



Immobilien-Fonds Nr.

35

Monatliche Auszahlung

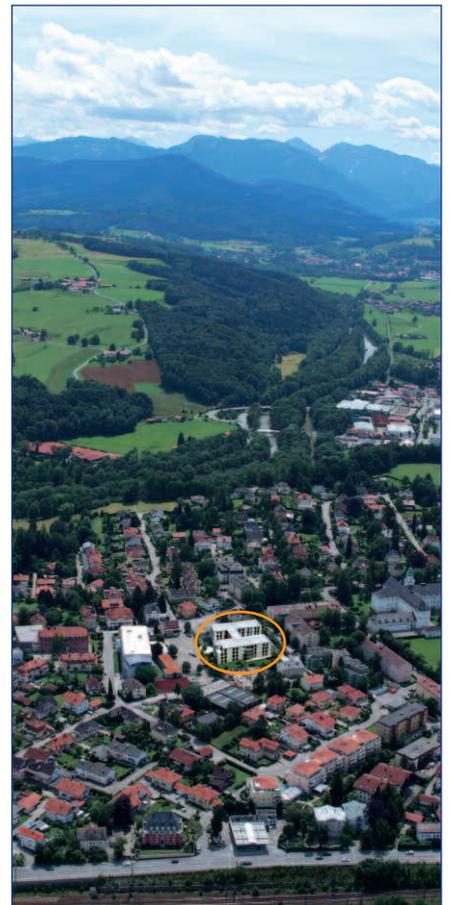






Immobilien-Fonds Nr. 35

# Pflegeheim Traunstein Oberbayern



# Inhalt

	Seite
<u>Erklärung des Prospektherausgebers</u> .....	3
<u>Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage</u> .....	4
<u>Gesellschaftliches Engagement und ertragsstarke Investition</u> .....	5
<u>ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2009</u> .....	6
<u>Das Angebot im Überblick</u> .....	8
<u>Beteiligungsstruktur</u> .....	12
<u>Die Risiken</u> .....	14
<u>Die ILG als Fondsinitiator</u> .....	18
<u>ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2007</u> .....	20
<u>Investitionen in Pflegeimmobilien – ein Zukunftsmarkt</u> .....	22
<u>Das Pflegeheim in Traunstein / Chiemgau</u> .....	28
<u>Der Mieter „Arbeiter-Samariter-Bund“</u> .....	36
<u>Mietvertrag mit dem ASB</u> .....	38
<u>Finanzierung</u> .....	44
<u>Finanz- und Investitionsplan bis 30.06.2010 (Prognose)</u> .....	46
<u>Prognoserechnungen</u>	
> