

Monatliche Auszahlung



STAD-GALERIE Eschwege



Inhalt

	Seite
<u>Hinwe</u> is nach dem Verkaufsprospektgesetz	3
<u>Erkläru</u> ng des Prospektherausgebers	4
<u>Der ge</u> schlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage	5
<u>ILG-Im</u> mobilienfonds von 1980 bis 2008	6
Das Angebot im Überblick	8
<u>Beteiligungsstruktur</u>	12
<u>Die Ris</u> iken	14
Die ILG als Fondsinitiator	18
ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2007	20
<u>Die Im</u> mobilie in Eschwege	24
<u>Finanzierung</u>	48
<u>Finanz</u> - und Investitionsplan der Fonds KG (Prognose)	50
Aggregierter Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2008 (Prognose)	51
<u>Progno</u> serechnungen	
➤ Objekt KG für die Jahre 2009 bis 2028	52
> Fonds KG für die Jahre 2009 bis 2028	54
Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2028	56
> Verkauf strategischer Handelsimmobilien der ILG	57
> Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag	
von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) für die Jahre 2009 bis 2028	58
<u>Sensiti</u> vitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)	60
<u>Steuer</u> liche Grundlagen	62
<u>Rechtli</u> che Grundlagen	70
<u>Eröffnungsbilanz</u> / Zwischenbilanz	75
Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2008, 2009, 2010 (Prognose)	76
<u>Cash-F</u> low-Prognose 2008, 2009, 2010	77
<u>Vertragsbeziehungen</u>	78
Angaben zum Emittenten	81
Abwicklungshinweise	82
Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV	83
<u>Verbraucherinformation für den Fernabsatz</u>	86
Gesellschaftsvertrag	88
Mittelfreigabevereinbarung	92
Glossar	93
Bild- und Kartennachweis	96

<u>Anlage</u>n: 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 VerkProspG i.V.m. § 2 Abs. 2 S.2 VermVerkProspV sind wir dazu verpflichtet darauf hinzuweisen, dass die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die BaFin ist.

Angabenvorbehalt:

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

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

Eine Haftung für Angaben Dritter kann der Herausgeber nicht übernehmen.

Abweichungen, die durch künftige gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, durch neue gesetzliche Bestimmungen und/oder sonstige behördliche Auflagen bedingt sind, unternehmerische 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, gesamtwirtschaftliche 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 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 (Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung – VermVerkProspV) vom 16. Dezember 2004 erstellt.

Die ILG Fonds GmbH 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 23.12.2008

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

Úwe Ha**ự**ch (Geschäftsführer)

(Geschäftsführer)

Lurgen Kraft (Prokurist)

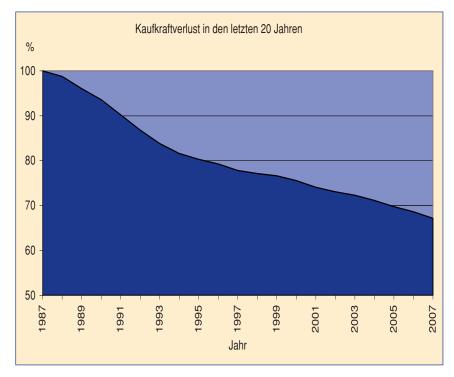
Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

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

Wichtige Kriterien für die Beurteilung geschlossener Immobilienfonds sind:

- 1. **Attraktive Barausschüttung** von derzeit zwischen 5,5 % und 6,5 % p. a.
- 2. Mietverträge mit Mietern guter Bonität. Diese sichern die Mieterträge ab. Abschreibungen auf das Immobilienvermögen führen je nach Art der Immobilie, dem Finanzierungsgrad etc. zu steuerlichen Ergebnissen, welche die Ausschüttungen liquiditätsmäßig deutlich weniger belasten.
- 3. **Werthaltige Sachanlage.** Der Wert der Immobilien wird von verschiedenen Faktoren bestimmt, wie
 - a) einem für die gegenwärtige und eine alternative Nutzung langfristig geeigneten Standort;
 - b) dem Alter und Zustand der Immobilie bei Erwerb (Stichwort Reparaturstau);
 - c) allgemeinen Umfelddaten, wie z. B. Bevölkerungsdichte im unmittelbaren Einzugsgebiet, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung, Infrastruktur.
- Immobilien mit Alleinstellungsmerkmal. Strategische Einzelhandelsimmobilien von hoher regionaler Bedeutung und mit guten Mietern ermöglichen Werterhalt und Chancen auf Werterhöhung.
- 5. **Günstige Erwerbskosten.** Die Erwerbskosten der Beteiligungsgesellschaft, die Aufschläge und daraus folgend der Abgabepreis, beeinflussen in hohem Maße die Rendite. Aufschläge sollten in der Regel zwei Jahresmieten nicht erheblich überschreiten.
- 6. **Inflationsschutz.** Der Anleger bei einem Fonds mit gewerblichem Immobilienbesitz genießt durch vertraglich vereinbarte Wertsicherungsklauseln Inflationsschutz:

Der Wert derartiger Immobilien wird regelmäßig als Vielfaches der Jahresmiete ausgedrückt und auf dieser



€ 100 im Jahr 1987 entsprachen im Jahr 2007 nur noch einem Kaufkraftwert von € 68

Basis werden diese Immobilien auch gehandelt.

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

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

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

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

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

Wenn die Zinsbindung kürzer als der Prognosezeitraum ist, sollte der kalkulatorische Zinssatz plausibel begründet werden.

Jede intensiv genutzte Immobilie führt zu Verschleiß, Reparatur- und gegebenenfalls Revitalisierungsaufwand. Eine ausreichende Berücksichtigung solcher Aufwendungen ist deshalb zwingend notwendig.

Nur realistische Annahmen dieser wesentlichen Kalkulationsparameter gewährleisten u.a., dass die prognostizierten Ausschüttungen eingehalten werden.

ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2008

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital in Mio. €	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme	Nutzfläche m²	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- zentrum¹)	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- zentrum¹)	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	Zittau			1996		
	Verbrauchermarkt	Görlitz	31,2	17,7	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	14.710³)	
33	STAD-GALERIE	Eschwege	11,4	6,2	2008/2009	4.214	
Summen:			637,7	303,3		392.713	

 $^{^{\}mbox{\tiny 1)}}$ BGB-Fonds, alle anderen in der Rechsform der KG $^{\mbox{\tiny 2)}}$ Privatplatzierung



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



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach



ILG Fonds Nr. 29, InCenter Dachau



ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl

Presse über ILG

"Sehr gute und transparente Leistungsbilanz"

Euro am Sonntag

"Bedeutender Fondsanbieter"

Capital

"Weil die ILG ein Höchstmaß an Transparenz zugrunde legt"

Kapital-markt-intern

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

Fondsprofessionell.de

"Urteil der Jury: Gutes Händchen" Immobilienwirtschaft

"Münchner Fonds bringt Anlegern attraktive Renditen"

Die Welt

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

Euro am Sonntag

"Auf Einzelhandelsobjekte spezialisierte ILG"

Handelsblatt

"Der Spezialist für Handelsimmobilien ILG punktet mit … einer insgesamt überzeugenden Performance."

Financial Times Deutschland

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

Finanztest

"Die ILG präsentiert sich mit der aussagekräftigen Leistungsbilanz als erfahrener Initiator, der fairen Umgang mit seinen Anlegern pflegt. Die Ergebnisse können insgesamt überzeugen." Stefan Loipfinger / fondstelegramm.de

Das Angebot im Überblick



Luftbild der Innenstadt Eschwege mit Kennzeichnung des Standortes der STAD-GALERIE in der Fußgängerzone

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

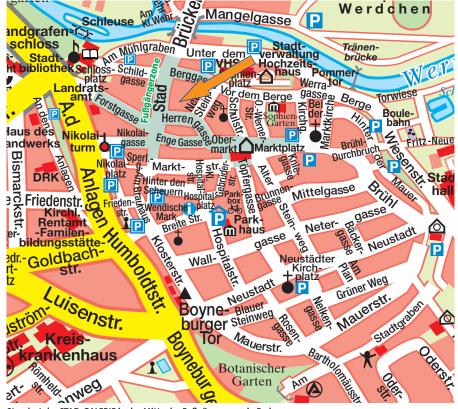
Das Beteiligungsangebot

Das Beteiligungsangebot ist eine Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG



Eschwege mitten in Deutschland

 $\hbox{@ Kartografie Verwaltungs-Verlag M\"{u}nchen-www.stadtplan.net-Lizenz-Nr.\,08-12-139}\\$



Standort der STAD-GALERIE in der Mitte der Fußgängerzone in Eschwege

Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 08-12-139

(Fonds KG). Hiermit sind Stimmrechte sowie die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen, Kontrollrechte, Übertragungsrechte, Informationsrechte und Haftung

nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages verbunden (vgl. Abschnitt "Rechtliche Grundlagen" und "Gesellschaftsvertrag").



Ensemble-Teil der STAD-GALERIE (C&A, JEANS FRITZ)

Die Fonds KG wird mit Ablauf des 31.12.2008 mit rd. 93 % an der Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG (Anlageobjekt; im Folgenden als Objekt KG bezeichnet) beteiligt sein. Die Objekt KG ist Eigentümerin von insgesamt neun zusammenhängenden Grund-



Ensemble-Teil der STAD-GALERIE (Sparkasse Werra-Meißner)

stücken in der innerstädtischen Fußgängerzone der Kreisstadt Eschwege. Die gemischt genutzte STAD-GALERIE (87% Handel/Dienstleistung, 13% Büro/Wohnen) wurde von Ende 2006 bis Ende 2008 errichtet.

Mit einer Beteiligung an der Fonds KG investiert der Anleger mittelbar in ein zu 100 % an 11 Mieter vermietetes, teilweise denkmalgeschütztes Gebäudeensemble (STAD-GALERIE), das durch seine exzellente Lage und mit den darin zusammengeführten Nutzungen sofort eine zentrale Bedeutung in der Hauptgeschäftslage in Eschwege erlangte.

Zielgruppe

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die sich mit einem Teil ihres Vermögens langfristig mittelbar an überwiegend durch den Einzelhandel genutzte Immobilien mit attraktiven prognostizierten Ausschüttungen beteiligen möchten. Der Gesellschaftsvertrag sieht



STAD-GALERIE

Die Mitte in Eschwege

eine erstmalige Kündigungsmöglichkeit der Beteiligung zum 31.12.2028 vor. Eine vorherige Veräußerung oder Übertragung ist ohne Zustimmung der Mitgesellschafter möglich.

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

Eschwege

Die Stadt Eschwege mit ihrer tausendjährigen Geschichte ist mit 22.292 Einwohnern Kreisstadt und wirtschaftliches sowie kulturelles Zentrum des Werra-Meißner-Kreises. Dieser hat 107.156 Einwohner (Stand 31.12.2007).

Der Werra-Meißner-Kreis liegt im Nordosten des Landes Hessen und geographisch in der Mitte Deutschlands. Mit den Bundesautobahnen A7, A4, A38 und der in Bau befindlichen A44 sowie den Bundesstraßen B7 und B27 ist der Kreis sehr gut aus Nord-Süd- und Ost-West-Richtung erreichbar.

Der Wirtschaftsraum Eschwege ist heute ein modernes Entwicklungs- und Produktionszentrum für innovative Technologie mit dem Schwerpunkt Werkzeug- und



Modell der STAD-GALERIE (gelb umrandet)

Das Angebot im Überblick



Ensemble-Teil der STAD-GALERIE, RENO, Herrengasse

Maschinenbau. Auch die Metall- und Kunststoffverarbeitung ist breit gefächert vertreten. Einige Unternehmen sind Marktführer, zum Teil sogar Weltmarktführer.

Als Mittelzentrum hat Eschwege traditionell starke Versorgungsfunktionen für das ländlich geprägte Umfeld. Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich in Eschwege zum einen auf die innerstädtische Hauptgeschäftslage im Altstadtkern, zum anderen finden sich großflächige Einzelhandelsanbieter in verkehrsgünstiger Gewerbegebietslage (z. B. das von Kaufland betriebene SB-Warenhaus und der toom Baumarkt, beides sind Investitionsgegenstände des ILG Fonds Nr. 30, Objekt Werra-Center Eschwege KG, der seit der Auflegung im Jahr 2004 Ergebnisse erzielt, die über den prospektierten Werten liegen). Ausdruck der Konzentration der Versorgungs- bzw. Einkaufsnachfrage auf Eschwege ist die sehr hohe Zentralitäts ziffer (vgl. Glossar) von 180.

STAD-GALERIE

Die STAD-GALERIE steht auf einer zusammengefügten Grundstücksfläche von € 2.617 m², die im Karree an der "Stad" und der "Herrengasse" liegt. Das Gebäudeensemble wurde von Ende 2006 bis Ende 2008 weitestgehend neu errichtet. Es umfasst rd. 4.214 m² Nutzfläche, die mit ca. 87% Handels-/Dienstleistungsfläche und mit ca. 13 % Büro-/Wohnfläche zu 100 % vermietet ist.

Die Handelsflächen werden von C&A (1.292 m²), RENO (527 m²), Mäc-Geiz (424 m²), Jeans Fritz (408 m²), Bijou Brigitte (87 m²) und El Paradiso (40 m²) betrieben. Zusätzlich sind die Sparkasse Werra-Meißner (500 m²) und die Betriebskrankenkasse Werra-Meissner (221 m²) wesentliche Mieter. 536 m² dienen der Büronutzung, ausserdem werden 2 Wohnungen mit zusammen 179 m² vermietet. Die durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit beträgt mehr als 8 Jahre. Die Einzelheiten zu den Mietverhältnissen sind dem Abschnitt

"Die Immobilie in Eschwege, Mieter- und Flächenaufstellung" zu entnehmen.

Kaufpreis/Wertgutachten

Die von der Fonds KG erworbene ca. 93 %ige Beteiligung in der Objekt KG basiert auf einem Ertragswert von € 9.657.644,16 (14,223-fache der Jahresmiete von € 678.538.90).

Ein eingeholtes Wertgutachten vom 28.10.2008 ermittelt für die Immobilie einen Sachwert von € 10.800.000 und einen Ertragswert zum Stichtag von € 10.020.000.

Investition und Finanzierung

Der Gesamtaufwand der Investition beläuft sich auf € 11.377.500. Dieser wird mit Eigenkapital in Höhe von € 6.268.000 (55,1%), eine Abwicklungsgebühr/Agio in Höhe von € 309.500 (2,7 %) und einem langfristigen Darlehen von € 4.800.000 (42,2 %) refinanziert.

Die Fremdmittel wurden ausschließlich in Euro und mit einer Zinsfestschreibung von 20 Jahren (bis zum 31.12.2028) aufgenommen. Die Höhe des aufgenommenen Darlehens ist für vergleichbare Beteiligungsangebote gering und bewegt sich ausschließlich im erstrangigen Beleihungsrahmen. Es erfolgt eine Tilgung in Höhe von 9,3 % über den Prognosezeitraum von 20 Jahren.

Finanz- und Investitionsplan (Fonds KG und Objekt KG)

	Fonds KG	Objekt KG	Gesamt	
Investition	T€	T€	T€	%
Aufwand für den Erwerb oder die Herstellun	3			
der Fondsimmobilie einschl. Nebenkosten	5.247	4.559 ¹⁾	9.806	86,2
Fondsabhängige Kosten				
Vergütungen	1.234	0	1.234	10,8
Nebenkosten der Vermögensanlage	18	62	80	0,7
Zinsvorauszahlung/Bankbearbeitungsgebühr	10	240	250	2,2
Liquiditätsreserve	- 7 ²⁾	15	8	0,1
Gesamtaufwand	6.502	4.876	11.378	100,0
Finanzierung	T€	T€	T€	%
		76		
Eigenkapital	6.192	· -	6.268	55,1
Abwicklungsgebühr/Agio	310	0	310	2,7
Fremdkapital	0	4.800	4.800	42,2
Gesamtfinanzierung	6.502	4.876	11.378	100,0

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

¹⁾ Die Herstellungskosten der STAD-GALERIE betrugen rd. T€ 9.658. Diese werden erbracht durch T€ 4.559 Fremdkapital bei der Objekt KG und rd. T€ 5.099 anteiliges Eigenkapital bei der Fonds KG.

2) Hierbei handelt es sich um einen Liquiditätsüberschuss aus der laufenden Rechnung 2009 der Fonds KG.

Dieser entlastet den Aufwand für die Liquiditätsreserve entsprechend.



Bijou Brigitte und Sparkasse Werra-Meißner, Ensemble-Teil der STAD-GALERIE, STAD

Ausschüttungen

Ab dem Monat, der auf den Zeitpunkt der Einzahlung der Kommanditeinlage folgt, ist im Jahr des Beitritts eine anteilige Ausschüttung von 6,25 % p.a. vorgesehen. Die Ausschüttung wird monatlich ausgezahlt und erhöht sich gemäß Prognose von 6,25 % p.a. im Jahr 2009 auf 7,20 % p.a. im Jahr 2028.

Beteiligungshöhe/Abwicklung

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

Das Gesellschaftskapital beträgt maximal €6.192.000. Von den Gründungskommanditisten wurden 2 Anteile zu je € 1.000 übernommen. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt €6.190.000. Somit können maximal 619 Anteile gezeichnet werden. Für den Fall, dass keine Vollplatzierung bis zum 31.12.2009 erfolgt, wird nicht platziertes Gesellschaftskapital vom Anbieter übernommen.

Mögliche Kosten in Zusammenhang mit dem Beitritt zur Gesellschaft, z.B. Notarge-

bühren, sind vom Anleger selbst zu tragen. Hinsichtlich der Hinweise zur Zeichnung (Zeichnungs- und Zahlstellen, Einzahlungskonto, weitere Kosten) wird auf den Abschnitt "Abwicklungshinweise" verwiesen.

Steuerliche Ergebnisse

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

Einem negativen steuerlichen Ergebnis von rd. 2,4 %, bezogen auf den Zeichnungsbetrag im Beitrittsjahr, stehen positive steuerliche Ergebnisse gegenüber, die sich bis zum Ende des Jahres 2028 auf 60,9 % summieren und demzu-

folge einen Totalüberschuss von 58,5 % bei prognosegemäßem Verlauf erwarten lassen. Der Totalüberschuss tritt bei prognosegemäßem Verlauf bereits im Jahr 2010 ein.

Anbieter

Der Anbieter ILG Fonds GmbH (ILG) gewährleistet eine problemlose Verwaltung und Abwicklung. Sie erhält hierfür eine Vergütung von insgesamt 3,0 % der tatsächlich erzielten Jahresnettomiete. Die ILG hat in ihrer 29-jährigen Geschichte Gesamtinvestitionen von knapp € 626 Mio. mit ca. € 300 Mio. Eigenkapital realisiert. Alle Fondsimmobilien (überwiegend Handelsimmobilien) werden auch von der ILG verwaltet.

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

unterstellter Kapita	aleinzahlungster	min 31.03.2009		sönlicher Steuers 30 % zuzügl. Solz on 5,5 % bis 201	Z
	Kapital- einzahlung (-) Ausschüt- tungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- zahlung (-) Steuer- erstattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)	in % des effektiven Kapital- einsatzes
Jahr	€	€	€	€	%
2009 2009 2009	-105.000 4.688 -100.313	- 2.395 0 -2.395	758 0 758	-104.242 4.688 -99.554	-100,00 %
2010	6.250	3.652	-1.152	5.098	5,12 %
2011	6.250	3.679	-1.159	5.091	5,11 %
2012	6.250	3.707	-1.166	5.084	5,11 %
2013	6.250	3.607	-1.132	5.118	5,14 %
2014	6.250	1.929	-569	5.681	5,71 %
2015	6.250	2.456	-728	5.522	5,55 %
2016	6.250	2.609	-774	5.476	5,50 %
2017	6.250	2.599	-771	5.479	5,50 %
2018	3.100	-2.466	747	3.847	3,86 %
2019	6.250	2.805	-835	5.415	5,44 %
2020	6.250	3.270	-975	5.275	5,30 %
2021	6.250	3.416	-1.019	5.231	5,25 %
2022	6.250	3.433	-1.024	5.226	5,25 %
2023	6.250	2.407	-717	5.533	5,56 %
2024	6.500	4.238	-1.267	5.233	5,26 %
2025	6.500	4.739	-1.417	5.083	5,11 %
2026	6.750	4.885	-1.460	5.290	5,31 %
2027	7.000	4.937	-1.475	5.525	5,55 %
2028	7.200	4.985	-1.489	5.711	5,74 %
2010 - 2028	118.300	60.889	-18.381	99.919	100,37 %
2009 – 2028	17.988	58.494	-17.623	365	0,37 %
unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2028	123.700	0	0	123.700	124,25 %
Vermögenszuwachs insgesamt	141.688		-17.623	124.065	124,62 %

Hinweis:

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

Beteiligungsstruktur

Sicherheit durch:

✓ Strategische Handelsimmobilie

Handelsimmobilien in zentralen Lagen – Stadtmitte bzw. Fußgängerzone – sind nur begrenzt möglich. Der Kern einer Stadt ist nicht duplizierbar. Dies bedeutet besonderen Schutz für die Investition.

✓ Strategische Lage

Im historischen Stadtkern der 1000-jährigen Stadt, unweit vom Marktplatz gelegen, viele, auch kostenfreie, Parkmöglichkeiten in nächster Nähe, prägt die STAD-GALERIE das Zentrum der Mitte von Eschwege.

✓ Langfristige Vollvermietung

Die nach Miethöhe gewichtete Mietvertragslaufzeit der Mieter beträgt mehr als 8 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 Wertgutachten bestätigt den günstigen Einkaufspreis. Das Objekt wurde unter dem gutachterlichen Wert erworben.

✓ Angemessene Rücklagen für Instandhaltung

Die Prognoserechnung sieht einen Betrag von ca. T€ 676 für Instandhaltung und Revitalisierung in der Prognoseperiode vor.

✓ Beschränkte persönliche Haftung

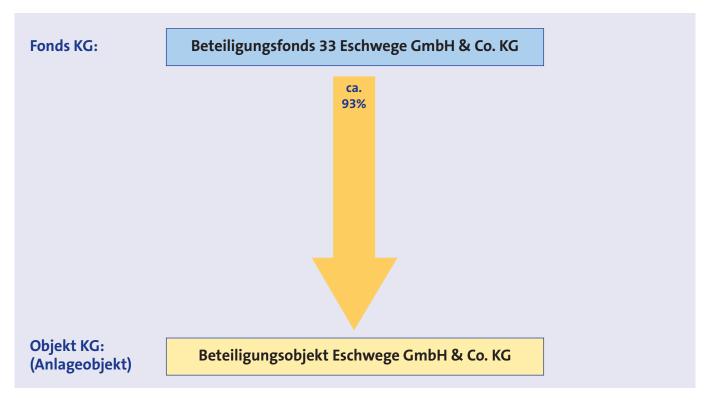
Die persönliche Haftung ist auf 10% der jeweils gezeichneten Kommanditbeteiligung beschränkt. Über die gezeichnete Beteiligung hinaus besteht keine Pflicht zur Leistung von Nachschüssen.

✓ Erfahrener Initiator

Das Emissionshaus ILG ist seit 29 Jahren Initiator von geschlossenen Immobilienfonds. Die ILG ist spezialisiert auf große strategische Handelsimmobilien. Die Anleger beteiligen sich an der Fonds KG. Sie wurde am 02.06.2008 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	6.190.000
Gesellschaftskapital		6.192.000

Die Fonds KG wird Neukommanditisten aufnehmen, bis die Summe der Kapitalanteile dieser Gesellschafter € 6.190.000 erreicht hat. Zweck der Fonds KG ist die kapitalmäßige Beteiligung an der Objekt KG.



Die Objekt KG wurde am 01.02.2006 unter der Firma IPC Grundstücksgesellschaft mbH gegründet. In 2008 wurde sie nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes in die IPC Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG umgewandelt. Ab 01.01.2009 firmiert sie unter Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG.

Objekt KG	Art der	Kapita	lanteil
Gesellschafter	Beteiligung	€	%
TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Komplementär	0	0,00
Herr Uwe Jantz 1)	Kommanditist	27.000 ²⁾	0,48
IPC Einkaufsmärkte Verwaltungsgesellschaft mbH 1)	Kommanditist	310.000³)	5,52
Herr Uwe Hauch	Kommanditist	50.000	0,89
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Kommanditist	1.000	0,02
Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG	Kommanditist	5.228.000	93,09
Gesellschaftskapital		5.616.000	100,00

 $^{^{1)}\,}Gr\"{u}ndungsgesellschafter/Altgesellschafter$

²⁾ Hiervon wurden auf Verlangen € 25.000 gestundet.

³⁾ Hiervon wurden auf Verlangen € 287.000 gestundet.

Im Finanz- und Investitionsplan wird von einer Stundung ausgegangen.

Die Risiken

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

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

Prognosegefährdende Risiken

Prognosegefährdende Risiken sind Risiken, die gegenüber der Prognose zu verminderten Ergebnissen, insbesondere zu geringeren Ausschüttungen an den Anleger führen können. Die in diesem Prospekt wiedergegebenen Prognoserechnungen beruhen zum Teil auf getroffenen Annahmen (z.B. Inflationsrate, Zinssätze für Geldanlagen, Mietvertragslaufzeiten, Vertragskonditionen 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 Be-

teiligungsangebotes basiert in der Mittelverwendung weitestgehend auf abgeschlossenen Verträgen, die den Umfang der Aufwendungen endgültig beziffern. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es z.B. durch Ausfall von Vertragspartnern zu Verzögerungen in der Abwicklung kommt. Hierdurch kann es zu Kostenüberschreitungen oder unvorhergesehenen Kosten kommen, die das Investitionsvolumen erhöhen.

Die Zinsen für die in Anspruch genommene Zwischenfinanzierung der Gesellschaftereinlagen bis zum 31.12.2009 wurden mit einem Zinssatz von 6,25 % p. a. kalkuliert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei erheblich steigenden Zinsen höhere Zwischenfinanzierungszinsen als kalkuliert anfallen. So entstehende 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.

Die Einflüsse auf den Investitionsplan wirken sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis, insbesondere die Ausschüttungen, aus.

1.2 Altlasten

Für die Grundstücke Stad 24 und 30-32 und Herrengasse 1-9 liegen im Altlasteninformationssystem (ALTIS) keine Eintragungen gemäß des Schreibens des Regierungspräsidiums Kassel vom 05.07.2007 vor. Auch ergeben sich aus den bekannten Vornutzungen keine diesbezüglichen Hinweise. Dennoch kann nicht kategorisch ausgeschlossen werden, dass Risiken aus Altlasten bestehen bzw. entstehen können. Diese können dann zu Altlastenentsorgungskosten und damit zu einer Inanspruchnahme der Objekt KG (wodurch mittelbar auch die Fonds KG betroffen wäre) führen. Etwaig so entstehende Kosten würden dann die Prognoserechnung belasten.

1.3 Vermietung und Anschlussvermietung

Die Objekt KG hat 14 Mietverträge abge-

schlossen. Hiermit sind alle Flächen mit unterschiedlichen Vertragslaufzeiten zwischen 3 und 20 Jahren vermietet. Die Prognoserechnung unterstellt, dass auslaufende Verträge zu bisherigen Bedingungen verlängert werden bzw. Anschlussvermietungen ohne Leerstands- bzw. Mietausfallzeiten zu gleichen Miethöhen erfolgen.

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

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

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.

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

1.4 Baumängel

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

Es besteht 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. Wenn diese ebenfalls nicht ausreichen, könnte auch eine Ausschüttungskürzung die Folge sein.

1.5 Instandhaltung / Revitalisierung

Die Prognoserechnungen sieht für Instandhaltung der Immobilie Reparaturund Instandhaltungsaufwendungen vor, die vom Eigentümer aufzubringen sind. Diese summieren sich für das Gesamt ensemble über den Prognosezeitraum auf T€ 312. Darüber hinaus wurden Aufwendungen für Revitalisierungen in einer Gesamthöhe von T€ 364 berücksichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die von der Gesellschaft zu tragenden Aufwendungen höher sind als die kalkulierten. Dies könnte beispielsweise durch künftige Auflagen des Denkmalschutzes verursacht werden. Eine Inanspruchnahme der Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttungskürzungen wären dann die Folge.

1.6 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.

1.7 Finanzierung

Über Swapvereinbarungen sind die Zinsen der langfristigen Finanzierung von € 4.800.000 über die Prognoseperiode bis zum 30.12.2028 fest vereinbart. Bei vorzeitiger Beendigung dieser Vereinbarungen, was grundsätzlich möglich ist, und in der Regel auch immer dann erfolgt, wenn die Immobilie veräußert wird, müssen die Swapvereinbarungen aufgelöst werden. Die Preisfindung (Kurs) ermittelt sich aus den zugrundeliegenden Vertragsdaten, insbesondere dem Zinssatz und aus den Kapitalmarktverhältnissen zum Zeitpunkt des Verkaufs/Handelns. Soweit zu diesem Zeitpunkt kein Handel stattfinden kann, besteht das Risiko, dass kein adäquater Preis erzielt werden kann. Bei gefallenen Zinsen entsteht ein negativer Marktwert, d.h. eine Zahlungsverpflichtung der Objekt KG. Dies kann zu einer geringeren Abschlusszahlung an den Anleger als geplant führen und somit Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung nehmen.

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 geringer ausfallen. Weiterhin unterstellt die Prognoserechnung, dass Teile der Liquiditätsreserve längerfristig und daher im höher verzinslichen Bereich (3,75 % p. a.) angelegt werden.

Ob zu den Zeitpunkten, an denen jeweils die Anlagen getätigt werden, 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 der STAD-GALERIE, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen und somit die Erreichung der prognostizierten Ergebnisse, hängt wesentlich von der Qualifikation und dem Engagement des Managements des mit der Verwaltung des Objektes betrauten Unternehmens ab. Es besteht die Möglichkeit, dass die ILG während der Vertragslaufzeit insolvent wird und deshalb den Verwaltungsvertrag nicht mehr erfüllen kann oder qualifiziertes Personal verliert. Beides hätte negative Auswirkungen auf die Verwaltungsleistung. Es besteht das Risiko, dass kein gleichwertiger Ersatz beschafft werden kann, wodurch negative Entwicklungen entstehen können, die wiederum Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis haben.

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

1.11 Steuerliche Risiken

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

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

Bei einer auch nur teilweisen Fremdfinanzierung der Kommanditeinlage des Gesellschafters besteht die Gefahr, dass ein steuerlicher Totalüberschuss auf Ebene des Gesellschafters nicht erzielt werden kann. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Finanzverwaltung die Kommanditbeteiligung an der Fonds KG als Liebhaberei qualifiziert, mit der Folge, dass die steuerlich geltend gemachten Werbungs-

Die Risiken

kostenüberschüsse 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 ergehen

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

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

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Objekt KG sind die Gründungsgesellschafter mit über 5% am Vermögen der Objekt KG beteiligt. Sollte dieser Anteil am Vermögen sich innerhalb von 5 Jahren auf 5% oder darunter verringern, könnte Grunderwerbsteuer in Höhe von bis zu € 295.000 ausgelöst werden. Der Gesellschaftsvertrag sieht keine Übertragungsmöglichkeit der Anteile innerhalb von 5 Jahren vor.

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 Platzierungsund Rückabwicklungsrisiko

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

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

2.2 Vermietung und Anschlussvermietung

Die Prognoserechnung basiert bezüglich der vorliegenden Mietverträge auf der Annahme, dass die Mieter während der gesamten Mietzeit ihre mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllen und darüber hinaus auch, dass eine Verlängerung der Verträge bzw. der Neuabschluss von Ersatzverträgen zu den Bedingungen erfolgt, wie sie bisher bestanden. Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter verschlechtern (z.B. durch 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 oder bei Anschluss und/oder Neuvermietungen schlechtere Ergebnisse erzielt werden, 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 durch Minderaufwendungen nicht gegeben sein sollte, führt dieser Umstand zu einer Kürzung der Ausschüttung. Sollten mehrere Hauptmieter ausfallen und diese nicht durch zeitnahe Neuvermietungen zu adäquaten Konditionen ersetzt werden können, könnte dieses nicht nur zum Ausbleiben der gesamten Ausschüttung führen, sondern sogar die Bedienung der Fremdmittel teilweise oder ganz unmöglich machen. In diesem Fall könnte die Bank mit entsprechend negativen Folgen für die Beteiligten über die Grundpfandrechtsabsicherung eine Verwertung der Immobilie hetreihen.

2.3 Markt- und Standortentwicklung

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

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

2.4 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 Wirk-

samkeit einzelner vertraglicher Regelungen und gegebenenfalls auch von der Auslegung bestimmter vertraglicher Bestimmungen abhängig. Sollte es in der Abwicklung zu einem Ausfall von Vertragspartnern und/oder Leistungsstörungen kommen, kann dieses negative Folgen auf die Entwicklung der Beteiligung haben.

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

2.6 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 Gesellschafterbeschlüsse 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 Hafteinlage infolge von Auszahlungen (z.B. Ausschüttungen, sonstige Entnahmen, Abfindungen bei Ausscheiden) unter Berücksichtigung negativer Einflüsse an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt die Haftung bis zur Höhe der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf.

Der Anleger haftet für die in der Zeit zwischen seinem Eintritt und seiner Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG persönlich und unbeschränkt mit seinem gesamten Vermögen gegenüber Gläubigern der Gesellschaft, die keine Kenntnis davon haben, dass es sich bei der Gesellschaft um eine Kommanditgesellschaft mit einer Komplementär-GmbH als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin handelt

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

2.8 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 31.12.2028 gekündigt werden kann. Entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag ist ein Verkauf der Kommanditbeteiligung grundsätzlich möglich. Da aber nach wie vor kein geregelter Markt zum Handel derartiger Gesellschaftsanteile existiert, kann sich ein Verkauf der Beteiligung schwierig gestalten. Es besteht das Risiko, dass eine Beteiligung nicht oder nur mit einem erheblichen Preisabschlag veräußert werden kann.

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

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

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

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

Die ILG als Fondsinitiator

Seit 29 Jahren erfolgreicher Fondsinitiator

Die ILG Fonds GmbH (ehemals ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen) hat seit 1980 32 Publikumsfonds und eine Privatplatzierung erfolgreich aufgelegt und vertrieben. Die ILG blickt damit auf eine 29-jährige Marktpräsenz mit geschlossenen Immobilienfonds zurück. Auf Seite 6 finden Sie hier - über eine detaillierte Aufstellung.

Umfangreiche Erfahrung mit Immobilieninvestitionen und Eigenkapitalplatzierungen

Die ILG hat sämtliche Fonds konzipiert und die hierfür benötigten Finanzierungen und das jeweils geplante Gesellschaftskapital beschafft. Insgesamt wurden über € 620 Mio. in Immobilien in Deutschland investiert. An den initiierten Fonds haben sich mehr als 6.000 Anleger mit rund € 300 Mio. Eigenkapital beteiligt. Der Schwerpunkt der Investitionen liegt im Einzelhandel. Als Mietvertragspartner sind praktisch alle bedeutenden Einzelhandelsunternehmen vertreten.

Hoher Vermietungsstand bei verwalteten Flächen

Die Nutzfläche der von der ILG realisierten Objekten beläuft sich auf über 380.000 m². Aufgrund von Verkäufen verwaltet die ILG aktuell rund 216.000 m² mit einem Vermietungsstand von rund 97%!

Erfolgreich in der Veräußerung von Objekten

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 7 Fonds erzielten die Gesellschafter Ergebnisse, die weit über den seinerzeit prospektierten lagen. Bei 5 Fonds wurden die prognostizierten Ergebnisse erreicht. Lediglich bei 3 Fondsauflösungen wurden die vorgesehenen Ergebnisse nur leicht unterschritten. Bei zwei Fonds war aufgrund des kurzen Prognosezeitraums ein Ergebnisvergleich nicht möglich.

Qualitätsmerkmale von Einzelhandelsflächen

- Die großen filialisierenden Einzelhändler sichern sich gute Standorte dauerhaft und schließen deshalb langfristige Mietverträge ab.
- Einzelhandelsmieter tätigen sehr häufig hohe Eigeninvestitionen in die Mietfläche und kümmern sich überdurchschnittlich intensiv um den Mietgegenstand.
- Der Einzelhandel zeichnet sich durch hohe Standortkontinuität aus, denn mit einer zunehmenden Verweildauer verstärkt sich der Bekanntheitsgrad.
- Die führenden filialisierenden Einzelhandelsunternehmen überzeugen in der Regel durch gute Bonität. Bei den Branchenführern sind kaum Zweifel an den strategischen Zielen und Erfolgen angebracht. Ihre Ratings sind häufig 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.
- Bei Einzelhandelsobjekten können hervorragende Anlage-, Bewertungs- und Renditeperspektiven nicht nur in Metropolen und ausgewählten Großstädten, sondern auch in Mittel- und Kleinstädten gesichert werden.
- Einzelhandelsstandorte sind nicht beliebig vermehrbar. Durch restriktiv gehandhabte planungsrechtliche Limitierung von Flächenausweisungen wird das Angebot an Standorten deutlich knapper gehalten als die beliebige Ausweisung von Büro- und Gewerbeflächen.



