnisse von einem Münchner Wirtschaftsprüfer am 11.02.2008 testiert.

Die steuerlichen Ergebnisse sind der testierten Leistungsbilanz 2006 der ILG entnommen. Hinsichtlich des jeweils eingeworbenen Eigenkapitals und der Kosten der Investitionsphase

wird auf den Abschnitt „ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2008“ verwiesen.

Die Leistungsbilanz der ILG kann unter www.ilg-fonds.de → Unsere Fonds → Leistungsbilanz eingesehen werden.

Mit der ausführlichen Aufstellung wird ein kompletter Überblick über alle bisher erzielten wirtschaftlichen Ergebnisse über die gesamte Laufzeit aller Fonds mittels eines Soll/Ist-Vergleichs

gleichs von Ausschüttungen, Tilgungsleistungen, der steuerlichen Ergebnisse und dem jeweiligen Stand der Liquiditätsreserve zum Ende des Jahres 2006 gegeben.

Auf die Darstellung der beiden in der Rechtsform der BGB-Gesellschaft initiierten Fonds 7 und 13 im Jahr 1984 bzw. 1986 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. € 6,3 Mio. wurde in dieser Aufstellung verzichtet, da die

Ist in % des EK	Tilgungsleistungen Darlehen			Steuerliches Ergebnis			Liquiditätsreserve		
	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in %	Ist in %	Abweichung %-Punkte	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€
62	1.426	1.319	-107	-5,41	-49,72	44,31	134	51	-83
73	401	243	-158	28,02	-13,20	41,22	159	34	-125
27	1.387	1.406	19	6,33	-61,76	68,09	690	757	67
	3.214	2.968	-246 -7,65 %				983	842	-141 -14,34 %
46	}			-100,00	-100,00	0,00	}		
131				18,02	15,81	2,21			
76				-100,00	-100,00	0,00			
171				73,70	53,53	20,17			
199				49,58	65,41	-15,83			
96				-51,22	-47,92	-3,30			
144				44,69	41,72	2,97			
117	}			21,66	42,45	-20,79	}		
³⁾				3.773	3.773	0			
46	3.919	3.922	3	-17,06	-16,34	-0,72	1.713	2.267	554
27	1.743	1.743	0	-12,30	-13,87	1,57	1.450	1.484	34
17	490	490	0	-16,17	-14,15	-2,02	203	385	182
0	0	0	0	-8,70	-9,59	0,89	0	0	0
	9.925	9.928	3 0,03 %				3.673	4.510	837 22,79 %
77	}			-35,74	-37,97	2,23	}		
76				-36,45	-43,69	7,24			
69	2.974	2.998	24	-33,70	-33,71	0,01	3.507	4.009	502
52	348	361	13	-41,59	-59,03	17,44	376	403	27
46	1.098	1.243	145	-39,66	-57,84	18,18	1.085	1.260	175
46	1.562	1.594	32	-49,28	-63,30	14,02	2.721	2.661	-60
41	977	977	0	-43,34	-66,87	23,53	3.551	3.334	-217
	6.959	7.173	214 3,08 %				11.240	11.667	427 3,80 %
	16.884	17.101	217 1,29 %				14.913	16.177	1.264 8,48 %
145	}			-12,05	-13,67	1,62	}		
164				63,68	66,60	-2,92			
23				-100,00	-100,00	0,00			
45				-100,00	-100,00	0,00			
45				-94,33	-91,92	-2,41			
63				1.343	610	-733			
	1.343	610	-733 -54,58 %				30	21	-9 -30 %
	3.214	2.968	-246				983	842	-141
	9.925	9.928	3				3.673	4.510	837
	6.959	7.173	214				11.240	11.667	427
	1.343	610	-733				30	21	-9
	21.441	20.679	-762 -3,55 %				15.926	17.040	1.114 +6,99 %

damalige Prospektierung nur jeweils eine Prognose der wirtschaftlichen Ergebnisse von fünf Jahren vorsah. Gleiches gilt für ein Privat Placement mit einem Investitionsvolumen von € 3,0 Mio. im Jahr 1990. Diesen drei Gesellschaften ist außerdem gemeinsam, dass eine obligatorische, aber variable Außenfinanzierung vorgesehen war, weshalb ein Vergleich nur eingeschränkt möglich ist.

Die Prognoserechnung des Fonds Nr. 10 endete am 30.06.2004. Deshalb wurden die tatsächlich geleisteten Ausschüttungen in der Zeit nach Prognoseende auch als Soll-Wert in diesen Jahren angesetzt.

Die inzwischen verkauften Fonds wurden als solche bezeichnet. Die Fonds Nr. 14, 15, 21 und

22 wurden in den Jahren 2005 und 2006 veräußert. Fonds Nr. 23 wurde in 2007 veräußert.

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

Die Immobilie in Weiterstadt



Luftbild des Fachmarktzentrums Weiterstadt. Das Grundstück ist umrandet. Die Altbausubstanz links wird entfernt. Dort entsteht der Kölle-Zoo-Erlebnismarkt. Im Vordergrund die vierspurige B 42

Historie / Nutzung

Auf dem Grundstück der Objekt KG wird bereits seit rund 40 Jahren erfolgreich Handel betrieben. Ursprünglich entstand das Hauptgebäude – das heute der Mieter Ley als Megastore Bekleidungsmarkt nutzt – als toom SB-Warenhaus der REWE Handelsgruppe. Hierzu gehörte noch ein separierter Getränkemarkt, eine Tankstelle und eine Waschstraße auf dem östlichen Grundstücksteil. Die letztgenannten Altgebäude werden abgerissen, um auf dieser Grundstücksteilfläche den neuen Kölle-Zoo Fachmarkt zu errichten. Mit den Abrissarbeiten wurde am 02.04.2008 begonnen.

Die Aufgabe des toom SB-Warenhauses im Jahr 2007 stand mit einer sogenann-

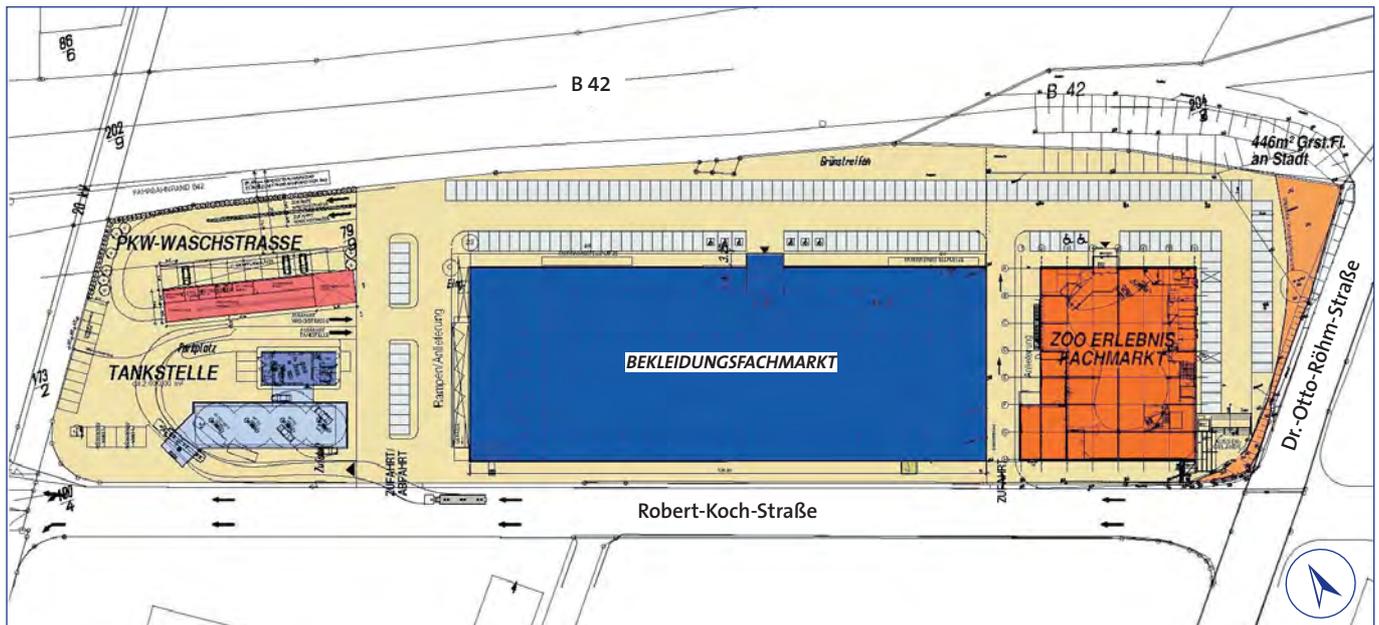
ten Standortarrondierung zwischen der REWE-Gruppe und der METRO AG im Zusammenhang. Hierdurch bedingt fiel REWE neben dem Standort in Weiterstadt noch ein weiterer zu, gelegen im östlichen Gewerbegebiet von Darmstadt, auf dem bis dahin ein real-, SB-Warenhaus betrieben wurde. Beide Objekte liegen nur wenige Kilometer auseinander, wodurch es für REWE notwendig war, sich für einen Standort zu entscheiden. Nachdem einerseits das SB-Warenhaus in Darmstadt größer und neueren Baudatums ist, wodurch günstigere Voraussetzungen für den Geschäftsbetrieb eines SB-Warenhauses gegeben sind und andererseits REWE für das Objekt in Weiterstadt einen Leasingvertrag abgeschlossen hatte, der günstigere Auflö-

sungsmöglichkeiten bot, lag es auf der Hand, das Objekt in Weiterstadt zu veräußern. Dieses geschah Mitte 2007 durch den Verkauf an die Objekt KG, die damals noch unter GEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft Weiterstadt mbH & Co. KG firmierte.

Die L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, Euskirchen, Gründungskommanditist der Objekt KG, ist ein Unternehmen, das von den Gesellschaftern und Geschäftsführern der Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG, den Herren Jochen und Harry Ley und Herrn Georg Cruse, gegründet wurde. Die Beteiligung der L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG an der Objekt KG hatte einzig und allein den Hintergrund, sich diesen Standort



LEY'S Megastore. Im Vordergrund die B 42



Planentwurf des Fachmarktzentums Weiterstadt. Der Bekleidungsfachmarkt besteht bereits. Der Kölle-Zoo-Erlebnisfachmarkt, die Waschstraße und die Tankstelle werden noch errichtet

für die Errichtung eines weiteren Megastores der Ley-Gruppe unter der Vertriebs-schiene LEY'S zu sichern. Nach Vorlage der Bau- und Nutzungsänderungsgenehmigungen wurde das Hauptgebäude (SB-Warenhaus mit Nebenflächen) umfangreich modernisiert und umgebaut. Am 04.10.2007 hat der Mieter Ley den Geschäftsbetrieb aufgenommen.

Umbau und Modernisierungen verursachten Kosten von über € 2,0 Mio. Darüber hinaus investierte der Mieter knapp € 3,0 Mio. in den Innenausbau des Bekleidungsmarktes.

Östlich hiervon wird der Neubau für Kölle-Zoo errichtet. Grundlage hierfür ist eine po-

sitiv beschiedene Bauvoranfrage. Die Baugenehmigung wird im April 2008 erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass das fertige Gebäude bis Ende des Jahres 2008 an den Mieter übergeben werden kann.

Auf dem westlich gelegenen Grundstücksteil, der bisher während des Geschäftsbetriebes des SB-Warenhauses als Parkfläche diente, werden eine mittelgroße Shell-Tankstelle und eine Waschstraße errichtet. Hierfür werden für rund 15 Jahre Grundstücksteilflächen von ca. 2.600 m² an Shell bzw. 1.800 m² an Eurowasch, einen Waschstraßenbetreiber, verpachtet. Die Investitionen für die Tankstelle bzw. die Waschstraße werden von den jeweiligen Pächtern selbst übernommen.

Megastore LEY'S

Auf dem mittleren Grundstücksteil steht das teilunterkellerte Gebäude, das 1968 errichtet wurde. Das Gebäude wurde 2007 umfangreich modernisiert und umgebaut und als Ganzes an Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG vermietet. Es entspricht in seiner Tragkonstruktion einer zweischiffigen Halle aus Stahlrahmen mit geringer Dachneigung (~ 1,50°) und Spanplatteneindeckung. Porenbetonplatten bilden die Aussenhaut.

Das Gebäude unterteilt sich in einen großräumigen eingeschossigen Verkaufsraum (ca. 5.150 m²) sowie einen zweigeschossigen, unterkellerten Kopfbau.



Eingangsbereich des LEY'S Megastore mit vorgelagerten Parkplätzen

Die Immobilie in Weiterstadt



LEY'S Megastore: Eingang und Parkplatzanlage

Der ebenerdige Verkaufsraum mit abgehängter Decke wurde vom Mieter selbst entsprechend den Vorgaben der jeweiligen Markenlabels mit hohem eigenem Investitionsaufwand eingerichtet, so dass er sich dem Kunden in einer attraktiven Optik präsentiert.

Zusätzlich stehen dem Mieter im westlichen Kopfbau ca. 2.220 m² Nebenflächen mit Lager-, Sozial- und Technikräumen zur Verfügung. Im Erdgeschoss sind derzeit mieterspezifische Büro-, Sozial-, Lager-, Technik- und sonstige Nebenräume angesiedelt, im Keller gebäudetechnische Anlagen (Ölheizungsanlage, Sprinkleranlage). Die Nebenflächen im Obergeschoss wurden vom Mieter ebenfalls angemietet, werden aber derzeit von ihm noch nicht genutzt.

Im Zuge der Umbau- und Teilsanierungsmaßnahme wurde die Zugangssituation abgeändert. Die frühere Eingangssituation samt Vordach wurde rückgebaut und durch eine neue gläserne Eingangsanlage mit flankierenden Schaufenstern auf der dem Parkplatz und der B 42 zugewandten Seite ersetzt.

Die Fassade wurde mit einem Vollwärmeschutz versehen, die Aussentüren wurden überarbeitet bzw. teilerneuert. Der Dachaufbau wurde an die neuen Dacheinbauten angearbeitet. Die Dachhaut wurde bereits 2002/2003 erneuert.

Im unmittelbar an den Megastore LEY'S angrenzenden Parkplatzbereich wurde die vorhandene Asphaltdeckschicht abgefräst, mit einer neuen Deckschicht versehen und neue Stellplatzmarkierungen aufgebracht.

Im Innenbereich wurden die Räume und technischen Anlagen teilweise umgebaut, teilerneuert bzw. an die neue Nutzung angepasst.

Erneuert wurden insbesondere der Ölheizkessel, Teile der Lüftungsanlage des Verkaufsraums, die Sanitär-, Sozial- und Büroräume im Erdgeschoss sowie der

Bodenbelag im Verkaufsraum. Die Lüftung des Verkaufsraumes wurde um eine Kühlungsfunktion ergänzt. Ein Sprinklertank wurde zur Sicherstellung der Sprinklerbevorratung nachgerüstet, im Lagerbereich ein den Mieteranforderungen entsprechender Bodenbelag eingebracht.

Eine Teilerneuerung, Ergänzung bzw. Anpassung an die neuen Verhältnisse erfolgte u. a. bei den gebäudesicherheitstechnischen Anlagen (u. a. Blitzschutz), Elektroinstallationen, Innentüren und der Beleuchtung. Darüber hinaus wurden im Bürobereich im Erdgeschoss Fensteranlagen ergänzt.

Zum Zeitpunkt der Eröffnung des Fachmarkts im Oktober 2007 waren die baulichen Maßnahmen weitestgehend abgeschlossen. Im Rahmen der Objektüberprüfung durch den Prospektherausgeber im Dezember 2007 wurden noch vorzunehmende Restarbeiten aufgenommen und dokumentiert. Die Verkäufer sicherten kaufvertraglich zu, alle im Zusammenhang mit der Umnutzung/Revitalisierung des Bekleidungsfachmarkts inklusive der Aussenanlagen/Stellplätze beauftragten, durchgeführten und/oder vom Mieter beanspruchten Leistungen ordnungsgemäß durchgeführt zu haben bzw. noch ordnungsgemäß durchzuführen. Dies gilt auch für die Beseitigung aller den Verkäufern bekannten Mängel. Entsprechend sind von ihnen die noch aufgenommenen Restarbeiten auf ihre Kosten zu beseitigen.



LEY'S Megastore: Gläserne Eingangsanlage



Fachmarktzentrum Weiterstadt mit Computersimulation des noch zu errichtenden Kölle-Zoo-Erlebnisfachmarkts (links)

Kölle-Zoo

Auf dem östlichen Teil des Grundstücks wurden in der Vergangenheit eine Tankstelle sowie ein Getränkemarkt und eine Waschstraße betrieben. Diese Bestandsgebäude weichen dem Neubauvorhaben Kölle-Zoo. Mit Vorliegen der Baugenehmigung werden diese Gebäude abgerissen und entsorgt.

Der Neubau wird überwiegend in Fertigbauweise errichtet. Es entsteht eine Nutzfläche von ca. 2.595 m², aufgeteilt in Flächen für den Verkauf (ca. 1.556 m²), Tierarztpraxis (ca. 337 m²), Hundesalon (ca. 35 m²) und Nebenräume (ca. 667 m²). Zusätzlich werden Außenbereichsflächen sowie Flächen für Anlieferung und Müllentsorgung geschaffen (ca. 345 m²).

Der Verkaufsraum erstreckt sich über zwei Geschosse mit einem großzügigen zentralen zweigeschossigen Luftraum. Ein Hundesalon sowie eine zweigeschossige Tierarztpraxis werden als ergänzende Dienstleistungen in den Baukörper mit Zugang von der Verkaufsfläche aus inte-

griert und vervollständigen das vom Mieter Kölle-Zoo verfolgte Gesamtkonzept.

Baubeschreibung

Rohbau:

Gründung: Stahlbeton als Einzel- oder Streifenfundamente

Tragkonstruktion: Stahlbetonfertigteilkonstruktion

Außenwände: Stahlbetonfertigteilstützen mit Porenbetonfassade

Innenwände: Mauerwerkswände, Trockenbau (Gipskartonständerwerk)

Dach: Foliendach

Dachkonstruktion / Tragwerk: Flachdach, 3% Neigung, Trapezblech, Spannbetonbinder, Giebelriegel, Abfangträger auf Mittelstützen

Decken: Stahlbetonmassivdecke / Halbfertigteildecke mit Aufbeton

Treppen: Stahlbeton, Treppe im Verkaufsraum aus Stahl-Holz-Glas-Konstruktion

Sonstiges: Unterkonstruktionen für Teich- und Schaubeckenanlagen



Illustration Eingangsbereich Kölle-Zoo: Ansicht (Nord)

Die Immobilie in Weiterstadt

Ausbau:

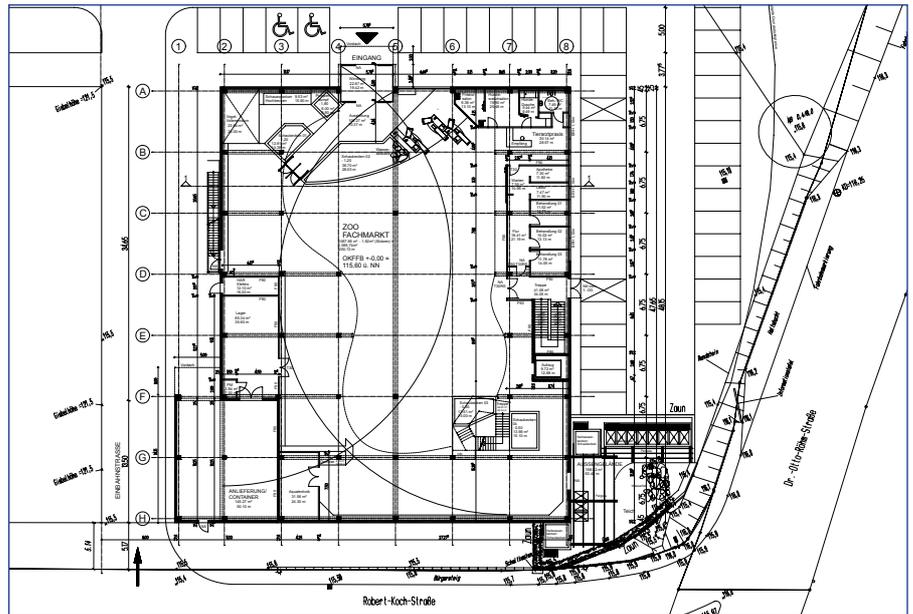
Heizung / Warmwasser: Energieeffiziente Zentralheizungsanlage, voraussichtlich Gasheizung; profilierte Plattenheizkörper/Konvektoren in Nebenräumen, Beheizung Verkaufsraum über Be- und Entlüftungsanlage

Tore / Türen: Automatikschiebetüre im Eingangsbereich; doppelflügelige Glasschiebetüranlage zwischen Verkaufsraum Kölle-Zoo und Tierarztpraxis; Aluminium – Glas – Eingangstüranlage zw. Treppenhause/Tierarztpraxis; Innentüren teilweise mit Schichtstoffplattenoberfläche, Stahlumfassungszargen; Alusektionaltor; teilweise Schiebetüren/Ganzglastüren im Hundesalon; Metalltüren im Technikbereich

Innenwände: teilweise Innenputzbewurf; Fliesen in WC u. Nassräumen, OP-Räumen (Tierarzt), Tierstation; abwaschbarer Anstrich in Quaratäneraum, Tierarztpraxis, Hundesalon, Technikräumen u. a.

Fenster: Großflächige Aluminium-Glassassade im Eingangsbereich mit Aussonnenschutzanlagen; Nebenräume erhalten einbruchssichere Kunststofffenster; Teilinnenverglasung Tierarztpraxis sowie zwischen Tierarztpraxis/Verkaufsraum und Hundesalon/Verkaufsraum

Bodenbeläge: Fliesen / elastischer Bodenbelag (Verkaufsraum); Fliesen (Lager, Technik, Sanitäräume); Fliesen/PVC (Neben-



Bauplan Kölle-Zoo Erdgeschoss

und Sozialräume); Fliesen/Betonwerkstein (Treppenhause); Kautschuk/Fliesen (Tierarztpraxis u. Hundesalon)

Decken: in Teilflächen abgehängte Gipskarton-/Mineralfaser-Decken

Geländer: teilweise Edelstahl-Glaskonstruktion; Treppengeländerfüllung teilweise aus Glas- oder Metallgitter

Sanitäreinrichtungen: Kunden- und Personaltoiletten in durchschnittlichem Standard und ausreichender Anzahl; Personalwaschräume; Teeküchen; Installationen für Aquaristik, Terrarien, Volieren, Nager, Tierarztpraxis u. a.

Elektroinstallation: zeit- und sachgerechter Standard nach Mieterwunsch; zusätzliche Installationen für Aquaristik, Terrarien, Volieren, Nager, Tierarztpraxis u. a.

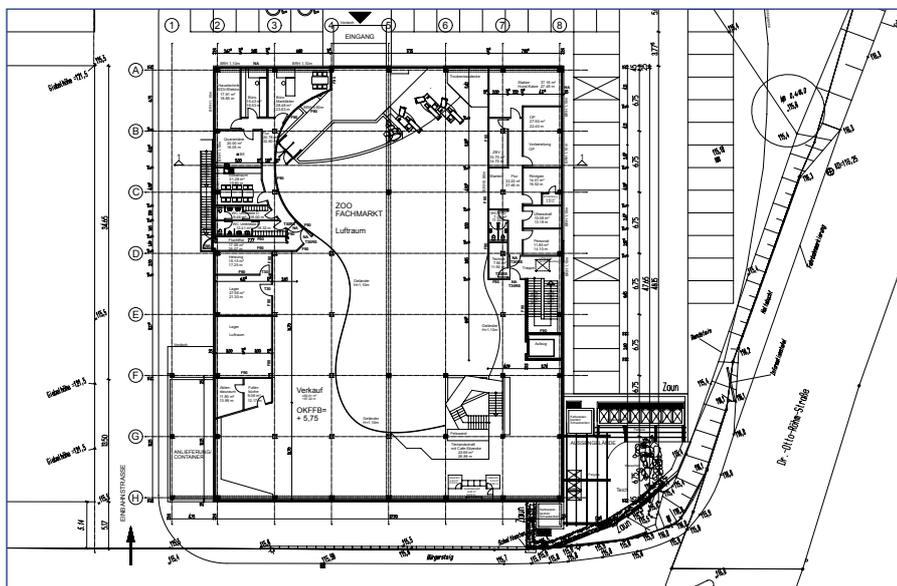
Klimatisierung / Lüftung: autarkes Lüftungskonzept; Heizungs-/Lüftungsanlage für Verkaufsraum, Tierarztpraxis und Hundesalon; Abluftventilatoren/Abluftanlage

Aufzüge: 1 Aufzug (160 x ca. 300 cm, 2.500 kg)

Haustechnische Anlagen: u. a. Sprinkleranlage, Blitzschutz, Einbruchmeldeanlage, Brandmeldeanlage sofern erforderlich, Lautsprecheranlage, Batterieanlage für Sicherheitsbeleuchtung, Wärmetauscher für Teich- und Schaubeckenanlagen, Zusätzliche Abluftanlagen im Bereich der Kleintieranlagen, Torluftschleieranlage, Gebäudeautomation Heizung / Lüftung

Sonstiges: u. a. Schließanlage; außenliegender Sonnenschutz; KüchENZEILE; Strahlenschutz im Röntgenraumbereich; Installationen zu den Teich- und Schaubeckenanlagen, Vogelvolieren etc.; Hundedusche; Einkaufswagenbox

Außenanlagen: Metallstab – Gitterzaun; teilweise Sichtschutzmauer; Geländemodellierung und -anlage nach Mietervorgabe für Teichanlagen inkl. Installationen; Abdichtungsarbeiten; Halogen-Außenbeleuchtung; Werbeanlagen etc.



Bauplan Kölle-Zoo Obergeschoss



Illustration Kölle-Zoo: Ansicht (West)

Grundstück / Verpachtungen

Das Investitionsgrundstück weist insgesamt eine Fläche von 23.091 m² auf. Auf dem bislang als Parkplatz genutzten westlichen Grundstücksteil wird eine Grundstücksteilfläche von ca. 2.600 m² an Shell Deutschland Oil GmbH zur Errichtung und zum Betreiben einer Tankstelle mit angegliedertem Shopbereich und 1.800 m² an Eurowasch zur Errichtung und zum Betreiben einer Waschstraße verpachtet.

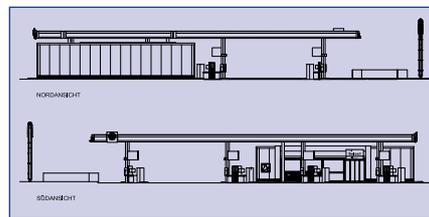
Die baulichen Anlagen werden von den Pächtern jeweils auf eigene Rechnung errichtet.

Die verbleibenden Flächen dienen der Ausweisung der erforderlichen rund 200 Stellplätze bzw. der Sicherstellung der Zufahrtsbereiche zur Tankstelle bzw. Waschstraße (mietvertraglich gesichertes Überfahrtsrecht). Von wenigen Restflächen abgesehen ist die unbebaute Grundstücksfläche vollversiegelt.

Shell

Entsprechend den eingereichten Bauantragsunterlagen beabsichtigt Shell Deutschland Oil GmbH, auf der Pachtfläche eine Tankstelle mit überdachtem PKW- und LKW-Forecourt sowie ein eingeschossiges Gebäude mit Verkaufsraum inklusive Backshop und Nebenräumen zu errichten.

Die Kraftstoffe werden dem Antrag zufolge in unterirdischen doppelwandigen Stahlbehältern westlich des Shopgebäudes eingelagert. An der Station ist ein gemeinsamer Betankungsbereich für PKW und LKW geplant. Für die PKW-Betankung werden drei doppelseitige MPD-Zapf-



Shell-Tankstelle: Ansichten

säulen für fünf Kraftstoffprodukte bereitgestellt, für die LKW-Betankung eine doppelseitige MPD-Zapfsäule.

Vor Beginn der Errichtung der Tankstelle hat Shell auf eigene Kosten ein Bodengutachten zur Feststellung eventuell vorhandener Bodenverunreinigungen und zur Abgrenzung möglicher Bodenbelastungen während der Mietzeit in Folge des Tankstellenbetriebs erstellt, da Shell selbst verpflichtet ist, etwaige von ihr verursachte Verunreinigungen bei der Beendigung des Pachtverhältnisses zu beseitigen.

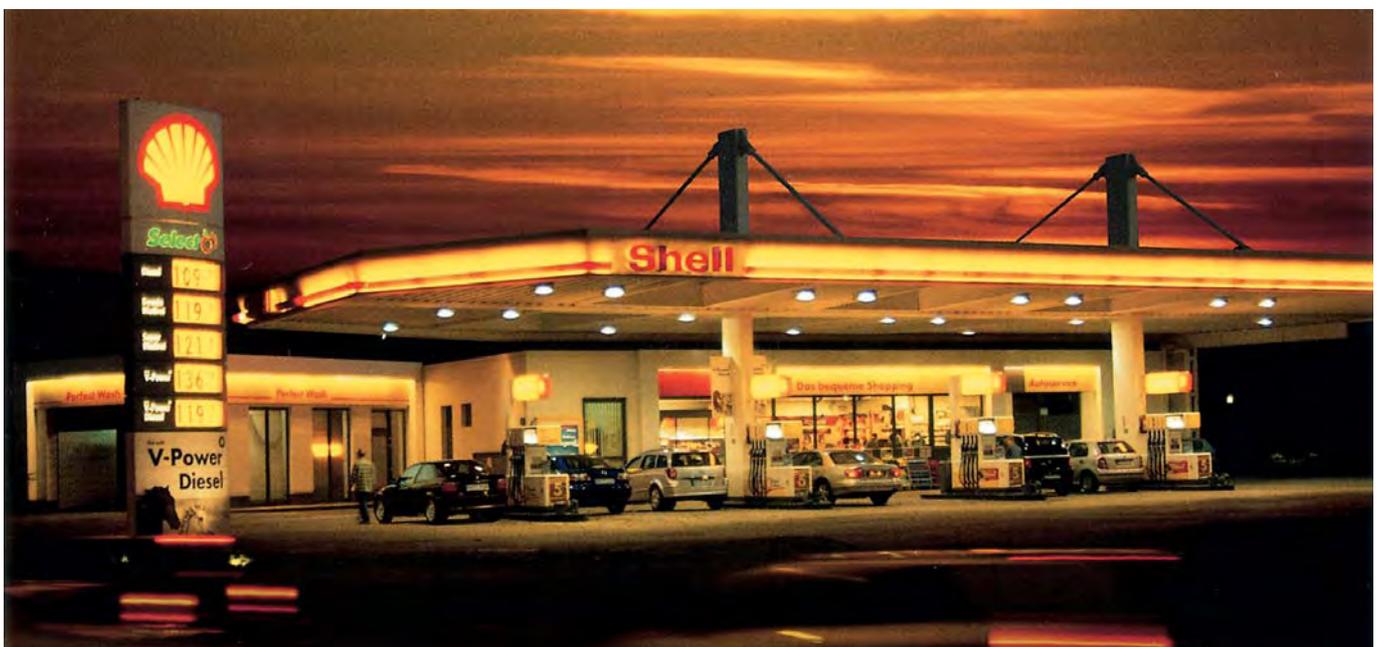
Das Gutachten bescheinigt, dass im Rahmen der Untersuchung keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte im Untergrund der geplanten Shell Station festgestellt wurden und aufgrund der vorgenommenen Untersuchung aus altlastenrechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf besteht.

Das Investitionsvolumen in diese Anlage beträgt nach Angaben des Pächters ca. € 1,4 Mio.

Waschstraße

Auf der im Norden an die Pachtfläche von Shell angrenzenden Grundstücksteilfläche errichtet Eurowasch eine Autowaschstraße mit Moosgummireinigungssystem und Wasser-Rückgewinnungstechnologie.

Das Investitionsvolumen beträgt nach Angaben des Pächters ca. € 1 Mio.



Typische Shell-Tankstelle mittlerer Größe

Die Immobilie in Weiterstadt

Erschließung

Die geplante Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Zufahrt zwischen den Gebäuden von Kölle-Zoo und LEY'S sowie über eine Zu- und Abfahrt zwischen den Gebäuden von LEY'S und Shell/Waschstraße.

Die Immobilie liegt aufgrund ihrer Lage entlang der vierspurigen Bundesstraße B 42, die Darmstadt und Weiterstadt verbindet, und der Nachbarschaft zum Zufahrtsknotenpunkt in das Gewerbegebiet sehr werbewirksam. So passieren alle Verkehrsteilnehmer die Immobilie der Objekt KG auf der stark befahrenen Verbindungsstraße zwischen Darmstadt und Weiter-

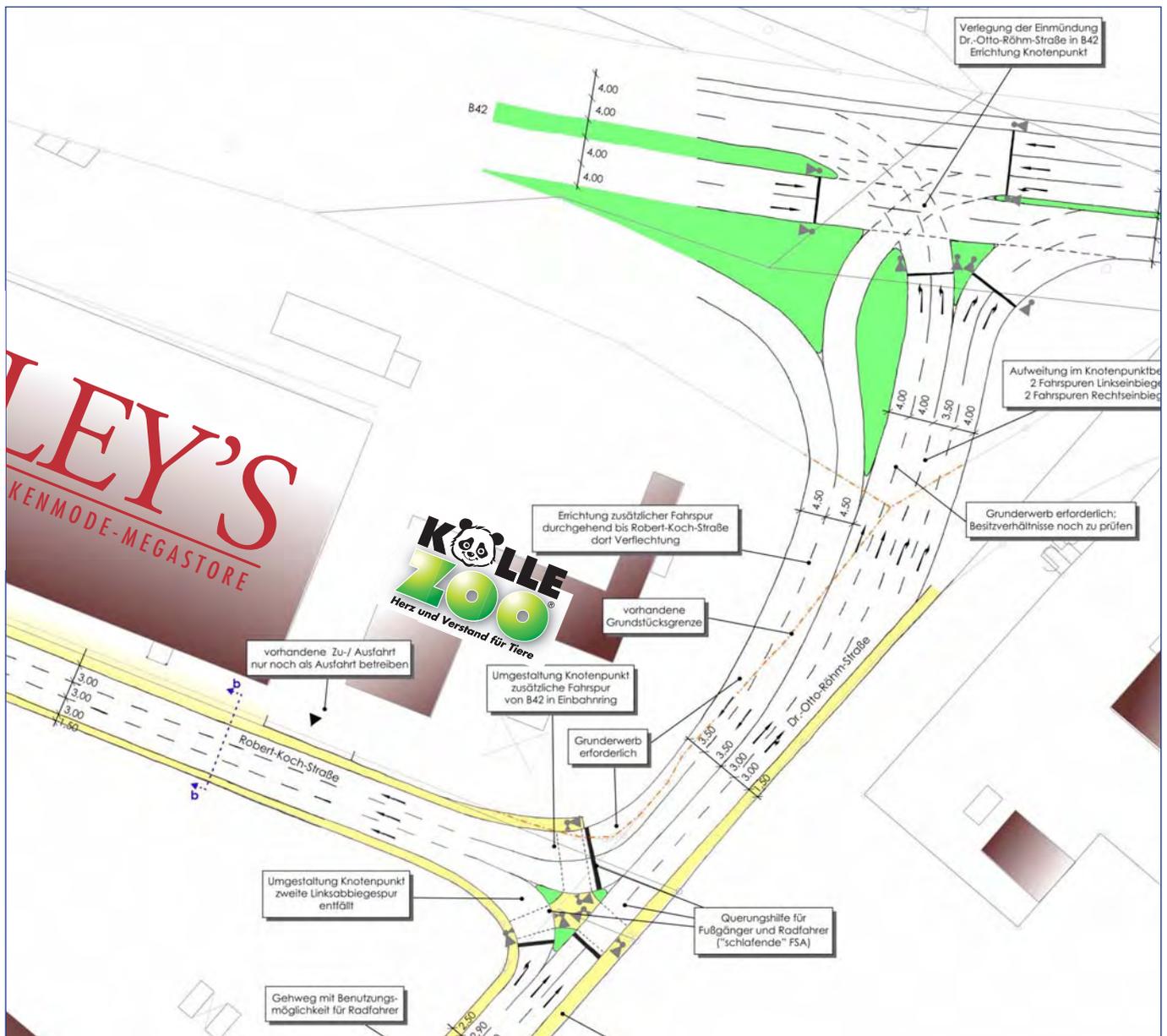
stadt, beim Einfahren in das Gewerbegebiet über die Dr.-Otto-Röhm-Straße und entlang der Robert-Koch-Straße in Folge der hier geltenden Einbahnstraßenregelung.

Seitens der Stadt Weiterstadt ist im Zuge der Realisierung des Einkaufszentrums LOOP 5 aufgrund des erwarteten höheren Verkehrsaufkommens geplant, die Verkehrsführung im Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet sowie innerhalb des Gewerbegebietes abzuändern. Bislang besteht auf der hochfrequentierten Bundesstraße, von Darmstadt kommend, auf Höhe des Fachmarktzentrens keine direkte Abbiegemöglichkeit in das Gewerbegebiet. Auch besteht für den aus dem

Gewerbegebiet über die Dr.-Otto-Röhm-Straße ausfahrenden Verkehr nur die Ausfahrtmöglichkeit in Richtung Darmstadt, nicht in Richtung Weiterstadt sowie in Richtung der BAB 5.

Es ist vorgesehen, am Kreuzungsbereich zwischen der Bundesstraße B 42 und der Dr.-Otto-Röhm-Straße, der Hauptzufahrtsstraße des Gewerbegebietes, eine Ampelanlage zu installieren, so dass das beiderseitige Abbiegen sowohl in das Gewerbegebiet als auch aus dem Gewerbegebiet ermöglicht wird.

Der bereits vorhandene Einbahnstraßenverkehr bzw. die Zwangsverkehrsführung,



Entwurf der geplanten Kreuzung B 42 / Ein- und Ausfahrt Gewerbegebiet Weiterstadt-Süd unmittelbar am Grundstück des Fachmarktzentrens Weiterstadt



Luftbild des Fachmarktzentums Weiterstadt. Das Grundstück ist umrandet. Die Altbausubstanz rechts wird entfernt. Dort entsteht der Kölle-Zoo-Erlebnisfachmarkt. Im Hintergrund die vierspurige B 42 mit Abbiegespur direkt am Fachmarktzentrum

vorbei an der Immobilie, werden beibehalten. Zusätzlich profitiert sie vom Ampelrückstau auf der B 42 auf Höhe des Grundstücks.

Aufgrund des mit der neuen Verkehrsführung einhergehenden zusätzlichen Flächenbedarfs hat sich die Stadt Weiterstadt von der Objekt KG durch ein bis zum 30.06.2008 befristetes notarielles Angebot eine unbebaute Grundstücksteilfläche von ca. 446 m² des Flurstücks 79/9, Flur 4, gesichert. Die Entscheidung über die Umsetzung des Verkehrsführungskonzepts und damit einhergehend über den Ankauf der Grundstücksteilfläche steht seitens der Stadt Weiterstadt noch aus. Im Falle eines Ankaufs reduziert sich die Größe des Grundstücks entsprechend. Der Objekt KG steht der Kaufpreis von ca. € 75.000 zu.

Baurecht / Flächennutzungsplan

Dem Anlageobjekt, dem Fachmarktzentrum Weiterstadt, Robert-Koch-Straße 1, liegt der Flächennutzungsplan W-73 der Gemarkung Weiterstadt – Riedbahn in der 5. Änderung zu Grunde, der am 14.12.2000 Rechtskraft erlangte. Entsprechend § 5 BauGB stellt der Flächennut-

zungsplan für ein ganzes Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Für das Investitionsgrundstück stellt er ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dar.

Bei der baurechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben und bei der Beurteilung eines Nutzungsänderungsantrages kommt § 34 BauGB zur Anwendung.

Nach § 34 BauGB ist im Zusammenhang bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und im Baugebiet allgemein zulässig ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Zudem dürfen nach § 34 Abs. 3 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Für den Bekleidungsfachmarkt LEY'S wurde mit Genehmigung vom 28.09.2007 die

Umbaumaßnahme und die Nutzungsänderung genehmigt.

Die Baugenehmigung für die Waschstraße wurde am 12.03.2008 erteilt.

Die Bauanträge für Zoofachmarkt und Tankstelle wurden bereits eingereicht. Die jeweiligen Bescheide stehen noch aus. Mitte 2007 wurde jedoch, diesen vorgreifend für diese Maßnahmen eine Bauvoranfrage eingereicht, die mit Schreiben vom 01.08.2007 bzw. 08.08.2007 positiv beschieden wurde.

Das Baugenehmigungsverfahren für den Zoofachmarkt wird voraussichtlich im April 2008 abgeschlossen sein. Als Bauzeit für den Zoofachmarkt werden ca. 8 Monate veranschlagt.

Baulasten

Gemäß der Auskunft des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 16.08.2007 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Die Immobilie in Weiterstadt

Mieter- und Flächenaufstellung

Mieter/ Pächter	Laufzeit Jahre	Laufzeit bis	Option	Mietanpas- sungs- index	Fläche m ²	Miete/m ² / Monat	Miete/ Monat	Miete /Jahr	
						€	€	€	in %
Mietverträge									
LEY'S	20,5	31.03.2028	2 x 5	0-10%-75%	7.369,58	9,21	67.900	814.800	65,54
Kölle-Zoo	15,25	31.03.2024	3 x 5	2-10%-70%	2.940,30*	9,45	24.524	294.282	23,67
					10.309,88		92.424	1.109.082	89,22
Pachtverträge									
Shell	14,5	31.12.2022	3 x 5	0-10%- 80%	2.600,00	2,57	6.670	80.040	6,44
Eurowasch	15,0	30.11.2022	3 x 5	0-10%-100%	1.800,00	2,50	4.500	54.000	4,34
					4.400,00		11.170	134.040	10,78
					14.709,88		103.594	1.243.122	100,00

* Hierin sind 345,22 m² mietzinsfreie Nebenflächen enthalten.

Erläuterungen zu den Mietverträgen:

1. Laufzeit/Optionen

a) Ley

Der Mietvertrag endet am 31.03.2028. Dem Mieter steht zweimal das Recht zu, jeweils 12 Monate vor dem regulären Ablauf des Mietvertrages eine Verlängerung um jeweils 5 Jahre zu verlangen.

b) Kölle-Zoo

Der Mietvertrag endet unter der Annahme, dass die Übergabe im 4. Quartal 2008 erfolgt, am 31.03.2024. Dem Mieter steht dreimal das Recht zu, jeweils 12 Monate vor dem regulären Ablauf des Mietvertrages eine Verlängerung um jeweils 5 Jahre zu verlangen.

c) Shell

Der Pachtvertrag beginnt, sobald die Baugenehmigung Rechtskraft erlangt hat, spätestens jedoch am 01.07.2008 und läuft bis zum 31.12.2022. Dem Mieter steht dreimal das

Recht zu, jeweils 15 Monate vor dem regulären Ablauf des Mietvertrages eine Verlängerung um jeweils 5 Jahre zu verlangen. Der Mietzins ist erstmalig für den Monat nach Vorliegen der vollständigen und rechtskräftigen Genehmigung, spätestens am 01.07.2008 zu entrichten.

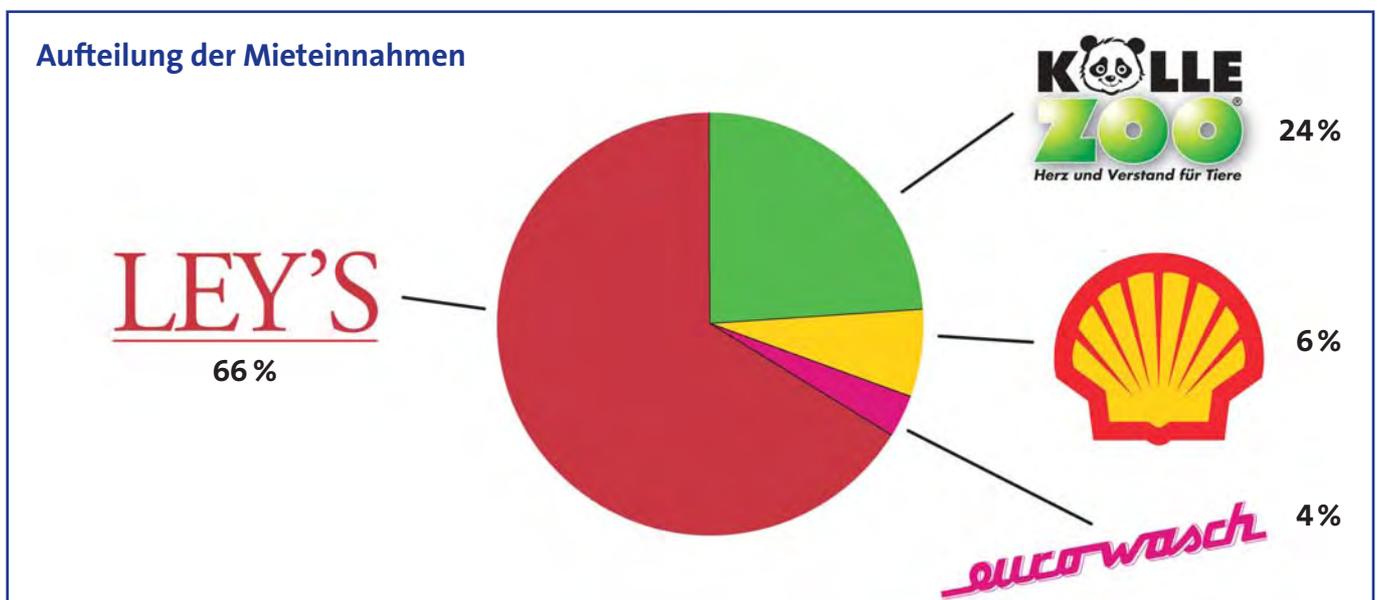
d) Eurowasch Timo Wolfsturm

Der Pachtvertrag begann am 01.12.2007 und weist eine Festlaufzeit bis zum 30.11.2022 auf. Dem Mieter steht dreimal das Recht zu, eine Verlängerung des Mietvertrages um jeweils 5 Jahre zu verlangen. Diese Option gilt als ausgeübt, wenn der Mieter nicht jeweils 12 Monate vor dem regulären Ablauf des Mietvertrages der Verlängerung widerspricht. Nach Ablauf aller vertraglichen Laufzeiten (einschließlich evtl. Optionen) verlängert sich das Mietverhältnis um jeweils drei Jahre, wenn es nicht von einer der Parteien mit einer Frist von zehn Monaten gekündigt wird.

2. Mietanpassungsindex

Mit allen Mietern wurden Wertsicherungsklauseln vereinbart, die auf dem vom statistischen Bundesamt monatlich ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) basieren. Lediglich der Mietvertrag Kölle-Zoo sieht zwei Freijahre vor, in denen Veränderungen des Verbraucherpreisindex nicht berücksichtigt werden.

Für eine Mietanpassung ist erforderlich, dass sich der Verbraucherpreisindex um mindestens (bei Ley und Kölle-Zoo) bzw. mehr als 10% (bei Shell und Eurowasch Timo Wolfsturm) verändert (Beispiel: Ausgangsindex 109,0 + 10% = 119,9; bei einem Index von 119,9 erhöht sich die Miete bei Ley und Kölle-Zoo, bei Shell und Eurowasch erst bei einem Index von 120,0). Den Prozentsatz der Indexänderung, mit dem die Mietanpassung erfolgt, gibt die dritte Zahl wieder (Beispiel: Eine Veränderung des Verbraucherpreisindex um 10% bedeutet bei Ley eine Mieterhöhung um 7,5%).



Informationen zu den Mietern

1. Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG, Euskirchen

Der Hauptmieter des Fachmarktcenters in Weiterstadt mit rund 2/3 des gesamten Miet- und Pachtvertrags ist die Firma Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG, Euskirchen. Damit kommt diesem Unternehmen eine besonders hohe Bedeutung für das Erreichen des unterstellten wirtschaftlichen Erfolges dieser Kapitalanlage zu.

Vor diesem Hintergrund wird dieses alteingesessene Unternehmen mit umfangreichen Informationen ausführlich dargestellt, die uns hierfür vom Mieter Ley zur Verfügung gestellt wurden.

a) Historie

Ursprung des Unternehmens

Im Jahre 1893 gründete der Urgroßvater der heutigen Firmeninhaber in Euskirchen die Tuchhandlung Carl Ley, der auch eine Schneiderei angeschlossen war. Daraus entwickelte sich in der Folgezeit ein Herren- und Knabenbekleidungsgeschäft. Zur Jahrhundertwende war es das größte Bekleidungshaus seiner Art in Euskirchen. Der Gründer starb 1932. Das Geschäft wurde nun von dessen Sohn, der ebenfalls den Vornamen Carl trug, weitergeführt. Zum Ende des zweiten Weltkrieges war das Geschäftshaus von Carl Ley ausgebombt und fast dem Erdboden gleich. Man gab jedoch nicht auf und führte das Geschäft notdürftig im Hinterhof weiter.

Die Anfänge des bis heute bestehenden Bekleidungshandels Ley

Im Jahre 1953 übernahm sein Sohn Robert Ley den Betrieb, baute das Stammhaus in der Neustraße in Euskirchen wieder auf und war damals mit seinen 23 Jahren einer der jüngsten Herrenausstatter Deutschlands.

Das Unternehmen entwickelte sich seitdem sehr erfolgreich weiter und expandierte kontinuierlich an weiteren Standorten in Nordrhein-Westfalen.

1956 eröffnete Robert Ley seine erste Filiale in Düren. Seit nunmehr über 50 Jahren ist Robert Ley dort vertreten. Auf der bekannten Wirtelstraße bietet Robert Ley ein ausgesuchtes Marken-Modeangebot für Damen und Herren.

In den 70er und 80er Jahren folgten weitere Geschäftseröffnungen und Übernahmen renommierter Mode-Anbieter in Bonn, Aachen, Euskirchen und Köln. Diese wurden teilweise unter ihrem bereits eingeführten und altbekannten Namen fortgeführt, zum Beispiel der traditionelle Ausstatter 'Bertram und Frank' am Kölner Neumarkt, der mittlerweile auch hochwertige Damenmoden führt.

Generationswechsel bei Ley

Zum 1. Januar 1999 wurde die bisherige Einzelfirma Robert Ley in die Robert Ley Damen- & Herrenmoden GmbH & Co. KG umgewandelt. Die Gesellschafter und Geschäftsführer sind seither Jochen und Harry Ley, die Söhne von Robert Ley.

Am 01.07.2003 trat Georg Alexander Cruse als Mitgeschäftsführer und Gesellschafter in die Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG ein.

Mit dem Generationswechsel hat Robert Ley parallel neue Handels-Konzepte implementiert. Die bisher in den Innenstadtlagen liegenden Modehäuser wurden ergänzt durch das LEY'S Konzept, einem großflächigen Marken-Angebot für Damen und Herren außerhalb der Cities. Hier können die Kunden z. B. in Euskirchen und Herzogenrath-Kohlscheid, direkt mit dem Fahrzeug vorfahren, kostenlos parken und spezielle Preis- und Servicevorteile in Anspruch nehmen. Am Standort Neuss konnte im Jahre 2003 CRUSE CLASSICS durch Fusion übernommen werden und war mit 3.500 m² das zunächst größte Modehaus der Ley-Gruppe.

Am 01.09.2005 eröffnete Robert Ley an der Frechener Europaallee gegenüber dem Möbelhaus Porta einen ganz neu konzipierten Markenmode-Megastore unter dem Namen LEY'S. Auf der 2.500 m² großen Fläche werden über 100 Modemarken für Damen und Herren präsentiert.

Nach erfolgreicher Einführung von LEY'S in Frechen wurde Mitte März 2006 eine weitere LEY'S-Filiale in Mülheim-Kärlich im benachbarten Rheinland-Pfalz eröffnet.

Am 04. Oktober 2007 eröffnete mit dem Fachmarkt in Weiterstadt erstmals in Hessen ein weiterer LEY'S Markenmode-Megastore: hier entstand mit über 5.000 m² Verkaufsfläche das neue „Flaggschiff“ der LEY'S-Filialen.

Die Gesamtzahl aller Häuser des Unternehmens beläuft sich somit mittlerweile auf 18 Filialen (Stand: 01/2008) in 14 Städten. Weitere Eröffnungen sind für 2008 und 2009 geplant.

Die Firma hat zur Zeit über 500 Mitarbeiter. Firmensitz, Verwaltung und Zentrallager befinden sich in Euskirchen.

b) Unternehmensstrategie

Ley ist seit Generationen als klassischer Einzelhandel für hochwertige Markenbekleidung am regionalen Markt in Euskirchen und 100 km Umgebung aktiv. Derzeit arbeitet Ley mit drei unterschiedlichen Vertriebskonzepten:

„Platzhirsch“-Konzept

Die ursprüngliche Geschäftsidee war, eines der führenden Geschäfte für eine markenbewusste Zielgruppe in 1A-Lagen am Ort als „Platzhirsch“ zu sein. Derzeit werden Multi – Label Flächen in Düren, Bonn (3*), Bad Godesberg, Köln (2*), Frankfurt und Düsseldorf betrieben. Mit diesem Konzept wurden die Geschäfte von Ley seit über 50 Jahren sehr erfolgreich geführt. Aufgrund des geänderten Käuferverhaltens wird derzeit jedoch keine weitere Multi-Label-Fläche in 1A-Lage geplant. Das Potenzial der weiterhin sehr erfolgreichen Häuser wie z. B. Bertram & Frank in Köln und Frankfurt, Edda in Godesberg oder Rosa in Köln wird durch zukunftsichernde Investitionen voll ausgeschöpft. Mietverträge werden nur dann verlängert, wenn nachhaltig attraktive Deckungsbeiträge zu erwarten sind.

Das „Platzhirsch“-Konzept kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Klassische Multi-Label-Vertriebsform, bei dem die Endverbraucher aktuelle hochwertige Markenbekleidung in 1A-Qualität in einer hochwertigen 1A-Citylage einkaufen können. Die Preise der aktuellen Ware entsprechen in der Regel den unverbindlichen Herstellerpreiseempfehlungen.
- Das Umfeld ist hochwertig und die Frequenz vor dem Geschäft ist groß. Durch Abschöpfung der Laufkunden wird ein hoher Umsatzanteil generiert.
- Das Werbebudget ist minimal, dafür sind Miete und Personalkosten sehr hoch. Die Verkaufsflächen sind etwa 80 – 600 m² groß (durchschnittlich 400 m²).

Die Immobilie in Weiterstadt



LEY'S Weiterstadt

- Alle denkbaren Service-Leistungen stehen für Kunden bereit: Kundenkarte mit Bonus, EC – Cash, Kreditkarten, persönliche ausführliche Bedienung von Anfang bis Ende.

LEY'S Konzept

LEY'S

MARKENMODE-MEGASTORE

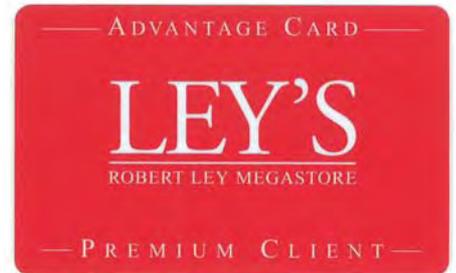
Seit 1988 wurde, dem Zeitgeist entsprechend, die bisherige Konzeption ergänzt durch die Eröffnung des ersten außerstädtischen Standortes in der Roitzheimer Straße 113 in Euskirchen. Hier wurden erstmals andere Prioritäten gesetzt: reichlich kostenlose Parkplätze vor der Tür bei guter Erreichbarkeit, großes Angebot vieler Marken mit Service und deutlichen Preisangeboten unter der Verkaufspreisempfehlung der Hersteller. Aufgrund der niedrigeren Kosten kann dieses „Classics Konzept“ trotz geringerer Kalkulation nachhaltige Gewinne erwirtschaften. Die seit 2003 neu eröffnete Filiale in Kohlscheid und das ebenfalls zur Ley Gruppe gehörende Geschäft „Cruse Classics“ beweisen eindeutig, dass dieser Vertriebszweig in der Zukunft sehr viel Potenzial beinhaltet. Die Weiterentwicklung dieses „Classics Konzeptes“ ist das „LEY'S Konzept“.

In einem LEY'S werden jedoch die Anforderungen an Größe, Markenauswahl, Standort und Einzugsgebiet noch deutlich anspruchsvoller vorausgesetzt. Im regionalen Wirkungsgebiet der Fa. Ley können ohne Weiteres noch weitere Standorte mit diesem Konzept eröffnet werden, ohne dass man sich selbst kannibalisiert. Geeignete Städte wären z.B. Wuppertal, Köln, Bonn, Düsseldorf, Mainz, Wiesbaden, Trier, u.s.w. Diese Vertriebsform wird in Zukunft massiv forciert. Bereits jetzt beträgt der LEY'S-Anteil an den Deckungsbeiträgen fast 2/3 vom Gesamtunternehmen.

Das LEY'S Konzept

- ist eine Vertriebsform mit Alleinstellungsmerkmal, bei dem die Endverbraucher aktuelle hochwertige Markenbekleidung großflächig in 1A-Qualität einkaufen können. Die vielen kostenlosen Parkplätze liegen direkt vor der Tür. Die Auswahl an hochwertigen Markenshops auf großer Fläche ist immer gegeben.
- führt viele bekannte Top – Modemarken, die noch über eine hohe Begehrlichkeit beim Konsumenten verfügen, zumal wenn man sie über die Kundenkarte mit Preisvorteil kaufen kann. Dies sind z.B.: JOOP!, BOSS, René Lezard, Cinque, Marc Cain, Strellson, Closed, Napapijri, Barbour, Lacoste, Timberland, Gant, Tommy Hilfiger, Esprit, S.Oliver...
- bietet eine dauerhaft große Auswahl in allen gängigen Größen.

- hält attraktive Service-Leistungen für Kunden bereit: neue Kundenkarte für



LEY'S Kundenkarte

- kostenlose Änderungen und Cafébar, Jahres-Umsatz-Bonus, Preis-Vorteilsgarantie, EC-Cash, Spieglecke u. a.
- wird unterstützt durch professionelles Marketing.
- zeigt sowohl von der Fachkompetenz des Personals als auch von der Warenpräsentation und dem Serviceangebot absolute Fachgeschäftskompetenz.
- hat zielgruppenfreundliche Öffnungszeiten (tägl.: 10.00 – 20.00 Uhr).
- ist leicht zu erreichen bei überregional bekannten Standorten.

Franchise Konzept

Die dritte Vertriebsform ist das selbstständige Betreiben von „Franchise“-Stores in 1A-City- und Center-Lagen. Hierzu können sowohl die nicht mehr zufriedenstellend laufenden „Platzhirsch“-Standorte (s.o.) umfunktioniert oder neue Objekte akquiriert werden. Der besondere Reiz dieser neuen Vertriebsform ist die Ertragsaussicht in Verbindung mit einer Risikominimierung. Markenstores von z.B. Esprit, S. Oliver, Street One oder Mexx haben bereits am Markt bewiesen, dass sie erfolgreich funktionieren. Hinzu kommen die eigenen positiven Erfahrungen mit diesen Lieferanten.

Die ersten Franchise Stores von Ley wurden im November 2003 in Düren als Esprit Store und in Köln-Weiden als EDC Store eröffnet, der dritte Store mit Mexx folgte im April 2004 in dem bisherigen „Platzhirsch“-Ladenlokal auf der Adalbertstraße in Aachen. Das Franchise Konzept wird jedoch nicht weiter verfolgt, da Ley hiermit zu vergleichbar ist und sich voll in die Hände der Lieferanten begeben würde. Im Jahr 2008 wird die EDC Fläche in Köln an Esprit abgegeben. Ebenfalls wurde zum 31.12.08 der Mietvertrag für den Mexx Store in Aachen verkauft.

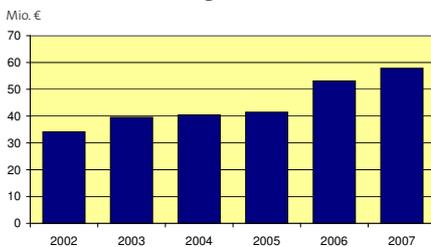
Das Franchise Konzept

- ist eine Monolabel-Vertriebsform in 1A-Lagen der mittleren und großen Innenstädte und Top-Einkaufszentren;
- spricht hauptsächlich Laufkunden an, die spontan durch Fenster und Dekoration animiert werden, das Ladenlokal zu betreten;
- baut auf niedrige Personal- und Werbekosten bei durchschnittlicher Mietbelastung;
- bietet konsumige Ware zum normalen, vom Hersteller empfohlenen Verkaufspreis;
- hat eine hohe Lagerumschlagsgeschwindigkeit und somit immer aktuelle Ware;
- bietet bis zu 12 mal im Jahr ein neues Warenbild;
- funktioniert je nach Lage und Stadt auf 90–600 m² Verkaufsfläche und
- wird intensiv von den Herstellern unterstützt

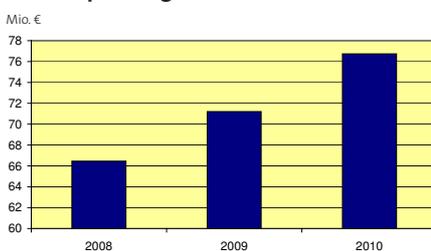
c) Das Unternehmen in Zahlen

Die Umsetzung dieser Konzepte führte in den letzten Jahren zu einer erfolgreichen Entwicklung, die sich in den nachfolgenden Grafiken darstellt.

Umsatzentwicklung



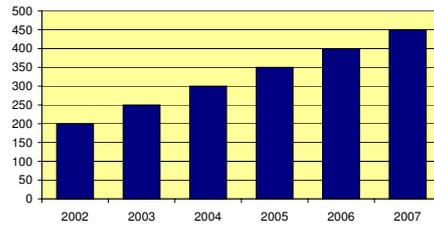
Umsatzplanung 2008–2010



In die Umsatzplanung sind nur vorhandene Flächen und neue Flächen eingegangen, für die bereits Mietverträge kontrahiert wurden.

Mitarbeiterzahlen/-entwicklung

Hierbei handelt es sich sowohl um Vollzeit- als auch um Teilzeitbeschäftigte. Etwa die Hälfte der Gesamtmitarbeiterzahl sind Vollzeitbeschäftigte.



Expansionspläne 2008 / 2009

Im Jahre 2007 sind alle Verkaufsstellen des Unternehmens auf einem aktuellen marktgerechten Stand, so dass die Investitionen im Wesentlichen in neue Standorte verplant werden können.

Geplant sind folgende Neueröffnungen:

- LEY'S Megastore im September 2009 in St. Augustin
- Robert Ley Lagerverkauf ab März 2008 in Langerwehe
- Robert Ley Lagerverkauf ab September 2008 in Köln-Godoerf

Die Umsatz-Planzahlen für die kommenden drei Jahre berücksichtigen bereits alle eingeleiteten Veränderungen, inklusive der Neueröffnungen. Selbst unter worst case Betrachtung erarbeitet das Unternehmen sehr positive Erträge. Wie bereits in den vergangenen Jahren werden sämtliche Gewinne aus dem operativen Geschäft erwirtschaftet!

Aufgrund des überwältigenden Erfolges der neuen LEY'S-Filialen besteht Anlass zu Überlegungen, wie dieses Konzept weiter erfolgreich ausgebaut werden kann. Sehr optimistisch stimmt zunächst einmal die Tatsache, dass nach Inaugenscheinnahme der Geschäfte jetzt tatsächlich sämtliche



LEY'S Weiterstadt

wichtigen Markenlieferanten inklusive der Fa. BOSS bereit sind, dieses Konzept mit zu tragen und die LEY'S-Megastores zu beliefern.

d) Megastore LEY'S, Weiterstadt

➤ Profitabilität/Erfahrungsbericht

Die größte und wichtigste Investition des Jahres 2007 war die neue Filiale LEY'S in Weiterstadt.

Konzeptionell handelt es sich um eine Kopie der erfolgreichen Häuser in Neuss, Frechen und Mülheim-Kärlich, jedoch waren die Voraussetzungen hier etwas schwieriger – erstens waren der Name und das Unternehmen Robert Ley im Darmstädter Raum völlig unbekannt und zweitens konnten hier keine Stammkunden aus gleichzeitig geschlossenen Häusern „übernommen“ werden. Man plante daher vorsichtigerweise einen langsamen Start und somit eine längere Einführungsphase. Diese Vorsicht war unbegründet. Der Planumsatz für das Jahr 2007 wurde deutlich übertroffen!



LEY'S Weiterstadt

Die Immobilie in Weiterstadt



LEY'S Weiterstadt



LEY'S Weiterstadt



LEY'S Weiterstadt

Der Standort ist erstklassig gewählt und das entsprechende Kaufpotenzial im Umfeld ist vorhanden. Durch umfangreiche professionelle Marketingmaßnahmen wurde die notwendige Frequenz realisiert. Seit November 2007 wurden als zusätzlicher Anziehungspunkt auch noch Markenshops von BOSS eröffnet, so dass jetzt sämtliche wichtigen und hochwertigen Markenanbieter vertreten sind.

➤ Mitarbeiterzahlen

Aktuell arbeiten in Weiterstadt 30 Vollzeitbeschäftigte plus 15 Teilzeitbeschäftigte. Hiermit liegt LEY'S bei unter 12% Personalkosten vom realistisch in 2008 zu erwartenden Umsatz. Bei Bedarf wird man die Mitarbeiterzahl entsprechend erhöhen.

➤ Planzahlen

Für die Startphase wurde eine worst case Planung mit einem Umsatz von € 2.000 pro m² als Mindestanforderung zugrunde gelegt. Dieses Ziel wurde bereits bei Hochrechnung der ersten Monate (ohne Eröffnungsphase gerechnet) weit überschritten. Mittelfristig wird mit einer Leistung von € 2.500 – 3.000 pro m² gerechnet. Einige Shopflächen erreichen schon jetzt Produktivitäten von über € 6.000 pro m². Das Markenportfolio wird permanent optimiert. Die erzielten Kalkulationen liegen im Branchenschnitt, während die Kosten unter denen der Mitbewerber liegen, die hochwertige Markenware anbieten.

Die über die Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG, Euskirchen, eingeholte Wirtschaftsauskunft weist einen sehr guten Bonitätsindex (→Glossar) von 195 aus. Das Gesellschaftskapital beträgt rund € 2,9 Mio.

2. Kölle Zoo Management Services GmbH, Korntal-Münchingen



Diese Anmietungsgesellschaft ist durch einen am 30.03.2003 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag mit der Hauptgesellschaft der Gruppe, Kölle-Zoo GmbH, verbunden.

Das Unternehmen wurde bereits 1969 gegründet. Inzwischen werden 6 Zoo-Erlebnismärkte in Stuttgart, Heilbronn, Karlsruhe, Ludwigshafen, Münster und seit Mai 2007 auch in Frankfurt betrieben. Kölle-Zoo gehört zu den führenden Zoo-Fachgeschäften. Gemäß dem Unternehmensmotto „Herz und Verstand für Tiere“ bieten rund 400 Mitarbeiter in den 6 Filialen kompetente Beratung in den Bereichen Aquaristik, Gartenteich, Terraristik, Hunde, Katze, Vogel und Nager.

Kölle-Zoo setzt diesbezüglich auch internationale Maßstäbe. Das bestätigen die Auszeichnungen „Global Pets Award“, mit dem man im Jahr 2007 zum weltweit besten Unternehmen der Heimtierbranche ausgezeichnet wurde. Weiterhin erhielt man im Jahr 2007 den „Zukunftspreis Handel“, sowie die Prämierung mit dem deutschen Handelsinnovationspreis 2007.

Diese Auszeichnungen stellen eine breite Anerkennung für die kontinuierliche, aber insbesondere auch innovative Arbeit des Unternehmens dar. Tiergerechte Haltung steht bei Kölle-Zoo an oberster Stelle. Die Mitarbeiter sind Spezialisten auf ihrem Gebiet und kümmern sich mit größter Sorgfalt und Behutsamkeit um die Tiere, die in den 6 Erlebnismärkten zum Kauf angeboten werden. Zu den Stärken gehören eine kompetente Fachberatung in allen Fragen rund um die Tierhaltung sowie umfassende Serviceleistungen. Diese reichen von Gesundheits-Checks durch Tierärzte über Ernährungsberatung bis hin zu Züchterempfehlungen. Die Erlebnis-Zoo-Fachgeschäfte sind so attraktiv,



Innenansicht eines bereits bestehenden Kölle-Zoo-Erlebnismarkts

dass als Besonderheit Führungen für Kindergärten und Grundschulen angeboten werden, bei denen die Kinder den richtigen Umgang mit Tieren lernen.

Im Bereich Aquaristik umfasst das Serviceangebot die Planung, Realisierung und Wartung von Aquarien. Die Planung und Realisierung von Garten- und Teichanlagen nach individuellen Wünschen mit Fisch- und Wasserpflanzenbesatz gehören ebenso zum Leistungsspektrum wie die Wartung und Pflege dieser Anlagen.

Die Besonderheit und Attraktivität der Kölle-Zoo-Fachmärkte besteht darin, dass den Besuchern / Kunden auf durchschnitt-

lich 2.500 m² Verkaufsfläche faszinierende Einblicke in die Fauna und Flora exotischer Lebensräume geboten werden, die in komplexen Themenwelten, wie z. B. „Südseelandschaft“ oder „Wilde Natur des Dschungels“ dargeboten werden.

Kölle-Zoo stellt ein Fachzentrum für Koi-Fische dar. Zahlreiche Koi-Liebhaber aus allen Regionen Deutschlands schätzen die diesbezügliche Kompetenz von Kölle-Zoo. Anfang der 90er Jahre war das Unternehmen einer der ersten deutschen Importeure der japanischen Karpfenfische. In hochwertigen Schauanlagen werden die farbenprächtigen wertvollen Koi-Fische in den 6 Kölle-Zoo-Fachmärkten präsentiert.



Innenansicht eines bereits bestehenden Kölle-Zoo-Erlebnismarkts

Die Immobilie in Weiterstadt

Das alles zusammen hat in den letzten 40 Jahren dazu geführt, dass das Unternehmen nach eigenen Angaben heute über rund 60.000 Stammkunden verfügt. Die Kombination aus Erlebniseinkauf in Verbindung mit der Qualität in allen Bereichen der Waren- und Tierpräsentationen, mit qualifizierten und motivierten Mitarbeitern haben Kölle-Zoo als Premiummarke der Zoo-Fachbranche etabliert. Kölle-Zoo nimmt für sich die Marktführerschaft im tierführenden Zoofachhandel ein. Hervorhebenswert ist noch die Information, dass Kölle-Zoo als einer der größten Franchisenehmer zur Zeit 16 Fressnapf-Fachmärkte betreibt. Sehr häufig sind diese Märkte um Kölle-Zoofachmärkte herum gruppiert, damit dem Unternehmen so der größtmögliche Zugriff auf das jeweilig vorhandene Marktpotenzial ermöglicht wird.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2007 einen Umsatz in Höhe von rund € 45 Mio.

Die Anmietungsgesellschaft hat einen Bonitätsindex von 218, die Kölle-Zoo GmbH von 214.

3. Shell Deutschland Oil GmbH, Hamburg



Die Shell Deutschland Oil GmbH, Hamburg, gehört zum holländischen Ölgiganten Royal Dutch Shell, der in über 140 Ländern engagiert ist und weltweit mehr als 100.000 Menschen beschäftigt. Neben dem Tankstellengeschäft mit weltweit über 40.000 Stationen besitzt Shell fast 50 Raffinerien und Raffineriebeteiligungen. Darüber hinaus betreibt Shell Exploration und Förderung von Erdöl und Erdgas und bietet seinen Kunden Energiedienstleistungen und eine breite Palette petrochemischer Produkte. Die Shell Deutschland

Oil GmbH als Bestandteil dieses global operierenden Unternehmens wurde bereits im Jahr 1902 in Düsseldorf gegründet. Die in den Farben rot und gelb gehaltenen Tankstellen mit dem weltbekannten Muschel-Logo, das im Übrigen auf den Unternehmensgründer Markus Samuel zurückzuführen ist, der sein Unternehmen „Shell“ Transport und Trading-Company Ltd. nannte, sind nicht nur Autofahrern ein vertrauter Anblick. Shell in Deutschland hat mehr als nur Tankstellen zu bieten. Es ist ein Energieunternehmen mit den Sparten Mineralöl, Erdgas, Chemie sowie erneuerbare Energien.

Mit den Aktivitäten in Deutschland erwirtschaftete Shell im Jahr 2006 einen Umsatz von rund € 36,7 Mrd. (inklusive Mineralölsteuer). Einschließlich der Tochterunternehmen beschäftigt Shell in Deutschland rund 5.600 Mitarbeiter. Mit einem flächendeckenden Netz von zur Zeit 2.254 Tankstellen ist Shell bundesweit vertreten. Es werden 3 eigene Raffinerien betrieben, an zwei weiteren ist man beteiligt. Mit einer Raffineriekapazität von 35,3 Mio. Tonnen ist das Unternehmen der führende Raffineriebetreiber in Deutschland.

Der Bau einer Shell Station ist das Ergebnis aufwendiger Marktforschung. Man untersucht Verkehrsströme, analysiert den Bedarf, beurteilt die Angebote der Mitbewerber und prüft das lokale Umfeld. Nur wenn alle Parameter stimmen, wird eine positive Investitionsentscheidung getroffen. Diese beträgt z. B. für den Tankstellenstandort am Fachmarktzentrum in Weiterstadt rund € 1,4 Mio.

Beim Bau einer Station sind diverse Gesetze und Verordnungen zu beachten, die auf den Schutz der Umwelt und die Sicherheit der Kunden zielen. Eine Shell Station ist daher eine komplexe High-Tech-Immobilie, die den letzten Stand der Umwelttechnik repräsentiert. Flüssigkeitsdichte Fahrbahnen und Fernfüllschächte sowie aufwendige Gasrückführsysteme zur Luftreinhaltung sind nur einige Beispiele.

Shell erwartet für den Standort Weiterstadt einen Umsatz von ca. € 9,5 Mio. p. a.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen exzellenten Bonitätsindex von 103 aus.

4. Eurowasch Timo Wolfsturm, Darmstadt



Herr Wolfsturm hat für Eurowasch ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.800 m² angepachtet, um hierauf eine Autowaschstraße zu errichten. Herr Wolfsturm hat am Objektstandort bereits seit mehreren Jahren Erfahrung, weil er als Vertragspartner der REWE-Gruppe die Waschstraße im östlichen Bereich des Grundstücks betrieb, die jetzt abgerissen und entsorgt wird. Die REWE-Gruppe bestätigte, dass mit Herrn Timo Wolfsturm ein angenehmes und problemloses Mietverhältnis bestand.

Aufgrund seiner positiven Standorterfahrung war Herr Wolfsturm nach der Umgestaltung der Nutzungen auf dem Grundstück der Objekt KG stark daran interessiert, dort wieder eine Autowaschstraße durch Anpachtung einer Grundstücksteilfläche zu betreiben.

Die Familie Wolfsturm ist bereits seit 2 Generationen in der Autowaschbranche tätig. Neben der Anlage in Weiterstadt werden seit 1982 ein Autowaschcenter in Weinheim und seit 1988 eine Autowaschstraße am toom-Markt in Griesheim betrieben.

Die auf dem gepachteten Grundstück zu errichtende Autowaschstraße veranlasst Investitionen in Höhe von rund € 1,0 Mio. In den ersten beiden Jahren nach Eröffnung kalkuliert der Pächter mit einem Jahresdurchschnitt von ca. 55.000 Autos. Dieser Schnitt soll ab dem 3. Jahr auf 65.000 Autos erhöht werden. Als Durchschnittspreis für eine Fahrzeugwäsche wird mit € 8,50 kalkuliert.

Das Unternehmen beschäftigt zwei Festangestellte und ca. 15 Teilzeitmitarbeiter. Die Autowaschtechnik ist auf dem neuesten Stand (schonende Waschqualität, umweltverträgliche, lackschonende und pflegende Waschmittel). Durch eine aufwendige Wasserrückgewinnung wird das Waschwasser mit optimaler Qualität und Sauberkeit wieder verwendet.

Für den Mieter ist kein Bonitätsindex vergeben.

Mietverträge

Nachfolgend werden wesentliche textliche Passagen der Vertragsinhalte dargestellt (ohne Anlagen).

Mietvertrag Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG vom 07.05./10.05.2007 und Nachtrag 1 vom 19.12.2007

Wegen der besonderen Bedeutung dieses Mietvertrages ist der Text vollständig wiedergegeben. Der Inhalt des Nachtrages Nr. 1 vom 19.12.2007 wurde in den Text des Mietvertrages vom 07.05./10.05.2007 integriert.

§ 1 Mietgegenstand

1. Es werden vermietet zum Betrieb eines Textilkaufhauses LEY'S in 64331 Weiterstadt-Riedbahn, Robert-Koch-Straße 1 gelegenen und im beigefügten Plan gelb hinterlegten Nettogrundflächen zu a. und b. und die Flächen im UG zu c. und OG zu d. ohne Plan aber im Bestand wie gesehen:

- a. Verkaufsfläche EG ca.: 5.150,00 m²
- b. Lager-/Sozialflächen EG ca.: 823,60 m²
- c. Lager-/Sozialflächen UG ca.: 795,32 m²
- d. Sozial-/Nebenflächen OG ca.: 600,66 m²

Der Mietgegenstand umfasst somit alle Flächen des Geschäftshauses.

2. Bei den in Abs. 1 angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um Achsmaße, die anhand von Planunterlagen ermittelt werden. Sie sind zugrunde zu legen, soweit es nach den Bestimmungen dieses Vertrages auf die Größe der vermieteten Flächen ankommt.

3. Der Mietgegenstand wird gemäß Kostenschätzung übergeben, eventuelle Erhöhungen durch Mieterwünsche trägt der Mieter, danach wird der Mieter auf seine Kosten die von ihm angemieteten Flächen betriebsfertig herrichten und alle mit seinem Betrieb in Verbindung stehenden etwa zusätzlich erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen selbst und auf eigene Kosten einholen. Dabei wird ihn der Vermieter auf Wunsch unterstützen.

4. Der Mieter hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften, die sich aus dem von ihm ausgeübten Geschäftsbetrieb bzw. aus den von ihm vorgenommenen Einbauten und Einrichtungen ergeben, auf eigene Kosten zu erfüllen, dies gilt insbesondere auch für gesetzlich vorgeschriebene Einhaltung von Temperaturen gemäß Arbeitsstättenrichtlinie. Ent-

sprechende Prüfbescheinigungen sind auf Verlangen vorzulegen und der Vermieter ist insoweit von gegen ihn ergehenden Auflagen freizustellen.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt mit Vertragsabschluß, es hat ab Übergabe eine Festlaufzeit von 20 Jahren und endet mit dem Ablauf des darauf folgenden Kalendervierteljahres. Der Mieter ist berechtigt, mindestens 12 Monate vor regulärem Vertragsende eine Verlängerung des Mietverhältnisses um 5 Jahre über den genannten Endtermin hinaus zu verlangen. Das Recht kann 2-Mal ausgeübt werden. Das Vertragsverhältnis verlängert sich automatisch um jeweils 2 Jahre, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von 10 Monaten vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

2. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

3. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Mietgebrauch (§ 545 BGB) fort, führt dies nicht zu einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses.

§ 3 Übergabe, Geschäftseröffnung

1. Der Vermieter wird dem Mieter den Mietgegenstand im September 2007 übergeben. Die Eröffnung des Mietgegenstandes ist am 4. Oktober 2007. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietgegenstandes entsteht erst nach Leistung der Mietsicherheit gem. § 4 Ziffer 6. Sollte aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, die Übergabe später stattfinden, so einigen sich Vermieter und Mieter über einen späteren Übergabetermin.

2. Anlässlich der Übergabe wird ein von den Vertragsparteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll erstellt. Der Mieter kann die Übergabe des Mietgegenstandes nur wegen des Vorliegens von schwerwiegenden, seinen Geschäftsbetrieb erheblich einschränkenden Mängeln verweigern. Im Übrigen erkennt der Mieter mit dem Vollzug der Übergabe an, dass der Mietgegenstand in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand ist. Der Mieter wird dem Vermieter Gelegenheit für die Durchführung evtl. Mängelbeseitigungsarbeiten geben. Die Vertragsbeteiligten werden die Übergabe des Mietgegenstandes, das Protokoll der Übergabeverhandlung sowie das Aufmaß der Mietfläche zur Genügung des Schriftformerfordernisses in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag dokumentieren.

3. Der Vermieter wird dem Mieter, soweit dies seines Erachtens den Baufortschritt nicht behindert, gestatten, mit der Ausführung von Ausbauleistungen und dem Einbau seiner Einrichtungen in Abstimmung mit dem Vermieter schon vor der Übergabe des Mietgegenstandes auf eigenes Risiko zu beginnen. Verzögert sich die Fertigstellung des Mietgegenstandes dadurch, dass der Mieter Abweichungen in der Gestaltung und/oder Ausstattung der Mieträume wünscht, so hat dies keinen Einfluss auf die Festsetzung des Übergabetermins durch den Vermieter und auf den vertraglich festgesetzten Beginn der Mietzahlung.

§ 4 Miete

1. Die monatliche Miete für den Mietgegenstand gemäß § 1 Ziffer 1 beträgt 67.900,00 € monatlich, zzgl. der gesetzlichen MwSt. Die Mietzahlungspflicht beginnt mit Übergabe gemäß § 3 Abs. 1 und ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag zusammen mit den Mietnebenkosten auf das vom Vermieter benannte Konto zu zahlen.

Der Vermieter hat für die Vermietung des Objektes gemäß den Bestimmungen des § 9 Umsatzsteuergesetz (UstG) auf die Steuerbefreiung nach § 4, Nr. 12 a UstG verzichtet (Mehrwertsteuroption). Daher ist von dem Mieter neben dem vertraglich vereinbarten Mietzins auch die Mehrwertsteuer in der gesetzlichen Höhe zu entrichten. Der Mieter verpflichtet sich daher, den Mietgegenstand ausschließlich unter Beachtung der von der Finanzverwaltung und den Finanzbehörden für unschädlich erachteten Bagatellgrenze für Umsätze zu nutzen, welche den Vorsteuerabzug des Vermieters nicht ausschließen. Er verpflichtet sich, dem Vermieter auf jederzeitige Anforderung unverzüglich alle Unterlagen zur Verfügung zu stellen, welche gegenüber den Finanzbehörden und -Verwaltungen zum Nachweis der vertragsgemäßen Verwendung des Mietgegenstandes erforderlich werden. Sollte der Mieter gegen die vorgenannten Verpflichtungen zur vertragsgemäßen Verwendung des Mietgegenstandes verstoßen und damit für den Vermieter eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung unmöglich werden, so hat der Mieter dem Vermieter sämtlichen hieraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

2. Der Mieter kann gegenüber der Miete oder sonstigen Forderungen des Vermieters aus diesem Verträge ein Zurückbehaltungs-/Aufrechnungs-/Minderungsrecht nur ausüben, soweit die Gegenforderung vom Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden ist.

Die Immobilie in Weiterstadt

3. Die monatliche Mindestmiete gemäß § 4 Ziffer 1 verändert sich jeweils automatisch um 75% der prozentualen Indexveränderung, wenn und soweit er vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelte allgemeine Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) um 10 Prozent steigt oder fällt. Für die Berechnung der Mietanpassung ist der Indexstand maßgebend, der für den Monat vor Übergabe des Mietgegenstandes, bzw. für den Monat vor letzter Anpassung, veröffentlicht wurde.

4. Der Mieter leistet bei Abschluss dieses Vertrages an den Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von 203.700,00 €. Die Mietsicherheit kann entweder in Form einer selbstschuldnerischen, unbefristeten, auf Hinterlegungsmöglichkeiten verzichtende Bürgschaft einer deutschen Großbank, eines öffentlich-rechtlichen Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage gemäß §§ 770-771 BGB oder durch ein auf den Vermieter lautendes Sparbuch gestellt werden.

Die Mietsicherheit ist, sollte sie vom Vermieter während der Mietzeit in Anspruch genommen werden, vom Mieter unverzüglich wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.

5. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen, wenn der Mieter mit dem Mietzins in Höhe eines Betrages, der zwei Monatsmieten oder mehr entspricht, um mehr als einen Monat trotz schriftlicher Mahnung in Verzug ist. Der Vermieter ist desweiteren berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen, wenn der Mieter den Mietgegenstand einem Dritten ohne Zustimmung des Vermieters zum Gebrauch überlassen hat. Das Recht des Vermieters auf Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen bleibt durch die außerordentliche Kündigung unberührt.

§ 5 Mietnebenkosten, Zahlung und Abrechnung

1. Sämtliche Betriebs- und Nebenkosten des Geschäftshauses gemäß BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten in der jeweils gültigen Fassung werden von den Mietern getragen. Soweit sie einzelnen Mietbereichen nicht direkt zugeordnet werden können werden sie von allen Mietern anteilig im Verhältnis ihrer Mietflächen zur Gesamtmietfläche getragen. Darüber hinaus trägt der Mieter anteilig die Kosten für alle erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen, sowie Streupflicht, Schnee und Eisbeseitigung;

2. Die Ermittlung der auf den Mieter entfallenden Betriebs- und Nebenkosten erfolgt – soweit eine Zurechnung mittels verursachungsgerechter Verteilungsschlüssel auf den Mietgegenstand nicht möglich ist – nach billigem Ermessen durch den Vermieter bzw. Verwalter. Dabei soll der Grundsatz der gleichen Behandlung für alle Mieter gewahrt sein.

3. Der Vermieter ist berechtigt, für die Mietnebenkosten eine angemessene monatliche Vorauszahlung in Höhe von zurzeit 13.380,00 €/m² zu verlangen. Die Abrechnung der Mietnebenkosten erfolgt kalenderjährlich. Über- oder Unterzahlungen sind innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe auszugleichen.

§ 6 Werbeeinrichtungen

1. Im Interesse einer auf den Gesamtcharakter des Geschäftshauses abgestimmten Werbung bedarf die Anbringung und Ausgestaltung von Einrichtungen, die der Werbung oder der Verkaufsförderung außerhalb des Mietgegenstandes dienen (z. B. Firmenschilder, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.), der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Er ist jedoch zur Zustimmung verpflichtet, wenn es sich um übliche Außenwerbungen handelt.

2. Es ist Sache des Mieters, alle hierfür eventuell erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu beschaffen und etwaige behördliche Auflagen zu erfüllen, wobei sämtliche Kosten zu Lasten des Mieters gehen.

3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit diesen Einrichtungen entstehen und hat den Vermieter von der Inanspruchnahme durch Dritte freizuhalten.

§ 7 Instandhaltung des Mietgegenstandes

Der Mieter wird die Pflege, Wartung, Schönheitsreparaturen und Instandhaltung des Mietgegenstandes und – jeweils einschließlich der Außenseite des Mietgegenstandes – an der Schaufenster- und Eingangsanlage sowie den Türen und Fenstern der Außenfassade des Mietgegenstandes auf seine Kosten vornehmen. Das gilt auch für die technischen Einrichtungen (insbesondere elektrische und sanitäre Installationen usw.), soweit sich diese im oder am Mietgegenstand befinden und ausschließlich vom Mieter in Anspruch genommen werden. Die Arbeiten an technischen Einrichtungen dürfen nur an Fachunternehmen vergeben werden.

§ 8 Instandsetzung

Instandsetzungsmaßnahmen am Miet-

gegenstand und am Objekt trägt der Mieter bis zu einer Höhe von max. 5 % der Nettojahresmiete. Die Instandsetzungsmaßnahmen werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung geltend gemacht.

§ 9 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Die vom Mieter vorgenommenen Um- und Einbauten sowie Installationen sind nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebaut. Sie werden demzufolge nicht Bestandteil des Gebäudes (§ 95 BGB).

2. Alle baulichen Veränderungen durch den Mieter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung ggf. erforderlicher behördlicher Genehmigungen verantwortlich. Vorstehende Regelung gilt auch für die Anbringung von Übertragungsmedien (z. B. Außenantennen, Kabelanschlüsse, Satellitenschüsseln etc.).

§ 10 Haftung des Mieters

1. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch den Mieter, seine Angestellten sowie die von ihm beauftragten Handwerker und Lieferanten am Mietgegenstand verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch unsachgemäßes Umgehen mit den Stark- oder Schwachstromanlagen, an der WC-, Sanitär-/Sprinkleranlage und sonstige Feuerlöschanlagen/-einrichtungen oder an der Heizungsanlage, durch Offen stehen lassen von Türen oder durch Versäumnung einer vom Mieter übernommene sonstige Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter auch für Schäden an sämtlichen Gebäuden, Toren, Kfz.-Stellplatzanlagen und Fahrwegen, die durch seine Verrichtungsgehilfen durch Anlieferung und Abholung von Waren, von fremden oder eigenen Fahrzeugen, entstehen und über die normale Abnutzung hinausgehen.

3. Soweit der Vermieter zur Behebung von Schäden am oder im Hause oder am Mietgegenstand verpflichtet ist, sind ihm solche Schäden unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch verspätete Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet der Mieter.

§ 11 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erweiterung

oder zum Ausbau des Geschäftshauses, zur Erhaltung des Gebäudes oder des Mietgegenstandes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Mängeln oder Schäden auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes und des Mietgegenstandes. Der Mieter wird die betroffenen Teile des Mietgegenstandes zugänglich halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert werden; die mit den vorgenannten Maßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen, insbesondere Geruchs-, Verschmutzungs- und Geräuschbelästigungen, sind von ihm zu dulden.

§ 12 Rückgabe des Mietgegenstandes

1. Der Mieter ist verpflichtet den Mietgegenstand besenrein und in dem Zustand, unter Berücksichtigung einer normalen Abnutzung, zurückzugeben, in dem er ihn gemäß Übergabeprotokoll übernommen hat.

2. Der Vermieter und der Mieter können in Abstimmung beschließen, dass der Mieter die auf seine Kosten vorgenommenen Einbauten in den Mieträumen belässt. Der Vermieter ist in diesem Fall nicht verpflichtet, den Mieter hierfür zu entschädigen.

3. Sämtliche im Besitz des Mieters befindlichen Schlüssel – auch von dem Mieter eingebaute Schließanlagen – sind an den Vermieter zu übergeben.

§ 13 Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand nach vorheriger Terminabsprache während der Geschäftszeit des Mieters jederzeit zu besichtigen.

2. Der Mieter wird dafür sorgen, dass die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, haftet er für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass ein Betreten z. B. bei Gefahr im Verzuge nicht möglich war.

§ 14 Übertragbarkeit der Nutzung des Mietgegenstandes

Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Mieter nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Untervermietung kann aus wichtigen Gründen verweigert werden, die sowohl in der Person oder dem Gewerbe des Untermieters, als auch in den Belangen des Vermieters

begründet sein können, z. B. wenn mit der Untervermietung eine Änderung des vertraglich vereinbarten Nutzungszwecks verbunden ist oder wenn ähnliche Gründe vorliegen, die das Untermietverhältnis für den Vermieter unzumutbar machen. Die Zustimmung des Vermieters muss sich auch auf die vom Mieter vorgesehenen Bedingungen der Untervermietung/Gebrauchsüberlassung erstrecken.

§ 15 Wiederaufbauklausel, Betriebsunterbrechungen

1. Falls der Mietgegenstand oder die Gemeinschaftseinrichtungen durch Konstruktionsfehler, Feuer, Explosion, Blitz, Strom, höhere Gewalt, Kriegseinwirkungen oder sonstige Umstände ganz oder überwiegend zerstört oder beschädigt werden, erlischt dieser Mietvertrag erst, nachdem der Vermieter erklärt hat, dass er einen Wiederaufbau nicht binnen angemessener Frist durchführen werde. Nach erfolgtem Wiederaufbau gelten die Bestimmungen betreffend Übergabe, Zahlung der Miete sowie Abweichungen der Flächengrößen sinngemäß.

2. Vom Vermieter nicht zu vertretende Unterbrechungen des Betriebes des Geschäftshauses – gleich aus welchem Grund – beeinträchtigen die Mietzahlungspflicht nicht, soweit sie innerhalb angemessener Frist behoben werden können.

§ 16 Haftung des Vermieters, Versicherungen

1. Vertragliche und gesetzliche Schadensersatzansprüche stehen dem Mieter nur im Falle des Vorsatzes oder einer groben Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zu.

2. Es ist Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen der eingebrachten Gegenstände, insbesondere der von ihm vorgenommenen Einbauten (z. B. Fassaden, Schaufensteranlage etc.) sowie der Waren, zu versichern. Hinsichtlich der Versicherungsobliegenheit des Mieters bleibt es ohne Bedeutung, ob und inwieweit die Einbauten wesentliche Bestandteile des Gebäudes werden. Dem Mieter wird empfohlen folgende Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen:

- a) eine Betriebshaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden (Deckungssumme mind. 1,5 Mio. € pauschal);
- b) eine Feuerversicherung (inkl. Betriebsunterbrechung für 12 Monate) sowie eine Leitungswasserversicherung unter Einbeziehung der Risiken bestimmungswidriger Sprinkler-Wasseraus-

tritte, für die von ihm eingebrachten Gegenstände, wie technische/kaufmännische Betriebsausstattung, Waren, usw. zum Neuwert und eine Glasversicherung

Dem Vermieter ist bekannt, dass der Mieter die o.a. Versicherungen nicht bzw. nicht im vollen Umfang abschließt. Dem Mieter ist bekannt, dass er hierfür das Risiko trägt.

§ 17 Hausordnung

1. Im Interesse des Hausfriedens hat jede Belästigung der übrigen Mieter zu unterbleiben. Das gilt insbesondere für Geräusch- und Geruchsbelästigungen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch Nichtachtung dieser Verpflichtung entstehen und hat bei Beanstandung für sofortige Abhilfe zu sorgen. Dies gilt auch, wenn ein Gewerbe üblicherweise mit Geräusch- und Geruchsbelästigungen verbunden ist. Der Mieter wird auf seine Kosten alle erforderlichen baulichen und betrieblichen Maßnahmen (insbesondere aufgrund behördlicher Auflagen) durchführen, die unzumutbare Emissionen, insbesondere von Gerüchen und Geräuschen, vom Betrieb des Mieters in benachbarte Mietbereiche verhindern.

2. Der Mieter hat für ausreichende Reinigung der gemieteten Flächen, insbesondere auch der Fassaden- bzw. Schaufensterflächen sowie für eine ausreichende Lüftung, Beheizung und Beleuchtung seiner Räume zu sorgen, soweit der Mieter darauf Einfluss hat. Der Mieter ist verpflichtet, jederzeit Reinigungsarbeiten auch außerhalb des Mietgegenstandes durchzuführen, sofern die Verunreinigungen durch seinen Betrieb verursacht werden. Sollte der Mieter dieser Verpflichtung nicht ordnungsgemäß nachkommen, so hat der Vermieter das Recht, die Beseitigung auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

3. Die Abfuhr von Leergut und Müll hat der Mieter selbständig durchzuführen. Ein Müllraum bzw. Müllstationen werden dem Mieter zur Verfügung gestellt.

4. Der Mieter hat die Hauptverkehrswege und die notwendigen Fluchtwege – gegebenenfalls nach Weisung des Vermieters – insbesondere auch die Hauseingänge, Verkehrsflächen, Vorplätze, Passagen, Treppenhäuser, Kellereingänge usw. von Gegenständen irgendwelcher Art freizuhalten. Außerhalb des Mietgegenstandes ist ein Verkauf, eine Warenpräsentation und die Aufstellung von Werbeträgern nur nach vorheriger behördlicher Genehmigung gestattet.

Die Immobilie in Weiterstadt

5. Eigene Fahrzeuge darf der Mieter nur auf den vom Vermieter hierfür angewiesenen Flächen abstellen. Entsprechendes gilt für Fahrzeuge von Betriebsangehörigen, Besuchern und Lieferanten des Mieters. Diese Personen sind vom Mieter zur Beachtung dieser Vorschriften anzuhalten. Auf etwaige derartige Parkflächen-Zuweisungen besteht kein Anspruch; sie können vom Vermieter jederzeit widerrufen oder geändert werden. Das Waschen von Fahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

§ 18 Sonstiges

1. Der Vermieter behält sich bauliche Änderungen außerhalb der vermieteten Fläche sowie Änderungen in der Belegung der Mietflächen vor. Ein Konkurrenz-/Sortimentsschutz wird grundsätzlich nicht gewährt.

2. Erklärungen des Vermieters gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf als zugegangen, wenn sie an die letzte dem Vermieter vom Mieter bekannt gegebene Anschrift des Mieters geschickt worden sind.

3. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ein anderes Unternehmen zu übertragen. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet der Vermieter mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit dem Mieter bestehenden Vertragsverhältnis aus. Im Falle einer Veräußerung ist § 566 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

4. Die zu dem Geschäftshaus gehörenden Kfz.-Stellplatzanlagen (ca. 200 Stellplätze) stehen den Kunden des Objektes zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

5. Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der Vertragsverwaltung auf Datenträgern gespeichert werden. Der Vermieter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung der Daten die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes einzuhalten.

6. Dem Mieter ist im Bezug auf die Statik des Daches Folgendes bekannt:

Der statischen Berechnung liegt eine Schneelast von ca. 75 kg/m^2 (dies entspricht einer Schneehöhe von ca. 37 cm unverdichtetem Neuschnee) zu Grunde. Daher ist bei akutem Schneefall ab einer Schneehöhe $h \geq 37 \text{ cm}$ – auch wenn diese nur in Teilbereichen des Daches auftritt – eine manuelle Dachräumung durchzuführen. Diese Schneehöhe darf an keiner Stelle des Daches überschritten werden! Hier

ist die Vordachkonstruktion und der Anbau ausdrücklich eingeschlossen. Bei Frost – Tau – Wechselbeanspruchung kann es zu einer Vereisung der Dachfläche kommen. Da Eis eine höhere Dichte aufweist als Neuschnee, ist eine manuelle Dachräumung in diesem Fall bereits ab einer Eishöhe von etwas mehr als 9,0 cm erforderlich. Zwischenwerte (Schnee – Eis) sind entsprechend zu behandeln. In jedem Fall ist darauf zu achten, die Dachfläche so zu räumen, dass jeweils die zulässige Verkehrsflächenlast von $p = 0,75 \text{ kN/m}^2$ (dies entspricht der Schneehöhe von ca. 37 cm bzw. Eishöhe von 9,0 cm) und die zulässige Mannlast von max. $P = 1,0 \text{ kN}$ (dies entspricht einem Gewicht von 100 kg) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die vorhandenen Lichtkuppeln nicht betreten werden. Auch ist die ordnungsgemäße Funktion der Dachabläufe regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls durch Reinigung oder Austausch sicherzustellen.

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die vorgenannten Vorgaben eingehalten werden und er bei Schnee- und Eisaufkommen schon vor dem Erreichen der aufgeführten Schnee-/Eishöhen zu seinen Lasten das Dach durch Räumen von der Schneelast befreit.

Ändern sich zu einem späteren Zeitpunkt die zulässigen Lasten (Verkehrsflächenlast u. a.), sind die dann geltenden abgeänderten statischen Vorgaben dieser Regelung zu Grunde zu legen.

§ 19 Schlussbestimmungen

1. Der Bestand dieses Vertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Falls sich die Unwirksamkeit nicht aus einem Verstoß gegen die §§ 305 ff. BGB (Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen) ergibt, ist eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen beziehungsweise auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelungen des Vertrages weitestgehend entspricht.

2. Vereinbarungen oder Zusagen irgendwelcher Art, die das Mietverhältnis oder den Mietgegenstand betreffen, sind nur in schriftlicher Form und mit rechtsgültiger Zeichnung durch Vermieter und Mieter wirksam. Das gleiche gilt für Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung des Vertrages oder die Schriftformerfordernisse.

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Den Vertragsbeteiligten sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Vertragspartei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und insbesondere, den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Diese Vereinbarung gilt nicht nur für den Abschluss dieses Vertrages, sondern insbesondere auch für sämtliche, etwa erforderlich werdende Nachtrags-/Änderungs- und/oder Ergänzungsverträge.

Mietvertrag Kölle-Zoo vom 19.11./21.11.2007

Der Vertragstext ist nur insoweit dargestellt, wie er wesentlich vom entsprechenden Vertragsinhalt des zuvor dargestellten Mietvertrages Ley abweicht.

§ 1 Mietgegenstand

1. Es werden vermietet zum Betrieb eines Zoofachmarktes mit Tierarztpraxis in 64331 Weiterstadt-Riedbahn, Robert-Koch-Straße 1 gelegenen und in den beigefügten Plänen rot umrandeten Nettogrundflächen:

a) Verkaufsfläche EG ca.:	1.068,83 m ²
Verkaufsfläche OG ca.:	487,08 m ²
b) Tierarztpraxis EG ca.:	184,30 m ²
Tierarztpraxis OG ca.:	153,15 m ²
c) Lager-/Sozial-/ Nebenflächen EG ca.:	452,47 m ²
Lager-/Sozial-/ Nebenflächen OG ca.:	<u>249,25 m²</u>
Mietzinsrelevante Mietfläche insgesamt ca.:	2.595,08 m²
d) Freigelände ca.:	199,95 m ²
e) Anlieferung/Müll ca.:	<u>145,27 m²</u>
Nicht mietzinsrelevante Mietfläche insgesamt ca.:	345,22 m²

Gesamtmietfläche ca.: 2.940,30 m²

2. Bei den in Abs. 1 angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um Achsmaße, die anhand von Planunterlagen ermittelt werden. Sie sind zugrunde zulegen, soweit es nach den Bestimmungen dieses Vertrages auf die Größe der vermieteten Flächen ankommt. Im Rahmen der Übergabe des Mietobjektes wird ein Flächenaufmass nach DIN 277, Teil 1 Ziff. 3.1.1 (Fassung Februar 2005) vom Vermieter erstellt. Dieses Flächenaufmass ist Grundlage für die Berechnung der endgültigen Miete. Erhöht bzw. erniedrigt sich

die in Ziffer 1 aufgeführte Fläche, so verändert sich die Miete um € 9,45/m² Nutzfläche. Erniedrigt sich die mitzinsrelevante Fläche dergestalt, dass weniger als 1.500,00 m² Verkaufsfläche und 300 m² Nebenfläche vorhanden sind, so Bedarf dies der ausdrücklichen schriftlichen vorherigen Genehmigung des Mieters.

Gegenstand des Mietvertrages sind auch die Schaffung und die Erhaltung der uneingeschränkten zur gemeinsamen Nutzung mit anderen Mietern bestehenden Parkplätze (ca. 200 Stück) als auch die zum Mietgegenstand führenden Zufahrtswege für PKW und LKW gemäß Lageplan.

Der Vermieter wird die Baugenehmigung für den Betrieb eines Zoo- und Tierfachmarktes mit Tierarztpraxis in der o.g. Größe (Gesamtmietfläche) beschaffen.

Die Parteien sind berechtigt, mit sofortiger Wirkung von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die o. g. Genehmigung nicht bis spätestens 30.06.2008 erteilt wird, oder die Genehmigung weniger als 1.500,00 m² Verkaufsfläche mit 300 m² Nebenfläche zulässt. Gegenseitige Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

3. Der Mietgegenstand wird gemäß Baubeschreibung übergeben, danach wird der Mieter auf seine Kosten die von ihm angemieteten Flächen betriebsfertig herrichten und alle mit seinem Betrieb in Verbindung stehenden etwa zusätzlich erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen selbst und auf eigene Kosten einholen. Dabei wird ihn der Vermieter auf Wunsch unterstützen.

4. Der Mieter hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften, die sich aus dem von ihm ausgeübten Geschäftsbetrieb bzw. aus den von ihm vorgenommenen Einbauten und Einrichtungen ergeben, auf eigene Kosten zu erfüllen, dies gilt insbesondere auch für gesetzlich vorgeschriebene Einhaltung von Temperaturen gemäß Arbeitsstättenrichtlinie. Aus einer Verletzung (egal aus welchem Grund) der Einhaltung der Temperaturen gemäß Arbeitsstättenrichtlinien macht der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Ansprüche geltend.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt mit Vertragsabschluss, es hat ab Übergabe eine Festlaufzeit von 15 Jahren und endet mit dem Ablauf des darauf folgenden Kalendervierteljahres. Der Mieter ist berechtigt, mindestens 12 Monate vor regulärem Vertragsende eine Verlängerung des Mietver-

hältnisses um 5 Jahre über den genannten Endtermin hinaus zu verlangen. Das Recht kann 3-Mal ausgeübt werden. Das Vertragsverhältnis verlängert sich automatisch um jeweils 1 Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von 10 Monaten vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

2. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

3. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Mietgebrauch (§ 545 BGB) fort, führt dies nicht zu einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses.

§ 3 Übergabe, Geschäftseröffnung

1. Der Vermieter wird dem Mieter den Tag der voraussichtlichen Übergabe des Mietgegenstandes mit einer angemessenen Frist von 5 Monaten und den Tag der endgültigen Übergabe mit einer Frist von 3 Monaten mitteilen. Als voraussichtlicher Übergabetermin ist der 01.08.2008 vorgesehen. Ist die Übergabe bis zum 31.01.2009 nicht erfolgt, kann der Mieter danach innerhalb einer Frist von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten, die Vertragsparteigen verzichten für diesen Fall schon heute auf gegenseitige Schadenersatzansprüche. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietgegenstandes entsteht erst nach Leistung der Mietsicherheit gem. § 4 Ziffer 6.

2. Anlässlich der Übergabe wird ein, von den Vertragsparteien zu unterzeichnendes, Übergabeprotokoll erstellt. Zur Übergabe müssen auch der Parkplatz und die Anlieferung mit Zuwegung fertig gestellt sein, damit ein ungehinderter Geschäftsbetrieb des Mieters gewährleistet ist. Der Mieter kann die Übergabe des Mietgegenstandes nur wegen des Vorliegens von schwerwiegenden, seinen Geschäftsbetrieb einschränkenden Mängeln verweigern. Im Übrigen erkennt der Mieter mit dem Vollzug der Übergabe an, dass der Mietgegenstand in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand ist. Der Mieter wird dem Vermieter mit angemessener Frist Gelegenheit für die Durchführung evtl. Mängelbeseitigungsarbeiten geben. Die Vertragsbeteiligten werden die Übergabe des Mietgegenstandes, das Protokoll der Übergabeverhandlung sowie das Aufmass der Mietfläche zur Genügend des Schriftformanfordernisses in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag dokumentieren.

3. Die Baubeschreibung ist Bestandteil des Vertrages und beinhaltet die Grundlage für die Ausstattung des Mietgegenstandes. Unwesentliche Änderungen, so-

wie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen behält sich der Vermieter vor. Etwaige Bestimmungen, Auflagen und Hinweise aus der noch zu erteilenden Baugenehmigung werden vorrangig zu den Bestimmungen der v.g. Baubeschreibung von dem Vermieter eingehalten.

4. Möglicher vorzeitiger Ausbaubeginn durch den Mieter: vgl. Mietvertrag Ley

§ 4 Miete

1. Die monatliche Miete für den Mietgegenstand gemäß § 1 Ziffer 1 beträgt 9,45€/m² Mietfläche (bei einer Mietfläche von ca. 2.595,08 m² gemäß §1 Nr. 1 zurzeit € 24.523,51) monatlich, zzgl. der gesetzlichen MwSt. Die Mietzahlungspflicht beginnt im Falle der Übergabe am 01.08.2008 am 01.01.2009, bei späterer Übergabe beginnt die Mietzahlungspflicht 5 Monate nach dem Datum des Übergabeprotokolls gemäß § 3 Abs. 2 und ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag zusammen mit den Mietnebenkosten auf das vom Vermieter benannte Konto zu zahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung der Nebenkosten beginnt mit der Übergabe. Mehrwertsteueroption: vgl. Mietvertrag Ley

2. Der Mieter kann gegenüber der Miete oder sonstigen Forderungen des Vermieters aus diesem Verträge ein Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrecht nur ausüben, soweit die Gegenforderung vom Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden ist.

3. Die ersten zwei Mietjahre nach Übergabe sind indexneutral. Danach verändert sich die monatliche Miete gemäß § 4 Ziffer 1 jeweils automatisch um 70 % der prozentualen Indexveränderung, wenn und soweit der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelte allgemeine Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) um 10 Prozent steigt oder fällt.

Für die Berechnung der ersten Mietanpassung ist der Indexstand maßgebend, der 24 Monate nach Übergabe des Mietgegenstandes bzw. danach für den Monat vor letzter Anpassung, veröffentlicht wurde.

4. Der Mieter leistet bei Abschluss dieses Vertrages an den Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von € 73.500,00. Möglichkeit der Vorlage alternativer Sicherheitsleistung: vgl. Mietvertrag Ley

5. Vermieterseitiges Kündigungsrecht: vgl. Mietvertrag Ley (Ausnahme: die Untervermietung der Tierarztpraxis ist gestattet).

Die Immobilie in Weiterstadt

§ 5 Mietnebenkosten, Zahlung und Abrechnung

1. Nebenkostenregelung: vgl. Mietvertrag Ley
2. Nebenkostenregelung: vgl. Mietvertrag Ley
3. Der Vermieter ist berechtigt, für die Mietnebenkosten eine angemessene monatliche Vorauszahlung in Höhe von zurzeit 1,50 €/m² zu verlangen. Die Abrechnung der Mietnebenkosten erfolgt kalenderjährlich. Über- oder Unterzahlungen sind innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe auszugleichen.

§ 6 Werbeeinrichtungen

1. Im Interesse einer auf den Gesamtcharakter des Geschäftshauses abgestimmten Werbung bedarf die Anbringung und Ausgestaltung von Einrichtungen, die der Werbung oder der Verkaufsförderung außerhalb des Mietgegenstandes dienen (z. B. Firmenschilder, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.), der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Das abgestimmte Außenwerbekonzept ist diesem Mietvertrag beigefügt. Jedoch hat der Mieter das Recht die in dem beigefügten Werbekonzept grün gekennzeichneten Flächen alleine für eigene Werbemaßnahmen im Rahmen der behördlichen Zulässigkeit zu nutzen. Zu möglichen Werbemaßnahmen gehören dabei insbesondere auch Fahnenmaste, Werbetürme und Werbepylone. Dabei hat der Vermieter im Rahmen seiner Möglichkeiten sicher zu stellen, dass der Mieter Werbemaßnahmen am Mietgegenstand in einer Weise vornehmen kann, die in Art und Umfang mit den Werbemaßnahmen des Mieters bei seinen anderen Zoo- und Tierfachmärkten vergleichbar sind.
2. Beschaffung der Genehmigung/Erfüllung der Auflagen durch den Mieter: vgl. Mietvertrag Ley
3. Haftung des Mieters: vgl. Mietvertrag Ley

§ 7 Instandhaltung des Mietgegenstandes

vgl. Mietvertrag Ley

§ 8 Instandsetzung

Instandsetzungsmaßnahmen am Mietgegenstand und am Objekt trägt der Mieter bis zu einer Höhe von max. 10.000,00 € jährlich. Die Instandsetzungsmaßnahmen werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung geltend gemacht.

§ 9 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

vgl. Mietvertrag Ley

§ 10 Haftung des Mieters

vgl. Mietvertrag Ley

§ 11 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

vgl. Mietvertrag Ley

§ 12 Rückgabe des Mietgegenstandes

vgl. Mietvertrag Ley

§ 13 Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

vgl. Mietvertrag Ley

§ 14 Übertragbarkeit der Nutzung des Mietgegenstandes

1. Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Mieter nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Untervermietung kann aus wichtigen Gründen verweigert werden, die sowohl in der Person oder dem Gewerbe des Untermieters, als auch in den Belangen des Vermieters begründet sein können, z. B. wenn mit der Untervermietung eine Änderung des vertraglich vereinbarten Nutzungszwecks verbunden ist oder wenn ähnliche Gründe vorliegen, die das Untermietverhältnis für den Vermieter unzumutbar machen. Die Zustimmung des Vermieters muss sich auch auf die vom Mieter vorgesehenen Bedingungen der Untervermietung/Gebrauchsüberlassung erstrecken. Der Mieter hat jedoch das Recht eine Teilfläche von 350,00 m² des Mietgegenstandes an eine Tierarztpraxis unterzuvermieten.
2. Der Wechsel des Firmeninhabers, das Ausscheiden oder Hinzutreten von Gesellschaftern oder die Änderung der Rechtsform des Unternehmens gilt als Gebrauchsüberlassung an Dritte. Solche Vorgänge sowie Änderungen bezüglich der Gewerbeerlaubnis oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen sind dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

§ 15 Wiederaufbauklausel, Betriebsunterbrechungen

vgl. Mietvertrag Ley

§ 16 Haftung des Vermieters, Versicherungen

vgl. Mietvertrag Ley

§ 17 Hausordnung

vgl. Mietvertrag Ley

§ 18 Sonstiges

1. Der Vermieter behält sich bauliche Änderungen außerhalb der vermieteten Fläche sowie Änderungen in der Belegung der Mietflächen vor. Ein Konkurrenz-/Sor-

timentsschutz wird grundsätzlich nicht gewährt. Die Parkmöglichkeiten der Kunden als auch die Einsehbarkeit des Objektes darf durch Änderungen des Vermieters nicht eingeschränkt werden.

Restliche Regelung (ohne Ziffer 6) : vgl. Mietvertrag Ley

§ 19 Schlussbestimmungen

vgl. Mietvertrag Ley

Pachtverträge Shell und Eurowasch

Auf einen Abdruck der Pachtvertragsinhalte wird aufgrund des relativ geringen Anteils an der Miete verzichtet. Die wesentlichen Eckdaten (Laufzeit, Miete, Mietanpassung) sind der Mieter- und Flächenaufstellung zu entnehmen.

Nebenkostenregelungen

a) Shell

Die nutzungsbedingten Nebenkosten trägt der Mieter, die anderen Nebenkosten wie beispielsweise anteilige Grundsteuer und anteilige Niederschlagswassergebühr der Vermieter.

b) Eurowasch Timo Wolfsturm

Die durch die Nutzung des Mietgegenstandes beim Mieter anfallenden Kosten für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung, Versicherungen (auch Baulichkeiten) sowie die anteilige Grundsteuer und die Kosten der Straßenreinigung werden vom Mieter übernommen. Dies gilt auch für die Grundbesitzabgaben, die sich aus den errichteten Baulichkeiten ergeben.

Alle vorstehend nicht genannten Kosten, Grundstücksabgaben oder Steuern, die sich aus dem Eigentum am Grundstück ergeben (z. B. Anliegerbeiträge, Erschließungskosten etc.), werden vom Vermieter getragen.

Besonderheiten

a) Shell

Der Vermieter verpflichtet sich, die alte Tankstellenanlage sowie deren Verkaufseinrichtung vom Grundstück zu entfernen. Shell ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Tankstelle nicht bis zum 30.08.2008 entfernt ist.

Anmerkung:

Die bestehende Tankstelle wird im Rahmen der Neubaumaßnahme des Kölle-Zoo rückgebaut. Die Abrissarbeiten begannen am 02.04.2008, so dass bis zum 30.08.2008 ausreichend Zeit für den Abriss besteht.

Falls dem Mieter trotz positiver Bauvoranfrage die zur Errichtung und dem Betrieb der Tankstelle erforderlichen Genehmigungen nicht erteilt werden, kann er ebenfalls vom Vertrag zurücktreten. Das gleiche Recht wird dem Vermieter eingeräumt, sofern der Mieter es unterlässt, Rechtsmittel gegen die Verwaltungsakte einzulegen, welche die Errichtung und den Betrieb der Tankstelle versagen, und mit dem Bau zu beginnen.

Der Bauantrag für den Tankstellenneubau wurde vom Mieter Mitte Februar 2008 eingereicht. Es wird mit einer Bearbeitungszeit von ca. zwei bis drei Monaten gerechnet.

Wird der Betrieb der Tankstelle durch Entziehung erteilter Genehmigungen, behördliche Anordnungen oder andere, der Einwirkung von Shell entzogene Gründe unmöglich gemacht, so kann Shell den Vertrag kündigen.

Dem Mieter wird in Bezug auf weitere Tankstellen sowie den Vertrieb oder die Lagerung der von Shell vertriebenen Produkte Konkurrenzschutz eingeräumt, ausgenommen Tabakwaren, Lebensmittel sowie der Betrieb einer Waschanlage/Waschstraße und Staubsauger.

Der Vermieter gewährt Shell ein Überfahrtsrecht über eine definierte, östlich an das Pachtgrundstück angrenzende Grundstücksfläche.

Vor der Übergabe des Grundstücks ggfs. vorhandene Bodenkontaminationen beseitigt der Vermieter entsprechend den gesetzlichen / behördlichen Anforderungen / Anordnungen. Nach deren Beseitigung haftet Shell für Verunreinigungen, die während der Mietvertragslaufzeit vom Tankstellenbetrieb verursacht werden, im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen, soweit die Beseitigung aufgrund öffentlichen Rechts oder behördlicher Einzelanordnung auferlegt wird.

Anmerkung:

Von Shell wurde zur Feststellung, ob bereits Bodenkontaminationen vorhanden sind, eine Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben. Das Gutachten bescheinigt, dass im Bereich der geplanten Shell Station keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte nachgewiesen wurden.

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Tankstellenrecht) mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2037 zu verschaffen. Der Dienstbarkeit dürfen im Grundbuch in Abteilung II und III keine Rechte vorgehen.

Anmerkung:

Das Tankstellenrecht wurde am 06.12.2007 und 11.12.2007 bewilligt und am 14.12.2007 an der vom Mieter vorgesehenen Rangstelle ins Grundbuch eingetragen.

Bei Beendigung des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, das Grundstück geräumt von sämtlichen ober- und unterirdischen Baulichkeiten und eingeebnet zurückzugeben.

Es ist keine Mietsicherheit vereinbart.

b) Eurowasch Timo Wolfsturm

Sofern die zur Errichtung und dem Betrieb der Autowaschanlage nebst Staubsauger-geschäft sowie alle für ein Autopflegecenter erforderlichen Genehmigungen nicht bis zum 31.03.2008 erteilt werden, steht dem Mieter das einmalige Recht zu, den Mietvertrag zu kündigen. Das gleiche gilt, falls diese Genehmigungen nachträglich eingeschränkt oder zurückgenommen werden.

Anmerkung:

Die Baugenehmigung wurde am 12.03.2008 erteilt.

Der Mieter überlässt dem Vermieter vor Baubeginn ein auf seine Kosten erstelltes Baugrundgutachten.

Sofern bei den vom Mieter geplanten Bau-maßnahmen Erdaushub anfällt, der bestimmte Zuordnungsklassen überschreitet, gehen dadurch entstehende Kosten zu Lasten des Mieters, sofern sie nicht über € 5.000 hinausgehen. Darüber hinausgehende Kosten bis zu einer maximalen Summe von € 15.000 übernimmt der Vermieter. Sollten die Kosten € 15.000 übersteigen, so steht dem Vermieter ein Rücktrittsrecht vom Mietvertrag zu, das der Mieter nur dadurch abwenden kann, indem er erklärt, die Kosten zu übernehmen, die den Betrag von € 15.000 übersteigen. Das Rücktrittsrecht ist beschränkt bis zum Baubeginn des Mieters, der vier Wochen vorher dem Vermieter anzuzeigen ist.

Anmerkung:

Da die Pachtfläche unmittelbar an die von Shell angrenzt und das von Shell eingeholte orientierende Bodengutachten keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte im Bereich der geplanten Shell Station feststellen konnte, ist davon auszugehen, dass auf der Pachtfläche der Waschstraße ebenfalls nicht mit Auffälligkeiten zu rechnen ist. Unabhängig davon sichern die Verkäufer diesbezüglich die Altlastenfreiheit zu.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses lässt der Mieter auf seine Kosten auf Basis des Anfangsgutachtens ein neues Gutachten erstellen. Beim Vorliegen von Verunreinigungen, die über die gesetzlich zulässigen Werte hinausgehen, ist der Mieter verpflichtet, sich an der Entsorgung der Kontamination entsprechend seiner anteilmäßigen Verursachung zu beteiligen.

Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete begann unabhängig von der Erteilung von behördlichen Genehmigungen am 01.01.2008.

Anmerkung:

Die Miete wird vom Waschstraßenbetreiber seit 01.01.2008 entrichtet.

Dem Mieter wird in Bezug auf den Betrieb einer Autowaschanlage Konkurrenzschutz eingeräumt. Wettbewerbsschutz genießt der Tankstellenbetreiber mit Pflegedienst, Shop und Bistro, der auf dem Grundstück angesiedelt wird. Dieser darf jedoch keine Waschstraße oder Waschküche auf dem Grundstück betreiben.

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dahingehend einzutragen, dass ausschließlich dem Mieter das Recht zusteht, auf dem Grundstück selbst und/oder durch Dritte eine Autowaschanlage mit den damit verbundenen Einrichtungen unter Benutzung der Zu- und Abfahrten zu errichten und zu betreiben. Die Dienstbarkeit ist erstrangig in Abteilung II mit Vorrang vor den Rechten in Abteilung III im Grundbuch einzutragen, wobei weitere Dienstbarkeiten zur Sicherung des Mietzwecks anderer gewerblicher Mieter gleichrangig eingetragen sein dürfen. Die Dienstbarkeit wird bei Beendigung des Vertragsverhältnisses gelöscht.

Anmerkung:

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit wurde am 11.12.2007 bewilligt und am 14.12.2007 an der vom Mieter vorgesehenen Rangstelle ins Grundbuch eingetragen.

Der Vermieter gewährt Eurowasch ein Überfahrtsrecht über eine definierte, östlich an das Pachtgrundstück angrenzende Grundstücksfläche.

Bei Beendigung des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, das Grundstück geräumt von sämtlichen ober- und unterirdischen Baulichkeiten und eingeebnet zurückzugeben.

Es ist keine Mietsicherheit vereinbart.

Die Immobilie in Weiterstadt

Standortbewertung

Das Grundstück der Objekt KG befindet sich im Gewerbegebiet der Stadt Weiterstadt. Weiterstadt mit der zielörtlichen Bedeutung eines Mittelzentrums liegt im Landkreis Darmstadt-Dieburg im Bundesland Hessen.

Die Stadt Weiterstadt mit ihren über 24.000 Einwohnern liegt in 20-minütiger Fahrzeit vom Finanzzentrum Frankfurt und zum Rhein-Main-Flughafen, dem wichtigsten kontinentaleuropäischen Drehkreuz im internationalen Flugverkehr, entfernt. Bedeutende wirtschaftliche Impulse der Stadt ergeben sich aus der Lage des Agglomerationsraumes Wiesbaden, Frankfurt und Darmstadt. Dieser Bereich ist Teil der pulsierenden Metropolregion Frankfurt Rhein-Main-Neckar, einem der prosperierenden Wirtschafts- und Lebensräume Europas.

Die nachfolgenden Kennzahlen bestätigen eindrucksvoll diese Aussage: Die Stadt verzeichnete in den letzten 10 Jahren ein geringes, jedoch stetiges Bevölkerungswachstum. Die Arbeitslosenquote des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegt mit 5,9% unter dem landesweiten (6,4%)



© Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.de – Lizenz-Nr. 03-08-30

und sehr deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 8,1%. Die überaus hohe Zentralitätskennziffer von 275 resultiert aus dem vergleichsweise hohen Einzelhandelsflächenbestand im Verhältnis zur Einwohnerzahl.

Die Standortqualität, die sich in den vorbezeichneten Zahlen widerspiegelt, ist in erster Linie auf die außergewöhnlich gute Verkehrsanbindung zurückzuführen. Über die neu ausgebaute Autobahnanschlussstelle Weiterstadt erreicht man die BAB 5 und BAB 67 und ist dadurch in das dichteste Autobahnnetz Deutschlands integriert.

Die Immobilie befindet sich in bester verkehrsorientierter Lage des Gewerbegebietes Weiterstadt-Süd unmittelbar an der Gewerbegebietszufahrt von der B42. Aufgrund seiner Solitärlage ist das Objekt von der stark befahrenen B 42 sehr gut sichtbar. Das gesamte Gewerbegebiet Weiterstadt ist dank seiner Lage direkt an der 8-spurigen BAB 5 und seiner Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben in der Region sehr bekannt.

Die zügige Verkehrsabwicklung an der BAB-Anschlussstelle Weiterstadt wird unter anderem durch den bis Herbst 2008 abgeschlossenen Vollausbau der Anschlussstelle gewährleistet. Zudem wird die Zufahrt zum Gewerbegebiet durch die Neuplanung der Kreuzung mit der B42 sowie Einmündung in die Robert-Koch-Straße dann nachhaltig verbessert, wenn die Planungen durch die Stadt Weiterstadt umgesetzt werden.

Sozioökonomische Daten

Bevölkerungsentwicklung 1997–2007	31.12.1997	23.577 Einwohner
	31.12.2007	24.195 Einwohner
Veränderung		+2,0%
Arbeitslosenquote	31.12.2007	5,9%

Umsatzdaten lt. GfK für 2007

Zentralitätskennziffer	274,6 Punkte
Umsatzkennziffer	290,7 Punkte
Einzelhandelsumsatz	€ 362,9 Mio.

GfK: Gesellschaft für Konsumforschung Nürnberg

GfK Kaufkraft 2007 im Vergleich

	Kaufkraft je Einwohner	Kaufkraftkennzifferpunkte
Stadt Weiterstadt	€ 20.340	112,7
LK Darmstadt-Dieburg	€ 20.246	112,1
Deutschland	€ 18.055	100,0

Das Gewerbegebiet Weiterstadt wird seinen Bekanntheitsgrad auch durch das im Bau befindliche Shoppingcenter „Loop 5“ in der Gutenbergstraße weiter steigern und künftig für zusätzliche Kunden bzw. Besucherfrequenz sorgen. Aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks der Objekt KG an der einzigen direkten Zufahrt von der BAB 5 zum Gewerbegebiet Weiterstadt-Süd wird damit gerechnet, dass das Fachmarktzentrum maßgeblich von einer Frequenzerhöhung durch das künftige rund 56.000 m² Mietfläche große „Loop 5“ auch unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation profitieren wird.

Um die Qualität des Standortes zu untersuchen, wurde die namhafte BulwienGesa AG, Hamburg/München, mit einer Markt- und Standortanalyse für das Fachmarktzentrum Weiterstadt beauftragt. Ziel der Begutachtung war es, die Nachhaltigkeit und Funktionalität sowie die Mieterträge des Fachmarktzentrens zu prüfen. Dabei stand insbesondere die Prüfung der Marktchancen des Textilanbieters Ley als Hauptmieter sowie Kölle-Zoo hinsichtlich der bestehenden Wettbewerbssituation im Fokus der Analyse.

Die nachfolgenden Ausführungen sind dieser **Markt- und Standortanalyse** vom 22.02.2008 entnommen.

1. Einzugsgebiet und einzelhandelsrelevantes Marktvolumen

1.1 Definition des Einzugsgebietes

Das Einzugsgebiet für das Objekt LEY'S sowie des künftigen Fachmarkts Kölle-Zoo kann unterschieden werden in ein Kerneinzugsgebiet (Zone 1) sowie ein erweitertes Einzugsgebiet (Zone 2). Darüber hinaus ergibt sich ein Potenzialgebiet (Zone 3), das aus dem Ferneinzugsgebiet des im Bau befindlichen Shoppingcenters „Loop 5“ resultiert.

Das Kerneinzugsgebiet deckt im Wesentlichen die Stadt Weiterstadt sowie die westlichen Stadtteile Darmstadts ab. Im Süden kann der Stadtteil Darmstadt-Griesheim diesem Einzugsbereich zugeordnet werden. In der so abgegrenzten Zone 1 leben rund 96.300 Einwohner.

Das erweiterte Einzugsgebiet schließt im Osten die Stadt Darmstadt und im Westen die Stadt Groß-Gerau vollständig ein. Im Norden reicht das Gebiet bis nach Mör-



Gewerbegebiet Weiterstadt. Das Fachmarktzentrum ist umrandet. Links die BAB 5, im Vordergrund die Baustelle des Shoppingcenters „Loop 5“



Geplante Verkehrsführung im Gewerbegebiet Weiterstadt-Süd mit Standort des Shoppingcenters „Loop 5“

felden sowie Langen und im Süden bis Zwingenberg. Insgesamt wohnen in Zone 2 rund 269.450 Menschen.

Die nördliche Grenze des Potenzialgebiets verläuft von Rüsselsheim bis südlich Neu-

Isenburg. Im Osten verläuft sie von Rödermarkt über Dieburg bis Reinheim und im Süden bis einschließlich Bensheim. Im Westen bildet der Verlauf des Rheins die natürliche Grenze. Die Zone 3 umfasst insgesamt rund 347.000 Einwohner.

Die Immobilie in Weiterstadt

Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. € p. a.			
	Zone 1 Kern EZG	Zone 2 Erweitertes EZG	Zone 3 Potenzial gebiet	Einzugsgebiet gesamt
Einwohner	96.340	269.454	347.415	713.209,0
Kaufkraftindex (BRD-West = 100)	113,0	117,0	115,6	115,9
Periodischer Bedarf	280,2	788,9	1.016,5	2.085,6
Aperiodischer Bedarf	297,1	856,3	1.100,4	2.253,8
davon				
Modischer Bedarf	70,5	201,3	259,0	530,8
Elektro/Technik	45,8	131,5	169,1	346,4
Bau/Garten/Freizeit	67,7	196,3	252,1	516,1
Möbel/Einrichtung	59,2	172,1	221,0	452,3
Sonstige Hartwaren	53,7	155,0	199,2	407,9
Einzelhandel gesamt	577,3	1.645,1	2.116,9	4.339,4
Periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel, Körper- und Gesundheitspflege (inkl. freiverkäuflichen Arzneimitteln), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung			
Modischer Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Accessoires			
Elektro	Haushaltstechnik, Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör, Tonträger und Foto			
Möbel / Einrichtung	Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge, Heimtextilien, Lampen u. Leuchten			
Bau / Garten / Freizeit	Bau- u. Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Blumen/Pflanzen, Sport- u. Campingartikel (ohne Textil) Zweirad- und Kfz-Zubehör			
Sonstige Hartwaren	Zoobedarf, Haustiere, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Schreibwaren, Optik, Spielwaren, Bücher, Geschenkartikel, Uhren/Schmuck, Gebrauchsgüter, med.-orthopäd. Artikel			

Das in diesem Gefüge abgegrenzte Einzugsgebiet ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt und zählt insgesamt rund 713.200 Einwohner.

1.2 Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Unter Beachtung des jeweiligen gebiets-spezifischen Kaufkraftniveaus auf Gemeindeebene ermittelt sich für das gesamte definierte Einzugsgebiet ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von € 4.339,4 Mio. p. a.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass annähernd 50 % des gesamten Nachfragevolumens auf die als Potenzialgebiet bezeichnete Zone 3 entfallen, die das Ferneinzugsbereich des Shopping-Centers „Loop 5“ abbildet. Das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) stellt lediglich gut 13 % des Nachfragevolumens.

Ein Überblick über die Struktur des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens entsprechend der BulwienGesam-Warengruppensystematik wird in der Übersicht gegeben.

Die für das Bewertungsobjekt relevanten Warengruppen sind dem aperiodischen Bedarf zuzurechnen und werden im Fettdruck herausgestellt. Auf den gesamten modischen Bedarf entfallen insgesamt rund € 531 Mio. Es ist die größte Warengruppe innerhalb des aperiodischen Be-

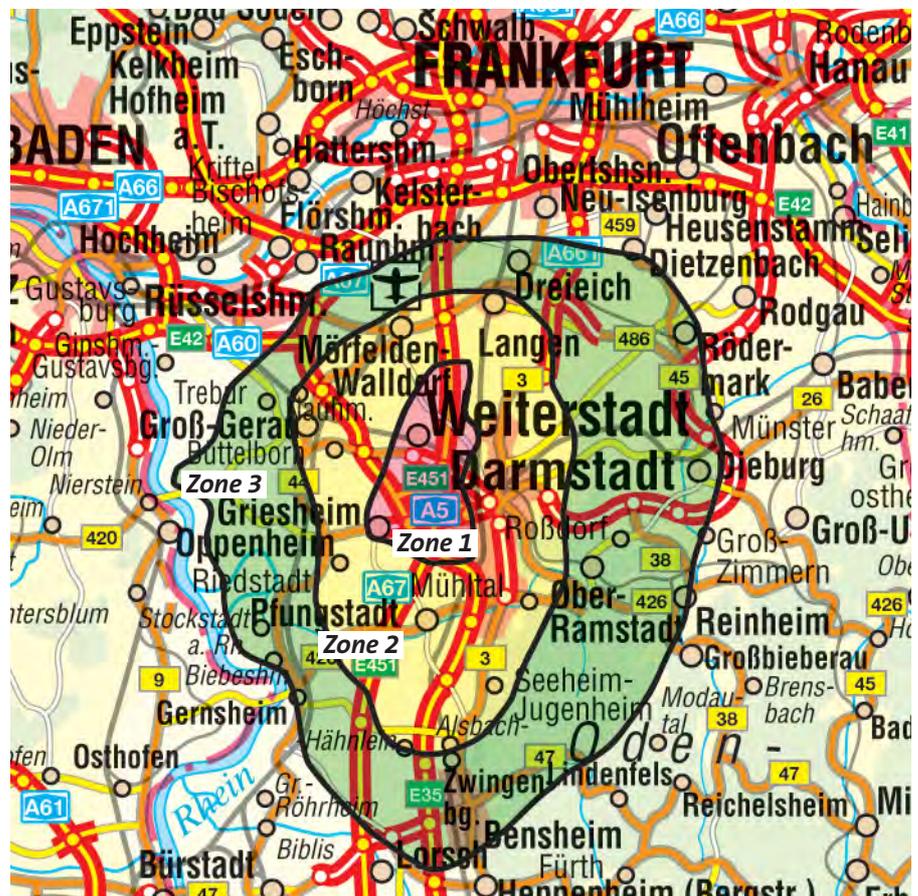
darfs. Zoobedarf/Haustiere wird der Warengruppe sonstige Hartwaren zugeordnet. Diese Warengruppen stellt ein Nachfragevolumen von insgesamt rund

€ 408 Mio. dar, davon sind gut 8 % dem Teilsegment Zoobedarf/Haustiere (ohne Heimtiernahrung, diese ist dem Periodischen Bedarf zugeordnet) zuzuordnen.

2. Bewertung der Angebots- und Wettbewerbssituation

2.1. Weiterstadt

Die Stadt Weiterstadt hat zwischen der BAB 5 und dem östlichen Stadtrand Darmstadts in den letzten Jahrzehnten die Gewerbegebiete Weiterstadt-Nord und -Süd entwickelt. Die beiden Gebiete werden einzig durch die in West-Ost-Richtung verlaufende B 42, sie stellt u. a. den direkten Anschluss an die BAB 5 mit der Anschlussstelle Weiterstadt sicher, voneinander getrennt. Neben Industriebetrieben wie Procter & Gamble Pharmaceuticals und Röhm Production (beide Dr.-Otto-Röhm-Str.) sowie Wella Zentrallager (Bord-Wand-Weg) haben sich hier Verwaltungen (u. a. Rathaus Weiterstadt), Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe, Kfz-Reparaturbetriebe und eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größe, Branche und Qualitätsgenres angesiedelt.



Einteilung des Einzugsgebiets in 3 Zonen © Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.de – Lizenz-Nr. 03-08-30

Durch die Neuansiedlung von Möbel Segmüller, Lidl und Metro C+C westlich der BAB 5 erstreckt sich das Gewerbegebiet Weiterstadt nunmehr beidseits der BAB 5. Gegenwärtig befindet sich, u. a. bedingt durch die räumliche Expansion des Gewerbegebiets, die BAB Anschlussstelle Weiterstadt im Vollausbau, um durch eine ampel-freie Zufahrt zur B 42 größere Verkehrsfrequenzen zügig abwickeln zu können. Dieser Aus- bzw. Umbau wird im Herbst 2008 vollständig abgeschlossen sein.

Der Fokus der Einzelhandelsagglomeration Weiterstadt bleibt jedoch, trotz der eingeleiteten Expansion westlich der BAB 5, weiterhin im Gewerbegebiet-Süd, östlich der BAB 5 bestehen. Dies basiert wesentlich auf der Neuansiedlung des gegenwärtig in Bau befindlichen, 56.000 m² Mietfläche großen Shopping-Centers „Loop 5“ auf einem rd. 64.000 m² großen Areal zwischen BAB 5 und Gutenbergstraße.

Im Einzelnen sind im Gewerbegebiet Weiterstadt folgende Einzelhandelsansiedlungen herauszustellen (vgl. dazu die Karte auf S. 48):

Adler Modemarkt, Sconto Möbeldiscount (1)

Hinter LEY'S ist Adler Modemarkt mit rd. 2.500 m² Verkaufsfläche der flächenmäßig nächst größte Textilanbieter im Gewerbegebiet Weiterstadt. Er teilt sich gemeinsam mit Sconto Möbeldiscount (rd. 9.000 m² VKF) den Standort.

ProMarkt, Baby One, Toys'R'Us, Golf Götze, Jeans Outlet, Shoe4You, Plana Küchen, BikeMax/SkiMax (2)

In diversen Einzelgebäuden entlang der Friedrich-Schäfer-Str. sind weitere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. ProMarkt verfügt über rd. 1.700 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss. Im Obergeschoss des selben Einzelhandelsgebäudes betreibt Baby One einen rd. 900 m² Verkaufsfläche großen Babyfachmarkt.

Nördlich von ProMarkt befinden sich Toys'R'Us (rd. 2.200 m² VKF), Golf Götze (rd. 1.200 m² VKF) und Jeans Outlet (rd. 600 m² VKF) in einem zweigeschossigen Gebäude mit ihren jeweils separaten Ladeneinheiten.

Nordwestlich von Toys'R'Us, von der Friedrich-Schäfer-Str. aus über eine Stichstraße angeschlossen, liegt der Fachmarkt BikeMax/SkiMax mit rund 400 m² Verkaufsfläche.

An der Friedrich-Schäfer-Str. schließt sich in Richtung Robert-Koch-Str. der Schuhfachmarkt Shoe4You (rd. 500 m² VKF) sowie der Küchenfachanbieter Plana an.

Media Markt (3)

Der am westlichen Ende der Robert-Koch-Str., direkt an der BAB 5 befindliche Media Markt verfügt über insgesamt rd. 5.000 m² Verkaufsfläche auf zwei Verkaufsebenen. Der im Mai 2002 eröffnete Markt galt zum Zeitpunkt der Eröffnung als größter Media Markt überhaupt. Seine Lage mit direktem Sichtkontakt von der BAB 5 aus gewährleistet eine sehr große Werbewirkung für den Standort.

Positiv für den Bewertungsstandort ist anzumerken, dass die Mehrzahl der Kunden des Media Markt zuvor LEY'S und Kölle-Zoo passieren. Entsprechend profitiert der Standort von den Besucherfrequenzen des Media Markt.



Ausbau der Autobahnanschlussstelle Weiterstadt. Im Hintergrund Darmstadt

Die Immobilie in Weiterstadt

Siemes Schuhcenter, Küchen Keie (4)

In direkter Nachbarschaft, in Verlängerung des Planungsareals, zwischen Robert-Koch-Str. und B 42 befindet sich ein rd. 900 m² Verkaufsfläche großes Siemes Schuhcenter sowie der Küchenanbieter Keie und der als Harddiscounter auftretende Anbieter Matratzendepot.

Domäne, Quelle Technik, Baustoffe Held (5)

Nördlich der B 42, gegenüber dem Bewertungsstandort, befinden sich an solitären Standorten Quelle Technik und Küchenstudio, Möbel Domäne (rd. 5.300 m²) sowie der Baustoffhandel Held.

Deichmann, dm Drogeriemarkt, Aldi (6)

Im weiteren Verlauf der Rudolf-Diesel-Str., kurz vor der dortigen Unterführung der BAB 5, befindet sich eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend Nahversorgungscharakter. Deichmann Schuhe (rd. 800 m² VKF) und dm Drogeriemarkt (rd. 650 m² VKF) befinden sich in einem Gebäude zwischen McDonalds (McDrive/McCafé) und Kaufland SB-Warenhaus. Ergänzt wird die Agglomeration mit einem Aldi Markt (rd. 1.000 m² VKF) der jüngsten Generation.

Kaufland, inkl. Takko, Bon Prix (7)

Im rd. 4.600 m² Verkaufsfläche umfassenden Kaufland SB-Warenhaus befinden sich in der Check-Out-Zone ein rd. 500 m² VKF großer Takko Bekleidungsfachmarkt und Bon Prix Bekleidungsmarkt auf rd. 100 m² VKF.

Gewerbegebiet Weiterstadt-West (8, 9, 10)

Das im Ausbau befindliche Gewerbegebiet Weiterstadt-West wird gegenwärtig optisch dominiert durch das neue Segmüller Einrichtungshaus mit rd. 35.000 m² Verkaufsfläche. Bei der zentralen Einfahrt zu diesem Gewerbegebiet wurde zudem ein rd. 800 m² großer Lidl Lebensmittel-discounter angesiedelt. Von der B 42 kommend, vom Segmüller Einrichtungshaus abgedeckt, liegt, direkt neben der BAB 5, ein neuer Metro C+C-Markt.

Planung

Für das Gewerbegebiet Weiterstadt bestehen gegenwärtig zwei größere Planungs-vorhaben, die bereits im Bau sind.

Shopping-Center „Loop 5“ (A)

Im Gewerbegebiet Weiterstadt-Süd bauen Sonae Sierra und Foncière Euris auf einem rd. 64.000 m² großen Areal an der Gutenbergstraße das Shopping-Center

„Loop 5“. Auf insgesamt vier Ebenen, davon drei Verkaufsebenen, werden 170 Geschäfte mit einer Mietfläche von rd. 50.000 m² realisiert, ergänzt um 6.000 m² Mietfläche für einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Gastronomie und Entertainment. Ähnlich dem von dieser Gruppe eröffneten Alexa in Berlin wird auch das „Loop 5“ ein gestalterisch umgesetztes Thema erhalten. Während in Berlin der Standort Alexanderplatz namens- und themengebend war, wird in Weiterstadt der Bezug zum Rhein-Main-Flughafen und dem Raum- und Luftfahrtzentrum Darmstadt aufgegriffen und die Luftfahrt als gestalterisches Element zitiert.

Das Angebotspektrum wird besonders Mode und modischen Bedarf umfassen sowie Unterhaltungselektronik und Elektrowaren. Es sind zudem rd. 3.000 Pkw-Stellplätze in einem mehrgeschossigen Parkhaus vorgesehen, das sich zwischen BAB 5 und Shopping-Center wie ein Lärmschutzriegel erstrecken und gleichzeitig den Zugang zu allen Verkaufsebenen auf direktem Weg sicherstellen wird. Die Zufahrt zum „Loop 5“, das von der BAB 5 aus sehr gut zu sehen sein und daher eine große Werbewirkung erzeugen wird, erfolgt primär über die B 42 (Anschlussstelle Weiterstadt/BAB 5), Robert-Koch-Str., Friedrich-





Gewerbegebiet Weiterstadt mit Einzeichnung der Handelsstandorte (siehe links unten).

Ziffer 2 wurde in die Einzelstandorte ProMarkt, Toys'R'Us, Plana Küchen (von links nach rechts) aufgeteilt. Oberhalb der Autobahn: Weiterstadt

Schäfer-Str. und Gutenbergstr. Somit wird der Bewertungsstandort maßgeblich von der Frequenzsteigerung durch das „Loop 5“ profitieren. Seine Eröffnung ist für das Frühjahr 2009 vorgesehen.

Tegut, Penny und Dehner (B)

Im Gewerbegebiet Weiterstadt-West befinden sich gegenwärtig ein Tegut Verbraucher-/Frischemarkt sowie ein Penny Lebensmitteldiscountmarkt im Bau. Die Eröffnung der unmittelbar an der B 42 gelegenen Lebensmittelanbieter soll Mitte des Jahres 2008 erfolgen.

In Planung befindet sich zudem der Bau eines Dehner Gartenfachmarkts. Dieser ist in Nachbarschaft zu den beiden Lebensmittelmärkten ebenfalls direkt an der B 42 vorgesehen.

Mit diesen beiden Neuansiedlungen im Gewerbegebiet Weiterstadt-West wird das bisher bestehende Branchenspektrum in der Einzelhandelsagglomeration Weiterstadt weiter abgerundet, was zu einem weiteren Anstieg der Kundenfrequenzen führen wird.

Fazit

Der heutige Besatz im Gewerbegebiet Weiterstadt weist – sofern das im Bau befindliche Shopping-Center „Loop 5“ unberücksichtigt bleibt – keine hoch-

wertigen Angebote des modischen Bereichs (Textil, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren) auf. Vielmehr wird das gegenwärtige Angebot des modischen Marktsegments durch niedrigpreisige Anbieter wie Takko, Bon Prix, Jeans Outlet, Deichmann, Shoe4You, dem Fachmarkt Adler sowie den Discountern Aldi und Lidl (im Rahmen der wöchentlichen wechselnden Verkaufsaktionen) repräsentiert.

LEY'S stellt mit seinem Markenmix und seiner Sortimentsqualität eine Ergänzung bzw. Erweiterung des bestehenden Angebotspektrums im Gewerbegebiet Weiterstadt dar und trägt zu der sich abzeichnenden „Höherpositionierung“ der Einzelhandelsagglomeration Weiterstadt nachhaltig bei. Denn bereits durch die bauliche Neugestaltung der Ladengeschäfte von BikeMax/SkiMax, Plana Küchen sowie den Neubauten von Media Markt und Segmüller Einrichtungshaus wurde dieser Prozess eingeleitet und wird mit den gegenwärtig im Bau befindlichen Einheiten von Tegut und Penny sowie dem „Loop 5“ nachhaltig fortgesetzt.

Das „Loop 5“ wird künftig im modischen Bereich der größte direkte Wettbewerber für LEY'S sein. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 42.000 m² werden er-

fahrungsgemäß rd. 50 % auf den modischen Bereich entfallen. Von dieser Verkaufsfläche des modischen Bereichs wird, legt man den marktüblichen Mix vergleichbar großer Shopping-Center zugrunde, rd. 30 % bis 40 % (6.300 m² bis 8.400 m²) auf das gehobene Preissegment („mitte/oben“ und „oben“) und 60 % bis 70 % (12.600 m² bis 14.700 m²) auf das eher niedrige Preissegment („mitte/unten“ und „unten“) entfallen. Aufgrund seines Sortimentsmix und seiner Positionierung konkurriert LEY'S primär mit den Einzelanbietern des gehobenen Preissegments im „Loop 5“. LEY'S kann aufgrund seiner 5.000 m² Verkaufsfläche diesem Wettbewerb nahezu auf „Augenhöhe“ begegnen, da zudem hier das gesamte Sortiment in einem Ladengeschäft an einer Zentralkasse abgewickelt werden kann, während im „Loop 5“ hierzu der Besuch unterschiedlicher Anbieter erforderlich wird. Gleichzeitig kann es jedoch erforderlich werden, dass sich LEY'S mit seinem Konzept im Zeitablauf diesem Wettbewerb anpassen muss.

Andererseits wird LEY'S jedoch maßgeblich von der dann entstehenden Kompetenz im modischen Segment am Standort Weiterstadt und dem so deutlich vergrößerten Einzugsgebiet profitieren. Die Lagegunst direkt an der Abfahrt von

Die Immobilie in Weiterstadt

der B 42 zum Shopping-Center „Loop 5“, der sehr guten Sichtbarkeit und Werbewirkung des Einzelhandelsobjektes sowie seiner als ausreichend einzustufenden Verkaufsflächengröße unterstreichen diese Einschätzung der Wettbewerbswirkung.

Anbieter für Tierfutter, Tierbedarf und zoologischer Bedarf fehlen gegenwärtig vollständig im Gewerbegebiet Weiterstadt. Potenzielle Mitbewerber befinden sich bisher in Darmstadt im Gewerbegebiet Nordwest in rd. 3 km Entfernung zum Objektstandort sowie in diversen Einzellagen Darmstadts.

Selbst von einem potenziellen neuen Mitbewerber im Shopping-Center „Loop 5“ werden, so die Einschätzung der Gutachter, für Kölle-Zoo keine zu großen, negativen Wettbewerbswirkungen ausgehen. Für Kölle-Zoo treffen die identischen Profilierungskriterien wie für LEY'S zu. Die zu erwartende Frequenzsteigerung am Standort wird eventuelle negative Auswirkungen, die durch „Loop 5“ entstehen könnten, mehr als überkompensieren.

2.2 Darmstadt und weiteres Einzugsgebiet

Bezogen auf das Fachmarktzentrum LEY'S und Kölle-Zoo sind in erster Linie (abgesehen von „Loop 5“) Anbieter in der Stadt Darmstadt als Mitbewerber zu werten. Während für Kölle-Zoo primär an peripheren Standorten oder in Gewerbegebieten gelegene Mitbewerber von Bedeutung sind, sind die Mitbewerber von LEY'S aufgrund der gegebenen Sortimentsstruktur primär in innerstädtischer Lage von Darmstadt zu finden.

2.2.1 Wettbewerb Kölle-Zoo – Tiernahrung, Zoobedarf Gewerbegebiet-Nordwest, Darmstadt

Die Einzelhandelsanbieter im Gewerbegebiet-Nordwest spielen weniger im Wettbewerb mit LEY'S eine Rolle als primär mit Kölle-Zoo. In rd. 3 km östlich vom Bewertungsstandort befinden sich mit Hornbach, Praktiker und Bauhaus (alle Otto-Röhm-Str.) drei Baumärkte (vgl. vorstehende Karte 11, 12, 13), die in unterschiedlicher Ausprägung und Intensität auch Teile des Kölle-Sortiments anbieten.

Als direkter Wettbewerber zu Kölle-Zoo ist der rd. 800 m² große Fachmarkt Zoo

Markt Meyer (Otto-Röhm-Str. 77a) anzusehen.

Neben zwei Fressnapffilialen in Darmstadt existieren weitere in einem Umkreis von rd. 30 Minuten Fahrzeit vom Standort Weiterstadt entfernt in Griesheim, Groß-Gerau, Rüsselsheim, Mörfelden-Walldorf, Dreieich und Bensheim. Aufgrund der vergleichsweise geringen Sortimentstiefe und -breite von Fressnapf ist das Konzept – trotz des großen Verbreitungsgrads in der Region – nicht als Hauptkonkurrent von Kölle-Zoo einzustufen.

Innenstadt Darmstadt (2)

Im Basement des City Carree, zwischen Galeria Kaufhof und Luisen-Center gelegen, befindet sich im Basement eine rd. 300 m² Verkaufsfläche große Filiale von Zoo Käppner. Eine weitere, vergleichbare Filiale ist im Isenburg-Zentrum, Neu-Isenburg, angesiedelt. Das Hauptgeschäft von Zoo Käppner (rd. 1.200 m² VKF) befindet sich in der Einzelhandelsagglomeration Egelsbach, rd. 13 km nordöstlich von Darmstadt.

2.2.2 Wettbewerb LEY'S – Modischer Bedarf

Innenstadt Darmstadt

Fußgängerzone

In der Fußgängerzone Darmstadt, rd. 5 km vom Bewertungsstandort Weiterstadt entfernt, sind die eigentlichen Wettbewerber für LEY'S zu finden. Neben dem innerstädtischen Shopping-Center „Luisen-Center“ mit ihren Textilfilialisten sind hier das Textilkaufhaus Henschel & Ropertz (Ernst-Ludwig-Str.), das Modehaus Römer (Ernst-Ludwig-Str.) sowie weitere Textilfilialisten wie Zara (Schuchardtstr.), Cecil (Ernst-Ludwig-Str./Schuchardtstr.) oder Biba (Schuchardtstr.) angesiedelt.

Zudem betreiben Karstadt (integriert im Luisen-Center) und Galeria Kaufhof (Ernst-Ludwig-Str./Rheinstr.) hier ihre Warenhäuser und C&A eine Filiale am Ludwigsplatz, direkt neben dem im Sommer 2005 eröffneten „LP 6“ (Mieter: Saturn, Sport Hübner, Aldi).

Hauptwettbewerber für LEY'S in der Darmstädter Innenstadt ist das Textilkaufhaus Henschel & Ropertz. Es verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 7.200 m² und hat die Rolle als dominanter Textilanbieter im mittleren bis gehobenen Marktsegment in Darmstadt inne. Das Haus bietet weitestgehend die identischen Marken

wie LEY'S an, ergänzt um weitere Marken im nächst höheren Segment.

Gleichzeitig wird jedoch, entgegen LEY'S, das Segment Businessmoden betont, während das Segment Casual/Freizeitmoden weniger stark akzentuiert wird. Trotz nahezu identischer Herstellermarken verfolgen beide Anbieter eine divergierende Marktpositionierung.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu Henschel & Ropertz befindet sich das Modehaus Römer. Auf einer Fläche von 2.000 m² Verkaufsfläche werden Textilien im mittleren Genre angeboten. Die angebotenen Marken decken sich weitestgehend mit denen von LEY'S. Das Modehaus Römer wirkt nicht so zeitgemäß und modisch wie Henschel & Ropertz oder LEY'S, es fokussiert eher auf ältere Kunden – so der Eindruck beim Besuch Mitte Januar 2008.

Die jeweils rd. 15.000 m² Verkaufsfläche großen Warenhäuser Karstadt und Galeria Kaufhof stellen keinen direkten Wettbewerb für LEY'S dar. Beide Anbieter verfügen zwar über bedeutende Flächenanteile für Warengruppen des modischen Bedarfs, jedoch bieten sie nicht die Markenvielfalt und Modekompetenz wie LEY'S oder Henschel & Ropertz.

Luisen-Center

Das Luisen-Center verfügt über rd. 16.000 m² Verkaufsfläche (ohne Karstadt), die sich über drei Verkaufsgeschosse verteilen. Karstadt Warenhaus ist baulich integriert und fungiert als Anker für die Shopping-Mall.

Mit rd. 3.000 m² Verkaufsfläche ist H&M größter Mieter im Center. Als weitere Mieter im modischen Bedarfssegment sind zu nennen: New Yorker, Zero, More & More, EDC.

Im Vergleich zu LEY'S werden im Luisen-Center eher mittel- bis niedrigpreisige Marken angeboten, die sich nur teilweise mit dem Markenspektrum von LEY'S überschneiden. Das Angebot des Luisen-Center fokussiert im Segment modischer Bedarf besonders auf jüngere Zielgruppen.

Isenburg-Zentrum, Neu-Isenburg

Im Jahr 2001/2002 wurde das Isenburg-Zentrum modernisiert. Seitdem verfügt das von der ECE, Hamburg, geführte Center über eine Verkaufsfläche von rd. 38.500 m² und rd. 110 Einzelhandelsgeschäfte. Es befindet sich in prominenter Innenstadtlage von Neu-Isenburg, in der

Frankfurter Str./Friedhofstr. und liegt rd. 30 km vom Bewertungsstandort entfernt. Hauptmieter des Centers sind Saturn (rd. 3.900 m² VKF), Peek & Cloppenburg (rd. 3.200 m² VKF), C & A (rd. 2.400 m² VKF) und REWE Supermarkt (rd. 3.500 m² VKF). Ergänzt wird das Mieterspektrum im Textilsegment um deutschlandweit tätige Filialisten wie H & M, Benetton, Cecil, Esprit, NewYorker, Orsay, Pimkie, Street One, Zero. Insgesamt dürften rd. 17.000 m² Verkaufsfläche (rd. 40-50 % der Einzelhandelsverkaufsfläche) auf Anbieter des modischen Bedarfs entfallen.

Planung

Groß-Gerau, Fachmarktzentrum

An der B 42, in rd. sieben-minütiger Entfernung zum Gewerbegebiet Weiterstadt, wird gegenwärtig am östlichen Stadtrand von Groß-Gerau ein rd. 20.000 m² Verkaufsfläche umfassendes Fachmarktzentrum neu errichtet. Der Hochbau ist weitestgehend abgeschlossen, die Gestaltung der Freiflächen und Zuwegung erfolgt gegenwärtig (Januar 2008), so dass die Eröffnung im Frühjahr 2008 gewährleistet wird, einzig ATU hat bereits eröffnet.

Einziehen werden ein toom Baumarkt (rd. 6.000 m² VKF), REWE Supermarkt (rd. 2.500 VKF), ProMarkt (rd. 1.300 m² VKF), Aldi (rd. 1.200 m² VKF), Fressnapf (rd. 600 m² VKF), Dänisches Bettenlager (rd. 500 m² VKF). Ergänzt wird das Fachmarktzentrum um gastronomische Angebote sowie eine Großdiscothek mit Erlebnisgastronomie (Betreiber MPC) und einer Löwenplay Spielothek.

Aufgrund seiner Größe und seines Einzelhandelsangebots zielt dieses Center primär auf die Stadt Groß-Gerau und den Naheinzugsbereich ab. Für LEY'S wird es ebenso wenig eine Konkurrenz darstellen wie für Kölle-Zoo (trotz des Anbieters Fressnapf).

Rüsselsheim, Opel-Forum

In der Innenstadt von Rüsselsheim wird im historischen Teil des Opelwerks bis zum Jahr 2011 ein Geschäfts- und Freizeitzentrum mit Automobilmuseen entstehen. Von den geplanten 145.000 m² Mietfläche sollen rd. 29.000 m² auf Verkaufsfläche entfallen.

Genaue Planungsparameter für das im Gesamtkonzept integrierte Shopping-Center wurden noch nicht publik. Bisher

ist von einem Center mit rd. 120 Läden die Rede. Es ist gegenwärtig jedoch davon auszugehen, dass angesichts der Größe des Centers auch bedeutende Flächenanteile auf Anbieter des modischen Segments entfallen.

Aufgrund der Durchmischung mit anderen Nutzungen am Standort sowie der Betonung des Themas Automobil, ist von eher untergeordneten Wettbewerbswirkungen zum Angebot in Weiterstadt und damit zu LEY'S und Kölle-Zoo auszugehen.