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



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



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



ILG Fonds Nr. 31, Fachmarktzentrum Euskirchen, 8.052 m² Nutzfläche. Die aufgehellte Fläche gehört nicht zum Fondsobjekt



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



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



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



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



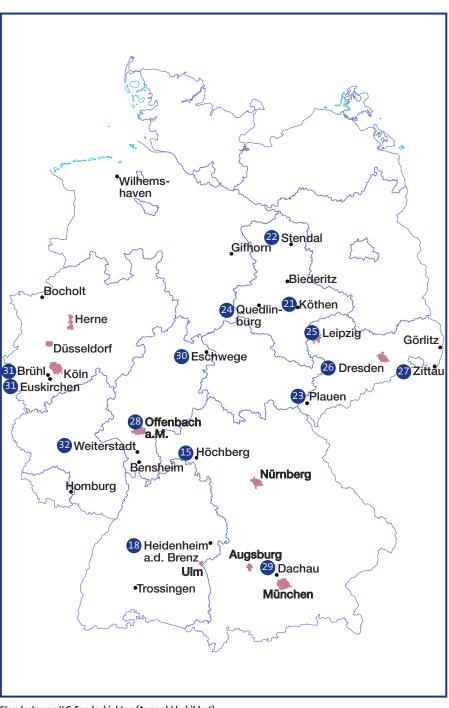
ILG Fonds Nr. 32, Fachmarktzentrum Weiterstadt mit Computersimulation des noch zu errichtenden Kölle-Zoo-Erlebnisfachmarkts (links), 14.710 m² Nutzfläche



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



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



Standorte von ILG-Fondsobjekten (Auswahl bebildert)

© Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 08-12-139



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



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

ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2007

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

							1.00	
Fonds Nr.	Nutzungsart/Standort	Betrachtungs- zeitraum	Vermietungs-	- 11			sschüttungen	
			stand	Soll	Ist	Abweichung	Soll	
		von bis	31.12.2008	in T€	in T€	in T€	in % des EK	
1	Handelsflächen – alte Bundesländer							
5	Baumarkt, Gifhorn	1984-1992	verkauft	127	127	0	46	
6	Baumarkt, Nürnberg	1984-2002	verkauft	673	673	0	131	
8	Baumarkt, Bocholt	1984-1997	verkauft	383	383	0	76	
9	Baumarkt, Königsbrunn	1984-2004	verkauft	683	683	0	171	
10	Baumarkt, Gersthofen	1984-2007	100,0%	1.305	1.305	0	199	
11	Baumarkt, Bensheim	1984–1999	verkauft	423	423	0	96	
14	SB-Warenhaus, Homburg	1986–2007	verkauft	4.926	4.926	0	144	
15	SB-Warenhaus, Höchberg	1988–2007	verkauft	5.326	5.326	0	121	
18	Fachmarktzentrum, Heidenheim	1990-2007	89,0%	10.447	10.460	14	*	
28	Fachmarktzentrum, Offenbach	1999–2007	100,0%	16.894	16.910	16	E2	
28	Fachmarktzentrum, Dachau	2000-2007			12.476		52 33	
			100,0%	12.476		0		
30	Fachmarktzentrum, Eschwege	2004–2007	100,0%	2.024	2.085	60	24	
31	SB-Warenhaus/Fachmarktzentrum, Brühl, Euskirchen	2006–2007	100,0%	1.814	1.814	-1	7	
	Gesamt I		97,8 %	57.501	57.590	89		
	Prozentuale Abweichung					+ 0,2%		
	111.1.02.1							
	Handelsflächen – neue Bundesländer	1000 0006		7.500	7.574	60		
21	Fachmarktzentrum, Köthen	1993–2006	verkauft	7.509	7.571	62	77	
22	Fachmarktzentrum, Stendal	1994–2006	verkauft	14.651	14.651	0	76	
23	Fachmarktzentrum, Plauen	1995–2006	verkauft	18.433	18.103	-330	70	
24	Nahversorgungszentr., Quedlinburg	1996-2007	100,0%	2.871	2.489	-381	66	
25	Stadtteilzentrum, Leipzig	1996-2007	98,0%	7.614	5.081	-2.533	68	
26	Einkaufszentrum, Dresden	1996-2007	99,0%	13.721	10.847	-2.875	61	
27	Fachmarktzentrum, Zittau, Görlitz	1997-2007	100,0%	9.648	7.501	-2.147	57	
	Gesamt II		99,3 %	74.447	66.243	-8.203		
	Prozentuale Abweichung		, , , , , ,			-11,0 %		
Gesamt – Har			98,1%	131.947	123.833	-8.114		
Prozentuale A	bweichung					<i>−6,1</i> %		
	Constige Elächen - alle Standarte in de	n alton Bundoslä	ndorn					
 	Sonstige Flächen – alle Standorte in der			020	905	65	124	
1	Verwaltung/Lager, München	1982-2001	verkauft	830	895	65	134	
2	Büro und Betrieb, Ulm	1982–2004	verkauft	2.562	2.568	6	164	
3	Büro und Betrieb, Herne	1982–1986	verkauft	197	197	0	23	
4	Zentrallager, Wilhelmshafen	1984–1991	verkauft	913	948	35	44	
12	Zentrallager, Trossingen	1985–1992	verkauft	1.264	1.264	0	45	
16	Geschäftshaus, Köln	1989–2007	90,1%	4.954	2.637	-2.317	118	
17	Bürogebäude, München	1990-2007	100,0%	3.955	2.501	-1.454	98	
19	Bürogebäude, Nürnberg	1991-2007	80,0%	2.168	1.421	-747	111	
20	Bürogebäude, Düsseldorf	1992-2007	58,0%	9.420	2.587	-6.833	99	
	Gesamt III		81,5%	26.264	15.018	-11.246		
	Prozentuale Abweichung		,			-42,8 %		
Gesamt – alle			96,53%	158.211	138.851	-19.360		
Prozentuale A	bweichung					<i>−12,2 %</i>		
* 5	1600H							

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

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

Die in diesem Auszug aus der testierten Leistungsbilanz der ILG Fonds GmbH zum 31.12.2007 wiedergegebenen Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und Liquiditätsreserven entsprechen den dort gemachten Angaben. Die Vermietungsstände zum 31.12.2008 wurden nicht testiert. Die Leistungsbilanz der ILG Fonds GmbH kann unter www.ilg-fonds.de – unsere Fonds – Leistungsbilanz eingesehen werden.

Mit dieser ausführlichen Aufstellung wird ein kompletter Überblick über all bisher erzielten wirtschaftlichen Ergebnisse über die gesamte Laufzeit aller Fonds mittels eines Soll/Ist-Vergleichs von Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und dem jeweiligen Stand der Liquiditätsreserve zum Ende des Jahres 2007 gegeben.

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

	Tilgun	gsleistungen D	arlehen	Li	quiditätsreser	ve	Ste	uerliches Erge	bnis
Ist	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
in % des EK	in T€	in T€	in T€	in %	in %	in T€	in %	in %	%-Punkte
46							-100,00	-100,00	0,00
131							18,02	15,81	2,21
76			it plangemäße <mark>r</mark>				-100,00	-100,00	0,00
171			(Triple Net-Miet				73,70	53,53	20,17
199 96		Liquiditatsresei	ve bei diesen F <mark>o</mark>	nas vorgenaite	en		215,73	231,94	-16,21
144	1						-51,22 44,69	-47,92 41,72	-3,30 2,97
121		Das Ohiekt wur	de veräußert, da	s Fremdkanita	l vollständig z	urückgeführt	24,56	48,94	-24,38
*	4.161	4.161	0	386	582	196	-19,85	-42,88	23,03
52	4.554	4.557	3	2.188	2.676	488	-12,14	-12,04	-0,10
33	2.128	2.128	0	1.712	1.555	-158	-7,69	-9,96	2,27
24	748	748	0	210	418	208	-11,44	-8,59	-2,85
7	293	293	0	533	1048	515	-4,90	-5,08	0,18
	11.884	11.887	3	5.030	6.278	1.248			
			0,0 %			+ 24,8 %			
77							2407	27.20	2 22
77	Die	Objekte wurd	an voräußert die	Eromdkanital	ion valletändia	zurückgeführ <mark>t.</mark>	−34,97 −36,45	-37,20 -43,69	2,23 7,24
69	Die	objekte wurdt	en verausert, uit	геникарна	ien vonstandiş	g zuruckgerunrt.	-30,43 -30,50	-43,09 -30,45	-0,05
57	410	428	17	343	337	-6	-36,44	−55,21	18,77
46	1.221	1.458	236	1.015	1.551	536	-34,82	-54,88	20,06
48	1.859	1.901	42	2.502	2.450	-53	-44,64	-62,28	17,64
44	1.212	1.301	88	3.277	3.227	-51	-39,63	-63,65	24,02
	4.703	5.087	384	7.137	7.564	427			
			+ 8,2 %			+ 6,0 %			
	16 507	16.974	207	12.167	13.841	1.675			
	16.587	10.974	387 + 2,3 %	12.107	13.041	+ 13,8 %			
			,			ŕ			
145) .						-12,05	-13,67	1,62
164			langemäßem Ti				63,68	66,60	-2,92
23			ole Net-Mietver		ne		-100,00	-100,00	0,00
45	Liqu	iditatsreserve b	ei diesen Fond <mark>s</mark>	vorgehalten.			-100,00	-100,00	0,00
45	1526	750	776	1.0	17	2	-94,33	-91,92	-2,41 72,02
63	1.526	750	-776 1.620	16	17	102	30,04	-43,89	73,93
62 73	3.128 453	1.508 305	-1.620 -148	213 180	30 53	−183 −127	0,45 36,86	−52,18 −13,16	52,63 50,02
27	1.555	1.572	17	690	757	67	14,33	-13,16 -63,07	77,40
21					857	-242	14,00	05,07	77,40
	6.661	4.134	-2.527 - 37,9 %	1.099	857	-242 -22,0 %			
	23.248	21.108	-2.140	13.266	14.699	1.433			
			<i>−9,2 %</i>			+ 10,8%			

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

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

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

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

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





Die Immobilie in Eschwege



Altstadt: Standort der STAD-GALERIE in der Fußgängerzone in Eschwege mit Lageplan der gekennzeichneten Grundstücke

1. Standort a) Eschwege / Werra-Meißner-Kreis

Über eintausend Jahre alt und doch jung geblieben – so bezeichnet sich Eschwege

geblieben – so bezeichnet sich Eschwege selbst, die Kreisstadt des nordhessischen Werra-Meißner-Kreises.

In der Stadt mit den sieben Stadtteilen leben 22.292 Einwohner (Stand 31.12.2007)

in ca. 11.000 Haushalten. Eschwege ist Kreisstadt und wirtschaftliches sowie kulturelles Zentrum des Werra-Meißner-Kreises, in dem ca. 107.000 Menschen leben.

Eschwege liegt nach der Wiedervereinigung in der Mitte Deutschlands und in der Mitte des Dreiecks Kassel, Göttingen und Eisenach. Die Entfernung zwischen

Marktplatz in Eschwege

Eschwege und diesen Städten beträgt jeweils rd. 50 km. Die Bevölkerung beläuft sich im Einzugsgebiet dieser Bereiche auf rd. 850.000 Einwohner.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt, ehemals überwiegend durch Lederfabrikation und Textilhandel geprägt, liegt heute schwerpunktmäßig im Bereich Maschinenbau sowie Metall- und Kunststoffverarbeitung. Im Werra-Meißner-Kreis finden sich

- Zulieferbetriebe für die Automobilindustrie (z. B. Gärtner & Lang, Kautex Textron),
- ➤ Werkzeugform- und Sondermaschinenbau (z. B. Sahm, Hyco Pacoma),
- Kunststoff- und Papierverarbeitung, Feuerfestindustrie (z. B. Vesuvius becker + piscantor, Haubold Druck).

Hierbei handelt es sich um hochinnovative, zumeist kleine und mittelständische Unternehmen.

Aus dem breit gefächerten wirtschaftsnahen Dienstleistungsangebot sind besonders hervorzuheben:

- > Umwelttechnik und Dienstleistungen,
- ➤ ökologischer Landbau,
- Gesundheit / Wellness,
- Transport und Logistik.

Darüber hinaus haben so namhafte Unternehmen wie Stiebel Eltron (Eschwege) und Procter&Gamble (Witzenhausen) Produktionsstätten im Werra-Meißner-Kreis. Unter dem Motto "Wissen als Potential der Zukunft" bietet der Werra-Meißner-Kreis eine hervorragende Bildungsinfrastruktur mit allen Schulformen, auch mit den beiden Hochschulstandorten Witzenhausen und Bad Soden Allendorf.

Die Region beschreibt ihr Wirtschaftsprofil mit innovativ-kreativ-ökologisch. Hierunter versteht man, dass neben den Unternehmen mit Weltruf auch Kleinund Mittelbetriebe sind, die einen großen Anteil an der wirtschaftlichen Entwicklung des Werra-Meißner-Kreises haben. Ihr Ideenreichtum und ihr fundiertes know how sind gefragt, wenn es darum geht, maßgeschneiderte Problemlösungen zu finden und technische Neuentwicklungen voranzutreiben. Die Produktpalette reicht von den vorgenannten

Schwerpunkten hin zu pharmazeutischen Artikeln, Saatgutveredelung, Kompostierungs-, Klärschlammvererdungs- oder Pflanzenkläranlagen.

Auch die jahrhundertealte Leistungskraft des Handwerks ist heute durch Anpassung an Technik und Elektronik in beeindruckender Weise erhalten geblieben. Die Produkt- und Leistungsvielfalt von ca. 1.000 Handwerksbetrieben zeugt von dieser Innovationskraft.

Die Wirtschaftsregion Werra-Meißner verzeichnet einen überdurchschnittlich hohen Zuwachs an Existenzgründungen. Einer der Motoren hierfür ist die Universität Kassel mit dem Standort Witzenhausen. Zahlreiche Unternehmensgründungen sind hier als Spin-offs hervorgegangen, die heute auf dem Umwelt- und Agrarsektor europäische und weltweite Märkte bedienen.

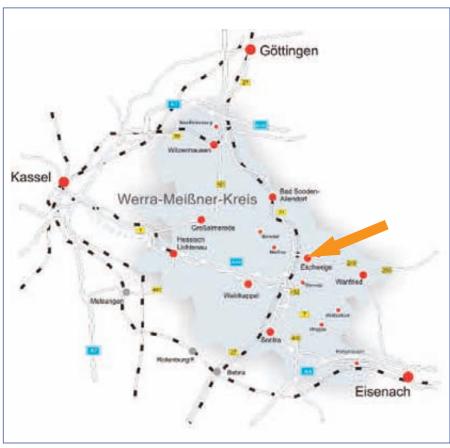
Nordhessen ist im europäischen Wettbewerb der Regionen bestens positioniert. Teil dieser Region ist Eschwege im Werra-Meißner-Kreis, der mit seiner zentralen Lage in Deutschland zum Knotenpunkt der großen mitteleuropäischen Magistralen gehört.

Erreichbar ist die Region über die Autobahnen A4, A7 und A44. Mit der Fertigstellung der A38 (Göttingen – Neueichenberg – Halle) und dem Weiterbau der A44 (Kassel – Eisenach) wird die enge Verbindung an das internationale Straßennetz noch verbessert.

Durch die nahegelegenen ICE Haltepunkte Göttingen, Kassel und Eisenach ist die Region auch an das nationale Schienennetz angebunden.

Siedlungsstrukturell ist die Stadt Eschwege in die Kernstadt Eschwege sowie sieben Stadtteile gegliedert, die sich in geringer Entfernung an die Kernstadt anschließen. Der Siedlungsschwerpunkt liegt dabei in der Kernstadt, in der sich auch die STAD-GALERIE befindet. Die Stadtteile sind überwiegend dörflich geprägt und verfügen über eine geringe Einwohnerzahl.

Als Mittelzentrum hat Eschwege traditionell eine starke Versorgungsfunktion für das ländlich geprägte Umfeld. Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich in



Verkehrsinfrastruktur des Werra-Meißner-Kreises

Eschwege zum einen auf die innerörtliche Hauptgeschäftslage im Altstadtkern, zum anderen finden sich großflächige Einzelhandelsanbieter in verkehrsgünstiger Lage in Gewerbegebietslagen.

b) Bevölkerungsentwicklung

Nach einem Bevölkerungsanstieg zwischen 1990 und 1996 ging die Bevölkerungsbis heute zurück. Die Bevölkerungsprognose für den Werra-Meißner-Kreis zeigt einen weiteren Bevölkerungsrückgang von 18,2 % bis zum Jahr 2025 auf.

Die Stadt Eschwege stellt sich diesem demografischen Wandel in Deutschland, der die Region in den nächsten beiden Dekaden hinsichtlich seiner Auswirkungen stärker trifft als andere Teilräume in Deutschland. Man versteht die demografische Entwicklung folglich als Zukunftsaufgabe für Eschwege als Wirtschaftsstandort und im Hinblick auf die Entwicklung der Stadtgesellschaft.

Auf dem Weg zur "konsolidierten" Mittelstadt, will die Kreisstadt die Herausforderung annehmen und mit neuen integrier-

ten Stadtentwicklungskonzepten und wirksamen Steuerungsinstrumenten die Zukunft gestalten. Eschwege hat sich als eine der ersten Städte in Hessen um die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm "Stadtumbau in Hessen" erfolgreich beworben. Eschwege ist eine von drei hessischen Modellstädten. Hieraus ergeben sich Chancen, die Stadt weiter zukunftsfähig zu machen. Vorangegangen war bereits der 3-malige Gewinn des Landeswettbewerbes "Ab in die Mitte in Hessen" in Folge von 2003 bis 2005. Eschwege hat hier Modellmaßstäbe für eine integrierte Stadtentwicklung gesetzt.

Mit diesen Maßnahmen wurden bereits erste Erfolge erzielt. Gemeinsame Handlungsfelder, wie z.B. Familie und Soziales, Regionalplanung und Stadtentwicklung, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Integration, Finanzen, Bildung und interkommunale Zusammenarbeit wurden bereits von Landes- und Kommunalpolitik und der Wirtschaft in Angriff genommen. Dennoch gilt die Zielsetzung, nach wie vor die Stärken der Region (u. a. Familienfreundlichkeit, intakte Landschaft, Perspektiven im sanften

Die Immobilie in Eschwege



Modell der STAD-GALERIE (gelb umrandet) mit Angabe der Hausnummern (STAD 24,30, 32 u. Herrengasse 1,3,5,9)

Tourismus oder bei nachwachsenden Rohstoffen, günstige Immobilienpreise) zu fördern bzw. zu entwickeln. In diesen Kontext passt, dass der Werra-Meißner-Kreis auch für die nächsten Jahre als eine von 20 hessischen Förderregionen im sogenannten LEADER-Programm aufgenommen worden ist. Hierbei stellt das Land Hessen in der Region Mittel von knapp € 2 Mio. bspw. für landtouristische Investitionen oder die Nutzung von Biorohstoffen zur Verfügung.

c) Nordhessen Dynamik überrascht

Nach einer Studie der Hessischen Landesbank (Helaba) holt die Region Nordhessen kräftig auf und steht deutlich besser da als die Nachbarländer. Danach hat die Region von 1997 bis 2007 beim Wirtschaftswachstum mit fast 25 % nicht nur deutlich kräftiger zugelegt als Südhessen, sondern auch den Bund sowie die Nachbarländer Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Thüringen überrundet. In absoluten Zahlen bewegt sich Nordhessen im

bundesweiten Vergleich mittlerweile im guten Mittelfeld. So lag das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf 2006 mit € 28.614 höher als im Bundesdurchschnitt und NRW und deutlich höher als in Mittelhessen und Niedersachsen.

Die Untersuchung hebt hervor, dass die Entwicklung in Nordhessen keine Eintagsfliege ist. "Die Nordhessen haben im industriellen Sektor Strukturen geschaffen, die eine langfristige Entwicklung ermöglichen.



Grundriß Ebene 0 der STAD-GALERIE



Lageplan der STAD-GALERIE

Die Region hat ihre Chance genutzt, dass sie wirtschaftlich so stark ist, hat uns überrascht." Die gute wirtschaftliche Entwicklung schlägt sich unmittelbar in den Arbeitsmarktdaten nieder. Zwar lag die Arbeitslosenquote im Juli 2008 mit landesweit 6,7% und in Südhessen mit 6,4% unter der in Nordhessen mit 7,1%, die Differenz hatte in den Vorjahren allerdings bei 2 Prozentpunkten gelegen. Gleichzeitig liegt die Erwerbslosenrate in Nordhessen unter dem Bundeswert mit 7,7%. Gründe für diese überdurchschnittliche Dynamik im Norden ist der erstarkte industrielle Sektor.

2. Objektbeschreibung

a) Projektentwicklung der STAD-GALERIE

In einer über tausendjährigen Fachwerkstadt stellt die Entwicklung eines Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunktes eine besondere Herausforderung dar. Insbesondere dann, wenn diese in einem denkmalgeschützten Ensemble und mit der Einbindung von Einzelkulturdenkmälern erfolgen soll. Was anfänglich in den Köpfen der Stadtplaner nicht denkbar war - die Erschließung von innerstädtischen Brachflächen für eine großflächige Handelsnutzung -, hat Herr Uwe Jantz, Altgesellschafter der Objekt KG, als Herausforderung verstanden und in seiner Heimatstadt Eschwege in mehrjähriger Arbeit die STAD-GALERIE entwickelt und gebaut. So entstand im Mittelpunkt der Stadt die neue STAD-GALERIE. Mitten in Eschweges historischer Altstadt, eingebettet in das gewachsene Fachwerkensemble und an dem Ort, der schon immer für Handel und somit auch Wandel stand, ist jetzt die STAD-GALERIE entstanden. Sie fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Stadt ein und steht für den modernen Anspruch an zeitgenössischer Architektur und einen Ort der Geschäftstätigkeit, der den Anforderungen heutiger Handelsbetriebe entspricht. Durch Architektur und Auswahl der Materialien ist es gelungen, die Neubauten sehr gut in die denkmalgeschützte Gesamtanlage zu integrieren.

In schlichten Daten bedeutet dieses Folgendes:

Die STAD-GALERIE wird aus sieben Einzelgebäuden gebildet, die sich auf den Grundstücken Stad Nr. 24, 30 und 32 und Herrengasse 1, 3, 5 und 9 befinden. Die Grundstücksgröße beträgt zusammen 2.617 m². Der Komplex besteht aus meh-



Fußgängerzone STAD

reren Geschäfts- und Dienstleistungsgebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von 4.214,2 m². Bis auf die Einzeldenkmäler Stad 30 sowie Herrengasse 9, die in Abstimmung mit dem Denkmalschutz teilweise erhalten, umgebaut bzw. erweitert wurden, sind alle anderen Gebäude vollständige Neubauten.

Die Entwicklung dieser ungewöhnlichen und in jeder Beziehung besonderen Immobilie hat Herr Jantz in einem Beitrag im German Council Magazin Herbst/Winter 2008 unter dem Titel "Freud und Leid des Projektentwicklers – Das Beispiel der STAD-GALERIE in Eschwege" – sehr plastisch und umfassend dargestellt, weshalb wesentliche Teil hieraus nachfolgend zitiert werden:

"Die ursprüngliche Idee bestand darin, die Grundstücke Stad 32 (früheres Textilhaus Weber), Stad 30 (Gundi-Moden im Einzelkulturdenkmal) über Eck mit dem Gebäude Herrengasse 5 zu verbinden. Es sollten Flächen für zwei Textilanbieter geschaffen



Grundriss Ebene 1 der STAD-GALERIE

Die Immobilie in Eschwege



Grundriss Ebene 2 der STAD-GALERIE

werden. Vorgesehen waren ca. 2.400 m² auf zwei Ebenen. Das Gesamtquartier steht unter Ensemble-Schutz. Die wie in einer Filmkulisse aufgereihten Fachwerkhäuser folgen dem mit erheblichem Gefälle versehenen Straßenverlauf. Bedingt durch diese topographische Lage ergaben sich am "Stad" und in der "Herrengasse" jeweils ebenerdige Zugänge, wobei das EG in der Herrengasse niveaugleich mit dem ersten Obergeschoss am Stad liegt.

Vorgesehen war der Rückbau der verwinkelten Bausubstanz des Textilhauses Weber und an dieser Stelle ein Neubau für C&A. Das Vorderhaus des Kulturdenkmals Stad 30 sollte erhalten, die rückwärtigen Anbauten entfernt werden. Für das Vorderhaus sah unsere Planung das Entfernen der Decke zwischen EG und 1. OG vor, um eine attraktiv hohe Eingangshalle (ca. 5,5 m) bei Erhalt der Fachwerkskonstruktion zu schaffen und mit dem Neubau zwischen Stad und Herrengasse zu verbinden. Im September 2006 wurde das Grundstück Herrengasse 5 relativ komplikationslos abgebrochen. Über diese Zufahrt sollten die Innenhöfe ausgeräumt werden. Nachdem diese Pläne publik gemacht wurden, ging es Schlag auf Schlag:

➤ Das Eckgrundstück Stad/Herrengasse (Herrengasse 1) kam zum Verkauf (ein als solches nicht erkennbares Einzelkulturdenkmal, in dem im Erdgeschoss eine Bäckereifiliale betrieben wurde). Zur Abrundung des Einzelhandelsangebotes wurde dieses Haus hinzuerworben. Es sollte im Erdgeschoss umgebaut werden. Wie sich aber herausstellte, war die Tragkonstruktion des Gebäudes völlig desolat. Der Statiker konstatierte Einsturzgefahr. Die obere Denkmalspflege lehnte die notwendigen Eingriffe jedoch ab. Es mussten schließlich fünf Gutachten erstellt werden. Als Ergebnis durfte das Gebäude dann doch abgerissen werden.

- > Nach den Abbrucharbeiten des Gebäudes Herrengasse 5 kam im Hofbereich an der Grenze zum Grundstück Stad 30 ein verfüllter Brunnenschacht zutage und wurde von den Bodendenkmalspflegern mit Handfeger und Schaufel liebevoll, in Augenschein genommen'.
- ➤ Beim Abbruch des Gebäudes Herrengasse 5 wurde festgestellt, dass die Bodenräume von Herrengasse 3 und Herrengasse 5 miteinander verbunden waren, es gab oben keine eigene Außenwand. Da die Eigentümerin des Hauses ihr Schmuckgeschäft vergrößern wollte, mit dem von ihr fremd vermieteten Friseursalon im Haus aber Schwierigkeiten hatte, gelang es, dieses Gebäude hinzu zu erwerben und ... das Schmuckge-

- schäft in ein leerstehendes Ladenlokal in der Marktstraße umzusetzen.
- > Mit dem Eigentümer des Nachbargebäudes Herrengasse 7 war wegen seiner Grenzwand (diese stand aber auf den Fundamenten unseres Gebäudes Herrengasse 5) eine abschnittsweise Unterfangung vereinbart. Diese Vereinbarung wurde vom Nachbarn zurückgezogen. Angeblich dürften wir ohne seine Zustimmung überhaupt nicht bauen (glücklicherweise hatten wir aber eine rechtskräftige Baugenehmigung). Um weitere Verzögerungen zu vermeiden, musste sein Grundstück also mit Bohrpfahlwänden umschlossen werden.
- > Ganz schlimm war, dass unter den überwiegend abgebrochenen Hofgebäuden beim Kulturdenkmal Stad 30 ein bis dato unbekannter Gewölbekeller gefunden wurde, der bei der oberen Denkmalpflege zu 'Begeisterungsstürmen' geführt hat. Unser Einwand, dass dieser etwa 1,30 Meter über die Erdgeschossebene herausragender Gewölbekeller weichen müsste, stieß auf völliges Unverständnis. Wir wären in gestalterischen Dingen wohl nicht ausreichend kreativ. Kunden würden es 'zweifellos spannend finden', in einem handelstechnisch aber nicht nutzbaren Gewölbekeller herumzulaufen. Eine Abbruchgenehmigung für den Gewölbekeller könne nicht erteilt werden!
- > Die Abbrucharbeiten wurden daraufhin eingestellt und den Behörden das Ende des Projektes verkündet. Hieraus resultierte eine "Krisensitzung" am Wochenende im Landgrafenschloss. Arbeitsaufträge wurden verteilt. Schließlich gelang es in einer konzertierten Aktion, die obere Denkmalpflege von der Notwendigkeit des Gewölbekellerabbruchs zu überzeugen, weil nur so die Durchführung des für die Innenstadt wichtigen Projektes möglich war.
- ➤ Leichtsinnigerweise war ich davon ausgegangen, dass nun das Gröbste geschafft war. Zu früh gefreut! Der Rückbau des Eckgebäudes Herrengasse 1 musste eingestellt werden. Beim Abbruch hat sich herausgestellt, dass das Nachbargebäude Stad 24 nur zu einem kleinen Teil im Erdgeschoss über eine ei-

gene Außenwand verfügte. Für den Rest dieses Gebäudes war unsere Außenwand als Aussteifung und ,Tapetenträger' genutzt. Für das Gebäude Stad 24 bestünde bei Fortsetzung des Abbruches daher Einsturzgefahr. Erschwerend kam hinzu, dass das Nachbargebäude einer älteren Rentnerin gehörte. Diese verfügte nicht über die notwendigen Mittel, die Standsicherheit ihres Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren. Nach längerem Hin und Her wurde auch dieses Gebäude zur Vermeidung von längerem Baustillstand erworben. Wir konnten die notwendigen Sicherungsmaßnahmen selbst durchführen. Es gelang auch, den Mieter dieses Gebäudes (Eisdiele) zum November 2008 ,herauszukaufen'. Danach konnte auch dieses Gebäude rückgebaut und in das Gesamtkonzept einbezogen werden.

- > Zwischenzeitlich hatte der Eigentümer des rückwärtig an unser Gebäude grenzendes Anwesen Herrengasse 9 wegen Auflage der oberen Denkmalpflege zu seinen Umbauplänen kapituliert. Er wollte das Erdgeschoss seines Gebäudes Herrengasse 9 im rückwärtigen Bereich von Anbauten und Schuppen befreien, um eine 500 m² Ladeneinheit zu schaffen. Weil für die STAD-GALERIE mehr Fläche nachgefragt wurde, als wir zur Verfügung stellen konnten, wurde auch dieses Grundstück einbezogen. Im Zuge der Abbrucharbeiten wurde aber vom Leiter des örtlichen Museums eine "Kemenate' mit einer mittelalterlichen Holzbalkendecke aus Zeiten des 30-jährigen Krieges gefunden. Endlich wieder ein Kulturdenkmal!
- > Die Kemenate musste also erhalten werden. Wie sich im Zuge der Ausbauarbeiten jedoch herausstellte, bestand 'die schützenswerte Holzbalkendecke' in großen Teilen aus Flickschusterei der jüngeren Zeit. Außerdem musste sie sowieso F90-abgeschlossen werden (Anmerkung: Brandschutzanforderung) und ist nicht mehr zu sehen. Nach Meinung der oberen Denkmalpflege sieht sie zwar kein Mensch mehr, sie ist aber noch da.
- Auch die wertvollen Bruchsteinwände diese sollten hinter Glas im Laden gezeigt werden – waren weder tragfähig noch vorzeigbar. Um den Einsturz des

Gebäudes zu vermeiden, mussten die Wände der Kemenate jeweils mit 20 bis 30 cm Beton ummantelt werden. Auch das ist nun geschafft!

Aus ursprünglich drei Grundstücken wurden schließlich neun. Das Kleinste mit 8,5 m² war aber für die Schaffung des rückwärtigen, zweiten Fluchtweges zwingend erforderlich. Zur Verstärkung des Textilangebotes in der Innenstadt wurden C&A und Jeans Fritz unter Vertrag genommen. Beide Unternehmen hatten großes Interesse daran, noch vor Weihnachten 2007 mit ihren Einheiten ans Netz zu gehen. Wegen der nicht gerade unkomplizierten Nachbarsituation haben wir uns daher entschieden, als ersten Bauabschnitt die Ladeneinheiten für C&A, Jeans Fritz und Geschenkartikel El Paradiso am Stad 30-32 fertig zu stellen.

Bei Jeans Fritz bereitete es Probleme, dass die Tragkonstruktion des Kulturdenkmals Stad 30 desolat war. Wir mussten dieses Gebäude mit vier Stahlrahmen im Abstand von 2 m im Erdgeschoss komplett auf neue ,Füße' stellen. Der größte Teil der Fachwerkskonstruktion auch an der Rückfront musste wegen massiver Holzschäden abschnittsweise ausgewechselt werden. Positiv war im Ergebnis, dass der vordere Bereich des Shops nun völlig stützenfrei ist. Zwischen Kulturdenkmal und Neubau wurde ein drei Geschosse hoher Lichthof geschaffen, der das Ladenlokal mit Tageslicht durchflutet.



Lichthof im Jeans Fritz

Nach Beendigung der Abrissarbeiten im März 2007 ist es in einem engen Terminplan tatsächlich gelungen, diese drei Einheiten am 15. November 2007 zu eröffnen.

Der restliche Neubauteil der Herrengasse 1–5 und die Sanierung der Herrengasse 9 wurden parallel fortgeführt. Auf 500 m² wurde die neue Stadt-Geschäftsstelle der Sparkasse Werra-Meißner am 24. April 2008 eröffnet. Anfang September eröffnete RENO auf einer Fläche von ca. 550 m². Bijou Brigitte ist eine Woche später in den Ersatzbau Stad 24 ans Netz gegangen. Anfang Oktober eröffnete Mäc-Geiz im Gebäude Herrengasse 9 und nutzt hierbei auch die Erdgeschossfläche der Kemenate. In den Obergeschossen der STAD-GALERIE entstehen noch zwei Büroeinheiten und eine Geschäftsstelle der BKK.

Bei Beginn des Projektes waren auf den identischen Grundstücksflächen bei der Insolvenz des Textilhauses Weber nur noch ca. 600 m² in Betrieb. Nach eineinhalb Jahren mit Überraschungen gesegneter Bauzeit stellen jetzt über 4.000 m² Neubaufläche das Herzstück der Innenstadt dar. Durch das Projekt wurden 9 Leerstände beseitigt und 7 neue Anbieter in der Fußgängerzone angesiedelt.

Es wurde bewiesen, dass es möglich ist, mit kreativen Lösungen auch innerstädtische Brachflächen attraktiv zu reaktivieren. Die Weisheit: "Bauen ist das letzte Abenteuer in Deutschland" hat sich bei der Durchführung der STAD-GALERIE allerdings bestätigt."

b) Baurechtliche Grundlage Bebauungsplan

Der STAD-GALERIE (ausgenommen Herrengasse 9) liegt der Bebauungsplan "Stad/Herrengasse" vom 03.06.2006 in der Änderung Nr. 80.1 zu Grunde, der auf Basis der zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Altbausubstanz und im Hinblick auf das seiner Zeit in Planung befindliche Großbauvorhaben "STAD-GALERIE" erarbeitet und aufgestellt wurde. Er ersetzt für diesen Teilbereich der Innenstadt von Eschwege den Bebauungsplan Nr. 80 S "Stad/Herrengasse" vom 04.02.1986.

Grundlage des Grundstücks Herrengasse 9 ist der Bebauungsplan Nr. 80 S in der Fassung vom 04.02.1986.

Wesentliche Auszüge: Der Bebauungsplan für Stad 24, 30 und 32 sowie Herrengasse

Die Immobilie in Eschwege



Fußgängerzone STAD mit Teilansicht der STAD-GALERIE

1, 3 und 5 weist für dieses Areal ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO aus. Wohnungen sind gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, Tankstellenanlagen ausgeschlossen. Ab dem 3. Obergeschoss ist gem. § 1 Abs. 7 Bau NVO i. V. mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur Wohn- und Büronutzung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Beherbergungsbetriebe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG. Mehrere Einzelgebäude sind als Kulturdenkmal gekennzeichnet (Stad 28 und 30, Herrengasse 1).

Der Bebauungsplan weist eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1 aus, was eine vollflächige Überbauung der Grundstücke ermöglicht.

Darüber hinaus definiert er die maximale Geschossigkeit (2- bis 4-geschossig), die einzuhaltende Lage der Gebäudevorderseiten (Baulinie) sowie den Verlauf der Firstrichtungen. Die Dachformen der Vordergebäude "Stad" und entlang der Herrengasse sind nach einem vorgegebe-

nen Gestaltungsplan auszuführen, rückwärtige Flachdächer soweit möglich, als begehbare Terrassen auszubilden bzw. andernfalls extensiv zu begrünen (Anmerkung: Hinsichtlich der Dachbegrünung wurde ein Befreiungsantrag gestellt).

Notwendige Neu- und Ausbauten haben die vorhandenen Strukturen der historischen Altstadt, insbesondere der Nachbarbebauung, zu berücksichtigen, z.B. Dachform, Dachneigung, Kleinteiligkeit der Fassaden, Trauf-/Firsthöhe etc.. Entlang des Stades und der Herrengasse 1 und 3 sind die vorhandenen Traufhöhen bei Neu- und Umbauten zu erhalten. Bei der Herrengasse 5 ist im Falle von Neuund Umbauten eine Mindesttraufhöhe von 1,60 m über der Traufhöhe von Herrengasse 3 zu realisieren, wobei die maximal zulässige Traufhöhe der vorhandenen Traufhöhe entspricht. Ausnahmen können, sofern städtebaulich vertretbar und sofern das historische denkmalgeschützte Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

Der Bebauungsplan für Herrengasse 9 weist an dieser Stelle ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO aus. Als zulässige Nut-

zungsart sind abweichend davon Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ab dem 2. OG ist zudem nach § 1 Abs. 7 BauNVO ausschließlich Wohnnutzung zulässig. (Anmerkung: Im Vorfeld wurde eine Nutzungsänderung beantragt und genehmigt, was nun auch im 2. und 3. OG eine Büronutzung ermöglicht.)

Für das Grundstück Herrengasse 9 ist eine viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise und eine parallel zur Herrengasse verlaufende Hauptfirstrichtung vorgeschrieben. Flachdächer, die nicht als begehbare Dachterrassen ausgebildet werden, sind zu begrünen. Die Gebäudefassade ist Bestandteil einer städtebaulichen Gesamtanlage, deren Erhaltung der Bebauungsplan aus wirtschaftlichen, künstlerischen oder geschichtlichen Gründen anstrebt. Notwendige Neu- und Anbauten haben auch hier die vorhandenen Strukturen der historischen Altstadt, insbesondere Nachbarbebauung zu berück sichtigen. Gemäß den Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans sind die rückwärtigen Aufbauten im Obergeschoss Teil von baulichen Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen (Kommunales Sanierungsziel). Sie sind aber nur dann rückzubauen, wenn ein Abbruchgebot erlassen wird, weil die Beseitigung des Gebäudes kurzfristig notwendig und eine Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist.

Baugenehmigung

Die der Gesamtbaumaßnahme STAD-GALERIE zu Grunde liegenden Baugenehmigungen datieren vom 07.02.2007 (Stad 30/32 und Herrengasse 1–5), 17.04.08 (Stad 24) und 22.01.2008 (Herrengasse 9).

Zu allen drei Bauabschnitten liegen zudem, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans, (Teil-)Abrissgenehmigungen (Bestandgebäude Stad 24, 30, 32, Herrengasse 1–5) sowie Genehmigungen zu Tekturen vor, die im Zuge der Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen eingereicht wurden.

c) Baubeschreibung

Die STAD-GALERIE umfasst insgesamt neun Grundstücke mit aufstehender zum Teil denkmalgeschützter Altbausubstanz. Größtenteils wurde diese im Zuge der Errichtung der STAD-GALERIE abgebrochen. Lediglich im Bereich der Liegenschaften Stad 30 (Jeans Fritz) und Herrengasse 9 (Mäc-Geiz) wurden weite Teile der vorhandenen Bausubstanz erhalten.

So wurde beim Kulturdenkmal Stad 30 die denkmalgeschützte Fachwerkkonstruktion ab dem 1. OG aufwendig durch Austausch von Balkenlagen saniert und im rückwärtigen Bereich als sichtbare Konstruktion über einen Glaslichthof an den dahinterliegenden zweigeschossigen Neubau angeknüpft. Lediglich die Erdgeschosszone wurde im Bereich des Kulturdenkmals konstruktiv neu unterfangen. Das historische Fachwerkhaus bleibt ab dem ersten Bestandsgeschoss bis unter das Dach ohne Nutzung und wurde bautechnisch weitestmöglich erhalten. Das Bestandsgebäude Herrengasse 9 wurde einschließlich der im hinteren Bereich angeordneten und denkmalgeschützte Kemenate weitgehend erhalten. Auch hier wurde das Erdgeschoss aufwendig hergerichtet und im hinteren Bereich erweitert. Die Obergeschosse wurden für künftige Büro- und/oder Wohnnutzung saniert, die Fassade teilsaniert. Im Vorfeld hierzu wurde aufgrund anderslautender Regelungen im Bebauungsplan (ab 2. OG ausschließlich Wohnnutzung) eine Nutzungsänderung beantragt und genehmigt, was nun auch im 2. und 3. OG eine Büronutzung ermöglicht.

Die STAD-GALERIE nimmt in Ihrer äußeren Gestaltung Bezug auf die Kleinteiligkeit der Innenstadt. Durch die unterschiedliche Gestaltung der jeweiligen Nutzungseinheiten in Materialität, Farbe und Gebäudehöhe wirken diese als separate Baukörper. Die Ladeneinheiten sind ausnahmslos zu den jeweiligen Straßenfronten orientiert und verfügen über separate Schaufenster- und Eingangsanlagen. Lediglich die Räumlichkeiten für Haustechnik sowie Fluchttreppenhäuser und Fluchtwege sind teilweise mehreren Nutzungseinheiten zugeordnet.

Innenausbau und Haustechnik (Wärmeund Kälteversorgung) erfolgten auf Basis von Mieterbaubeschreibungen. Lediglich der Mieter Sparkasse Werra-Meißner führte den Innenausbau der eigenen neuen Hauptgeschäftsstelle in der Herrengasse 1 einschließlich der aufwendigen Lüftungsund Klimaanlagen für diese Mietfläche als Eigeninvestment mit Kosten von rd. € 1,2 Mio. aus.



Fußgängerzone Herrengasse mit Teilansicht der STAD-GALERIE

Die Immobilie in Eschwege



Haustechnische Dachaufbauten

Aufgrund der topographischen Lage steigt das Zugangsniveau von Westen nach Osten an, zwischen Stad 30 und Herrengasse 5 um eine Geschosshöhe, was bei Bedarf die ebenerdige Verbindung der Erdgeschossverkaufsflächen der Herrengasse 5 (RENO) an die erste Obergeschossfläche der Stad 32 (C&A) und somit eine Flexibilität bei der Flächenzuordnung ermöglicht.

In der nachfolgenden Beschreibung der Gebäude werden die dominierenden, wertbestimmenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Der Ausbau der Ladenflächen erfolgt zum überwiegenden Teil nach den Bau- und Ausstattungsvorgaben der Mieter.

Rohbau:

Gründung/Neubau: Flachgründung, bewehrte Bodenplatten bzw. Streifenfundamente nach Vorgabe Statik, topografisch bedingte Bohrpfahlwand zwischen Herrengasse 5 und 9

Tragkonstruktion: Stahlbeton bzw. Stahlverbundsystemkonstruktion, teilweise historisches Fachwerk (Bestand)

Außenwände: 2-Kammerwände mit vorgefertigten Betonsandwichelementen (Neubau), teilweise historisches Fachwerk (Bestand)

Innenwände: teilweise massiv (Mauerwerk/Stahlbeton), teilweise Trockenbau (Gipskartonständerwände), im Bereich Altbausubstanz teilweise Fachwerk

Dach: teilweise Satteldach mit roten bzw. braunen Tondachziegeln, Foliendach im Bereich der innenhofseitigen Flachdächer, Glasüberdachung über Lichthof Jeans Fritz

Dachkonstruktion/Tragwerk: Flachdachkonstruktion (Massivdecke) im rückwärtigen Bereich, Satteldach/Steildach als Holzkonstruktion entlang Stad bzw. Herrengasse

Decken: tragende Stahlprofilunterzüge mit aufgelegten Betondecken und Aufbeton, im Bereich der Kulturdenkmale teilweise mehrteilige Stahlrahmen zur Lastabfangung

Treppen: Stahlbetonfertigteiltreppen oder Ortbetontreppen

Ausbau:

Fassade: Naturstein (African Stone) mit Glas-Aluminium-Elementen (Stad 32), Fachwerk und Natursteinsockel (Stad 30), Loch-/Putzfassade (Herrengasse 1–5, 9)

Innenausbau auf Basis vorliegender Mieterbaubeschreibungen

Tore/Türen: Verkaufsflächenzugänge teilweise als HSW-Anlage, als automatische

Schiebetüranlagen, als doppelflügelige Türanlagen, Rondelltüranlage (Sparkasse) oder Alu-Glas-Türen (Treppenhauszugänge); Innentüren teilweise als Vollholz-, Röhrenspan-, oder Stahltüren

Innenwände: nutzungsabhängig, teilweise geputzt/gestrichen, tapeziert/gestrichen oder gefliest

Fenster: Schaufensteranlagen in Stahl-Alu-Glas-Konstruktion, teilweise Leichtmetallfensteranlagen (Büro- und Dienstleistungsflächen), teilweise Bestandsfenster aus Holz, Erker mit großflächiger Alu-Glas-Konstruktion (Herrengasse 5)

Bodenbeläge: nach Mieterbaubeschreibung, teilweise keramische Bodenbeläge, Teppichböden, PVC-Beläge, Nebenräume (Lager, Sozial) mit PVC oder Fliesenbeläge, Treppe C&A mit Natursteinbelag, Bürobodenbeläge je nach Mietervorgabe aus Parkett, Laminat, Naturstein oder Teppichboden, Treppenhäuser (Herrengasse 3 und teilweise Stad 30) mit Natursteinbelag



Treppenhaus Herrengasse 3

Decken: abgehängte Decken in den Verkaufsräumen, teilweise als Akkustikdecken, teilweise Gipskartondecken

Geländer: teilweise Edelstahl, teilweise Stahl gestrichen

Sanitäreinrichtungen: Sanitäreinrichtungen nach Mieterbaubeschreibung in ausreichender Anzahl

Elektroinstallation: zeit- und sachgerechter Standard, teilweise elektrische Sonnen- und / oder Blendschutzvorrichtungen (Büro- und Dienstleistungsflächen)

Aufzüge: kombinierter Personen-/Lastenaufzug (C&A)

Haustechnische Anlagen: Wärme- und Kälteversorgung der Mietbereiche gemäß Mieterbaubeschreibungen, Wärmegrundversorgung über gasbefeuerte zentrale Heizungsanlage, separate Heiztherme für Obergeschosse Herrengasse 9, direktbefeuerte Kombianlage für Erdgeschoss Herrengasse 9, kombinierte dezentrale Zuund Abluftanlagen in den Verkaufsräumen (RENO, C&A, Jeans Fritz, Mäc-Geiz), teilweise mit Luftkühlung und ergänzender Umluftkühlung (ausgenommen Mäc-Geiz), kombinierte stationäre Heiz-/Kühlgeräte in den Verkaufsräumen Bijou Brigitte und El Paradiso, Büroräume (Herrengasse 1-5) mit Raumluftkühltechnik, Trafoanlage, Sprühwasseranlage (Stad 32/ restaurierte Bestandsfassade innen)

Sonstiges: teilweise Glasvordächer oberhalb Schaufensteranlagen (Stad 32 und 30), Lichthöfe (Herrengasse 1), Sicherheitsbeleuchtung gem. Vorgabe Brandschutzplaner, fluchtwegbedingte außenliegende Treppenanlagen im Innenhofbereich

Außenanlagen: keine Parkierungs- oder Freianlagen aufgrund innerstädtischer Lage, Flachdach teilweise als begehbare Terrassenfläche mit Holzbelag



Zentrale Heizungstechnik

d) Altlasten

Für die Grundstücke Stad 24, 30-32 sowie Herrengasse 1–5, 9 liegen im Altlasteninformationssystem des Regierungspräsidiums Kassel gemäß Auskunft vom 30.03.07 keine Eintragungen vor.

e) Baulasten

Die der STAD-GALERIE zu Grunde liegenden Grundstücke (Flurstücke 69/1, 70/1, 70/2, 96/1, 96/2, 97, 98, 66 und 93/1) sind über eine Baulast miteinander verknüpft und werden bauordnungsrechtlich so be-

urteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.

f) Stellplätze

Das Grundstück verfügt aufgrund der innerstädtischen Lage über keine eigenen Stellplätze. Die erforderlichen Stellplätze wurden über Baulasten an anderer Stelle nachgewiesen.

3. Standortanalyse der STAD-GALERIE in Eschwege

Der Prospektherausgeber hat der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erarbeitung einer Stellungnahme zur Einschätzung der vorgelegten Projektkonzeption der Innenstadtimmobilie STAD-GALERIE in Eschwege erteilt. Die nachfolgenden Ausführungen sind den Gutachten vom September 2008 entnommen (zum Teil zitiert, zum Teil sinngemäß wiedergegeben).

Einzelhandelsstruktur Eschwege

- Das Einzelhandelsangebot in Eschwege ist durch die innerörtliche Hauptgeschäftslage im Altstadtkern im Bereich des Stad, der Marktstraße, der Herrengasse, der Enge Gasse sowie des Obermarktes und des Marktplatzes geprägt.
- ➤ Entlang der Thüringer und Niederhoner Straße befinden sich großflächige Einzelhandelsanbieter, die aufgrund der sehr günstigen Verkehrslagen für die Realisierung großer Flächen geeignet sind (Anmerkung: Dort befinden sich auch das Kaufland SB-Warenhaus und der toom-Baumarkt, die Investitionsgegenstände des ILG Fonds Nr. 30 sind).

> Im weiteren Stadtgebiet und den übrigen Stadtteilen finden sich vor allem Einzelhandelsanbieter des kurzfristigen Bedarfs.

Zusammenfassend kann Eschwege eine wichtige Bedeutung als Versorgungszentrum für das ländlich geprägte Umfeld attestiert werden. Trotz der sinkenden Beschäftigungszahl ist die Wirtschaftsstruktur als weitgehend stabil zu bezeichnen. Schwachpunkte des Standortes Eschwege sind die unterdurchschnittliche Kaufkraft (Anmerkung: Kaufkraftkennziffer bei 97,8 – Bundesdurchschnitt bei 100) und die zukünftig zu erwartenden Bevölkerungsrückgänge.

Einzugsgebiet

Im Einzugsgebiet der STAD-GALERIE in Eschwege leben ca. 66.000 Einwohner. Sie teilen sich auf

 : 	
 inwohner	

Zone 1:

Eschwege, Kernstadt und Stadtteile

ca. 20.470

Zone 2:

Überörtlicher Mittelbereich

Eschwege ca. 10.890

Zone 3:

Weiträumiges überörtliches

Einzugsgebiet ca. 34.720

Einzugsgebiet insgesamt ca. 66.080

Anmerkung: vgl. hierzu Karte S. 34.

Kaufkraft

GMA ermittelt ein projektrelevantes Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet von rund € 55,2 Mio. Dieses teilt sich wie folgt auf:

Projektrelevantes Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet

	Kaufkraft in Mio. Euro				
Hauptwarengruppen	Zone I	Zone II	Zone III	Gesamt	
Bekleidung	9,2	4,9	14,7	28,8	
Schuhe	2,5	1,3	4,0	7,8	
Non-Food Discount	6,0	3,1	9,5	18,6	
Gesamt	17,7	9,3	28,2	55,2	

Quelle: GMA-Berechnungen 2008 (ca.-Werte, gerundet)

Die Immobilie in Eschwege

Microstandort der STAD-GALERIE in Eschwege

- ➤ Der Standort der STAD-GALERIE liegt zentral in der Haupteinkaufslage von Eschwege in der historischen Altstadt. In diesem Bereich ist die Haupteinkaufslage (Stad) als Fußgängerzone ausgestaltet.
- > Der Standort ist durch die Fußgängerzone bedingt nur fußläufig erreichbar. Parkmöglichkeiten befinden sich in ausreichender Anzahl rund um die Altstadt; ein kostenloser Parkplatz liegt in fußläufiger Erreichbarkeit auf der anderen Werraseite. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort über die Bushaltestelle am Marktplatz zu erreichen.
- ➤ Insgesamt ist die Fußgängerzone attraktiv gestaltet und bietet einen lückenlosen Besatz an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie (mit Außengastronomie). Damit findet sich hier eine funktionierende Nutzungsmischung sowie die nötige Aufenthaltsqualität.
- ➤ Insgesamt ist die Frequenz in diesem Bereich der Fußgängerzone / Haupteinkaufslage sehr gut. Durch das in der STAD-GALERIE schon jetzt ansässige Modehaus C&A und Jeans Fritz sowie dem geplanten RENO-Markt (in der Zwischenzeit eröffnet) werden die Frequenzen voraussichtlich noch erhöht.
- In der Seitenstraße Herrengasse/Obermarkt, in der RENO-Fachmarkt sowie der Mäc-Geiz geplant sind (sind

beide in der Zwischenzeit eröffnet) fällt die Frequenz deutlich ab. In dieser Lage befinden sich neben dem MVV Kundenzentrum sowie einer Metzgerei auch ein KiK Textildiscountmarkt, eine Buchhandlung, ein Lederbekleidungsgeschäft sowie der Quick-Schuhmarkt. Insbesondere mit den Anbietern der Ausrüster am Obermarkt finden sich jedoch auch attraktive Anbieter mit Anziehungskraft, die Frequenzen in dieser Lage generieren können.

Wettbewerbssituation

Zusammenfassend ist die Wettbewerbslage in Eschwege im Bereich Kleidung stark ausgeprägt. Dabei konzentriert sich das Angebot auf die Haupteinkaufslage und wird hier von den zwei Warenhäusern (Hertie und Woolworth) dominiert. Im Schuhbereich wird das Angebot insbesondere nach der Schließung des Schuhhauses Keils von den Fachmärkten dominiert. Im Umland ist kein relevanter Wettbewerb vorhanden.

Mieterstruktur

Insgesamt ist der Mieterbesatz für die STAD-GALERIE positiv zu bewerten:

- Bei den Mietern handelt es sich größtenteils um bekannte national agierende Retailer.
- Der Mietermix lässt sich schwerpunktmäßig dem niedrigpreisigen Bereich zuordnen.
- ➤ Die Ankermieter C&A, Jeans Fritz und RENO sind positiv zu bewerten. Dabei

werden die beiden Textiliten in 1A-Lage zum einen von der hohen Frequenz profitieren, zum anderen auch Eigenfrequenzen erzeugen. RENO liegt in der Herrengasse in der 1B-Lage, wird aber die Frequenzen deutlich steigern.



Die Mietkalkulation scheint plausibel. Insgesamt ist die Mietkalkulation als solide und nicht zu optimistisch einzustufen (vor allem für C&A).

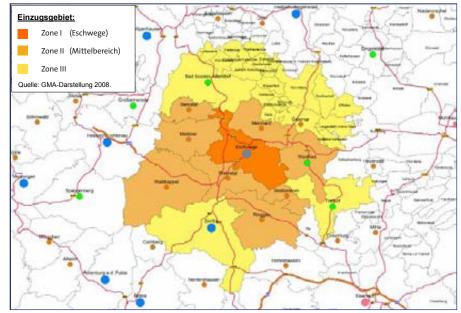
Die Laufzeit der Mietverträge liegt sowohl für die Ankermieter als auch für die Kleinmieter bei 10 Jahren (Anmerkung: Sparkasse Werra-Meißner 15 Jahre). Die Büround Dienstleistungsmieter haben Mietlaufzeiten von 5 Jahren (Anmerkung: IPC Vermögensanlagen GmbH 10 Jahre für das Büro mit 254,7 m²). Insgesamt sind diese Mietdauern für innerstädtische Immobilien als durchschnittlich zu bewerten. Allerdings stehen C&A und RENO Sonderkündigungsrechte zum Ablauf des fünften Mietjahrs zu. Möglich ist eine Kündigung zu diesem Zeitpunkt, wenn im vierten Mietjahr der Netto-Umsatz bei RENO unter € 400.000 bzw. bei C&A unter € 2,3 Mio. liegt. Dieser Aspekt wird durch Bürgschaften von jeweils rund einer Jahresmiete nur teilweise abgesichert. Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung nach Eröffnung von C&A und RENO sowie den durschnittlich am Markt erzielten Umsätzen der Anbieter ist es jedoch unwahrscheinlich, dass die Umsätze unter die genannten Werte fallen. Es wird davon ausgegangen, dass das Sonderkündigungsrecht nicht in Anspruch genommen wird.

Rahmenbedingungen / Architektur

Insgesamt ist ein stimmiges Gesamtkonzept realisiert worden, das die historische Substanz gut mit den neuen modernen Gebäuden verbindet. Insgesamt kann der Konzeption eine hohe Attraktivität und Funktionalität für eine innerstädtische Lage im historischen Bestand attestiert werden.

Gesamtbewertung

Zusammenfassend kann dem Konzept der innerstädtischen Immobilie STAD-GALERIE in Eschwege sehr gutes Potential attestiert und es kann zum Ankauf empfohlen werden. Dafür sprechen insbesondere folgende Punkte:

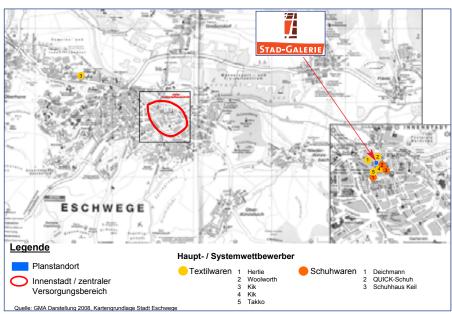


Einzugsgebiete der STAD-GALERIE mit Kennzeichnung der Kaufkraftzonen

- ➤ Eschwege ist ein etablierter Versorgungsstandort, nicht nur in städtischem Zusammenhang, sondern insbesondere auch für das ländlich geprägte Umfeld. Ähnliche Konkurrenzstandorte und Oberzentren, z. B. Kassel, liegen in einer Entfernung von über 50 km.
- ➤ Im Einzugsgebiet der STAD-GALERIE in Eschwege leben ca. 66.000 Einwohner mit einem vorhabenrelevanten Kaufkraftpotential von ca. € 55,2 Mio. Dabei ist eine Ausdehnung über die Landkreis- und Bundeslandgrenzen nach Osten hin erzielbar.
- ➤ Die STAD-GALERIE befindet sich in der innerstädtischen Haupteinkaufslage im Altstadtkern von Eschwege. Dabei liegen die Ankermieter C&A und Jeans Fritz sowie der Kleinanbieter El Paradiso und Bijou Brigitte in der 1A-Lage, die Anbieter RENO und Mäc-Geiz in der 1B-Lage in der Herrengasse. Besonders die 1A-Lage am Stad weist eine sehr gute Kundenfrequenz auf, die durch die ansässigen Anbieter C&A und Jeans Fritz noch erhöht wird. Auch RENO in der Herrengasse wird eigene Frequenzen generieren.
- Die architektonische Umsetzung im historischen Altstadtkern ist insgesamt sehr gut gelungen. Sie verbindet die Fachwerkbauweise auf attraktive Weise mit den modernen Elementen der Neubauten bzw. Ladengestaltungen.
- > Die Immobilie befindet sich in einer traditionellen und etablierten Einkaufslage, der im restlichen Stadtgebiet von Eschwege und im Umfeld keine Konkurrenz entgegensteht.
- Die Mieter sind mehrheitlich als positiv zu bewerten: Der Schwerpunkt liegt dabei bei Bekleidung bzw. Schuhen. Die Laufzeit der Mietverträge beträgt durchgehend 10 Jahre.
- ➤ Die Mietkalkulationen basieren überwiegend auf wirtschaftlich nachvollziehbaren und nicht zu optimistischen Einschätzungen, insbesondere in Hinblick auf C&A.

Folgende Einschränkungen sind zu nennen:

➤ Der Non-Food-Discountmarkt Mäc-Geiz liegt in der 1B-Lage der Herrengasse in einer Lage, in der die Kundenfrequenz schon sehr stark abfällt. Es ist fraglich, ob der Anbieter eine ausreichend hohe Attraktivität besitzt, um relevante Eigenfrequenzen zu generieren.



Stadtplan Eschwege mit Hervorhebung der Innenstadt und der Haupt-/Systemwettbewerber

➤ Im Falle einer Schließung des Hertie Warenhauses (laufendes Insolvenzverfahren) besteht die Gefahr eines großflächigen Leerstandes in direkter Umgebung der STAD-GALERIE. Allerdings würde in diesem Fall auch relevanter Wettbewerb wegfallen.

Insgesamt handelt es sich um einen langfristig tragfähigen Standort, selbst nach Ablauf der Mietzeit erscheint aufgrund der 1A-Lage eine langfristige Vermietung gesichert.

4. Wertgutachten

Der Anbieter hat ein Wertgutachten zur Ermittlung des Sach- und Ertragswertes der STAD-GALERIE beim öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Herrn Dipl. Kfm. Ulrich Renner, Wuppertal, beauftragt. Das Gutachten datiert vom 28.10.2008.

Zusammenfassende Beurteilung

"Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen individuellen, zeitgemäß und funktionell konzipierten Geschäfts- und Bürogebäudekomplex in bester Innenstadtlage von Eschwege. Die bestehenden Gebäude verfügen weitgehend über einen guten, für vergleichbare Objekte gehobenen Bau- und Ausstattungsstandard. Das Projekt sollte insgesamt zu einer Aufwertung des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtbereich von Eschwege und erhöhter Kaufkraftbindung am Ort beitragen.

Das gesamte Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag bereits zu ca. 90 % vermietet. Die abgeschlossenen Mieten bewegen sich zwar teilweise im oberen Bereich der für vergleichbare Objekte bekannten Mietbandbreite, können allerdings aufgrund von Standort- und Gebäudequalität als nachhaltig angesehen werden. Zudem gewährt die Verkäuferin eine Mietgarantie für die noch leer stehenden Flächen zu den Verhandlungskonditionen/-laufzeiten.

Lediglich für die Büroflächen im Gebäude "Herrengasse 1-5" wird die abgeschlossene bzw. kalkulierte/garantierte Miete als nicht marktkonform eingeschätzt; dies wird im Rahmen der Ertragswertermittlung ebenso wie die getroffenen mietvertraglichen Regelungen angemessen berücksichtigt.

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

Das Gutachten ermittelt einen Sachwert von € 10.800.000.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird aufgrund der Nutzungsstruktur der Gebäude aus dem Ertragswert abgeleitet; der Sachwert wird nur informell ermittelt. Der Verkehrswert zum Bilanzstichtag wird mit € 10.020.000 festgelegt.

Die Immobilie in Eschwege

Mieter- und Flächenaufstellung

Mieter		Nutzung*	Laufzeit Jahre	Laufzeit bis	Option	Mietanpas- sungsindex	Fläche m²	Miete/m²/ Monat	Miete/ Monat	Miete/J	ahr
			(1)	DIS	(2)	(3)	111	€	€	€	in %
C&A		Н	10	15.02.2018	2 x 5	2-10%-70%	1.291,5	12,74	16.450	197.400	29,1
Sparkasse	(5)	D	15	31.12.2023	3 x 5	2-10%-75%	500,3	22,61	11.312	135.741	20,0
Jeans Fritz		Н	10	31.12.2017	2 x 5	2-10%-75%	408,3	18,12	7.400	88.800	13,1
RENO	(4)	Н	10	31.12.2018	3 x 3	2-10%-70%	527,5	9,48	5.000	60.000	8,8
Mäc-Geiz		Н	10	17.09.2018	2 x 5	2-10%-75%	424,0	10,61	4.500	54.000	8,0
Bijou Brigitte		Н	10	01.09.2018	2 x 5	2-10%-80%	86,8	32,53	2.825	33.900	5,0
BKK	(5)	D	5	01.09.2013	1 x 5	2-10%-75%	220,9	4,53	1.000	12.000	1,8
Anke Kemper		Н	10	31.12.2017	2 x 5	2-10%-75%	39,7	23,95	950	11.400	1,7
Summe Handel/Dienstleistung							3.499,0		49.437	593.241	87,4
IPC Vermögensanlagen GmbH		В	10	31.12.2018	2 x 3	2-10%-75%	254,7	12,50	3.183	38.198	5,6
IPC Vermögensanlagen GmbH		В	5	31.12.2013	2 x 3	2-10%-75%	183,5	12,40	2.275	27.300	4,0
CDU	(5)	В	5	23.10.2013		2-10%-75%	98,0	4,08	400	4.800	0,7
IPC Vermögensanlagen GmbH (5),	(6)	W	3	unbefristet			87,0	4,60	400	4.800	0,7
IPC Vermögensanlagen GmbH (5),	(6)	W	3	unbefristet			92,0	2,72	250	3.000	0,4
GETEC net		S	20	31.12.2027					600	7.200	1,1
Summe Büro/Wohnen/Sonstiges							715,2		7.108	85.298	12,6
Summe							4.214,2		56.545	678.539	100,0

^{*} H = Handel; D = Dienstleistung; B = Büro; W = Wohnung; S = Sonstiges

Erläuterungen:

1. Laufzeit

Bis auf die Wohnungsmietverträge weisen alle Mietverträge eine feste Vertragslaufzeit auf. Die Vertragslaufzeit bei C&A und RENO beträgt 10 Jahre. Diese Mieter können jedoch durch die Ausübung eines Sonderkündigungsrechts ihre Verträge früher beenden. Bedingung ist allerdings, dass vertraglich festgesetzte Mindestnettoumsätze im 4. Mietjahr nach Eröffnung (€ 2.300.000 bei C&A bzw. € 400.000 bei RENO) unterschritten werden. Bei C&A besteht das Sonderkündigungsrecht zum 15.02.2013 und bei RENO zum 24.08.2013.

Zur Absicherung bei Ausübung der Sonderkündigungsrechte von C&A und Reno wird von den Altgesellschaftern der Objekt KG eine Bankausfallbürgschaft, die bei C&A € 190.000 und bei Reno € 60.000 (jeweils rund eine Jahresmiete) beträgt, gestellt, um Mietausfälle, Kosten von Umvermietungen wie z.B. Makler- oder Umbaukosten und/oder Mietdifferenzen aus einer Nachvermietung bis zum Auslauf der 10-jährigen Mietverträge bis zu diesem Betrag auszugleichen.

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt 10,25 Jahre, bei Ausübung beider Sonderkündigungsrechte 8,32 Jahre. Dabei wurde eine durchschnittliche Laufzeit der Wohnungsmietverträge von drei Jahren angesetzt.

2. Optionen

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

3. Mietanpassungsindex

Mit allen gewerblichen Mietern wurden Wertsicherungsklauseln vereinbart. Mit Ausnahme des Mieters der Stromverteilungsanlagen GETEC net GmbH (hier erfolgt eine jährliche Anpassung auf Basis der veröffentlichten Netznutzungsentgelte des vorgelagerten Netzbetreibers) basieren sämtliche Regelungen auf dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100), der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelt und veröffentlicht wird. Die Zahlen bedeuten im einzelnen folgendes:

- **1. Zahl:** Freijahre, in denen sowohl die Anfangsmiete unverändert bleibt als auch Veränderungen des Verbraucherpreisindex noch nicht berücksichtigt werden.
- 2. Zahl: Erforderlich für eine Mietanpassung ist, dass sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 10 % verändert (Beispiel: Ausgangsindex 109,0 + 10,1 % = 120,0; d.h. ab einem Index von 120,0 erhöht sich die Miete).
- **3. Zahl:** Prozentsatz der Indexänderung, mit dem die Mietanpassung erfolgt (Beispiel: Veränderung des Verbraucherpreisindex um 10,1 %; Mietanpassung 70 %, das heißt, die Miete kann um 7,07 % erhöht werden).

4. Umsatzmiete RENO

Bei RENO wurde eine Umsatzmiete von 6 % des Nettoumsatzes eines Kalenderjahres vereinbart. Das bedeutet, dass neben der Mindestmiete eine weitere Mietzahlung zu leisten ist, wenn der Jahresnettoumsatz eine bestimmte Grenze erreicht. Die Mindestmiete beträgt im ersten Mietjahr € 60.000. Übersteigt der Jahresnettoumsatz € 1 Mio., so ist eine zusätzliche Zahlung in Höhe von 6 % des Jahresnettoumsatzes abzüglich der Mindestmiete zu leisten.

5. Umsatzsteueroption

Die Nutzungen durch die Mieter Sparkasse, BKK und CDU sowie die Wohnungsnutzungen berechtigen nicht zur Umsatzsteueroption. Damit sind die mit diesen Nutzungen direkt zusammenhängenden Vorsteuern vom Vorsteuerabzug gänzlich ausgeschlossen, nicht direkt diesen oder anderen steuerpflichtigen Nutzungen zuzuordnende Vorsteuern müssen aufgeteilt werden.

6. Sonstiges

Sofern bei den noch unvermieteten Wohnungen bis zum 31.12.2008 kein Mietvertrag mit einem Endnutzer geschlossen wird, ist die IPC Vermögensanlagen GmbH verpflichtet, die Fläche für eine Laufzeit von drei Jahren anzumieten. Im Fall einer Neuvermietung steht die IPC Vermögensanlagen GmbH für die Zahlungen des neuen Mieters bis zum 31.12.2011 ein.

Nebenkosten

Die Umlage der Nebenkosten erfolgt bei allen Mietern nach der Betriebskostenverordnung. Bei den Mietern C&A, Jeans Fritz und Anke Kemper ohne Grundsteuer und Versicherung.

Instandhaltung

Der Vermieter ist für die Instandhaltung an Dach und Fach zuständig. Der Mieter übernimmt in der Regel Kleinreparaturen bis zu individuell festgelegten Höchstbeträgen.

Kautionen

Kautionen wurden wie folgt geleistet: RENO € 10.000, Jeans Fritz € 14.800, Bijou Brigitte € 8.475, Anke Kemper € 1.900.

Untervermietung

Untervermietung ist jeweils zulässig, der Mieter steht jedoch für die Verpflichtungen des Untermieters weiter ein.

Informationen zu den Mietern

Nachfolgend stellen wir alle Mietvertragspartner kurz vor. Mietern großer Flächen wird hierbei mehr Gewicht geschenkt.

1. C&A Mode KG, Düsseldorf



Die C&A Mode KG ist einer der führenden Textileinzelhändler Europas. Das Unternehmen erzielte im Geschäftsjahr 2007/2008 einen Rekordumsatz von € 6.1 Mrd.

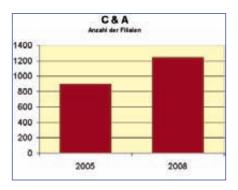
Die heutige C&A Mode KG geht zurück auf die Brüder Clemens und August Brenninkmeyer, die 1841 in den Niederlanden ein Textilunternehmen mit dem Namen C&A gründeten. 1911 in Deutschland und 1922 in England wurden die ersten C&A Filialen außerhalb der Niederlande eröffnet.

Heute hat C&A insgesamt 993 Filialen sowie fast 250 weitere Geschäfte in 16 Ländern Europas und beschäftigt über 34.000 Mitarbeiter. In den letzten Jahren ist es dem Unternehmen gelungen, in fast allen Märkten zu wachsen und seine Marktposition nicht nur zu behaupten, sondern zu verbessern.



STAD-GALERIE, C&A

Deutschland ist mit 305 Filialen und 220 weiteren Geschäften sowie rund 16.000 Mitarbeitern der bei weitem größte Markt für C&A. Im Ende Februar 2008 abgelaufenen Geschäftsjahr konnte C&A Deutschland ebenfalls einen Rekordumsatz von € 2,99 Mrd. erzielen. Dies entspricht einem



Umsatzwachstum von rund 6% im Vergleich zum Vorjahr.

Der Erfolg beruht nach Unternehmensangaben auf der Strategie, bewusst auf Marge zu verzichten und bei gleichbleibend guter Qualität und Attraktivität in niedrige Preise zu investieren. Damit trägt das Unternehmen dem Trend zu verstärktem Preisbewusstsein der Kunden Rechnung. Zur Sicherstellung der Kundenzufriedenheit werden umfangreiche Qualitätskontrollen durchgeführt und ein umfassendes Umtauschrecht eingeräumt. Mit diesem Konzept ist C&A zu einem der populärsten Modehäuser Europas aufgestiegen.

Ein weiterer Schwerpunkt der C&A-Strategie ist der langfristige Umweltschutz. Im Oktober 2007 wurde die Umweltstrategie "We C&Are" vorgestellt. Diese umfasst zahlreiche Maßnahmen, die zum nachhaltigen Schutz einer intakten Umwelt beitragen.

Als Familienunternehmen, das weiterhin im Privatbesitz ist, betrachtet C&A seine Unternehmensziele und Geschäftsbeziehungen langfristig. Mit Kunden, Lieferanten und Mitarbeitern werden auf allen Ebenen dauerhafte Verbindungen gepflegt.

Der erfolgreiche Expansionskurs des Unternehmens soll in den kommenden Jahren fortgesetzt werden. Aufgrund des sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnisses und der strategischen Weichenstellung geht das Unternehmen davon aus, für die kommenden Jahre gut positioniert zu sein. Die eingeholte Wirtschaftsauskunft



C&A, STAD-GALERIE

Die Immobilie in Eschwege



C&A, STAD-GALERIE

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

Das C&A Haus in Eschwege setzt mit seinem neuen Shop-Konzept auf eine zeitgemäße Sachlichkeit, die die Ware noch mehr in den Mittelpunkt rückt. Farben und Beleuchtung werden gezielt eingesetzt, um den Kunden Offenheit und Leichtigkeit zu vermitteln. C&A hat rund € 400.000 in den Ausbau des Hauses in Eschwege investiert und beschäftigt dort 10 Mitarbeiter.

Der Mieter bestätigt in einem Schreiben vom 02.12.2008: "Nach dem ersten Geschäftsjahr zeigt sich der Mieter C&A Mode KG mit den Umsätzen zufrieden und spricht von einem guten Standort."

2. Sparkasse Werra-Meißner, Eschwege



Kurs: Zukunft

Die Sparkasse Werra-Meißner ist in ihrem Geschäftsgebiet sowohl bei Privat- als auch Geschäftskunden mit einem Marktanteil von knapp unter 50% unangefochtener Marktführer. Im Jahr 2007 ist es ihr

als einer der wenigen Sparkassen im hessischen Vergleich gelungen, ihre Marktführerschaft in der Region im intensiven Wettbewerb um private Kunden noch auszubauen. In diesem Zeitraum ist es der Sparkasse gelungen, 3.800 Neukunden zu gewinnen.

Insgesamt hat die Sparkasse rund 50.000 Girokonten und eine Bilanzsumme von € 1,5 Mrd.

In ihrer Region ist sie sehr gut eingebunden und vernetzt. Seit Jahren bringt sie sich aktiv in die Entwicklung der Region ein und engagiert sich als Arbeitgeber, Ausbilder und Investor. Mit einem breit

gestreuten gesellschaftlichen Engagement setzt die Sparkasse sich engagiert für den Werra-Meißner-Kreis ein.

Die Filiale in der STAD-GALERIE entspricht neuesten Standards in der Gestaltung von Bankgeschäftsräumen. Sie weist einen umfangreichen Terminalbereich auf, der nahtlos in weitergehende Servicebereiche überleitet. Hier ist Bankangestellten der direkte Kontakt mit den Kunden möglich. Für vertrauliche Gespräche befinden sich ausreichend modern ausgestattete Besprechungsräume im hinteren Teil der Filiale. Die Filiale ist die Hauptgeschäftstelle der Sparkasse Werra-Meißner. Mit ihrer modernen und sehr ansprechenden Aus-



STAD-GALERIE, Sparkasse Werra-Meißner



Sparkasse Werra-Meißner, STAD-GALERIE



Japanischer Innenhof in der Sparkasse Werra-Meißner, STAD-GALERIE

stattung ist sie ein Aushängeschild der Sparkasse. Insgesamt hat die Sparkasse in den Innenausbau ihrer Flächen inklusive der Lüftungs- und Klimaanlagen rund € 1,2 Mio. investiert.

Als Teil der Sparkassen-Finanzgruppe gehört die Sparkasse Werra-Meißner der größten Kreditinstitutsgruppe in Deutschland und Europa an. Die Sparkassen-Finanzgruppe umfasst 630 Unternehmen mit einem zusammengefassten Geschäftsvolumen von rund € 3.600 Mrd. Zu ihr gehören 446 rechtlich eigenständige Sparkassen, 7 Landesbank-Konzerne, 10 Landesbausparkassen, 12 Erstversicherergruppen der Sparkassen, die DekaBank sowie zahlreiche Kapitalbeteiligungsgesellschaften und Spezialkreditinstitute.

Aufgrund ihrer Marktführerschaft im Werra-Meißner-Kreis geht die Sparkasse auch in den kommenden Jahren von einer positiven Geschäftsentwicklung aus.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 100 aus.

3. JEANS FRITZ Handelsgesellschaft für Mode mbH, Hüllhorst



Die JEANS FRITZ Handelsgesellschaft für Mode mbH ist einer der größten Anbieter



Darstellung der Mietfläche Sparkasse Werra-Meißner in der STAD-GALERIE



Jeans Fritz, STAD-GALERIE

für Jeans- und Freizeitmode in Deutschland. Seit über dreißig Jahren gehören JEANS FRITZ Filialen zum festen Bestandteil deutscher Städte. Im gesamten Bundesgebiet gibt es rund 200 Standorte. Das Sortiment umfasst Jeansmode in allen Variationen, dazu passende modische Oberbekleidung und trendige Accessoires im mittleren Preissegment für Damen und Herren. In über 90 dieser Geschäfte gibt es dazu Jeansmode für Kinder. Und seit Sommer 2006 gehört in ausgewählten Filialen auch modische Damenwäsche zum Sortiment.

Die Standorte befinden sich in 1a Innenstadtlagen und Einkaufscentern von Städten wie Berlin, Essen, Dortmund, Bremen und Dresden.

JEANS FRITZ bietet ein wöchentlich aktualisiertes Sortiment an modischer Jeans- und Freizeitbekleidung zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Freundlicher Service, persönlicher Kontakt und individuelle Beratung sind weitere Kernelemente des Geschäftskonzepts.

Die Immobilie in Eschwege



STAD-GALERIE, Jeans Fritz

Insgesamt hat das Unternehmen bundesweit rund 1,000 Mitarbeiter. Die Geschäftsführung liegt seit 1997 bei den Gesellschaftern Ernst Schäfer und Hans-Joachim Kühn. Im Geschäftsjahr 2007 konnte JEANS



FRITZ ein Rekordergebnis erzielen. Der Umsatz lag bei € 120 Mio., ein Plus von 10% im Vergleich zum Vorjahr. Aufgrund strikter Kostenkontrolle konnte das Ergebnis im gleichen Zeitraum sogar verdoppelt werden.

Diese positive Entwicklung bestärkt JEANS FRITZ darin, an der Expansionsstrategie festzuhalten und das Filialnetz weiterhin auszubauen. 2007 wurden 14 Filialen eröffnet. Für 2008 waren insgesamt 30 Neueröffnungen geplant.

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

4. RENO Schuhcentrum GmbH, Thaleischweiler-Fröschen



Die behalt' ich gleich an.

Der Schuhfilialist RENO vertreibt Schuhe im mittleren Preissegment. Die Unternehmensgruppe wurde 1977 durch Dieter Götz und Franco Prosser ins Leben gerufen. Das Unternehmen startete als Versandhandel in Deutschland. 1983 wurde auf ein neues Vertriebskonzept umgestellt. RENO eröffnete die ersten Schuhfachmärkte. 1997 wurde der Schwerpunkt vom Versandhandel auf das Filialgeschäft verlagert. Nach dem schrittweisen Rückzug der Firmengründer wurde das Unternehmen zunächst an die Metro AG veräußert. Diese gliederte es in die Beteiligungsgesellschaft Divaco AG & Co. KG aus. Das Schuhhandelsunternehmen Hamm aus Osnabrück übernahm schließlich 25 % der RENO-Anteile. 75 % erwarb der ehemalige Metro-Manager und Divaco-Vorstand Siegfried Kaske. Heute gehört das Unternehmen zur fusionierten Hamm-RENO-Group (HR Group) in Osnabrück. Die Holding blickt damit auf eine 120-jährige Tradition und verfügt über umfassende Expertise im Schuhhandel. Die HR Group ist das derzeit zweitgrößte Schuhhandelsunternehmen in Europa und nach Zahl der Verkaufsstellen die Nummer Eins in Deutschland.

Das RENO Filialnetz erstreckt sich mittlerweile auf rund 750 Filialen in 20 Ländern. In den letzten 5 Jahren hat sich RENO durch eine konsequente Trading-Up-Strategie mit Investitionen in den Bereichen Technik, Qualität, Kommunikation und Marke und umfangreichen Innovatio-



RENO, STAD-GALERIE



STAD-GALERIE, RENO

nen bei Produkt- und Shopdesign neu positioniert. Nach wie vor steht RENO für Schuhe für die ganze Familie, das Billigschuh-Image konnte erfolgreich abgestreift werden. Ein modernes Erscheinungsbild, ein abgestimmtes Sortiment und eine klare Zielgruppenansprache sind Kernelemente der Strategie. Immer mehr Filialen befinden sich in Innenstadt-Lagen. Standortspezifisch werden zahlreiche Marken-Shops z. B. von Young Spirit, Esprit, edc, s.Oliver, Birkenstock und Tamaris umgesetzt.

In den letzten Jahren expandierte das Unternehmen neben den eigenen Filialen verstärkt über Franchising. Die Filiale im Fondsobjekt ist direkt von einem Unternehmen der RENO Gruppe angemietet.

Der Umsatz der RENO Gruppe beläuft sich auf ca. € 350 Mio. Das Unternehmen plant, den Expansionskurs weiter fortzuführen und sieht sich für die Zukunft gut positioniert.

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

5. Mäc-Geiz Non-Food Vertriebsgesellschaft mbH, Landsberg

Mäc-Geiz ist ein bundesweit vertretener Non Food Discounter mit Sitz in Landsberg. Die erste Mäc-Geiz Filiale entstand 1994 in Halle (Saale). "Schotten sind Verschwender – wir nicht!", so lautet das Motto der Einzelhandelskette. Das Unter-



nehmen hat sich auf Discount mit Niedrigpreisprodukten spezialisiert.

Mäc-Geiz setzt dabei vor allem auf Einfachheit: Alle Filialen sind identisch ausgestattet. Das Sortiment umfasst 2.500 Artikel,



Mäc-Geiz, STAD-GALERIE

die ständig geführt werden – und Aktionsware. Die Waren sind nicht wie gewöhnlich nach Warengruppen sortiert, sondern werden gestaffelt in festen Preisgruppen präsentiert. Alle Artikel werden dabei in nur sechs Preisgruppen von 50 Cent bis € 5 pro Artikel eingeteilt. Ein sehr günstiges PreisLeistungs-Verhältnis und das besondere Verkaufskonzept stellen folglich die Kernelemente des Konzepts dar.

Das Unternehmen hat derzeit bundesweit 224 Filialen in Innenstädten und Nahversorgungsgebieten. Mäc-Geiz beschäftigt über 1.300 Mitarbeiter. Bis 2010 plant das Unternehmen, bis auf 400 Filialen zu expandieren.