Fazit

Das Rhein-Main-Gebiet ist von einer Vielzahl von Shopping-Centern, Fachmarktzentren und funktionsfähigem Innenstadteinzelhandel geprägt. Das Shopping-Center-Segment wird bisher dominiert durch von der ECE, Hamburg, geführte Center im Großraum Frankfurt, außerhalb des relevanten Einzugsgebiets von LEY'S bzw. „Loop 5“. Ergänzt wird dieser Shopping-Center-Besatz durch vereinzelte Neuplanungen, die u. a. den Ballungsraum Frankfurt als potenzielles Einzugsgebiet sehen. Hierzu ist auch das „Loop 5“ als flächenmäßig größte Neuplanung im Ballungsraum Frankfurt – Mainz/Wiesbaden – Darmstadt zu zählen. Es wird, da es – bedingt durch den Entwickler Sonae Sierra – eine andere „Handschrift“ als die bestehenden ECE-Center aufweist, zu einer erkennbaren Umverteilung der Kundenfrequenzströme in der Region führen. Kunden aus dem Großraum Darmstadt werden künftig weniger die Center im Raum Frankfurt aufsuchen. Auch dürfte sich in Darmstadt durch die Eröffnung des „Loop 5“ eine Umverteilung zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels in der Stadt Darmstadt ergeben.

Von all diesen Effekten profitiert letztlich LEY'S, das sich künftig primär im Wettbewerb mit „Loop 5“ bewähren muss und dazu aus Sicht der Gutachter über die notwendige Angebotskompetenz und Standortqualität verfügt.

Das Segment zoologische Handlung ist bisher in der Region überwiegend von kleinflächigen Einzelbetrieben in innerstädtischen Lagen oder Shopping-Centern oder von Fressnapf als führendem Franchisesystem in Gewerbegebietslage oder Fachmarktzentrenlage gekennzeichnet. Nur vereinzelt sind Anbieter

von mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche in Fachmarkttagen vorzufinden.

In Darmstadt und Griesheim wurden insgesamt elf Anbieter (inkl. einem Online-Tiernahrungsversender) im Segment Zoohandlung/Tiernahrung ermittelt. Diese konzentrieren sich überwiegend auf Tiernahrung, Hunde und Katzen mit jeweiligem gängigen Zubehör, Aquaristik sowie Kleintieren. Es wurde kein auf Erlebnisinszenierung und umfassende Leistung rund ums Haustier setzender Anbieter wie Kölle-Zoo ermittelt, der seinerseits ein Einzugsgebiet von bis zu 50 km Entfernung aktivieren kann. Mit Zoo Markt Meyer in Darmstadt sowie Zoo Käppner in Egelsbach existieren lediglich zwei Anbieter, die Ansätze von Kölle-Zoo erkennen lassen, jedoch weder über seine Marktreichweite noch bauliche und gestalterische Inszenierung verfügen.

Für Kölle-Zoo werden aufgrund der festgestellten Standortqualität in Weiterstadt, der sich abzeichnenden Kundenfrequenzsteigerung durch die Neueröffnung des „Loop 5“ und seiner Konzeptqualität sehr gute Chancen gesehen, sich im festgestellten Wettbewerbsumfeld erfolgreich zu bewegen.

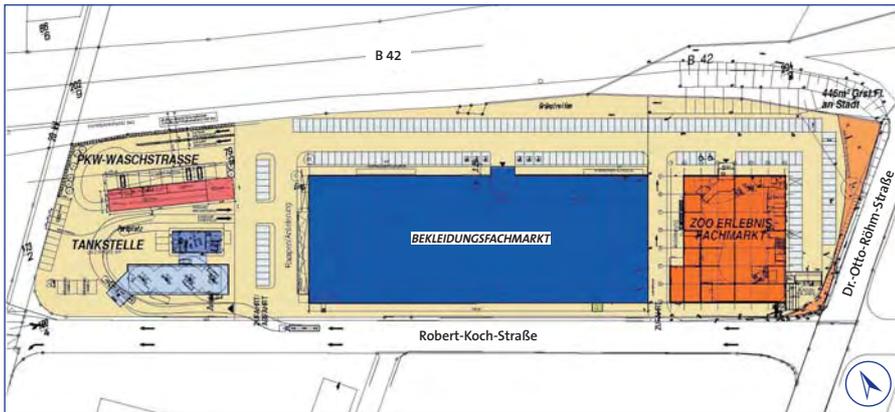
3. Objektsituation

3.1 Konzeption des Fachmarktzentrums

Das künftige Fachmarktzentrum auf dem Areal eines ehemaligen toom SB-Warenhauses erstreckt sich auf einem von der Dr.-Otto-Röhm-Str. im Osten bis auf Höhe der am westlichen Grundstücksende einmündenden Friedrich-Schäfer-Str. parallel zur Robert-Koch-Str. im Gewerbegebiet Weiterstadt-Süd gelegenen Grundstück. Das Areal ist auf seiner gesamten Länge von der nördlich verlaufenden, hoch frequentierten B 42 aus ohne jegliche optische Beeinträchtigung einzusehen.

Das Areal ist gegenwärtig bebaut mit einem rd. 127 m langen, 48 m breiten Flachdachgebäude von gut 6 m Höhe, das sich in zentraler Lage auf dem Grundstück befindet. Zwischen der östlichen Gebäudeseite der vom Bekleidungsfachmarkt LEY'S genutzten Immobilie und der Dr. Otto-Röhm-Str. befindet sich ein in einem Z-artigen Grundriss angelegtes Altgebäude, das ehemals u. a. von der Tankstelle des toom-Marktes genutzt wurde. Dieser Bau wird dem Neubau eines zweigeschossigen Kölle-Zoo-Fachmarkts weichen. Der

Die Immobilie in Weiterstadt



Planentwurf Fachmarktzentrum Weiterstadt

künftige Fachmarkt orientiert sich in seiner Breite von rd. 48 m an den Fluchten des bestehenden LEY'S Bekleidungsfachmarkts und weist eine Länge von rd. 38 m auf. Die Höhe wird rd. 11 m betragen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Grundstücks, am westlichen Ende, ist die Errichtung einer Shell Tankstelle auf einer Grundstücksfläche von 2.600 m² und einer Eurowasch Autowaschanlage auf einer Grundstücksfläche von 1.800 m² vorgesehen. Beide Einrichtungen werden über die bestehende Zu- und Ausfahrt der Einzelhandelsbetriebe erreicht. Die Shell Tankstelle nutzt den an der Robert-Koch-Str. angrenzende Grundstücksteil, die Waschanlage parallel dazu den zur B 42 angrenzenden Teil.

Die rd. 200 Pkw-Stellplätze sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur B 42

und an den nördlichen Gebäudeseiten angeordnet, ferner am östlichen Grundstücksende sowie mittig am westlichen zwischen Tankstelle und LEY'S. Anlieferungszone für die Einzelhandelsbetriebe befinden sich an der westlichen Stirnseite des jeweiligen Handelsgebäudes.

LEY'S Bekleidungsfachmarkt

LEY'S betreibt auf rd. 5.000 m² Verkaufsfläche ein auf Herstellermarken des mittleren bis gehobenen Preissegments spezialisiertes Megastorekonzept für Waren des modischen Bedarfs. Auf einer ebenerdigen Ladenfläche werden führende Marken, z.B. Barbour, Boss Black Label, Boss Orange, Cinque, Closed, Esprit,

G-Star, Gant, Hilfiger, La Martina, Mexx, More & More, Street One, Strellson, Taifun, in ihrer markentypischen Umgebung angeboten. Die jeweils von einer Marke belegten Flächen variieren zwischen rd. 30 m² und gut 80 m² Verkaufsfläche. Umkleidekabinen sind in losen Abständen zwischen den Shopeinheiten platziert.

Neben dem mit einem überhöhten Glaswürfel akzentuierten Eingang befindet sich die zentrale Kasse. An der dem Eingang gegenüberliegenden Wand wurde eine Bar und Café Lounge eingerichtet, auf die der zentrale Hauptgang in direktem Wege zuführt. Die gesamte Fläche östlich



LEY'S Weiterstadt: Kassenzone

dieses Gangs entfällt auf Herrenbekleidung, die westlich gelegene auf Damenbekleidung. Vier orthogonal zum zentralen Mittelgang angeordnete Seitengänge führen durch die streng geometrisch angeordneten Markenflächen. Parallel zu den Gängen befinden sich an der Decke Spotlights, die auf die jeweiligen Verkaufsflächen ausgerichtet sind. Die in Materialwahl und Farbgestaltung unterschiedliche Bodengestaltung unterstreicht durch die Unterscheidung von Gangflächen, Markenflächen sowie Verkaufsflächen die Wertigkeit und Anmutung der jeweiligen Marke.

Das Konzept verzichtet nicht auf Personal. Vielmehr werden weiterhin eine von Textilkaufläusern her bekannte Personalausstattung und Beratung geboten. Sowohl von der Qualität der Ladengestaltung als auch vom Verkaufskonzept her, erinnert LEY'S an ein innerstädtisches Textilkauflhaus.



LEY'S Weiterstadt: Bar und Café Lounge



LEY'S Weiterstadt

Köle-Zoo

Köle-Zoo wird einen rd. 1.500 m² Verkaufsfläche großen Zoo-Erlebnismarkt betreiben. Er wird damit einer der größten Anbieter in der Region für Waren des zoologischen Bedarfs. Neben einer Erdgeschossfläche wird der Markt über ein Obergeschoss mit einem großzügig bemessenen Luftraum verfügen. Damit werden die Erlebnisinszenierung sowie die Differenzierung zu üblichen Zoofachmärkten sichergestellt.



Typischer Köle-Zoo: Koi-Teich

Zusätzlich wird im Ober- und Erdgeschoss eine Tierarztpraxis mit zusammen ca. 337 m² Mietfläche eingerichtet sowie Lager-/Sozial- und Nebenflächen mit zusammen rd. 700 m²; ferner ein Hundesalon im Erdgeschoss. Insgesamt ergibt sich so eine Gebäudefläche von 2.595,08 m², ergänzt um ein rd. 200 m² großes Freigelände an der südöstlichen Gebäudeecke sowie der rd. 145 m² großen Anlieferungszone an der westlichen Gebäudeseite.

Der Eingang wird wie bei LEY'S an der nördlichen Seite zur B 42, nahezu mittig zur Gebäudelänge, hin ausgerichtet und mit einer Glasüberbauung bzw. verglasten Wand betont. Logos und Schriftzug Köle-Zoo akzentuieren die jeweiligen Außenwände des Gebäudes.

Fazit

Das künftige Fachmarktzentrum mit LEY'S und Köle-Zoo als großflächige Einzelhandelsnutzer wertet den etablierten Einzelhandelsstandort an der Robert-Koch-Str. im Gewerbegebiet Weiterstadt-Süd deutlich auf. Mit beiden Mietern wurden Konzepte gewonnen, die in dieser Form weder in Weiterstadt noch in der Region Darmstadt vertreten sind. Köle-Zoo ist bisher in Stuttgart, Heilbronn, Karlsruhe, Ludwigshafen, Frankfurt und Münster vertreten, LEY'S in Frechen und Mülheim-Kärlich. Damit ist zudem für eine gewisse Exklusivität der Anbieter gesorgt.

sivität der Anbieter gesorgt.

Aufgrund der hohen Lagequalität, der sehr guten Sichtbarkeit und Werbewirkung von der frequenzstarken B 42 aus und der zügigen Erreichbarkeit (bequeme Stellplatzanordnung, ebenerdiger Zugang, kurzer Anfahrweg von der B 42, sehr gute Übersichtlichkeit der Konzepte bei hoher Verkaufskompetenz) verfügen der Standort und die Konzepte über Kriterien, die sich bei entsprechender Behandlung in einen absatzwirtschaftlichen Erfolg umsetzen lassen sollten.

Die Ergänzung um eine Shell Tankstelle und Eurowasch Waschanlage verstärken diesen positiven Eindruck.

3.2 Mietpreisanalyse

In Deutschland liegt die durchschnittliche Mietbelastung (Effort Rate) im Textileinzelhandel bei 6 % (Nettomiete vom Nettoumsatz) bis 8 %, vereinzelt werden jedoch auch in Shopping-Centern Belastungen von bis zu 15 % verkraftet. Für LEY'S wird eine Mietbelastung von rd. 8 % als wahrscheinlich eingestuft. Bei einer jährlichen Mietzahlung von 814.800 € müsste demnach ein Jahresumsatz von 10,185 Mio. € (netto) bzw. 12,120 Mio. € (brutto) erzielt werden. Das würde eine jährliche Flächenproduktivität von rd. 2.350 €/m² (brutto) bzw. 1.977 €/m² (netto) Verkaufsfläche bedeuten.

Diesen Umsatz zugrunde legend, benötigt LEY'S, bei einem warengruppenspezifischen Nachfragevolumen von rd. 271,8 Mio. € in Zone 1 und 2, einen Marktanteil von 4,4 % im modischen Bereich bzw. von rd. 2,3 % bezogen auf die Zonen 1 bis 3.

Für Zone 1 kann eine Abschöpfungsquote von 10 % aufgrund des vergleichsweise schwachen Besatzes unterstellt werden. Demnach resultieren rd. 7,1 Mio. € Umsatz aus diesem Naheinzugsgebiet. Weitere rd. 4,0 Mio. € können bei einer wahrscheinlichen Abschöpfungsquote von 2 % aus der Zone 2 rekrutiert werden. Die übrige rd. 1 Mio. € Umsatz stammt aus einem Marktgebiet jenseits der Zone 2. Durch die Eröffnung des „Loop 5“ dürfte sich dieser Wert signifikant erhöhen. Dieser Anstieg wird dann den wahrscheinlichen Rückgang der Abschöpfungsquoten in den Zonen 1 und 2 mehr als überkompensieren. Die ermittelten Werte sind als eher konservativ anzusehen. Angesichts der wahrscheinlich erforderlichen Konzeptanpassung des Betreibers LEY'S auf die Wett-

Die Immobilie in Weiterstadt



LEYS Weiterstadt

bewerbswirkungen des im Jahr 2009 eröffnenden „Loop 5“, ist diese eher konservative Umsatzerwartung richtig und zu empfehlen.

Die Gutachter schätzen das von LEYS zu erfüllende Mietniveau als nachhaltig erzielbar ein.

Im Zoofachhandel liegt die durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland bei 6 bis 13%. Eine mittlere Mietbelastung von rd. 10% erfordert einen Nettoumsatz von rd. 2,945 Mio. € (netto) bzw. rd. 3,387 Mio. € (brutto), bezogen auf eine Jahresnettomiete von 294.288 €. Bei einer Verkaufsfläche von 1.556 m² müsste die Flächenproduktivität 2.180 €/m² (brutto) bzw. 1.890 €/m² (netto) betragen. Diese Werte stellen eine konservative Einschätzung dar.

Aufgrund der Besonderheit und Qualität des Angebots von Kölle-Zoo, ergänzt um sein Erlebnismarktkonzept und Dienstleistungen rund ums Haustier (z. B. Hundesalon, Tierarztpraxis), wird Kölle-Zoo das Einzugsgebiet der Zonen 1 bis 3 aktivieren, teilweise sogar noch darüber hinaus (seine bisherigen Standorte aktivieren Einzugsgebiete von rd. 50 km Entfernung). Deshalb wird Kölle-Zoo von der Eröffnung des „Loop 5“ besonders profitieren, da dadurch besonders das Ferneinzugsgebiet gestärkt wird. Bekanntheitsgrad und Kundenfrequenzen werden für Kölle-Zoo dadurch signifikant steigen.

Das von Kölle-Zoo vertraglich fixierte Mietniveau wird von den Gutachtern als nachhaltig erzielbar eingeschätzt.

Shell sichert eine Monatsmiete in Höhe von 6.670 € zu. Die übliche Grundstücksgröße für Tankstellen der jüngsten Generation liegt zwischen 2.500 und 3.500 m² Grundstücksgröße, mit dem Schwerpunkt bei rd. 3.000 m². Mit einer Fläche von 2.600 m² liegt das von Shell gemietete Grundstück am unteren Ende des üblichen Größenspektrums. Für (unbebaute) Grundstücksflächen um 3.000 m² sind Mieten von rd. 8.000 €/Monat erzielbar. Diese Miethöhe berücksichtigt bereits ei-

ne hohe Qualität der Lage hinsichtlich Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und Verkehrsfrequenzen sowie dem daraus abzuleitenden Absatz an Mineralölprodukten. Der abgeschlossene Mietvertrag beinhaltet eine Monatsmiete von 6.670 €/Monat und liegt geringfügig (rd. 0,1 €/m² mtl. bzw. 263 €/Monat) unter der marktüblichen Miete für Tankstellen der neuesten Generation in guten bis sehr guten Frequenzlagen.

Das von Shell zugesicherte Mietniveau ist als nachhaltig erzielbar und marktüblich einzustufen.

Eurowasch übernimmt eine Fläche von 1.800 m² zu einem Mietpreis von 4.500 €/Monat. Das Unternehmen hat an diesem Standort zuvor bereits mehrere Jahre eine Waschstraße betrieben. Darüber hinaus unterhält es weitere zwei Waschstraßen in der Region und verfügt über eine rd. 25-jährige Erfahrung in diesem Unternehmenssegment. Insofern ist davon auszugehen, dass der Pächter das Umsatzpotenzial des Standortes und die von ihm bezahlbare Miete sehr gut einschätzen kann. Eurowasch hat einen Mietvertrag über eine Jahresmiete von 30,00 €/m² abgeschlossen. Sie bringt Lagequalität und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Standortes, u. a. die Nachbarschaft zur neuen Shell Tankstelle, zum Ausdruck.

Das von Eurowasch vertraglich fixierte Mietniveau wird von den Gutachtern als nachhaltig erzielbar eingeschätzt.



LEYS Weiterstadt

Finanzierung

Die Finanzierung der notariell vereinbarten Kosten des Eintritts in die Objekt KG einschließlich der Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten) sowie der zu leistenden Zinsvorauszahlung in Höhe von insgesamt € 18.131.600 ist gesichert. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

a) langfristiges Bankdarlehen	
Objekt KG	€ 9.970.000
b) kurzfristiges Bankdarlehen	
Fonds KG	€ 5.030.000
c) Darlehen der ILG	
an die Fonds KG	€ 2.468.600
Zwischensumme	€ 17.468.600
d) Eigenkapital Alt- und	
Gründungsgesellschafter	€ 663.000
Summe	€ 18.131.600

Die Darlehensaufnahme erfolgt ausschließlich in EURO. Die Zinssicherheit des langfristigen Darlehens ist über die gesamte Prognoseperiode bis zum 31.12.2022 gegeben.

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

a) Langfristiges Bankdarlehen der Objekt KG über € 9.970.000

Am 04.01./15.01.2008 wurden von der Objekt KG zwei Darlehensverträge „mit veränderlichem Zins“ in Höhe von € 7.440.000 und € 2.530.000, zusammen also € 9.970.000 mit einer deutschen Sparkasse geschlossen.

Um diesen „veränderlichen Zins“ über die gesamte Prognoseperiode abzusichern, wurden am 09.01.2008 drei Zinstauschgeschäfte (Swapvereinbarungen / Forward Swap) über € 9.970.000 abgeschlossen.

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

Die Sparkasse, mit der die Darlehensverträge „mit veränderlichem Zins“ abgeschlossen wurden, ist gleichzeitig Swap-Partner.

aa) 15.01.2008 – 30.12.2012

Diese erste Swapvereinbarung sieht eine Zinsvorauszahlung von 5% der Darlehenssumme, also € 498.500 zum 15.01.2008 vor. Der vereinbarte Zahlungsplan entspricht einem annuitätischen Darlehen mit einer Eingangstilgung von 1,00 % p. a. ab dem 01.01.2009. Die Abrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich mit entsprechender Tilgungsverrechnung.

Der vereinbarte Festzinssatz für die erste Swapperiode beträgt – unter Berücksichtigung der Vorabzahlung – 4,09 % p. a. nominal. Dies entspricht einem Effektivzinssatz von 5,36 % p. a.

bb) 30.12.2012 – 30.12.2017

Die zweite Swapvereinbarung nimmt den Bezugsbetrag der vorherigen Swapvereinbarung in Höhe von € 9.539.108 („Darlehensrest“ zu diesem Zeitpunkt) auf. Der Festzinssatz für die zweite Swapperiode beträgt 5,63 % p. a.

cc) 30.12.2017 – 30.12.2022

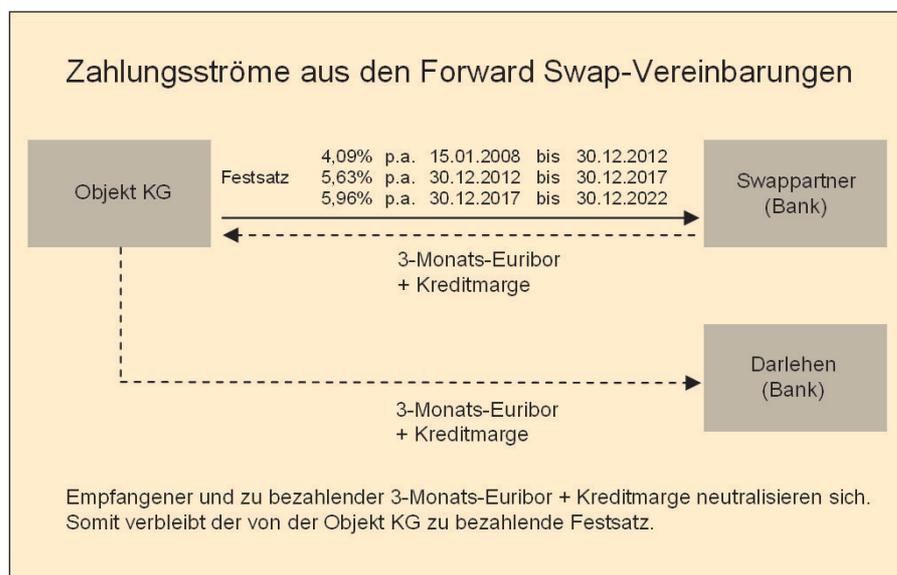
Die dritte Swapvereinbarung nimmt wiederum den Bezugsbetrag der vorherigen Swapvereinbarung in Höhe von € 8.875.835 („Darlehensrest“) auf. Der Festzinssatz für die dritte Swapperiode beträgt 5,96 % p. a. Der Darlehensrest zum 30.12.2022 beträgt € 8.007.467.

Die Darlehen „mit veränderlichem Zins“ können von der Objekt KG jederzeit (z. B. bei einer Veräußerung der Immobilie) mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Gleichzeitig können die Swapvereinbarungen börsentäglich zum aktuellen Marktwert aufgelöst werden. Mögliche Marktwertveränderungen, die sich aus veränderten Zinsstrukturen ergeben, führen entweder zu Zahlungsverpflichtungen oder Erstattungsansprüchen. Diese spiegeln somit ein ansonsten abzurechnendes Vorfälligkeitsentgelt wider.

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

Das Recht der Sparkasse zur ordentlichen Kündigung der Darlehen „mit veränderlichem Zins“ ist bis zum 31.12.2022 ausgeschlossen, sofern die Swapvereinbarungen nicht gekündigt sind.

Die Darlehen wurden in voller Höhe am 09.01.2008 zur Begleichung der 1. Kaufpreistrage, u. a. für die Ablösung der bisher bei der Sparkasse Köln-Bonn bestehenden Finanzierung (entstanden durch den Grundstückserwerb und den Umbau des Fachmarkts LEY'S einschließlich Nebenkosten und Planungskosten) valutiert (vgl. Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ II, 3. „Kauf und Abtretung einer Gesellschaftsbeteiligung“). Der Zinssatz vom 09.01. – 14.01.2008 (vor Beginn der ersten Swap-Vereinbarung) beträgt 5,535 %.



Finanzierung

b) Kurzfristiges Bankdarlehen der Fonds KG über € 5.030.000

Ebenfalls am 04.01./15.01.2008 wurde ein Kontokorrentkreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von € 5.030.000 zwischen der Fonds KG und der Sparkasse abgeschlossen.

Mit diesem Kredit soll einerseits die Kapitaleinzahlungsverpflichtung der Fonds KG bei der Objekt KG in Höhe von € 3.439.000 erfüllt werden, andererseits soll das Darlehen dazu verwendet werden, Aufwendungen der Fonds KG (z. B. Erwerb der Gesellschaftsanteile, Kosten der Beschaffung des Gesellschaftskapitals) teilweise abzudecken.

Der hierfür vereinbarte Zinssatz beträgt 1,20 %-Punkte p. a. über dem Refinanzierungssatz der Bank (3-Monats-Euribor). Der Kontokorrentkredit ist befristet bis zum 30.12.2008.

Für die Gewährung des Kontokorrentkredits wurde ein einmaliges Bearbeitungs-gelt von € 20.000 vereinbart.

c) Darlehen der ILG an die Fonds KG über € 2.468.600

Die ILG hat der Fonds KG ein kurzfristiges

Darlehen in Höhe von € 2.468.600 zur Verfügung gestellt. Dieses Darlehen ist mit 7,50 % p. a. zu verzinsen und bis 30.06.2009 befristet.

Die Valutierung eines Teilbetrages in Höhe von € 1.250.000 aus diesem Darlehen erfolgte am 09.01.2008 zur teilweisen Begleichung der 1. Kaufpreisrate.

Die Darlehen gemäß b) und c) werden sukzessive aus noch zu platzierendem Gesellschaftskapital zurückgeführt, wobei hierfür 90% aus dem platzierten Gesellschaftskapital zur Verfügung stehen. Die Rückführungsquote für das Darlehen gemäß c) beträgt ca. 13% hiervon.

Sicherheiten:

Die Besicherung der unter a) und b) dargestellten Darlehen erfolgt durch Grundschulden von insgesamt € 15.000.000 zu Lasten des Objektgrundstücks in Weiterstadt sowie der Abtretung der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung gegen alle Schuldner des Fachmarktzentrums Weiterstadt.

Der Kontokorrentkredit gemäß b) wird zusätzlich durch Abtretung der Ansprüche

aus der Platzierungsgarantie der ILG abgesichert.

Das Darlehen der ILG ist nicht abgesichert.

d) Eigenkapital der Alt- und Gründungsgesellschafter über € 663.000

Der Altgesellschafter L-C Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG ist mit einem Kapital von € 600.000 an der Objekt KG beteiligt. Er hat seine Kapitalerhöhung auf diesen Betrag am 09.01.2008 geleistet. Daneben sind noch Herr Uwe Hauch mit € 60.000 und die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH mit € 1.000 an der Objekt KG beteiligt.

An der Fonds KG sind Herr Uwe Hauch und die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH mit jeweils € 1.000 beteiligt.

Damit ist bereits eine Eigenkapitalausstattung von zusammen € 663.000 gegeben.

Die ILG hat sich darüber hinaus bereiterklärt, soweit erforderlich auch weitere im Zusammenhang mit der Objektrealisierung notwendige Ausgaben (z. B. Gutachten) kostenfrei zwischenzufinanzieren.

Aufteilung der Ankaufsfinanzierung

Kurzfristiges Bankdarlehen
Fonds KG
28 %

ILG-Darlehen
14 %

Eigenkapital Alt- und
Gründungsgesellschafter
4 %

Langfristiges Bankdarlehen
Objekt KG
54 %

Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2008 (Prognose)

	T€	T€	in % des Gesamtauf- wandes	in % des Eigen- kapitals inkl. Agio (T€ 10.370,25)	in € je m ² Nutzfläche (14.710 m ²) ¹¹⁾
A. Mittelverwendung					
1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten					
Grundstück	4.781,38		23,51%	46,11%	
Gebäude	12.636,16		62,12%	121,85%	
Notar ¹⁾	60,00		0,29%	0,58%	
Grundbuch	14,00		0,07%	0,14%	
Zwischenfinanzierungskosten Fremdkapital ²⁾	20,18		0,10%	0,19%	
		17.511,72	86,09%	168,86%	1.190,46
2. Fondsabhängige Kosten					
2.1. Vergütungen					
Konzeption ^{1) 3) 4)}	35,70		0,18%	0,34%	
Vermittlung Finanzierung ^{3) 4)}	300,00		1,47%	2,89%	
Platzierungsgarantie ^{3) 4)}	375,00		1,84%	3,62%	
Verwaltung ^{1) 3) 4)}	11,90		0,06%	0,11%	
Objektbetreuung/Hausverwaltung ^{3) 4)}	20,00		0,10%	0,19%	
Beschaffung Gesellschaftskapital ^{3) 5) 6)}	1.155,63		5,68%	11,14%	
Prospektherstellung ^{1) 3) 7)}	59,50		0,29%	0,57%	
Anderkontenführung ^{1) 3)}	14,28		0,07%	0,14%	
		1.972,01	9,70%	19,02%	134,05
2.2. Nebenkosten der Vermögensanlage					
Bauabnahme	18,00		0,09%	0,17%	
Gutachten ^{1) 3) 8)}	54,88		0,27%	0,53%	
Eintragung Handelsregister	13,00		0,06%	0,13%	
Unvorhergesehenes, Sonstiges ¹⁾	32,14		0,16%	0,31%	
Zinsvorauszahlung ^{3) 9)}	498,50		2,45%	4,81%	
Bankbearbeitungsgebühr ³⁾	20,00		0,10%	0,19%	
		636,52	3,13%	6,14%	43,27
3. Liquiditätsreserve					
	220,00	220,00	1,08%	2,12%	
Gesamtaufwand ¹⁰⁾	20.340,25	20.340,25	100,00%	196,14%	1.367,78
B. Mittelherkunft					
1. Eigenkapital					
Gesellschaftskapital	9.247,00		45,46%		
Abwicklungsgebühr ⁶⁾	462,25		2,27%		
Alt-/Gründungsgesellschafter Objekt KG ³⁾	661,00	10.370,25	3,25%	100,00%	
2. Fremdkapital					
Langfristiges Fremdkapital ³⁾	9.970,00	9.970,00	49,02%	96,14%	
Gesamtkapital	20.340,25	20.340,25	100,00%	196,14%	

Der Finanz- und Investitionsplan enthält zusammengefasst die Werte der Objekt KG und der Fonds KG. Die darin enthaltenen Werte der Fonds KG ergeben sich aus dem Finanz- und Investitionsplan gem. § 8 des Gesellschaftsvertrages (vgl. S. 98)

¹⁾ In diesen Kostenpositionen sind nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten. Dies betrifft ausschließlich die Fonds KG, bei der 100 % der Vorsteuer als nicht abzugsfähig berücksichtigt sind.

²⁾ Diese Position ist ein Saldo aus kurzfristigen Zwischenfinanzierungszinsen und Zinserträgen, die aus der zwischenzeitlichen Festgeldanlage des eingezahlten Gesellschaftskapitals entstehen, soweit dieses noch nicht für Zahlungen benötigt wird.

³⁾ Diese Positionen sind vertraglich fixiert. Alle anderen Werte können sich ändern und hätten dann positive oder negative Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve.

⁴⁾ Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Anbieter. Der kalkulierte Gesamtnutzen des Anbieters nach Fremdkosten beläuft sich auf ca. T€ 735.

⁵⁾ Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen 12,50 % des vermittelten Eigenkapitals (Gesamthöhe der Provision T€ 1.155,63). Die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, ein dem Anbieter verbundenes Unternehmen, erhält für die Koordination der Eigenkapital-

beschaffung den etwaigen Differenzbetrag, wenn die Drittkosten 12,50 % unterschreiten.

⁶⁾ Auf das Gesellschaftskapital der Neukommanditisten wird ein Agio (Abwicklungsgebühr) von 5 % erhoben, das für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals verwendet wird und in der Kostenposition Beschaffung Gesellschaftskapital enthalten ist.

⁷⁾ Hiermit sind die Drittkosten der Herstellung des Prospektes und weiterer Informationsmaterialien umfasst. Die Abrechnung läuft über den Anbieter. Er trägt Kostenüberschreitungen bei der Prospektherstellung, Kostenüberschreitungen stehen ihm zu. Es wird davon ausgegangen, dass der kalkulierte Wert tatsächlich anfällt.

⁸⁾ Neben den Kosten für das Standortgutachten und das Verkehrswertgutachten sind in dieser Position auch Prospektgutachtenkosten enthalten

⁹⁾ Die Leistung der Zinsvorauszahlung führt zu reduzierten Nominalzinsen im Zeitraum 2008 – 2012. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

¹⁰⁾ Die unter 1. aufgeführten Erwerbsnebenkosten wurden mit Ausnahme der Zwischenfinanzierungskosten, die sofort abziehbare Werbungskosten darstellen, quotal auf Grundstück und Gebäude aufgeteilt; ebenso die unter 2.1 aufgeführten Vergütungen.

Bei den unter 2.2 aufgeführten Nebenkosten der Vermögensanlage stellen die Kosten für die Eintragung in das Handelsregister, die Zinsvorauszahlungen und die Bankbearbeitungsgebühr sofort abziehbare Werbungskosten dar, wohingegen alle anderen Positionen quotal auf Grundstück und Gebäude aufgeteilt wurden.

¹¹⁾ Als Bemessungsgrundlage dient die Summe aus den Nutzflächen der Mieter Ley und Kölle-Zoo und den an Shell und Eurowasch verpachteten Grundstücksflächen.

Für den Fall des Verkaufs einer Grundstücksteilfläche von ca. 446 m² steht der Objekt KG ein Kaufpreis von rd. € 75.000 zu, der im Finanz- und Investitionsplan nicht berücksichtigt wurde und die geplante Liquiditätsreserve erhöhen würde.

Der Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung des Anlageobjektes einschließlich der Erwerbsnebenkosten in Höhe von T€ 17.511,72 beträgt das 14,09-fache der Eingangsjahresmieten. Die Vergütungen in Ziffer 2.1 in Höhe von T€ 1.972,01 betragen 1,59 Jahresmieten. Die Nebenkosten der Vermögensanlage (ohne Zinsvorauszahlung, weil diese niedrigere Zinsen bewirkt, und ohne Liquiditätsreserve) in Höhe von T€ 138,02 betragen 0,11 Jahreseingangsmieten. Das bedeutet, dass sich die Neukommanditisten zum 15,79-fachen der Jahreseingangsmieten am Objekt beteiligen.

Prognoserechnungen

Objekt KG für die Jahre 2008 bis 2022

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
A. Liquiditätentwicklung								
Mieteinnahmen	875,6	1.120,5	1.243,1	1.243,1	1.269,1	1.313,1	1.316,4	1.319,8
Mietausfallwagnis	-17,5	-22,4	-24,9	-24,9	-25,4	-26,3	-26,3	-26,4
Zinseinnahmen	0,0	10,9	10,4	11,8	13,5	14,5	12,7	11,4
= Summe Einnahmen (1)	858,1	1.109,0	1.228,7	1.230,0	1.257,2	1.301,3	1.302,8	1.304,8
Annuität	366,3	507,5	507,5	507,5	507,5	652,8	652,8	652,8
Instandhaltung	7,3	10,4	10,6	10,8	13,0	19,2	22,9	23,4
Nebenkosten	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1
Sonstige Nebenkosten	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Prüfungs-/Jahresabschlußkosten	3,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8
Verwaltungskosten	21,9	28,0	31,1	31,1	31,7	32,8	32,9	33,0
= Summe Ausgaben (2)	401,8	551,2	554,6	554,9	557,8	710,6	714,5	715,1
Liquiditätsüberschuß (1) – (2)	456,3	557,7	674,1	675,1	699,4	590,7	588,3	589,6
Ausschüttung								
– Andere Kommanditisten	42,3	44,9	44,9	44,9	44,9	44,9	45,2	45,5
– Fonds KG	336,2	584,6	584,6	584,6	584,6	584,6	588,1	591,5
= kumulierte Liquiditätsreserve (Basis-Liquidität: T€ 200)	277,9	206,0	250,5	296,1	365,9	327,1	282,1	234,7
B. Fremdkapital								
Stand Jahresende	9.970,0	9.868,8	9.763,3	9.653,5	9.539,1	9.420,9	9.295,8	9.163,6
vom Ursprungsdarlehen (Stand 09.01.2008: T€ 9.970,0)	100,00%	98,98%	97,93%	96,83%	95,68%	94,49%	93,24%	91,91%
C. Steuerliches Ergebnis								
Summe Einnahmen		1.109,0	1.228,7	1.230,0	1.257,2	1.301,3	1.302,8	1.304,8
./. Summe Ausgaben (ohne sonst. Nebenkosten)		550,2	553,6	553,9	556,8	709,6	713,5	714,1
./. Abschreibung		305,3	305,3	305,3	305,3	305,3	305,3	305,3
+ Tilgung (in Ausgaben enthalten)		101,2	105,4	109,8	114,4	118,3	125,1	132,2
= steuerliches Ergebnis	-247,9	354,7	475,3	480,7	509,5	404,7	409,0	417,6
Anteiliges steuerliches Ergebnis								
– Andere Kommanditisten	-17,7	25,3	33,9	34,3	36,4	28,9	29,2	29,8
– Fonds KG	-230,2	329,4	441,3	446,3	473,1	375,8	379,8	387,8

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

Annahmen/Erläuterungen:

Die Projektion beruht zum Teil (z. B. Inflationsentwicklung, Instandhaltungsaufwand und Nebenkosten) auf Annahmen, deren Eintritt oder Nichteintritt von einer Vielzahl von Faktoren abhängt und deren Entwicklung naturgemäß nicht vorausgesagt werden kann. Abweichungen von der angenommenen Entwicklung haben einen direkten Einfluss auf die Projektion und schlagen sich damit auch in den hier zugrundegelegten Liquiditäts- und steuerlichen Ergebnissen nieder.

Die Prognoserechnung ist über 15 Jahre erstellt. Bei bisher 17 Objektverkäufen von der ILG initiiert Fonds betrug die durchschnittliche Haltezeit rd. 15 Jahre, weshalb dieser Prognosezeitraum angesetzt wurde.

1. Mietentwicklung

Die Mieten sind wertgesichert. Die Indexklauseln der Mietverträge sind der Mieteraufstellung im Abschnitt „Mieter und Mietverträge“ zu ent-

nehmen. Die Inflationsrate wurde durchgängig mit 2,00 % p. a. angenommen. Die Annahme einer Preissteigerung in dieser Höhe erscheint angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage und Erwartungen und auch unter Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung angemessen. Die Inflationsrate betrug im Durchschnitt der letzten 20 Jahre 2,01 % p. a. Bezüglich der Auswirkungen hiervon abweichender Inflationsraten wird auf den Abschnitt „Die Risiken“ sowie auf den Abschnitt „Sensitivitätsanalyse“ verwiesen.

2. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist durchgängig mit 2% der Jahresnettomieten unterstellt. Es ist kalkulatorisch als Einnahmenminderung erfasst. Nicht beanspruchte Beträge aus dem Mietausfallwagnis sollen thesauriert werden. Sofern die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllen, stehen damit am Ende des Prognosezeitraums T€ 392,00 zur Verfügung. Dieser Betrag ist rund das 3,9-fache der für das Jahr 2023

kalkulierten Jahresmiete Shell bzw. rund das 5,4-fache der für das Jahr 2023 kalkulierten Jahresmiete Waschstraße, deren Mietverträge gegen Ende des Jahres 2022 auslaufen, wenn die Verlängerungsoptionen der Mieter nicht ausgeübt werden.

3. Zinseinnahmen

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

T€ 150	2009–2013	4,00 % p. a.
T€ 100	2014–2022	4,00 % p. a.

Für die über die langfristige Anlage hinausgehende Liquiditätsreserve und die unterjährig zur Verfügung stehenden Mittel aus den Mieten wird ein Zinssatz von 3,00 % p. a. unterstellt. Die kurzfristige Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt bei der Luxemburger Filiale einer deutschen Großbank; ebenso die langfristige Geldanlage in börsengän-

2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	kumuliert T€
1.337,0	1.377,0	1.413,7	1.416,0	1.423,4	1.438,1	1.494,1	19.600,1
-26,7	-27,5	-28,3	-28,3	-28,5	-28,8	-29,9	-392,0
10,2	9,8	10,0	10,9	11,0	11,1	11,3	159,4
1.320,5	1.359,3	1.395,4	1.398,6	1.405,9	1.420,5	1.475,5	19.367,5
652,8	652,8	679,4	679,4	679,4	679,4	679,4	9.057,3
23,9	24,3	324,8	25,3	25,8	26,3	26,9	594,9
2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	31,7
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	15,0
2,9	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,2	43,4
33,4	34,4	35,3	35,4	35,6	36,0	37,4	490,0
716,1	717,7	1.045,7	746,4	747,2	748,2	750,2	10.232,3
604,4	641,5	349,7	652,2	658,7	672,3	725,3	9.135,2
45,5	45,5	22,7	46,3	46,9	47,6	51,6	663,8
591,5	591,5	295,8	601,8	610,4	619,0	670,6	8.419,5
202,1	206,6	237,8	241,9	243,2	248,9	251,9	
9.023,7	8.875,8	8.722,1	8.559,0	8.385,9	8.202,3	8.007,5	
90,51%	89,03%	87,48%	85,85%	84,11%	82,27%	80,32%	
1.320,5	1.359,3	1.395,4	1.398,6	1.405,9	1.420,5	1.475,5	19.367,5
715,1	716,7	1.044,7	745,4	746,2	747,2	749,2	10.217,3
305,3	305,3	305,3	305,3	305,3	305,3	305,3	4.485,3
139,8	147,9	153,8	163,1	173,1	183,6	194,8	1.962,5
439,9	485,1	199,1	511,0	527,4	551,6	615,8	6.133,4
31,4	34,6	14,2	36,5	37,7	39,4	44,0	437,9
408,5	450,5	184,9	474,5	489,8	512,2	571,8	5.695,5

gigen Papieren. In beiden Fällen entfällt die Erhebung und Abführung der Abgeltungssteuer. Die Fortgeltung dieser derzeit geltenden Regelung wurde unterstellt. Die langfristige Kapitalanlage setzt voraus, dass während der Anlagedauer die genannten Beträge nicht zur Erfüllung von Verpflichtungen benötigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die kalkulierte Risikovorsorge (Instandhaltung) und die über die festgelegten Beträge hinausgehende vorhandene Liquidität jederzeit für die Erfüllung derartiger Verpflichtungen ausreichen. Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, könnte jederzeit eine vollständige oder teilweise Veräußerung der festverzinslichen Papiere zur Beschaffung zusätzlicher flüssiger Mittel erfolgen. Dies könnte wegen der Kursentwicklung positive oder negative wirtschaftliche Auswirkungen haben. Bei den kalkulierten Zinseinnahmen besteht die Möglichkeit, dass aufgrund der zukünftigen Kapitalmarktlage niedrigere bzw. höhere Einnahmen erzielt werden.

4. Annuität/Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit setzt sich aus 2 Darlehen zusammen und beträgt T€ 9.970. Die jeweilig zu bezahlenden Festzinsen und der Tilgungsverlauf bis zum 30.12.2022 ergeben sich aus den 3 Swapvereinbarungen. Die Darlehen werden ab dem 01.01.2009 mit einer Eingangstilgung von 1,0% p.a. annuitätisch zurückgeführt. Die Summe der Tilgungen bis zum 30.12.2022 beträgt T€ 1.962,53, wodurch sich ein kumulierter Darlehensrestbetrag von 80,32 % der Ursprungsdarlehen ergibt. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

In der Annuität 2008 ist der Zinssaldo aufgrund der unterschiedlichen Kapitalein- und -auszahlungstermine im Jahr 2008 enthalten.

5. Instandhaltung

Das Gebäude des Fachmarkts LEY'S ist ca. 40 Jahre alt, es wurde jedoch während seines Bestehens ordentlich instand gehalten und im Jahr 2007

umfangreich modernisiert (vgl. Ausführungen im Abschnitt „Die Immobilie in Weiterstadt“). Für die durchgeführten Umbau- und Modernisierungsarbeiten bestehen Gewährleistungsansprüche. Das Gebäude des Fachmarkts Kölle-Zoo wird im Jahre 2008 neu erstellt. Hierfür wird eine Gewährleistungsfrist von 5 Jahren vereinbart.

Für die Instandhaltung wurden 0,20% p.a. des mit T€ 7.250 für das Gebäude LEY'S und mit T€ 2.930 für das Gebäude Kölle-Zoo unterstellten Neubauwertes angesetzt. Innerhalb der Gewährleistungszeit (bei LEY'S unterstellt bis 30.09.2012, bei Kölle-Zoo bis 31.12.2013) wurden 0,10% p.a. angesetzt. Die angesetzten Werte sind mit 2% jährlich indexiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach beiden Mietverträgen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in einem erheblichen Umfang (anfänglich bis zu T€ 51 p.a.) von den Mietern zu tragen sind. Für das Jahr 2018 ist ein Aufwand von T€ 300 für eine etwaige Großreparatur kalkuliert. An die Mieter Shell und Eurowasch sind lediglich Grundstücksteile verpachtet, so dass hier keine Instandhaltungsaufwendungen anzusetzen sind.

6. Nebenkosten

Die Nebenkosten werden von den Mietern weitestgehend nach der Betriebskostenverordnung getragen. Lediglich beim Mieter Shell sind anteilig die Grundsteuer und die Gebühren für Oberflächenwasser nicht auf den Mieter umlegbar. Die Ansätze sind mit jährlich 2% indexiert berechnet. Außerdem ist in der Position „Sonstige Nebenkosten“ die Haftungsvergütung für die Komplementärin in Höhe von T€ 1 p.a. enthalten.

7. Prüfungs-/Abschlusskosten

Für das Jahr 2009 sind T€ 2,5 vorgesehen, die sich ab dem Jahr 2010 um 2% jährlich erhöhen. Für das Initialjahr 2008 sind aufgrund des erhöhten Aufwands T€ 3,5 angesetzt. Hierüber besteht bereits eine Rahmenvereinbarung mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

8. Verwaltungskosten

Der Inhalt des Dienstleistungsvertrages, den die Objekt KG mit der ILG abgeschlossen hat, ist dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ zu entnehmen. Die Verwaltungskosten sind mit 2,5 % der jährlichen Mieteinnahmen vereinbart. Sie sind in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig.

9. Ausschüttungen

Die Ausschüttungen erfolgen quotall entsprechend des Anteils am Kapitalkonto (vgl. Abschnitt „Beteiligungsstruktur“). Im Jahr 2018 ist ein Aufwand für eine Großreparatur unterstellt, die durch eine entsprechend kalkulierte niedrigere Ausschüttung finanziert wird. Sollte dieser Aufwand nicht, nur teilweise oder höher anfallen, so kann eine entsprechende Ausschüttungsanpassung erfolgen. Bei einer zeitlichen Verschiebung in ein anderes Jahr muss dann gegebenenfalls im betreffenden Jahr die Ausschüttung angepasst werden.

10. Abschreibung

Die Abschreibung der Gebäude und der Außenanlagen erfolgt zu unterschiedlichen Abschreibungssätzen. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen.

Prognoserechnungen

Fonds KG für die Jahre 2008 bis 2022

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	T€							
A. Liquiditätsentwicklung								
Liquiditätszufluss aus Beteiligungen	336,2	584,6	584,6	584,6	584,6	584,6	588,1	591,5
Zinseinnahmen	0,0	15,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Summe Zuflüsse (1)	336,2	600,5	584,6	584,6	584,6	584,6	588,1	591,5
Nebenkosten	1,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,7	2,7
Prüfungs-/Jahresabschlußkosten	2,0	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7
Verwaltungskosten	0,0	5,6	6,2	6,2	6,3	6,6	6,6	6,6
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	0,4	1,3	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6
= Summe Ausgaben (2)	3,4	11,0	11,7	11,8	11,9	12,2	12,5	12,6
Liquiditätsüberschuß (1) - (2)	332,8	589,5	572,9	572,9	572,7	572,4	575,6	578,9
Ausschüttung	331,4	573,3	573,3	573,3	573,3	577,9	577,9	577,9
Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,25%	6,25%	6,25%
= kumulierte Liquiditätsreserve (Initialphase: T€ 20)	21,4	37,5	37,1	36,7	36,1	30,5	28,2	29,2
B. Steuerliches Ergebnis								
Zinseinnahmen	0,0	15,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
./. Summe Ausgaben (ohne Haftungsvergütung)	2,4	10,0	10,7	10,8	10,9	11,2	11,5	11,6
./. Abschreibung	90,2	135,8	135,8	135,8	135,8	135,8	135,8	135,8
= steuerliches Ergebnis Fonds KG	-92,6	-129,9	-146,5	-146,5	-146,7	-147,0	-147,3	-147,3
+ Steuerliches Ergebnis aus Beteiligung	-230,2	329,4	441,3	446,3	473,1	375,8	379,8	387,8
= Steuerliches Ergebnis	-322,8	199,4	294,8	299,8	326,4	228,7	232,5	240,4
in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)	-3,5	2,2	3,2	3,2	3,5	2,5	2,5	2,6

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

Annahmen/Erläuterungen:

Die Projektion beruht zum Teil auf Annahmen, deren Eintritt oder Nichteintritt von einer Vielzahl von Faktoren abhängt und deren Entwicklung naturgemäß nicht vorausgesagt werden kann. Abweichungen von der angenommenen Entwicklung haben einen direkten Einfluss auf die Projektion und schlagen sich damit auch in den hier zu Grunde gelegten Liquiditäts- und steuerlichen Ergebnissen nieder.

1. Liquiditätszufluss aus Beteiligungen / Beteiligungserlöse

Die von der Objekt KG an die Fonds KG geleisteten Ausschüttungen stellen bei der Fonds KG Beteiligungserlöse dar.

2. Zinseinnahmen

Bei der Fonds KG bleiben eventuelle Zinserträge

wegen Geringfügigkeit kalkulatorisch unberücksichtigt. Lediglich für das Jahr 2009 ist ein Zinsertrag für 5 Monate für einen erst zum 01.06.2009 auszuzahlenden Kaufpreisanteil mit 3,5 % p. a. unterstellt.

3. Nebenkosten

In dieser Position ist die Haftungsvergütung des Komplementärs in Höhe von T€ 1,0 p. a. sowie eine Aufwandsentschädigung für den Beirat enthalten. Diese beträgt bis zum Jahr 2013 jährlich T€ 1,5 und wird danach alle 5 Jahre um T€ 0,2 erhöht.

4. Prüfungs-/Abschlusskosten

Für das Jahr 2009 sind T€ 1,5 vorgesehen, die sich danach ab dem Jahr 2010 um 2 % jährlich erhöhen. Im Jahr 2008 sind

wegen des erhöhten Aufwands T€ 2,0 vereinbart.

5. Verwaltungskosten

Auf der Ebene der Fonds KG wird vereinbarungsgemäß ab dem Jahr 2009 eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 0,5 % p. a. der Mieteinnahmen der Objekt KG erhoben.

6. Nicht abzugsfähige Vorsteuer

Da die Gesellschaft Beteiligungserlöse erzielt, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen, sind die ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge nicht als Vorsteuer abzugsfähig.

7. Ausschüttungen

Die Liquiditätsüberschüsse der Fonds KG werden an die Gesellschafter ausgeschüttet, wobei

2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	kumuliert T€
591,5	591,5	295,8	601,8	610,4	619,0	670,6	8.419,5
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,8
591,5	591,5	295,8	601,8	610,4	619,0	670,6	8.435,4
2,7	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	38,6
1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	26,0
6,7	6,9	7,1	7,1	7,1	7,2	7,5	93,6
1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	22,7
12,7	13,0	13,2	13,5	13,6	13,7	14,1	180,9
578,8	578,5	282,5	588,3	596,8	605,3	656,5	8.254,5
582,6	582,6	277,4	582,6	591,8	601,1	647,3	8.223,7
6,30%	6,30%	3,00%	6,30%	6,40%	6,50%	7,00%	88,93%
25,4	21,4	26,5	32,2	37,3	41,5	50,7	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,8
11,7	12,0	12,2	12,5	12,6	12,7	13,1	165,9
135,8	135,8	135,8	135,8	135,8	135,8	135,8	1.991,2
-147,5	-147,8	-148,0	-148,3	-148,4	-148,5	-148,9	-2.141,2
408,5	450,5	184,9	474,5	489,8	512,2	571,8	5.695,5
261,0	302,7	36,9	326,2	341,4	363,7	422,9	3.554,3
2,8	3,3	0,4	3,5	3,7	3,9	4,6	38,4

möglichst eine Glättung der Ausschüttungen erreicht werden soll. Als „Puffer“ dient die Liquiditätsreserve. Aufgrund des geringeren Beteiligungserlöses im Jahr 2018 (sofern die kalkulierte Großreparatur bei der Objekt KG in diesem Jahr in voller Höhe anfallen sollte) ist für das Jahr 2018 eine geringere Ausschüttung prognostiziert.

Die Ausschüttung im Jahr 2008 ergibt sich aus dem angenommenen Platzierungs- und Kapitaleinzahlungsverlauf mit der Maßgabe, dass die Zeichner anteilige Ausschüttungen ab dem Monatsersten nach Kapitaleinzahlung erhalten.

Die Kumulation des Ausschüttungssatzes in % ergibt sich aus der Division des Ausschüttungsbetrages durch das Gesellschaftskapital von

T€ 9.247. Das Ergebnis ist beeinflusst durch die zeitanteilige Ausschüttung in 2008 je nach Einzahlungszeitpunkt der jeweiligen Kapitaleinzahlungen.