In den letzten Jahren konnte das Unternehmen konstant hohes Umsatzwachstum erzielen. In 2006 belief sich der Umsatz bereits auf über € 90 Mio., was ein Wachstum von rund 80% seit 2003 darstellt (Umsatz in 2003 lag bei € 50 Mio.) Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 179 aus.



STAD-GALERIE, Mäc-Geiz

Die Immobilie in Eschwege



Bijou Brigitte, STAD-GALERIE

6. Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg



Bijou Brigitte ist marktführender Anbieter von Modeschmuck und modischen Accessoires in Europa. Das Unternehmen wurde



STAD-GALERIE, Bijou Brigitte

1963 als Import- und Handelsunternehmen für Modeschmuck gegründet. 1987 wurde das Unternehmen in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und ist seit 1988 am geregelten Markt der Hamburger Börse notiert.

Der Konzern betreibt ein Filialnetz mit über 1.000 Filialen im In- und Ausland. Das Sortiment umfasst ca. 9.000 Artikel in einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Zielgruppe besteht aus modebewussten, überwiegend weiblichen Kunden.

Alle Filialen weisen ein einheitliches Ladenbau- und Dekorationskonzept auf. Die Geschäfte zeichnen sich durch eine helle Einkaufsatmosphäre aus und werden in regelmäßigen Abständen modernisiert. Die häufig wechselnde Dekoration rückt Trendartikel in den Vordergrund und gibt neue Kaufimpulse.

2007 beschäftigte Bijou Brigitte insgesamt 3.187 Mitarbeiter. 2008 wurde die Expansion der vergangenen Jahre fortgesetzt. 2008 betrieb das Unternehmen 1.050 Filialen.

Der Umsatz des Konzerns belief sich in 2007 auf € 366,9 Mio. Seit 2004 konnte der Umsatz um 64% von € 223,4 Mio. gesteigert werden. Bijou Brigitte geht davon aus, dieses Wachstum auch in Zukunft fortsetzen zu können.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 186 aus.

7. Frau Anke Kemper, Wehretal/ eh Company GmbH, Lübeck

Frau Anke Kemper hat seit Januar 2008 in der STAD-GALERIE den Designershop el paradiso betrieben. Aus persönlichen Gründen wird sie das Geschäft nicht weiterführen und hat die Flächen ab dem 01.01.2009 zu identischen Vertragsbedingungen an eh Company untervermietet. Frau Kemper ist weiterhin Mieterin der Flächen und haftet als solche für die Mietzahlungen. Für die Mieterin ist kein Bonitätsindex vergeben.

eh Company betreibt ab Februar 2009 eine Friseurfiliale in der STAD-GALERIE. Neben Friseurleistungen und -produkten werden weitere Pflegedienstleistungen angeboten werden. eh Company führt derzeit acht Friseurgeschäfte in mehreren deutschen Städten, darunter Lübeck, Göttingen und Braunschweig. Seit 2008 hat das Unternehmen auch zwei Filialen in Eschwege. Das Geschäft in der STAD-GALERIE ist folglich der dritte Standort von eh Company in Eschwege.

8. BKK Werra-Meissner, Eschwege

Die BKK Werra-Meissner ging am 01.01.1996 aus der traditionellen Betriebskrankenkasse von Massey-Ferguson, einem Unternehmen der Landmaschinenbranche, hervor. Mit dieser Öffnung für alle Arbeitnehmer ist eine Mitgliedschaft in der BKK Werra-Meissner nicht mehr von einer Betriebszugehörigkeit abhängig. Einzige Voraussetzung ist jetzt ein Wohnsitz oder Arbeitsplatz in Hessen oder Bayern. Aktuell betreut die BKK Werra-Meissner mit 63 Mitarbeitern mehr als 30.000 Mitglieder.

In der Fondsimmobile betreibt die BKK Werra-Meissner ein Stadtbüro in der Eschweger Innenstadt. Hier bietet sie ein Beratungs- und Präventionsangebot an und kommt damit dem Wunsch ihrer Versicherten entgegen, im Innenstadtbereich der Kreisstadt einen Anlaufpunkt zu schaffen. Es handelt sich hierbei um ein zusätzliches Angebot der BKK zur bisherigen Hauptgeschäftsstelle. Zudem werden Kurse, Seminare, Vorträge und



Multifunktionsraum der BKK Werra Meissner mit Blick auf die Fußgängerzone "Stad"

Weiterbildungen in den Räumlichkeiten angeboten.

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

9. IPC Vermögensanlagen GmbH, Eschwege

Die IPC Vermögensanlagen GmbH ist eine Projektentwicklungsgesellschaft, die zahlreiche Einzelhandelsimmobilienprojekte in Deutschland erfolgreich abgeschlossen hat. Hierin sind auch mehrere Objekt in Eschwege, unter anderem die Fondsimmobilie sowie die Immobilie des ILG Fonds 30 enthalten.

Die Gesellschaft ist Mieterin von zwei Büroflächen. Eine Fläche von 254,65 m² wird von ihr als Bürofläche genutzt. Die andere Fläche von 183,5 m² wurde von ihr im Sinne einer Mietgarantie angemietet. Die Fläche steht aktuell leer. Die IPC Vermögensanlagen GmbH entrichtet an die Objektgesellschaft jedoch die Miete, bis ein gleichwertiger Nachmieter durch sie gefunden und das Mietverhältnis an die Objektgesellschaft übertragen wurde.

Zudem ist die Gesellschaft verantwortlich für die Vermietung der noch freien Flächen in der Herrengasse 9 (2 Wohnungen). Sofern diese nicht bis zum 31.12.2008 zu den im Rahmen von Mustermietverträgen festgelegten Konditionen vermietet sind, mietet die IPC Vermögensanlagen GmbH diese ersatzweise mit einer Festlaufzeit

von drei Jahren an. Im Fall einer anschließenden Vermietung ist die Gesellschaft berechtigt, die Mietverhältnisse auf geeignete Dritte bei gleichen Konditionen zu übertragen, steht jedoch für die Zahlungen bis 31.12.2011 ein.

In der bisherigen Zusammenarbeit mit der ILG Fonds GmbH hat sich die IPC in jeder Beziehung als zuverlässiger Vertragspartner erwiesen. Das bezieht sich auch auf die Abwicklung übernommener Erstvermietungsgarantien. Vor diesem Hintergrund unterstellt der Anbieter eine Vollvermietung in naher Zukunft und bis dahin eine vertragsgemäße Erfüllung der ersatzweise übernommenen Anmietungen.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 291 aus.

10. CDU Kreisverband Werra-Meissner, Eschwege

Der CDU-Kreisverband Werra-Meissner betreibt in der Herrengasse 9, im Zentrum der Kreisstadt ihre Kreisgeschäftsstelle. Die Geschäftsstelle zieht aus ihren bestehenden Flächen um, um näher ins Stadtzentrum zu kommen.

Für den Mieter ist kein Bonitätsindex vergeben.

11 GETEC net GmbH, Hannover

Die GETEC hat die elektrischen Mittel-/ Niederspannungsverteilanlagen angemietet. Sie stellt dieses elektrische Verteilnetz allen Stromlieferanten gegen Zahlung eines Nutzungsentgeltes zur Verfügung. Die Endverbraucher sind weiterhin frei in der Wahl ihres Energielieferanten. Die GETEC tritt lediglich als Netzbetreiber an die Stelle des regionalen Netzbetreibers.

Die GETEC net GmbH gehört zur GETEC Gruppe, die mit ihren bundesweit tätigen Beteiligungsunternehmen und Niederlassungen ein breites Spektrum an Dienstleistungsprodukten im Energiemarkt anbietet. Die GETEC net GmbH betreibt bundesweit elektrische Verteilnetze in gewerblich und wohnbaulich genutzten Liegenschaften.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 256 aus.



Büroräume IPC, STAD-GALERIE

Die Immobilie in Eschwege

Mietverträge

Nachfolgend werden wesentliche textliche Passagen der Inhalte der Mietverträge mit der C & A Mode KG sowie der Sparkasse Werra-Meißner dargestellt (ohne Anlagen). Die beiden Mietverhältnisse wurden exemplarisch aufgrund ihrer Bedeutung (fast 50% der Mieteinnahmen resultieren aus diesen Mietverhältnissen) ausgewählt. Die Nummerierung der Mietvertragspassagen wurde wegen möglicher Verweise beibehalten. In der folgenden Darstellung ist diese deshalb nicht immer fortlaufend.

Mietvertrag mit der C&A Mode KG vom 19.09./02.10.2006 und Nachtrag 1 vom 02.04./07.04.2008

Der Inhalt des Nachtrags 1 vom 02.04./07.04.2008 wurde in den Text des Mietvertrags vom 19.09./02.10.2006 integriert.

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter eine Shopfläche zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes mit C & A – typischen Warensortimenten inkl. der üblichen Beisortimente und Dienstleistungen. Der Mieter ist in seiner Sortimentsgestaltung frei. Der Vermieter versichert, dass die Genehmigung zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes erteilt wird.

Die Mietfläche beträgt (Bruttogeschoßfläche)

Erdgeschoss ca. 578 m² Verkaufsfläche 1. OG ca. 596 m² Verkaufsfläche 2. OG ca. 142 m² Lager-/Sozialräume gesamt ca. 1.316 m²

nachstehend Mietobjekt genannt.

Anmerkung: Die Mietflächen wurde bei der Übergabe vertragsgemäß aufgemessen. Dabei wurden folgende Flächen ermittelt, die auch Grundlage der Miete sind und so in der Mieterliste berücksichtigt wurden:

Erdgeschoss 572,4 m² Verkaufsfläche 1. OG 587,8 m² Verkaufsfläche 2. OG 131,3 m² Lager-/Sozialräume gesamt 1.291,5 m²

- 2. Die Zu- und Abfahrt ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan. Die PKW-Abstellplatzverpflichtung für das Gesamtobjekt gemäß behördlichen Vorschriften wird vom Vermieter erfüllt.
- 3. Stellt sich nach Fertigstellung des Mietobjektes heraus, dass die aufgemessene Mietfläche von der Flächenangabe nach Ziffer 1 abweicht, wobei die Verände-

rungen maximal 5 % betragen dürfen, so ändert sich der Mietpreis nur, soweit die nach Fertigstellung festgestellte Fläche von der in Ziffer 1 genannten Mietfläche abweicht. Der Mietpreis erhöht oder ermäßigt sich entsprechend der sich ergebenden Fläche.

Werden die Mietflächen um mehr als 2% unterschritten, so hat der Mieter das Recht auf proportionale Mietminderung. Bei Überschreitung von mehr als 2% erfahren diese Mehrflächen keine Anrechnung und sind im bisherigen Gesamtmietpreis enthalten.

Anmerkung: Der Mietpreis wurde entsprechend obiger Regelung trotz geringerer Flächen nicht angepasst.

6. Für den Betrieb des Mieters besteht Betriebspflicht. Der Mieter wird das Mietobjekt im Rahmen des für den Einzelhandel gültigen Ladenschlussgesetzes an Wochentagen mindestens 9 Stunden durchgehend nutzen und betreiben.

Vorübergehende Leerstände Schließungen aufgrund Streiks, Inventur, höhere Gewalt etc. sind zulässig.

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass der Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses keinen Sortimentsschutz irgendwelcher Art für sich in Anspruch nehmen kann, insbesondere weil durch die Errichtung des EKZ bewusst eine zugkräftige Mischung eines umfassenden und variablen Warenangebotes geschaffen werden soll, wodurch Sortimentsüberschneidungen und Konkurrenzsituationen entstehen können.

§ 2 Mietzins

1. Die Nettomiete für das in § 1. beschriebene Mietobjekt beträgt

€ 12,50 je m² und Monat bei 1.316 m² somit

- € 16.450,00 pro Monat (in Worten: Euro sechszehntausendvierhundertfünfzig)
- 2. Die Miete ist zuzüglich jeweils gültiger gesetzlicher Mehrwertsteuer im voraus bis zum 5. Kalendertag kostenfrei auf ein von dem Vermieter zu benennendes Konto zu zahlen.
- 3. Der Mieter bestätigt, dass er die gemieteten Räume ausschließlich für Umsätze verwendet, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen. Eine Änderung der Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug wird der Mieter unverzüglich mitteilen.

Der Vermieter verpflichtet sich, für das Projekt zur Mehrwertsteuer zu optieren. 4. Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen sowie sonstigen Ansprüchen des Vermieters nur aufrechnen, wenn er diese Absicht spätestens vier Wochen vorher dem Vermieter schriftlich mitgeteilt hat. Zurückbehaltungsrechte kann der Mieter nur ausüben, soweit sie auf diesem Mietverhältnis beruhen. Schadensersatzansprüche bei vom Vermieter nicht verschuldeten Ausfall der Ver- und Entsorgung sind in jedem Falle ausgeschlossen. Der Vermieter wird jedoch seine etwa bestehenden Schadensersatzansprüche voll umfänglich an den Mieter abtreten, der diese Abtretung annimmt.

§ 3 Wertsicherungsklausel

Die Miete ist wertgesichert vereinbart. Steigt oder fällt der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte Verbraucherpreisindex (Basis 2000=100) gegenüber dem Indexstand 24 Monate nach Übergabe (die ersten 24 Monate der Mietzeit gerechnet ab Übergabe sind indexneutral) um mehr als 10 Prozent, so erhöht oder vermindert sich der monatlich zu zahlende Mietzins automatisch und unabhängig von der jeweiligen Rechnungsstellung vom 1. des folgenden Monats an um 70 % der Indexveränderung. Gleiches gilt, wenn sich der genannte Preisindex gegenüber dem Stand bei der jeweils letzten Anpassung des Mietzinses abermals um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten verändert hat. Eine rückwirkende Anpassung der monatlichen Miete für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten ist nicht möglich. Der Verzug wird erst ab Mitteilung der dementsprechenden Partei geschuldet.

§ 4 Nebenkosten

1. Sämtliche Nebenkosten des EKZ werden – soweit sie nicht direkt abgerechnet werden können – in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe unbeschadet notwendiger Sonderregelungen von allen Mietern anteilig nach laut Mietvertrag in Anspruch genommener Bruttomietflächen im Verhältnis zur gesamten vermietbaren Bruttomietfläche insgesamt getragen. Der Verteilungs-Schlüssel kann durch den Vermieter für einzelne Kostenarten den wirtschaftlichen Erfordernissen und den individuellen Gegebenheiten des Objektes entsprechend abgeändert und festgelegt werden.

Neben den Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten – BetrKV (mit Ausnahme von Grundsteuer und Versicherungen) betreffen diese insbesondere auch:

a) Betriebs-, Wartungs-, Reinigungs-, Pflegekosten einschließlich Prüfungen etc. Kundendienst, Reparaturen und Erneuerungen sowie wiederkehrende TÜV-Prüfungen für alle allgemeinen Einrichtungen, insbesondere für alle technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Klimaanlage, Aufzügen, Sprinkleranlagen, Dachrinnenreinigung, Gemeinschaftsantenne, etc.) einschließlich Verkehrsflächen

- b) Wasser- und Kanalgebühren, Be-/Entlüftungskosten, ferner die Müllabfuhr und Kaminfegergebühren bzw. die Kosten für die Wegereinigung (Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht)
- 2. An Reparaturen/Kleinreparaturen im Mietobjekt beteiligt sich der Mieter im Einzelfall mit einem Betrag von € 250,00 netto, kalenderjährlich begrenzt auf maximal € 2.500,00 netto.
- 3. Der Vermieter ist berechtigt, zur Abdeckung der gemäß Ziffer 1 entstehenden Kosten neben dem vereinbarten Mietzins monatliche Vorauszahlungen von zur Zeit € 1,50 zuzüglich jeweils gültiger Mehrwertsteuer pro m² Mietfläche zu erheben, jeweils wie der monatliche Mietzins fällig und zusammen mit ihm zu bezahlen.
- 7. Der Vermieter ist berechtigt, für das Gesamtobjekt (und damit auch das Mietobjekt des Mieters) im "Contracting-Verfahren" Lieferungsverträge für Strom, Gas, Wasser, Fernwärme etc. zu marktüblichen Bedingungen abzuschließen und hierbei dem "Contractingpartner" die Bewirtschaftung und Wartung der entsprechenden technischen Anlagen zu marktüblichen Bedingungen zu übertragen.

§ 5 Mietzeit

1. Die Mietzahlungspflicht beginnt mit dem Tag der Übergabe an den Mieter.

Anmerkung: Die Übergabe erfolgte zum 18.10.2007.

2. Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe des Mietobjektes. [...] Bei einer Übergabe im 2. Halbjahr 2007 endet das Mietverhältnis am 15. Februar 2018. [...]

Der Mieter erhält ein einmaliges Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des fünften Jahres nach erfolgter Übergabe, welches er ausüben kann, wenn der Umsatz des Mieters im 36.−47. vollen Monat nach Eröffnung nicht € 2,3 Mio. netto betragen hat. Der Mieter hat dem Vermieter dieses mit einer Frist von 6 Monaten schriftlich mit eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Über das genaue Datum des Sonderkündigungsrechtes verpflichten sich die Vertragsparteien bereits jetzt, nach erfolgter Übergabe einen Nachtrag anzufertigen.

Inhalt des Nachtrags 1 vom 02.04./ 07.04.2008: Das Sonderkündigungsrecht des Mieters wird auf den 15.02.2013 festgelegt. Die schriftliche Ankündigung per eingeschriebenem Brief hat bis zum 15.08.2012 zu erfolgen.

Anmerkung: Zur Absicherung bei Ausübung dieses Kündigungsrechtes wird von den Altgesellschaftern der Objekt KG eine Bankausfallbürgschaft in Höhe von € 190.000 (ca. eine Jahresmiete) gestellt, um Mietausfälle, Kosten von Umvermietungen, wie z.B. Makleroder Umbaukosten und / oder Mietdifferenzen aus einer Nachvermietung bis zum Auslauf des 10-jährigen Mietvertrages bis zu diesem Betrag auszugleichen.

- 3. Im Anschluss an die Festmietzeit gemäß Ziffer 2 erhält der Mieter zwei Optionsrechte auf die Verlängerung des Mietvertrages um jeweils 5 Jahre. Will der Mieter davon Gebrauch machen, muss er die Ausübung des Optionsrechtes jeweils 10 Monate vor Ablauf der Festmietzeit bzw. der 1. Optionszeit dem Vermieter per Einschreiben/Rückschein anzeigen.
- 4. Anschließend sowie im Falle der Nichtausübung einer Option verlängert sich das Mietverhältnis bei Vertragsende jeweils um 12 Monate, wenn es nicht von einem der Vertragspartner unter Einhaltung einer Frist von 10 Monaten schriftlich gegenüber dem anderen Vertragspartner gekündigt wird.
- 5. Der Vermieter leistet keine Gewähr für den Erfolg des Gesamtobjektes und dafür, dass die Nachbarmietobjekte während der Dauer dieses Mietvertrages in derselben Weise und derselben Branche vermietet sind und genutzt werden wie bei Abschluss dieses Vertrages vorgesehen. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass nicht alle Verträge der im Einkaufszentrum vertretenen Firmen die gleiche Laufzeit haben. Aus der Beendigung anderer Mietverhältnisse kann der Mieter keine Rechte herleiten.

§ 7 Übergabe/Räumung/Rücktritt

- 1. Die Übergabe des Mietobjektes gemäß Ziffer 1 dieses Mietvertrages erfolgt förmlich.
- 6. Bei Räumung ist der Mieter verpflichtet, das Objekt in ordnungsgemäßem, besenreinem Zustand zurückzugeben. Bei der Rückgabe festgestellte Mängel kann der Vermieter nach Mahnung und Fristsetzung zu Lasten des Mieters beseitigen.

§ 8 Einbauten

1. Der Mieter ist (nach der Erstausstat-

tung des Mietobjektes) nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, Einbauten in eigenem Namen und auf seine Kosten vorzunehmen. Die Zustimmung ist vom Vermieter zu erteilen, wenn durch die Änderung der Substanz- oder Ertragswert nicht sinkt bzw. in einem solchen Fall der Mieter hierfür einen angemessenen Ausgleich leistet. Hierbei hat er die einschlägigen baurechtlichen und technischen Vorschriften zu beachten, etwa erforderliche behördliche Genehmigungen einzuholen und ergehende Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.

2. Vorgenommene Einbauten und Werbeeinrichtungen können bei Auszug des Mieters dem Vermieter entschädigungslos überlassen werden oder vom Mieter ausgebaut werden, wobei dann der frühere Zustand wieder hergestellt wird.

§ 11 Gerichtsstand

Gerichtsstand für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag ist Eschwege, es sei denn, dass im Einzelfall ein besonderer, davon abweichender Gerichtsstand gesetzlich zwingend notwendig ist.

Mietvertrag mit der Sparkasse Werra-Meißner vom 06.02./07.02.2007 und Nachtrag 1 vom 17.04.2008

Der Inhalt des Nachtrag 1 vom 17.04.2008 wurde in den Text des Mietvertrags vom 06.02./07.02.2007 integriert.

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter eine Gewerbefläche zum Betrieb eines Immobilien-Centers inkl. der üblichen Dienstleistungen sowie einer Geschäftsstelle der Sparkasse inklusive Versicherungsbüro.

Die Mietfläche (Bruttogeschossfläche) beträgt 500,30 m² gemäß Nachtrag 1 vom 17.04.2008.

2. Die Erschließung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Die PKW-Abstellplatzverpflichtung für das Gesamtobjekt gemäß behördlichen Vorschriften wird vom Vermieter erfüllt.

§ 2 Mietzins

- 1. Die Miete für das in § 1. beschriebene Mietobjekt beträgt € 11.311,78 monatlich zuzüglich Nebenkosten gemäß Nachtrag 1 vom 17.04.2008.
- 3. Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen sowie sonstigen Ansprüchen des Vermieters nur aufrechnen, wenn er diese Absicht spätestens vier Wochen

Die Immobilie in Eschwege

vorher dem Vermieter schriftlich mitgeteilt hat. Zurückbehaltungsrechte kann der Mieter nur ausüben, soweit sie auf diesem Mietverhältnis beruhen. Schadensersatzansprüche bei vom Vermieter nicht verschuldeten Ausfall der Ver- und Entsorgung sind in jedem Falle ausgeschlossen. Der Vermieter wird jedoch seine etwa bestehenden Schadensersatzansprüche voll umfänglich an den Mieter abtreten, der diese Abtretung annimmt

§ 3 Wertsicherungsklausel

Die Miete ist wertgesichert vereinbart. Steigt oder fällt der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte Verbraucherpreisindex (Basis 2000=100) gegenüber dem Indexstand 24 Monate nach Übergabe (die ersten 24 Monate der Mietzeit gerechnet ab Übergabe sind indexneutral) um mehr als 10 Prozent, so erhöht oder vermindert sich der monatlich zu zahlende Mietzins automatisch und unabhängig von der jeweiligen Rechnungsstellung vom 1. des folgenden Monats an um 75 % der Indexveränderung. Gleiches gilt, wenn sich der genannte Preisindex gegenüber dem Stand bei der jeweils letzten Anpassung des Mietzinses abermals um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten verändert hat. Eine rückwirkende Anpassung der monatlichen Miete für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten ist nicht möglich.

§ 4 Nebenkosten

1. Sämtliche Nebenkosten des EKZ werden – soweit sie nicht direkt abgerechnet werden können – in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe unbeschadet notwendiger Sonderregelungen von allen Mietern anteilig nach laut Mietvertrag in Anspruch genommener Bruttomietflächen im Verhältnis der Mietfläche des Mieters zur gesamten vermietbaren Bruttomietfläche insgesamt getragen. Der Verteilungs-Schlüssel kann durch den Vermieter für einzelne Kostenarten den wirtschaftlichen Erfordernissen und den individuellen Gegebenheiten des Objektes entsprechend abgeändert und festgelegt werden.

Neben den Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten – BetrKV betreffen diese insbesondere auch:

a) Betriebs-, Wartungs-, Reinigungs-, Pflegekosten einschließlich Prüfungen etc. Kundendienst, Reparaturen und Erneuerungen sowie wiederkehrende TüV-Prüfungen für alle allgemeinen, insbesondere technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Dachrinnenreinigung, Gemeinschaftsantenne, etc.) einschließlich Verkehrsflächen

- b) Wasser- und Kanalgebühren, Be-/Entlüftungskosten, ferner die Müllabfuhr und Kaminfegergebühren bzw. die Kosten für die Wegereinigung (Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht, die von einem vom Vermieter beauftragten Dienstleistungsunternehmen durchgeführt wird). Die Kosten werden gemäß Ziffer 4.1 anteilig auf die gesamte Mieter umgelegt.
- 2. Reparaturen/Kleinreparaturen im Mietobjekt für vom Mieter eingebrachte technischen Einrichtungen und Einbauten trägt der Mieter.
- 3. Der Vermieter ist berechtigt, zur Abdeckung der gemäß Ziffer 1 entstehenden Kosten neben dem vereinbarten Mietzins monatliche Vorauszahlungen von zur Zeit € 1,50 pro m² Mietfläche zu erheben, jeweils wie der monatliche Mietzins fällig und zusammen mit ihm zu bezahlen. Die in den Nebenkosten enthaltenen Umsatzsteuern sind ebenfalls Betriebskosten.
- 7. Der Vermieter ist berechtigt, für das Gesamtobjekt (und damit auch das Mietobjekt des Mieters) im "Contracting-Verfahren" Lieferungsverträge für Strom, Gas, Wasser, Fernwärme etc. zu marktüblichen Bedingungen abzuschließen und hierbei dem "Contractingpartner" die Bewirtschaftung und Wartung der entsprechenden technischen Anlagen zu marktüblichen Bedingungen zu übertragen.

§ 5 Mietzeit

1. Die Mietzahlungspflicht beginnt mit dem Tag der Übergabe an den Mieter.

Anmerkung: Die Übergabe erfolgte am 08.11.2007.

- 2. Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe des Mietobjektes und wird auf die Dauer von 15 Jahren fest abgeschlossen. Es endet am 31.12. des Jahres, in dem die 15 Jahresfrist abläuft, also am 31.12.2023.
- 3. Im Anschluss an die Festmietzeit gemäß Ziffer 2 erhält der Mieter drei Optionsrechte auf die Verlängerung des Mietvertrages um jeweils 5 Jahre. Will der Mieter davon Gebrauch machen, muss er die Ausübung des Optionsrechtes jeweils 12 Monate vor Ablauf der Festmietzeit bzw. der jeweiligen Optionszeit dem Vermieter per Einschreiben/Rückschein anzeigen.
- 4. Anschließend sowie im Falle der Nichtausübung einer Option verlängert sich das Mietverhältnis bei Vertragsende jeweils um 12 Monate, wenn es nicht von einem der Vertragspartner unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten schriftlich

gegenüber dem anderen Vertragspartner gekündigt wird.

5. Der Vermieter leistet keine Gewähr für den Erfolg des Gesamtobjektes und dafür, dass die Nachbarmietobjekte während der Dauer dieses Mietvertrages in derselben Weise und derselben Branche vermietet sind und genutzt werden wie bei Abschluss dieses Vertrages vorgesehen. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass nicht alle Verträge der im Einkaufszentrum vertretenen Firmen die gleiche Laufzeit haben. Aus der Beendigung anderer Mietverhältnisse kann der Mieter keine Rechte herleiten.

§ 7 Übergabe/Räumung/Rücktritt

1. Die Übergabe des Mietobjektes gemäß Ziffer 1 dieses Mietvertrages erfolgt förmlich.

6. Bei Räumung ist der Mieter verpflichtet, das Objekt in ordnungsgemäßem, besenreinem Zustand zurückzugeben. Bei der Rückgabe festgestellte Mängel kann der Vermieter nach Mahnung und Fristsetzung zu Lasten des Mieters beseitigen.

§ 8 Einbauten

- 1. Der Mieter ist (nach der Erstausstattung des Mietobjektes) nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, Einbauten oder bauliche Veränderungen in eigenem Namen und auf seine Kosten vorzunehmen. Die Zustimmung ist vom Vermieter zu erteilen, wenn durch die Änderung der Substanzoder Ertragswert nicht sinkt bzw. der Mieter in einem solchen Fall hierfür einen angemessenen Ausgleich leistet. Hierbei hat er die einschlägigen baurechtlichen und technischen Vorschriften zu beachten, etwa erforderliche behördliche Genehmigungen einzuholen und ergehende Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.
- 2. Vorgenommene Einbauten und Werbeeinrichtungen können bei Auszug dem Vermieter gegen angemessene Entschädigung zur Übernahme angeboten werden. Will der Vermieter keine Übernahme vornehmen, kann der Mieter diese Einbauten ausbauen / entfernen.

§ 10 Gerichtsstand

Gerichtsstand für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag ist Eschwege, es sei denn, dass im Einzelfall ein besonderer, davon abweichender Gerichtsstand gesetzlich zwingend notwendig ist.

§ 15 Konkurrenzschutz

Der Vermieter wird im Vertragsgegenstand keine weitere Vermietung an einen Finanzdienstleister vornehmen



Finanzierung

Die Finanzierung der notariell vereinbarten Kosten des Eintritts in die Objekt KG in Höhe von insgesamt € 9.657.650 ist gesichert. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

a) langfristiges Bankdarlehen Objekt KG € 4.800.000

b) kurzfristiges Bankdarlehen Fonds KG

€ 4.857.650

€ 9.657.650

Die Fonds KG ist verpflichtet, eine Kapitaleinlage bei der Objekt KG in Höhe von € 5.228.000 zu leisten. Ein Teilbetrag in Höhe von € 4.857.650 wird durch das kurzfristige Bankdarlehen gem. b) finanziert. Der Restbetrag in Höhe von € 370.350 ist über eine Darlehensvereinbarung mit der ILG Fonds GmbH abgedeckt.

Durch die damit vollständig finanzierte Kapitaleinlage der Fonds KG von € 5.228.000 ist auch die Zahlung der Zinsvorauszahlung in Höhe € 240.000 sowie der Erwerbsnebenkosten gesichert.

Die Darlehensaufnahme erfolgt ausschließlich in EURO. Die Zinssicherheit des langfristigen Darlehens von € 4.800.000 ist über die gesamte Prognoseperiode bis zum 30.12.2028 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 € 4.800.000

Am 12.11./15.12.2008 wurde von der Objekt KG ein Darlehensvertrag "mit veränderlichem Zins" in Höhe von € 4.800.000 mit einer deutschen Sparkasse geschlossen. Die Abrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich.

Um diesen "veränderlichen Zins" über die gesamte Prognoseperiode abzusichern, wurden am 13.11.2008 vier Zinstausch geschäfte (Swapvereinbarungen / Forward Swap) über € 4.800.000 abgeschlos-

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" ohne die vereinbarte Kreditmarge jeweils aus. Die Systematik der Zahlungsströme wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Swappartner ist dabei eine deutsche Großbank.

aa) 30.12.2008 - 30.12.2013

Diese erste Swapvereinbarung sieht eine Zinsvorauszahlung von 5% der Darlehenssumme. also € 240.000 zum 02.01.2009

Der vereinbarte Festzinssatz für die erste Swapperiode beträgt – unter Berücksichtigung der Vorabzahlung – 2,545 % p. a. nominal.

Inklusive der vereinbarten Kreditmarge ist damit ein Zinssatz von 3,295 % p. a. zu be-

bb) 30.12.2013 - 30.12.2018

Der Festzinssatz für die zweite Swapperiode beträgt 4,882 % p. a.

Inklusive der vereinbarten Kreditmarge ist damit ein Zinssatz von 5,632 % p. a. zu be-

cc) 30.12.2018 - 30.12.2023

Der Festzinssatz für die dritte Swapperiode beträgt 5,156 % p.a. Der vereinbarte Tilgungsplan entspricht einer Eingangstilgung von 0,5% p.a. Der Darlehensrest zum 30.12.2023 beträgt € 4.664.104.

Inklusive der vereinbarten Kreditmarge ist ein Zinssatz von 5,906% p. a. zu bezahlen.

dd) 30.12.2023 - 30.12.2028

Der Festzinssatz für die vierte Swapperiode beträgt 4,497 %. Die vierte Swapvereinbarung nimmt den Bezugsbetrag der vorherigen Swap-Vereinbarung in Höhe von € 4.664.104 (Darlehensrest) auf. Der Tilgungsplan entspricht einem annuitätischen Darlehen mit 1 % Tilgung p.a. Der Darlehensrest am 30.12.2028 beträgt € 4.353.720. Inklusive der vereinbarten Kreditmarge ist damit ein Zins von 5,247 % zu bezahlen.

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 30.12.2028 ausgeschlossen, sofern die Swapvereinbarungen nicht gekündigt sind.

Zahlungsströme aus den Forward Swap-Vereinbarungen 2,545 % p.a 30.12.2008 30.12.2013 4.882 % p.a. 30 12 2013 bis 30 12 2018 5,156 % 30.12.2018 30.12.2023 Swappartner Objekt KG p.a. bis (Bank) 4,497 % p.a. 30.12.2023 3-Monats-Euribor Darlehen (Bank) 3-Monats-Euribor + Kreditmarge 0,75 % Empfangener und zu bezahlender 3-Monats-Euribor neutralisieren sich. Somit verbleibt der von der Objekt KG zu bezahlende Festsatz an den Swappartner zuzüglich die an den Darlehensgeber zu bezahlende Kreditmarge.

Das Darlehen wird in voller Höhe am 30.12.2008 zur Ablösung der Bauträgerfinanzierung (entstanden durch den Grundstückserwerb und die Errichtung der STAD-GALERIE einschließlich Nebenkosten und Planungskosten) valutiert (vgl. Abschnitt "Rechtliche Grundlagen" II, 3. "Kauf und Abtretung einer Gesellschaftsbeteiligung").

b) Kurzfristiges Bankdarlehen der Fonds KG über € 4.857.650

Ebenfalls am 17.11.2008/15.12.2008 wurde ein Kontokorrentkreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von € 4.857.650 zwischen der Fonds KG und der Sparkasse abgeschlossen.

Mit diesem Kredit soll im Wesentlichen die Kapitaleinzahlungsverpflichtung der Fonds KG bei der Objekt KG in Höhe von € 5.228.000 erfüllt werden.

Der hierfür vereinbarte Zinssatz beträgt 1,20%-Punkte p. a. über dem Refinanzie-

rungssatz der Bank (3-Monats-Euribor). Der Kontokorrentkredit ist befristet bis zum 30.12.2009.

Für die Gewährung des Kontokorrentkredits wurde ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von € 10.000 vereinbart.

c) Darlehen der ILG an die Fonds KG über bis zu € 419.350

Die ILG hat der Fonds KG ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von € 419.350 zur Verfügung gestellt, von dem jedoch nur € 370.350 plangemäß in Anspruch genommen werden sollen. Der zu valutierende Darlehensbetrag ist mit 6,25 % p.a. zu verzinsen und bis 30.12.2009 befristet. Dafür ist in der Prognoserechnung der Fonds KG ein Betrag von ca. € 17.000 in der Position Zwischenfinanzierungsaufwand berücksichtigt.

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

Sicherheiten:

Die Besicherung der unter a) und b) dargestellten Darlehen erfolgt durch Grundschulden von insgesamt € 9.658.000 zu Lasten des Objektgrundstücks in Eschwege sowie der Abtretung der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung gegen alle Mieter der STAD-GALERIE.

Das Darlehen der ILG ist nicht abgesichert.

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

Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG (Prognose)

A. Mittelverwendung	T€	T€
1. Erwerbskosten		
Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG ¹⁾	5.228,00	5.228,00
2. Fondsabhängige Kosten		
2.1 Vergütungen		
Konzeption 1) 2) 3)	23,80	
Vermittlung Finanzierungen 1) 3)	195,00	
Plazierungsgarantie 1) 3)	190,00	
Beschaffung Gesellschaftskapital 1) 4) 5)	773,75	
Prospektherstellung 1)2)6)	38,08	
Fondsverwaltung 2009 1)2)3)	5,95	
Anderkontoführung 1) 2)	7,14	1.233,72
2.2 Nebenkosten		
Notar ²⁾	11,00	
Grundbuch	8,00	
Eintragung Handelsregister	9,00	
Bankbearbeitungsgebühr 1)	10,00	
Sonstiges 2)	8,90	46,90
Gesamtinvestitionsaufwand		6.508,62
B. Mittelherkunft		
Eigenkapital	6.192,00	
Abwicklungsgebühr	309,50	
Bewirtschaftungsüberschuss 2009	7,12	6.508,62
Mittelherkunft insgesamt		6.508,62

Erläuterungen zum Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG und dem aggregierten Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2008

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

- ¹⁾ Diese Positionen sind vertraglich fixiert. Alle anderen Werte können sich ändern und hätten dann Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve.
- ²⁾ In diesen Kostenpositionen sind nicht abzugfähige Vorsteuern enthalten. Bei Kosten der Fonds KG sind 100 % der Vorsteuern als nicht abzugsfähig, bei Kosten der Objekt KG sind 23,69 % der Vorsteuern als nicht abzugsfähig berücksichtigt.
- ³⁾ Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Anbieter. Der kalkulierte Ge-

samtnutzen des Anbieters nach Fremdkosten beläuft sich auf ca. T€ 420 zzgl. ca. T€ 17 Zwischenfinanzierungszins aus dem Darlehen der ILG (vgl. Abschnitt "Finanzierung" c).

⁴⁾ Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen 12,50 % des vermittelten Eigenkapitals (Gesamthöhe der Provision T€ 773,75). Die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, ein dem Anbieter verbundenes Unternehmen, erhält für die Eigenkapitalbeschaffung die oben genannte Provision abzüglich aller Drittkosten.

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

⁶⁾ Hiermit sind die Drittkosten der Herstellung des Prospektes und weiterer Informationsmaterialien umfasst. Die Abrechnung läuft über den Anbieter. Er trägt Kostenüberschreitungen bei der Prospektherstellung, Kostenunterschreitungen stehen ihm zu. Es wird davon ausgegangen, dass der kalkulierte Wert tatsächlich anfällt.

7) Neben den Kosten für das Standortgutachten und das Verkehrswertgutachten

Aggregierter Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2008 (Prognose)

	T€	T€	in % des Gesamtauf- wandes	in % des Eigen- kapitals inkl. Agio (T€ 6.577,50)	in € je m² Nutzfläche (4.214 m²)
A. Mittelverwendung					
1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung					
der Fondsimmobilie inkl. Nebenkosten					
Grundstück 1)	1.813,85		15,94%	27,58%	
Gebäude 1)	7.843,79		68,94%	119,25%	
Notar ²⁾	42,00		0,37%	0,64%	
Grundbuch Vermittlungsgebühr ¹⁾	10,00 96,58		0,09% 0,85%	0,15% 1,47%	
vermittiungsgebunr ³	90,58	9.806,22	86,19%	1,47%	2.327,06
2. Fondsabhängige Kosten		9.000,22	80,1376	149,0970	2.327,00
2.1. Vergütungen					
Konzeption 1) 2) 3)	23,80		0,21%	0,36%	
Vermittlung Finanzierungen 1)3)	195,00		1,71%	2,96%	
Platzierungsgarantie 1)3)	190,00		1,67%	2,89%	
Verwaltung 1) 2) 3)	5,95		0,05%	0,09%	
Beschaffung Gesellschaftskapital 1) 4) 5)	773,75		6,80%	11,76%	
Prospektherstellung 1) 2) 6)	38,08		0,33%	0,58%	
Anderkontenführung 1)2)	7,14		0,06%	0,11%	
		1.233,72	10,84%	18,76%	292,77
2.2. Nebenkosten der Vermögensanlage					
Bauabnahme	5,00		0,04%	0,08%	
Gutachten 1)7)	40,00		0,35%	0,61%	
Eintragung Handelsregister	9,00		0,08%	0,14%	
Unvorhergesehenes, Sonstiges 2)	25,46		0,22%	0,39%	
Zinsvorauszahlung 1) 8)	240,00		2,11%	3,65%	
Bankbearbeitungsgebühr 1)	10,00		0,09%	0,15%	70.10
		329,46	2,90%	5,01%	78,18
3. Liquiditätsreserve 9)	8,10	8,10	0,07%	0,12%	
Gesamtaufwand 10)	11.377,50	11.377,50	100,00%	172,98%	2.698,01
B. Mittelherkunft					
1. Eigenkapital					
Gesellschaftskapital	6.192,00		54,42%		
Abwicklungsgebühr 5)	309,50		2,72%		
Alt-/Gründungsgesellschafter Objekt KG ¹⁾	76,00	6.577,50	0,67%	100,00%	
3 6					
2. Fremdkapital	4 900 00	4 000 00	42.100/	72.000/	
Langfristiges Fremdkapital 1) Gesamtkapital	4.800,00 11.377,50	4.800,00 11.377,50	42,19% 100,00%	72,98% 172,98%	
Сезапіскарісаі	11.377,30	11.577,50	100,00%	1/2,50/0	

sind in dieser Position auch Prospektgutachtenkosten enthalten.

⁸⁾ Die Leistung der Zinsvorauszahlung führt zu reduzierten Nominalzinsen im Zeitraum 2009–2013. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Abschnitt "Finanzierung" verwiesen.

⁹⁾ Die für Ende 2009 vorgesehene kumulierte Liquidititätsreserve von T€ 100 wird erbracht durch Eigenkapital in Höhe von T€ 8,1 und aus Bewirtschaftungsüberschüssen 2009 der Objekt KG in Höhe von T€ 64,8 und der Fonds KG von T€ 27,1.

¹⁰⁾ Die unter 1. aufgeführten Erwerbsnebenkosten (ohne Vermittlungsgebühr, die Werbungskosten darstellen) wurden 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.

Der Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Fondsimmobilie einschließlich der Erwerbsnebenkosten in Höhe von T€ 9.806,22 beträgt das 14,45-fache der Eingangsjahresmieten. Die Vergütungen in Ziffer 2.1 in Höhe von T€ 1.233,72 betragen 1,82 Jahresmieten. Die Nebenkosten der Vermögensanlage (ohne Zinsvorauszahlung, weil diese niedrigere Zinsen bewirkt, und ohne Liquiditätsreserve) in Höhe von T€ 89,46 betragen 0,13 Jahreseingangsmieten. Das bedeutet, dass sich die Neukommanditisten zum 16,40fachen der Jahreseingangsmieten am Objekt beteiligen.

Prognoserechnungen

Objekt KG für die Jahre 2009 bis 2028

T€ T€ <th cols<="" th=""><th>T€ 678,5 -13,6 10,3 675,3 158,2 15,2 11,0 3,2 17,0 204,6</th><th>T€ 685,6 -13,7 11,1 683,0 270,3 15,5 11,2 3,3</th><th>T€ 716,5 -14,3 10,3 712,5 270,3 15,8</th><th>T€ 727,4 -14,5 10,1 723,0 270,3</th><th>T€ 727,4 -14,5 10,0 722,9</th><th>T€ 727,4 -14,5 8,8 721,6</th><th>T€ 740,6 -14,8 6,9 732,8</th></th>	<th>T€ 678,5 -13,6 10,3 675,3 158,2 15,2 11,0 3,2 17,0 204,6</th> <th>T€ 685,6 -13,7 11,1 683,0 270,3 15,5 11,2 3,3</th> <th>T€ 716,5 -14,3 10,3 712,5 270,3 15,8</th> <th>T€ 727,4 -14,5 10,1 723,0 270,3</th> <th>T€ 727,4 -14,5 10,0 722,9</th> <th>T€ 727,4 -14,5 8,8 721,6</th> <th>T€ 740,6 -14,8 6,9 732,8</th>	T€ 678,5 -13,6 10,3 675,3 158,2 15,2 11,0 3,2 17,0 204,6	T€ 685,6 -13,7 11,1 683,0 270,3 15,5 11,2 3,3	T€ 716,5 -14,3 10,3 712,5 270,3 15,8	T€ 727,4 -14,5 10,1 723,0 270,3	T€ 727,4 -14,5 10,0 722,9	T€ 727,4 -14,5 8,8 721,6	T€ 740,6 -14,8 6,9 732,8
Mieteinnahmen 678,5 678,3 83 678,2 62 8,3 83 83 83 83 83 85,8 5,8 5,8 5,8 5,8 5,8 5,8 5,8 5,8 Annuität 158,2 158,2 158,2 158,2 158,2 158,2 158,2 158,2 158,2 158,2 158,2 158,2 158,2 158,2 158,2 <td>-13,6 10,3 675,3 158,2 15,2 11,0 3,2 17,0</td> <td>-13,7 11,1 683,0 270,3 15,5 11,2</td> <td>-14,3 10,3 712,5 270,3 15,8</td> <td>-14,5 10,1 723,0 270,3</td> <td>-14,5 10,0 722,9</td> <td>-14,5 8,8</td> <td>-14,8 6,9</td>	-13,6 10,3 675,3 158,2 15,2 11,0 3,2 17,0	-13,7 11,1 683,0 270,3 15,5 11,2	-14,3 10,3 712,5 270,3 15,8	-14,5 10,1 723,0 270,3	-14,5 10,0 722,9	-14,5 8,8	-14,8 6,9	
Zinseinnahmen 0,9 4,2 6,2 8,3 = Summe Einnahmen (1) 665,9 669,2 671,2 673,3 Annuität 158,2 158,2 158,2 158,2 Instandhaltung/Revitalisierung 7,0 7,2 7,3 7,4 Nebenkosten 10,2 10,2 10,4 10,5 Prüfungs-/Jahresabschlußkosten 3,0 3,1 3,1 3,2 Verwaltungskosten 17,0 17,0 17,0 17,0 = Summe Ausgaben (2) 195,3 195,5 195,9 196,3 Liquiditätsüberschuß (1) – (2) 469,6 473,6 475,3 477,0 Ausschüttung - Andere Kommanditisten 5,8 5,8 5,8 5,8	10,3 675,3 158,2 15,2 11,0 3,2 17,0	11,1 683,0 270,3 15,5 11,2	10,3 712,5 270,3 15,8	10,1 723,0 270,3	10,0 722,9	8,8	6,9	
= Summe Einnahmen (1) 665,9 669,2 671,2 673,3 Annuität 158,2 158,2 158,2 158,2 Instandhaltung/Revitalisierung 7,0 7,2 7,3 7,4 Nebenkosten 10,2 10,2 10,4 10,5 Prüfungs-/Jahresabschlußkosten 3,0 3,1 3,1 3,2 Verwaltungskosten 17,0 17,0 17,0 17,0 = Summe Ausgaben (2) 195,3 195,5 195,9 196,3 Liquiditätsüberschuß (1) – (2) 469,6 473,6 475,3 477,0 Ausschüttung – Andere Kommanditisten 5,8 5,8 5,8 5,8	675,3 158,2 15,2 11,0 3,2 17,0	683,0 270,3 15,5 11,2	712,5 270,3 15,8	723,0 270,3	722,9			
Annuität 158,2 158,2 158,2 158,2 Instandhaltung/Revitalisierung 7,0 7,2 7,3 7,4 Nebenkosten 10,2 10,2 10,4 10,5 Prüfungs-/Jahresabschlußkosten 3,0 3,1 3,1 3,2 Verwaltungskosten 17,0 17,0 17,0 17,0 = Summe Ausgaben (2) 195,3 195,5 195,9 196,3 Liquiditätsüberschuß (1) – (2) 469,6 473,6 475,3 477,0 Ausschüttung – Andere Kommanditisten 5,8 5,8 5,8 5,8	158,2 15,2 11,0 3,2 17,0	270,3 15,5 11,2	270,3 15,8	270,3		721,6	732,8	
Instandhaltung/Revitalisierung 7,0 7,2 7,3 7,4 Nebenkosten 10,2 10,2 10,4 10,5 Prüfungs-/Jahresabschlußkosten 3,0 3,1 3,1 3,2 Verwaltungskosten 17,0 17,0 17,0 17,0 = Summe Ausgaben (2) 195,3 195,5 195,9 196,3 Liquiditätsüberschuß (1) – (2) 469,6 473,6 475,3 477,0 Ausschüttung – Andere Kommanditisten 5,8 5,8 5,8 5,8	15,2 11,0 3,2 17,0	15,5 11,2	15,8					
Instandhaltung/Revitalisierung 7,0 7,2 7,3 7,4 Nebenkosten 10,2 10,2 10,4 10,5 Prüfungs-/Jahresabschlußkosten 3,0 3,1 3,1 3,2 Verwaltungskosten 17,0 17,0 17,0 17,0 = Summe Ausgaben (2) 195,3 195,5 195,9 196,3 Liquiditätsüberschuß (1) – (2) 469,6 473,6 475,3 477,0 Ausschüttung – Andere Kommanditisten 5,8 5,8 5,8 5,8	15,2 11,0 3,2 17,0	15,5 11,2	15,8		270,3	270,3	307,1	
Nebenkosten 10,2 10,2 10,4 10,5 Prüfungs-/Jahresabschlußkosten 3,0 3,1 3,1 3,2 Verwaltungskosten 17,0 17,0 17,0 17,0 = Summe Ausgaben (2) 195,3 195,5 195,9 196,3 Liquiditätsüberschuß (1) – (2) 469,6 473,6 475,3 477,0 Ausschüttung – Andere Kommanditisten 5,8 5,8 5,8 5,8	11,0 3,2 17,0	11,2		16,1	16,4	319,3	17,1	
Prüfungs-/Jahresabschlußkosten 3,0 3,1 3,1 3,2 Verwaltungskosten 17,0 17,0 17,0 17,0 = Summe Ausgaben (2) 195,3 195,5 195,9 196,3 Liquiditätsüberschuß (1) – (2) 469,6 473,6 475,3 477,0 Ausschüttung – Andere Kommanditisten 5,8 5,8 5,8 5,8	17,0		11,5	11,7	11,8	25,6	12,2	
Verwaltungskosten 17,0 17,0 17,0 17,0 = Summe Ausgaben (2) 195,3 195,5 195,9 196,3 Liquiditätsüberschuß (1) – (2) 469,6 473,6 475,3 477,0 Ausschüttung – Andere Kommanditisten 5,8 5,8 5,8 5,8			3,4	3,4	3,5	3,6	3,7	
Liquiditätsüberschuß (1) – (2) 469,6 473,6 475,3 477,0 Ausschüttung Andere Kommanditisten 5,8 5,8 5,8 5,8 5,8	204,6	17,1	17,9	18,2	18,2	18,2	18,5	
Ausschüttung – Andere Kommanditisten 5,8 5,8 5,8 5,8		317,5	318,9	319,7	320,3	637,0	358,6	
- Andere Kommanditisten 5,8 5,8 5,8	470,7	365,5	393,6	403,2	402,6	84,6	374,2	
- Andere Kommanditisten 5,8 5,8 5,8 5,8								
	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	2,5	5,8	
	399,9	399,9	399,9	399,9	399,9	173,8	399,9	
2 11 16 11 10 11								
= Bewirtschaftsungsüberschuß 64,8								
= kumulierte Liquiditätsreserve (Initialphase: T€ 80) 80,0 147,9 217,4 288,7	353,7	313,4	301,3	298,8	295,6	203,9	172,3	
(,-	,-	,-					
B. Fremdkapital								
Stand Jahresende 4.800,0 4.800,0 4.800,0 4.800,0	4.800,0	4.800,0	4.800,0	4.800,0	4.800,0	4.800,0	4.775,9	
vom Ursprungsdarlehen 100,00% 100,00% 100,00% 100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	99,50%	
(Stand 31.12.2008: T€ 4.800,0)								
C. Steuerliches Ergebnis								
Summe Einnahmen 669,2 671,2 673,3	675,3	683,0	712,5	723,0	722,9	721,6	732,8	
./. Summe Ausgaben (ohne Haftungsvergütung) 194,5 194,9 195,3	203,6	316,5	317,9	318,7	319,3	636,0	357,6	
./. Abschreibung 209,8 209,8 209,8	209,8	209,8	204,6	204,6	204,6	204,6	186,4	
+ Tilgung (in Ausgaben enthalten) 0,0 0,0 0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	24,1	
= steuerliches Ergebnis	261,9	156,7	190,0	199,6	198,9	-119,0	212,9	
Anteiliges steuerliches Ergebnis								
- Andere Kommanditisten -1,1 3,8 3,8								
-Fonds KG -73,0 261,0 262,7 264,3	3,8 258,1	2,2 154,4	2,7 187,2	2,9 196,7	2,9	-1,7 -117,3	3,1 209,8	

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

Annahmen/Erläuterungen:

Die Projektion beruht zum Teil (Inflationsentwicklung, Reparaturen 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.

1. Mietentwicklung/Mieteinnahmen

Die Mieten sind wertgesichert. Die Indexklauseln der Mietverträge sind der Mieteraufstellung im Abschnitt "Mieter und Mietverträge" zu entnehmen. Die Inflationsrate wurde durchgängig mit 2,00 % p. a. angenommen. Die Annahme einer Preissteigerung in dieser Höhe erscheint angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage und Erwartungen und auch unter

Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung angemessen. Die Inflationsrate betrug im Durchschnitt der letzten 20 Jahre 2,01% p. a. Bezüglich der Auswirkungen hiervon abweichender Inflationsraten verweisen wir auf den Abschnitt "Die Risiken", sowie auf den Abschnitt "Sensitivitätsanalyse".

2. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist durchgängig mit 2% der Jahresnettomieten unterstellt. Es ist kalkulatorisch als Einnahmenminderung erfasst. Sofern die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllen, stehen damit am Ende des Prognosezeitraums T€ 299,35 zur Verfügung.

3. Zinseinnahmen

Die Anlage der Liquiditätsreserve und unterjährig vorhandener liquider Mittel erwirtschaftet Guthabenzinsen. Dabei werden folgende lang-

fristige Geldanlagen in börsengängigen Papieren unterstellt:

T€ 50 2010–2028 3,75 % 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 börsengängigen Papieren. In beiden Fällen entfällt die Erhebung und Abführung der Abgeltungssteuer an der Quelle. Die Fortgeltung dieser derzeit geltenden Regelung wurde unterstellt. Die langfristige Kapitalanlage setzt voraus, dass während der Anlagedauer die genannten Beträge nicht zur Erfüllung von Verpflichtungen benötigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die kalkulierte Risikovorsorge (Reparaturaufwand) und die über die festge-

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	kumuliert
T€	T€								
771,2	779,9	779,9	779,9	800,1	830,2	836,2	836,2	836,2	14.967,3
-15,4	-15,6	-15,6	-15,6	-16,0	-16,6	-16,7	-16,7	-16,7	-299,4
6,4	6,4	6,4	5,4	4,4	5,1	6,1	6,9	7,2	141,8
762,2	770,7	770,6	769,6	788,6	818,7	825,6	826,3	826,7	14.808,7
307,1	307,1	307,1	307,1	299,4	299,4	299,4	299,4	299,4	5.174,8
17,4 12,5	17,8 12,7	18,1 12,9	80,4 15,9	18,9 13,4	19,3 13,6	19,6 13,9	20,0 14,1	20,4 14,3	676,2 259,7
3,7	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	72,9
19,3	19,5	19,5	19,5	20,0	20,8	20,9	20,9	20,9	374,2
360,0	360,9	361,5	426,8	355,7	357,2	358,0	358,7	359,5	6.557,9
402.2	400.0	400.0	242.0	422.0	464 -	467.6	467.6	467.0	0.250.0
402,2	409,8	409,2	342,9	432,9	461,5	467,6	467,6	467,2	8.250,8
5,8	5,9	5,9	5,9	6,1	6,1	6,2	6,6	6,6	115,6
399,9	402,6	405,2	405,2	418,2	418,2	428,7	444,4	454,8	7.950,5
168,7	170,1	168,2	100,0	108,6	145,7	178,4	195,1	200,9	
	·	·	·	·	·		·	·	
4.750.4	47222	4.604.6	4.664.1	4.600.2	4 5 40 6	4.407.6	4 422 4	4 252 7	
4.750,4 98.97%	4.723,3 98,40%	4.694,6 97,80%	4.664,1 97,17%	4.608,3 96,01%	4.549,6 94,78%	4.487,6 93,49%	4.422,4 92,13%	4.353,7 90,70%	
JO, J 1 70	30,4070	37,0070	37,1770	90,0176	34,7070	23,4270	32,1370	30,7070	
762.2	7707	770.6	7606	700.6	0107	025.6	0262	0267	
762,2 359,0	770,7 359,9	770,6 360,5	769,6 425,8	788,6 354,7	818,7 356,2	825,6 357,0	826,3 357,7	826,7 358,5	
186,4	186,4	186,4	186,4	186,4	186,4	186,4	186,4	186,4	3.732,1
25,5	27,1	28,7	30,5	55,8	58,8	61,9	65,2	68,7	446,3
242,3	251,5	252,4	187,9	303,2	334,8	344,0	347,4	350,5	4.440,3
3,5	3,6	3,6	2,7	4,3	4,8	4,9	5,0	5,0	63,6
238,8	247,8	248,8	185,2	298,9	330,0	339,1	342,4	345,5	4.376,7

legten Beträge hinausgehende vorhandene Liquidität jederzeit für die Erfüllung derartiger Verpflichtungen ausreichen. Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, könnte jederzeit eine vollständige oder teilweise Veräußerung der festverzinslichen Papiere zur Beschaffung zusätzlicher flüssiger Mittel erfolgen; allerdings mit Auswirkungen auf den erzielten Erlös. Bei den kalkulierten Zinseinnahmen besteht die Möglichkeit, dass aufgrund der zukünftigen Kapitalmarktlage abweichende Einnahmen erzielt werden.

4. Annuität / Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt T€ 4.800. Die jeweilig zu bezahlenden Festzinsen und der Tilgungsverlauf bis zum 30.12.2028 ergeben sich aus den 4 Swapvereinbarungen. Das Darlehen wird ab dem 01.01.2019 mit einer Eingangstilgung von 0,5% p. a. annuitätisch zurückgeführt. Die Tilgung ab dem 01.01.2024 beträgt 1,0%

des Ursprungdarlehens zuzüglich ersparter Zinsen. Die Summe der Tilgungen bis zum 30.12.2028 beträgt T€ 446,28, wodurch sich ein kumulierter Darlehensrestbetrag von 90,70 % der Ursprungsdarlehen ergibt. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt "Finanzierung" verwiesen.

5. Instandhaltung / Revitalisierung

Die Gebäude wurden unter Berücksichtigung von Denkmalschutzauflagen sowohl im Inneren als auch hinsichtlich der Fassaden weitestgehend neu errichtet (vgl. Ausführungen im Abschnitt "Die Immobilie"). Für die durchgeführten Arbeiten bestehen Gewährleistungsansprüche.

Für die Instandhaltung wurden 0,20 % p. a. des mit T€ 6.875 unterstellten Neubauwertes (rd. € 1.600 je qm) angesetzt. Innerhalb der Gewährleistungszeit (angesetzt im Durchschnitt bis 31.12.2012) wurden 0,10 % p. a. angesetzt. Die angesetzten Werte sind mit 2 % jährlich indexiert.

In den Jahren 2018 und 2023 sind Aufwendungen von insgesamt rd. T€ 364 für Revitalisierungen kalkuliert. Weitere eventuelle Revitalisierungsaufwendungen wurden für das Jahr 2029 kalkuliert. Aufgrund des unterstellten Verkaufs im Jahr 2029 wurden die Aufwendungen von rd. T€ 302 vom prognostizierten Veräußerungserlös in Abzug gebracht.

Die kalkulierten Werte basieren auf einer Schätzung.

6. Nebenkosten

Die Nebenkosten werden von den Mietern weitestgehend nach der Betriebskostenverordnung getragen. Lediglich bei den Mietern C&A, Jeans Fritz und Anke Kemper sind anteilig die Grundsteuer und Versicherungen nicht auf den Mieter umlegbar. Die Ansätze sind mit jährlich 2% indexiert berechnet. Außerdem sind in dieser Position die Haftungsvergütung für die Komplementärin in Höhe von T€ 1 p.a. sowie nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten. Die kalkulierten Werte basieren auf einer Schät-

7. Prüfungs-/Abschlusskosten

Für das Jahr 2009 sind T€ 3,0 vorgesehen, die sich ab dem Jahr 2010 um 2 % jährlich erhöhen. Hierüber besteht bereits eine Rahmenvereinbarung mit einer Wirtschaftsprüfungsgeellschaft.

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 tatsächlich erzielten jährlichen Mieteinnahmen vereinbart. Sie sind in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig.

9. Ausschüttungen

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich. Die kalkulatorischen Aufwendungen für Revitalisierung im Jahr 2018 werden in diesem Jahr durch entsprechend kalkulierte niedrigere Ausschüttung finanziert. Sollte diese Aufwendungen 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. Bewirtschaftsungsüberschuß/ Liquiditätsreserve zum 31.12.2009

Der Bewirtschaftsungsüberschuß von T€ 64,8 wird um T€ 15,2 aus Gesellschaftskapital (vgl. Finanz- und Investitionsplan) auf die Liquiditätsreserve der Objekt KG von T€ 80,0 zum 31.12.2009 erhöht.

11. Abschreibung

Die Abschreibung der Gebäude erfolgt zu unterschiedlichen Abschreibungssätzen. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt "Steuerliche Grundlagen" verwiesen.

Prognoserechnungen

Fonds KG für die Jahre 2009 bis 2028

Jahr	2009 T€	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	
A. Liquiditätsentwicklung Liquiditätszufluss aus Beteiligungen Zinseinnahmen = Summe Zuflüsse (1)	399,9 0,0 399,9	399,9 0,5 400,4	399,9 0,6 400,5	399,9 0,7 400,6	399,9 0,8 400,7	399,9 0,8 400,8	399,9 0,9 400,9	399,9 1,0 401,0	399,9 1,1 401,0	173,8 0,8 174,7	399,9 0,5 400,5	
Nebenkosten Prüfungs-/Jahresabschlußkosten Verwaltungskosten Zwischenfinanzierungsaufwand	4,0 2,0 3,4 118,3	4,0 2,0 3,4	4,0 2,1 3,4	4,0 2,1 3,4	4,0 2,2 3,4	4,3 2,2 3,4	4,3 2,3 3,6	4,3 2,3 3,6	4,3 2,3 3,6	4,4 2,4 3,6	4,6 2,4 3,7	
= Summe Ausgaben (2)	127,7	9,4	9,5	9,5	9,6	9,9	10,2	10,3	10,3	10,4	10,8	
Liquiditätsüberschuß (1) – (2)	272,2	391,0	391,0	391,1	391,1	390,9	390,7	390,7	390,7	164,3	389,7	
Ausschüttung	245,1	387,0	387,0	387,0	387,0	387,0	387,0	387,0	387,0	192,0	387,0	
Bewirtschaftungsüberschuß	27,1											
Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	3,10%	6,25%	
= kumulierte Liquiditätsreserve (Initialphase: T€ 20)	20,0	24,0	28,0	32,1	36,2	40,0	43,8	47,4	51,1	23,5	26,2	
B. Steuerliches Ergebnis Zinseinnahmen ./. Summe Ausgaben (ohne Haftungsvergütung) ./. Abschreibung		0,5 8,4 26,9	0,6 8,5 26,9	0,7 8,5 26,9	0,8 8,6 26,9	0,8 8,9 26,9	0,9 9,2 26,9	1,0 9,3 26,9	1,1 9,3 26,9	0,8 9,4 26,9	0,5 9,8 26,9	
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		,	,									
= steuerliches Ergebnis Fonds KG + Steuerliches Ergebnis aus Beteiligung	-80,5 -73,0	-34,8 261,0	-34,8 262,7	-34,7 264,3	-34,7 258,1	-34,9 154,4	-35,1 187,2	-35,1 196,7	-35,1 196,1	-35,4 -117,3	-36,1 209,8	
= steuerliches Ergebnis Fonds KG	,	-34,8	. , .	· ·	,	,		′		,	,	

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

Annahmen/Erläuterungen:

Die Projektion beruht zum Teil (z.B. Inflationsentwicklung) 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 eine direkten Einfluss auf die Projektion und schlagen sich damit auch in den hier zu Grunde gelegten Liquiditäts- und steuerlichen Ergebnissen nieder.

1. Beteiligungserlöse

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

2. Zinseinnahmen

Aus der Liquiditätsreserve und der Anlage unterjährig vorhandener Mittel werden kalkulatorisch mit 2,25 % p. a. ermittelte Zinserträge erwirtschaftet.

3. Nebenkosten

In dieser Position sind die Haftungsvergütung des Komplementärs in Höhe von T€ 1,0 p.a. und 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. Die Kostenpositionen sind vertraglich vereinbart. Hinzu kommen nicht abzugsfähige Vorsteuern.

4. Prüfungs-/ Abschlusskosten

Für das Jahr 2009 sind T€ 2,0 vertraglich vereinbart, die sich danach ab dem Jahr 2010 um 2% jährlich erhöhen.

5. Verwaltungskosten

Auf der Ebene der Fonds KG wird eine vertraglich vereinbarte Verwaltungsgebühr in Höhe von 0,5 % p. a. der Mieteinnahmen der Objekt KG erhoben.

6. Ausschüttungen

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

2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€	kumuliert T€
399,9 0,6 400,5	402,6 0,7 403,2	405,2 0,8 406,0	405,2 1,0 406,2	418,2 1,2 419,4	418,2 1,3 419,5	428,7 1,3 430,0	444,4 1,3 445,7	454,8 1,3 456,2	7.950,5 17,3 7.967,8
4,7 2,5 3,9	4,7 2,5 3,9	4,7 2,6 3,9	4,7 2,6 3,9	5,0 2,7 4,0	2,7 4,2	5,0 2,8 4,2	5,0 2,9 4,2	2,9 4,2	90,1 48,6 74,8
11,0	11,1	11,2	11,2	11,7	11,9	12,0	12,1	12,1	331,9
389,5	392,1	394,8	394,9	407,7	407,6	418,0	433,7	444,0	7.635,7
387,0	387,0	387,0	387,0	402,5	402,5	418,0	433,4	445,8	7.570,3
6 25%	6 25%	6 25%	6 25%	6 50%	6 E0%	6 75%	7.00%	7 20%	12/155%
6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,50%	6,50%	6,75%	7,00%	7,20%	124,55%
28,7	6,25% 33,9	6,25% 41,7	6,25% 49,7	6,50% 54,9	6,50%	60,1	7,00% 60,3	7,20% 58,5	124,55%
,	•				·		,		17,3 185,1 510,4 -758,8 4.376,7
0,6 10,0 26,9 -36,3	0,7 10,1 26,9 -36,3	0,8 10,2 26,9 -36,2	1,0 10,2 26,9 -36,1	1,2 10,7 26,9 -36,4	1,3 10,9 26,9 -36,5	1,3 11,0 26,9 -36,5	1,3 11,1 26,9 -36,6	1,3 11,1 26,9 -36,7	17,3 185,1 510,4 -758,8

Ausschüttungen erreicht werden soll. Als "Puffer" dient die Liquiditätsreserve. Aufgrund des geringeren Beteiligungserlöses im Jahr 2018 (sofern die kalkulierten Aufwendungen für Revitalisierung bei der Objekt KG in diesem Jahr in voller Höhe anfallen sollten) ist für dieses Jahr eine geringere Ausschüttung prognostiziert.

Die Ausschüttung im Jahr 2009 ergibt sich aus dem angenommenen Platzierungs- und Kapitaleinzahlungsverlauf mit der Maßgabe, dass die Zeichner anteilige Ausschüttungen ab dem Monatsersten nach Kapitaleinzahlung erhalten. Diese beträgt im Jahr 2009 T€ 245,1.

7. Bewirtschaftungsüberschuß/Liquiditätsreserve

Vom Bewirtschaftungsüberschuß der Fonds KG in Höhe von T€ 27,1 werden T€ 7,1 zur Reduktion des Aufwandes für die Liquiditätsreserve des aggregierten Finanz- und Investitionsplans (vgl. S. 51) verwendet.

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 der Fonds KG wurde 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 2028

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 14,233-fache der Gesamtjahresnettomiete unterstellt.

Dies entspricht dem Einstandsfaktor ohne Erwerbsnebenkosten. Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Gesamtjahresnettomiete im Jahr 2029. Der Fonds KG stehen die anteiligen Liquiditätszuflüsse nach Veräußerung quotal entsprechend ihres Gesellschaftsanteils an der Objekt KG zu.

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

Prognose eines möglichen Liquiditätszuflusses aus der Veräußerung der Immobilie

Vielfaches	14,233
	X
Gesamtjahresnettomiete 2029	€ 864.781
= Veräußerungserlös	12.308.422
– Restverbindlichkeit aus der langfristigen Finanzierung	− 4.353.716
+ Liquiditätsreserve der Objekt KG Ende 2028¹	512.892
– Revitalisierungsaufwand (kalkulatorisch)	_ 302.500
= Liquiditätszufluss nach Veräußerung	8.165.098
Anteil der Fonds KG 93,09 %	7.600.985
+ Liquiditätsreserve der Fonds KG Ende 2028	58.543
= Liquiditätszufluss der Gesellschafter nach Veräußerung	7.659.529
= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000	123.700

¹ In der Liquiditätsreserve ist die Einzahlung der gestundeten Kapitaleinlage der Altgesellschafter in Höhe von € 312.000 enthalten.

Verkauf strategischer Handelsimmobilien der ILG

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



Laufzeit/ Jahre	Miete p. a. in T€	Einkaufs-/ Verkaufsfaktor	Einkaufs-/ Verkaufspreis in T€
1987 -	569,7	12,74	7.260,3
2006	1.112,71)	14,59	16.236,1 ¹⁾
20	+457,0	+1,85	+9.024,21)

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

ILG Fonds Nr. 21, Fachmarktzentrum Köthen, 12.185 m²



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

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



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

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



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

¹⁾ Durchschnittsmiete der ersten 3 Jahre wegen Mietstaffel ²⁾ inklusive Revitalisierungsbeitrag von T€ 3.650, der aus der angesparten Liquiditätsreserve geleistet wurde

Prognoserechnungen

Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) für die Jahre 2009 bis 2028

	unterstellter Kapitaleinzahlungstermin 31.03.09			persönlicher Steuersatz: 45 % zuzüglich 5,50 % Solidaritätszuschlag bis 2013				
	Jahr	Kapitalein- zahlung (–) Ausschüt- tungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (−) €	Steuer- zahlung (–) erstattung (+)³)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (−)⁴) €	in % des effektiven Kapital- einsatzes %	kumulierte Kapitalbindung	
Initialphase	2009 2009 2009	$-105.000^{1)}$ $4.688^{2)}$ -100.313	−2.395 0 −2.395	1.137 0 1.137	−103.863 4.688 −99.175 ⁵⁾	-100,00%	- 99.175	
	2010	6.250	3.652	-1.718	4.532	4,57%	-94.643	
	2011	6.250	3.679	-1.724	4.526	4,56%	-90.117	
	2012	6.250	3.707	-1.730	4.520	4,56%	-85.597	
	2013	6.250	3.607	-1.675	4.575	4,61%	-81.022	
	2014	6.250	1.929	-830	5.420	5,47%	-75.602	
	2015	6.250	2.456	-1.069	5.181	5,22%	-70.421	
	2016	6.250	2.609	-1.139	5.111	5,15%	-65.310	
	2017	6.250	2.599	-1.134	5.116	5,16%	-60.194	
Bewirt-	2018	3.100	-2.466	1.140	4.240	4,28%	-55.954	
schaftungs-	2019	6.250	2.805	-1.238	5.012	5,05%	-50.942	
phase	2020	6.250	3.270	-1.449	4.801	4,84%	-46.141	
•	2021	6.250	3.416	-1.514	4.736	4,77%	-41.406	
	2022	6.250	3.433	-1.522	4.728	4,77%	-36.678	
	2023	6.250	2.407	-1.063	5.187	5,23%	-31.491	
	2024	6.500	4.238	-1.889	4.611	4,65%	-26.880	
	2025	6.500	4.739	-2.112	4.388	4,42%	-22.492	
	2026	6.750	4.885	-2.174	4.576	4,61%	-17.916	
	2027	7.000	4.937	-2.196	4.804	4,84%	-13.112	
	2028	7.200	4.985	-2.216	4.984	5,03%	-8.128	
Summe	2010 – 2028	118.300	60.889	-27.253	91.047	91,80%		
Saldo	2009 – 2028	17.988	58.494	-26.116	-8.128	-8,20%		
unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2028 123.700 ⁶⁾		0	0	123.700 ⁶⁾	124,73%	123.700		
Vermögenszuwachs insgesamt 141.688		141.688		-26.116	115.572	116,53%	115.572	
Prognoserendite	nach der Methode	des				5,44% ⁷⁾		

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

Fußnoten:

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

²⁾ Ausschüttungssatz 2009: 6,25 % p. a. bezogen auf die Kommanditbeteiligung zeitanteilig je vollem Monat nach Kapitaleinzahlung (unterstellter Einzahlungstermin: 31.03.2009)

³⁾ Die Berechnung der Steuererstattung/-zahlung erfolgte für die Einkünfte aus Kapitalvermögen mit dem Abgeltungsteuersatz von 25 %, für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu den o.g. Steuersätzen unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von jeweils 5,5 % in den Jahren 2009 – 2013.

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

Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 14,233-fachen der für das Jahr 2029 prognostizierten Nettojahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehenden Seiten).

⁷⁾ Bei der Ermittlung der Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR) wurden folgende

zinswirksame Zahlungsströme unterstellt: Kapitaleinzahlung zum 31.03.2009; der liquiditäts -mäßige Vorteil aus den steuerlichen Verlusten der Initialphase wurde zum 30.06.2010 berücksichtigt; die folgenden Steuerzahlungen jeweils ebenfalls zum 30.06. des Folgejahres; Ausschüttungen mit 1/12 der Jahresausschüttung jeweils zur Monatsmitte.

Für vom 31.03.2009 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 Ein-lage) p.a. im Durchschnitt über den Betrachtungslage) 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 Kurpen aller mit dem internen Zinsfuß auf den

die Summe aller mit dem internen Zinsfuß auf den angenommenen Beginn der Investition (Einzahlung der Einlage zzgl. Agio) abdiskontierten Einzahlungen

⁵⁾ Der effektive Kapitaleinsatz im Jahr 2009 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Steuererstat-

			persönlicher Ste zuzüglich 5,50 %	für beide Steuersätze			
Jahr	Kapitalein- zahlung (–) Ausschüt- tungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (–)	Steuer zahlung (–) erstattung (+)³)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (–)4)	in % des effektiven Kapital- einsatzes	kumulierte Kapitalbindung	anteiliges Fremdkapital
	€	€ ` ′	€	€ ` ′	%	€	€
2009	-105.000	-2.395	758	-104.242			
2009	4.688	0	0	4.688			
2009	-100.313	-2.395	758	-99.554	-100,00%	-99.554	72.166
2010	6.250	3.652	-1.152	5.098	5,12%	-94.456	72.166
2011	6.250	3.679	-1.159	5.091	5,11%	-89.365	72.166
2012	6.250	3.707	-1.166	5.084	5,11%	-84.281	72.166
2013	6.250	3.607	-1.132	5.118	5,14%	-79.163	72.166
2014	6.250	1.929	-569	5.681	5,71%	-73.482	72.166
2015	6.250	2.456	-728	5.522	5,55%	-67.960	72.166
2016	6.250	2.609	-774	5.476	5,50%	-62.484	72.166
2017	6.250	2.599	-771	5.479	5,50%	-57.005	72.166
2018	3.100	-2.466	747	3.847	3,86%	-53.158	72.166
2019	6.250	2.805	-835	5.415	5,44%	-47.743	71.804
2020	6.250	3.270	-975	5.275	5,30%	-42.469	71.421
2021	6.250	3.416	-1.019	5.231	5,25%	-37.238	71.013
2022	6.250	3.433	-1.024	5.226	5,25%	-32.012	70.582
2023	6.250	2.407	-717	5.533	5,56%	-26.479	70.124
2024	6.500	4.238	-1.267	5.233	5,26%	-21.246	69.285
2025	6.500	4.739	-1.417	5.083	5,11%	-16.162	68.402
2026	6.750	4.885	-1.460	5.290	5,31%	-10.872	67.471
2027	7.000	4.937	-1.475	5.525	5,55%	-5.347	66.490
2028	7.200	4.985	-1.489	5.711	5,74%	365	65.457
2010 – 2028	118.300	60.889	-18.381	99.919	100,37%		
2009 – 2028	17.988	58.494	-17.623	365	0,37%		
	123.700 ⁶⁾	0	0	123.700	124,25%	123.700	
		J					
	141.688		-17.623	124.065	124,62%	124.065	
	te nach der Methoo Ißes (IRR) p. a. nach			5,80)% ⁷⁾		

(z.B. die Einlage) und Auszahlungen/Rückflüsse (z.B. Ausschüttungen) gleich Null ist. Der interne Zinsfuß ist die Renditekennziffer, die branchenüblich angegeben und beispielsweise auch bei der Angabe des Effektivzinssatzes bei Darlehensverträgen nach der Preisangabeverordnung angewandt wird.

Die hier angegebene Rendite kann nicht mit der Verzinsung von festverzinslichen Wertpapieren und Sparbüchern oder anderen Kapitalanlagen mit unterschiedlicher bzw. sich ändernder Kapitalbindung bzw. anderer Laufzeit verglichen werden. Sie berücksichtigt das mit der jeweiligen Kapitalanlage verbundene Risiko nicht.

Ein Vergleich ist nur unter Berücksichtigung des jeweils in einer Kapitalanlage durchschnittlich gebundenen Kapitals, des Gesamtertrags und der Anlagedauer der jeweiligen Investition möglich, d. h. das auf Grundlage der IRR-Methode ermittelte Ergebnis kann nur mit Ergebnissen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit gleicher Laufzeit ermittelt wurden. 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 2028 nach der Veräußerung der Immobilie und bei Kündigung des Gesellschaftsrerhältnisses sowie bei Verkauf des Gesellschaftsanteils besteht eine 5-jährige Nachhaftung in Höhe von 10 % der Pflichteinlage. Im Falle der Beendigung der Gesellschaft entfällt die Nachhaftung, wenn alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft aus dem Veräußerungserlös zurückgeführt werden.

Bei den in den Jahren 2009 bis 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 Pflichteingabe als Haftsumme im Handelsregister eingetragen werden. Bei den Ausschüttungen im Jahr 2012 handelt es sich teilweise, danach ausschließlich 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.

Wesentliche Mietverträge laufen Ende 2017/ Anfang 2018 aus. Deshalb basieren die prognostizierten Zahlen in den nachfolgenden Jahren auf etwas unsichereren Parametern (Mieteinnahmen).

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⁾ Summe Ausschüttungen 2009–2028 ²⁾ Veräußerungserlös ³⁾ Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2009–2028	1,60% p. a. 119.038 115.647 –23.521	2,00% p. a. 122.988 123.700 –26.116	2,40 % p. a. 129.638 130.761 –28.832
Vermögenszuwachs Rendite p. a. nach Steuern ⁴⁾	106.164 5,16%	115.572 5,44%	126.567 5,75%
2. Anschlussvermietung			
Veränderung der Miete nach jeweiligem Ablauf der Festmietzeit um +/– 20 % ⁵⁾			
Summe Ausschüttungen 2009–2028 ²⁾ Veräußerungserlös ³⁾ Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2008–2022	96.838 85.300 -13.614	122.988 123.700 -26.116	147.138 159.981 -36.714
Vermögenszuwachs Rendite p. a. nach Steuern ⁴⁾	65.523 3,56%	115.572 5,44%	165.404 6,77%
3. Instandhaltung/Revitalisierung			
Veränderung der Kostenposition Instandhaltung / Revitalisierung um +/– 20 % Summe Ausschüttungen 2009–2028 ²⁾ Veräußerungserlös ³⁾	119.688 123.721	122.988 123.700	126.738 123.697
Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2009–2028	-25.078	-26.116	-27.271
Vermögenszuwachs Rendite p. a. nach Steuern ⁴⁾	113.331 5,36%	115.572 5,44%	118.164 5,50%
4. Veräußerungserlös ⁶⁾			
Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete um +/– 20 % Summe Ausschüttungen 2009–2028 ²⁾ Veräußerungserlös ³⁾ Saldo Steuerzahlungen /-Erstattungen 2009–2028 Vermögenszuwachs Rendite p. a. nach Steuern ⁴⁾	11,39-fache 122.988 86.738 -26.116 78.610 4,29%	14,233-fache 122.988 123.700 –26.116 115.572 5,44%	17,08-fache 122.988 160.715 –26.116 152.587 6,37%
5. Anschlussfinanzierung ⁷⁾	7,2570	3,4470	0,37 70
5. Anschlusstinanzierung			
6. Zusammentreffen der wesentlichen Einflussfaktoren ⁸⁾	Negativ- szenario	Annahmen der Ergebnisprojektion	Positiv- szenario
1. Inflationsrate 2. Anschlussvermietung 3. Instandhaltung 4. Verkaufserlös (Vielfaches) Summe Ausschüttungen 2009–2028 ²⁾ Veräußerungserlös ³⁾ Saldo Steuerzahlungen/-Erstattungen 2009–2028	-20% -20% +20% -20% 88.688 52.279 -10.610	122.988 123.700 –26.116	+20% +20% -20% +20% 155.838 216.236 -40.774
Vermögenszuwachs Rendite p. a. nach Steuern ⁴⁾	25.357 1,73%	115.572 5,44%	226.300 8,03%

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. Beispielhaft sei genannt, dass eine Verringerung der unterstellten Inflationsraten zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen und damit auch gegebenenfalls zu einer Reduzierung der Ausschüttung führt.