8. Steuerliches Ergebnis

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

Prognoserechnungen

Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2022

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

An diesem Markt werden Rendite-Immobilien üblicherweise zu einem Vielfachen der jeweiligen Jahresnettomieteinnahmen gehandelt. Die Höhe des jeweiligen erzielbaren Vielfachen hängt von einer

Vielzahl von Faktoren ab. Zu diesen zählen unter anderem die dann herrschenden Kapitalmarktverhältnisse, die anhaltende Vermietung bzw. Vermietbarkeit der Immobilie, die erwartete Mietentwicklung usw. Als Vielfaches wurde bei der Immobilie der Objekt KG das 14,125-fache der Gesamtjahresnettomiete unterstellt.

Dies entspricht dem Einstandsfaktor ohne

Erwerbsnebenkosten und ohne Reduktion wegen Kaufpreiszahlungen gemäß Zahlungsplan. Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Gesamtjahresnettomiete im Jahr 2023.

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

Prognose eines möglichen Liquiditätszuflusses aus der Veräußerung der Immobilie

Vielfaches	14,125
	X €
Gesamtjahresnettomiete 2023	1.521.917
= Veräußerungserlös	21.497.081
– Restverbindlichkeit aus der langfristigen Finanzierung	– 8.007.466
+ Liquiditätsreserve der Objekt KG Ende 2022	251.946
– Nebenkosten der Veräußerung ¹	<u>– 214.971</u>
= Liquiditätszufluss nach Veräußerung	13.526.590
Anteil der Fonds KG 92,86 %	12.560.875
+ Liquiditätsreserve der Fonds KG Ende 2022	<u>50.711</u>
= Liquiditätszufluss der Gesellschafter nach Veräußerung	12.611.586
= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000	136.386

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

¹ Der Geschäftsbesorger erhält während der Vertragslaufzeit im Falle der Veräußerung eine zusätzliche Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Veräußerungserlöses.

Verkauf strategischer Handelsimmobilien der ILG 2006/2007

ILG Fonds Nr. 15, SB-Warenhaus Höchberg, 9.916 m²

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

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

ILG Fonds Nr. 21, Fachmarktzentrum Köthen, 12.185 m²

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

ILG Fonds Nr. 22, Altmark-Park Stendal, 24.795 m²

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

ILG Fonds Nr. 23, Elster-Park Plauen, 29.331 m²

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

¹⁾ Durchschnittsmiete der ersten 3 Jahre wegen Mietstaffel

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

Prognoserechnungen

Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) für die Jahre 2008 bis 2022

unterstellter Kapitaleinzahlungstermin 30.06.2008				persönlicher Steuersatz: 45 % zuzüglich 5,50 % Solidaritätszuschlag bis 2012			
	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuer-	Liquidität	in % des	kumulierte Kapitalbindung €
				zahlung (-) erstattung (+) ³⁾ €	nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) ⁴⁾ €	effektiven Kapitaleinsatzes %	
Initialphase	2008	0					
	2008	-105.000 ¹⁾	-3.490	1.657	-103.343		
	2008	3.100 ²⁾	0	0	3.100		
	2008	-101.900	-3.490	-1.657	-100.243 ⁵⁾	-100,00%	-100,243
Bewirtschaftungsphase	2009	6.200	2.157	-1.024	5.176	5,16%	-95.067
	2010	6.200	3.188	-1.514	4.686	4,67%	-90.381
	2011	6.200	3.242	-1.539	4.661	4,65%	-85.720
	2012	6.200	3.530	-1.676	4.524	4,51%	-81.196
	2013	6.250	2.474	-1.113	5.137	5,12%	-76.059
	2014	6.250	2.515	-1.132	5.118	5,11%	-70.940
	2015	6.250	2.600	-1.170	5.080	5,07%	-65.860
	2016	6.300	2.823	-1.270	5.030	5,02%	-60.831
	2017	6.300	3.274	-1.473	4.827	4,82%	-56.004
	2018	3.000	399	-180	2.820	2,81%	-53.183
	2019	6.300	3.528	-1.588	4.712	4,70%	-48.471
	2020	6.400	3.692	-1.662	4.738	4,73%	-43.732
2021	6.500	3.933	-1.770	4.730	4,72%	-39.002	
2022	7.000	4.574	-2.058	4.942	4,93%	-34.060	
Summe	2009 – 2022	85.350	41.928	-19.167	66.183	66,02%	
Saldo	2008 – 2022	-16.550	38.437	-17.510	-34.060	-33,98%	
unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2022		136.386⁶⁾	0	0	136.386⁶⁾	136,06%	136.386
Vermögenszuwachs insgesamt		119.836		-17.510	102.325	102,08%	102.325
Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR) p. a. nach Steuern⁸⁾				6,29%⁷⁾			

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

Fußnoten:

¹⁾ Der nominelle Kapitaleinsatz inkl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000 vor Einkommensteuererstattung aus dem negativen steuerlichen Ergebnis der Initialphase.

²⁾ Ausschüttungssatz 2008: 6,20 p. a. bezogen auf die Kommanditbeteiligung zeitanteilig je vollem Monat nach Kapitaleinzahlung (unterstellter Einzahlungstermin: 30.06.2008).

³⁾ Die Berechnung der Steuererstattung im Jahr 2008 und die Berechnung der Steuerzahlungen in den Jahren 2009 – 2012 erfolgte zu den oben genannten Steuersätzen unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von 5,5% auf die Einkommensteuer. Abgeltungssteuer auf Kapitaleinkünfte ist nicht berücksichtigt.

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

⁵⁾ Der effektive Kapitaleinsatz im Jahr 2008 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Steuererstattung.

⁶⁾ Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 14,125-fachen der für das Jahr 2023 prognostizierten Nettajahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehenden Seiten). Des weiteren wurde eine vertraglich mit dem Geschäftsbesorger vereinbarte Regelung berücksichtigt, wonach dieser im Falle einer Veräußerung des Investitionsobjektes während der Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Veräußerungserlöses erhält.

⁷⁾ Bei der Ermittlung der Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR) wurden folgende zinswirksame Zahlungsströme unterstellt: Kapitaleinzahlung zum 30.06.2008; der liquiditätsmäßige Vorteil aus den steuerlichen Verlusten der Initialphase wurde zum 30.06.2009 berücksichtigt; die folgenden Steuerzahlungen jeweils ebenfalls zum 30.06. des Folgejahres; Ausschüttungen mit 1/12 der Jahresausschüttung jeweils zur Monatsmitte.

Für vom 30.06.2008 abweichende Beitritte ergeben sich geringfügig veränderte Renditen nach der IRR-Methode. Kirchensteuerbelastungen und -entlastungen wurden in der Renditeberechnung nicht berücksichtigt.

⁸⁾ Rendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR):

Die Prognoserendite nach der IRR-Methode gibt ökonomisch gesehen die Verzinsung des jeweils in der Kapitalanlage gebundenen Kapitals (jeweiliger echter Kapitaleinsatz, nicht die ursprünglich eingelegte Einlage) p. a. im Durchschnitt über den Betrachtungszeitraum an. Sie unterstellt die Wiederanlage frei gewordenen Kapitals zum internen Zinsfuß, wenn kein Kapital mehr gebunden ist. Der interne Zinsfuß stellt also nicht die Verzinsung auf die ursprünglich Einlage dar, die in der Regel niedriger ist.

Der interne Zinsfuß ist der kritische Zinssatz, für den die Summe aller mit dem internen Zinsfuß auf den angenommenen Beginn der Investition (Einzahlung der Einlage zzgl. Agio) abdiskontierten Einzahlungen (z. B. die Einlage) und Auszahlungen/Rückflüsse (z. B. Ausschüttungen) gleich Null ist. Der interne Zinsfuß ist die Renditekennziffer, die branchenüblich angegeben und beispielsweise auch bei der Angabe des Effektivzinssatzes bei Darlehensverträgen nach der Preisangabeverordnung angewandt wird.

Die hier angegebene Rendite kann nicht mit der Verzinsung von festverzinslichen Wertpapieren und

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	persönlicher Steuersatz: 30 % zuzüglich 5,50 % Solidaritätszuschlag bis 2012				für beide Steuersätze	
			Steuer zahlung (-) erstattung (+) ³⁾ €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) ⁴⁾ €	in % des effektiven Kapital- einsatzes %	kumulierte Kapitalbindung €	anteiliges Fremdkapital €	
	0							
2008	-105.000	-3.490	1.105	-103.895				
2008	3.100	0	0	3.100				
2008	-101.900	-3.490	1.105	-100.795 ⁵⁾	-100,00%	-100.795	100.121	
2009	6.200	2.157	-683	5.517	5,47%	-95.278	99.104	
2010	6.200	3.188	-1.009	5.191	5,15%	-90.087	98.046	
2011	6.200	3.242	-1.026	5.174	5,13%	-84.913	96.943	
2012	6.200	3.530	-1.117	5.083	5,04%	-79.830	95.794	
2013	6.250	2.474	- 742	5.508	5,46%	-74.323	94.606	
2014	6.250	2.515	- 754	5.496	5,45%	-68.827	93.351	
2015	6.250	2.600	- 780	5.470	5,43%	-63.357	92.023	
2016	6.300	2.823	- 847	5.453	5,41%	-57.904	90.618	
2017	6.300	3.274	- 982	5.318	5,28%	-52.586	89.133	
2018	3.000	399	- 120	2.880	2,86%	-49.706	87.589	
2019	6.300	3.528	-1.058	5.242	5,20%	-44.464	85.951	
2020	6.400	3.692	-1.108	5.292	5,25%	-39.172	84.213	
2021	6.500	3.933	-1.180	5.320	5,28%	-33.851	82.369	
2022	7.000	4.574	-1.372	5.628	5,58%	-28.224	80.413	
2009 – 2022	85.350	41.928	-12.778	72.572	72,00%			
2008 – 2022	-16.550	38.437	-11.674	-28.224	-28,00%	-28.224		
	136.386⁶⁾	0	0	136.386	135,31%	136.386		
	119.836		-11.674	108.162	107,31%	108.162		
Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR) p. a. nach Steuern⁸⁾			6,62%⁷⁾					

Sparbüchern oder anderen Kapitalanlagen mit unterschiedlicher bzw. sich ändernder Kapitalbindung bzw. anderer Laufzeit verglichen werden. Sie berücksichtigt das mit der jeweiligen Kapitalanlage verbundene Risiko nicht.

Ein Vergleich ist nur unter Berücksichtigung des jeweils in einer Kapitalanlage durchschnittlich gebundenen Kapitals, des Gesamtertrags und der Anlagedauer der jeweiligen Investition möglich, d. h. das auf Grundlage der IRR-Methode ermittelte Ergebnis kann nur mit Ergebnissen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit gleicher Laufzeit ermittelt wurden. Ggf. unterschiedliche Risiken finden keine Berücksichtigung.

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

Lediglich nach der prognostizierten Beendigung der Gesellschaft im Jahr 2022 nach der Veräußerung der Immobilie und bei Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses sowie bei Verkauf des Gesellschaftsanteils besteht eine 5-jährige Nachhaftung in Höhe von 10 % der Pflichteinlage. Im Falle der Beendigung der Gesellschaft entfällt die Nachhaftung, wenn alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft aus dem Veräußerungserlös zurückgeführt werden.

Bei den in den Jahren 2008 bis 2011 vorgenommenen

Ausschüttungen handelt es sich in voller Höhe um Kapitalrückzahlungen, ohne dass hierdurch allerdings eine Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB entsteht, da nur 10 % der Pflichteinlage als Haftsumme im Handelsregister eingetragen werden. Bei den Ausschüttungen ab 2012 handelt es sich überwiegend um Gewinnausschüttungen.

Die wiedergegebenen Beträge der Jahre 2008 bis 2022 beruhen überwiegend auf vertraglich fixierten Parametern. Soweit die Ergebnisse der einzelnen Jahre auf Prognosen und Annahmen beruhen, kumulieren sich die hieraus resultierenden Unsicherheiten in der Summenzeile.

Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)

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

Einflussfaktor	Verschlechterung um 20 % €	Annahmen gemäß Prognoserechnung €	Verbesserung um 20 % €
1. Inflationsrate			
Veränderung der Inflationsrate um +/- 20 % ¹⁾	1,60 % p. a.	2,00 % p. a.	2,40 % p. a.
Summe Ausschüttungen 2008–2022 ²⁾	84.400	88.450	92.750
Veräußerungserlös ³⁾	124.392	136.386	139.584
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2008–2022	–15.697	–17.510	–19.444
Vermögenszuwachs	88.095	102.325	107.889
Rendite p. a. nach Steuern ⁴⁾	5,66 %	6,29 %	6,53 %
2. Anschlussvermietung			
Veränderung der Miete nach jeweiligem Ablauf der Festmietzeit um +/- 20 % ⁵⁾			
Summe Ausschüttungen 2008–2022 ²⁾	88.450	88.450	88.450
Veräußerungserlös ³⁾	130.851	136.386	140.164
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2008–2022	–17.505	–17.510	–17.516
Vermögenszuwachs	96.796	102.325	106.098
Rendite p. a. nach Steuern ⁴⁾	6,07 %	6,29 %	6,44 %
3. Instandhaltung			
Veränderung der Kostenposition Instandhaltung um +/- 20 %			
Summe Ausschüttungen 2008–2022 ²⁾	87.150	88.450	89.750
Veräußerungserlös ³⁾	136.412	136.386	136.369
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2008–2022	–16.935	–17.510	–18.091
Vermögenszuwachs	101.627	102.325	103.028
Rendite p. a. nach Steuern ⁴⁾	6,26 %	6,29 %	6,33 %
4. Veräußerungserlös⁶⁾			
Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete um +/- 20 %	11,30-fache	14,125-fache	16,95-fache
Summe Ausschüttungen 2008–2022 ²⁾	88.450	88.450	88.450
Veräußerungserlös ³⁾	93.642	136.386	179.130
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2008–2022	–17.510	–17.510	–17.510
Vermögenszuwachs	59.581	102.325	145.069
Rendite p. a. nach Steuern ⁴⁾	4,32 %	6,29 %	7,83 %
5. Anschlussfinanzierung⁷⁾			
6. Zusammentreffen der wesentlichen Einflussfaktoren⁸⁾			
	Negativ- szenario	Annahmen der Ergebnisprojektion	Positiv- szenario
1. Inflationsrate	–20%		+20%
2. Anschlussvermietung	–20%		+20%
3. Instandhaltung	+20%		–20%
4. Verkaufserlös (Vielfaches)	–20%		+20%
Summe Ausschüttungen 2008–2022 ²⁾	83.350	88.450	94.000
Veräußerungserlös ³⁾	71.198	136.386	188.854
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2008–2022	–15.174	–17.510	–20.026
Vermögenszuwachs	34.375	102.325	157.828
Rendite p. a. nach Steuern ⁴⁾	2,79 %	6,29 %	8,26 %

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

Die Sensitivitätsanalyse soll beispielhaft aufzeigen, wie das Ergebnis der Beteiligung bei veränderten Annahmen für die Prognoserechnung beeinflusst wird. In der nebenstehenden Tabelle werden dazu Veränderungen wesentlicher Einflussfaktoren (Inflationsrate, Anschlussvermietung, Instandhaltung und Veräußerungserlös) auf die Fondsbeteiligung und deren Einfluss auf die Prognoserechnung und die Ausschüttungen isoliert dargestellt.

Zu beachten ist, dass die Veränderung eines Einflussfaktors Veränderungen weiterer Einflussfaktoren nach sich zieht, die das Ergebnis der isolierten Betrachtung verstärken oder teilkompensieren können. Beispielfhaft sei genannt, dass

eine Verringerung der unterstellten Inflationsraten zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen und damit auch gegebenenfalls zu einer Reduzierung der Ausschüttung führt.

Dies wird jedoch teilweise dadurch kompensiert, dass aufgrund der verringerten Mieteinnahmen auch eine geringere Steuerzahlung auf die dann reduzierten Einkünfte erfolgen muss.

Die wesentlichen Einflussfaktoren werden gegenüber den Annahmen der Prognoserechnung jeweils um 20 % höher bzw. um 20 % niedriger angesetzt. Diese Abweichungen sind beispielhaft, sie können sich auch um mehr als +/- 20 % ändern.

Abschließend wird die Auswertung des eher unwahrscheinlichen Zusammentreffens aller dargestellten positiven bzw. negativen Veränderungen auf das Fondsergebnis dargestellt. Dem Anleger soll damit die Möglichkeit gegeben werden, auf der Basis der dargestellten pessimistischen, mittleren (realistischen) und optimistischen Annahmen in der Prognose eine eigene Einschätzung vorzunehmen.

Es werden die Folgen für die Ausschüttungen und den Veräußerungserlös aufgezeigt. Als Maß für die Wirtschaftlichkeit werden der Vermögenszuwachs und die jeweilige Prognoserendite nach der IRR-Methode p. a. nach Steuern verwendet.

Fußnoten:

Wegen der Vergleichbarkeit mit der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung auf Seite 64/65 wurden dieselben Annahmen getroffen. Es wurde ein Gesellschaftsbeitritt zum 30.06.2008 unterstellt.

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

2) Jeweils abhängig vom Einflussfaktor müssten/könnten die Ausschüttungshöhen verändert werden, um jeweils eine angemessene Liquiditätsreserve in der Gesellschaft zu halten. Deshalb erfolgten mehr oder minder starke Veränderungen der Ausschüttung. Durch die teilweise späten Abweichungen ergibt sich eine „abgedämpfte“ Auswirkung auf die Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR).

3) Bezüglich der Ermittlung des Veräußerungserlöses wird auf „Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2022“ (S. 62) verwiesen.

4) Die Ermittlung von Saldo Steuerzahlungen, von Vermögenszuwachs und Rendite p. a. nach Steuern erfolgt analog zur Ermittlung unter „Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) für die Jahre 2008 bis 2022“ mit einem Steuersatz von 45 % (S. 64). Auf die dort dargestellten Berechnungen inkl. der Erläuterungen, insbesondere zur Methode des internen Zinsfußes (IRR) wird verwiesen.

5) Mietänderung für Anschlussvermietung um +/- 20 % jeweils zum Ablauf der festen Mietvertragslaufzeit. Die Mietverträge Eurowasch und Shell laufen

bis 30.11.2022 bzw. 31.12.2022. Die zu diesem Zeitpunkt bestehende Miete wurde um +/- 20 % verändert. Etwaige Mietänderungen aufgrund der Indexregelungen wurden nicht berücksichtigt.

6) Bezüglich der Berechnung des Veräußerungserlöses wird auf „Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2022“ (S. 62) verwiesen.

7) Für die langfristige Finanzierung ist eine Zinsbindungsdauer bis zum 31.12.2022 vereinbart. Eine Darstellung der Veränderung um +/- 20 % im Prognosezeitraum ist deshalb nicht notwendig.

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

Steuerliche Grundlagen

I. Vorbemerkung

Die nachfolgend beschriebenen steuerlichen Rahmenbedingungen und Folgen sind eine Zusammenfassung der wesentlichen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Fonds KG. Sie beruhen auf der aktuellen Rechtslage und berücksichtigen neben den geltenden Steuergesetzen auch die Vorgaben der Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe.

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

Änderungen von Steuergesetzen, ihre Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen von Verwaltungsanweisungen können nicht ausgeschlossen werden. Sie können dazu führen, dass die angenommenen steuerlichen Folgen nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe eintreten und deshalb andere Ergebnisse erzielt werden als prognostiziert.

Die nachfolgenden Aussagen gelten für in Deutschland ansässige natürliche Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Für gewerbliche Gesellschafter, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten und für natürliche Personen, die ihre Beteiligung zwar im Privatvermögen halten, aber nicht in Deutschland ansässig sind, ergeben sich hiervon abweichende steuerliche Folgen. Der Prospektherausgeber empfiehlt denjenigen Gesellschaftern, die ihre Beteiligung in einem Betriebsvermögen halten wollen oder nicht in Deutschland ansässig sind, den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

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

Erwartete Gesetzesänderungen wie z. B. die Reform des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechtes wurden beachtet und die auf die Beteiligung zu erwartenden Auswirkungen berücksichtigt. Hierauf wird im Einzelnen hingewiesen.

Die Objekt KG firmierte bis 09.01.2008 unter dem Namen GEG Grundstücksverwaltung Weiterstadt GmbH & Co. KG. Diese Gesellschaft erzielte Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Sie erklärte am 07.01.2008 gegenüber den Finanzbehörden, künftig keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb mehr zu erzielen, sondern nur noch solche aus Vermietung und Verpachtung.

II. Erläuterungen für die gesamte Beteiligungsdauer

1. Einkommensteuer

1.1 Einkunftsart

Sowohl die Objekt KG als auch die Fonds KG

erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

a) Objekt KG

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

Da somit nicht ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter und zugleich Alleingeschäftsführer ist, ist die Voraussetzung des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG bei dieser Objekt KG nicht erfüllt. Dies bedeutet, dass die Gesellschaft nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt. Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Gesellschaft liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 des Gesellschaftsvertrages beschränkt sich die Tätigkeit der Kommanditgesellschaft auf den Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere das Fachmarktzentrum Weiterstadt, sowie ggfs. die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Zur Durchführung dieser Tätigkeit wird sich die Gesellschaft im Einzelfall der Hilfe Dritter bedienen.

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

Aus dem Grundstück von 23.091 m² soll eine Teilfläche von 446 m² an die Stadt Weiterstadt veräußert werden. Dem der Stadt unterbreiteten Angebot liegt der für das Gebiet gültige Bodenrichtwert zugrunde.

Das Teilgrundstück wird von der Stadt Weiterstadt benötigt, um die Verkehrsführung im Bereich der Einfahrt zum Gewerbegebiet den zukünftigen Anforderungen anzupassen.

Da das Teilgrundstück zum Bodenrichtwert (Objekt KG und Fonds KG) bewertet ist, wird beim möglichen Verkauf kein Gewinn erzielt. Es steht nicht die Ausnutzung von Substanzwertsteigerungen im Vordergrund, vielmehr würde der Stadt ermöglicht, eigene Interessen zu verwirklichen.

Im Verkaufsfall würde es sich um einen einmaligen Vorgang handeln. Eine Wiederholungsabsicht besteht nicht. Nachhaltigkeit am wirtschaftlichen Verkehr, wie sie in § 15 EStG für die Begründung einer gewerblichen Tätigkeit gefordert wird, liegt somit nicht vor.

Nach Tz 11 des BMF-Schreibens betr. Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel sind Objekte, die ohne Gewinnerzielungsabsicht veräußert werden, nicht in die Betrachtung einzubeziehen, ob die „Drei-Objekt-Grenze“ überschritten ist (vgl. auch S. 74). Damit würde der Verkauf der Grundstücksteilfläche an die Stadt auch bei der Prüfung, ob gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, nicht berücksichtigt werden.

Soweit die Gesellschaft allerdings aus der Liquiditätsreserve Zinseinnahmen generiert, handelt es sich grundsätzlich um Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Soweit die Kapitaleinkünfte in Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen, sind sie diesen Einkünften zuzurechnen.

b) Fonds KG

Die Fonds KG beteiligt sich an der Objekt KG mit ca. 84 % deren gesamten Gesellschaftskapitals. Die Beteiligung am Kapitalkonto I, das für das Stimmrecht, die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttung sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben maßgebend ist, beträgt ca. 93 %. An der Fonds KG beteiligen sich die Gesellschafter direkt als Kommanditisten. Auch die Fonds KG ist eine Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafter eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist neben dem persönlich haftenden Gesellschafter, der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, auch Herr Uwe Hauch, der Kommanditist ist und dem Prokura erteilt wurde.

Da somit nicht ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter und zugleich Alleingeschäftsführer ist, sind die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG auch bei der Fonds KG nicht erfüllt. Dies bedeutet, dass die Fonds KG ebenfalls nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt.

Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Fonds KG liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 des Gesellschaftsvertrages beschränkt sich die Tätigkeit der Kommanditgesellschaft auf die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Objekt KG.

Hierin ist ebenfalls eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit zu sehen. Der Grundsatz, dass eine reine Vermögensverwaltung regelmäßig keinen Gewerbebetrieb bildet, gilt auch für Personengesellschaften.

Da ansonsten keine besonderen Verpflichtungen übernommen werden, die über die bloße Beteiligung hinausgehen, und die Objekt KG ebenfalls nur vermögensverwaltende Einkünfte erzielt und somit die Fonds KG nicht gewerblich infiziert, erzielt die Fonds KG steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

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

c) Objekt KG und Fonds KG

Einkommensteuerrechtlich sind die Gesellschaften nicht Steuersubjekt, sie unterliegen also nicht der Steuerpflicht. Vielmehr erzielt jeder einzelne Gesellschafter aus seiner im Privatvermögen gehaltenen Beteiligung an der Fonds KG anteilig in Höhe der jeweiligen Beteiligungsquote Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Die Gesellschafter erzielen allerdings nur Einkünfte, die der Besteuerung zugrunde zu legen sind, wenn sie eine gewisse Mitunternehmerinitiative entfalten können und ein (Mit-) Unternehmerrisiko tragen. Hierbei müssen beide Merkmale gegeben sein, sie können jedoch im Einzelfall mehr oder weniger ausgeprägt sein. Die Mitunternehmerinitiative eines Kommanditisten ist dann als gegeben zu betrachten, wenn er sein Recht als Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung und durch Kontrollrechte, wie sie etwa § 166 HGB dem Kommanditisten einräumt, zur Geltung bringen kann.

Gemäß den Gesellschaftsverträgen können die Gesellschafter Mitunternehmerinitiative entfalten, da sie zumindest die Rechte eines Kommanditisten gemäß den einschlägigen Regelungen des Handelsgesetzbuches ausüben können. Dies gilt sowohl für die Gesellschafter bei der Fonds KG als auch für die Fonds KG als Kommanditistin bei der Objekt KG.

Mitunternehmerrisiko trägt im Regelfall, wer am Gewinn und Verlust des Unternehmens und an den stillen Reserven einschließlich eines etwaigen Geschäftswerts beteiligt ist (BFH vom 25.06.1984, BStBl. 1984 II, S. 751). Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG sind die Gesellschafter am Ergebnis und Vermögen der Fonds KG direkt entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital und indirekt über die Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG beteiligt und tragen deshalb entsprechendes Mitunternehmerrisiko.

1.2 Einkunftserzielungsabsicht

Nachfolgende Erläuterung gelten sowohl für die Objekt KG wie auch für die Fonds KG.

Nach dem Beschluss des Großen Senats des BFH vom 25.06.1984 setzt eine einkommensteuerlich relevante Betätigung die Absicht voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen (sog. Streben nach einem Totalgewinn). Wäre die Einkunftserzielungsabsicht zu verneinen (sog. „Liebhaberei“), wären entstehende Anfangsverluste steuerlich unbeachtlich.

Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 08.10.2004 (BStBl. 2004 I S. 933) ist zur Ermittlung dieses Totalgewinns auf das Ergebnis der voraussichtlichen Nutzung durch den Steuerpflichtigen bzw. seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger abzustellen.

Steuervorteile (z. B. Sonderabschreibungen etc.) und steuerfreie Veräußerungsgewinne bleiben unberücksichtigt. Bei Gebäuden ist von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen, es sei denn, der Steuerpflichtige geht selbst von einer kürzeren Nutzungsdauer aus.

Für geschlossene Immobilienfonds gelten die vorgenannten Grundsätze entsprechend. Dabei muss die Einkunftserzielungsabsicht sowohl auf der Ebene der Objekt KG, auf der Ebene der Fonds KG als auch auf der Ebene der Gesellschafter gegeben sein.

Die Prognose nach den vorstehenden Grundsätzen ergibt auf der Ebene der Fonds KG einen Totalgewinn über den Prognosezeitraum von 15 Jahren. Schon im Jahr 2010 wird erstmals ein Totalgewinn erzielt.

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

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

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

Soweit der Gesellschafter nachweislich bereits bei Beitritt beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines steuerlichen Totalüberschusses zu veräußern oder anderweitig zu beenden, wären die steuerlichen Anfangsverluste aus der Kommanditbeteiligung von Anfang an steuerlich unbeachtlich, d. h. der Gesellschafter hätte dann weder anfänglich negative noch später positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Bei einer Schenkung der Beteiligung, die als sog. gemischte Schenkung und damit als teilentgeltlich zu betrachten ist, können nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 23.07.1992) die Besitzzeiten von Schenker und Beschenktem im Gegensatz zum Erwerb von Todes wegen oder bei sogenannten „voll unentgeltlichen Schenkungen“ nicht zusammengerechnet werden, so dass sich auch diesbezüglich beim Schenker ein Problem durch den noch nicht erzielten Totalüberschuss ergeben kann.

1.3 Einkunftsermittlung / Zurechnung der Einkünfte

a) Objekt KG

Steuerrechtlich werden die Einkünfte der Objekt KG aus Vermietung und Verpachtung

als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten pro Kalenderjahr ermittelt.

Die Beurteilung, welche Aufwendungen des Investitionsplanes sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen, ist anhand der Bestimmungen des BMF-Schreibens vom 20.10.2003 (sog. Bauherren- und Fondserlass) zu treffen.

Da auch nach diesen Bestimmungen bestimmte Aufwendungen weiterhin sofort abzugsfähige Werbungskosten sind, ergibt sich für das Beitrittsjahr der Kommanditisten ein Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen.

Die Ermittlung des Einnahmen- bzw. Werbungskostenüberschusses erfolgt nach dem Zu- und Abflussprinzip gemäß §§ 8, 11 EStG. Sollten Einnahmen bzw. Werbungskosten nicht wie prospektiert zu- bzw. abfließen, können sich Verschiebungen im Rahmen des steuerlichen Ergebnisses für die einzelnen Jahre ergeben. Dies gilt auch für die Umsatzsteuer. Soweit die Einnahmen die Werbungskosten übersteigen, ist der sich ergebende positive Saldo zu versteuern.

Sind dagegen die Werbungskosten höher als die Einnahmen, ergibt sich ein steuerlicher Verlust, der grundsätzlich mit anderen positiven Einkünften des Steuerpflichtigen verrechnet werden kann.

An den Ergebnissen der Objekt KG sind die Gesellschafter im Verhältnis der jeweils auf dem Kapitalkonto I verbuchten Kapitaleinlage zur Summe der auf dem Kapitalkonto I verbuchten Kapitaleinlagen aller Gesellschafter beteiligt. Abweichungen hiervon sind lediglich für die Jahre 2008 und 2009 und evtl. die Folgejahre vorgesehen, bis eine ergebnismäßige Gleichstellung der Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt erreicht ist.

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

b) Fonds KG

Die Fonds KG erzielt aus ihrer Beteiligung handelsrechtlich Beteiligungserträge und steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Daneben erwirtschaftet sie Zinseinnahmen aus der Anlage vorhandener Mittel und damit Einkünfte aus Kapitalvermögen. Werbungskosten entstehen ihr im Wesentlichen in Form von Zinsaufwendungen, Verwaltungskosten, Kosten der Jahresabschlussprüfung und nicht abzugsfähige Vorsteuern.

An den Ergebnissen der Fonds KG sind die Gesellschafter im Verhältnis der jeweils gezeichneten Kapitaleinlage zum Gesamtkapital der Gesellschaft beteiligt. Abweichungen hiervon sind lediglich für die Jahre 2008 und 2009 und evtl. die Folgejahre vorgesehen, bis eine ergebnismäßige Gleichstellung der Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt erreicht ist.

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

Steuerliche Grundlagen

c) Objekt KG und Fonds KG

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

Bei der Ergebnisverteilung sind die Anforderungen an die Aufstellung von Abschichtungsbilanzen zu erfüllen, wobei die zufließenden Einnahmen und abfließenden Ausgaben zu berücksichtigen sind.

Zweck der Verlustabschichtung ist, den Anteil der Gesellschafter am steuerlichen Ergebnis der Gesellschaft periodengerecht zu ermitteln. Treten Gesellschafter sukzessive in eine bestehende Gesellschaft ein, kann diesem Erfordernis nur dadurch entsprochen werden, dass für jeden Zeitabschnitt, in dem die Beteiligungsverhältnisse unverändert geblieben sind, eine gesonderte Ergebnisermittlung durchgeführt wird. In der Vergangenheit wurde es bislang von der Finanzverwaltung als ausreichend angesehen, wenn die Verlustabschichtung vierteljährlich durchgeführt wird. Die steuerlichen Ergebnisse in den Gesellschaftergruppen (zeitliche Zuordnung; Gesellschafter, die innerhalb eines Zeitabschnittes der Gesellschaft beitreten) sind entsprechend ihrer Entstehung zuzuordnen.

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

Ziel der Ergebnisverteilung ist, die Kommanditisten in ihrer Teilhabe am erzielten steuerlichen Jahresergebnis – verursachungsgerecht und entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital bzw. am Kapitalkonto I – gleichzustellen und zwar unabhängig vom jeweiligen Beitrittszeitpunkt.

1.4 Verlustausgleich

a) Sinngemäße Anwendung des § 15 a EStG

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

Ergibt sich im Einzelfall durch Verlustzurechnung bei dem Gesellschafter ein negatives

Kapitalkonto, so ist der Verlust grundsätzlich insoweit nicht ausgleichsfähig.

Dieser zunächst nicht ausgleichsfähige Verlust ist ausnahmsweise bis zur Höhe desjenigen Betrages ausgleichsfähig, um den die im Handelsregister eingetragene Haftsumme die geleistete Einlage (Kapitaleinlage abzüglich Ausschüttungen) des Gesellschafters übersteigt, wenn der Gesellschafter den Gläubigern der Gesellschaft aufgrund der Einlagenrückgewähr nach § 171 Abs. 1, § 172 Abs. 4 HGB haftet.

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

Eine Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrages des Gesellschafters mindert nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes das Verlustausgleichsvolumen nicht.

Unbeschadet einer möglicherweise nach § 15 a EStG bestehenden Verlustausgleichsbegrenzung sind Zinsen und ein eventuelles Damnum einer Fremdfinanzierung der Beteiligung stets in vollem Umfang als Sonderwerbungskosten abzugsfähig. Eine Anteilsfinanzierung könnte jedoch – insbesondere wenn sie „modellhaften“ Charakter hätte – negative Auswirkung im Sinne des § 15 b EStG haben (vgl. die nachfolgenden Ausführungen) oder den Nachweis der Einkunftszielungsabsicht (Totalüberschuss) erschweren.

Es ist darauf hinzuweisen, dass von der Prospektherausgeberin keine modellhafte Anteilsfinanzierung angeboten und auch im Betriebskonzept keine Anteilsfinanzierung modellhaft vorgesehen wird.

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

b) Beschränkung der Verlustverrechnung gem. § 15 b EStG

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

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

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

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

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 15 b EStG ist, dass nach dem Konzept steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Die Kalkulation geht davon aus, dass lediglich im Jahr 2008 negative steuerliche Ergebnisse erzielt werden.

Die Folge ist, dass kalkulierte Verluste in der Anfangsphase nur mit Gewinnen späterer Veranlagungszeiträume aus der selben Einkunftsquelle auszugleichen sind. Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften sind neben der Beteiligung an der Personengesellschaft für die Einkunftsquelle die Sondereinnahmen und Sonderwerbungskosten der einzelnen Gesellschafter – soweit sie modellhaft sind – einzubeziehen.

Die verlustbeschränkende Wirkung des § 15 b EStG tritt nur dann ein, wenn innerhalb der Anfangsphase die prognostizierten Verluste 10 % des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals übersteigen. Unter der Anfangsphase ist der Zeitraum zu verstehen, in dem nach dem zugrundeliegenden Konzept nicht nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden. Sie endet, wenn nach der Prognoserechnung ab einem bestimmten Zeitpunkt dauerhaft und nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden.

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

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

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

Die kalkulierte Verluste bleiben sowohl bei der Objekt KG als auch bei der Fonds KG geringer als 10 % des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals. § 15 b EStG ist deshalb nicht anzuwenden.

c) Einschränkung des Verlustausgleichs gem. § 10 d EStG

Negative und positive Einkünfte aus derselben und auch aus verschiedenen Einkunftsarten sind im Wege des Verlustausgleichs innerhalb

eines Veranlagungszeitraums unbeschränkt miteinander verrechenbar (horizontaler und vertikaler Verlustausgleich). Die Nutzung einkommensteuerlicher Verlustvorträge ist im § 10 d EStG eingeschränkt.

Soweit nach dem jährlichen Verlustausgleich negative Einkünfte verbleiben, sind diese in den Verlustabzug gem. § 10 d EStG (Verlustrücktrag und Verlustvortrag) einzubeziehen (interperiodischer Verlustausgleich). Dabei ist der Verlustrücktrag auf ein Jahr (das vorangegangene) und auf höchstens € 511.500 (bei zusammen veranlagten Ehegatten € 1.023.000) beschränkt. Dabei wird der Gesamtbetrag der Einkünfte des vorangegangenen Veranlagungszeitraumes um nicht entnommene Gewinne gem. § 34 a EStG gekürzt. Verbleibende Verluste, d. h. nicht ausgeglichene negative Einkünfte vorangegangener Veranlagungszeiträume können uneingeschränkt vorgetragen werden.

Der jährliche Abzug ist bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten € 2.000.000) unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60% des € 1.000.000 (bzw. € 2.000.000) übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte möglich. Danach noch immer nicht ausgeglichene Verluste können auf die Folgejahre vorgetragen werden.

Nach der Prognoserechnung werden allerdings auf Basis der gemachten Prämissen und bei plangemäßigem Verlauf Verlustvorträge über € 1.000.000 nicht entstehen.

§ 10 d EStG ist nicht einschlägig, da die Voraussetzungen für die Anwendung nicht erfüllt sind.

1.5 Steuerliches Verfahren

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und die aus Kapitalvermögen der Objekt KG werden gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 a der Abgabenordnung (AO) vom Finanzamt München als Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. An diese Feststellung ist das Wohnsitzfinanzamt der Kommanditisten (auch der Fonds KG) gebunden, d. h. etwaige Einwendungen gegen die Feststellungen des Betriebsfinanzamtes können nur diesem gegenüber und nicht bei den Wohnsitzfinanzämtern erhoben werden.

Die Fonds KG ist ihrerseits Kommanditistin der Objekt KG und erhält in den für diese Gesellschaften ergehenden einheitlichen und gesonderten Feststellungen Ergebnisanteile zugewiesen.

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

Für die Fonds KG selbst werden sowohl die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der Objekt KG als auch die aus Kapitalvermögen

ebenfalls gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 AO vom Finanzamt München als für diese Gesellschaft zuständigen Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt.

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

Soweit einzelne Gesellschafter ihre Kommanditeinlage durch Darlehen finanzieren und durch die Abtretung einer Kapitallebensversicherung gegen Tilgungsaussetzung besichern und tilgen, ist § 10 Abs. 2 Satz 2 EStG nebst den hierzu ergangenen Verwaltungsanweisungen zu beachten, um eine gegebenenfalls bestehende Steuerfreiheit der Ablaufleistung der Kapitallebensversicherung nicht zu gefährden. Es wird dem Gesellschafter bei Einsatz einer Lebensversicherung zur Besicherung einer Anteilsfinanzierung dringend angeraten, den Rat eines Steuerberaters einzuholen. Nach Meinung der Propektherausgeberin ist eine steuerunschädliche Abtretung nur möglich, soweit lediglich das Todesfallrisiko an die finanzierenden Bank abgetreten wird.

Maßgebend für die Besteuerung ist der im Feststellungsbescheid festgestellte Einnahmenüberschuss. Ausschüttungen, die der Gesellschafter von der Gesellschaft erhält, stellen nicht steuerbare Entnahmen dar, die in der persönlichen Einkommensteuererklärung nicht anzugeben sind.

Bei der Fonds KG und bei der Objekt KG fallen im Jahr 2008 gegebenenfalls Zinserträge an, die der Zinsabschlagsteuer unterliegen. Die Anrechnung der Zinsabschlagsteuer erfolgt anteilig für jeden Gesellschafter bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung und wird ihm von der Fonds KG mit dem steuerlichen Ergebnis mitgeteilt. Weder die Gesellschaften noch der Gesellschafter können zur Vermeidung der Zinsabschlagsteuer einen Freistellungsauftrag erteilen.

Weiterhin wird ab 2009 auf die Kapitaleinkünfte beider Gesellschaften die Abgeltungsteuer mit einem einheitlichen Steuersatz von 25% erhoben. Die Anrechnung dieser Abgeltungsteuer erfolgt anteilig für jeden Gesellschafter bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung und wird ihm von der Fonds KG mit dem steuerlichen Ergebnis mitgeteilt.

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder Kapitalvermögen geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommen- und ggf. Kirchensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche gemäß § 233a Abgabenordnung zu verzinsen.

Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstan-

den ist. Der Zinssatz beträgt 0,5% pro vollem Monat. Für die Gesellschafter stellen Erstattungszinsen steuerpflichtige Einnahmen dar, während dem gegenüber Nachforderungszinsen nicht mehr als Sonderausgaben geltend gemacht werden können.

1.6 Steuersätze / Solidaritätszuschlag / Kirchensteuer

Der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer beträgt derzeit 45%. Der Eingangssteuersatz beträgt 15%.

Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften erzielen die Gesellschafter gegebenenfalls – im Gegensatz zu Gesellschaftern bei gewerblich tätigen Personengesellschaften – Einkünfte aus Kapitalvermögen. Ab 01.01.2009 ist auf diese Einkünfte die Abgeltungsteuer von 25% anzuwenden, soweit nicht ein niedrigerer persönlicher Steuersatz Anwendung findet.

Zur Zeit wird als Ergänzungsabgabe zur Einkommensteuer ein Solidaritätszuschlag von 5,5% der Steuerschuld erhoben. Wegen seiner Natur als Ergänzungsabgabe kann der Solidaritätszuschlag aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht auf Dauer erhoben werden. Die Propektherausgeberin hält es für vertretbar, von einer Geltungsdauer des Solidaritätszuschlages bis zum Jahr 2012 auszugehen. Hierbei wird unterstellt, dass der Solidaritätszuschlag in den Perioden bis 2012 unverändert bleibt.

Bei der Prognoserechnung wurden Auswirkungen, die sich aus kirchensteuerlichen Gründen ergeben, außer Acht gelassen, da jedes Bundesland über ein eigenes Kirchensteuerrecht mit unterschiedlichen Bestimmungen verfügt und nicht alle Gesellschafter kirchensteuerpflichtig sind. Bei kirchensteuerpflichtigen Gesellschaftern beträgt die Kirchensteuer in der Regel 8 bis 9% der Einkommensteuer.

1.7 Behandlung der Ausschüttungen

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

2. Umsatzsteuer

aa) Objekt KG

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

Die Objekt KG hat gemäß § 9 Abs. 1 UStG zur Steuerpflicht der Vermietungs- und Verpachtungsumsätze optiert und wird zukünftig optieren, soweit dies gesetzlich zulässig war, ist oder sein wird, beispielsweise soweit eine Vermietung an einen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt.

Dabei ist zu beachten, dass nach § 9 Abs. 2 UStG der Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 UStG nur zulässig ist, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück (als Entscheidungsgrundlage ist hierbei in der Regel jeder einzelne Mietvertrag heranzuziehen) ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu ver-

Steuerliche Grundlagen

wenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Der Unternehmer hat diese Voraussetzungen nachzuweisen. Diese Fassung des § 9 Abs. 2 UStG ist für unternehmerisch genutzte, nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden anzuwenden, mit deren Errichtung nach dem 10. November 1993 begonnen wurde.

Die Objekt KG optiert gemäß § 9 Abs. 2 UStG für alle Vermietungsumsätze zur Umsatzsteuer.

Für die mit Umsatzsteuerausweis vermieteten Flächen steht der Objekt KG der Vorsteuerabzug aus Eingangsleistungen nach § 15 UStG zu, soweit die erhaltenen Leistungen im Zusammenhang mit steuerpflichtigen Vermietungsleistungen stehen. Soweit für einzelne Mietverträge zukünftig nicht zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden kann, wären die in Rechnung gestellten Vorsteuerbeträge entweder vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen (soweit sie solchen Umsätzen direkt zugeordnet werden können) oder sie müssen aufgeteilt werden (soweit eine direkte Zuordnung nicht möglich ist). Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

bb) Fonds KG

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

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

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

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

3. Gewerbesteuer

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

4. Vermögensteuer

Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG vom 22.06.1995, BStBl. II 1995, S. 655) zur Vermögensteuer durfte das früher geltende Recht nur noch bis zum 31.12.1996 angewendet werden. Das Bundesverfassungsgericht hat hinsichtlich der Vermögensteuer entschieden, daß § 10 Nr. 1 VStG mit dem Grundgesetz insofern unvereinbar sei, als diese Norm das zu Gegenwartswerten erfasste Vermögen mit dem gleichen Steuersatz wie den Grund-

besitz belastet, obgleich dessen Bewertung entgegen dem gesetzlichen Konzept gegenwartsnaher Bewertung seit 1964/1974 nicht mehr der Wertentwicklung angepasst worden sei.

Nach der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts war daher bis zum 31.12.1996 eine steuerliche Neubewertung des Grundvermögens (Einheitswerte) auch für vermögenssteuerliche Zwecke vorgeschrieben. Durch das Jahressteuergesetz 1997 wurde allerdings die Bewertung des Grundbesitzes nur für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie für Zweck der Grunderwerbsteuer neu geregelt. Deshalb darf die Vermögensteuer ab dem 01.01.1997 nicht mehr erhoben werden.

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

5. Grundsteuer

Die jährliche Grundsteuer bestimmt sich nach dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz der Gemeinde. Trotz der o. g. Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes betreffend die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte des Grundvermögens bleibt es für Zwecke der Grundsteuererhebung bei der Verwendung der Einheitswerte von 1964. Die vorausichtliche Grundsteuer wurde vorausberechnet und als Kostenfaktor im Rahmen der Prognoserechnung berücksichtigt, soweit sie nicht als Nebenkosten indirekt von den Mietern zu tragen ist.

III. Erläuterungen für die Investitionsphase

1. Einkommensteuer

1.1. Beurteilung der Werbungskosten

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

- a) Abschreibungen
- b) Zinsen und Zinsvorauszahlung
- c) Notargebühren und Grundbuchkosten sowie Bankgebühren

Bei der folgenden Beurteilung der einzelnen Werbungskostenpositionen wird von der derzeitigen Rechtslage und Übung, insbesondere auch der Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003 S. 546) betreffend einkommensteuerrechtliche Behandlung von Gesamtobjekten, von vergleichbaren Modellen mit nur einem Kapitalgesellschaftler und von gesellschafts- sowie gemeinschaftsrechtlich verbundenen Personenzusammenschlüssen (geschlossene Fonds), insbesondere II. Ziffer 1 – 3 (sog. Bauherren- und Fondsereass) zum Ausdruck kommt, ausgegangen. Danach ist auf der Ebene jeder Gesellschaft zu entscheiden, ob Aufwendungen, die die einzelne Gesellschaft trägt, Anschaffungskosten oder Werbungskosten sind. Der auf dieser Ebene ermittelte Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ist den einzelnen Gesellschaftern zuzurechnen.

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

Da sich die Gesellschafter an der Fonds KG nur auf Grund des vorliegenden Gesellschaftsvertrages beteiligen können und keinen wesentlichen Einfluss auf die schon geschlossenen und die noch zu schließenden Verträge nehmen können, ist die Fonds KG Erwerberin im Sinne dieses Erlasses.

Demzufolge gehören zu den Anschaffungskosten grundsätzlich alle Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung der Projekte in der Investitionsphase anfallen, insbesondere alle aufgrund des vorgefertigten Vertragswerkes an den Initiator geleisteten Aufwendungen.

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

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

Sollte der unterstellte sofortige Werbungskostenabzug nicht anerkannt werden mit der Folge, dass bestimmte Aufwendungen teilweise zu aktivieren sind, können sie erst in späteren Jahren im Rahmen der Absetzung für Abnutzung steuerliche Wirkung entfalten.

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

Die Prognoserechnung unterstellt für den Abfluss der Werbungskosten und den Zufluss der Einnahmen feste Zeitpunkte. Werden diese Zeitpunkte nicht eingehalten, so können sich Verschiebungen bei den steuerlichen Ergebnissen einzelner Jahre ergeben. Fallen Wer-

bungskosten nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe an oder werden Einnahmen nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe realisiert, führt dies zu Abweichungen bei den steuerlichen Ergebnissen.

a) Abschreibungen

aa) Objekt KG

Die Abschreibung erfolgt zeitanteilig ab dem Tag der jeweiligen Fertigstellung der Gebäude. Die Objekt KG nimmt auf die Anschaffungskosten der Gebäude die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG vor. Dabei ist die tatsächliche Nutzungsdauer mit $33 \frac{1}{3}$ Jahren zugrundegelegt.

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

Nach der Verfügung der OFD Frankfurt vom 10.04.1995 (Vfg v. 9.1.1995 – S 2130 A -53 St II 23) ist es nicht zu beanstanden, wenn bei Gebäuden, die ausschließlich dem Einzelhandel dienen, ein Zeitraum von $33 \frac{1}{3}$ Jahren als voraussichtlichen Nutzungsdauer angenommen wird.

Abschreibungsbemessungsgrundlage ist der Gebäudeanschaffungs- bzw. -herstellungspreis zzgl. der direkt den Gebäuden zurechenbaren Gebühren und Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Kosten darstellen. Die Gesellschaft geht von einer Abschreibungsbemessungsgrundlage von € 6.239.690 für das Jahr 2008 bzw. € 9.217.880 für das Jahr 2009 aus.

Die Abschreibung erfolgt in beiden Fällen mit 3 % p. a., wobei unterstellt wird, dass der Bekleidungsfachmarkt LEY'S anteilig ab Beitritt der Fonds KG in die Objekt KG (09.01.2008) und der Zoofachmarkt Kölle-Zoo ab dem 01.01.2009 bei angenommener Fertigstellung zum 31.12.2008 beschrieben wird.

Auf die Anschaffungskosten der Außenanlagen nimmt die Gesellschaft die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 1 EStG vor. Die Nutzungsdauer wird auf Basis der amtlichen Abschreibungstabellen mit 19 Jahren angesetzt.

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

Im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung kann sich grundsätzlich dieser Wert wie auch die Abschreibungsbemessungsgrundlage für das abschreibbare Gebäude und die Außenanlagen verändern, so dass sich dann auch die kalkulierten Abschreibungsbeträge verändern können.

Die Abschreibungen stellen auch bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung abziehbare Werbungskosten dar, soweit sie den steu-

erlichen Vorschriften entsprechend ermittelt werden. Dies gilt während der gesamten Beteiligungsdauer.

bb) Fonds KG

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

b) Zinsen und Zinsvorauszahlung

Die Objekt KG finanziert einen Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten über langfristige Bankdarlehen in Höhe von € 7.440.000 und € 2.530.000, zusammen € 9.970.000. Diese Darlehen werden ab 01.01.2009 mit einer Eingangstilgung von 1 % zuzüglich ersparter Zinsen getilgt. Die Zinskonditionen sind bis zum 31.12.2022 fest vereinbart. Die ordentliche Kündigung der Darlehen durch die Bank ist bis zum 31.12.2022 ausgeschlossen.

Die Fonds KG hat ein kurzfristiges Darlehen bei der finanzierenden Bank über € 5.030.000 zur Vorfinanzierung eines Teiles ihrer Einlage bei der Objekt KG aufgenommen, das bis 31.12.2008 zurückzuführen ist.

Darüber hinaus hat die Fonds KG bei der ILG zur Finanzierung des verbleibenden Teils ihrer Einlage bei der Objekt KG ein Darlehen in Höhe von bis zu € 2.468.600 aufgenommen. Die Rückführung erfolgt aus dem platzierten und eingezahlten Eigenkapital.

Bei zu leistenden Zinsen für die in Anspruch genommenen Finanzierungen der Objekt KG handelt es sich um Werbungskosten, soweit sie nicht vom Initiator garantiert werden und höhere Zinsen vom Garantiegeber getragen, niedrigere Zinsen aber nicht erstattet werden. In diesem Falle sind die Zinsen und Gebühren in der Investitions- bzw. Initialphase den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzurechnen.

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

Die bei der Fonds KG anfallenden Zinsen für das Darlehen zur Vorfinanzierung ihrer Einlage und die Zinsen für das Darlehen der ILG wurden aus Vorsichtsgründen aktiviert.

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

Diese Vorschrift ist weder auf die Objekt KG noch auf die Fonds KG anzuwenden. Neben der Einkunftsart übersteigen die Zinsaufwendun-

gen die Zinserträge weder um eine Million Euro p. a., noch gehören weder die Objekt KG noch die Fonds KG zu einem Konzern.

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

Der reduzierte Zins von 4,09 % p. a. wurde nur gegen Zahlung einer Zinsvorauszahlung in Höhe von € 498.500, dies entspricht 5 % der langfristigen Fremdmittel, gewährt. Die Zahlung erfolgte am 09.01.2008. Die Zinsreduktion wurde bis 30.12.2012 gewährt.

Im Vergleich zu einer verzinslichen Anlage des entsprechenden Betrages und dadurch bedingt höheren Zins- und Tilgungsleistungen führt die Leistung der Zinsvorauszahlung zu einer höheren Liquidität in der Gesellschaft zum 30.12.2012.

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

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

Nach § 11 Abs. 2 Satz 3 EStG sind Ausgaben, die für eine Nutzungsüberlassung von mehr als 5 Jahren im Voraus geleistet werden, gleichmäßig auf den Zeitraum zu verteilen, für den sie geleistet werden. Die Zinsvorauszahlung wurde für einen Zeitraum von weniger als 5 Jahren geleistet. Sie kann deshalb im Jahr der Zahlung als sofort abzugsfähige Werbungskosten abgesetzt werden.

c) Notargebühren und Grundbuchkosten sowie Bankgebühren

Die bei der Fonds KG anfallenden Notar- und Grundbuchkosten wurden sämtlich den Anschaffungskosten zugerechnet.

Die Bankgebühren bei der Fonds KG von € 20.000 stehen nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb der Objekte. Sie entstehen in gleicher Form auch einem Einzelerwerber. Sie sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherrenerlasses den Werbungskosten zuzurechnen.

2. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb des Grundstückes in teilweise bebautem Zustand durch die Objekt KG war Grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer war der Kaufpreis zuzüglich etwaiger sonstiger Leistungen.

Steuerliche Grundlagen

Die Grunderwerbsteuer erhöht anteilig die Abschreibungsbemessungsgrundlage der abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter (Gebäude und Außenanlagen).

Die Herstellungskosten des noch zu errichtenden Gebäudes, das an Kölle-Zoo vermietet wird, unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer, da auch hier ein einheitliches Vertragswerk nicht vorliegt.

Nach Abs. 2a im § 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrErwStG) kann selbst während der Nutzungsphase auch im Falle des Übergangs von Gesellschaftsanteilen einer Personengesellschaft die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst werden, wenn zum Vermögen dieser Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört. Der Grunderwerbsteuer unterliegt ein mehr als 95%iger Übergang der Gesellschaftsanteile einer Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren.

Bei der Objekt KG bestimmt sich die Beteiligung am Vermögen nach dem Kapitalkonto I.

Der Gründungsgesellschafter hält davon einen Anteil von 6,48% und somit deutlich über 5%, so dass nach dem gleichlautenden Ländererlass zur Anwendung des § 1 Abs. 2 a GrEStG vom 26.02.2003 (BStBl. I 2003, S. 271) aus dem Erwerb neuer Gesellschaftsanteile durch die Fonds KG sowie weiterer Gesellschafter bei gleichzeitiger Kapitalerhöhung von € 2.000 um € 3.701.400 auf das Kapital gemäß Kapitalkonto I keine nochmalige Grunderwerbsteuer entsteht.

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

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

IV. Erläuterungen für die Beendigung der Beteiligung

1. Verkauf der Beteiligung

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

Nach § 23 Abs. 1 Satz 4 EStG gilt die Veräußerung einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter. Für die Beteiligung an einem Immobilienfonds bedeutet dies, dass für die Veräußerung die zehnjährige Spekulationsfrist für Grundstücke nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG Anwendung findet. Die zehnjährige Spekulationsfrist findet auch bei einer Schenkung Anwendung (vgl. Ziffer 4.2).

2. Gewerblicher Grundstückshandel

Die dargestellten Grundsätze gelten nur, solange der Gesellschafter die Anteile an der Gesellschaft nicht in einem Betriebsvermögen hält bzw. die Fonds KG oder der Gesellschafter nicht als gewerblicher Grundstückshändler einzustufen ist. Die Anteile bilden insbesondere dann Betriebsvermögen des Gesellschafters, wenn dieser einen gewerblichen Grundstückshandel ausübt.

Die Ansicht der Finanzverwaltung zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 26.03.2004 (BStBl. 2004 I, S. 434) dargestellt. Gewerblicher Grundstückshandel wird angenommen, wenn innerhalb eines 5-Jahreszeitraumes (im Ausnahmefall 10 Jahre) mehr als drei Objekte veräußert werden.

Objekte im Sinne dieser Drei-Objekt-Grenze sind Grundstücke jeder Art. Auf Größe, Wert oder Nutzungsart des einzelnen Objektes kommt es nicht an.

Trotz Überschreitens der Drei-Objekt-Grenze ist aber ein gewerblicher Grundstückshandel dann nicht anzunehmen, wenn eindeutige Anhaltspunkte wie zum Beispiel die fehlende Veräußerungsabsicht von Anfang an dagegen stehen. Andererseits könnten besondere Umstände auf die gewerbliche Betätigung schließen lassen, auch wenn weniger als 4 Objekte veräußert werden.

Dies wurde vom Großen Senat des BFH im Beschluss vom 10.12.2001 nochmals bestätigt, wonach es bei der Beurteilung, ob gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, auf die gesamten Umstände des Einzelfalles ankommt (Bild des Gewerbetreibenden). Auch das BMF-Schreiben vom 26.03.2004 folgt den in vorgenanntem Beschluss dargelegten Grundsätzen.

Angesichts der geplanten Vermietungsdauer der Objekt KG stellt allerdings im Hinblick auf die Fonds KG eine eventuelle Veräußerung private Vermögensverwaltung dar, wenn die Immobilien bis zur geplanten Veräußerung für mindestens 10 Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden (BFH-Urteil vom 06.04.1990, BStBl. II, 1990, S. 1057).

Das vorbenannte BMF-Schreiben regelt außerdem, dass die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft oder die Veräußerung von Grundstücken durch die Gesellschaft selbst den beteiligten Gesellschaftern für die Frage, ob bei diesen gewerblicher Grundstückshandel vorliegt – insbesondere auch hinsichtlich der Anrechnung auf die Drei-Objekt-Grenze – zugerechnet werden. Dies gilt allerdings nur, wenn der Gesellschafter mindestens mit 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10% mehr als € 250.000 beträgt. Als Objekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze sind auch hier die im Gesellschaftsvermögen befindlichen Grundstücke jeder Art zu verstehen.

Nach dem oben genanntem BMF-Schreiben können Grundstücksverkäufe einer Personengesellschaft einem Gesellschafter, der auch eigene Grundstücke veräußert, in der Weise zugerechnet werden, dass unter Einbeziehung dieser Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Gesellschafters besteht. Dies ist allerdings nur dann gegeben, wenn der Gesellschafter mindestens mit 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10% mehr als € 250.000 beträgt.

Aus Verkäufen ergeben sich, wenn gewerblicher Grundstückshandel festgestellt werden sollte, grundlegend andere steuerliche Konsequenzen. Insbesondere wären Veräußerungsgewinne zu versteuern. Des Weiteren würde Gewerbesteuerpflicht bestehen, wobei die Gewerbesteuer unter bestimmten Umständen auf die Einkommensteuer des Gesellschafters anrechenbar ist.

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

Ausgenommen hiervon ist eine Teilfläche von voraussichtlich ca. 446 m², die an die Stadt Weiterstadt veräußert werden soll. Diese Veräußerung würde ohne Gewinnerzielungsabsicht erfolgen. Nach Tz 11 des BMF-Schreibens vom 26.03.2004 sind Objekte, die ohne Gewinnerzielungsabsicht veräußert werden, nicht in die Betrachtung einzubeziehen, ob die „Drei-Objekt-Grenze“ überschritten wird.

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

3. Verkauf des Grundstücks durch die Objekt KG

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

4. Übertragung der Beteiligung unter Lebenden oder von Todes wegen

4.1 Erbschaftsteuer

Wird ein Anteil an einem geschlossenen Immobilienfonds von Todes wegen auf eine andere Person übertragen, unterliegt dieser Erwerbsvorgang der Erbschaftsteuer.

Dabei dienen die Anteile des Gesellschafters an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Erbschaftsteuer. Bei der vorliegenden Beteiligung an der Fonds KG und damit mittelbaren Beteiligung an der Objekt KG werden neben den Vermögensgegenständen und Schulden der Fonds KG auch die Vermögensgegenstände und Schulden der Objekt KG den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

Mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 07. November 2006 (Az. 1 BvL 10/02) wurde das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht in der bis dahin geltenden Form aufgrund der Ungleichbehandlung von unterschiedlichen Vermögensarten als verfassungswidrig erklärt und der Gesetzgeber ist verpflichtet worden, bis 31. Dezember 2008 eine Neuregelung zu schaffen.

Am 08.02.2008 wurde ein Diskussionsentwurf für eine Verordnung zur Durchführung der §§ 182, 183 und 184 des Bewertungsgesetzes (Grundvermögensbewertungs-Verordnung) beschlossen, der die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts berücksichtigt. Voraussichtlich soll das neue Gesetz zum 01.07.2008 in Kraft treten. Bis dahin soll eine Übergangsregelung gelten. Personen, die bis Inkrafttreten noch erben, sollen wählen können, ob sie nach den bisherigen oder neuen Vorgaben besteuert werden. Es ist vorgesehen, Grundvermögen mit dem gemeinen Wert anzusetzen.

Der Wert bebauter Grundstücke soll nach unterschiedlichen Verfahren ermittelt werden. Bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht (typische Renditeobjekte), ist das Ertragswertverfahren anzuwenden. Dabei wird der Wert auf der Grundlage des für diese Grundstücke nachhaltig erzielbaren Ertrags ermittelt.

Der Wert von Grundstücken im Zustand der Bebauung wird mit den bereits im Besteuerungszeitpunkt entstandenen Herstellungskosten für das Gebäude und dem Wert des Grundstücks angesetzt.

Die Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände und der Schulden soll sich nicht ändern.

Nach Fertigstellung des Zoofachmarkts würde der Wert einer Beteiligung an der Gesellschaft von € 100.000 zum 01.01.2010 voraussichtlich ca. € 79.000 betragen.

Insgesamt wird sich die Bemessungsgrundlage durch die vorgesehene Änderung der Erbschaft- und Schenkungsteuer wesentlich erhöhen. Dem steht die Erhöhung der persönlichen Freibeträge entgegen. Diese sollen zukünftig für Ehegatten € 500.000, für Kinder € 400.000 und für Enkel € 200.000 betragen. Die Steuersätze werden in den Steuerklassen II und III vereinheitlicht (zweistufiger Tarif mit 30 % bzw. 50 %), in der Steuerklasse I sollen sie unverändert zwischen 7 und 30 % betragen. Auch die Behandlung von eingetragenen Lebenspartnerschaften soll geregelt werden. Demnach ist eine Einordnung in die Steuerklasse III geplant und ein persönlicher Freibetrag in Höhe von € 500.000 vorgesehen.

Nach bisherigem Recht sind gem. § 12 Abs. 3 ErbStG i.V.m. § 138 ff BewG bebaute Grundstücke mit dem 12,5-fachen der erzielten Jahresmiete bzw. der erzielbaren Miete anzusetzen. Für jedes Jahr der Nutzung ist ein Alterswertabschlag von 0,5 % (maximal 25 %) abzuziehen. Alternativ kann ein nachzuweisender niedrige-

rer gemeiner Wert (Verkehrswert) angesetzt werden. Die sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem gemeinen Wert (§ 9 BewG) und die Schulden mit dem Nennwert (§ 11 BewG) angesetzt. Zur Finanzierung der Immobilie aufgenommenes Fremdkapital kann bei der Erbschaftsteuer in voller Höhe abgezogen werden. Dies gilt auch für entsprechende Darlehen der Beteiligungsfinanzierung.

Der Erbschaftsteuer unterliegt die Bereicherung des Erwerbers (§ 10 Abs.1 ErbStG). Diese wird als Differenz der Vermögenswerte und der Schulden ermittelt

Bei einer Beteiligung an der Gesellschaft von € 100.000 wird dieser Wert zum 01.01.2010 (nach Fertigstellung des Zoofachmarkts) ca. € 60.400 betragen. Es ist somit ein erheblicher Vorteil gegenüber der Vererbung des gleichen Wertes in Geld gegeben, der sich bei einer möglichen Anteilsfinanzierung noch vergrößern lässt.

Grundsätzlich ist der Stichtag, auf den dieser Wert berechnet wird, der Todestag des Erblassers. Da sich der steuerliche Wert des Fondsvermögens, bezogen auf eine Beteiligung im Laufe eines Jahres, erfahrungsgemäß nicht wesentlich ändert, wird es aus der Sicht der Finanzverwaltung regelmäßig zulässig sein, auf eine Neuermittlung des steuerlichen Wertes auf den Todestag zu verzichten und stattdessen auf den zu Jahresbeginn festgestellten Wert, gegebenenfalls modifiziert durch Zu- oder Abschläge, zurückzugreifen.

Je nach verwandtschaftlichem Verhältnis des Erben zum Erblasser und je nach Höhe des Erbes ergeben sich nach geltendem Recht unterschiedliche Steuersätze, die zwischen 7 % und 50 % betragen.

4.2 Schenkungsteuer

Die Schenkung unter Lebenden unterliegt der Schenkungsteuer. Dabei dienen die Anteile des Gesellschafters an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Schenkungsteuer. Auch für die Schenkungsteuer werden die Vermögensgegenstände und Schulden der Objekt KG mittelbar sowie die Vermögensgegenstände und Schulden der Fonds KG direkt den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

Schenkungssteuerlich wird eine sogenannte „gemischte Schenkung“ angenommen, bei der die Gesellschaftsschulden nicht in voller Höhe, sondern nur anteilig im Verhältnis des steuerlichen Grundbesitzwertes zum Verkehrswert als abzugsfähiger Schuldposten zu behandeln sind.

Für die Schenkungsteuer gelten ansonsten die zur Erbschaftsteuer gemachten Ausführungen entsprechend.

Bei einer Beteiligung an der Gesellschaft von € 100.000 wird der schenkungsteuerliche Wert auf den 01.01.2010 (nach Fertigstellung des Zoofachmarkts) ca. € 72.900 betragen. Es ist somit ein erheblicher Vorteil gegenüber der Schenkung des gleichen Wertes in Geld gege-

ben, der sich bei einer möglichen Anteilsfinanzierung noch vergrößern lässt.

Für den Fall, dass die Bundesregierung die Eckpunkte des Diskussionsentwurfs zur Grundvermögensbewertung übernehmen und verabschieden würde, ergäben sich abweichende Ergebnisse.

Der schenkungsteuerliche Wert würde dann zum 01.01.2010 (nach Fertigstellung des Gebäudes) bei einer Beteiligung an der Gesellschaft von € 100.000 ca. € 79.000 betragen.

V. Schlussbemerkung

Das vorbeschriebene steuerliche Konzept beruht auf den derzeit geltenden Steuergesetzen unter Berücksichtigung bekannter und bereits beschlossener Steueränderungen, auf geltenden Verwaltungsanweisungen, auf der aktuellen Rechtsprechung und auf den Ergebnissen bei einer Vielzahl von Betriebsprüfungen in vergleichbaren Fällen bei von der Prospektherausgeberin initiierten Immobilien-Fonds.

Sowohl während der Initialphase als auch in der Vermietungsphase können sich die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Steuergesetze, die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung sowie die Steuersätze ändern.

Derartige Änderungen können sowohl positive wie auch negative Auswirkungen auf die entsprechenden steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter verursachen. Insbesondere können sich die in der Ergebnisprojektion ausgewiesenen Ergebnisse zeitlich verschieben bzw. überhaupt nicht in der ausgewiesenen Höhe eintreten.

Die steuerlichen Erläuterungen basieren auf dem Rechtsstand vom März 2008.

Rechtliche Grundlagen

I. Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Die Anleger beteiligen sich als Kommanditisten an der Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Fonds KG) mit Sitz in München (Adresse: Landsberger Str. 439, 81241 München). Die Gesellschaft wurde am 29.11.2007 in Anwesenheit des Notars Klaus Reeh, München, gegründet. Die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister beim Amtsgericht München erfolgte am 06.12.2007 unter der Nummer HRA 91333.

Der wesentliche Inhalt des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG wird nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben. Grundlage des Beitritts von Neukommanditisten ist ausschließlich der im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“ vollständig abgedruckte Gesellschaftsvertrag.

Gesellschaftszweck

Gegenstand der Fonds KG ist die Beteiligung als Kommanditistin an anderen Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG.

Die Fonds KG kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand des Unternehmens in Zusammenhang stehen. Sie kann sich insbesondere auch an weiteren Gesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Hierbei handelt es sich um die wichtigsten Tätigkeitsbereiche des Emittenten.

Gesellschafter/Kapital

Gründungsgesellschafter, persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter der Fonds KG ist die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Sie leistet keine Kapitaleinlage und ist nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Weitere Gründungsgesellschafter mit einer Kapitaleinlage von jeweils € 1.000 sind die Kommanditisten Herr Uwe Hauch, München, und TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Herr Uwe Hauch ist weiterer geschäftsführender Gesellschafter.

Die geschäftsführenden Gesellschafter der Fonds KG sind jeweils einzeln berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen. Sie sind von allen Gesellschaftern unwiderruflich bevollmächtigt, unter Abschluss entsprechender Beitrittsverträge (Annahme von Zeichnungserklärungen) im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen.

Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten über € 10.000 oder einen durch 5.000 teilbaren höheren Betrag. Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf € 9.245.000 begrenzt. Auf die Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5 % zu entrichten. Das Gesamt-

kapital der Fonds KG beträgt € 9.247.000. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, eine Überzeichnung durch neu beitretende Kommanditisten von bis zu 3 % (€ 277.000) zuzulassen.

Haftung / Keine Nachschusspflicht

Die Haftung der beitretenden Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Fonds KG ist auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme in Höhe von 10 % des jeweiligen Beteiligungsbetrags (Kapitaleinlage) beschränkt. Nach Leistung der Kapitaleinlage ist die Haftung ausgeschlossen. Zur Haftung des Kommanditisten für die zwischen seinem Beitritt und seiner Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG, bei Rückzahlung seiner Kapitaleinlage und nach Ausscheiden aus der Fonds KG siehe Abschnitt „Die Risiken“.

Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittserklärung vereinbarten Kapitaleinlage hinaus übernehmen die beitretenden Kommanditisten keine Nachschussverpflichtung. Nur mit den Stimmen aller Gesellschafter kann eine Nachschusspflicht begründet werden.

Zahlungspflicht / Folgen bei Zahlungsverzug

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Fonds KG hat der Anleger seine Kapitaleinlage zuzüglich 5 % Agio auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung einzuzahlen.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist er verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Gesellschafter bleiben unbenommen. Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der geschäftsführende Gesellschafter darüber hinaus namens der übrigen Gesellschafter das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der Gesellschaft nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von 4 Wochen nach Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am Ergebnis der Gesellschaft teil. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Fonds KG die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Fonds KG obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Gründungskommanditist Herr Uwe Hauch berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Fonds KG zu führen. Ihm wird Prokura erteilt. Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte der Fonds KG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die geschäftsführenden Gesellschafter handeln und vertreten jeweils einzeln. Sie sind vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Absatz 2 und 112 HGB,

und, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie sind berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Werden Dritte beauftragt, dürfen dadurch der Fonds KG keine über die im Emissionsprospekt beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen.

Im Falle des Todes des geschäftsführenden Gesellschafters, Herr Uwe Hauch, oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung wird die Gesellschafterversammlung binnen angemessener Frist entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des weggefallenen geschäftsführenden Gesellschafters, tritt. Bis zu diesem Zeitpunkt obliegt die Geschäftsführung und Vertretung dem weiteren Gründungskommanditisten, der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München.

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält ab 2008 für die Übernahme der Haftung eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000.

Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann der geschäftsführende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Solche Handlungen sind insbesondere der Erwerb, die Veräußerung und die Verpfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeteiligungen, die Eingehung von Verbindlichkeiten aller Art, die insgesamt € 100.000 p. a. übersteigen, die Übernahme von Gewährleistungen aller Art und der Abschluss von Anstellungsverträgen. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß dem Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich oder zweckmäßig sind, der Investitionsaufwand um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten der Fonds KG gemäß dem Emissionsprospekt nicht oder nur unwesentlich berührt werden. Zu solchen Maßnahmen gehört auch die Aufnahme eines kurzfristigen Darlehens zur Finanzierung der Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG, das aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten zurückgeführt wird. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Fonds KG erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind. Hierzu gehört auch der Verkauf einer Grundstücksteilfläche der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG an die Stadt Weiterstadt zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung.

Bei Ausübung der Mitgliedschaftsrechte in den Beteiligungsgesellschaften, insbesondere der Objekt KG, vertritt der geschäftsführende Gesellschafter die Fonds KG. Hierbei bedarf er der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterver-

sammlung für alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte der Beteiligungsgesellschaften, die nach deren Gesellschaftsvertrag der Zustimmung der Gesellschafter bedürfen.

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

Beirat

Zur Beratung und Unterstützung der geschäftsführenden Gesellschafter kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und von den Gesellschaftern gewählt wird. Hinsichtlich Amtszeit, Geschäftsordnung und Vergütung wird auf § 7 des im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“ abgedruckten vollständigen Gesellschaftsvertrags verwiesen.

Finanz – und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG ist im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, § 8 enthalten.

Ein kumulierter Finanz- und Investitionsplan der Objekt KG und der Fonds KG ist im Abschnitt „Finanz- und Investitionsplan“ abgedruckt.

Gesellschafterbeschlüsse

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

Soweit nicht der geschäftsführende Gesellschafter oder Gesellschafter, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10 % des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen, werden Gesellschafterbeschlüsse in einem schriftlichen Verfahren gefasst.

Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei der Beschlussfassung gewähren je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, eine Umwandlung und über die Auflösung der Gesellschaft ist eine Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen. Beschlüsse der Gesellschaft können nur innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Übersendung des Protokolls angefochten werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Frist durch Gesellschafterbeschluss auf 2 Wochen verkürzt werden.

Jahresabschluss

Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr entspricht, hat der geschäftsführende Gesellschafter den Jahresabschluss und die Einnahmen-Überschussrechnung zu erstellen. Diese sind von einem Wirtschaftsprüfer zu prüfen und mit einem Testat zu versehen. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den geschäftsführenden Gesellschafter. Die Kommanditisten haben das Recht, die Richtigkeit des Jahresabschlusses und der Einnahmen-Überschussrechnung sowie des Auszugs

über ihre Kapitalkonten durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen

Die Gesellschafter sind entsprechend dem Verhältnis ihrer Kapitalanteile an den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnissen, an den Ausschüttungen und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

Dabei ist die Ergebnisverteilung in den Jahren 2007, 2008 und 2009 und ggf. in den Folgejahren so vorzunehmen, dass alle Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft im Verhältnis ihres Kapitalanteils zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital daran teilhaben.

Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

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

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

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

Ausschüttungen werden monatlich in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 15. des jeweiligen Monats vorgenommen. Die Ausschüttung für das Jahr 2008 kann auch in einer Summe bis zum 15.01.2009 erfolgen.

Anteilsübertragung

Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind.

Die Abtretung und die Verfügung wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesell-

schaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer notariell beglaubigten Vollmacht zur Handelsregistereintragung angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage.

Tod eines Gesellschafters

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

Gesellschaftsdauer / Kündigung / Ausscheiden

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2022, kündigen. Mit Ablauf des entsprechenden Geschäftsjahres scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus. Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus im Fall der Kündigung durch die Gesellschaft wegen Nichtzahlung der Kapitaleinlage, mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird und mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, dass der Gesellschafter den Pfändungsbeschluss innerhalb von 2 Monaten beseitigt.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Ein ohne Rechtsnachfolge ausscheidender Gesellschafter erhält für seinen Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens oder, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes der Beteiligung. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes sind von dem Gesellschafter zu tragen, der gekündigt hat oder in dessen Person ein Ausscheidungsgrund vorliegt. Die Abfindung ist in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen und vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 2,5 % p.a. zu verzinsen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Abfindung ganz oder in größeren Raten auszuzahlen und wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist, Tilgungs- und Zins-

Rechtliche Grundlagen

raten über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen. Zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft kann die Auszahlung bis zur Veräußerung der Beteiligungen der Gesellschaft ausgesetzt werden, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung erhält wie er sie ohne Ausscheiden erhalten würde, abzüglich des Ausschüttungsanteils, der auf den Teil seiner Beteiligung entfällt, für den ihm eine Abfindung bereits zugeflossen ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, den Anteil des Kommanditisten am Vermögen der Gesellschaft nachträglich entsprechend herabzusetzen, wenn während des Auszahlungszeitraums der Abfindung eine Veräußerung der Beteiligungen der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös geringer ist als der Verkehrswert, der der Feststellung des Anteils am Vermögen zugrundegelegt wurde.

Auflösung / Liquidation der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird aufgelöst, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschließen. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt.

Erfassung persönlicher Daten

Die Gesellschaft wird notwendige persönliche Daten der Gesellschafter erfassen, elektronisch speichern und automatisch verarbeiten. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

Rechte des Anlegers

Mit der Beteiligung sind folgende Rechte des Anlegers verbunden (in Klammern jeweils § des Gesellschaftsvertrags):

- Beteiligung am Ergebnis, Ausschüttungen und Vermögen (§§ 11, 16, 17)
- Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen (§ 9)
- Recht auf Anteilsübertragung (§ 12)
- Recht auf Kündigung (§ 14)
- Kontrollrechte (§ 10, Abs. 4, § 6, Abs. 9)

Hauptmerkmale der Anteile

Die Hauptmerkmale der Anteile entsprechen den vorgenannten Rechten. Für die Gründungsgesellschafter wurden keine abweichenden Regelungen getroffen.

II. Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG (Objekt KG)

Die Fonds KG hat mit notariellem Vertrag der Notarin Marianne Strodt, Berlin, vom 19. Dezember 2007 eine Kommanditbeteiligung von 94 % an der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG (Objekt KG) erworben.

Anmerkung:

Die Beteiligungsquote hat sich nach erfolgreicher Kapitalerhöhung auf 92,86 % reduziert.

Die Objekt KG geht nach Gesellschafterwechsel, Kapitalerhöhung und Neufassung des Gesellschaftsvertrags aus der Projektentwicklungsgesellschaft GEG Grundstücksverwaltung Weiterstadt GmbH & Co. KG, Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln, Nummer HRA 25177, hervor.

Die Eintragung der Gesellschaft nach Sitzverlegung in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Firma Beteiligungsgesellschaft Weiterstadt mbH und Co. KG erfolgte am 01.04.2008 unter der Nummer HRA 92043.

Anmerkung:

Die Namensänderung in Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG wurde zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet.

1. Gesellschaftsvertrag

Anmerkung:

Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext des Gesellschaftsvertrags der Objekt KG. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen.

Sitz der Gesellschaft ist München. Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf dem Grundstück Robert-Koch-Straße 1 in 64991 Weiterstadt-Riedbahn, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gesellschaftszweck in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist:

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München (AG München HRB 68032), ohne Kapitaleinlage

Kommanditist und weiterer geschäftsführender Gesellschafter ist: Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 60.000

Weitere Kommanditisten sind:

L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, Euskirchen, AG Bonn HRA 6030, mit einer Kapitaleinlage von € 600.000

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, AG München HRB 68031, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Fonds KG), München, (AG München HRA 91333 mit einer Kapitaleinlage von € 3.439.000

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 10 % seiner Kapitaleinlage.

Anmerkung:

Die Änderung der Haftsummen wurde zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet.

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 4.100.000. Die Fonds KG ist verpflichtet, die Gesellschaft mit ausreichend liquiden Mitteln auszustatten, damit sie ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem noch abzuschließenden Generalunternehmervertrag zum Abbruch des Altbestandes und zum Neubau des Zoofachmarkts nachkommen kann. Übersteigen die Kosten die dafür kalkulierten € 2.930.000, erhöht sich die Kapitaleinlage der Fonds KG um den übersteigenden Teil. Das Gesamtkapital der Gesellschaft erhöht sich entsprechend.

Von der Kapitaleinlage des Herrn Uwe Hauch werden € 24.000, von der der L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG € 240.000, von der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH € 400 und von der der Fonds KG € 3.439.000 auf dem Kapitalkonto I gebucht. Die Kapitaleinlagen auf dem Kapitalkonto I sind maßgebend für das Stimmrecht, die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttung sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.

Von der Kapitaleinlage des Herrn Uwe Hauch werden € 36.000, von der der L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG € 360.000, von der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH € 600 auf dem Kapitalkonto II gebucht. Erhöht sich die Kapitaleinlage der Fonds KG, wird die zusätzliche Einlage auf dem Kapitalkonto II gebucht. Die Kapitaleinlagen auf dem Kapitalkonto II sind nicht maßgebend für das Stimmrecht, die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttung sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.

Auf dem Kapitalkonto III werden Ausschüttungen, sonstige Entnahmen und Einlagen gebucht. Auf dem Kapitalkonto IV werden sämtliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) gebucht. Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich.

Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Kommanditist Herr Uwe Hauch berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Ihm wird Prokura erteilt. Jeder geschäftsführende Gesellschafter handelt und vertritt jeweils einzeln.

Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann ein geschäftsführender Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Handlungen, die im Zusammenhang mit der Investitionsmaßnahme Robert-Koch-Straße in Weiterstadt durchgeführt werden, bedürfen keiner Zustimmung. Dazu gehören auch Rechtsgeschäfte Grundstücke betreffend, soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich sind und sich der Investitionsaufwand um nicht mehr als 10 % verändert und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten nicht oder nur unwesentlich berührt werden und der Ab-

schluss eines Generalunternehmervertrags für die Neubaumassnahme Kölle-Zoo. Der Zustimmung bedarf nicht der Verkauf einer Teilfläche von ca. 446 m² des Grundstücks Fl.Nr. 79/9 an die Stadt Weiterstadt für eine neue Verkehrsführung. Der Zustimmung bedarf nicht die Verwendung der auf dem Grundbesitz der Gesellschaft eingetragenen Grundpfandrechte ohne Begründung einer persönlichen Haftung bis zu € 5.030.000 zugunsten der Bank der Kommanditistin Fonds KG zur Absicherung kurzfristiger Darlehen, die diese zur Finanzierung Ihrer Kapitaleinlage in Anspruch nimmt, der Abschluss neuer Mietverträge und die Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zur Ausnutzung einer günstigen Zinssituation.

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Dritte können mit der Geschäftsbesorgung beauftragt werden, wofür der Gesellschaft jährliche Kosten in Höhe von maximal 2,5 % der erzielten Mieteinnahmen entstehen dürfen. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000.

Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Bis zum 31.12.2014 können Gesellschafter ihren Kapitalanteil nicht abtreten.

Die Gesellschafter partizipieren am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis der jeweils gezeichneten Kapitaleinlage gem. Kapitalkonto I zu der Summe der Kapitaleinlagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I, soweit nachfolgend nicht anders geregelt. Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 2008 und 2009 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Kommanditisten eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer jeweils gezeichneten Kapitaleinlage gem. Kapitalkonto I zu der Summe der Kapitaleinlagen gem. Kapitalkonto I aller Gesellschafter herzustellen. Die handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnisse werden deshalb so lange abweichend vom Verhältnis der gezeichneten Kapitaleinlage gem. Kapitalkonten I zu der Summe der Kapitaleinlagen gem. Kapitalkonto I aller Gesellschafter zum Ende des Geschäftsjahres verteilt, bis die Gesellschafter ergebnismäßig gleichgestellt sind. Lässt sich dieses beabsichtigte Ergebnis nicht erreichen, ist die Gesellschaft lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen gem. Kapitalkonto I übersteigen.

Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung ermittelt.

Der Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft wird, soweit er nicht zur Erfüllung vertraglicher,

gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt wird, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten (I und II) durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I und II) abgesunken sind.

Die Gesellschafter partizipieren an den Ausschüttungen der Gesellschaft im Verhältnis der jeweils gezeichneten Kapitaleinlage gem. Kapitalkonto I zu der Summe der gezeichneten Kapitaleinlagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I, soweit nachfolgend nicht anders geregelt.

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

Ausschüttungen werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 15. des jeweiligen Monats vorgenommen. Die Ausschüttung für das Jahr 2008 kann auch in einer Summe bis zum 15.01.2009 erfolgen.

Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2022, kündigen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist nicht berechtigt zu kündigen oder die Geschäftsführung niederzulegen.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden

Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung sich abzeichnender zukünftiger wertbeeinflussender Ereignisse oder notwendigen Maßnahmen. Der Verkehrswert der der Beteiligung zugrundeliegenden Immobilie ist von einem bei einer Deutschen Industrie- und Handelskammer bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Das Auseinandersetzungsguthaben einschließlich etwaiger stiller Reserven berechnet sich nach dem Wert der Gesellschafterbeteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens bzw. zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Die Kosten für die Ermittlung des anteiligen Vermögens sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzungsgrund erfüllt. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit dem jeweils gleichen Prozentsatz p. a. zu verzinsen, mit dem im jeweiligen Jahr die Ausschüttung an die übrigen Gesellschafter erfolgt, und in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist 6 Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszus zahlen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist. Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Immobilien auszusetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen Gesellschafter in den entsprechenden Jahren erhalten.

Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil gemäß Kapitalkonto I des ausgeschiedenen Gesellschaftern um



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung des Grundstücks

Rechtliche Grundlagen

den quotalen Anteil gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist. Die Gesellschaft ist im übrigen berechtigt, den sich aufgrund der zu erstellenden Auseinandersetzungsbilanz ergebenden Wert des Anteils dann zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase eine Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös niedriger ist, als der sich aus der Auseinandersetzungsbilanz ergebende Wert. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschaftsbeschluss anderen Personen übertragen wird. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird nach Berücksichtigung einer angemessenen Vergütung für die geschäftsführenden Gesellschafter oder einen mit der Geschäftsbesorgung beauftragten Dritten in Höhe von 1 % des Verkaufspreises im Verhältnis der Kapitalanteile gemäß Kapitalkonto I auf die Gesellschafter verteilt. Eine Ausgleichsverpflichtung der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter ist ausgeschlossen.

2. Grundbesitz

Anmerkung:

Die nachfolgenden Angaben geben den Status der inzwischen vorgenommenen Grundbuchänderungen wieder. Zum Zeitpunkt der Beurkundung lag dieser Status zum Teil noch nicht vor. Insoweit weichen die nachfolgenden Angaben teilweise von denen der notariellen Verträge ab.

Die Objekt KG ist als Eigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundbesitzes in Weiterstadt im Grundbuch des Amtsgerichts Darmstadt von Weiterstadt, Blatt 3534, eingetragen:

Fl.Nr. 79/9 Robert-Koch-Straße 1 23.061 m²
Fl.Nr. 170/3 Robert-Koch-Straße 1 19 m²
Fl.Nr. 188/3 Robert-Koch-Straße 1 11 m²
Der vorbezeichnete Grundbesitz des Anlageobjektes ist wie folgt belastet:

In Abt II des Grundbuches

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Tankstellenrecht) für Shell Deutschland Oil GmbH, Hamburg

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kfz-Waschstraßenbetriebsrecht und Kfz-Waschstraßenbetriebsbeschränkung) für Eurowasch-Autowaschstraßen, Inh. Timo Wolfsturm e.K.

In Abt III des Grundbuches

Buchgrundschuld über € 13.530.000 für die Sparkasse Köln-Bonn, hiervon € 2.700.000 vollstreckbar nach § 800 ZPO, abgetreten an die Kreissparkasse Köln

Buchgrundschuld über € 1.470.000 für die Kreissparkasse Köln, hiervon € 147.000 vollstreckbar nach § 800 ZPO

Das Grundstück ist mit einem Bekleidungsfachmarkt bebaut. Nach Abriss eines Altbestandes werden darüber hinaus ein Zoofachmarkt, eine Tankstelle sowie eine Autowaschstraße entstehen.

Bzüglich der abgeschlossen Miet-/Pachtverträge wird auf den Abschnitt „Die Immobilie in Weiterstadt“ verwiesen.

3. Kauf und Abtretung einer Gesellschaftsbeteiligung

Mit notarieller Urkunde der Notarin Marianne Strod, Berlin, vom 19. Dezember 2007, Urkundenrolle Nr. 821/2007, hat die Fonds KG von den bisherigen Gesellschaftern KEC Kölner Eishockey-Gesellschaft „Die Haie“ mbH, nachfolgend „KEC“ genannt, und L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, nachfolgend „L-C“ genannt, insgesamt 94% von deren Gesellschaftsbeteiligungen an der Objekt KG samt allen damit verbundenen Rechten und Pflichten mit Wirkung zum 09.01.2008 (Abtretungsstichtag) zu nachfolgenden Bedingungen erworben:

Anmerkung:

Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext der Notarurkunde. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen. Hierdurch entfallen zum Teil auch Verweise auf nicht abgedruckte Textpassagen bzw. Anlagen.

Kaufpreis, Fälligkeit

Der an die Verkäufer KEC und L-C zu zahlende Kaufpreis für die Übertragung ihrer Beteiligungen wird wie folgt ermittelt und vereinbart:

Jahresmiete in Höhe von vorläufig EUR 1.243.122,12 x Faktor 14,125, demnach EUR 17.559.099,95.

Die endgültige Jahresmiete steht erst fest, wenn die mietzinsrelevante Fläche des Zoofachmarkts einvernehmlich zwischen Mieter und Vermieter nach Fertigstellung und Aufmaß ermittelt wurde. Außerdem wird der endgültige Kaufpreis um alle Aufwendungen der Gesellschaft nach dem Abtretungsstichtag gekürzt, die zur vertragsgemäßen Herstellung des gesamten Fachmarktzentrums erforderlich sind. Abweichend von den Beteiligungsverhältnissen an der Gesellschaft und den übertragenen Beteiligungen entfallen von dem vorstehend ermittelten Betrag 50%, demnach EUR 8.779.549,98 auf den KEC und 50%, demnach EUR 8.779.549,98 auf die L-C. Aus den jeweils verbleibenden Kaufpreisen sind die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Stadtsparkasse Köln-Bonn von ca. EUR 10.500.000,00 und alle anderen, die zu diesem Zeitpunkt bestehen, abzulösen. Die abzulösenden Verbindlichkeiten werden in Höhe von 50% vom auf den KEC entfallenden Kaufpreis und in Höhe von 50% vom auf den L-C entfallenden Kaufpreis in Abzug gebracht. Dies erfolgt durch Zahlung an die Gläubiger in Anrechnung auf die Kaufpreisschuld. Die für die Zurückführung der

Verbindlichkeiten der Gesellschaft nicht benötigten Kaufpreisteile sind gemäß den nachstehend getroffenen Regelungen auf vom KEC und L-C noch anzugebende Konten zu zahlen.

Der Kaufpreis ist wie folgt fällig und zahlbar:

a) eine erste Kaufpreissrate (für den Bekleidungsfachmarkt) KEC in Höhe von EUR 5.754.525,00 und eine erste Kaufpreissrate L-C in Höhe von EUR 5.754.525,00 am 15.01.2008 (oder früher) mit der Maßgabe, dass gemäß vorstehend Ziff. 1 daraus zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft durch Zahlung an den/die Gläubiger abgelöst werden. Der verbleibende Teil wird je zur Hälfte an KEC und L-C ausgekehrt. Diese erste Kaufpreissrate ist nur dann fällig, wenn der Mieter die mietvertraglichen Verpflichtungen seit Mietbeginn bis zum Zeitpunkt der Zahlung der ersten Kaufpreissrate vorbehaltlos erfüllt hat.

Anmerkung:

Die erste Kaufpreissrate wurde vertragsgemäß am 09.01.2008 bezahlt.

b) eine zweite Kaufpreissrate (für die Waschstraße) KEC in Höhe von € 381.375,00 und eine zweite Kaufpreissrate L-C in Höhe von € 381.375,00. Die zweite Kaufpreissrate ist innerhalb von 3 Bankarbeitstagen fällig, nachdem feststeht, dass das Rücktrittsrecht des Pächters gemäß § 2 Ziffer 3 des Pachtvertrags (vgl. Besonderheiten zum Pachtvertrag, S. 43) entfallen ist und der Pächter seine Pachtzahlungen bis dahin vorbehaltlos geleistet hat.

KEC und L-C können die Fälligkeit der zweiten Kaufpreissrate bereits vorher, frühestens aber nach Eingang der vorbehaltlosen Pachtzahlungen, gegen Übergabe einer selbstschuldnerischen, unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage übernommenen Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der zweiten Kaufpreissrate bewirken. Die Bürgschaft ist mit Vorliegen der vorgenannten Bedingungen an KEC und L-C bzw. den Bürgen zurückzugeben.

c) eine dritte Kaufpreissrate für die Tankstelle KEC in Höhe von EUR 565.282,50 und eine dritte Kaufpreissrate L-C in Höhe von EUR 565.282,50 innerhalb von 3 Bankarbeitstagen nach Eingang der ersten vorbehaltlosen, vertragsgemäßen Pachtzahlung der Shell Deutschland Oil GmbH auf dem Konto der Gesellschaft; und nachdem feststeht, dass das Rücktrittsrecht des Pächters gem. § 5 des Pachtvertrags entfallen ist.

d) eine vierte Kaufpreissrate (Zoofachmarkt) KEC in Höhe von vorläufig EUR 2.078.367,48 und eine vierte Kaufpreissrate L-C in Höhe von vorläufig EUR 2.078.367,48 innerhalb von 3 Bankarbeitstagen nach Fertigstellung des Zoofachmarktes, Abnahme durch den Mieter und den Vermieter und Eingang der ersten vorbehaltlosen, vertragsgemäßen Mietzahlung bei der Gesellschaft. Die endgültige Höhe der vierten Kaufpreissrate ist abhängig vom endgültigen Kaufpreis. Dieser

wird anhand der tatsächlichen Jahresmiete ermittelt. KEC und L-C können die Fälligkeit der vierten Kaufpreiskrate bereits nach Fertigstellung des Zoofachmarktes und Abnahme durch den Mieter und Vermieter gegen Übergabe einer selbstschuldnerischen, unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage übernommenen Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der vierten Kaufpreiskrate bewirken. Die Bürgschaft ist mit Eingang der ersten vorbehaltlosen, vertragsgemäßen Mietzahlung bei der Gesellschaft an KEC und L-C bzw. den Bürgen zurückzugeben.

Wenn die Abrechnung auch unter Berücksichtigung der Verrechnung gemäß dem nachfolgenden Abschnitt „Finanzierung der Baumaßnahme Zoofachmarkt“ ergeben sollte, dass sich eine Kaufpreisüberzahlung schon aus den vorstehenden Zahlungen a), b) und c) ergeben hat, sind die KEC und L-C verpflichtet, die Kaufpreisüberzahlung im Verhältnis 50 % (KEC) bzw. 50 % (L-C) an die Gesellschaft zurückzuzahlen. Für etwaige Rückzahlungsverpflichtungen der KEC steht die GEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft H. H. Götsch KG, Köln, ein. Für etwaige Rückzahlungsverpflichtungen der L-C steht die Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG, Euskirchen, ein.

Es wird klargestellt, dass die bis zum Eingang der ersten, zweiten und dritten fälligen Kaufpreiskrate bei KEC und L-C an die Gesellschaft gezahlten Mieten und Pachten (gegebenenfalls zeitanteilig) ohne Nebenkosten und Umsatzsteuer und ohne eventuelle Vorauszahlungen von diesen entnommen werden können.

Zur Sicherung des Zahlungsanspruchs hinsichtlich der zweiten, dritten und vierten Kaufpreiskraten hat die Fonds KG ihre Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft zu Gunsten der KEC und LC als Gesamtgläubiger verpfändet. KEC und L-C nehmen die Verpfändung an. Die Fonds KG hat sich zudem in Bezug auf den Zahlungsanspruch hinsichtlich aller Kaufpreisteile und etwaiger Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterworfen. Eine vollstreckbare Ausfertigung kann jederzeit auf Kosten der Fonds KG erteilt werden, nicht jedoch vor Eintritt der jeweiligen Fälligkeitsvoraussetzung.

Finanzierung der Baumaßnahme Zoofachmarkt

Die Fonds KG verpflichtet sich gegenüber KEC und L-C, die Gesellschaft mit ausreichend liquiden Mitteln auszustatten, damit die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem noch abzuschließenden Generalunternehmervertrag zum Abbruch des Altbestands und zum Neubau des Zoofachmarktes nachkommen kann. Dies beinhaltet auch die vollständige Beseitigung von Altlasten.

Der Abbruch und die Baumaßnahme werden mit EUR 2.930.000 kalkuliert. Die Zahlungen sollen nach Baufortschritt gemäß dem als Anlage der Bezugsurkunde beigefügten Zahlungsplan erfolgen. Sofern Bestandteil des Generalunternehmervertrages ein davon abweichender

Zahlungsplan wird, gilt dieser als vereinbart. Die Zahlungen der Gesellschaft an den Generalunternehmer werden ab dem Zeitpunkt der Zahlung bis zum Zeitpunkt der ersten vorbehaltlosen Mietzahlung des Mieters mit 7 % p. a. verzinst.

Die von der Gesellschaft vorstehend bereitgestellten Mittel einschließlich angefallener Zinsen werden mit der vierten Kaufpreiskrate verrechnet.

Garantiekatalog, Sicherheitsleistungen

Die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH „Köln-Marsdorf“, die KEC und die L-C haben in der notariellen Urkunde vom 19.12.2007 als bisherige Gesellschafter der Objekt KG (Altgesellschafter) jeweils einzeln gegenüber der beitretenden Fonds KG Zusicherungen in Form von selbständigen Garantieverprechen (§ 311 Abs. 1 BGB) abgegeben. Die Zusicherungen beziehen sich auf den Rechts- und Vermögensstatus der Gesellschaft sowie die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grundbesitz zum Beitrittszeitpunkt.

Zur Absicherung der Garantieverprechen hat die L-C alle abtretbaren Rechte aus der Gesellschaftsbeteiligung bis zum 31.12.2014 an die Fonds KG abgetreten. Für die Garantieverprechen der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH „Köln-Marsdorf“ und der KEC steht die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H.H. Götsch KG, für die der L-C steht die Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG ein.

4. Generalunternehmervertrag

Die Objekt KG wird mit einem Bauunternehmer einen Generalunternehmervertrag über Abriss/Entsorgung des Altbestandes Getränkemarkt, Tankstelle und Waschstraße und die schlüsselfertige Erstellung eines Zoofachmarkts auf dem Grundstück Robert-Koch-Str. 1 in Weiterstadt gemäss nachfolgendem Vertragsmuster abschließen. Die Altgesellschafter der Objekt KG benennen den Bauunternehmer, übernehmen die Bauüberwachung und stehen neben dem Bauunternehmer für die Erfüllung sämtlicher Leistungen nach dem Generalunternehmervertrag ein.

Anmerkung:

Der nachfolgende Text entspricht wörtlich dem Originaltext des in der Notarurkunde vom 19.12.2007 vereinbarten Vertragsmusters. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen. Hierdurch entfallen zum Teil auch Verweise auf nicht abgedruckte Textpassagen bzw. Anlagen. Abweichungen des endgültigen Vertragsinhalts vom Vertragsmuster sind nur in Abstimmung mit der Objekt KG möglich.

§ 1 Leistungsumfang, Grundlagen des Vertrages

(1) Der Generalunternehmer verpflichtet sich gegenüber der Gesellschaft unter der Voraussetzung der noch zu erteilenden Baugenehmigung, einen Zoofachmarkt auf dem bekannten Grundbesitz in Weiterstadt, Robert-Koch-Straße 1, schlüsselfertig herzustellen bzw. herzustellen zu lassen, wobei als Vertragsgrundlagen

in folgender Reihenfolge gelten, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist:

- a) Planvorgaben des Architekten CLP Planungsgesellschaft f. Bauleistungen GbR, Koblenz, Bauantrag vom 23.11.2007, sowie weitere Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren. Die Bebauung hat im Übrigen unter Beachtung der noch zu erteilenden Baugenehmigung der Stadt Weiterstadt, des Raumbuchs und der Baubeschreibung zu erfolgen. Der Generalunternehmer hat ferner die sich aus dem Mietvertrag von Kölle-Zoo vom 19./21.11.2007 ergebenden Verpflichtungen, insbesondere die aus der Baubeschreibung des Mieters als Anlage zum Mietvertrag zu erfüllen. Wenn die erteilte Baugenehmigung abweichen sollte, hat die Gesellschaft die Verpflichtung, dem Generalunternehmer eine genehmigungsfähige, mit dem Mieter abgestimmte Planung zur Verfügung zu stellen.
- b) Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst.
- c) Die jeweils gültigen DIN-Normen und DIN-Vorschriften.
- d) Die HOAI in der jeweils gültigen Fassung.
- e) Die VOB, Teile B und C (in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung).
- f) Die Rechtsnormen des BGB.

(2) Der Generalunternehmer garantiert, sämtliche Leistungen und Lieferungen nach Maßgabe dieses Vertrages zu erbringen, die zur kompletten, schlüsselfertigen, funktionsfähigen mängelfreien und fristgerechten Herstellung der Baumaßnahme gemäß Mietvertrag und Vertragsbaubeschreibung erforderlich sind. Schlüsselfertig im Sinne dieses Vertrages bedeutet, dass keine weiteren Arbeiten als die in diesem Vertrag beauftragten Arbeiten (bezogen auf den Mietvertrag und die Vertragsbaubeschreibung) mehr erforderlich sind.

(3) Der Generalunternehmer beabsichtigt, das gemäß Abs. 1 zu errichtende Gebäude bis zum 31.08.2008 zum Bezug fertig zu stellen. Sollte dieser Termin nicht eingehalten werden können, egal aus welchen Gründen, ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass dem Mieter Kölle-Zoo das Objekt spätestens zum 31.01.2009 übergeben werden kann.

Anmerkung:

Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe wird aufgrund des Bearbeitungsstandes des Bauantrages davon ausgegangen, dass die Baugenehmigung bis Ende April 2008 vorliegt, so dass eine Übergabe des Mietgegenstandes bis zum Ende des Jahres 2008 erfolgen kann.

Kommt es zu einer Terminverzögerung, die dazu führt, dass der Mieter das außerordentliche Kündigungsrecht ausüben kann, ist der Generalunternehmer, wenn die Verzögerung auf ihn zurückzuführen ist, zum sich hieraus ergebenden Schaden der Gesellschaft gegenüber ersatzpflichtig.

(4) Bei Planung und Durchführung des Bauvorhabens sind die Tragwerksplanung (sofern vom

Rechtliche Grundlagen

Generalunternehmer erbracht), das Bauplanungsrecht und die sonstigen baurechtlichen Vorschriften sowie alle Auflagen und öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie solche der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beachten und auf Kosten des Generalunternehmers zu erfüllen, auch wenn sie nicht in der Baubeschreibung oder den sonstigen Vertragsunterlagen ausgewiesen sind.

(5) Zur Leistung des Generalunternehmers gehören insbesondere alle erforderlichen Freimachungsarbeiten einschließlich der Beseitigung bestehender Altlasten, sämtliche Erschließungskosten, die Kosten für alle Ver- und Entsorgungsanschlüsse und -leitungen zum Grundstück.

Im Leistungsumfang sind ferner – soweit nicht hiervon Leistungen von anderen übernommen werden – alle Architekten- und Ingenieurleistungen gem. HOAI, z. B. Statik, Werkplanung und HLSE Fachprojekte sowie das etwaige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren enthalten. Die Kosten der Hausanschlüsse und eventuelle Baukostenzuschüsse, Gas-, Wasser- und Elektroanschlüsse trägt der Generalunternehmer.

Der Generalunternehmer verpflichtet sich, sämtliche Vorgaben der vorliegenden oder noch zu erstellenden Bodengutachten bzw. Baugrunduntersuchungen, insbesondere in Bezug auf Abdichtung, Wasserhaltung, Altlastenbeseitigung und Tragfähigkeit etc. zu erfüllen. Der Generalunternehmer wird auf seine Kosten vollzugsreife Unterlagen für die katastermäßige Neuerfassung erstellen und die dazu erforderlichen Einmessarbeiten durchführen lassen.

(6) Der Generalunternehmer ist berechtigt, seine Leistungsverpflichtung durch Subunternehmer, die in der Lage sind, die Gewerke fach- und sachgerecht auszuführen, zu erfüllen.

(7) Die zu verwendenden Baustoffe und die Ausstattung des Bauwerks ergeben sich aus den in Abs. 1 genannten Vertragsgrundlagen und den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung wirksamen technischen Normen und DIN-Vorschriften.

Der Generalunternehmer sichert die Verwendung erprobter, ungebrauchter, mängelfreier, normgerechter, von umweltschädlichen Stoffen freier und erforderlichenfalls bauaufsichtlich zugelassener und mit Prüfvermerk versehener Baustoffe, Bauteile und Materialien zu. Der Generalunternehmer ist nach Abstimmung mit der Gesellschaft zu einer Änderung der Bauausführung, der Baustoffe sowie der Wahl der Materialien und der technischen und sonstigen Einrichtungs-/Ausstattungsgegenstände (Bauleistungen) berechtigt, sofern dies aus technischen Gründen erforderlich ist oder aufgrund behördlicher Auflagen/Forderungen erfolgt. Die geänderten Bauleistungen müssen mindestens gleichwertig sein und dürfen nicht zu einer Wertminderung der jeweiligen Leistung oder des Gebäudes führen. § 3 Satz 1, letzter Halbsatz gilt entsprechend.