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

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

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

Es werden die Folgen für die Ausschüttungen 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 Kapitaleinsatzund Rückflussrechnung auf Seite 58/59 wurden dieselben Annahmen getroffen. Es wurde ein Gesellschaftsbeitritt zum 31.03.2009 unterstellt.

- 1) Inflationsrate: Die im Prospekt unterstellte Inflationsrate beträgt 2,00% p.a. Dieser Wert wird um -/+ 20% verändert.
- 2) Jeweils abhängig vom Einflussfaktor müssten/könnten die Ausschüttungshöhen verändert werden, um jeweils eine angemessene Liquiditätsreserve in der Gesellschaft zu halten. Deshalb erfolgten mehr oder minder starke Veränderungen der Ausschüttung. Durch die teilweise späten Abweichungen ergibt sich eine "abgedämpfte" Auswirkung auf die Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR).
- 3) Bezüglich der Ermittlung des Veräußerungserlöses wird auf "Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2028" (S. 56) verwiesen.
- 4) Die Ermittlung von Saldo Steuerzahlungen, von Vermögenszuwachs und Rendite p. a. nach Steuern erfolgt analog zur Ermittlung unter "Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) für die Jahre 2008 bis 2028" mit einem Steuersatz von 45 % (S. 58/59).

mit einem Steuersatz von 45 % (S. 58/59). Auf die dort dargestellten Berechnungen inkl. der Erläuterungen, insbesondere zur Methode des internen Zinsfußes (IRR) wird verwiesen.

5) Mietänderung für Anschlussvermietung um –/+ 20% jeweils zum Ablauf der festen Mietvertragslaufzeit, bei C&A und RENO unter der Annahme, dass

deren Sonderkündigungsrecht jeweils ausgeübt wird. 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 2028" (S. 56) verwiesen.
- 7) Für die langfristige Finanzierung ist eine Zinsbindungsdauer bis zum 31.12.2028 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

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

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

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

Die nachfolgenden Aussagen gelten für in Deutschland ansässige natürliche Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Für 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 Anbieter empfiehlt denjenigen Gesellschaftern, die ihre Beteiligung in einem Betriebsvermögen halten wollen oder nicht in Deutschland ansässig sind, den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

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

Beabsichtigte Gesetzesänderungen wie z. B. die Reform des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechtes wurden beachtet. Das bis zum 31.12.2008 geltende Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht wurde nicht beachtet, da es nach dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichtes vom 07.11.2006 ab 01.01.2009 nicht mehr angewendet werden darf. Der Anbieter unterstellt, dass die derzeitige Gesetzesvorlage vom Bundespräsidenten Anfang des Jahres 2009 unterzeichnet wird und es damit rückwirkend in der vom Bundestag am 27.11.2008 beschlossenen Form, der auch der Bundesrat am 05.12.2008 zugestimmt hat, ab 01.01.2009 in Kraft treten kann.

Die Objekt KG firmierte bis 9. September 2008 unter dem Namen IPC Grundstücksgesellschaft mbH. Diese Gesellschaft erzielte Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Sie wurde nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes in die IPC Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG umgewandelt. Auch diese Gesellschaft erzielte Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Sie ist verpflichtet, mit Wirkung zum 31.12.2008 eine Erklärung gegenüber den Finanzbehörden abzugeben, 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 TAL 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 der Objekt KG nicht erfüllt. Dies bedeutet, dass die Gesellschaft nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt. Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Gesellschaft liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 des Gesellschaftsvertrages beschränkt sich die Tätigkeit der Kommanditgesellschaft auf den Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf den Grundstücken Stad 32, 30 und 24 sowie Herrengasse 1, 3, 5 und 9 in Eschwege 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.

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

b) Fonds KG

Die Fonds KG beteiligt sich als Kommanditíst an der Objekt KG mit ca. 93% deren gesamten Gesellschaftskapitals. 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 SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, auch Herr Uwe Hauch, der Kommanditist ist und dem Prokura erteilt wurde.

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

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

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

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

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

c) Objekt KG und Fonds KG

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

Die Gesellschafter erzielen allerdings nur Einkünfte, die der Besteuerung zugrunde zu legen sind, wenn sie eine gewisse 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 Erläuterungen gelten sowohl für die Objekt KG als 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 20 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 Sondervermietungsvermögen (z. B. Disagio und Zinsen für ei-

ne Fremdfinanzierung der Beteiligung) sowie Reisekosten zur Gesellschafterversammlung etc. für die voraussichtliche Dauer seiner Beteiligung zu beurteilen.

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

1.3 Einkunftsermittlung / Zurechnung der Einkünfte

a) Objekt KG

Steuerrechtlich werden die Einkünfte der Objekt KG aus Vermietung und Verpachtung als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten pro Kalenderjahr ermittelt.

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

Da nach diesen Bestimmungen bestimmte Aufwendungen 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 und 11 EStG. Sollten Einnahmen bzw. Werbungskosten (zu denen insbesondere die Grundsteuer, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer, Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen und ähnliches zählen) nicht wie prospektiert zu- bzw. abfließen, können sich Verschiebungen im Rahmen des steuerlichen Ergebnisses für die einzelnen Jahre ergeben. Dies gilt auch für die Umsatzsteuer. Soweit die Einnahmen die Werbungskosten übersteigen, ist der sich ergebende positive Saldo 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 eingezahlten Kapitaleinlage zur Summe der eingezahlten Kapitaleinlagen aller Gesellschafter beteiligt.

Eine Ausnahme bildet die erhöhte Absetzung nach § 7 i EStG (Baudenkmalabschreibung), die nur von Gesellschaftern in Anspruch genommen werden kann, die die Aufwendungen getragen haben. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Baudenkmalabschreibung ist die Vorlage einer Bescheinigung einer nach Landesrecht zuständigen Stelle, in der die Erforderlichkeit der entsprechenden Aufwendungen bestätigt wird.

Den Gesellschaftern, denen die Baudenkmalabschreibung zusteht, erhalten in dieser Periode entsprechende jährliche positive Ergebnisse zugewiesen. 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 abzugsfähigen 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 2009 und 2010 und evtl. die Folgejahre vorgesehen, bis eine ergebnis mäßige Gleichstellung der Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt erreicht ist. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Abschreibung, die allen Gesellschaftern so zuzurechnen ist, wie sie prozentual am gezeichneten Gesamtgesellschaftskapital der betreffenden Periode beteiligt sind.

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

c) Objekt KG und Fonds KG

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

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

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

Steuerliche Grundlagen

werden, um eine möglichst gleichmäßige Verteilung eventueller Anlaufverluste zu gewährleisten. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Abschreibung, die allen Gesellschaftern so zuzurechnen ist, wie sie prozentual am gezeichneten Gesamtgesellschaftskapital 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 – gleichzustellen und zwar unabhängig vom jeweiligen Beitrittszeitpunkt.

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

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

1.4. Verlustausgleich

a) Sinngemäße Anwendung des § 15 a EStG

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

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

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

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

Unbeschadet einer möglicherweise nach § 15 a EStG bestehenden Verlustausgleichsbegrenzung sind Zinsen und ein eventuelles Damnum einer Fremdfinanzierung der Beteiligung stets in vollem Umfang als Sonderwerbungskosten abzugsfähig. Eine Anteilsfinanzierung könnte jedoch – insbesondere wenn sie "modellhaf-

ten" Charakter hätte – negative Auswirkungen im Sinne des § 15 b EStG haben (vgl. die nachfolgenden Ausführungen) oder den Nachweis der Einkunftserzielungsabsicht (Totalüberschuss) erschweren.

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

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

b) Beschränkung der Verlustverrechnung gem. § 15 b EStG

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

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

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

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

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 15 b EStG ist, dass nach dem Konzept steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Die Folge wäre, dass kalkulierte Verluste in der Anfangsphase nur mit Gewinnen späterer Veranlagungszeiträume aus der selben Einkunftsquelle auszugleichen sind. Die Kalkulation geht davon aus, dass lediglich im Jahr 2009 negative steuerliche Ergebnisse erzielt werden.

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

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

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

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

Die kalkulierten Verluste 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) Einschränkungen des Verlustausgleichs gem. § 10 d EStG

Negative und positive Einkünfte aus derselben und auch aus verschiedenen Einkunftsarten sind im Wege des Verlustausgleichs innerhalb eines Veranlagungszeitraums 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. 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 plangemäßem Verlauf Verlustvorträge über € 1.000.000 nicht entstehen.

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

1.5 Steuerliches Verfahren

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

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

Kosten, die der Fonds KG entstehen und sofort abziehbare Werbungskosten darstellen und mit 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 gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 AO vom Finanzamt München als für diese Gesellschaft zuständigem Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt.

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

Maßgebend für die Besteuerung ist der im Feststellungsbescheid festgestellte Einnahmenüberschuss.

Während der Laufzeit der Beteiligung können für die jeweiligen Kalenderjahre Einkommensteuervorauszahlungen auf Basis der voraussichtlichen Ergebnisse aus der Fonds KG auf Ebene des Anlegers festgesetzt werden.

Ab 2009 wird auf die Kapitaleinkünfte beider Gesellschaften die Abgeltungsteuer mit einem einheitlichen Steuersatz von 25% erhoben und – soweit die Kapitalanlagen im Inland erfolgen, von den Banken einbehalten. Die Anrechnung dieser Abgeltungsteuer erfolgt anteilig für jeden Gesellschafter bei seiner persönlichen Einkommensteuerveranlagung und wird ihm von der Fonds KG und dieser von der Objekt 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 Einkommenund ggf. Kirchensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche gemäß § 233a Abgabenordnung zu verzinsen.

Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist. Der Zinssatz beträgt 0,5% pro vollem Monat. Für die Gesellschafter stellen Erstattungszinsen steuerpflichtige Einnahmen dar, während dem gegenüber Nachforderungszinsen nicht mehr als Sonderausgaben geltend gemacht werden können.

1.6 Steuersätze / Solidaritätszuschlag / Kirchensteuer

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 – auch Einkünfte aus Kapitalvermögen. Ab 01.01.2009 ist auf diese Einkünfte die Abgeltungsteuer von 25% anzuwenden, soweit nicht ein niedrigerer persönlicher Steuersatz Anwendung findet.

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

Zur Zeit wird als Ergänzungsabgabe zur Einkommensteuer ein Solidaritätszuschlag von 5,5% der Steuerschuld erhoben. Wegen seiner Natur als Ergänzungsabgabe kann der Solidaritätszuschlag aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht auf Dauer erhoben werden. Der Anbieter hält es für vertretbar, von einer Geltungsdauer des Solidaritätszuschlages bis zum Jahr 2013 auszugehen. Hierbei wird unterstellt, dass der Solidaritätszuschlag in den Perioden bis 2013 unverändert bleibt.

Bei der Prognoserechnung wurden Auswirkungen, die sich aus kirchensteuerlichen Gründen ergeben, außer Acht gelassen, da jedes Bundesland über ein eigenes Kirchensteuerrecht mit unterschiedlichen Bestimmungen verfügt und nicht alle Gesellschafter kirchensteuerpflichtig sind. Bei kirchensteuerpflichtigen Gesellschaftern beträgt die Kirchensteuer in der Regel 8 % bis 9 % der Einkommensteuer.

1.7 Behandlung der Ausschüttungen

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

2. Umsatzsteuer

a) Objekt KG

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

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 verwenden 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 dienende Gebäude anzuwenden, mit deren Errichtung nach dem 10. November 1993 begonnen wurde.

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.

Da einige gewerbliche Mietverträge den Verzicht auf die Steuerbefreiung nicht zulassen und darüber hinaus auch 2 Wohnungen vermietet werden, sind die in Rechnung gestellten Vorsteuern nicht vollständig abziehbar. Die in Rechnung gestellten Vorsteuerbeträge sind entweder vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen (soweit sie solchen Umsätzen direkt zugeordnet werden können) oder sie wurden nach den Flächenverhältnissen aufgeteilt (soweit eine direkte Zuordnung nicht möglich war).

Sollten sich die für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse bei den Mietverträgen, die eine Option zur Umsatzsteuer gestatten oder bei den Mietverträgen, die eine Option ausschließen innerhalb von 10 Jahren ab Mietbeginn ergeben, ist für jedes Kalenderjahr eine Berichtigung der auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten entfallenden Vorsteuern nach § 15 a UStG vorzunehmen. Ursprünglich abziehbare Vorsteuer wird zu nicht abziehbarer Vorsteuer, wenn ein Mietvertrag, der zum Vorsteuerabzug berechtigte durch einen, der nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, ersetzt wird mit der Folge, dass für jedes verbleibende Kalenderjahr des 10-Jahres Zeitraumes ein Zehntel der abgezogenen Vorsteuer an die Finanzbehörden abzuführen ist. Ursprünglich nicht abziehbare Vorsteuer wird zu abziehbarer Vorsteuer, wenn ein bisher nicht zum Vorsteuerabzug berechtigender Mietvertrag durch einen solchen, der zum Vorsteuerabzug berechtigt, ersetzt wird.

b) Fonds KG

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

Steuerliche Grundlagen

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

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

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

3. Gewerbesteuer

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

4. Vermögensteuer

Vermögensteuer wird gegenwärtig nicht erhoben.

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

5. Grundsteuer

Die jährliche Grundsteuer bestimmt sich nach dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz der Gemeinde. Trotz der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts betreffend die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte des Grundvermögens bleibt es für Zwecke der Grundsteuererhebung bei der Verwendung der Einheitswerte von 1964. Die voraussichtliche Grundsteuer wurde 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 Werbungskosten an:

- a) Abschreibungen
- b) Zinsen und Zinsvorauszahlung
- c) Notargebühren und Grundbuchkosten, Bankgebühren sowie Gebühr für die Vermittlung von Eigenkapital auf Ebene der Objekt KG

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 (BStBI. I 2003 S 546) betreffend einkommensteuerrechtliche Behandlung von Gesamtobjekten, von vergleichbaren Modellen mit nur einem Kapitalanleger und

von gesellschafts- sowie gemeinschaftsrechtlich verbundenen Personenzusammenschlüssen (geschlossene Fonds), insbesondere II. Ziffer 1–3 (sog. Bauherren- und Fondserlass) zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

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

Dabei wird unterschieden zwischen Gesellschaften mit wesentlicher Einflussnahmemöglichkeit der Gesellschafter und Gesellschaften ohne wesentliche Einflussnahmemöglichkeit der Gesellschafter. Die wesentliche Einflussnahmemöglichkeit fehlt, wenn die Gesellschafter in ihrer gesellschaftsrechtlichen Verbundenheit keine Möglichkeit besitzen, auf das vom 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

Den Grundsätzen des Bauherrenerlasses wurde bei der Konzeption und in der Kalkulation der Fonds KG und der Objekt KG Rechnung getragen. Alle relevanten Aufwendungen (z.B. Dienstleistungsgebühren für Eigenkapitalbeschaffung, 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 Nichtanerken-

nung der genannten Positionen in diesem Fall die prospektierten steuerlichen Jahresergebnisse nicht erzielt werden könnten, sondern demgegenüber alle Aufwendungen über den jeweiligen Abschreibungszeitraum zu verteilen

Die Prognoserechnung unterstellt für den Abfluss der Werbungskosten und den Zufluss der Einnahmen feste Zahlungszeitpunkte. Werden diese Zeitpunkte nicht eingehalten, so können sich Verschiebungen bei den steuerlichen Ergebnissen einzelner Jahre ergeben. Fallen Werbungskosten nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe an oder werden Einnahmen nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe realisiert, führt dies zu Abweichungen bei den steuerlichen Ergebnissen.

a) Abschreibungen

aa) Objekt KG

Abschreibungsbemessungsgrundlage ist der Gebäudeanschaffungs- bzw -herstellungspreis zzgl. der direkt den Gebäuden zurechenbaren Gebühren und Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Kosten darstellen. Dabei wird die Abschreibung abhängig von der Nutzung der Gebäude zu unterschiedlichen Sätzen berechnet.

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 Objekten, die ausschließlich dem Einzelhandel dienen, zu einer unzutreffenden Abschreibungsdauer führen würde.

Deshalb wird bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die ausschließlich dem Einzelhandel dienen, die Abschreibung mit 3 % p.a. vorgenommen. Die Gebäude Stad 30 und 32 dienen ausschließlich dem Einzelhandel. Die Abschreibungsbemessungsgrundlage wurde mit zusammen T€ 3.326 ermittelt. Hinzu kommen T€ 479 aus der Ergänzungsbilanz der Fonds KG.

Nach einer 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 1/3 Jahren als voraussichtliche Nutzungsdauer angenommen wird

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht ausschließlich dem Einzelhandel dienen (sonstige Gewerbeflächen und Wohnungen) wird die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG mit 2 % p. a. in Anspruch genommen. Die Gebäude Stad 24 und Herrengasse 1, 3, 5 und 9 dienen nicht ausschließlich dem Einzelhandel. Die Abschreibungsbemessungsgrundlage wurde mit zusammen T€ 4.333 ermittelt. Hinzu kommen T€ 624 aus der Ergänzungsbilanz der Fonds KG.

Für die Gebäude Stad 30 und Herrengasse 9 sind Bescheinigungen bei der zuständigen Landesstelle beantragt worden, nach denen erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen nach § 7 i

EStG in Anspruch genommen werden können. Diese wird auf die bescheinigten Aufwendungen mit 9 % p. a. für die ersten acht Jahre und mit 7 % für die darauf folgenden vier Jahre in Anspruch genommen. Die beantragten Aufwendungen beliefen sich auf rund € 300.000. Aus Vorsichtsgründen wurde in der Prognoserechnung von einer Anerkennung von Aufwendungen in Höhe von € 260.000 ausgegangen.

Die auf Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten von rund € 1.830.000 (anteiliger Kaufpreis zzgl. Nebenkosten), können planmäßig nicht abgeschrieben werden.

Im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung kann sich grundsätzlich dieser Wert wie auch die Abschreibungsbemessungsgrundlage für die abschreibbaren Gebäude verändern, so dass sich dann auch die kalkulierten Abschreibungsbeträge verändern können.

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

bb) Fonds KG

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

b) Zinsen und Zinsvorauszahlung

Die Objekt KG finanziert einen Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten über ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von € 4.800.000. Dieses Darlehen wird ab 01.01.2019 mit einer Eingangstilgung von 0,5 % zuzüglich ersparter Zinsen getilgt. Ab dem 01.01.2024 erfolgt eine Tilgung von 1% p. a. des Ursprungsdarlehens zuzgl. ersparter Zinsen. Die Zinskonditionen sind bis zum 31.12.2028 fest vereinbart. Die ordentliche Kündigung des Darlehens durch die Bank ist bis zum 31.12.2028 ausgeschlossen.

Die Fonds KG hat ein kurzfristiges Darlehen bei der finanzierenden Bank über € 4.857.650 zur Vorfinanzierung eines Teiles ihrer Einlage bei der Objekt KG aufgenommen, das bis 31.12.2009 aus dem platzierten und eingezahlten Eigenkapital zurückzuführen ist.

Darüber hinaus kann die Fonds KG bei der ILG zur Finanzierung des verbleibenden Teils ihrer Einlage bei der Objekt KG ein Darlehen von bis zu € 419.350 aufnehmen. Die Rückführung erfolgt aus dem platzierten und eingezahlten Eigenkapital.

Bei zu leistenden Zinsen für die in Anspruch genommene Finanzierung 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 Anschaffungsbzw. 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. Weder übersteigen die Zinsaufwendungen die Zinserträge um ein Million Euro p. a., noch gehören die Objekt KG oder die Fonds KG zu einem Konzern

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

Der reduzierte Zins von 4,09 % p. a. wurde nur gegen Zahlung einer Zinsvorauszahlung in Höhe von € 240.000, dies entspricht 5 % der langfristigen Fremdmittel, gewährt. Die Zahlung erfolgt am 02.01.2009. Die Zinsreduktion wurde bis 30.12.2013 gewährt.

Im Vergleich zu einer verzinslichen Anlage des entsprechenden Betrages und dadurch bedingt höheren Zinsleistungen führt die Leistung der Zinsvorauszahlung zu einer höheren Liquidität in der Gesellschaft zum 31.12.2013.

Der von der Finanzverwaltung für die Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskostenposition geforderte wirtschaftlich vernünftige Grund für die Vorauszahlung ist somit gegeben. Sowohl im Zuge von sechs endgültigen Betriebsprüfungen als auch bei einer Betriebsprüfung für Zwecke der Festsetzung von Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer der Gesellschafter hat die Finanzverwaltung in den letzten 10 Jahren bei vergleichbaren Objektgesellschaften des Anbieters vergleichbare Zinsvorauszahlungen als sofort abziehbare Werbungskosten anerkannt. Diese Behandlung stellt zwar keine Garantie für die zukünftige Beurteilung der Finanzverwaltung dar, ist jedoch ein deutliches Indiz in diese Richtung.

Nach § 11 Abs. 2 Satz 3 EStG sind Ausgaben, die für eine Nutzungsüberlassung von mehr als 5 Jahren im Voraus geleistet werden, gleichmäßig auf den Zeitraum zu verteilen, für den sie geleistet werden. Die Zinsvorauszahlung wurde für

einen Zeitraum von 5 Jahren geleistet. Sie kann deshalb im Jahr der Zahlung als sofort abzugsfähige Werbungskosten abgesetzt werden.

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

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

Die Bankgebühren bei der Fonds KG von € 10.000 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.

Die von der Objekt KG zu entrichtende Provision für die Vermittlung von Eigenkapital wurde als sofort abziehbare Werbungskosten behandelt.

2. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb der Grundstücke in teilweise bebautem Zustand durch die Objekt KG war grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer war der Kaufpreis zuzüglich etwaiger sonstiger Leistungen.

Die Grunderwerbsteuer erhöht anteilig die Abschreibungsbemessungsgrundlage der abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter.

Nicht der Grunderwerbsteuer unterlagen die Herstellungskosten der Gebäude. Ein einheitliches Vertragswerk in Verbindung mit den Grundstückskaufverträgen mit der Folge, dass auch die Herstellungskosten der Grunderwerbsteuer unterliegen würden, ist nicht zu sehen. Alle Verträge wurden unabhängig voneinander mit unterschiedlichen Vertragspartnern zu unterschiedlichen Zeitpunkten geschlossen.

Umwandlung

Nach Abs. 2a im § 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrErwStG) kann auch im Falle des Übergangs von Gesellschaftsanteilen einer Personengesellschaft die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst werden, wenn zum Vermögen dieser Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört. Der Grunderwerbsteuer unterliegt ein mindestens als 95 %iger Übergang der Gesellschaftsanteile einer Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren.

Die Objekt KG hat nach Kapitalerhöhung ein Gesamtkapital von € 5.616.000. Die Gründungsgesellschafter halten davon einen Anteil von € 337.000. Der Anteil der Gründungsgesellschafter liegt damit deutlich über 5 % am gesamten Gesellschaftsvermögen.

Damit sind nicht mindestens 95 % des Kapitals auf neue Gesellschafter übergegangen. Der

Steuerliche Grundlagen

gleichlautende Ländererlass zur Anwendung des § 1 Abs. 2 a GrEStG vom 26.02.2003 (BStBl. I 2003, S. 271) auf den Erwerb neuer Gesellschaftsanteile durch die Fonds KG sowie weiterer Gesellschafter bei gleichzeitiger Kapitalerhöhung von € 25.000 um € 5.591.000 auf das Gesamtkapital findet keine Anwendung. Es entsteht keine nochmalige Grunderwerbsteuer.

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

Die Objekt KG wurde im Jahr 2008 von einer Gesellschaft in der Rechtsform der GmbH nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes in eine solche in der Rechtsform einer GmbH & Co KG (KG) umgewandelt. Es handelte sich dabei um eine sogenannte formwechselnde Umwandlung. Nach Meinung der Finanzbehörden ist hierin kein steuerbarer Vorgang zu sehen. Grunderwerbsteuer fiel deshalb bei der Umwandlung nicht an.

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

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

IV. Erläuterung für die Beendigung der Beteiligung

1. Verkauf der Beteiligung

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

Nach § 23 Abs. 1 Satz 4 EStG gilt die Veräußerung einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter. Für die Beteiligung an einem Immobilienfonds bedeutet dies, dass für die Veräußerung die zehnjährige Spekulationsfrist für Grundstücke nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG Anwendung findet. Die zehnjährige Spekulationsfrist findet auch bei einer Schenkung Anwendung (vgl. Ziffer 4.2), d. h. dass der entgeltliche Anteil bei einer gemischten Schenkung innerhalb der Spekulationsfrist zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn führen kann.

2. Gewerblicher Grundstückshandel

Die dargestellten Grundsätze gelten nur, solange der Gesellschafter die Anteile an der Gesell-

schaft 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 genannten BMF-Schreiben können Grundstücksverkäufe einer Personengesellschaft einem Gesellschafter, der auch eigene Grundstücke veräußert, in der Weise zugerechnet werden, dass unter Einbeziehung dieser Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Gesellschafters besteht. Dies ist allerdings nur dann gegeben, wenn der Gesellschafter mindestens mit 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als € 250.000 beträgt.

Aus Verkäufen ergeben sich, wenn gewerblicher Grundstückshandel festgestellt werden sollte, grundlegend andere steuerliche Konsequenzen. Insbesondere wären Veräußerungsgewinne zu versteuern. Des weiteren würde Gewerbesteuerpflicht bestehen, wobei die Gewerbesteuer unter bestimmten Umständen auf die Einkommensteuer des Gesellschafters anrechenbar ict.

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

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

3. Verkauf des Grundstückes durch die Objekt KG

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

4. Übertragung von Todes wegen 4.1 Erbschaftsteuer

Wird ein Anteil an einem geschlossenen Immobilienfonds von Todes wegen auf eine andere Person übertragen, unterliegt dieser Erwerbsvorgang der Erbschaftsteuer.

Dabei dienen die Anteile des Gesellschafters an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Erbschaftsteuer. Bei der vorliegenden Beteiligung an der Fonds KG und damit mittelbaren Beteiligung an der Objekt KG werden neben den Vermögensgegenständen und Schulden der Fonds KG auch die Vermögensgegenstände und Schulden der Objekt KG den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

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

Am 27.11.2008 hat der Bundestag in letzter Lesung das neue Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht beschlossen. Die Zustimmung des Bundesrates erfolgte am 05.12.2008. Der Bundespräsident hat das Gesetz bisher nicht unterzeichnet. Der Anbieter geht davon aus, dass das Gesetz vom Bundespräsidenten Anfang des Jahres 2009 unterzeichnet wird. Es wird unterstellt, dass es rückwirkend ab 01.01.2009 in unveränderter Form in Kraft tritt; die folgenden Erläuterungen berücksichtigen die geplanten und gewollten Änderungen.

Gegenüber der Rechtslage in Vorjahren erfährt insbesondere das Grundvermögens einen anderen Wertansatz. Es ist mit dem gemeinen Wert anzusetzen.

Der Wert bebauter Grundstücke wird nach unterschiedlichen Verfahren ermittelt. 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.

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

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

Die Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände und der Schulden blieb gegenüber der bisherigen Rechtslage unverändert. Sie erfolgen zum gemeinen Wert bzw. dem Nennwert

Der erbschaftsteuerliche Wert einer Beteiligung an der Gesellschaft von \in 100.000 beträgt auf den 01.01.2010 auf Basis des Ertragswertverfahrens ca. \in 76.000.

Der Erhöhung der Bemessungsgrundlage durch die Änderung der Erbschaft- und Schenkungsteuer steht die Erhöhung der persönlichen Freibeträge entgegen. Diese betragen für Ehegatten € 500.000, für Kinder € 400.000 und für Enkel € 200.000. Die Steuersätze werden in den Steuerklassen II und III vereinheitlicht (zweistufiger Tarif mit 30 % bzw. 50 %), in der Steuerklasse I betragen sie unverändert zwischen 7 % und 30 %. Auch die Behandlung von eingetragenen Lebenspartnerschaften wurde geregelt. Danach wurde eine Einordnung in die Steuerklasse III vorgenommen und ein persönlicher Freibetrag in Höhe von € 500.000 vereinbart.

Der Erbschaftsteuer unterliegt die Bereicherung des Erwerbers (§ 10 Abs.1 ErbStG). Diese wird als Differenz der Vermögenswerte und der Schulden ermittelt

Grundsätzlich ist der Stichtag, auf den dieser Wert berechnet wird, der Todestag des Erblassers. Da sich der steuerliche Wert des Fondsvermögens, bezogen auf eine Beteiligung im Laufe eines Jahres, erfahrungsgemäß nicht wesentlich ändert, wird es aus der Sicht der Finanzverwaltung regelmäßig zulässig sein, auf eine Neuermittlung des steuerlichen Wertes auf den Todestag zu verzichten und stattdessen auf den zu Jahresbeginn festgestellten Wert, gegebenenfalls modifiziert durch Zu- oder Abschläge, zurückzugreifen.

Je nach verwandtschaftlichem Verhältnis des Erben zum Erblasser und je nach Höhe des Erbes ergeben sich nach neuem Recht unterschiedliche Steuersätze, die zwischen 7 % und 50 % betragen.

4.2 Schenkungsteuer

Die Schenkung unter Lebenden unterliegt der Schenkungsteuer. Dabei dienen die Anteile des Gesellschafters an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Schenkungsteuer. Auch für die Schenkungsteuer werden die Vermögensgegenstände und Schulden der Objekt KG mittelbar sowie die Vermögensgegenstände und Schulden der Fonds KG direkt den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

Schenkungssteuerlich wird eine sogenannte "gemischte Schenkung" angenommen, bei der die Gesellschaftsschulden nicht in voller Höhe, sondern nur anteilig im Verhältnis des steuerlichen Wertes zum Verkehrswert als abzugsfähiger Schuldposten zu behandeln sind.

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 auf Basis des Ertragswertverfahrens ca. € 76.000 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 hinsichtlich seiner wesentlichen Bestandteile auf den Ergebnissen bei einer Vielzahl von Betriebsprüfungen in vergleichbaren Fällen bei von der Prospektherausgeberin initiierten Immobilien-

Sowohl während der Initialphase als auch in der Vermietungsphase können sich die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Steuergesetze, die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung sowie die Steuersätze ändern.

Derartige Änderungen können Auswirkungen auf die entsprechenden steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter verursachen. Insbesondere können sich die in der Ergebnisprojektion ausgewiesenen Ergebnisse zeitlich verschieben bzw. überhaupt nicht in der ausgewiesenen Höhe eintreten.

Die steuerlichen Erläuterungen basieren auf dem Rechtsstand vom 23.12.2008.

Rechtliche Grundlagen

I. Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Die Anleger beteiligen sich als Kommanditisten an der Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG (nachfolgend: Fonds KG) mit Sitz in München (Adresse: Landsberger Str. 439, 81241 München). Die Gesellschaft wurde am 02.06.2008 gegründet. Die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister beim Amtsgericht München erfolgte am 12.06.2008 unter der Nummer HRA 92391.

Der wesentliche Inhalt des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG wird nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben. Grundlage des Beitritts von Neukommanditisten ist ausschließlich der auf den Seiten 88–91 vollständig abgedruckte Gesellschaftsvertrag.

Gesellschaftszweck

Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als Kommanditistin an anderen Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der

Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG.

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

Gesellschafter/Kapital

Gründungsgesellschafter, persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter der Gesellschaft ist die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Sie leistet keine Kapitaleinlage und ist nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Weitere Gründungsgesellschafter mit einer Kapitaleinlage von jeweils €1.000 sind die Kommanditisten Herr Uwe Hauch, München, und TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Herr Uwe Hauch ist weiterer geschäftsführender Gesellschafter.

Die geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils einzeln berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen. Sie sind von allen Gesellschaftern unwiderruflich bevollmächtigt, unter Abschluss entsprechender Beitrittsverträge (Annahme von Zeichnungserklärungen) im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen.

Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten über € 10.000 oder einen durch € 5.000 teilbaren höheren Betrag. Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf € 6.190.000 begrenzt. Auf die Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5 % zu entrichten. Das Gesamtkapital der Fonds KG beträgt € 6.192.000. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, eine Überzeichnung durch neu beitretende Kommanditisten von bis zu 3 % (€ 185.000) 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 "Risiken" unter Ziff.2.7.

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.

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.

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 einzuzah-

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.

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält für die Übernahme der Haftung ab 2009 eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000.

Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann der geschäftsführende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Solche Handlungen sind insbesondere der Erwerb, die Veräußerung und die Verpfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeteiligungen, die Eingehung von Verbindlichkeiten aller Art, die insgesamt € 100.000 p. a. übersteigen, die Übernahme von Gewährleistungen aller Art und der Abschluss von Anstellungsverträgen. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß dem Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich sind, der Investitionsaufwand um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten der Fonds KG gemäß dem Emissionsprospekt nicht oder nur unwesentlich berührt werden. Zu solchen Maßnahmen gehört auch die Aufnahme kurzfristiger Darlehen zur Finanzierung der Beteiligung der Fonds KG an der Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG, das aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten zurückgeführt wird. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Fonds KG erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind. Bei Ausübung der Mitgliedschaftsrechte in den Beteiligungsgesellschaften, insbesondere der Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG, vertritt der geschäftsführende Gesellschafter die Fonds KG. Hierbei bedarf er der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung 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 der Gesellschaft gewählt wird. Hinsichtlich Amtszeit, Geschäftsordnung und Vergütung wird auf den Abschnitt "Gesellschaftsvertrag", § 7 verwiesen.

Finanz- und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG ist im Abschnitt "Gesellschaftsvertrag", § 8 wiedergegeben.

Gesellschafterbeschlüsse

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

Soweit nicht der geschäftsführende Gesellschafter oder Gesellschafter, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10% des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen, werden Gesellschafterbeschlüsse in einem schriftlichen Verfahren (per Post, Fax oder E-mail) gefasst. Gegebenenfalls wird zusätzlich die Möglichkeit einer Online-Abstimmung angeboten.

Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei der Beschlussfasung gewähren je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages 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. Im Einzelfall kann die Frist durch Gesellschafterbeschluss auf 2 Wochen verkürzt werden.

Jahresabschluss

Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr entspricht, hat der geschäftsführende Gesellschafter den Jahresabschluss und die Einnahmen-Überschussrechnung zu erstellen. Diese sind von einem Wirtschaftsprüfer zu prüfen und mit einem Testat zu versehen. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den geschäftsführenden Gesellschafter. Die Kommanditisten haben das Recht, die Richtigkeit des Jahresabschlusses und der Einnahmen-Überschussrechnung sowie des Auszugs über ihre Kapitalkonten durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

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 im Jahr 2009 und gegebenenfalls 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.

Ausschüttungen werden monatlich in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 15. des jeweiligen Monats vorgenommen. Die Jahresausschüttung erfolgt bis zum 15. Januar des Folgejahres.

Anteilsübertragung

Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind.

Die Abtretung und die Verfügung wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer notariell beglaubigten Vollmacht zur Handelsregistereintragung angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage.

Tod eines Gesellschafters

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

Gesellschaftsdauer/Kündigung/ Ausscheiden

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2028, kündigen. Mit Ablauf des entsprechenden Geschäftsjahres scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus. Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus im Fall der Kündigung durch die Gesellschaft wegen Nichtzahlung der Kapitaleinlage; ebenso mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Außerdem erfolgt das Ausscheiden mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, der Gesellschafter beseitigt den Pfändungsbeschluss innerhalb von 2 Monaten.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst,

sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Ein ohne Rechtsnachfolge ausscheidender Gesellschafter erhält für seinen Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens oder, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes der Beteiligung. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes sind von dem Gesellschafter zu tragen, der gekündigt hat oder in dessen Person ein Ausscheidungsgrund vorliegt. Die Abfindung ist in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen und vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 2,5 % p. a. zu verzinsen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Abfindung ganz oder in größeren Raten auszuzahlen und wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist, Tilgungs- und Zinsraten über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen. Zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft kann die Auszahlung bis zur Veräußerung der 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 Wert des Anteils des Kommanditisten am Vermögen der Gesellschaft nachträglich entsprechend herabzusetzen, wenn während des Auszahlungszeitraums der Abfindung eine Veräußerung der Beteiligungen der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös geringer ist als der Verkehrswert, der der Feststellung des Anteils am Vermögen zugrundegelegt wurde.

Auflösung / Liquidation der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird aufgelöst, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegeben 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 Ērgebnis, Ausschüttungen und Vermögen (§§ 11, 16, 17)
- Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen (§ 9)

Rechtliche Grundlagen

- Recht auf Anteilsübertragung (§ 12)
- Recht auf Kündigung (§ 14) Kontrollrechte (§ 10 Abs. 4, § 6 Abs. 9)

Hauptmerkmale der Anteile

Die Hauptmerkmale der Anteile entsprechen den vorgenannten Rechten. Die Rechte der Gründungsgesellschafter stimmen mit Ausnahme des Rechts der Geschäftsführungsbefugnis mit den Rechten der Anleger, die vorstehend unter "Rechte des Anlegers" dargestellt

II. Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG (Objekt KG)

Die Fonds KG hat mit notariellem Vertrag vom 13. November 2008 des Notars Klaus Reeh, München, zum Ablauf des 31.12.2008 (Beitrittsstichtag) eine Kommanditbeteiligung von ca. 93 % des Gesellschaftskapitals an der Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG (Objekt KG) erworben.

Die Objekt KG geht nach Gesellschafterwechsel, Kapitalerhöhung und Neufassung des Gesellschaftsvertrags aus der IPC Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Eschwege, hervor. Diese wiederum war nach dem Umwandlungsgesetz am 01.08.2008 (Handelsregistereintragung 01.12.2008) aus der IPC Grundstücksgesellschaft mbH (Projektentwicklungsgesellschaft) hervorgegangen. Die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft nach München und die Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht München erfolgen gemäß dem notariellen Vertrag zeitnah nach dem Beitrittsstichtag.

Ab dem Beitrittsstichtag gilt der nachfolgende 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 Pas-

1. Gesellschaftsvertrag

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf den Grundstücken Stad 24, 30, 32 sowie Herrengasse 1, 3, 5 und 9, in Eschwege, 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 7eit beschränkt Sitz der Gesellschaft ist München. Persönlich haftender Gesellschafter ist: TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München (AG München HRB 68032), ohne Kapitaleinlage

Kommanditist und geschäftsführender Gesellschafter ist:

Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 50.000

Weitere Kommanditisten sind:

Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG, München, AG München HRA 92391 mit einer Kapitaleinlage von € 5.228.000

IPC Einkaufsmärkte Verwaltungsgesellschaft mbH, Eschwege, AG Bonn HRB 1740, mit einer Kapitaleinlage von € 310.000

Uwe Jantz, Eschwege, mit einer Kapitaleinlage von € 27.000

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, AG München HRB 68031, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000

Der IPC Einkaufsmärkte Verwaltungsgesellschaft mbH wird die Einlage in einer Höhe von € 287.000 und Herrn Uwe Jantz wird die Einlage in einer Höhe von € 25.000 auf Verlangen ge-

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 10% seiner Kapitaleinlage.