(8) Der Generalunternehmer verpflichtet sich, der Gesellschaft unverzüglich, jedoch spätestens 4 Wochen nach Abnahme sämtliche Plä-

ne zu übergeben und überträgt der Gesellschaft schon jetzt an diesen Plänen das ausschließliche uneingeschränkte Nutzungsrecht. Die Gesellschaft nimmt diese Übertragung an. Der Generalunternehmer gewährleistet, dass seine Lieferungen und Leistungen frei von Schutzrechten Dritter sind.

(9) Die behördliche Abnahme und Freigabe muss zur Übergabe vom Generalunternehmer beantragt und nachgewiesen werden im Sinne einer Nutzungserlaubnis.

(10) Der Generalunternehmer stellt die Gesellschaft von jeglichen Ansprüchen Dritter, insbesondere Nachbarn aus eingetretenen Schäden oder Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit den von ihm aus diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen frei; ebenso stellt der Generalunternehmer die Gesellschaft von Ansprüchen wegen eingetretener Schäden an oder Beeinträchtigung von öffentlichem Grund frei.

(11) Die Gesellschaft verpflichtet sich, dem Generalunternehmer eine umfassende Vollmacht zu erteilen, die er für die Baudurchführung benötigt.

§ 2 Vergütung

(1) Der Gesamtwert des projektierten Zoofachmarktes beträgt für Planungs-, Gutachter-, Abriss-, Entsorgungs-, Genehmigungs- und Bauproduktionskosten und sonstiges / Unvorhergesehenes

€ _____
(in Worten: Euro _____).

(2) Die Fälligkeit der Vergütung richtet sich nach dem diesem Vertrag beigefügten Zahlungsplan gemäß Baufortschritt. Der danach noch verbleibende Vergütungsbetrag ist fällig nach Fertigstellung und Abnahme des Objekts durch die Gesellschaft und den Mieter.

§ 3 Sonder- u. Änderungswünsche

Der Generalunternehmer ist berechtigt und nach Abstimmung mit der Gesellschaft verpflichtet, Sonderwünsche des Mieters gegen Vergütung durch den Mieter auszuführen, sofern die vereinbarte Fertigstellungsfrist gemäß § 1(3) hierdurch nicht gefährdet wird. Davon betroffen sind ebenfalls Sonder- oder Änderungswünsche des Mieters gemäß mietvertraglicher Vereinbarungen, die nicht gegen eine gesonderte Vergütung auszuführen sind. Insofern kommen vertragliche Beziehungen ausschließlich zwischen Mieter und Generalunternehmer zustande.

§ 4 Haftung

(1) Der Generalunternehmer hat alle zur Sicherung der Baustelle nach den gesetzlichen und polizeilichen Vorschriften und Anordnungen sowie den Unfallverhütungsvorschriften gebotenen Maßnahmen in eigener Verantwortung auszuführen oder zu veranlassen.

(2) Der Generalunternehmer stellt die Gesellschaft von Forderungen bzw. Schadenersatzansprüchen Dritter, die aus der Baudurchführung resultieren, frei.

(3) Der Generalunternehmer stellt die Gesellschaft von allen Ansprüchen und Forderungen

der Stadt aus der Baugenehmigung und damit in Zusammenhang stehenden Aufforderungen oder Auflagen frei, soweit sie die Baudurchführung oder sonstige Verpflichtungen des Generalunternehmers aus diesem Vertrag betreffen.

§ 5 Gewährleistung

(1) Der Generalunternehmer leistet für die von ihm zu erbringenden Leistungen – auch für die Planungsleistungen, soweit vom ihm erbracht – Gewähr nach den Bestimmungen der VOB, Teil B. Die Gewährleistungsfrist beträgt jedoch 5 Jahre. Für drehende Teile gilt eine Gewährleistungsfrist von einem Jahr.

Als Beginn der Gewährleistungsfristen wird der Tag der Abnahme gemäß § 8 vereinbart.

(2) Der Anspruch der Gesellschaft geht zunächst auf Beseitigung des Mangels (Nachbesserung) binnen einer von ihm gesetzten angemessenen Frist (siehe VOB). Kommt der Generalunternehmer der Aufforderung zur Mängelbeseitigung innerhalb dieser Frist nicht nach, so kann die Gesellschaft die Mängel auf dessen Kosten beseitigen lassen. Eine Minderung des Gesamtaufpreises kann nur verlangt werden, wenn die Nachbesserung oder die Ersatzlieferung fehl schlägt oder unterbleibt. Eine vorherige gerichtliche Geltendmachung ist nicht erforderlich. Der Anspruch auf Wandelung ist ausgeschlossen.

(3) Der Generalunternehmer wird mit seinen Vertragspartnern mindestens die in § 5, Ziffer 1. aufgeführten Gewährleistungsfristen, beginnend mit dem Schlussabnahmetermin vereinbaren. Der Generalunternehmer tritt hiermit seine sämtlichen ihm gegenüber den an der Bauausführung Beteiligten, insbesondere gegenüber allen sonstigen Handwerkern, Unternehmern, Fachingenieuren oder den übrigen mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen zustehenden Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche einschließlich der Rechte aus Erfüllungsbürgschaften erfullungshalber an die Gesellschaft ab, die die Abtretung annimmt. Der Generalunternehmer ist bis auf Widerruf berechtigt und verpflichtet, solche Schadensersatz- und Gewährleistungsansprüche sowie die Rechte aus den Erfüllungsbürgschaften im eigenen Namen und für eigene Rechnung geltend zu machen. Widerruft die Gesellschaft diese Berechtigung des Generalunternehmers, ist der Generalunternehmer zur Herausgabe sämtlicher Sicherheitsleistungen bezüglich der Gewährleistung der mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen an die Gesellschaft verpflichtet.

Die Gesellschaft erhält zu diesem Zweck eine vollständige Aufstellung aller am Bau beteiligten Unternehmen, der Sicherheitsleistungen und Gewährleistungsverpflichtungen, sowie Kopie der Abnahmeprotokolle.

(4) Der Generalunternehmer und die Gesellschaft erklären, dass die vorstehend unter § 5 (3) getroffenen Vereinbarungen keine Stundung der Gewährleistungsansprüche der Gesellschaft gegen den Generalunternehmer enthalten. Die Gesellschaft ist also jederzeit berechtigt, die Gewährleistungsansprüche wahlweise auch gegen den Generalunternehmer geltend zu machen. Wenn und soweit die Ge-

sellschaft von diesem Recht Gebrauch macht, hat sie die entsprechenden, ihm vorstehend unter § 5 (3) abgetretenen Rechte an den Generalunternehmer zurück abzutreten.

(5) Der Generalunternehmer ist verpflichtet, der Gesellschaft Zug um Zug bei Zahlung der 11. Rate eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von € 125.000 zu stellen. Der Inhalt der vom Generalunternehmer zu stellenden Gewährleistungsbürgschaft muss dem als Anlage der Bezugsurkunde beiliegendem Muster entsprechen.

§ 6 Rechte der Gesellschaft während der Bauzeit

(1) Die Gesellschaft ist ungeachtet einer späteren Übergabe berechtigt, sich selbst oder durch Beauftragte jederzeit von dem Stand der Baumaßnahmen zu überzeugen und durch sachverständige Mitarbeiter des Generalunternehmers informieren zu lassen. Der Generalübernehmer hat der Gesellschaft jederzeit Einblick in alle das Bauvorhaben betreffenden technischen Unterlagen (z. B. Ausführungspläne) zu gewähren.

(2) Der Generalunternehmer hat die Gesellschaft jederzeit über den Zustand des Bauwerks oder einzelner Leistungen auch während der Ausführung zu informieren.

(3) Die Gesellschaft ist berechtigt, über den Zustand des Bauwerks oder einzelner Leistungen auch während der Ausführung ein selbständiges gerichtliches Beweisverfahren zu veranlassen, wenn Umstände die Besorgnis begründen, dass Abweichungen von dem vertraglichen Auftragsumfang vorliegen.

(4) Die Gesellschaft ist berechtigt, Pläne, Baubeschreibungen und Bauleistungen auch nach Vertragsabschluss zu ändern (z. B. wegen Sonderwünschen). Soweit dadurch Mehrkosten entstehen, sind diese von der Gesellschaft gesondert zu vergüten. Sich dadurch ergebende Terminverschiebungen gehen zu Lasten der Gesellschaft. Die Mehrkosten für Sonderwünsche sind bei Abnahme zur Zahlung fällig, sofern keine wesentlichen Mängel festgestellt wurden.

(5) Der Gesellschaft ist bekannt, dass sie die Baustelle bis zur Abnahme auf eigene Gefahr betritt. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, auf der Baustelle Anweisungen zu erteilen.

§ 7 Bausitzungen und Baudokumentation

(1) Der Generalunternehmer ist verpflichtet regelmäßige Bausitzungen, möglichst vierzehntägig am Objektstandort, durchzuführen.

(2) Der Generalunternehmer ist verpflichtet, über die Bausitzungen Ergebnisprotokolle zu fertigen und der Gesellschaft unverzüglich zuzustellen.

(3) Die Gesellschaft ist von den Terminen der Bausitzungen rechtzeitig zu unterrichten. Sie kann zu den Tagesordnungspunkten der Bausitzungen Tagesordnungspunkte anmelden und zu den Sitzungen selbst erscheinen. Sie kann sich auch durch dritte Personen vertreten lassen.

(4) Der Generalunternehmer ist verpflichtet, der Gesellschaft zu jedem Monatsende einen Bautenstandsbericht, belegt mit Fotos, zu fertigen.

(5) Die Gesellschaft ist berechtigt, auf eigene Kosten einen Architekten oder sonstigen Bau-Sachverständigen zu dem Zweck einzuschalten, sich über Zustand und Art der Bauausführung ständig zu informieren und ihr Bericht zu erstatten. Dieser Architekt oder Bausachverständige kann für die Gesellschaft auch Mängel wirksam rügen und ist berechtigt, die Abnahme der Leistungen des Generalunternehmers mit Wirkung für die Gesellschaft vorzunehmen.

§ 8 Abnahme

(1) Das errichtete Gebäude bedarf der förmlichen Abnahme durch die Gesellschaft. § 12 Nr. 5 VOB/B findet keine Anwendung. Der Generalunternehmer hat an die Gesellschaft nach schlüsselfertiger und gebrauchsfähiger Herstellung (§1.2) ein schriftliches Abnahmeverlangen zu richten.

Abnahmevoraussetzung ist neben der schlüsselfertigen und gebrauchsfähigen Herstellung die Abnahme durch alle Mieter, die behördliche Abnahme gemäß § 9 (2) und die Übergabe der Unterlagen (siehe hierzu auch 1(8)), die für die Gebrauchsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind (vgl. § 9.2) sofern nicht mieterseitige Leistungen die Voraussetzungen gefährden.

Die Gesellschaft ist berechtigt, an dem oder den mit den Mietern stattfindenden Abnahmetermenin teilzunehmen; der Generalunternehmer hat diese Termine der Gesellschaft rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

Werden bei der Abnahme durch die Mieter Mängel oder noch ausstehende Restarbeiten festgestellt, die die Mieter zu einer Kürzung der Miete oder einem späteren Mietzahlungsbeginn berechtigen, ist der Generalunternehmer verpflichtet, der Gesellschaft den Mietausfall zu erstatten, sofern die anteilige Vergütung bezahlt wurde.

(2) Der Zeitpunkt der Abnahme ist zwischen der Gesellschaft und dem Generalunternehmer innerhalb einer Frist von 12 Werktagen ab dem Verlangen des Generalunternehmers zu vereinbaren. Die Abnahmefähigkeit ist jedoch mindestens mit einer Frist von zwei Wochen vor dem endgültigen Fertigstellungstermin des Gebäudes der Gesellschaft schriftlich anzukündigen. Sollte keine Einigung über einen Abnahmetermin innerhalb der o.g. Fristen zustande kommen, hat der Generalunternehmer das Recht, einen verbindlichen Termin in den darauf folgenden 10 Tagen festzusetzen. Wird dieser Termin von der Gesellschaft nicht wahrgenommen, gilt das Objekt als abgenommen.

(3) Generalunternehmer und Gesellschaft verpflichten sich gegenseitig, an der Abnahme teilzunehmen und erforderlichenfalls sachverständige Hilfspersonen zuzuziehen.

(4) Bei der Abnahme sind die Übereinstimmungen der ausgeführten Leistungen mit den Plänen und der Baubeschreibung, die Qualität der einzelnen Arbeiten, eventuelle Mängel und Restarbeiten in einem Protokoll festzuhalten. Es

ist vom Generalunternehmer und der Gesellschaft zu unterschreiben. Zur Abnahme müssen Bestätigungen der Sonderingenieure über die fachtechnisch richtige und allen technischen Vorschriften entsprechende Ausführung der jeweiligen Gewerke vorliegen. Mängelbeseitigung und Restarbeiten gemäß Protokoll sind grundsätzlich innerhalb von acht Wochen zu erledigen, ausgenommen gärtnerische Arbeiten, die zum frühestmöglichen Zeitpunkt abgeschlossen werden. Soweit die Zuwegungen witterungsbedingt nicht fertiggestellt werden können, ist ein sicheres, für die Mieter zumutbares Provisorium herzustellen.

(5) Teilabnahmen erfolgen nach § 8.8 nur auf Wunsch der Gesellschaft oder soweit Mieter sie aufgrund des Mietvertrages verlangen. Für sie gelten die vorstehenden Absätze sinngemäß.

(6) Der Generalunternehmer muss die Gesellschaft bei der Überprüfung von Einzelleistungen, die durch den Weiterbau einer Prüfung entzogen werden, hinzuziehen. Eine Teilnahme der Gesellschaft an dieser Überprüfung hat nicht den Charakter einer Teilabnahme. Die Gesellschaft kann schriftlich auf die Teilnahme an der Überprüfung der Einzelleistungen verzichten. Verstößt der Generalunternehmer gegen die Hinzuziehungspflicht, hat er im Streitfall auch nach erfolgter Abnahme die Mängelfreiheit der entsprechenden Teilleistung zu beweisen.

(7) Die Abnahme kann nur wegen wesentlicher Mängel verweigert werden. Unter wesentlichen Mängeln wird neben allen Mängeln, die die uneingeschränkte Nutzung nicht gewährleisten, auch eine unverhältnismäßige Vielzahl von an sich unwesentlichen Mängeln verstanden. Im Streitfalle vereinbaren die Parteien die Einschaltung eines Sachverständigen, der von der für Weiterstadt zuständigen Industrie- und Handelskammer bestellt wird.

(8) Werden abweichend von § 3 auf Wunsch des Mieters Veränderungen der Ausbauleistungen mit der Gesellschaft vereinbart, durch die sich der Fertigstellungstermin nicht einhalten lässt, findet diesbezüglich eine Teilabnahme statt. Im Übrigen gilt § 3.

(9) Bis zur Abnahme trägt der Generalunternehmer die Gefahr für sämtliche baulichen und technischen Lieferungen und Leistungen einschließlich derjenigen seiner Subunternehmer sowie die Kosten für die Bewachung, Energiekosten, Versicherung, Betriebskosten etc.

§ 9 Sonstige Verpflichtungen des Generalunternehmers

(1) Der Generalunternehmer ist verpflichtet, das von ihm zu erstellende Bauwerk mit allen Anlagen und Einrichtungen während der Bauzeit bis zur vollständigen Abnahme gegen die üblichen Gefahren auf eigene Kosten zu versichern, namentlich eine Bauwesenversicherung einschließlich des Bauherrenrisikos und Bauherrenhaftpflichtversicherung bei einem Versicherer seiner Wahl abzuschließen. Der Versicherungsschutz ist der Gesellschaft auf Verlangen entweder durch Übergabe einer Kopie der Versicherungspolice und eines Zahlungsnachweises

Rechtliche Grundlagen

oder einer Bestätigung der Versicherung nachzuweisen. Die Versicherungssummen für die Haftpflichtversicherungen haben für

Sachschäden	1,5 Millionen Euro
Personenschäden	1,5 Millionen Euro

zu betragen.

Die vorstehenden Versicherungen – mit Ausnahme der Bauherrenhaftpflicht – können durch den Generalunternehmer, _____, abgedeckt werden. Die Haftung des Generalunternehmers ist in keinem Fall auf die Höhe dieser Versicherungssummen beschränkt.

Der Generalunternehmer trägt Sorge für die Einhaltung aller Sicherheitsbestimmungen und Maßnahmen gemäß den Unfallverhütungsvorschriften.

(2) Der Generalunternehmer hat auf seine Kosten für die Gesellschaft alle Unterlagen zu beschaffen und zu übergeben, soweit diese im Zusammenhang mit der Baupflicht stehen. Zu den wesentlichen Unterlagen gehören insbesondere

Baugenehmigungsschreiben mit Antragsunterlagen und genehmigten Bauplänen einschließlich aller Nachtragsgenehmigungen und Tekturplänen sowie Berechnung von GRZ, GFZ und Stellplätzen

- Entwässerungsgenehmigungen mit Plänen (einschließlich Drainage)
- geprüfte Statik /inkl. Positionsplänen
- Lagepläne, Maßstab 1:1000/1:500
- Bestandspläne, Maßstab 1:100
- Ausführungspläne. Maßstab 1:100. Details wie z. B. Dachaufbau, Fassade etc.
- Ausführungs- und Bestandspläne (Revisionspläne) für technische Gewerke einschließlich Prüfbescheinigungen
- Feuerwehreinsatzpläne, falls gefordert
- Freiflächengestaltungsplan
- Betriebsbescheinigungen für technische Einrichtungen und Geräte
- alle behördlichen und sonst notwendigen Genehmigungen. Prüfberichte und Abnahmescheine (z. B. Schlussabnahme, TÜV-Aufzug, Kaminkehrer, wasserrechtliche Erlaubnis usw.)
- Nutzflächenberechnung nach DIN 277 mit zugehörigen Übersichtsplänen unter Berücksichtigung aller eventueller Änderungen und Ergänzungen, gegliedert nach Geschossen. Mietbereichen. Nutzungsarten
- Mietflächenberechnung gegliedert in HNF, NNF, VF-Mieter, VF-allgemein, FF für alle Mietbereiche; die Berechnung muss anhand der Pläne nachvollziehbar sein
- Kubaturberechnung nach DIN 277
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung in aktualisierter Form
- Schließpläne
- Werkvertrag bzw. Werkverträge über die Ausführung von GU-Arbeiten bzw. Einzelgewerken samt Anlagen sowie Leistungsverzeichnissen und alle Abnahmeprotokolle des GU bzw. der am Bau Beteiligten
- Neuestes Brandschutzgutachten
- evtl. Beweissicherungsgutachten
- Alle Unterlagen, die für die Gebrauchsfähig-

keit und Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind, sind der Gesellschaft bei der Abnahme komplett auszuhändigen. Die Übergabe dieser Unterlagen ist Abnahmevoraussetzung. Die restlichen Unterlagen sind längstens acht Wochen später zu übergeben, soweit diese üblicherweise innerhalb dieser Frist zu erhalten sind, ansonsten unverzüglich nach Erhalt. Dies gilt auch bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses. Nach der Abnahme ist die Baustelle unverzüglich, jedoch längstens binnen vier Wochen zu räumen. Zeiten für Mängelbeseitigung und Ausführung von Restleistungen sind hiervon ausgenommen.

(3) Über die Aushändigung dieser Unterlagen hinaus verpflichtet sich der Generalunternehmer, eine Funktionsübernahme der gesamten Haustechnik und eine einmalige Einweisung der technischen Mitarbeiter der Gesellschaft bzw. des jeweiligen Mieters vorzunehmen.

(4) Der Generalunternehmer hat das Bauwerk bis zur Abnahme ausreichend zu beheizen und zu belüften, soweit die Witterungsverhältnisse dies erfordern.

(5) Der Generalunternehmer ist verpflichtet, der Gesellschaft Auskünfte über die Herkunft der verwendeten Baustoffe zu geben.

§ 10 Eintrittsrecht

Wenn der Generalunternehmer seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht mehr erfüllen kann oder der Vertrag vorzeitig beendet wird, ist die Gesellschaft berechtigt, an Stelle des Generalunternehmers in die von ihm abgeschlossenen Verträge einzutreten. Der Generalunternehmer hat ein entsprechendes Eintrittsrecht in den Verträgen, insbesondere den Subunternehmerverträgen, zu vereinbaren.

§ 11 Kündigung

(1) Der Generalunternehmervertrag ist nur aus wichtigem Grund durch eingeschriebenen Brief kündbar.

(2) Führt ein vom Generalunternehmer zu tretendes Verschulden zur Kündigung, kann dieser nur Bezahlung der bis dahin auf den auf diesen Vertrag erbrachten, mängelfreien Lieferungen und Leistungen verlangen, soweit sie für das Bauvorhaben bereits Verwendung gefunden haben und bei der weiteren Durchführung des Bauvorhabens verwendbar sind.

Der Generalunternehmer hat der Gesellschaft die Mehraufwendungen für die Fertigstellung des Bauvorhabens durch andere Unternehmen zu ersetzen. Unberührt bleiben darüber hinaus gehende Ansprüche der Gesellschaft, insbesondere auf Schadenersatz.

(3) Führt ein von der Gesellschaft zu tretendes Verschulden zur Kündigung, so steht dem Generalunternehmer die vereinbarte Vergütung zu. Er muß sich jedoch anrechnen lassen, was er infolge der Kündigung des Vertrages an Kosten erspart oder anderweitig verdient oder zu verdienen schuldhaft unterlassen hat.

(4) In jedem Fall der Kündigung ist die Gesell-

schaft berechtigt, in die vom Generalunternehmer abgeschlossenen Verträge einzutreten, vorbehaltlich der Zustimmung des jeweiligen Vertragspartners. § 10 bleibt unberührt.

III. Mittelfreigabvereinbarung

Rechtsgrundlage und Aufgaben:

Zwischen der Fonds KG (Auftraggeber) und der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Auftragnehmer) mit Sitz und Geschäftsadresse in 86316 Friedberg-Stätzing, Parkstraße 2, wurde ein Treuhandvertrag über die Führung eines Anderkontos abgeschlossen, auf das die Einzahlungen der Neukommanditisten erfolgen. Nachfolgend werden die wesentlichen Rechte und Pflichten wiedergegeben. Der vollständige Vertragstext ist auf Seite 101 abgedruckt.

1. Freigaben vom Anderkonto dürfen vom Auftragnehmer nur gegen folgende Nachweise erfolgen:
 - a) Vorlage der Notarurkunde über den Beitritt der Fonds KG in die Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG
 - b) Vorlage des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG
 - c) Vorlage der Finanzierungsnachweise, mit denen die Ankaufsfinanzierung nachgewiesen wird
 - d) Vorlage der Mietverträge
 - e) Nachweis der Einzahlung der Kapitaleinlagen der L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Herrn Uwe Hauch an der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG
 - f) Vorlage des Platzierungsgarantievertrags mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München

Sollten die oben aufgeführten Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 30.06.2009 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages) an die Zeichner zurückzuzahlen.

2. Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 12.000 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

IV. Schlichtungsverfahren

Die Initiatorin des Beteiligungsangebots hat sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle Geschlossene Fonds angeschlossen und unterwirft sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsstelle, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen. Anleger haben die Möglichkeit, im Falle von Streitigkeiten mit der Initiatorin ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds zu richten und damit ein aussergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten.

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.
Postfach 640222
10048 Berlin

Eröffnungsbilanz / Zwischenbilanz

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Emittent) Eröffnungsbilanz zum 29.11.2007

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

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Emittent) Zwischenbilanz zum 29.02.2008

	T€	T€
Aktiva		
I. Ausstehende Einlagen	2	2
II. Anlagevermögen	1.414	1.414
Summe Aktiva		1.416
Passiva		
I. Gesellschaftskapital		
1. Komplementärkapital	0	
2. Kommanditkapital	2	
3. Kapitalrücklage	0	
4. Ausschüttungen	0	
5. Ergebnisse	-71	-69
II. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	233	
2. Darlehensverbindlichkeiten ILG	1.250	
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2	1.485
Summe Passiva		1.416

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Emittent) Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2008 bis 29.02.2008

	T€	T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen		71
2. Erträge aus Beteiligungen		0
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0
5. Jahresergebnis		-71

Allgemeine Angaben

Die wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Angaben nach § 15 Abs. 1, Nr. 3 und 4 VermVerk-ProsPV werden im folgenden erläutert.

Nach § 267 i.V.m. § 264a HGB war die Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG zum Zeitpunkt des Zwischenabschlusses eine kleine Kommanditgesellschaft (s. Hinweis). Sie wird auch zu den zukünftigen Bilanzstichtagen jeweils eine kleine Kommanditgesellschaft sein. Der Zwischenabschluss zum 29.02.2008 wurde nach den für Kommanditgesellschaften geltenden Rechtsvorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 bis 256 und §§ 264 bis 288 HGB) in Verbindung mit § 264a HGB erstellt. Für die Erstellung der zukünftigen Jahresabschlüsse sind die gleichen Vorschriften zu beachten. Gem. § 264 Abs. 1 HGB werden die zukünftigen Jahresabschlüsse, die aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung bestehen, jeweils um einen Anhang erweitert.

Angaben zu Bilanzierung und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Forderungen aus Leistungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit den Nennwerten angesetzt. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Sie werden in der notwendigen Höhe gebildet. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Hinweis:

Die Fonds KG ist eine kleine Kommanditgesellschaft nach § 267 Abs. 1 i.V.m. § 264a HGB. Sie hat weder nach § 316 Abs. 1 HGB noch nach sonstigen Bestimmungen den Jahresabschluss prüfen zu lassen. Der Zwischenabschluss zum 29.02.2008 wurde nicht geprüft. Die Jahresabschlüsse ab dem 31.12.2008 sollen geprüft werden. Als kleine Kommanditgesellschaft ist die Fonds KG nicht verpflichtet, einen Lagebericht aufzustellen. Für den Zwischenabschluss zum 29.02.2008 wurde ein Lagebericht nicht aufgestellt und deshalb auch nicht geprüft. Für die Jahresabschlüsse ab 2008 werden ebenfalls keine Lageberichte aufgestellt.

Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2007, 2008, 2009 (Prognose)

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Emittent) Bilanzen 2007, 2008 und 2009 (Prognose)

	31.12.07		31.12.08		31.12.09	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Aktiva						
I. Ausstehende Einlagen		2		0		0
II. Anlagevermögen						
Beteiligung an der Objekt KG		0	7.597	7.597	7.597	7.597
III. Guthaben bei Kreditinstituten		0	21	21	37	37
Summe Aktiva		2		7.618		7.634
Passiva						
Gesellschaftskapital						
1. Komplementärkapital	0		0		0	
2. Kommanditkapital	2		9.247		9.247	
3. Kapitalrücklage	0		462		462	
4. Ausschüttungen	0		- 331		- 905	
5. Ergebnisse	0	2	- 1.760	7.618	- 1.170	7.634
Summe Passiva		2		7.618		7.634

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Emittent) Gewinn- und Verlustrechnung 2007, 2008, 2009 (Prognose)

	31.12.07		31.12.08		31.12.09	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0		- 2.126		- 10	
2. Erträge aus Beteiligungen	0		336		585	
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0		30		15	
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0		0	
5. Jahresergebnis		0		- 1.760		590

Angaben zu den Bilanzen und den Gewinn- und Verlustrechnungen (Prognose)

Die Bilanzen für die Jahre 2007, 2008 und 2009 basieren ebenso wie die Gewinn- und Verlustrechnungen für diese Jahre auf bereits abgeschlossenen Verträgen und den in der Ergebnisprognose unterstellten Annahmen. Sie wurden nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellt.

Ausgewiesen sind die Kapitaleinlage in

Höhe von T€ 3.439 bei der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG sowie die Kosten für den Erwerb der Gesellschaftsanteile der Gründungsgesellschafter in Höhe von T€ 4.158.

Die planmäßige Liquiditätsreserve ist als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen die prognostizierten fondsabhängigen Kosten und Zwischenfinanzierungskosten 2008 gemäß Finanz- und Investitionsplan (vgl. S. 98) bzw. laufende Aufwendungen 2009.

Bei den Erträgen aus Beteiligungen handelt es sich um die prognostizierten Ausschüttungen der Objekt KG an die Fonds KG.

Cash-Flow-Prognose 2008, 2009, 2010

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Emittent) Bilanzen 2008, 2009 und 2010 (Prognose)

	31.12.08 T€	31.12.09 T€	31.12.10 T€
Einzahlungen			
Eigenkapital	9.709	0	0
Beteiligungserträge	336	585	585
Zinseinnahmen	30	15	0
Summe Einzahlungen	10.075	600	585
Auszahlungen			
Investition	7.597	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.126	10	11
Ausschüttungen	331	574	574
Summe Auszahlungen	10.054	584	585
Überschuß	21	16	0

Angaben zur Cash-Flow-Prognose

Die in den Jahren 2008, 2009, und 2010 geplanten Zahlungsströme werden in der Cash-Flow-Prognose abgebildet. In Rechnung gestellte Umsatzsteuerbeträge werden als sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst, da die Gesellschaft keine Umsätze erzielt, die zum Vorsteuerabzug berechtigen.

Der Finanz- und Investitionsplan geht von Zinseinnahmen in Höhe von T€ 30 in 2008

aus, die als Einzahlungen ausgewiesen werden, während die Zinsaufwendungen des Finanz- und Investitionsplans in Höhe von T€ 50 aktiviert sind (vgl. § 8 des Gesellschaftsvertrags, S. 98).

Im Jahr 2008 werden die Beteiligung an der Objekt KG (T€ 3.439) und die Kosten für den Erwerb der Gesellschaftsanteile der Gründungsgesellschafter (T€ 4.158) als Investition erfasst.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die direkt bei der Fonds KG anfallen (T€ 2.126) setzen sich zusammen aus den fondsabhängigen Kosten gem. § 8 des Gesellschaftsvertrags, Ziffer 2 (T€ 2.072), den aktivierten Zinszahlungen von T€ 50 und den laufenden Ausgaben des Jahres 2008 in Höhe von T€ 3 gem. Abschnitt „Prognoserechnung Fonds KG“.

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Emittent) Planzahlen 2008, 2009, 2010 und 2011 (Prognose)

	2008 T€	2009 T€	2010 T€	2011 T€
Investition	7.597	0	0	0
Umsatzerlöse	336	585	585	585
Betriebsergebnis	-1.760	589	573	573

Erläuterung

Als Umsätze wurden die Beteiligungserträge aus der Objekt KG dargestellt.

Da es sich beim Emittenten nicht um ein produzierendes Unternehmen handelt,

können keine Planzahlen zur Produktion dargestellt werden.

Vertragsbeziehungen

1. ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH (ILG)

Die ILG, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 12.10.1972 unter der Nr. HRB 44991 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Stammkapital: € 750.000 (voll einbezahlt)

Eigenkapital per 31.12.2007: € 1.000.872

Geschäftsführer: Uwe Hauch, München

Wesentlicher Gesellschafter: Dr. Günter Lauerbach, Feldafing

Bonitätsindex: 208

Die Fonds KG hat mit der ILG folgende Verträge abgeschlossen:

- a) einen Garantievertrag
- b) einen Vertrag über die Vermittlung von Finanzierungen
- c) einen Darlehensvertrag zur Sicherstellung der Ankaufsfinanzierung
- d) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen
- e) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes
- f) einen Geschäftsbesorgungsvertrag

Die Objekt KG hat mit der ILG folgenden Vertrag abgeschlossen:

- g) einen Geschäftsbesorgungsvertrag

Der Inhalt der vorstehend erwähnten Verträge ist in diesem Abschnitt unter nachfolgend Ziffer 8 a) -g) dargestellt.

2. ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH (ILF)

Die ILF, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 05.11.1980 unter der Nr. HRB 63938 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Stammkapital: € 25.564,59 (voll einbezahlt)

Geschäftsführer: Uwe Hauch, München

Wesentliche Gesellschafter:

Dr. Günter Lauerbach, Feldafing

Uwe Hauch, München

Die ILF hält 12,10 % am Stammkapital der ILG.

Die Fonds KG hat mit der ILF einen Vertrag über die Vermittlung von Kommanditisten und weiteren Vertriebspartnern abgeschlossen. Der Inhalt ist unter Ziffer 8 h) wiedergegeben.

3. Wirtschaftsprüfer

Mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, deren 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 über die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase der Fonds KG (vgl. Abschnitt „Mittelfreigabevereinbarung“). Hierfür ist eine Vergütung von € 12.000 zzgl. MwSt. vereinbart.
- b) Verträge über die Prüfung der Jahresabschlüsse. Bezüglich der Vergütungen wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Prognoserechnung für die Jahre 2008 bis 2022“ verwiesen.

4. Finanzierende Bank

Die im Prospekt beschriebenen Kreditmittel werden von der Kreissparkasse Köln zur Verfügung gestellt. Die finanzierende Bank weist darauf hin, dass sie weder den Prospekt noch die Fondskonzeption rechtlich und wirtschaftlich geprüft hat.

5. Mieter

Mit den im Prospekt aufgeführten Mietern bestehen die dort näher beschriebenen Mietverträge.

6. Gutachter

Der Gutachter a) und c) wurden von der Objekt KG beauftragt. Der Gutachter b) wurde von der Kreissparkasse Köln beauftragt mit der Maßgabe, dass die daraus resultierenden Kosten teilweise von der Objekt KG getragen werden.

a)

Firma: BulwienGesa AG

Sitz: Wallstr. 61, 10179 Berlin

Rechtsform: AG

Handelsregister: Berlin Charlottenburg HRB 95407

Gründung: 1999

Höhe des Grundkapitals: € 324.000

Die BulwienGesa AG erstellte ein Standortgutachten vom 22.02.2008 zum Fachmarktzentrum Robert-Koch-Straße 1 in Weiterstadt. Die Vergütung betrug € 9.500 zzgl. MwSt.

b)

Herr Dipl.-Kfm. Ulrich Renner, Kleiner Werth 34, 42275 Wuppertal.

Herr Renner ist von der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er erstellte mit Datum vom 12.12.2007 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes des Fachmarktzentrums Robert-Koch-Straße 1 in Weiterstadt. Die Kreissparkasse Köln hat der Objekt KG hierfür einen Betrag von € 6.500 zzgl. MwSt. berechnet.

c)

Eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellte ein Gutachten über den Emissionsprospekt. Hierfür ist eine Vergütung von € 35.000 zzgl. 3% Nebenkosten zzgl. MwSt. vereinbart, die mit Fertigstellung des Gutachtens fällig ist. Die Haftung für Fahrlässigkeit ist, außer bei Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, auf € 4,0 Mio. beschränkt.

7. Vertriebspartner

Die Fonds KG wird von der ILF benannte unabhängige Vermittlungspartner (Personen und/oder Gesellschaften), die zur Zeit der Erstellung dieses Verkaufsprospektes namentlich noch nicht feststehen, beauftragen, weitere Kapitalanleger zu interessieren, die der Fonds KG als Kommanditisten beitreten. Die Summe der noch zu vermittelnden Kapitaleinlagen ist auf € 9.245.000 zuzüglich eines Agios von 5 % begrenzt.

Die Vermittlungspartner erhalten für Ihre Tätigkeit eine Vergütung. Der Gesamtbeitrag der Vergütungen für die Vermittlung von Gesellschaftskapital ergibt sich aus dem Finanz- und Investitionsplan.

Die Vergütungen sind jeweils nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Fonds KG und Einzahlung des Zeichnungsbetrages fällig.

8. Leistungsverträge

a) Garantievertrag mit der ILG

Nach diesem Vertrag garantiert die ILG der

Fonds KG die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 30.06.2009. Weiterhin wird von der ILG garantiert, dass unabhängig von der Platzierungsgarantie der Fonds KG ausreichende Mittel zur Verfügung stehen, um den zum 31.12.2008 fälligen Bankkredit von € 5.030.000 zurückzahlen zu können.

Die Vergütung dieser Leistung in Höhe von € 375.000 ist fällig bei Vollplatzierung. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn das Gesellschaftskapital der Fonds KG vollständig gezeichnet wurde, spätestens zum 30.06.2009.

b) Vertrag über die Vermittlung von Finanzierungen mit der ILG

Nach diesem Vertrag vermittelt die ILG der Fonds KG einen Kredit in Höhe von € 5.030.000 zur Vorfinanzierung ihrer Kapitaleinlage bei der Objekt KG und der Objekt KG Darlehen zur langfristigen Objektfinanzierung in Höhe von € 9.970.000.

Die Vergütung für diese Leistungen beträgt € 300.000 und ist fällig bei Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals, spätestens zum 31.12.2008.

c) Darlehensvertrag zur Sicherstellung der Ankaufsfinanzierung mit der ILG

Zur Sicherstellung der Ankaufsfinanzierung für den Erwerb der Gesellschaftsbeteiligung an der Objekt KG stellt die ILG der Fonds KG ein Darlehen in Höhe von € 2.468.600 zur Verfügung. Das Darlehen ist mit 7,50 % p. a. zu verzinsen. Es ist zusammen mit dem zur Zwischenfinanzierung des Gesellschaftskapitals aufgenommenen Bankkredit aus dem platzierten Gesellschaftskapital zurückzuzahlen (siehe Abschnitt „Finanzierung“).

d) Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen mit der ILG

Dieser Vertrag verpflichtet die ILG zu folgendem:

- Die ILG soll die gesellschaftsrechtlichen Strukturen schaffen, damit die Fonds KG mittelbar über eine Kommanditbeteiligung von ca. 93 % an der Objekt KG in das Fachmarktzentrum Weiterstadt, Robert-Koch-Str. 1 investieren kann.

- Die ILG soll das zur Fondsrealisierung bestmögliche Verhältnis zwischen der langfristigen Finanzierung bei der Objekt KG und der Höhe des einzuwerbenden Kommanditkapitals bei der Fonds KG ermitteln und zwar einerseits unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Kapitalmarkt und andererseits unter Berücksichtigung einer angemessenen Ausschüttung bezogen auf das Gesellschaftskapital der Fonds KG.
- Die Fonds KG verpflichtet sich, der ILG sämtliche Informationen zur Verfügung zu stellen, die sich aus abgeschlossenen Verträgen, wie Kaufvertrag, Gesellschaftsverträgen u.ä. ergeben, wie auch solche aus den Mietverträgen, welche die Objekt KG abgeschlossen hat bzw. noch abschließen wird.

Die Vergütung in Höhe von € 30.000 zzgl. MwSt. für die beschriebenen Dienstleistungen ist nach Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Fonds KG, spätestens jedoch am 31.12.2008 zur Zahlung fällig.

e) Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospekts mit der ILG

Nach diesem Vertrag ist die ILG verpflichtet,

- einen vollständigen Emissionsprospekt einschließlich eines Kurzexposés zu fertigen. Hierfür sind unter anderem auch alle objekt- und umfeldspezifischen Daten, wie auch steuerliche Eckdaten zu erfassen bzw. zu berücksichtigen.
- alle Aufwendungen für die Herstellung des Prospektes zu übernehmen. Es obliegt der ILG, die Druckauflage des Prospektes zu bestimmen. Allerdings muss gewährleistet sein, dass dem Vertrieb ausreichend Prospektmaterial zur Platzierung des Gesellschaftskapitals zur Verfügung steht.

Die Vergütung i. H. v. € 50.000 zzgl. MwSt. ist mit Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG, spätestens am 31.12.2008 zur Zahlung fällig.

f) Geschäftsbesorgungsvertrag Fonds KG – ILG

Nach diesem Vertrag ist der Geschäftsbesorger zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- Die allgemeine Verwaltung aller kaufmännischen Belange des Auftraggebers, insbesondere aber die Aufgaben, die sich aus der Beteiligung des Auftraggebers an der Objekt KG ergeben.
- Die Buchhaltung einschließlich der Erstellung der Jahresabschlüsse.
- Die Veranlassung laufender Steuerberatung.
- Die Erstellung und Abgabe von Steuererklärungen.
- Das Berichtswesen, insbesondere die Erstellung der jährlichen Geschäftsberichte.
- Die Korrespondenz mit den Gesellschaftern und/oder deren Beauftragten.
- Die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers in den Räumen der ILG sowie die Einsichtgewährung in diese Unterlagen.

Die jährliche Vergütung beträgt im Jahr 2008 € 10.000 und ab dem Jahr 2009 0,5% aus den Jahresnettomieteinnahmen der Objekt KG. Sie ist jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig.

Der Vertrag beginnt am 09.01.2008 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2022. Ab dem 01.01.2023 kann der Vertrag von beiden Seiten nur jeweils mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Endet die Beteiligung der Fonds KG an der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG vor Ablauf der Vertragslaufzeit, ist im Fall der vorzeitigen Beendigung dieses Vertrags die Restvergütung in Höhe des Barwerts (ermittelt mit der Rendite für festverzinsliche Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren) abzüglich vom Auftragnehmer nachweisbar ersparter Aufwendungen in einem Betrag zur Zahlung fällig.

g) Geschäftsbesorgungsvertrag Objekt KG – ILG

Die Objekt KG hat mit der ILG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen.

Nach diesem Vertrag ist die ILG zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- Die Betreuung des abzuschließenden Generalunternehmervertrages zur schlüsselfertigen Herstellung des Zoofachmarkts im Fachmarktzentrum Weiterstadt einschließlich der Verfol-

Vertragsbeziehungen

- Die ordnungsgemäße Verwaltung der Immobilie gegebenenfalls unter Einbeziehung einer zu installierenden Vorortverwaltung.
- Die Veranlassung, Prüfung und/oder Überwachung notwendiger oder nützlicher Reparaturen und Instandsetzungen.
- Die Beschaffung hinreichenden Versicherungsschutzes.
- Die Verwaltung der Mietverträge unter besonderer Wahrung des Vermieterinteresses des Auftraggebers.
- Die Buchhaltung einschließlich der Erstellung der Jahresabschlüsse.
- Die Veranlassung laufender Steuerberatung.
- Die Erstellung und Abgabe von Steuererklärungen.
- Die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers in den Räumen der ILG sowie die Einsichtgewährung in diese Unterlagen.

Als laufende Vergütung erhält die ILG 2,5 % der jährlichen Nettomieteinnahmen, welche die Objekt KG aus der Vermietung des Fachmarktzentrums Weiterstadt erzielt. Im Jahr 2008 erhält die ILG für den Erstaufwand (u. a. Betreuung Generalunternehmervertrag) eine einmalige zusätzliche Vergütung von € 20.000 zzgl. MwSt.

Die laufende Vergütung ist jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig.

Der Vertrag beginnt am 09.01.2008 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis

zum 31.12.2022. Ab dem 01.01.2023 kann der Vertrag von beiden Seiten nur jeweils mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Im Falle einer Veräußerung des Verwaltungsobjekts während der Laufzeit dieses Vertrages erhält der Auftragnehmer für die Betreuung und Abwicklung des Verkaufs, einschließlich etwa erforderlicher rechtlicher und/oder steuerlicher Beratung durch Dritte, eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1 % des Verkaufspreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die vereinbarte jährliche laufende Vergütung bleibt davon unberührt und ist im Fall der vorzeitigen Beendigung des Vertrags in Höhe des Barwerts (ermittelt mit der Rendite für festverzinsliche Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren) abzüglich vom Auftragnehmer nachweislich ersparter Aufwendungen in einem Betrag zur Zahlung fällig.

h) Vertrag über die Vermittlung von Kommanditisten und Vertriebspartnern mit der ILF

Mit diesem Vertrag wurde die ILF von der Fonds KG beauftragt, zum einen als Generalvertriebsgesellschaft Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern, die der Fonds KG als Kommanditisten beitreten, zu vermitteln und darüber hinaus Vertriebspartner zu gewinnen, die ihrerseits von der Fonds KG beauftragt werden, Kommanditisten für die Platzierung des Gesellschaftskapitals von € 9.245.000 einzuwerben.

Die ILF erhält von der Fonds KG für die Vermittlung der neu beitretenden Komman-

ditisten eine Vergütung von 12,50 % des vermittelten Gesellschaftskapitals. Ferner erhält die ILF für die Vermittlung von Vertriebspartnern eine Vergütung in Höhe der Differenz zwischen der Summe der von der Fonds KG an die Vertriebspartner zu zahlenden Provisionen und 12,50 % des von diesen vermittelten Gesellschaftskapitals.

Die ILF hat mit der ILG einen Vertrag über allgemeine Verwaltungsaufgaben abgeschlossen. Die Vergütung beträgt € 6.135,50 p. a.

Soweit die Vergütungen für die einzelnen Leistungen aus den vorbeschriebenen Verträgen nicht explizit genannt sind, ergeben sich diese aus dem Finanz- und Investitionsplan und/oder aus der Ergebnisprojektion.

9. Mitverpflichtete Unternehmen

Für die im Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ unter Garantiekatalog/Sicherheitsleistungen aufgeführten Garantieverprechen der bisherigen Gesellschafter der Objekt KG haben sich mitverpflichtet:

GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H.H. Götttsch KG, Köln, für die Garantieverprechen der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH „Köln-Marsdorf“ und der KEC Kölner Eishockey-Gesellschaft „Die Haie“ mbH.

Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG, Euskirchen, für die Garantieverprechen der L-C Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG.

Angaben zum Emittenten

1. Fondsgesellschaft / Emittent

Firma:

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG

Rechtsform:

Kommanditgesellschaft

Sitz und Anschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089 / 88 96 98-0

Telefax: 089 / 88 96 98-11

Datum der Gründung:

29.11.2007

Registergericht und -nummer:

München HRA 91333

Gegenstand des Unternehmens:

Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG.

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

Komplementär:

SOB Grundstücksverwaltungs GmbH
Landsberger Straße 439, 81241 München
(weitere Angaben siehe unten)

Geschäftsführender Kommanditist:

Uwe Hauch
geschäftsansässig Landsberger Straße 439,
81241 München

Aufsichtsgremien/Beirat:

Der Gesellschaftsvertrag sieht kein Aufsichtsgremium vor. Ein Beirat kann gem. § 7 des Gesellschaftsvertrags gebildet werden.

Gesellschaftskapital:

Gezeichnetes Kapital zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung € 2.000 (nicht einbezahlt). Es handelt sich hierbei um den Gesamtbetrag der von den Gründungsgesell-schaftern gezeichneten Kapitaleinlagen. Nach Vollplatzierung € 9.247.000

Art der Anteile am Gesellschaftskapital:

Kommanditbeteiligung

Erwerberpreis:

mindestens € 10.000 oder ein höherer durch € 5.000 teilbarer Betrag, jeweils zzgl. 5 % Agio.

Anzahl der Anteile:

Bei einem Emissionsvolumen von € 9.245.000 und einer Mindestzeichnungssumme von € 10.000 müssen mindestens 1 und maximal 924 Anteile zuzüglich 2 Anteile zu je € 1.000 der Gründungskommanditisten gezeichnet werden.

Die tatsächliche Anzahl der Anteile steht erst nach Vollzeichnung des Kommanditkapitals fest.

Rechtsordnung:

Der Emittent unterliegt dem deutschen Recht.

2. Gründungsgesellschafter des Emittenten

Komplementär:

SOB Grundstücksverwaltungs GmbH
Landsberger Straße 439, 81241 München,
ohne Einlage
Sitz: München
(weitere Angaben siehe unten)

Kommanditistin:

TAM Grundstücksverwaltungs GmbH
Landsberger Straße 439, 81241 München,
mit einer Einlage in Höhe von € 1.000
(noch nicht einbezahlt)
Sitz: München

Geschäftsführender Kommanditist:

Herr Uwe Hauch
geschäftsansässig Landsberger Straße
439, 81241 München, mit einer Einlage in
Höhe von € 1.000 (noch nicht einbezahlt).

Herr Hauch ist weiterhin Geschäftsführer des Prospektherausgebers ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH und an dieser mit 17,8 % beteiligt. Weiterhin ist er auch Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH und an dieser mit 49 % beteiligt. Die ILF hält 12,10 % des Stammkapitals der ILG. Des weiteren ist Herr Hauch Geschäftsführer der SOB Grundstücksverwaltungs GmbH und der TAM Grundstücksverwaltungs GmbH.

3. Komplementär

Firma:

SOB Grundstücksverwaltungs GmbH
Landsberger Straße 439, 81241 München,
Sitz: München

Telefon: 089 / 88 96 98-0

Telefax: 089 / 88 96 98-11

Registergericht und -nummer:

München HRB 68987

Ersteintragung:

06.08.1982

Gegenstand des Unternehmens:

ist der Erwerb von Grundstücken, die Errichtung von Baulichkeiten und die Verwaltung von eigenen Grundstücken und eigenen Baulichkeiten. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, alle Handlungen vorzunehmen, die ihren Zwecken dienlich sein können, insbesondere sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen.

Stammkapital:

€ 25.564,59 (voll einbezahlt)

Geschäftsführer:

Uwe Hauch

Gesellschafter:

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH (100 % der Anteile)

Abwicklungshinweise

1. Stellen, die Zeichnungen entgegennehmen

Die vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung mit Widerrufsbelehrung ist zu unterzeichnen (bei Ehepaaren muss das Formular von beiden Partnern unterschrieben werden). Damit wird gegenüber der Fondsgesellschaft der Wille zum Beitritt als Kommanditist in die Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG erklärt.

Die Beitrittserklärung ist an die

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG
c/o ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH
Landsberger Straße 439
81241 München

zu senden.

Der Geschäftsführer nimmt das Beitrittsangebot an, in dem er die Beitrittserklärung gegenzeichnet. Ein Exemplar hiervon erhält der Beitretende mit einem Annahmeschreiben mit weiteren Abwicklungshinweisen zurück.

Dem Schreiben ist ein Vollmachtsformular beigelegt, das für die Eintragung der Beteiligung in das Handelsregister notwendig ist. Das Formular ist vor einem Notar zu unterschreiben und die Unterschrift von diesem beglaubigen zu lassen. Anschließend ist die Vollmacht wieder an die zuvor genannte Anschrift der Gesellschaft zu übermitteln.

Die Notarkosten für die Unterschriftenbeglaubigung hat der Kommanditist selbst zu tragen.

2. Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist beginnt 1 Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet spätestens am 30.06.2009.

3. Einzahlungskonto

Nach dem rechtswirksamen Beitritt zur Fondsgesellschaft ist die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich des Agios sofort zur Zahlung fällig. Sie sind auf das Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Parkstraße 2, 86316 Friedberg-Stätzling bei der

Kreissparkasse Köln
Konto Nr. 323 457
BLZ 370 502 99

zu überweisen. Ein entsprechender Überweisungsträger ist dem Annahmeschreiben beigelegt.

An den laufenden Ausschüttungen partizipiert der Kommanditist ab dem Monatsersten, der auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgt

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich im Voraus (zum 15. des jeweiligen Monats) auf die Kontoverbindung, die der Fondsgesellschaft vom Kommanditisten mitgeteilt wird. Diese Mitteilung wird mittels eines Formulars, das dem Annahmeschreiben beigelegt ist, abgefragt. Für das Jahr 2008 können alternativ die Ausschüttungen auch als Einmalzahlung bis spätestens 15.01.2009 erfolgen.

4. Zahlstelle

Zahlstelle ist die

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG
c/o ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH
Landsberger Straße 439
81241 München

Die monatlichen Ausschüttungen werden über die Kontoverbindung der Fonds KG bei der

Kreissparkasse Köln
Konto Nr. 320 719
BLZ 370 502 99

abgewickelt.

Unter dieser Adresse wird auch der Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe für die Anleger bereitgehalten.

5. Weitere Kosten

Mögliche weitere Kosten wie Telefon, Internet, Porti, Beratungskosten, Notargebühren, Kosten der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen sowie Aufwendungen für eine möglicherweise aufgenommene persönliche Anteilsfinanzierung sind vom Anleger selbst zu tragen.

Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlage.

Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV – Negativtestat –

Nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospekt-Verordnung (VermVerkProspV) sind für die dort aufgeführten Angaben, welche auf das vorliegende Beteiligungsangebot Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG nicht zutreffen, Negativtestate zu erstellen. Sämtliche in diesem Abschnitt genannten Paragraphen beziehen sich – soweit nicht anderweitig bezeichnet – auf die VermVerkProspV.

§ 4 Satz 1 Nr. 2

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH übernimmt keine Steuerzahlungen für die Fondsgesellschaft. Weder die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH noch die Fondsgesellschaft übernehmen Steuerzahlungen für die Anleger.

§ 4 Satz 1 Nr. 3

Die freie Handelbarkeit der Vermögensanlage ist nicht eingeschränkt.

§ 4 Satz 1 Nr. 7

Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung, spätestens jedoch zum 30.06.2009. Vollplatzierung liegt vor, wenn das Beteiligungskapital von insgesamt € 9.245.000 wirksam gezeichnet ist. Es bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung von Beteiligungen vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

§ 4 Satz 1 Nr. 8

Das Angebot wird nur in der Bundesrepublik Deutschland erfolgen. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist nicht geplant. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass auch Personen mit Wohnsitz in anderen Staaten Beteiligungen erwerben.