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 5.616.000. Es kann sich um +/- 3 % ändern, wobei sich die Gesellschafter IPC Einkaufsmärkte Verwaltungsgesellschaft mbH und Uwe Jantz an der Änderung nicht beteiligen müssen.

Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter werden auf dem Kapitalkonto I gebucht. Die eingezahlten Kapitaleinlagen auf dem Kapitalkonto I sind maßgebend für das Stimmrecht, die Ergebnisverteilung und die Verteilung der Ausschüttung. Die gezeichneten Kapitaleinlagen sind maßgeblich für den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben und den Anteil am Vermögen.

Auf dem Kapitalkonto II werden Ausschüttungen, sonstige Entnahmen und Einlagen gebucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragssteuer bzw. Abgeltungssteuer können als Ausschüttungen behandelt werden. Auf dem Kapitalkonto III werden sämtliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) gebucht.

Die Salden auf den Kapitalkonten sind unver-

Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Kommanditist Herr Uwe Hauch berechtigt aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Ihm wird Einzelprokura erteilt. Jeder geschäftsführende Gesellschafter handelt und vertritt jeweils einzeln. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Abs. 2 und § 112 HGB sowie, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind, von den Beschränkungen des § 181 BGB

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 auf den Grundstücken Stad 24, 30, 32 sowie Herrengasse 1, 3, 5 und 9 in Eschwege durchgeführt werden, bedürfen keiner Zustimmung. Dazu gehören auch Rechtsgeschäfte Grundstücke betreffend, soweit sie erforderlich sind und sich der Investitionsaufwand um nicht mehr als 10 % verändert und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten nicht oder nur unwesentlich berührt werden. Der Zustimmung bedarf ferner nicht die Belastung von Grundstücken mit Grundpfand-

rechten oder die Verwendung der auf dem Grundbesitz der Gesellschaft eingetragenen Grundpfandrechte ohne Begründung einer persönlichen Haftung zugunsten der Bank der Kommanditistin Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. 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.

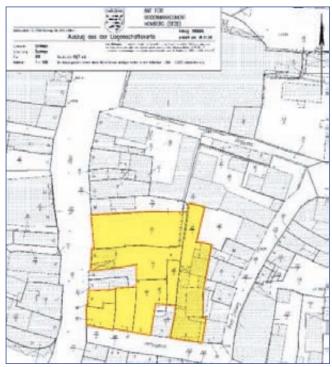
Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Dritte können mit der Geschäftsbesorgung beauftragt werden, wofür der Gesellschaft jährliche Kosten in Höhe von maximal 3,0 % der erzielten 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 30.12.2016 können Gesellschafter ihren Kapitalanteil nicht abtreten.

Die Gesellschafter partizipieren am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis der jeweils eingezahlten Kapitaleinlage gem. Kapitalkonto I zu der Summe der eingezahlten Kapitaleinlagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I, soweit nachfolgend nicht anders geregelt. Solange Gesellschafter berechtigt sind, die erhöhte Absetzung nach § 7i EStG in Anspruch zu nehmen, werden sowohl die steuerlichen als auch die handelsrechtlichen Ergebnisse abweichend wie folgt verteilt: In einem ersten Schritt wird die jährliche Absetzung nach § 7i EStG den Gesellschaftern zugewiesen, die die persönlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Absetzung erfüllen. In einem zweiten Schritt werden diesen Gesellschaftern aus den verbleibenden jährlichen positiven Ergebnissen Ergebnisanteile in Höhe der zugewiesenen erhöhten Absetzung zugewiesen. Die danach verbleibenden jährlichen positiven Ergebnisse werden allen Gesellschaftern im Verhältnis der eingezahlten Kapitaleinlagen zugewiesen. 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 durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen gemäß Kapitalkonto I abgesunken sind. Ausschüttungen erfolgen unter Berücksichtigung einer Glättung, das heißt möglichst in konstanter oder steigender Höhe (ausgenommen Jahre mit Revitalisierungsaufwendungen). Erhöhungen oder Verminderungen gegenüber den planmäßigen Ausschüttungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft sind möglich.



Katasterauszug mit Kennzeichnung der im Eigentum der Objekt KG befindlichen

Die Gesellschafter partizipieren an den Ausschüttungen der Gesellschaft im Verhältnis der jeweils eingezahlten Kapitaleinlage gem. Kapitalkonto I zu der Summe der eingezahlten 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 Monats 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 Jahresausschüttung erfolgt spätestens zum 31.01. des Folgejahres.

Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2028, kündigen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist, ausgenommen aus wichtigem Grund, nicht berechtigt zu kündigen.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das

Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung sich abzeichnender zukünftiger wertbeeinflussender Ereignisse oder notwendiger Maßnahmen. Der Verkehrswert der der Beteiligung zugrundeliegenden Immobilie ist von einem bei einer Deutschen Industrieund Handelskammer bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Das Auseinandersetzungsguthaben einschließlich etwaiger stiller Reserberechnet sich nach dem Wert der Gesellschafterbeteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens bzw. zum Ende des vorangegange-

nen Geschäftsjahres. Die Kosten für die Ermittlung des anteiligen Vermögens sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzungsgrund erfüllt. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit dem jeweils gleichen Prozentsatz p. a. zu verzinsen, mit dem im jeweiligen Jahr die Ausschüttung an die übrigen Gesellschafter erfolgt, und in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist 6 Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist. Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Immobilien auszusetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen Gesellschafter in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil des ausgeschiedenen Gesellschafters um den Anteil gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist. Die Gesellschaft ist im übrigen berechtigt, den sich aufgrund der Auseinandersetzungsbilanz ergebenden Wert des Anteils dann zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase eine Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös niedriger ist, als der sich aus der Auseinandersetzungsbilanz ergebende Wert. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder

fälliger Schulden nicht verlangen.

Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt. Eine Ausgleichsverpflichtung der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter ist ausgeschlossen.

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

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 Gesellschaft ist Alleineigentümerin des nachfolgenden, im Grundbuch des Amtsgerichts Eschwege, Blatt 13308, eingetragenen Grundbesitzes der Gemarkung Eschwege.

lfd, Nr. 1	Flurstück 69/1	456 m ²
lfd. Nr. 4	Flurstück 96/1 und	275 m ²
lfd. Nr. 4	Flurstück 96/2	104 m ²
lfd. Nr. 5	Flurstück 97	182 m²
lfd. Nr. 6	Flurstück 98	129 m²
lfd. Nr. 7	Flurstück 70/1	662 m²
lfd. Nr. 8	Flurstück 70/2	9 m²
lfd. Nr. 9	Flurstück 66	86 m²
lfd. Nr. 10	Flurstück 93/1	714 m ²
gesamt		2.617 m ²

In Abteilung II des Grundbuches sind die Grundstücke wie folgt belastet:

Flurstück 98:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Untersagung des Vertriebes optischer Produkte) für Peter Mock gem. Bewilligung vom 05.12.2006

In Abteilung III des Grundbuches sind die Grundstücke wie folgt belastet, wobei bei den Grundpfandrechten der angegebene Betrag nur der Nennbetrag ist, ohne Rücksicht auf die tatsächliche Valutierung:

Flurstück 69/1, 96/1, 96/2, 97, 98, 70/1 und 70/2 € 1.503.000,00 Buchgrundschuld nebst 15 % Jahreszinsen zu Gunsten der Sparkasse Werra-Meißner, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Flurstück 69/1, 96/1, 96/2, 97, 98, 70/1 und 70/2 € 6.012.000,00 Buchgrundschuld nebst 15 % Jahreszinsen zu Gunsten der Sparkasse Werra-Meißner

Flurstück 66

€ 110.000,00 Buchgrundschuld nebst 15 % Jahreszinsen zu Gunsten der Sparkasse Werra-Meißner

Flurstück 66

€ 440.000,00 Buchgrundschuld nebst 15 % Jahreszinsen für die Sparkasse Werra-Meißner

Flurstück 93/1

€ 150.000,00 Buchgrundschuld nebst 15 % Jahreszinsen für die Sparkasse Werra-Meißner, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Rechtliche Grundlagen

Flurstück 93/1

€ 600.000,00 Buchgrundschuld nebst 15 % Jahreszinsen für die Sparkasse Werra-Meißner Zusätzlich ist für alle Flurstücke folgende Grundschuld eingetragen:

€ 843.000,00 Buchgrundschuld nebst 15 % Jahreszinsen für die Sparkasse Werra-Meißner

Die Grundstücke sind mit der STAD-GALERIE bebaut.

Bezüglich der abgeschlossen Miet-/Pachtverträge wird auf den Abschnitt "Die Fondsimmobilie in Eschwege" verwiesen.

Es gibt keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjektes.

3. Beitritt zur Gesellschaft

Der Beitritt der Fonds KG zur Objekt KG erfolgte zu den nachfolgenden notariell vereinbarten Bestimmungen.

Hinweis: 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.

Der Beitritt der neuen Kommanditisten, der Wechsel des Komplementärs und die Umwandlung der bisherigen Komplementärbeteiligung der IPC Einkaufsmärkte Verwaltungsgesellschaft mbH bei der Objekt KG erfolgen im Innenverhältnis zum Ablauf des 31.12.2008, im Außenverhältnis jedoch erst mit Eintragung der Änderungen im Handelsregister, unter Ablösung der der Gesellschaft ausgereichten Kreditmittel (Ablösung durch vorfinanzierte Einlage der Fonds KG und Umfinanzierung im übrigen) einer Bank oder eines anderen Darlehensgebers gemäß Stichtagsbilanz zum 31.12.2008 Zug um Zug gegen Abtretung bestehender oder Neueintragung von Grundschulden auf dem Grundbesitz der Gesellschaft in Höhe von insgesamt € 9.658.000. Eine vorzeitige Ablösung ist möglich.

Die Kapitaleinlagen der beitretenden Gesellschafter sind zum Beitrittsstichtag zu leisten. Soweit zum Beitrittsstichtag die STAD-GALERIE nicht vollständig fertiggestellt ist, ist eine Bürgschaft (selbstschuldnerisch, unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und der Vorausklage) über den Gegenwert der noch nicht erbrachten Bauleistung von den Altgesellschaftern zu erbringen.

Die Beitritte zur Gesellschaft erfolgen mit allen zum Beitrittsstichtag auf die Gesellschaftsbeteiligungen entfallenden Rechten nach Maßgabe des neuen Gesellschaftsvertrages. Bereits begründete Verbindlichkeiten werden jedoch im Innenverhältnis maximal bis zur Höhe des Gesamtwerts übernommen, soweit diese aus den Aufzeichnungen der Gesellschaft zu entnehmen oder in dieser Urkunde offen ausgewiesen sind. Die Altgesellschafter versichern, dass ihnen von nicht zu übernehmenden Verbindlichkeiten nichts bekannt ist. Sie stellen die beitretenden Gesellschafter von solchen nicht zu übernehmenden Verbindlichkeiten der Gesellschaft frei.

Der Kapitalerhöhung der Gesellschaft liegt ein Gesamtwert der STAD-GALERIE Eschwege zum 31.12.2008 bei vertragsgemäßer Herstellung/ Lieferung einschließlich der Grundstücks-, Erwerbsneben-, Rechtsberatungs-, Planungs-, Gutachter-, Abriss-, Entsorgungs-, Genehmigungs- und Bauherstellungskosten, nicht abzugsfähiger Vorsteuern sowie Zwischenfinanzierungszinsen und Sonstiges/Unvorhergesehenes in Höhe von

€ 9.657.644,16

zu Grunde. Die Bewertung basiert auf einer Ertragswertermittlung, die von einer erzielbaren Jahresnettomiete (ohne Nebenkostenvorauszahlung und ohne Umsatzsteuer) von

€ 678.538,90 p.a.

ausgeht und einen Vervielfältiger von 14,233 unterstellt.

Der endgültige Gesamtwert wird anhand der tatsächlich erzielbaren Jahresnettomiete (Sollmiete auf der Grundlage der Mietverträge) nach Übergabe und Aufmaß der Mietflächen an die Mieter multipliziert mit dem Vervielfältiger 14,233 ermittelt, wobei nicht mehr als die vorgenannte Jahresnettomiete von € 678.538,90 berücksichtigt wird.

Bis zum Beitrittsstichtag wird die Gesellschaft die vorbeschriebenen Aufwendungen bereits begründet haben (z. B: Grundstückserwerbe mit Nebenkosten, Planungskosten, Bauleistungen, Zinsaufwendungen, entstandene Gesellschaftskosten, nicht abzugsfähige Vorsteuern und vieles andere mehr). Die Summe dieser Aufwendungen ergibt sich aus den Gesellschaftsverbindlichkeiten gemäß der von einem Wirtschaftsprüfer testierten Stichtagsbilanz zum 31.12.2008, die bis zum 31.01.2009 von den Altgesellschaftern vorzulegen ist.

Auch alle sonstigen, in der Stichtagsbilanz nicht enthaltenen Aufwendungen aus Verpflichtungen, die die Gesellschaft gegenüber Dritten zur erstmaligen Realisierung der STAD-GALERIE eingegangen ist oder zukünftig noch eingehen muss, gehören zu diesen Aufwendungen.

Klargestellt wird, dass die mit dem Vertrieb der STAD-GALERIE zusammenhängenden Kosten, z.B. für Rechts- und Steuerberatung, Beurkundungen und Registereintragungen sowie Vermittlungshonorar der F.v.W. GmbH, Grümwald – auch wenn sie der Gesellschaft in Rechnung gestellt werden –, nicht zu diesen auf die Gesellschaftsverbindlichkeiten anzurechnenden Aufwendungen zur Ermittlung des Gesamtwertes gehören. Ebenso gehört die als Vorsteuer abzugsfähige Umsatzsteuer nicht zu den vom Gesamtwert in Abzug zu bringenden Aufwendungen.

Zur Ermittlung etwaiger Ausgleichszahlungen werden von dem Gesamtwert von € 9.657.644,16 die vorgenannten Aufwendungen in Abzug gebracht. Diese können größer oder kleiner sein als der Gesamtwert. Ist der Gesamtwert grösser als die Aufwendungen ist die Differenz von den beitretenden Gesellschaftern an die Altgesellschafter auszugleichen. Die beitretenden Gesellschafter haften hierfür gesamtschuldnerisch. Ist der Gesamtwert niedriger als die Aufwendungen ist die Differenz von den Altgesellschaftern an die Gesellschaft vor dem Beitrittsstichtag auszugleichen. Die Altgesellschafter haften hierfür gesamtschuldnerisch

Garantien, Zusicherungen und Erklärungen der Altgesellschafter Herr Uwe Jantz und IPC Einkaufsmärkte Verwaltungsgesellschaft mbH:

Die Altgesellschafter der Objekt KG, Herr Uwe Jantz und IPC Einkaufsmärkte Verwaltungsgesellschaft mbH, haben in der notariellen Urkunde vom 13.11.2008 jeweils einzeln gegenüber der beitretenden Fonds KG eine Reihe von Garantien, Zusicherungen und Erklärungen abgegeben, die sich auf den Rechts-, Steuer- und Vermögensstatus der Gesellschaft zum Beitrittsstichtag und die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grundbesitz beziehen. Von einer Wiedergabe im Prospekt wird aus Platzgründen abgesehen.

III. Mittelfreigabevereinbarung

Rechtsgrundlage und Aufgaben:

Zwischen der Fonds KG (Auftraggeber) und der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Auftragnehmer) mit Sitz und Geschäftsadresse in 86316 Friedberg-Stätzling, 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 92 abgedruckt.

- Freigaben vom Anderkonto dürfen vom Auftragnehmer nur gegen folgende Nachweise erfolgen:
 - a) Vorlage der Notarurkunde über den Beitritt der Fonds KG in die Beteiligungsobjekt Eschwege 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) Vorlage des Platzierungsgarantievertrags mit der ILG Fonds GmbH

Sollten die oben aufgeführten Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 31.12.2009 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages) an die Zeichner zurückzuzahlen.

 Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 6.000 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 Ombudsperson, 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 33 Eschwege GmbH & Co. KG (Emittent) Eröffnungsbilanz zum 02.06.2008

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

Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG (Emittent) Zwischenbilanz zum 30.11.2008

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

Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG (Emittent) Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 02.06.2008 bis 30.11.2008

	T€	T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen		0
2. Erträge aus Beteiligungen		0
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0
5. Jahresergebnis		0

Allgemeine Angaben

Nach § 267 i.V.m. § 264a HGB war die Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG zum Zeitpunkt des Zwischenabschlus-

ses eine kleine Kommanditgesellschaft. Sie wird auch zu den zukünftigen Bilanzstichtagen jeweils eine kleine Kommanditgesellschaft sein (s. Hinweis). Der Zwischenabschluss zum 30.11.2008 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. Es bestehen keine Verbindlichkeiten mit Laufzeiten über 5 Jahren oder solche, die durch Pfandrechte gesichert sind.

Sonstige Angaben

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

Hinweis:

Die Fonds KG ist eine kleine Kommanditgesellschaft nach § 267 Abs. 1 i.V.m. § 264a HGB. Sie hat weder nach § 316 Abs. 1 HGB noch nach sonstigen Bestimmungen den Jahresabschluss prüfen zu lassen. Der Zwischenabschluss zum 30.11.2008 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 30.11.2008 wurde ein Lagebericht nicht aufgestellt und deshalb auch nicht geprüft. Für die weiteren Jahresabschlüsse werden ebenfalls keine Lageberichte aufgestellt.

Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2008, 2009, 2010 (Prognose)

Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG (Emittent) Bilanzen 2008, 2009 und 2010 (Prognose)

	31.1	2.08	31.1	.2.09	31.1	2.10
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Aktiva						
I. Ausstehende Einlagen		2		0		0
II. Anlagevermögen						
Beteiligung Eschwege		4.858	5.228	5.228	5.228	5.228
III Cadhahan hai Kaadiin atitu ta			20	20	2.4	2.4
III. Guthaben bei Kreditinstituten		0	20	20	24	24
Summe Aktiva		4.860		5.248		5.252
Passiva						
I. Gesellschaftskapital						
1. Komplementärkapital	0		0		0	
2. Kommanditkapital	2		6.192		6.192	
3. Kapitalrücklage	0		309		309	
4. Ausschüttungen	0		- 245		-632	
5. Ergebnisse	-1	1	-1.008	5.248	-617	5.252
II. Verbindlichkeiten						
1. Darlehen		4.859		0		0
Summe Passiva		4.860		5.248		5.252

Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG (Emittent) Gewinn- und Verlustrechnung 2008, 2009, 2010 (Prognose)

	31.1	2.08	31.1	2.09	31.1	2.10
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0		-1.290		- 9	
Erträge aus Beteiligungen	0		400		400	
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0		0		0	
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1	-1	-117		0	
5. Jahresergebnis		-1		-1.007		391

Erläuterung zu den Bilanzen und den Gewinn- und Verlustrechnungen

Die Bilanzen für die Jahre 2008, 2009 und 2010 basieren ebenso wie die Gewinnund Verlustrechnungen für diese Jahre auf bereits abgeschlossenen Verträgen und den in der Ergebnisprognose unterstellten Annahmen. Sie wurden nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellt.

In 2008 wurde ein Darlehen in Höhe von T€ 4.859 aufgenommen. Es wurde zur teilweisen Erfüllung der Kapitaleinzahlungsverpflichtung in Höhe von T€ 4.828 bei der Objekt KG verwandt. Zinsaufwendungen

von T€ 1 wurden ebenfalls finanziert.

Die restliche Kapitaleinzahlungsverpflichtung in Höhe von T€ 370 erfolgt in 2009 aus platziertem Eigenkapital von T€ 6.192 und dem Agio in Höhe von T€ 309. Darüber hinaus erzielt die Gesellschaft jährlich Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 400.

Das Darlehen aus dem Jahr 2008 wird plangemäß vollständig zurückgeführt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€1.290 und die Zwischenfinanzierungszinsen von T€ 117 des Jahres 2009 werden plangemäß beglichen. In 2010 betragen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen T€ 9.

Ab dem Jahr 2009 erhalten die Anleger Ausschüttungen, die nach der Prognoserechnung in 2009 T€ 245 und im Jahr 2010 T€ 387 betragen.

Die planmäßige Liquiditätsreserve ist als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen

Cash-Flow-Prognose 2008, 2009, 2010

Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG (Emittent) Finanzlage 2008, 2009 und 2010 (Prognose)

	31.12.08 T€	31.12.09 T€	31.12.10 T€
Einzahlungen Eigenkapital		6.501	0
Beteiligungserträge		400	400
Zinseinnahmen Darlehensaufnahme	4.859	0 0	0 0
Summe Einzahlungen	4.859	6.901	400
Auszahlungen			
Investition	4.858	370	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1	1.407	9
Ausschüttungen		245	387
Darlehenstilgung	0	4.859	0
Summe Auszahlungen	4.859	6.881	396
Überschuss	0	20	4

Erläuterung zur voraussichtlichen Finanzlage

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.

In 2008 wird die Beteiligung an der Objekt KG mit T€ 4.858 ausgewiesen. Sie wird ebenso wie der Zinsaufwand 2008 mit T€ 1 mit einem Zwischenfinanzierungsdarlehen von T€ 4.859 finanziert.

In 2009 wird das Gesellschaftskapital in Höhe von T€ 6.192 vollständig platziert und zusammen mit dem Agio in Höhe von T€ 309 eingezahlt. Es werden aus der Beteiligung an der Objekt KG Beteiligungserträge in Höhe von T€ 400 p. a. erzielt. Die Resteinzahlungsverpflichtung bei der Objekt KG in Höhe von T€ 370 wird erfüllt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 1.290 (fondsabhängige Kosten und Nebenkosten gem. § 8 des Gesellschaftsvertrages) und der Zwischenfinanzierungszins von T€ 117 sowie die laufenden Kosten werden plangemäß bezahlt. Die an die Gesellschafter zu leistenden Ausschüttungen betragen in 2009 plangemäß T€ 245 und in 2010 T€ 387.

Die Objekt KG erzielt jährlich Miet- und Zinseinnahmen. Daraus sind Aufwendungen wie die Annuitäten, Instandhaltungsaufwendungen, Nebenkosten, Verwaltungskosten und Prüfungskosten zu begleichen. Der jeweils jährlich verbleibende Überschuss wird entsprechend der prozentualen Beteiligung an die Fonds KG ausgeschüttet und führt hier zu den dargestellten Beteiligungserträgen.

Die sonstigen betrieblichen Ausgaben bei der Fonds KG in 2010 in Höhe von T€ 9 setzen sich aus Nebenkosten, Verwaltungskosten und Prüfungskosten zusammen.

Bezüglich der getroffenen Annahmen wird auf die Abschnitte "Prognoserechnung" jeweils für die Objekt KG und die Fonds KG verwiesen.

Planzahlen 2008, 2009, 2010 und 2011 (Prognose) Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG (Emittent)

	2008 T€	2009 T€	2010 T€	2011 T€
Investition	4.858	370	0	0
Umsätze	0	400	400	400
Produktion	0	0	0	0
Ergebnis	-1	-1.007	391	391

Erläuterung zu den Planzahlen

Als Umsätze wurden die Beteiligungserträge aus der Objekt KG dargestellt. Diese Darstellung weicht von der Darstellung der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung

aus Transparenzgründen ab.

Die Beteiligung am Anlageobjekt wird als Investition ausgewiesen.

Das Ergebnis erfasst die Beteiligungserträge abzgl. der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Da es sich bei dem Emittenten nicht um ein produzierendes Unternehmen handelt, können keine Planzahlen zur Produktion dargestellt werden.

Vertragsbeziehungen

1. ILG Fonds GmbH (ILG)

Die **ILG Fonds GmbH**, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 12.10.1972 unter der Nr. HRB 44991 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Bis 13.10.2008 firmierte sie als ILG Planungsgesellschaft für Industrieund Leasingfinanzierungen mbH.

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Stammkapital: € 1.000.000 (voll einbezahlt)

Geschäftsführer: Uwe Hauch, München **Wesentlicher Gesellschafter:** Dr. Günter Lauerbach, Feldafing

Die Fonds KG hat mit der ILG Fonds GmbH folgende Verträge abgeschlossen:

- a) einen Platzierungsgarantievertrag
- b) einen 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 Fonds GmbH 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 Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 05.11.1980 unter der Nr. HRB 63938 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Stammkapital: € 25.564,59 (voll einbe-

zahlt

Geschäftsführer: Uwe Hauch, München Wesentliche Gesellschafter: Dr. Günter Lauerbach, Feldafing Uwe Hauch, München

Die ILF hält 12,09 % am Stammkapital der

Die Fonds KG hat mit der ILF einen Vertrag über die Vermittlung von Kommanditisten abgeschlossen. Der Inhalt ist unter Ziffer 8 h) wiedergegeben.

3. Wirtschaftsprüfer

Mit der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, wurden geschlossen:

- a) Ein Vertrag über die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase der Fonds KG (vgl. Abschnitt "Mittelfreigabevereinbarung"). Hierfür ist eine Vergütung von € 6.000 zzgl. MwSt. vereinbart.
- b) Verträge über die Prüfung der Jahresabschlüsse. Bezüglich der Vergütungen wird auf die Ausführungen im Abschnitt "Prognoserechnung für die Jahre 2009 bis 2028" verwiesen.

4. Finanzierende Bank

Die im Prospekt beschriebenen Kreditmittel werden von der Sparkasse Werra-Meißner zur Verfügung gestellt. Die Sparkasse 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

Die Gutachter wurden vom Prospektherausgeber beauftragt mit der Maßgabe, dass die daraus resultierenden Kosten von der Objekt KG getragen werden.

a)

Firma: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)

Sitz: Hohenzollernstr. 12–14, 71638 Ludwigsburg

Rechtsform: GmbH

Handelsregister: Ludwigsburg, HRB 488

Gründung: 1999

Höhe des Grundkapitals: € 324.000

Die GMA erstellte eine Markt- und Standortanalyse zum Einkaufszentrum STAD-GALERIE in Eschwege vom September 2008. Die Vergütung betrug € 4.000 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 28.10.2008 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes des Einkaufszentrums STAD-GALERIE in Eschwege. Die Vergütung hierfür beträgt € 6.000 zzgl. MwSt...

c)

Über den Emissionsprospekt wurde ein Gutachten erstellt. Hierfür ist eine Vergütung von pauschal € 30.000 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 hat die ILF beauftragt, Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern zu vermitteln. Die ILF ist berechtigt, Untervertriebspartner zu beauftragen. Der KG bleibt es unbenommen, neben der ILF weitere Vertriebspartner direkt mit der Vermittlung von Kapitalanlegern zu beauftragen. Die Summe der noch zu vermittelnden Kapitaleinlagen ist auf € 6.190.000 zuzüglich eines Agios von 5 % begrenzt.

Die Vermittlungspartner erhalten für Ihre Tätigkeit eine Vergütung. Der Gesamtbetrag der Vergütungen für die Vermittlung von Gesellschaftskapital ergibt sich aus dem Finanz- und Investitionsplan.

Die Vergütungen sind jeweils nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Fonds KG und Einzahlung des Zeichnungsbetrages fällig.

8. Leistungsverträge a) Garantievertrag mit der ILG

Nach diesem Vertrag garantiert die ILG der Fonds KG die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 31.12.2009. Weiterhin wird von der ILG garantiert, dass unabhängig von der Platzierungsgarantie der Fonds KG ausreichende Mittel zur Verfügung stehen, um den zum 31.12.2009 fälligen Bankkredit von € 4.857.650 zurückzahlen zu können.

Die Vergütung dieser Leistung in Höhe von € 190.000 zzgl. MwSt. ist fällig bei Vollplatzierung. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn das Gesellschaftskapital der Fonds KG vollständig gezeichnet wurde, spätestens zum 31.12.2009.

b) Vertrag über die Vermittlung von Finanzierungen mit der ILG

Nach diesem Vertrag vermittelt die ILG der Fonds KG einen Kredit in Höhe von € 4.857.650 zur Vorfinanzierung ihrer Kapitaleinlage bei der Objekt KG und Darlehen zur langfristigen Objektfinanzierung in Höhe von € 4.800.000.

Die Vergütung für diese Leistungen beträgt € 195.000 und ist fällig bei Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals, spätestens zum 31.12.2009.

c) Darlehensvertrag zur Sicherstellung der Ankaufsfinanzierung mit der IIG

Zur Sicherstellung der Ankaufsfinanzierung für das Einkaufszentrum STAD-GALERIE stellt die ILG der Fonds KG Darlehen in Höhe von bis zu € 419.350 zur Verfügung. Das Darlehen ist mit 6,25 % p. a. zu verzinsen. Es ist zurückzuzahlen, sobald der Bankkredit in Höhe von € 4.857.650 zur Vorfinanzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG vollständig zurückgeführt wurde.

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 Einkaufszentrum STAD-GALERIE in Eschwege 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 vorgesehenen Mindestausschüttung von 6,00 % p. a. bezogen auf das Gesellschaftskapital der Fonds KG.

– Die Fonds KG verpflichtet sich, der ILG sämtliche Informationen zur Verfügung zu stellen, die sich aus abgeschlossenen Verträgen, wie Kaufvertrag, Gesellschaftsverträgen, Generalübernehmervertrag u.ä. ergeben, wie auch solche aus den Mietverträgen, welche die Objekt KG abgeschlossen hat bzw. noch abschließen wird.

Die Vergütung in Höhe von € 20.000 zzgl. gesetzlicher MwSt. für die beschriebenen Dienstleistungen ist nach Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Fonds KG, spätestens jedoch am 31.12.2009 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 von € 32.000 zzgl. MwSt. ist mit Vollplatzierung des Gesellschafts kapitals der Fonds KG, spätestens am 31.12.2009 zur Zahlung fällig.

f) Geschäftsbesorgungsvertrag der Fonds KG mit der ILG

Die Fonds KG hat mit der ILG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Nach diesem Vertrag ist die ILG zu folgenden Leistungen verpflichtet:

 Die allgemeine Verwaltung aller kaufmännischen Belange des Auftraggebers, insbesondere aber die Aufgaben, die sich

- aus der Beteiligung des Auftraggebers an der Objekt KG ergeben.
- Die Buchhaltung einschließlich der Erstellung der Jahresabschlüsse.
- Die Veranlassung laufender Steuerberatung.
- Die Erstellung und Abgabe von Steuererklärungen.
- Das Berichtswesen, insbesondere die Erstellung der jährlichen Geschäftsberichte
- Die Korrespondenz mit den Gesellschaftern und/oder deren Beauftragten
- Die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers in den Räumen der ILG innerhalb der gesetzlichen Fristen sowie die Einsichtgewährung in diese Unterlagen

Die jährliche Vergütung beträgt ab dem Jahr 2009 0,5 % aus den Jahresnettomieteinnahmen der Objekt KG zzgl. MwSt.. Zusätzlich fällt im Jahr 2009 eine einmalige Gebühr von € 5.000 zzgl. MwSt. an.

Die laufende Vergütung ist jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig.

Der Vertrag beginnt am 01.01.2009 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2028. Ab dem 01.01.2029 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 Objekt KG vor Ablauf der Vertragslaufzeit, ist im Fall der vorzeitiger Beendigung des Vertrags die Restvergütung in Höhe des Barwerts (ermittelt mit der Rendite für festverzinsliche Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren) abzüglich vom Auftragnehmer nachweislich ersparter Aufwendungen in einem Betrag zur Zahlung fällig.

g) Geschäftsbesorgungsvertrag der Objekt KG mit der ILG

Die Objekt KG hat mit der ILG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen.

Nach diesem Vertrag ist die ILG zu folgenden Leistungen verpflichtet:

 Die ordnungsgemäße Verwaltung der Immobilie gegebenenfalls unter Einbeziehung einer zu installierenden Vorortverwaltung.

Vertragsbeziehungen

- Die Veranlassung, Prüfung und/oder Überwachung notwendiger oder nützlicher Reparaturen und Instandsetzungen.
- Die Beschaffung hinreichenden Versicherungsschutzes.
- Die Verwaltung der Mietverträge unter besonderer Wahrung des Vermieterinteresses des Auftraggebers.
- Die Buchhaltung einschließlich der Erstellung der Jahresabschlüsse.
- Die Veranlassung laufender Steuerberatung.
- Die Erstellung und Abgabe von Steuererklärungen.
- Die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers in den Räumen der ILG innerhalb der gesetzlichen Fristen sowie die Einsichtgewährung in diese Unterlagen.

Als laufende Vergütung erhält die ILG 2,5 % der jährlichen Nettomieteinnahmen, welche die Objekt KG aus der Vermietung der STAD-GALERIE erzielt.

Die laufende Vergütung ist jeweils zuzüglich gesetzlicher MwSt. in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig.

Der Vertrag beginnt am 01.01.2009 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2028. Ab dem 01.01.2029 kann der Vertrag von beiden Seiten nur jeweils mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Die vereinbarte jährliche laufende Vergütung ist im Fall vorzeitiger 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 mit der ILF

Mit diesem Vertrag wurde die ILF von der Fonds KG beauftragt, Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern, die der Fonds KG als Kommanditisten beitreten, zu vermitteln. Der Fonds KG bleibt es unbenommen, weitere Vertriebspartner neben der ILF mit der Vermittlung von Kapitalanlegern zu beauftragen.

Die ILF erhält von der Fonds KG eine Vergütung in Höhe von € 773.750 abzgl. aller Provisionen, die aus Verträgen der Fonds KG entstehen, die diese mit weiteren Vertriebspartnern schliessen wird.

Die ILF hat mit der ILG einen Vertrag über allgemeine Verwaltungsaufgaben abgeschlossen. Die Vergütung beträgt € 6.135,50 zzgl. MwSt..

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.

Angaben zum Emittenten

1. Allgemeine Angaben

Firma:

Beteiligungsfonds 33 Eschwege 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:

02.06.2008

Registergericht und -nummer:

München HRA 92391

Gegenstand des Unternehmens:

Die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG.

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

Dies sind die wichtigsten Tätigkeitsbereiche des Emittenten.

Komplementär:

SOB Grundstücksverwaltungs GmbH Landsberger Straße 439, 81241 München (weitere Angaben siehe unten)

Geschäftsführender Kommanditist:

Uwe Hauch

geschäftsansässig Landsberger Straße 439, 81241 München

Herr Uwe Hauch ist als geschäftsführender Kommanditist und als Geschäftsführer des Komplementärs Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten.

Aufsichtsgremien/Beirat:

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht kein Beirat oder Aufsichtsgremium. Ein Beirat kann gem. § 7 des Gesellschaftsvertrages gebildet werden.

Gesellschaftskapital:

Gezeichnetes Kapital zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung € 2.000 (nicht einbezahlt). Es handelt sich hierbei um den Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern gezeichneten Kapitaleinlagen. Nach Vollplatzierung € 6.192.000.

Art der Anteile am Gesellschaftskapital:

Kommanditkapital

Erwerberpreis:

mindestens € 10.000 oder ein höherer durch € 5.000 teilbarer Betrag, jeweils zzgl. 5 % Agio.

Anzahl der Anteile:

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 6.190.000.

Bei einer Mindestzeichnungssumme von € 10.000 können daher maximal 619 Kommanditanteile gezeichnet werden. Die tatsächliche Anzahl der gezeichneten Anteile steht erst nach Vollzeichnung des Kommanditkapitals fest.

Rechtsordnung:

Der Emittent unterliegt dem deutschen Recht.

2. Gründungsgesellschafter des Emittenten

Komplementär:

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 Fonds GmbH 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 12,09 % des Stammkapitals der ILG. Des weiteren ist Herr Hauch Geschäftsführer der SOB Grundstücksverwaltungs GmbH und der TAM Grundstücksverwaltungs GmbH, der TAL Grundstücksverwaltungs GmbH und geschäftsführender Kommanditist der Objekt KG.

3. Komplementär des Emittenten

Firma·

SOB Grundstücksverwaltungs GmbH Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089 / 88 96 98 - 0 **Telefax:** 089 / 88 96 98 - 11

Registergericht und -nummer:

München HRB 68987

Ersteintragung:

06.08.1982

Gegenstand des Unternehmens:

ist der Erwerb von Grundstücken, die Errichtung von Baulichkeiten und die Verwaltung von eigenen Grundstücken und eigenen Baulichkeiten. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, alle Handlungen vorzunehmen, die ihren Zwecken dienlich sein können, insbesondere sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen.

Stammkapital:

€ 25.564,59 (voll einbezahlt)

Geschäftsführer:

Uwe Hauch

Gesellschafter:

ILG Fonds GmbH (100 % der Anteile)

Abwicklungshinweise

1. Stellen, die Zeichnungen entgegennehmen

Die vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung mit Widerrufsbelehrung ist zu unterzeichnen (bei Ehepaaren muss das Formular von beiden Partnern unterschrieben werden). Damit wird gegenüber der Fondsgesellschaft der Wille zum Beitritt als Kommanditist in die Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG erklärt.

Die Beitrittserklärung ist an die

Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG c/o ILG Fonds GmbH Landsberger Straße 439 81241 München

zu senden.

Der Geschäftsführer nimmt das Beitrittsangebot an, indem er die Beitrittserklärung gegenzeichnet. Ein Exemplar hiervon erhält der Beitretende mit einem Annahmeschreiben mit weiteren Abwicklungshinweisen zurück.

Dem Schreiben ist ein Vollmachtsformular beigefügt, 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 Unterschriftsbeglaubigung hat der Kommanditist selbst zu tragen.

2. Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist beginnt 1 Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet spätestens am 31.12.2009.

3. Einzahlungskonto

Nach dem rechtswirksamen Beitritt zur Fondsgesellschaft ist die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich des Agios sofort zur Zahlung fällig. Sie sind auf das Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Parkstrasse 2, 86316 Friedberg-Stätzling bei der

Sparkasse Werra-Meißner Konto Nr. 46433 BLZ 522 500 30

zu überweisen. Ein entsprechender Überweisungsträger ist dem Annahmeschreiben beigefügt.

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

An den laufenden Ausschüttungen partizipiert der Kommanditist ab dem Monatsersten, der auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgt.

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich (zum 15. des jeweiligen Monats) auf die Kontoverbindung, die der Fondsgesellschaft vom Kommanditisten mitgeteilt wird. Diese Mitteilung wird mittels eines Formulars, das dem Annahmeschreiben beigefügt ist, abgefragt.

4. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG, Landsberger Straße 439, 81241 München.

Die monatlichen Ausschüttungen werden über die Kontoverbindung der Fonds KG hei der

Sparkasse Werra-Meißner Konto Nr. 45518 BLZ 522 500 30

abgewickelt.

5. Prospektausgabestelle

Die ILG Fonds GmbH und die Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG, beide Landsberger Straße 439, 81241 München, halten den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit.

6. Weitere Kosten

Mögliche weitere Kosten wie Telefon, Internet, Porti, Beratungskosten, Notargebühren, Kosten der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen sowie eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung für eine möglicherweise aufgenommene persönliche Anteilsfinanzierung sind vom 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

Nach der Vermögensanlagen-Verkaufs-Prospekt-Verordnung (VermVerkProspV) sind für die dort aufgeführten Angaben, welche auf das vorliegende Beteiligungsangebot Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG nicht zutreffen, Negativtestate zu erstellen. Sämtliche in diesem Abschnitt genannten Paragraphen beziehen sich – soweit nicht anderweitig bezeichnet – auf die VermVerkProspV.

§ 4 Satz 1 Nr. 2:

Die ILG Fonds GmbH übernimmt keine Steuerzahlungen für die Fondsgesellschaft. Weder die ILG Fonds GmbH noch die Fondsgesellschaft übernehmen Steuerzahlungen für die Anleger.

§ 4 Satz 1 Nr. 3:

Die freie Handelbarkeit der Vermögensanlage ist insofern eingeschränkt, als dadurch keine Kapitalanteile entstehen dürfen, die kleiner als € 5.000 sind. Es gibt keinen geregelten Markt.

§ 4 Satz 1 Nr. 7:

Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung, spätestens jedoch zum 31.12.2009. Vollplatzierung liegt vor, wenn das Beteiligungskapital von insgesamt € 6.192.000 wirksam gezeichnet ist. Es bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen können im Falle eines Zahlungsverzuges auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung gekürzt werden.

§ 4 Satz 1 Nr. 8:

Das Angebot wird nur in der Bundesrepublik Deutschland erfolgen. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist nicht geplant. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass auch Personen mit Wohnsitz in anderen Staaten Beteiligungen erwerben.

§ 4 Satz 2 Variante 2

Ein Treuhandvermögen im Sinne des § 8f Abs. 1 Satz 1 des Verkaufprospektsgesetzes liegt nicht vor.

§ 5 Nr. 6:

Der Emittent ist kein Konzernunternehmen.

§ 6 Satz 1 Nr. 2:

Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes wurden in Bezug auf den Emittenten nicht ausgegeben.

§ 6 Satz 2 und 3:

Der Emittent ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3

Der Gründungsgesellschafter SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH steht eine jährliche Haftungsvergütung von € 1.000 zu. Die geschäftsführenden Gesellschafter SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Uwe Hauch erhalten für ihre Geschäftsführungstätigkeit nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Allen Gründungsgesellschaftern steht eine Beteiligung am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft entsprechend ihres Kapitalanteils zu. Darüber hinaus stehen den Gründungsgesellschaftern innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrages keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und auch keine sonstigen Gesamtbezüge zu, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, rungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art.

§ 7 Absatz 2:

Der Gründungsgesellschafter Uwe Hauch ist unmittelbar an der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist, beteiligt. Der Gründungsgesellschafter Uwe Hauch ist unmittelbar an der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt, beteiligt.

Darüber hinaus sind die Gründungsgesellschafter nicht an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, an Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen und an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen, unmittelbar oder mittelbar beteiligt.

§ 8 Absatz 1 Nr. 2

Der Emittent ist von folgenden Verträgen, die im Prospekt unter den Abschnitten "Rechtliche Grundlagen" und "Vertragsbeziehungen" genauer dargestellt sind, abhängig:

a) Mietverträge der Objekt KG mit den Mietern der STAD-GALERIE

Die Abhängigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus der Annahme der Erfüllung der bestehenden Mietverträge und damit Zahlung der Mietverpflichtungen, die in die Prognoserechnung der Objekt KG einfließt

b) Darlehensverträge der Objekt KG und der Fonds KG mit der Sparkasse Werra-Meißner sowie Swapvereinbarungen der Objekt KG mit einer deutschen Großbank

Die Abhängigkeit von Darlehensverträgen ergibt sich im Wesentlichen aus der Annahme der Erfüllung der bestehenden Finanzierungsverträge zur Kapitalisierung der Objekt KG (langfristiges Darlehen Objekt KG) und zur Sicherstellung der Ankaufsfinanzierung der Fonds KG (kurzfris-

tiges Darlehen Fonds KG). Beide Darlehen wurden vertragsgemäß am 30.12.2008 valutiert.

Die Abhängigkeit von Swapvereinbarungen ergibt sich im Wesentlichen aus der Annahme der Erfüllung der bestehenden Verträge seitens der Bank und damit Sicherstellung des Zinssatzes des langfristigen Darlehens der Objekt KG, die in die Prognoserechnung der Objekt KG einfließt.

c) Platzierungsgarantievertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Die Abhängigkeit ergibt sich aus der Annahme der Erfüllung des Vertrages, der sicherstellt, dass die Fonds KG in der Lage ist, das kurzfristige Darlehen vertragsgemäß bis zum 30.12.2009 zurückzuführen.

d) Geschäftsbesorgungsvertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Die Abhängigkeit ergibt sich aus der Annahme der Erfüllung des Vertrages, der die professionelle Betreuung der STAD-GALERIE, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen, und somit die Erreichung der prognostizierten Ergebnisse sicherstellt.

e) Vertriebsverträge der Fonds KG mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH und weiteren Vertriebspartnern

Die Abhängigkeit ergibt sich aus der Annahme der Erfüllung der Verträge, die vorsehen, dass die ILF und weitere Vertriebspartner der Fonds KG Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern vermitteln, um die Fonds KG in die Lage zu versetzen, das kurzfristige Darlehen vertragsgemäß bis zum 30.12.2009 zurückzuführen und so den Platzierungsgarantievertrag mit der ILG nicht in Anspruch nehmen zu müssen.

Der Emittent ist nicht abhängig von weiteren Verträgen, Patenten, Lizenzen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage des Emittenten sind.

§ 8 Absatz 1 Nr. 3

Es sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten haben können.

§ 8 Absatz 1 Nr. 4

Außer Finanzanlagen bestehen keine laufenden Investitionen.

§ 8 Absatz 2

Die Tätigkeit des Emittenten ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

§ 9 Absatz 1

Die Nettoeinnahmen aus der Emission werden für die Beteiligung an der Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG genutzt. Die Nettoeinnahmen aus der

Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

Emission werden für keine sonstigen Zwecke genutzt. Die Nettoeinnahmen aus der Emission reichen ohne die Aufnahme von Fremdkapital, Kapital der Altgesellschafter sowie Bewirtschaftungsüberschüsse 2009 nicht aus, die Anlageziele zu erreichen.

§ 9 Absatz 2 Nr. 2

Herr Uwe Hauch ist mit € 50.000 an der Objekt KG beteiligt. Darüber hinaus stand oder steht der Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern, den Mitgliedern der Geschäftsführung des Emittenten und dem Mittelverwendungskontrolleur das Eigentum am Anlageobjekt oder wesentlicher Teile desselben nicht zu und es steht diesen Personen auch aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung am Anlageobjekt nicht zu.

§ 9 Absatz 2 Nr. 4

Es gibt keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjektes, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel.

§ 9 Absatz 2 Nr. 5

Die behördlichen Genehmigungen zur Erreichung der Anlageziele liegen vor.

§ 9 Absatz 2 Nr. 7

Für das Anlageobjekt besteht kein Bewertungsgutachten.

§ 9 Absatz 2 Nr. 8

Der Prospektverantwortliche ist neben der Herstellung des Emissionsprospektes vertraglich zu folgenden Leistungen verpflichtet, die im Prospekt unter dem Abschnitten "Vertragsbeziehungen" genauer dargestellt sind:

- a) Garantie der Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG
- b) Vermittlung eines Kredits an die Fonds KG zur Vorfinanzierung der Kapitaleinlage bei der Objekt KG – diese wurde mit Abschluss des Vertrages über das kurzfristige Darlehen erbracht
- Bereitstellung eines Darlehens zur Sicherstellung der Ankaufsfinanzierung der Fonds KG
- d) Erbringung der Konzeptionsleistung
- e) Geschäftsbesorgung der Fonds KG
- f) Geschäftsbesorgung der Objekt KG

Darüber hinaus werden durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter, die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten und den Mittelverwendungskontrolleur (Treuhänder) keine nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen 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 Mitgliedern der Geschäftsführung, Aufsichtsgremien und Beiräten des Emittenten wurden für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt.

§ 12 Absatz 2 Nr. 1

Der geschäftsführende Kommanditist Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist.

§ 12 Absatz 2 Nr. 2

Der geschäftsführende Kommanditist Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital gibt.

§ 12 Absatz 2 Nr. 3

Mitglieder der Geschäftsführung, Aufsichtgremien und Beiräte des Emittenten sind nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

§ 12 Absatz 3

Der Mittelverwendungskontrolleur ist als Treuhänder anzusehen. Bezüglich der Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Tätigkeit sowie der wesentlichen Rechte und Pflichten wird auf den Abschnitt "Rechtliche Grundlagen", III. verwiesen. Der Mittelverwendungskontrolleur ist darüber hinaus anfänglich mit der Prüfung der Jahresabschlüsse des Emittenten und des Anlageobjektes beauftragt. Es gibt keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Mittelverwendungskontrolleurs begründen können. Weitere Treuhänder gibt es nicht.

§ 12 Absatz 4

Es gibt keine solchen Personen, die nicht in den Kreis der nach dieser Verordnung angabepflichtigen Personen fallen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben.

§ 14

Es gibt keine juristische Person oder Gesellschaft, welche für das Angebot der Vermögensanlage, für deren Verzinsung oder Rückzahlung die Gewährleistung übernommen hat.

Abweichungen in den Gesellschaftsverträgen der Fonds KG und deren Komplementärin von gesetzlichen Regelungen, die den persönlich haftenden Gesellschafter betreffen (§ 5 Nr. 3)

1. Beteiligungsfonds 33 Eschwege 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 Gesell-

schafterin keinen Kapitalanteil an der Gesellschaft hat, entfällt für sie mit Ausnahme der Haftungsvergütung das Entnahmerecht.

Gesellschafterbeschlüsse / Stimmrecht

Nach der gesetzlichen Regelung bedürfen die von der Gesellschaft zu fassenden Beschlüsse der Zustimmung aller Gesellschafter. Hat nach dem Gesellschaftsvertrag die Mehrheit der Stimmen zu entscheiden, so ist die Mehrheit im Zweifel nach der Zahl der Gesellschafter zu berechnen (§§ 161, 119 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 9) werden Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit gefasst, wobei sich das Stimmrecht der Gesellschafter nach dem Kapitalanteil bemisst. Für bestimmte Gesellschafterbeschlüsse ist jedoch eine Mehrheit von 75% vorgesehen. Da die persönlich haftende Gesellschafterin keinen Kapitalanteil an der Gesellschaft hat, entfällt für sie das Stimmrecht.

Übertragung der Beteiligung

Nach der gesetzlichen Regelung bedarf die Übertragung der Kommanditbeteiligung als Grundlagengeschäft der Zustimmung aller Gesellschafter (§§ 161, 105 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 12) ist eine Zustimmung nicht erforderlich.

Kündigung der Beteiligung

Nach der gesetzlichen Regelung kann die persönlich haftende Gesellschafterin ihre Beteiligung kündigen (§ 132 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 14) ist eine Kündigung ausgeschlossen.

Wettbewerbsverbot

Nach der gesetzlichen Regelung besteht für Gesellschafter ein Wettbewerbsverbot (§§ 161, 112 HGB). Das Wettbewerbsverbot ist für die geschäftsführenden Gesellschafter nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 6) ausgeschlossen.

Einzelheiten zu den oben genannten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages werden unter dem Abschnitt "Rechtliche Grundlagen" beschrieben.

2. SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin)

Übertragung von Geschäftsanteilen

Nach der gesetzlichen Regelung sind die Geschäftsanteile veräußerlich (§ 14 GmbHG). Nach dem Gesellschaftsvertrag ist hierfür die schriftliche Genehmigung der Gesellschaft erforderlich, es sei denn der Erwerber ist bereits Gesellschafter.

Geschäftsführung und Vertretung

Nach der gesetzlichen Regelung müssen Erklärungen und Zeichnungen durch sämtliche Geschäftsführer erfolgen, wenn darüber im Gesellschaftsvertrag nichts bestimmt ist (§ 35 Abs. 2 GmbHG). Nach dem Gesellschaftsvertrag wird die Gesellschaft, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, bei Erklärungen und Zeichnungen durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten und kann die Gesellschafterversammlung jedem Geschäftsführer Einzelvertretungsbefugnis erteilen.

Nach der gesetzlichen Regelung kann ein Geschäftsführer, der alle Geschäftsanteile an der Gesellschaft hält, nicht im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten ein Rechtsgeschäft vornehmen, soweit ihm dies nicht gestattet ist (§ 35 Abs. 4 GmbHG, § 181 BGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag ist dies dem/den Geschäftsführer/n gestattet.

Prospektgliederung

Der Prospekt weicht in seiner Gliederung von den Vorgaben einer Reihenfolge durch die VermVerkProspV ab, da der 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 und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

1. Initiator des Beteiligungsangebotes, "Anbieter", Prospektherausgeber

ILG Fonds GmbH

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98 - 0 Telefax: 089/88 96 98 - 11

Handelsregister: AG München HRB Mün-

chen 44991

Gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch Tätigkeit: Planung und Konzeption von geschlossenen Immobilienfonds im In- und **Dusland**

2. Fondsgesellschaft, Emittent

Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG

Landsberger Straße 439, 81241 München Handelsregister: AG München HRA 92391 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 Eschwege GmbH & Co. KG (Objekt KG)

3. Eigenkapital Vertriebspartner

ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH Landsberger Str. 439, 81241 München Telefon: 089/88 96 98 - 0

Telefax: 089/88 96 98 - 11

Handelsregister: AG München ARB 63938 Gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch Tätigkeit: Vermittlung von Vermögensan-

lagen

4. Mittelverwendungskontrolle

Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Parkstr. 2, 86316 Friedberg Handelsregister: AG Augsburg HRB 13791 Gesetzlicher Vertreter: Georg Diepolder Tätigkeit: Die für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gemäß § 2 in Verbindung mit § 43 Abs. 4 WPO zulässigen Tätigkeiten Aufsichtsbehörden: Wirtschaftsprüferkammer, Berlin

5. Aufsichtsbehörden

keine für A.1 – A.3

B. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Dieser Verkaufsprospekt enthält detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Im Einzelfall wird nachfolgend darauf verwiesen.

1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft (Fonds KG), die sich als Kommanditistin an einer Beteiligungsgesellschaft (Objekt KG) beteiligt hat.

Die Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG (Objekt KG) ist Eigentümerin von Grundstücken in Eschwege, die mit der STAD-GALERIE bebaut sind.

Der Anleger ist in Abhängigkeit von seiner Beteiligungsquote nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags am wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnis und am Vermögen der Fonds KG beteiligt und kann Stimmrechte dementsprechend in der Gesellschafterversammlung ausüben.

2. Preise

Die Beteiligung des Anlegers lautet mindestens über € 10.000 oder einen höheren durch € 5.000 teilbaren Betrag. Hinzu kommt ein Agio in Höhe von 5 %.

3. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten werden jedoch Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht anfallen. Diese belaufen sich z.B. bei einer Beteiligung von € 10.000 auf ca. € 15, von € 50.000 auf ca. € 35 und bei € 100.000 auf ca. € 55, max. jedoch € 130, jeweils zzgl. MwSt.

Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen sowie ggf. bei der Übertragung der Beteiligung entstehende Kosten sind ebenfalls vom Anleger zu tragen.

Dies gilt auch für mögliche weitere Kosten wie Beratungskosten und eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung für eine möglicherweise aufgenommene persönliche Anteilsfinanzierung. Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlage.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere im Abschnitt "Steuerliche Grundlagen" verwiesen.

Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer und ggf. weitere Steuern fallen direkt beim Anleger an.

4. Zusätzliche **Telekommunikationskosten**

Keine. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti etc. hat der Anleger selbst zu tragen.

5. Zahlung und Erfüllung der Verträge

Der Beteiligungsbetrag (siehe Beitrittserklärung) ist zuzüglich 5 % Agio sofort nach Zugang der Mitteilung über die Annahme durch die Gesellschaft zur Zahlung auf das in Abschnitt "Abwicklungshinweise" genannte Anderkonto fällig. Bei nicht fristgerechter Zahlung des Beteiligungsbetrages ist der geschäftsführende Kommanditist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen bzw. den Ersatz eines weitergehenden Schadens zu verlangen und/oder das Beteiligungsverhältnis zu kündigen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (s. Abschnitt "Gesellschaftsvertrag").

6. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme der Beitrittserklärung keine, soweit die notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht vorgelegt wird.

C. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages

1. Informationen zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Einreichung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die ILG Fonds GmbH als Bevollmächtigte der Beteiligungsfonds 33

Eschwege GmbH & Co. KG (Fonds KG) ein Angebot auf Beitritt zur Fonds KG ab. Der Beitritt wird wirksam, wenn die Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG dieses Angebot durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung annimmt. Eines Zugangs der Annahme beim Anleger bedarf es nicht. Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und der Beitritt schriftlich bestätigt.

2. Widerrufsrechte

Gesetzliche Widerrufsrechte bestehen. Für Einzelheiten wird auf die Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung verwiesen.

3. Mindestlaufzeit der Verträge

Die Fonds KG ist auf unbestimmte Dauer geschlossen. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist frühestens zum 31.12.2028 zulässig.

4. Risiken bei Finanzdienstleistungen

Bei der Fondsbeteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Risiken im Abschnitt "Die Risiken" beschrieben sind.

5. Vertragliche Kündigungsregelungen

Jeder Anleger ist berechtigt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2028 aus der Fonds KG auszuscheiden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Bei Ausscheiden aus der Fonds KG bestimmt sich das Abfindungsguthaben des Anlegers nach § 16 des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG. (vgl. Abschnitt "Gesellschaftsvertrag")

6. Rechtsordnung, Gerichtstand, Schlichtungsstelle

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG findet deutsches Recht Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag München vereinbart. Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen einschließlich damit zusammenhängender Streitigkeiten aus der Anwendung des § 676h BGB kann der Anleger unbeschadet seines Rechts, das Gericht anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsverfahrensverordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank
– Schlichtungsstelle –
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main

7. Vertragssprache

Deutsch

8. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Bis zur Mitteilung von Änderungen. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

D. Hinweis zum Bestehen einer Einlagensicherung

Keine

Gesellschaftsvertrag

§ 1 Firma, Sitz und Dauer

- 1. Die Firma der Gesellschaft lautet: Beteiligungsfonds 33 Eschwege 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 Eschwege 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

€ 6.190.000 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 € 6.192.000.

Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Überzeichnung durch neu beitretende Kommanditisten von bis zu 3% (€ 185.000) 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.

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 Gesellschafters nach § 3 Abs. 2, Herr Uwe Hauch, oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung wird die Gesellschafterversammlung binnen angemessener Frist entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des weggefallenen geschäftsführenden Gesellschafters, tritt. Bis zu diesem Zeitpunkt obliegt die Geschäftsführung und Vertretung dem weiteren Gründungskommanditisten nach § 3 Abs. 3.
- 3. Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt
- 4. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält ab dem Geschäftsjahr 2010 eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von € 1 000

5. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann der geschäftsführende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen.

Solche Handlungen sind insbesondere:

- a) der Erwerb, die Veräußerung und die Verpfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeteiligungen
- b) die Eingehung von Verbindlichkeiten aller Art, die insgesamt € 100.000 p.a. übersteigen
- c) die Übernahme von Gewährleistungen aller Art (einschließlich Garantien, Bürgschaften, Haftungserklärungen),
- d) der Abschluss von Anstellungsverträgen.
- 6. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß § 8 durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 5 soweit sie zur Durchführung der im § 8 beschriebenen Investition erforderlich oder zweckmäßig sind oder werden und sofern der Investitionsaufwand nach § 8 um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten des Emissionsprospektes der Gesellschaft nicht oder nur unwesentlich berührt werden. Zu solchen Maßnahmen gehört auch die Aufnahme kurzfristiger Darlehen zur Finanzierung der Beteiligung an der Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG, die aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten gem. § 4 Ziffer 1 zurückgeführt werden.
- 7. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Gesellschaft erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind.
- 8. Bei Ausübung der Mitgliedschaftsrechte in 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 geschäftsführenden Gesellschafter kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und der durch die Gesellschafter gewählt wird.
- 2. Die Amtszeit des Beirates beträgt 3 Jahre. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in welchem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet.

Die Amtszeit des Beirates endet nach Abschluss der Gesellschafterversammlung für das 3. Geschäftsjahr nach Bestellung des Beirats. Die Wiederwahl eines Beiratsmitgliedes ist zulässig. 3. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben. Er ist berechtigt, von der Geschäftsführung Berichte über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen; er ist jedoch nicht berechtigt, den geschäftsführenden Gesellschaftern Weisungen zu erteilen.

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

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 (insgesamt für den gesamten Beirat). Danach wird sie alle 5 Jahre, beginnend mit 2014, um € 200/Jahr erhäht

§ 9 Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

- 1. Gesellschafterbeschlüsse sind in den nach diesem Vertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen zu fassen, sowie auf schriftliches (per Post, per Fax, per E-Mail) Verlangen von Gesellschaftern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10 % des Gesellschaftskapitals gehören.
- 2. Gesellschafterbeschlüsse werden außerhalb von Gesellschafterversammlungen schriftlich gefasst, soweit nicht der geschäftsführende Gesellschafter oder Gesellschafter, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10% des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen.
- 3. Die Gesellschafterversammlung wird durch den geschäftsführenden Gesellschafter mit einer Frist von mindestens 4 Wochen einberufen. In von einem Geschäftsführer als dringend beurteilten Fällen können Gesellschafterversammlungen mit einer Frist von mindestens 2 Wochen einberufen werden. Auf die verkürzte Frist ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.

Die Frist für die Einberufung beginnt mit der Aufgabe zur Post, der Versendung per Fax oder per E-Mail. In der Einberufung ist die Tagesordnung anzugeben.

4. Schriftliche Beschlussfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. das Einberufungsschreiben

§ 8 Finanz- und Investitionsplan

A. Mittelverwendung	€	€
1. Erwerbskosten Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG	5.228.000	5.228.000
2. Fondsabhängige Kosten		
2.1 Vergütungen Konzeption Vermittlung Finanzierungen Plazierungsgarantie Beschaffung Gesellschaftskapital Prospektherstellung Fondsverwaltung 2009 Anderkontoführung	23.800 195.000 190.000 773.750 38.080 5.950 7.140	1.233.720
2.2 Nebenkosten Notar Grundbuch Eintragung Handelsregister Bankbearbeitungsgebühr Sonstiges	11.000 8.000 9.000 10.000 8.900	46.900
Gesamtinvestitionsaufwand		6.508.620

B. Mittelherkunft

Eigenkapital Abwicklungsgebühr Bewirtschaftungsüberschuss 2009	6.192.000 309.500 7.120	6.508.620
Mittelherkunft insgesamt		6.508.620

Gesellschaftsvertrag

den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilte Adresse (Postanschrift, Fax-Nummer, E-Mail-Adresse) abgesandt wurden. Die Beweislast, dass eine Adressenänderung oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter.

- 5. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, über die Umwandlung der Gesellschaft im Sinne des Umwandlungsgesetzes und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlussfassung sind sämtliche innerhalb von 4 Wochen bzw. im Fall einer nach Abs. 3 verkürzten Frist innerhalb von 2 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post oder der Versendung per Fax oder E-Mail der Gesellschaft zugegangen 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 2008 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 Ein-

nahmen-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 dersteuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 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 Kapitalanteil 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.

§ 12 Verfügung über Kapitalanteile

- 1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind.
- 2. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten.
- 3. Die Abtretung und die Verfügung wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer dem § 3 Abs. 5 entsprechenden notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.
- 4. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 4.

§ 13 Tod eines Gesellschafters

- 1. Bei Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über,
- a) die Erben sind oder
- b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Gesellschaftsanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang des Kapitalanteils schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.
- 2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.
- 3. Ist ein Kapitalanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.
- 4. Die Ausübung der Gesellschaftsrechte durch Testamentvollstrecker ist zulässig.

§ 14 Kündigung eines Gesellschafters

- 1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2028 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 Fortührung 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 auszusetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen Gesellschaftern der Gesellschaftergruppe in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil des ausgeschiedenen 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 17.12.2008

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 Mittelverwendungskontrolle

zwischen der

Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Parkstraße 2 86316 Friedberg – Auftragnehmer –

und der

Beteiligungsfonds 33 Eschwege 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 33 Eschwege GmbH & Co. KG sieht vor, dass alle Einzahlungen auf das Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, Nr. 46433 bei der Sparkasse Werra-Meißner, BLZ 52250030 erfolgen.
- 2. Freigaben von diesem Konto dürfen vom Auftragnehmer nur gegen folgende Nachweise erfolgen:
- a) Vorlage der Urkunde Nr. 7301/2008 K vom 13.11.2008 des Notars Klaus Reeh, München, über den Beitritt der Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG in die IPC Grundstücks GmbH & Co. KG, die danach unter Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG firmiert.
- b) Gesellschaftsvertrag der Objekt KG, aus dem sich ergibt, dass die Fonds KG mit ca. 94 % an der Gesellschaft beteiligt ist.
- c) Vorlage der Finanzierungsnachweise, mit denen die Ankaufsfinanzierung in Höhe von € 10.028.000 nachgewiesen wird.

- aa) Darlehensvertrag zwischen der Sparkasse Werra-Meißner und der Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG über € 4.800.000.
- bb) Darlehensvertrag zwischen der Sparkasse Werra-Meißner und der Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG über € 4.857.650.
- cc) Darlehensvertrag zwischen der ILG Fonds GmbH, München, und der Fonds KG über € 419.350.
- d) Vorlage von Mietverträgen mit:
- C & A Mode KG, Düsseldorf
- RENO Schuhcentrum GmbH, Thaleischweiler-Fröschen
- Mäc-Geiz Non-Food Vertriebsgesellschaft mbH, Landsberg
- Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg
- Sparkasse Werra-Meißner, Eschwege
- IPC Vermögensanlagen GmbH, Eschwege
- JEANS FRITZ Handelsgesellschaft für Mode mbH, Hüllhorst
- BKK Werra-Meissner, Eschwege
- Frau Anke Kemper/El Paradiso,
 Eschwege
- CDU Kreisverband Werra-Meissner, Eschwege
- GETEC net GmbH, Hannover
- e) Garantievertrag, mit dem sich die ILG Fonds GmbH, München, verpflichtet, die Vollplatzierung und Einzahlung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 31.12.2009 sicherzustellen.
- 3. Sollten die oben aufgeführten Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 31.12.2009 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages) an die Zeichner zurückzuzahlen.
- 4. Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 6.000 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, den 17.12.2008 Friedberg, den 19.12.2008

Uwe Hauch für Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG

Georg Diepolder für Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Glossar

Abgeltungsteuer

Ab 1.1.2009 gibt es in Deutschland eine Abgeltungsteuer für Kapitalvermögen (§ 20 EStG). Der Abgeltungsteuer unterliegen Zinsen, Dividenden, Erträge aus Investmentfonds und aus Zertifikaten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Abschreibung

Nach handels- und/oder steuerrechtlichen Vorschriften ermittelter Wertverlust eines Vermögensgegenstandes, der als Aufwendung zu einer Minderung des Jahresergebnisses führt (steuerlich: Absetzungen für Abnutzung—"AfA" –, die den Gewinn bzw. den Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten und mithin das zu versteuernde Einkommen mindern).

Agio

Aufgeld; Abwicklungsgebühr.

Geldbetrag, der von einem Kapitalanleger zusätzlich zu der vereinbarten Kapitaleinlage an die Gesellschaft zu zahlen ist.

Altlasten

Siehe unter Kontamination bzw. Dekontamination.

Anderkonto

Bankkonto eines Wirtschaftsprüfers, auf dem die Zeichnungsbeträge der Anleger eingezahlt werden. Hierüber darf der Wirtschaftsprüfer gemäß einer dazugehörigen Vereinbarung erst dann verfügen, wenn hieran geknüpfte Bedingungen eingetreten sind bzw. nachzuweisende Unterlagen vorliegen.

Ankaufsfinanzierung

Mittelbedarf zur Abdeckung von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten, wie z.B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklergebühr.

Anteilsfinanzierung

Vollständige oder teilweise Finanzierung einer Gesellschaftereinlage durch Fremdkapital, z. B. durch Aufnahme eines Darlehens durch den Gesellschafter.

Ausschüttung

Geldbetrag, den eine Gesellschaft ihren Gesellschaftern auszahlt. Die Ausschüttungen einer Kommanditgesellschaft stellen handelsrechtlich und steuerlich so genannte Entnahmen dar und können höher oder niedriger als der zu versteuernde Gewinnanteil sein.

Beirat

Fakultatives (gesetzlich nicht vorgeschriebenes) Organ einer Gesellschaft, häufig mit Beratungsund Überwachungsaufgaben.

Betriebsstättenfinanzamt

Für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Grundlagen für die Besteuerung der Gesellschafter einer Gesellschaft zuständiges Finanzamt. Das Betriebsstättenfinanzamt meldet das auf Gesellschaftsebene festgestellte anteilige Ergebnis an die jeweiligen Wohnsitzfinanzämter der Anleger, die dieses Ergebnis zu berücksichtigen haben.

Bonitätsindex

Der Bonitätsindex ist Bestandteil der jeweils eingeholten Wirtschaftsauskunft.

In den Bonitätsindex werden sowohl harte (quantitative) als auch weiche (qualitative) Risikofaktoren einbezogen und unter Berücksichtigung statistisch ermittelter Gewichte zu einem Gesamtwert verdichtet. Der Bonitätsindex reicht von 100 – einer sehr guten Bonität – bis zu 600 bei Vorliegen harter Negativmerkmale und einer entsprechenden Ablehnung der Geschäftsbeziehung. Daher kann er etwa wie eine "Schulnote" zwischen 1 (100) und 6 (600) interpretiert werden.

Dekontamination

Beseitigung von Altlasten (wie z. B. Öle, Schwermetalle, Chemikalien etc.), die sich auf dem Grundstück befinden.

Denkmalschutz

Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen. Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört und dass Kulturgüter und Naturerbe dauerhaft gesichert werden.

Dienstbarkeit

Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass ein anderer das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum des belasteten Grundstücks ergibt (geregelt in §§1018 bis 1029 und 1090 bis 1093 BGB).

Effektivzins

Gesamtkosten eines Kredits als Vomhundertsatz des Kredits. Einzelheiten zur Berechnung des Effektivzinses sind in §6 der Preisangabenverordnung geregelt.

Einkünfteerzielungsabsicht

Absicht, langfristig einen Gewinn bzw. einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Eine der sieben Einkunftsarten des Einkommensteuerrechts. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

Einnahmen-/Überschuss-Rechnung

Steuerlich vorgesehene Gegenüberstellung der Einnahmen und Werbungskosten (siehe auch unter Werbungskosten) in einer Abrechnungsperiode (§ 4 Abs. 3 EStG)

Euribo

Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft.

Täglich melden bis zu 43 Kreditinstitute, darunter 10 deutsche Banken, Angebotssätze (Briefsätze) für Ein- bis Zwölfmonatsgelder um 11:00 Uhr Brüsseler Zeit an einen Informationsanbieter, der Durchschnittssätze ermittelt und auf Reuters veröffentlicht.

Finanz- und Investitionsplan

Übersicht über die Herkunft und Verwendung der für eine Investition benötigten Mittel.

Geschäftsführung und Vertretung einer Gesellschaft

Recht und Pflicht zur Führung der Geschäfte einer Gesellschaft. Die Vertretung einer Kommanditgesellschaft steht nach dem Gesetz dem oder den persönlich haftenden Gesellschafter(n) zu.

Geschäftsführungsbefugter Kommanditist

Kommanditist, der zur Führung der Geschäfte einer Kommanditgesellschaft berechtigt ist (die Einkünfte einer Kommanditgesellschaft, bei der keine natürliche Person persönlich haftender Gesellschafter ist, gelten – soweit sie nicht schon aufgrund ihrer Tätigkeit gewerbliche Einkünfte erzielt – steuerlich als gewerbliche Einkünfte, wenn nicht mindestens ein Kommanditist zur Geschäftsführung befugt ist).

Geschlossener Immobilienfonds

Kapitalsammelstelle für Einzahlungen von Kapitalanlegern für eine Investition in regelmäßig feststehender Höhe. Ein geschlossener Immobilienfonds wird regelmäßig in der Rechtsform einer Personengesellschaft (z. B. Kommanditgesellschaft) geführt. Ist das erforderliche Gesellschaftskapital gezeichnet und eingezahlt, wird der Fonds geschlossen; der Kreis der Kapitalanleger ist damit begrenzt.

Gründungskommanditist

Kommanditist, der bei der Gründung einer Kommanditgesellschaft mitgewirkt hat.

Hafteinlage

(auch: Haftsumme) Der Betrag, mit dem ein Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist und auf den die Haftung dieses Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Kommanditgesellschaft begrenzt ist.

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.

Glossar

Kapitalanteil

Anteil eines Gesellschafters am Kapital einer Gesellschaft; siehe auch Kommanditbeteiligung.

Kapitalkonto

Konto innerhalb der Buchführung eines Unternehmens, auf dem bestimmte Anteile am Eigenkapital gebucht werden z.B. Kommanditkapital, Entnahmen, Ergebnisse.

Kaufkraftkennziffer

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

Kemenate

Beheizbarer (Kamin)raum. Ursprünglich wurde ein durch einen Kamin oder Kachelofen beheizbarer Wohn- und Arbeitsraum in einer Burg so genannt.

Kommanditbeteiligung

Anteil eines Kommanditisten an einer Kommanditgesellschaft. Die Höhe der Kommanditbeteiligung ergibt sich regelmäßig aus der übernommenen Pflichteinlage; dieser Betrag ist für den Anteil des Kommanditisten am Ergebnis (Gewinn oder Verlust) und am Vermögen der Kommanditgesellschaft sowie für die Verwaltungsrechte des Kommanditisten (wie z. B. das Stimmrecht) von Bedeutung.

Kommanditgesellschaft (KG)

Personenhandelsgesellschaft, bei der die Haftung eines oder mehrerer Gesellschafter gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt ist (Kommanditisten), während die Haftung des oder der anderen Gesellschafter(s) nicht beschränkt ist (persönlich haftende Gesellschafter). Vorschriften über die Kommanditgesellschaft enthalten §§161 bis 177a HGB.

Kommanditist

Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, dessen Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt ist.

Kommanditkapital

Gesellschaftskapital einer Kommanditgesellschaft

Komplementär

Persönlich haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft.

Kontamination

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

Ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft

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

Liebhaberei

Fehlen von Einkünfteerzielungsabsicht (siehe auch dort).

Liquidation

Beendigung der laufenden Geschäfte, Einziehung der Forderungen, Umsetzung des übrigen Vermögens in Geld und Befriedigung der Gläubiger einer aufgelösten Gesellschaft (geregelt in §§145 bis 158 HGB).

Nebenkosten

Betriebskosten (wie z. B. Grundsteuer und Versicherungsprämien), die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen. Eine Aufstellung der Nebenkosten, deren Zahlung durch den Mieter in Mietverträgen häufig vereinbart wird, ergibt sich aus § 2 der Betriebskostenverordnung.

Objektgesellschaft

Gesellschaft, deren Gegenstand der Erwerb und/oder das Halten eines bestimmten Vermögensgegenstandes ("Objekt") ist.

Persönlich haftender Gesellschafter

Siehe Komplementär.

Pflichteinlage

Einlage (z. B. Geldbetrag), die ein Gesellschafter (z. B. ein Kommanditist) auf Grund des Gesellschaftsvertrages an die Gesellschaft (z. B. an eine Kommanditgesellschaft), an der er beteiligt ist, zu leisten hat.

Platzierungsgarantie

Vertrag, wonach sich ein Garantiegeber verpflichtet, nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht anderweitig übernommene Beteiligungen, ggf. bis zu einer bestimmten Höhe (selbst oder durch Dritte), zu übernehmen und einzuzahlen

Sondervermietungsvermögen

Zum Betriebsvermögen gehören im Steuerrecht Wirtschaftsgüter, die sich im Eigentum eines Unternehmens befinden und die nach ihrer Art und nach ihrer Funktion in einem betrieblichen Zusammenhang stehen. Die Festlegung des Betriebsvermögens dient der Ermittlung des zu versteuernden Gewinns.

Sonderbetriebsvermögen kann nur bei mitunternehmerischen Personengesellschaften vorkommen. Zum Sonderbetriebsvermögen gehört ein Wirtschaftsgut, das ein Mitunternehmer der Gesellschaft für deren Betrieb überlässt (SBV I), § 15 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 2. HS EStG. Es gehört zivilrechtlich allein dem Gesellschafter und fällt nicht in das Gesamthandsvermögen der Personengesellschaft. Ertragssteuerlich wird das Sonderbetriebsvermögen als Betriebsvermögen und nicht als Privatvermögen behandelt.

Im Falle von "Vermietungsvermögen" z.B. bei geschlossenen Immobilienfonds, in deren Eigentum lediglich Immobilien stehen, spricht man dann auch von "Sondervermietungsvermögen".

Swa

Unter einem Swap (engl. (Aus-)Tausch) versteht man in der Wirtschaft eine Vereinbarung zwi-

schen 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 Vergabeund Vertragsordnung für Bauleistungen erst seit der Ausgabe 2002. Vor der Umbenennung hieß sie "Verdingungsordnung für Bauleistungen". Die Abkürzung "VOB" blieb unverändert

Vorfälligkeitsentschädigung

Als Vorfälligkeitsentschädigung (VFE) wird das Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit bezeichnet.

Die VFE fällt nur in dem Fall an, in dem der Kunde das Darlehen kündigt.

Vorsteuerabzug

Abzug der einem Unternehmer von einem anderen Unternehmer in Rechnung gestellten Mehrwertsteuer von der von dem abzugsberechtigten Unternehmer an das Finanzamt abzuführenden Mehrwertsteuer (geregelt in §15 UStG).

Werbungskosten

Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen (einschließlich Absetzungen für Abnutzung). Werbungskosten sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind.

Wertsicherungsklausel

Vertragliche Bestimmung, wonach sich ein bestimmter Betrag (z. B. eine Miete) in Abhängigkeit von der Entwicklung einer bestimmten Größe (z. B. eines Lebenshaltungskostenindex) verändert. Geldschulden dürfen nach dem Preisklauselgesetz grundsätzlich nicht unmittelbar und selbständig durch den Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt

werden, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. Ausnahmen finden sich in dem Preisklauselgesetz für beispielsweise wiederkehrende Zahlungen aus Mietverträgen über Gebäude oder Räume, wenn u. a. die Entwicklung der Miete durch die Änderung eines amtlichen Lebenshaltungsindex bestimmt wird und der Vermieter für mindestens zehn Jahre auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet. Für Wohnraummieten gilt §557b BGB.

Wohnsitzfinanzamt

Für die Besteuerung z.B. eines Gesellschafters zuständiges Finanzamt.

Zentralität

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

Zinsfestschreibung

Zeitraum, in dem der für ein Darlehen zu entrichtende Zins in bestimmter Höhe vertraglich festgeschrieben ist.

Zwischenfinanzierung

Kurzfristiger Kredit zur Finanzierung bis zur Ablösung durch einen langfristigen Kredit oder durch Eigenkapital.

Bild- und Kartennachweis

Bild- und Kartennachweis

Plan Seite 1, 8, 19

Luftbild, Fonds-Objekt Plauen, S. 7, 19, 57 Luftbild, Fonds-Objekt RING-CENTER, S. 7, 19 Luftbild, Fonds-Objekt InCenter, Dachau, S. 7, 19 Luftbild, Fonds-Objekt Giesler-Galerie, S. 7, 18 Luftbild, Eschwege, S. 8; Bild S. 24 Bilder Seite 9, 10, 11, 22/23, 30, 31, 37, 39, 40, 41, 42, 43

Bild (Modell) Seite 9, 26 Luftbilder S. 18, 19, 57

Luftbild Fonds-Objekt Eschwege, S.19 Luftbild, Fonds-Objekt Portitz-Treff, Leipzig S. 19

Luftbild S. 24 Plan S. 25

Plan S. 24, 26, 27, 28; Logo S. 9

Plan S. 34, 35

Bilder S. 38, 39, 47; Logo S. 38

Plan S. 73 Logo S. 37 Logo S. 39

Logo S. 40 Logo S. 41

Logo S. 42 Sonstige Bilder Verwaltungs-Verlag GmbH Verlag für staatliche u. kommunale Veröffentlichungen u. Co. Betriebs OHG Stuttgarter Luftbild Elsässer GmbH, Stuttgart Jürg Püntener Aerial Surveys, Bodenheim Luftbildverlag Hans Bertram, Memmingerberg Udo Beissel, Frechen Atelier Blume, Waldkappel Kirsten Fischer, Eschwege

Max Hampel, Düsseldorf Andreas Krukemeyer, Boffzen Brückner GmbH & Co.

Fotografie H. Timmermann, Wilrijk-Belgium Magistrat der Kreisstadt Eschwege WFG Werra-Meißner-Kreis mbH, Eschwege

IPC Vernamgensanlagen GmbH, Eschwege
Gesellschaft für Markt- u. Absatzforschung GmbH
GMA Süd / West, Ludwigsburg
Kreissler Werbung GmbH, Eschwege
Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

C&A Mode KG, Düsseldorf

Jeans Fritz Handelsgesellschaft für Mode mbH, Hüllhorst

Reno Schuhcentrum GmbH, Thaleischweiler-Fröschen Mäc-Geiz Non-Food Vertriebsgesellschaft mbH, Landsberg

Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg ILG Fonds GmbH, München

Überreicht durch

ILG Fonds GmbH

Landsberger Straße 439 81241 München Tel. 089 88 96 98-0 Fax 089 88 96 98-11 E-Mail info@ilg-fonds.de www.ilg-fonds.de