§ 4 Satz 1 Nr. 11

Der Erwerber ist nur im Falle der Inanspruchnahme bei persönlicher Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB zu weiteren Zahlungen verpflichtet. Darüber hinaus ist er nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

§ 4 Satz 2 Variante 2

Ein Treuhandvermögen ist nicht vorgesehen.

§ 5 Nr. 6

Der Emittent ist kein Konzernunternehmen.

§ 6 Satz 1 Nr. 2

In Bezug auf den Emittenten wurden bisher 2 Anteile von jeweils € 1.000 im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes an die Gründungsgesellschafter aus-

gegeben. Weitere Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8 f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes wurden in Bezug auf den Emittenten nicht ausgegeben.

§ 6 Satz 2 und 3

Der Emittent ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien.

Es befinden sich weder Wertpapiere im Umlauf noch sind folglich Angaben über den Nennbetrag der im Umlauf befindlichen Wertpapiere möglich.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3

Außerhalb des Gesellschaftsvertrages stehen den Gründungsgesellschaftern keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstige Gesamtbezüge nach § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 zu.

§ 7 Absatz 2

Die Gründungsgesellschafter sind an Unternehmen, die am Vertrieb des Fondskapitals beteiligt sind, an Unternehmen, die der Beteiligungsgesellschaft Fremdkapital zur Verfügung stellen und an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen erbringen, weder unmittelbar noch mittelbar beteiligt. Ausgenommen hiervon ist Herr Uwe Hauch, der an Unternehmen beteiligt ist, die unter die Angabepflicht gemäß § 7 Abs. 2, 1-3 fallen. Auf die entsprechenden Ausführungen des Abschnitts „Angaben zum Emittenten“ wird verwiesen.

§ 8 Absatz 1 Nr. 2

Außer den im Prospekt unter den Abschnitten Rechtliche Grundlagen und Vertragsbeziehungen der Fonds KG dargestellten Abhängigkeiten von Verträgen, ist der Emittent nicht abhängig von Patenten, Lizenzen, weiteren Verträgen oder Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage des Emittenten sind.

§ 8 Absatz 1 Nr. 3

Es sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten haben könnten.

§ 8 Absatz 1 Nr. 4

Außer Finanzanlagen bestehen keine laufenden Investitionen.

§ 8 Absatz 2

Die Tätigkeit des Emittenten ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

§ 9 Absatz 1

Die Nettoeinnahmen der Emission werden für die Beteiligung an der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG (inkl. Zwischenfinanzierungszinsen) sowie die damit zusammenhängenden fondsabhängigen Kosten und eine Liquiditätsreserve verwendet (vgl. § 8 des Gesellschaftsvertrages, S. 98). Darüber hinaus werden die Nettoeinnahmen nicht für sonstige Zwecke verwendet.

§ 9 Absatz 2 Nr. 2

Weder dem Prospektherausgeber (ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH) noch den Gründungsgesellschaftern des Emittenten (SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Uwe Hauch) oder Geschäftsführern des Emittenten (SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Uwe Hauch) oder dem Mittelverwendungskontrolleur stand oder steht Eigentum am Anlageobjekt oder wesentlichen Teilen davon zu. Dingliche Berechtigungen am Anlageobjekt standen oder stehen diesem Personenkreis auch aus anderen Gründen nicht zu.

§ 9 Absatz 2 Nr. 4

Über die in den Abschnitten „Baurecht / Flächennutzungsplan“ dargestellten Nutzungsbeschränkungen gibt es keine weiteren rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte der Objekt. KG insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, Mieteinnahmen aus der Vermietung der Objekte zu erzielen.

§ 9 Absatz 2 Nr. 5

Neben den auf S. 29 beschriebenen behördlichen Genehmigungen sind für das Anlageobjekt keine weiteren Genehmigungen erforderlich.

§ 9 Absatz 2 Nr. 6

Der Emittent hat keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes abgeschlossen. Solche Verträge werden hingegen von der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG abgeschlossen. Auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ wird verwiesen.

§ 9 Absatz 2 Nr. 7

Außer den im Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ Ziffer 6a und 6b genannten Bewertungsgutachten von BulwienGesa AG, Berlin, bzw. Herrn Dipl. Kfm. Ulrich Renner, Wuppertal, existieren keine weiteren Gutachten hinsichtlich der Anlageobjekte.

Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV – Negativtestat –

§ 9 Absatz 2 Nr. 8

Neben den unter dem Abschnitt Vertragsbeziehungen dargestellten Leistungsverträgen wurden keine weiteren nicht nur geringfügige Leistungen und Lieferungen durch den Prospektverantwortlichen, die Gründungsgesellschafter des Emittenten, die Mitglieder der Geschäftsführung oder den Mittelverwendungskontrolleur des Emittenten erbracht.

§§ 10, 11 und 13

Der Emittent ist nicht vor mehr als 18 Monaten gegründet worden. Nach § 15 sind für das vorliegende Beteiligungsangebot die §§ 10, 11 und 13 nicht anwendbar.

§ 12 Absatz 1 Nr. 2

Den Geschäftsführern des Emittenten wurden für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art bezahlt.

§ 12 Abs. 2 Nr. 1

Der geschäftsführende Kommanditist Uwe Hauch ist als geschäftsführender Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH für dieses Unternehmen tätig, das mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist.

§ 12 Absatz 2 Nr. 2

Der geschäftsführende Kommanditist Uwe Hauch ist als geschäftsführender Gesellschafter der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen für dieses Unternehmen tätig, das dem Emittenten Fremdkapital als Zwischenfinanzierung zur Verfügung gestellt hat.

§ 12 Absatz 2 Nr. 3

Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sind nicht für Unternehmen tätig, die in Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen erbringen.

§ 12 Abs. 3

Der Mittelverwendungskontrolleur ist als Treuhänder anzusehen. Bezüglich der Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Tätigkeit sowie der wesentlichen Rechte und Pflichten wird auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“, III., verwiesen. Der Mittelverwendungskontrolleur ist darüber hinaus anfänglich mit der Prüfung der Jahresabschlüsse des Emittenten und des Anlageobjekts beauftragt. Es sind keine Umstände oder Beziehungen ersichtlich, die

Interessenkonflikte des Mittelverwendungskontrolleurs begründen können.

§ 12 Abs. 4

Neben der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH gibt es keine Personen oder Gesellschaften, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben.

Die ILG wird außer den in Abschnitt „Vertragsbeziehungen“, Ziffer 8 Leistungsverträge, Buchstaben a) bis f) genannten Vergütungen keine weiteren Bezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art erhalten.

Die ILG gewährt der Fonds KG ein Darlehen (vgl. Abschnitt „Finanzierung“). Sie ist aber nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital geben. Weiterhin ist die ILG nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die ILG ist im Rahmen eines Verwaltungsvertrages für die mit dem Vertrieb beauftragte ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH tätig (vgl. Abschnitt „Vertragsbeziehungen“, Ziffer 8 h).

Andere als die im Prospekt dargestellten Vereinbarungen zwischen wesentlichen Vertragspartnern, das Anlageobjekt selbst, seine Herstellung, seine Finanzierung, Nutzung oder Verwertung betreffend, bestehen nach Kenntnis des Prospektherausgebers nicht.

§ 14

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der Einlagen der Anleger wurde von keiner Gesellschaft oder juristischen Person die Gewährleistung übernommen.

Abweichungen in den Gesellschaftsverträgen der Fonds KG und deren Komplementärin von gesetzlichen Regelungen, die den persönlich haftenden Gesellschafter betreffen (§ 5 Nr. 3)

1. Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft)

Haftung

Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist unbeschränkt.

Da es sich bei der persönlich haftenden Gesellschafterin um eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH handelt, haftet diese insoweit nur beschränkt mit ihrem Vermögen.

Geschäftsführungsbefugnis

Nach der gesetzlichen Regelung steht grundsätzlich dem persönlich haftenden Gesellschafter die Geschäftsführung zu (§§ 161, 114 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 6 Abs. 1) ist neben dem persönlich haftenden Gesellschafter ein geschäftsführender Kommanditist geschäftsführungsbefugt.

Aufnahme in die Gesellschaft

Nach der gesetzlichen Regelung bedarf die Aufnahme eines Kommanditisten in die Gesellschaft als Grundlagengeschäft der Zustimmung aller Gesellschafter (§§ 161, 105 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 3) ist für die Aufnahme eines Kommanditisten allein die Zustimmung eines geschäftsführenden Gesellschafters notwendig.

Gewinn- und Verlustbeteiligung

Nach der gesetzlichen Regelung erfolgt die Gewinn- und Verlustbeteiligung nach Köpfen, wobei im Falle eines ausreichenden Gewinns jedem Gesellschafter vorab ein Anteil in Höhe von 4% seines Kapitalanteils zusteht (§§ 161, 121 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 11) erfolgt die Gewinn- und Verlustbeteiligung grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis der gezeichneten Einlagen zueinander. Da die persönlich haftende Gesellschafterin keine Einlage gezeichnet hat, nimmt sie mit Ausnahme der Vergütung nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 6) für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von jährlich € 1.000 am Gewinn und Verlust nicht teil.

Entnahmen

Nach der gesetzlichen Regelung hat die persönlich haftende Gesellschafterin ein Entnahmerecht in Höhe von 4% ihres Kapitalanteils und kann weitere Gewinne nur entnehmen, wenn dies nicht zum Schaden der Gesellschaft ist (§§ 161, 122 HGB). Da die persönlich haftende Gesellschafterin keinen Kapitalanteil an der Gesellschaft hat, entfällt für sie mit Ausnahme der Haftungsvergütung das Entnahmerecht.

Gesellschafterbeschlüsse / Stimmrecht

Nach der gesetzlichen Regelung bedürfen die von der Gesellschaft zu fassenden Beschlüsse der Zustimmung aller Gesellschafter. Hat nach dem Gesellschaftsver-

trag die Mehrheit der Stimmen zu entscheiden, so ist die Mehrheit im Zweifel nach der Zahl der Gesellschafter zu berechnen (§§ 161, 119 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 9) werden Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit gefasst, wobei sich das Stimmrecht der Gesellschafter nach dem Kapitalanteil bemisst. Für bestimmte Gesellschafterbeschlüsse ist jedoch eine Mehrheit von 75% vorgesehen. Da die persönlich haftende Gesellschafterin keinen Kapitalanteil an der Gesellschaft hat, entfällt für sie das Stimmrecht.

Übertragung der Beteiligung

Nach der gesetzlichen Regelung bedarf die Übertragung der Kommanditbeteiligung als Grundlagengeschäft der Zustimmung aller Gesellschafter (§§ 161, 105 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 12) ist eine Zustimmung nicht erforderlich.

Kündigung der Beteiligung

Nach der gesetzlichen Regelung kann die persönlich haftende Gesellschafterin ihre Beteiligung kündigen (§ 132 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 14) ist eine Kündigung ausgeschlossen.

Wettbewerbsverbot

Nach der gesetzlichen Regelung besteht für Gesellschafter ein Wettbewerbsverbot (§§ 161, 112 HGB). Das Wettbewerbsverbot ist für die geschäftsführenden Gesellschafter nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 6) ausgeschlossen. Einzelheiten zu den oben genannten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages werden unter dem Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ beschrieben.

2. SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin)

Übertragung von Geschäftsanteilen

Nach der gesetzlichen Regelung sind die Geschäftsanteile veräußerlich (§ 14 GmbHG). Nach dem Gesellschaftsvertrag ist hierfür die schriftliche Genehmigung der Gesellschaft erforderlich, es sei denn der Erwerber ist bereits Gesellschafter.

Geschäftsführung und Vertretung

Nach der gesetzlichen Regelung müssen Erklärungen und Zeichnungen durch sämtliche Geschäftsführer erfolgen, wenn darüber im Gesellschaftsvertrag nichts bestimmt ist (§ 35 Abs. 2 GmbHG). Nach dem Gesellschafts-

vertrag wird die Gesellschaft, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, bei Erklärungen und Zeichnungen durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten und kann die Gesellschafterversammlung jedem Geschäftsführer Einzelvertretungsbefugnis erteilen.

Nach der gesetzlichen Regelung kann ein Geschäftsführer, der alle Geschäftsanteile an der Gesellschaft hält, nicht im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten ein Rechtsgeschäft vornehmen, soweit ihm dies nicht gestattet ist (§ 35 Abs. 4 GmbHG, § 181 BGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag ist dies dem/den Geschäftsführer/n gestattet.

Prospektgliederung

Der Prospekt weicht in seiner Gliederung von den Vorgaben einer Reihenfolge durch die VermVerkProspV ab, da der Prospektherausgeber der Auffassung ist, dass mit der vorgenommenen Gliederung die wesentlichen Beteiligungsmerkmale klarer dargestellt werden können.

Verbraucherinformation für den Fernabsatz

A. Allgemeine Informationen zu den Anbietern

1. Initiator des Beteiligungsangebotes

ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH
Landsberger Straße 439, 81241 München
Telefon: 089/88 96 98-0
Telefax: 089/88 96 98-11
Handelsregister: AG München HRB München 44991
gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch
Tätigkeit: Planung und Konzeption von geschlossenen Immobilienfonds im In- und Ausland

2. Fondsgesellschaft

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG
Landsberger Straße 439, 81241 München
Handelsregister: AG München HRA 91333
Persönlich haftende Gesellschafterin:

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Handelsregister: AG München HRB 68987

Tätigkeit: Beteiligung als Kommanditistin an anderen Gesellschaften, die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwerten, sowie hierauf Gebäude- und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG (Objekt KG)

3. Aufsichtsbehörden

jeweils keine

B. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Dieser Beteiligungsprospekt enthält detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Im Einzelfall wird nachfolgend darauf verwiesen.

1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft (Fonds KG), die sich als Kommanditistin an einer Beteiligungsgesellschaft (Objekt KG) beteiligt hat.

Die Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG (Objekt KG) ist Eigentümerin eines Grundstückes, das mit einem Fachmarktzentrum bebaut ist bzw. wird.

Der Anleger ist in Abhängigkeit von seiner Beteiligungsquote nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages am wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnis und am Vermögen der Fonds KG beteiligt und kann Stimmrechte dementsprechend in der Gesellschafterversammlung ausüben.

Die Beteiligung des Anlegers lautet mindestens über € 10.000 oder einen höheren durch € 5.000 teilbaren Betrag. Hinzu kommt noch ein Agio in Höhe von 5 %.

2. Preise

Die Beteiligung des Anlegers lautet mindestens über € 10.000 oder einen höheren durch € 5.000 teilbaren Betrag. Hinzu kommt noch ein Agio in Höhe von 5 %.

Verbraucherinformation für den Fernabsatz

3. Weitere vom Anleger

zu zahlende Steuern und Kosten

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten fallen jedoch Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht an. Diese belaufen sich z. B. bei einer Beteiligung von € 10.000 auf ca. € 15, bei € 50.000 auf ca. € 35 und bei € 100.000 auf ca. € 55, max. jedoch € 130, jeweils zzgl. MwSt.

Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen sowie ggf. bei der Übertragung der Beteiligung entstehende Kosten sind ebenfalls vom Anleger zu tragen.

Dies gilt auch für mögliche weitere Kosten wie Beratungskosten und evtl. Vorfälligkeitsentschädigungen für eine möglicherweise aufgenommene persönliche Anteilsfinanzierung. Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlage.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Beteiligungsprospekt, insbesondere im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen.

Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer und ggf. weitere Steuern fallen direkt beim Anleger an.

4. Zusätzliche

Telekommunikationskosten

Keine. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti etc. hat der Anleger selbst zu tragen.

5. Zahlung und Erfüllung der Verträge

Der Beteiligungsbetrag (siehe Beitrittserklärung) ist zuzüglich 5% Agio sofort nach Zugang der Mitteilung über die Annahme durch die Gesellschaft zur Zahlung auf das in Abschnitt „Abwicklungshinweise“ genannte Anderkonto fällig. Bei nicht fristgerechter Zahlung des Beteiligungsbetrages ist die Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen bzw. den Ersatz eines weitergehenden Schadens zu verlangen und/oder das Beteiligungsverhältnis zu kündigen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (s. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“).

6. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme der Beitrittserklärung keine.

C. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages

1. Informationen zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Einreichung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH als Bevollmächtigte der Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft) ein Angebot auf Beitritt zur Fondsgesellschaft ab. Der Beitritt wird wirksam, wenn die Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG dieses Angebot durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung annimmt. Einem Zugang beim Anleger bedarf es nicht. Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und der Beitritt schriftlich bestätigt.

2. Widerrufsrechte

Gesetzliche Widerrufsrechte bestehen. Für Einzelheiten wird auf die Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung verwiesen.

3. Mindestlaufzeit der Verträge

Die Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Dauer geschlossen. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist frühestens zum 31.12.2022 zulässig.

4. Risiken bei Finanzdienstleistungen

Bei der Fondsbeteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Risiken im Abschnitt „Die Risiken“ beschrieben sind.

5. Vertragliche Kündigungsregelungen

Der Anleger ist berechtigt, durch Kündigung, frühestens zum 31.12.2022, aus der Fondsgesellschaft auszuscheiden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Bei Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft bestimmt sich das Abfindungsguthaben des Anlegers nach § 16 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft. (vgl. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“).

6. Rechtsordnung, Gerichtsstand, Schlichtungsstelle

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft findet deutsches Recht Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag München vereinbart.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen einschließlich damit zusammenhängender Streitigkeiten aus der Anwendung des § 676 h BGB kann der Anleger unbeschadet seines Rechts, das Gericht anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank
– Schlichtungsstelle –
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main

7. Vertragssprache

Deutsch

8. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Bis zur Mitteilung von Änderungen. Preisänderungen sind nicht vorgesehen.

D. Hinweis zum Bestehen einer Einlagensicherung

keine

Gesellschaftsvertrag

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: **Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. 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 die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der **Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG**

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 insbesondere auch an weiteren Gesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand beteiligen.

§ 3 Gesellschafter

1. Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist:

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Kapitaleinlage

2. Gründungskommanditist und gem. § 6 Ziffer 1 weiterer geschäftsführender Gesellschafter ist:

Herr Uwe Hauch, München mit einer Kapitaleinlage von € 1.000

3. Weiterer Gründungskommanditist ist:

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000

4. Die Gründungskommanditisten leisten kein Agio auf ihre Kapitaleinlage.

5. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils einzeln berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen. Sie sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie sind von allen Gesellschaftern unwiderruflich bevollmächtigt, unter Abschluss entsprechender Beitrittsverträge (Annahme von Zeichnungserklärungen) im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen. Alle Kommanditisten haben jeweils eine Handelsregister Vollmacht auf den persönlich haftenden Gesellschafter oder den Prokuristen in notariell beglaubigter Form abzugeben, in denen sie bevollmächtigt werden, dem Handelsregister gegenüber auch namens aller Gesellschafter Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

§ 4 Kapital, Haftung

1. Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten über € 10.000 oder einen durch € 5.000 teilbaren höheren Betrag.

Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf € 9.245.000 begrenzt. Auf diese Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5 % zu entrichten. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt unter Einschluss der Gesellschafter nach § 3 Absätze 1, 2 und 3 € 9.247.000.

Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Überzeichnung durch neu beitretende Kommanditisten von bis zu 3 % (€ 277.000) zuzulassen.

2. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 10 % der jeweiligen Kapitaleinlage. Die Haftung der Kommanditisten ist auf die Haftsumme beschränkt. Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

3. Die Kapitaleinlagen zuzüglich 5 % Agio sind auf das Konto gemäß den Bedingungen der Zeichnungserklärung einzuzahlen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.

4. Einzahlungen werden zunächst auf evtl. angefallene Verzugszinsen, dann auf das Agio und zuletzt auf die Kapitaleinlage angerechnet.

5. Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der geschäftsführende Gesellschafter ungeachtet der unter Ziffer 3 genannten Regelung namens der übrigen Gesellschafter, die ihn hierzu ausdrücklich bevollmächtigen, das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der Gesellschaft nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von 4 Wochen nach Ausübung der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt der Kommanditist nicht am Ergebnis der Gesellschaft teil.

6. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Gesellschaft die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

7. Die Gesellschaft wird ein Register führen in dem die für die Beteiligung wesentlichen persönlichen Daten der Gesellschafter erfasst werden. Diese Daten werden elektronisch gespeichert und automatisch verarbeitet. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

§ 5 Gesellschafterkonten

Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

- a) Kapitalkonto I
Hierauf sind die Kapitaleinlagen zu verbuchen. Sie sind unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttungen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.
- b) Kapitalkonto II
Hierauf wird das Agio auf die Kapitaleinlagen verbucht. Es bildet eine Kapitalrücklage.
- c) Kapitalkonto III
Hier werden die Ausschüttungen und sonstigen Entnahmen verbucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.
- d) Kapitalkonto IV
Sämtliche steuerlichen Ergebnisse (Gewinne und Verluste) werden auf diesen Kapitalkonten verbucht.

Die Salden auf allen Kapitalkonten sind unverzinslich.

§ 6 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Gründungskommanditist nach § 3 Abs. 2, Herr Uwe Hauch, berechtigt aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Ihm wird Einzel-Prokura erteilt. Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Jeder geschäftsführende Gesellschafter handelt und vertritt jeweils einzeln. Sie sind vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Absatz 2 und 112 HGB sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind. Sie sind berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Werden Dritte mit der Geschäftsbesorgung beauftragt, dürfen dadurch für die Gesellschaft keine über die im Emissionsprospekt beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen.

2. Im Falle des Todes des geschäftsführenden Gesellschafter nach § 3 Abs. 2, Herr Uwe Hauch, oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung wird die Gesellschafterversammlung binnen angemessener Frist entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des weggefallenen geschäftsführenden Gesellschafter, tritt. Bis zu diesem Zeitpunkt obliegt die Geschäftsführung und Vertretung dem weiteren Gründungskommanditisten nach § 3 Abs. 3.

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

4. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält ab dem Geschäftsjahr 2008 eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von € 1.000.

Gesellschaftsvertrag

5. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann der geschäftsführende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen.

Solche Handlungen sind insbesondere:

- der Erwerb, die Veräußerung und die Verpfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeteiligungen
- die Eingehung von Verbindlichkeiten aller Art, die insgesamt € 100.000 p. a. übersteigen
- die Übernahme von Gewährleistungen aller Art (einschließlich Garantien, Bürgschaften, Haftungserklärungen),
- der Abschluss von Anstellungsverträgen.

6. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß § 8 durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 5 soweit sie zur Durchführung der im § 8 beschriebenen Investition erforderlich oder zweckmäßig sind oder werden und sofern der Investitionsaufwand nach § 8 um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten des Emissionsprospektes der Gesellschaft nicht oder nur unwesentlich berührt werden. Zu solchen Maßnahmen gehört auch die Aufnahme eines kurzfristigen Darlehens zur Finanzierung der Beteiligungen an der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG, das aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten gem. § 4 Ziffer 1 zurückgeführt wird.

7. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Gesellschaft erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind. Hierzu gehört auch das notarielle Angebot des Verkaufs einer Grundstücksteilfläche (geplant ca. 446 m²) der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG an die Stadt Weiterstadt zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung. Die endgültige Größe und Zuschnitt der zu verkaufenden Grundstücksteilfläche kann sich aufgrund von Planungsänderungen der Stadt Weiterstadt noch verändern. Auch für entsprechende vertragliche Veränderungen ist die Zustimmung erteilt, wenn hierdurch die wirtschaftlichen Zielsetzungen nicht wesentlich negativ beeinflusst werden.

8. Bei Ausübung der Mitgliedschaftsrechte in den Beteiligungsgesellschaften vertritt der geschäftsführende Gesellschafter die Gesellschaft. Hierbei bedarf er der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung für alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte der Beteiligungsgesellschaften, die nach den jeweiligen Gesellschaftsverträgen der Zustimmung der Gesellschafter bedürfen.

9. Jeder Kommanditist hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB.

§ 7 Beirat

1. Zur Beratung und Unterstützung der ge-

schäftsführenden Gesellschafter kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und der durch die Gesellschafter gewählt wird.

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

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

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

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

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

Scheidet ein Beiratsmitglied vor Nachwahl eines anderen Beiratsmitgliedes aus, ist der Beirat auch ohne das ausscheidende Mitglied ordnungsgemäß besetzt. Die Amtszeit des nachgewählten Beiratsmitgliedes endet mit der regulären Amtszeit des Beirates.

5. Die Beiratsmitglieder haben Anspruch auf Aufwandsentschädigung. Diese beträgt bis einschließlich 2013 jährlich € 1.500. Danach wird sie alle 5 Jahre, beginnend mit 2014, um € 200/Jahr erhöht.

§ 8 Finanz- und Investitionsplan

Siehe untenstehende Tabelle.

§ 9 Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

1. Gesellschafterbeschlüsse sind in den nach diesem Vertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen zu fassen, sowie auf schriftliches (per Post, per Fax, per E-Mail) Verlangen von Gesellschaftern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10. H. des Gesellschaftskapitals gehören.

2. Gesellschafterbeschlüsse werden außerhalb von Gesellschafterversammlungen schriftlich gefasst, soweit nicht der geschäftsführende Gesellschafter oder Gesellschafter, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10. v.H. des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen.

Tabelle zu § 8 Finanz- und Investitionsplan

A. Mittelverwendung	TE	TE
1. Erwerbskosten		
Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG	7.597,32	
Zwischenfinanzierung Fremdkapital	20,18	7.617,50
2. Fondsabhängige Kosten		
2.1 Vergütungen		
Konzeption	35,70	
Vermittlung Finanzierungen	300,00	
Platzierungsgarantie	375,00	
Fondsverwaltung 2008	11,90	
Beschaffung Gesellschaftskapital	1.155,62	
Prospektherstellung	59,50	
Anderkontoführung	14,28	1.952,00
2.2 Nebenkosten		
Notar	60,00	
Grundbuch	14,00	
Eintragung Handelsregister	13,00	
Bankbearbeitungsgebühr	20,00	
Sonstiges	12,75	119,75
3. Liquiditätsreserve	20,00	20,00
Mittelverwendung gesamt		9.709,25
B. Mittelherkunft		
Eigenkapital	9.247,00	
Abwicklungsgebühr	462,25	9.709,25
Mittelherkunft insgesamt		9.709,25

3. Die Gesellschafterversammlung wird durch den geschäftsführenden Gesellschafter mit einer Frist von mindestens 4 Wochen einberufen. In von einem Geschäftsführer als dringend beurteilten Fällen können Gesellschafterversammlungen mit einer Frist von mindestens 2 Wochen einberufen werden. Auf die verkürzte Frist ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.

Die Frist für die Einberufung beginnt mit der Aufgabe zur Post, der Versendung per Fax oder per E-Mail. In der Einberufung ist die Tagesordnung anzugeben.

4. Schriftliche Beschlussfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. das Einberufungsschreiben den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilte Adresse (Postanschrift, Faxnummer, E-Mail-Adresse) abgesandt wurden. Die Beweislast, dass eine Adressenänderung oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter.

5. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, über die Umwandlung der Gesellschaft im Sinne des Umwandlungsgesetzes und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlussfassung sind sämtliche innerhalb von 4 Wochen bzw. im Fall einer nach Abs. 3 verkürzten Frist innerhalb von 2 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post oder der Versendung per Fax oder E-Mail der Gesellschaft 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 € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme.

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

§ 10 Geschäftsjahr, Jahresabschluss

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das Geschäftsjahr 2007 ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

2. Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres hat der geschäftsführende Gesellschafter für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Jahresabschluss und eine Einnahmen-Überschussrechnung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, der Vorschriften dieses

Vertrages, sowie der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung und der für die Ertragsbesteuerung der Gesellschaft maßgebenden Bestimmungen und Bewertungsregeln zu erstellen. Steuerliche Sonderabschreibungen und Bewertungsrechte können in Anspruch genommen werden, zulässige Rückstellungen und Rücklagen gebildet werden. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

3. Der Jahresabschluss und die Einnahmen-Überschussrechnung sind von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen und mit einem Testat zu versehen.

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

§ 11 Ergebnisverteilung, Ausschüttung

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

Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 2007, 2008 und 2009 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

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

3. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten der Gesellschafter sind von diesen der Gesellschaft zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen

Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

4. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer zum Ende eines jeden Geschäftsjahres gezeichneten und eingezahlten Kapitalanteile zum gezeichneten und eingezahlten Gesamtkapital ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

5. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Monats zugrundegelegt. Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen. Sie werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 15. des jeweiligen Monats vorgenommen. Die Gesellschaft behält sich vor, Ausschüttungen für das Jahr 2008 mittels einer Einmalzahlung bis spätestens 15.01.2009 zu leisten.

§ 12 Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind.

2. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten.

3. Die Abtretung und die Verfügung wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer dem § 3 Abs. 5 entsprechenden notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

4. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 4.

§ 13 Tod eines Gesellschafters

1. Bei Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über,

a) die Erben sind oder

b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Gesellschaftsanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang des Kapitalanteils schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

Gesellschaftsvertrag

2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

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

4. Die Ausübung der Gesellschaftsrechte durch Testamentvollstrecker ist zulässig.

§ 14 Kündigung eines Gesellschafters

1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2022 kündigen.

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

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

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

5. Der persönlich haftende Gesellschafter ist nicht berechtigt zu kündigen oder die Geschäftsführung niederzulegen.

§ 15 Ausscheiden ohne Kündigung

Ein Kommanditist scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus:

a) mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;

b) mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Kommanditisten bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, dass der Gesellschafter den Pfändungsbeschluss binnen 2 Monaten beseitigt. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Pfändungsbeschlusses, frühestens jedoch mit der Rechtskraft des Schuldtitels, auf dem die Pfändung beruht.

§ 16 Rechtsfolgen des Ausscheidens

1. Scheidet ein Kommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt.

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

2. Der ausscheidende Kommanditist oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden

Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz.

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

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

Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist.

Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Beteiligungen aussetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen Gesellschaftern der Gesellschaftergruppe in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil des ausgeschiedenen Gesellschafters um den Anteil gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist.

Die Gesellschaft ist im übrigen berechtigt, den nach § 16 Abs. 2 festgestellten Wert des Anteils am Vermögen dann entsprechend zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach § 16 Abs. 3 eine Veräußerung der Beteiligungen der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös (Verkehrswert) niedriger ist. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

§ 17 Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird.

2. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt. Eine Ausgleichsverpflichtung der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter ist ausgeschlossen.

§ 18 Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung soll durch diejenige gesetzlich zugelassene Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt.

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

3. Die Gestaltung dieses Vertrages beruht auf der derzeitigen Auslegung gültiger gesellschafts- und steuerrechtlicher Vorschriften. Für die Änderung dieser Vorschriften oder Verwaltungsübung haften weder die Gesellschafter noch die Gesellschaft. Die von den Gesellschaftern etwa angestrebten Steuervorteile bilden nicht die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

4. Für diesen Vertrag gilt ausschließlich deutsches Recht.

Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies zulässig vereinbart werden kann.

Sofern ein Kommanditist Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorschriften.

München, den 06.04.2008

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

Uwe Hauch
(Geschäftsführender Kommanditist)

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

Mittelfreigabevereinbarung

Vereinbarung über Anderkontoführung

zwischen der

Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Parkstraße 2
86316 Friedberg
– Auftragnehmer –

und der

Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Landsberger Str. 439
81241 München
– Fonds KG –

Es wird folgendes vereinbart:

1. Die Zeichnungserklärung der Neugesellschafter (Neukommanditisten) für den Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG sieht vor, dass alle Einzahlungen auf das Anderkonto der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nr. 323457 bei der Kreissparkasse Köln, BLZ 37050299 erfolgen.

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

a) Vorlage der Urkunde Nr. 821/2007 vom 19.12.2007 der Notarin Marianne Strodt, Berlin, über den Beitritt der Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG (Fonds KG) in die GEG Grundstücksverwaltung Weiterstadt GmbH & Co. KG, die danach als Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG (Objekt KG) firmiert.

b) Gesellschaftsvertrag der Fonds KG, aus dem sich ergibt, dass die Fonds KG mit ca. 93 % an der Objekt KG beteiligt ist.

c) Vorlage der Finanzierungsnachweise, mit denen die Ankaufsförderung in Höhe von € 18.131.600 reduziert um das Kapital der Alt- bzw. Gründungsgesell-

schafter in Höhe von € 663.000 = € 17.468.600 nachgewiesen wird.

aa) Darlehensverträge zwischen der Kreissparkasse Köln, und der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG über € 9.970.000.

bb) Darlehensvertrag zwischen der Kreissparkasse Köln und der Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG über € 5.030.000.

cc) Darlehensvertrag zwischen der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München, und der Fonds KG über € 2.468.600.

d) Vorlage von Mietverträgen mit:

- Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG
- Kölle-Zoo Management Services GmbH
- Shell Deutschland Oil GmbH
- Eurowasch Timo Wolfsturm

e) Nachweis der Einzahlung der Kapitaleinlagen der L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Herrn Uwe Hauch an der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG von € 661.000 auf ein Konto der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG.

f) Garantievertrag, mit dem sich die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München, verpflichtet, die Vollplatzierung und Einzahlung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 30.06.2009 sicherzustellen.

3. Sollten die oben aufgeführten Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 30.06.2009 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages) an die Zeichner zurückzuzahlen.

4. Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 12.000 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

5. Zwischen den Vertragsparteien besteht Übereinkunft, dass die Haftung aller bisher der KG beigetretenen Kommanditisten sowie der künftig der KG beitretenden Kommanditisten auf 10 % ihrer jeweiligen Beteiligung begrenzt ist und zwar unabhängig davon, ob die Gesellschafter bereits im Handelsregister eingetragen sind.

6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch andere wirksame Vereinbarungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlich gewollten Zweck am nächsten kommen.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages benötigen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

7. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

München/Friedberg, den 10.03.2008

Uwe Hauch für
Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt
GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Georg Diepolder für
Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Glossar

Abgeltungsteuer

Ab 1.1.2009 wird es in Deutschland eine Abgeltungsteuer für Kapitalvermögen (§ 20 EStG) geben. Der Abgeltungsteuer unterliegen Zinsen, Dividenden, Erträge aus Investmentfonds und aus Zertifikaten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Abschreibung

Nach handels- und/oder steuerrechtlichen Vorschriften ermittelter Wertverlust eines Vermögensgegenstandes, der als Aufwendung zu einer Minderung des Jahresergebnisses führt (steuerlich: Absetzungen für Abnutzung – „AfA“ –, die den Gewinn bzw. den Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten und mithin das zu versteuernde Einkommen mindern).

Agio

Aufgeld; Abwicklungsgebühr. Geldbetrag, der von einem Kapitalanleger zusätzlich zu der vereinbarten Kapitaleinlage an die Gesellschaft zu zahlen ist.

Altlasten

siehe unter Kontamination bzw. Dekontamination

Anderkonto

Bankkonto eines Wirtschaftsprüfers, auf dem die Zeichnungsbeträge der Anleger eingezahlt werden. Hierüber darf der Wirtschaftsprüfer gemäß einer dazugehörigen Vereinbarung erst dann verfügen, wenn hieran geknüpfte Bedingungen eingetreten sind bzw. nachzuweisende Unterlagen vorliegen.

Ankaufsfinanzierung

Mittelbedarf zur Abdeckung von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten, wie z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklergebühr.

Anteilsfinanzierung

Vollständige oder teilweise Finanzierung einer Gesellschaftereinlage durch Fremdkapital, z. B. durch Aufnahme eines Darlehens durch den Gesellschafter.

Ausschüttung

Geldbetrag, den eine Gesellschaft ihren Gesellschaftern auszahlt. Die Ausschüttungen einer Kommanditgesellschaft stellen handelsrechtlich und steuerlich so genannte Entnahmen dar und können höher oder niedriger als der zu versteuernde Gewinnanteil sein.

BAB

Bundesautobahn

Beirat

Fakultatives (gesetzlich nicht vorgeschriebenes) Organ einer Gesellschaft, häufig mit Beratungs- und Überwachungsaufgaben.

Betriebsstättenfinanzamt

Für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Grundlagen für die Besteuerung der Gesellschafter einer Gesellschaft zuständiges Finanzamt. Das Betriebsstättenfinanzamt meldet das auf Gesellschaftsebene festgestellte anteilige Ergebnis an die jeweiligen Wohnsitz-

finanzämter der Anleger, die dieses Ergebnis zu berücksichtigen haben.

Bonitätsindex

Der Bonitätsindex ist Bestandteil der jeweils eingeholten Wirtschaftsauskunft. In den Bonitätsindex werden sowohl harte (quantitative) als auch weiche (qualitative) Risikofaktoren einbezogen und unter Berücksichtigung statistisch ermittelter Gewichte zu einem Gesamtwert verdichtet. Der Bonitätsindex reicht von 100 – einer sehr guten Bonität – bis zu 600 bei Vorliegen harter Negativmerkmale und einer entsprechenden Ablehnung der Geschäftsbeziehung. Daher kann er etwa wie eine „Schulnote“ zwischen 1 (100) und 6 (600) interpretiert werden.

Dekontamination

Beseitigung von Altlasten (wie z. B. Öle, Schwermetalle, Chemikalien etc.), die sich auf dem Grundstück befinden.

Dienstbarkeit

Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass ein anderer das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum des belasteten Grundstücks ergibt (geregelt in §§ 1018 bis 1029 und 1090 bis 1093 BGB).

Due Diligence

Due-Diligence-Prüfungen beinhalten insbesondere eine systematische Stärken-/Schwächen-Analyse des Objekts, eine Analyse der mit dem Kauf oder des Börsengangs verbundenen Risiken sowie eine fundierte Bewertung des Objekts. Gegenstand der Prüfungen sind etwa Bilanzen, personelle und sachliche Ressourcen, strategische Positionierung, rechtliche und finanzielle Risiken, Umweltlasten. Gezielt wird nach so genannten Dealbreakern gesucht, d. h. nach Sachverhalten, die einem Kauf entgegenstehen könnten – z. B. Altlasten beim Grundstückskauf oder ungeklärte Markenrechte beim Unternehmenskauf.

Effektivzins

Gesamtkosten eines Kredits als Vomhundertsatz des Kredits. Einzelheiten zur Berechnung des Effektivzinses sind in § 6 der Preisangabenverordnung geregelt.

Einkünfterzielungsabsicht

Absicht, langfristig einen Gewinn bzw. einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Eine der sieben Einkunftsarten des Einkommensteuerrechts. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

Einnahmen-/Überschuss-Rechnung

Steuerlich vorgesehene Gegenüberstellung der Einnahmen und Werbungskosten (siehe auch unter Werbungskosten) in einer Abrechnungsperiode (§ 4 Abs. 3 EStG)

Euribor

Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft.

Täglich melden bis zu 57 Kreditinstitute, darunter 11 deutsche Banken, Angebotssätze (Briefsätze) für Ein- bis Zwölfmonatsgelder um 11:00 Uhr Brüsseler Zeit an einen Informationsanbieter, der Durchschnittssätze ermittelt und auf Reuters veröffentlicht.

Finanz- und Investitionsplan

Übersicht über die Herkunft und Verwendung der für eine Investition benötigten Mittel.

Geschäftsführung und Vertretung einer Gesellschaft

Recht und Pflicht zur Führung der Geschäfte einer Gesellschaft. Die Vertretung einer Kommanditgesellschaft steht nach dem Gesetz dem oder den persönlich haftenden Gesellschafter(n) zu.

Geschäftsführungsbefugter Kommanditist

Kommanditist, der zur Führung der Geschäfte einer Kommanditgesellschaft berechtigt ist (die Einkünfte einer Kommanditgesellschaft, bei der keine natürliche Person persönlich haftender Gesellschafter ist, gelten – soweit sie nicht schon aufgrund ihrer Tätigkeit gewerbliche Einkünfte erzielt – steuerlich als gewerbliche Einkünfte, wenn nicht mindestens ein Kommanditist zur Geschäftsführung befugt ist).

Geschlossener Immobilienfonds

Kapitalsammelstelle für Einzahlungen von Kapitalanlegern für eine Investition in regelmäßig feststehender Höhe. Ein geschlossener Immobilienfonds wird regelmäßig in der Rechtsform einer Personengesellschaft (z. B. Kommanditgesellschaft) geführt. Ist das erforderliche Gesellschaftskapital gezeichnet und eingezahlt, wird der Fonds geschlossen; der Kreis der Kapitalanleger ist damit begrenzt.

Gründungskommanditist

Kommanditist, der bei der Gründung einer Kommanditgesellschaft mitgewirkt hat.

Hafteinlage

(auch: Haftsumme) Der Betrag, mit dem ein Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist und auf den die Haftung dieses Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Kommanditgesellschaft begrenzt ist.

Interner Zinsfuß

Methode zur Berechnung einer Rendite, die die Höhe von Zahlungsein- und -ausgängen sowie deren zeitlichen Bezug berücksichtigt. Bei dieser Methode werden die Zahlungsein- und -ausgänge rechnerisch in Zins- und Tilgungsanteile aufgeteilt. Die Zinsanteile ergeben sich aus dem jeweils gebundenen Kapital und einem über die Laufzeit des Betrachtungszeitraums konstanten Zinsfuß. Die verbleibenden Tilgungsanteile führen jeweils zu einer Änderung des gebundenen Kapitals, das zum Ende des Betrachtungszeitraums zu Null wird. Der so ermittelte Zinsfuß („interner Zinsfuß“) ist ein Maß für die Verzinsung des jeweils noch gebundenen Kapitals. Der interne Zinsfuß

trifft keine Aussage über die Verzinsung des ursprünglich eingesetzten Kapitals.

Jahresabschluss

Die Aufstellung des Vermögens und der Schulden auf einen Stichtag (Bilanz) und Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge eines Geschäftsjahres (Gewinn- und Verlustrechnung) bilden zusammen mit dem Anhang den Jahresabschluss.

Kapitalanteil

Anteil eines Gesellschafters am Kapital einer Gesellschaft; siehe auch Kommanditbeteiligung.

Kapitalkonto

Konto innerhalb der Buchführung eines Unternehmens, auf dem bestimmte Anteile am Eigenkapital gebucht werden z. B. Kommanditkapital, Entnahmen, Ergebnisse.

Kommanditbeteiligung

Anteil eines Kommanditisten an einer Kommanditgesellschaft. Die Höhe der Kommanditbeteiligung ergibt sich regelmäßig aus der übernommenen Pflichteinlage; dieser Betrag ist für den Anteil des Kommanditisten am Ergebnis (Gewinn oder Verlust) und am Vermögen der Kommanditgesellschaft sowie für die Verwaltungsrechte des Kommanditisten (wie z. B. das Stimmrecht) von Bedeutung.

Kommanditgesellschaft (KG)

Personenhandelsgesellschaft, bei der die Haftung eines oder mehrerer Gesellschafter gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt ist (Kommanditisten), während die Haftung des oder der anderen Gesellschafter(s) nicht beschränkt ist (persönlich haftende Gesellschafter). Vorschriften über die Kommanditgesellschaft enthalten §§161 bis 177a HGB.

Kommanditist

Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, dessen Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den Betrag einer bestimmten Vermögenseinlage beschränkt ist.

Kommanditkapital

Gesellschaftskapital einer Kommanditgesellschaft.

Komplementär

Persönlich haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft.

Kontamination

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

Ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft

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

Liebhaberei

Fehlen von Einkünfterzielungsabsicht (siehe auch dort).

Liquidation

Beendigung der laufenden Geschäfte, Einziehung der Forderungen, Umsetzung des übrigen Vermögens in Geld und Befriedigung der Gläubiger einer aufgelösten Gesellschaft (geregelt in §§145 bis 158 HGB).

Mietdeckungsbeitrag

Kennzahl des Handels, die das Verhältnis der Mietaufwendungen zu Umsatzleistung ausdrückt.

Nebenkosten

Betriebskosten (wie z. B. Grundsteuer und Versicherungsprämien), die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen. Eine Aufstellung der Nebenkosten, deren Zahlung durch den Mieter in Mietverträgen häufig vereinbart wird, ergibt sich aus § 2 der Betriebskostenverordnung.

Objektgesellschaft

Gesellschaft, deren Gegenstand der Erwerb und/oder das Halten eines bestimmten Vermögensgegenstandes („Objekt“) ist.

Persönlich haftender Gesellschafter

siehe Komplementär.

Pflichteinlage

Einlage (z. B. Geldbetrag), die ein Gesellschafter (z. B. ein Kommanditist) auf Grund des Gesellschaftsvertrages an die Gesellschaft (z. B. an eine Kommanditgesellschaft), an der er beteiligt ist, zu leisten hat.

Platzierungsgarantie

Vertrag, wonach sich ein Garantiegeber verpflichtet, nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht anderweitig übernommene Beteiligungen, ggf. bis zu einer bestimmten Höhe (selbst oder durch Dritte), zu übernehmen und einzuzahlen.

Sondervermietungsvermögen

Zum Betriebsvermögen gehören im Steuerrecht Wirtschaftsgüter, die sich im Eigentum eines Unternehmens befinden und die nach ihrer Art und nach ihrer Funktion in einem betrieblichen Zusammenhang stehen. Die Festlegung des Betriebsvermögens dient der Ermittlung des zu versteuernden Gewinns.

Sonderbetriebsvermögen kann nur bei mitunternehmerischen Personengesellschaften vorkommen. Zum Sonderbetriebsvermögen gehört ein Wirtschaftsgut, das ein Mitunternehmer der Gesellschaft für deren Betrieb überlässt (SBV I), § 15 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 2. HS EStG. Es gehört zivilrechtlich allein dem Gesellschafter und fällt nicht in das Gesamthandsvermögen der Personengesellschaft. Ertragssteuerlich wird das Sonderbetriebsvermögen als Betriebsvermögen und nicht als Privatvermögen behandelt.

Im Falle von „Vermietungsvermögen“ z. B. bei geschlossenen Immobilienfonds, in deren Eigentum lediglich Immobilien stehen, spricht man dann auch von „Sondervermietungsvermögen“.

Swap

Unter einem Swap (engl. (Aus-)Tausch) versteht

man in der Wirtschaft eine Vereinbarung zwischen zwei Vertragspartnern, in der Zukunft Zahlungsströme (Cash Flows) auszutauschen. Die Vereinbarung definiert dabei, wie die Zahlungen berechnet werden und wann sie fließen.

Umsatzsteueroption

Recht eines Unternehmers, einen Umsatz, der nach dem Umsatzsteuergesetz steuerfrei ist, als umsatzsteuerpflichtig zu behandeln. Die Umsatzsteueroption ist bei der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden nur (Ausnahme: Gebäude, die vor gesetzlich bestimmten Stichtagen fertiggestellt worden sind) zulässig, wenn der Mieter (oder sonstige Nutzer des Grundstücks bzw. Gebäudes) ein Unternehmen ist und der Umsatz für dessen Unternehmen ausgeführt wird und dieser das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Untervermietung

Vermietung eines Gegenstands durch den Mieter an einen Dritten (sogenannter Untermieter). Die Untervermietung lässt die dem Vermieter und dem Mieter aus dem (Haupt-)Mietvertrag obliegenden Pflichten, z. B. zur Zahlung der (Haupt-)Mieten, unberührt. Bei Vermietung von anderen Sachen als Wohnraum ist eine Untervermietung grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig; eine solche Zustimmung kann der Vermieter, ggf. unter bestimmten Auflagen und Bedingungen, auch bereits im Mietvertrag erteilen.

Verlängerungsoption

Recht einer Vertragspartei (z. B. eines Mieters), die Laufzeit eines Dauerschuldverhältnisses (z. B. eines Mietvertrages) durch einseitige Erklärung ein- oder mehrmals um bestimmte Zeiträume zu verlängern.

Vermögensverwaltende Gesellschaft

Eine Gesellschaft, die lediglich steuerliche Überschusseinkünfte (insbesondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen), also nicht andere Einkünfte (z. B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb), erzielt.

VOB

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (abgekürzt „VOB“) ist ein in der Bundesrepublik Deutschland gültiges, dreiteiliges Klauselwerk, das Regelungen für die Vergabe von Bauaufträgen durch öffentliche Auftraggeber und für den Inhalt von Bauverträgen enthält.

Den neuen Namen führt die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen erst seit der Ausgabe 2002. Vor der Umbenennung hieß sie „Verdingungsordnung für Bauleistungen“. Die Abkürzung „VOB“ blieb unverändert.

Vorfälligkeitsentgelt

Als Vorfälligkeitsentschädigung (VFE) wird das Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit bezeichnet.

Die VFE fällt nur in dem Fall an, in dem der Kunde das Darlehen kündigt.

Glossar

Vorsteuerabzug

Abzug der einem Unternehmer von einem anderen Unternehmer in Rechnung gestellten Mehrwertsteuer von der von dem abzugsberechtigten Unternehmer an das Finanzamt abzuführenden Mehrwertsteuer (geregelt in §15 UStG).

Werbungskosten

Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen (einschließlich Absetzungen für Abnutzung). Werbungskosten sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind.

Wertsicherungsklausel

Vertragliche Bestimmung, wonach sich ein bestimmter Betrag (z. B. eine Miete) in Abhängigkeit von der Entwicklung einer bestimmten Größe (z. B. eines Lebenshaltungskostenindex) verändert. Geldschulden dürfen nach dem Preisangaben- und Preisklauselgesetz grundsätzlich nicht unmittelbar und selbständig durch den Wert von anderen Gütern oder Leis-

tungen bestimmt werden, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung; eine solche Genehmigung findet sich in der Preisklauselverordnung für Preisklauseln in Mietverträgen über Gebäude oder Räume, wenn u. a. die Entwicklung der Miete durch die Änderung eines amtlichen Lebenshaltungsindezes bestimmt wird und der Vermieter für mindestens zehn Jahre auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet. Für Wohnraummieten gilt §557b BGB.

Wohnsitzfinanzamt

Für die Besteuerung z. B. eines Gesellschafters zuständiges Finanzamt.

Zentralität

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

Zinsabschlagsteuer

Kapitalertragsteuer auf Zinsen, die bei der Auszahlungsstelle der Zinsen (häufig einer Bank) erhoben wird. Die Zinsabschlagsteuer wirkt steuerlich wie eine Einkommensteuervorauszahlung des Empfängers der Zinsen, ist also auf die Einkommensteuerschuld anzurechnen.

Zinsfestschreibung

Zeitraum, in dem der für ein Darlehen zu entrichtende Zins in bestimmter Höhe vertraglich festgeschrieben ist.

Zwischenfinanzierung

Kurzfristiger Kredit zur Finanzierung bis zur Ablösung durch einen langfristigen Kredit oder durch Eigenkapital.

Bild- und Kartennachweis

Luftbild, Fonds-Objekt Plauen, S. 7, 18, 63
Luftbild, Fonds-Objekt RING-CENTER, S. 7, 18
Luftbild, Fonds-Objekt InCenter, Dachau, S. 7, 18
Luftbild, Fonds-Objekt Giesler-Galerie, S. 7, 18
Luftbilder S. 1, 8, 10, 18, 19, 22, 25, 29, 45, 47, 49, 63
Bild S. 9, 23, 52

Plan S. 9, 11, 18/19, 44, 46, 48

Bild S. 22, 23, 24, 32, 33, 34, 52, 53, 54
Bild S. 25, 27, 30, 35, 53

Plan S. 26

Plan S. 27
Plan S. 28, 45
Bild S. 30, 32

Bild S. 27, 30, 36
Bild S. 30, 36
Luftbild, Fonds-Objekt Portitz-Treff, Leipzig S. 19
Katastrerauszug S. 79
Sonstige Bilder

Stuttgarter Luftbild Elsässer GmbH, Stuttgart
Jürg Püntener Aerial Surveys, Bodenheim
Luftbildverlag Hans Bertram, Memmingerberg
Udo Beissel, Frechen
Andreas Krukemeyer, Boffzen
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft
H. H. Götsch KG, Köln
Verwaltungs-Verlag GmbH Verlag für staatliche u. kommunale Veröffentlichungen u. Co. Betriebs OHG, München
Andreas Renz, Darmstadt
Kölle-Zoo Management Services GmbH, Korntal-Münchingen
CLP Planungsgesellschaft für Bauleistungen GbR, Koblenz
Planungsgesellschaft Schultess mbH
Planungsbüro von Mörner + Jünger, Darmstadt
Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG, Euskirchen
Shell Deutschland Oil GmbH, Hamburg
Eurowasch, Darmstadt
Fotografie H. Timmermann, Wilrijk-Belgium
Amt für Bodenmanagement, Heppenheim
ILG Planungsgesellschaft für Industrie- u. Planungsgesellschaft für Industrie- u. Leasingfinanzierungen mbH

ILG Planungsgesellschaft für Industrie-
und Leasingfinanzierungen mbH
Landsberger Straße 439
81241 München

Tel. 089 88 96 98-0

Fax 089 88 96 98-11

E-Mail info@ilg-fonds.de

www.ilg-fonds.de

www.ilg-fonds.de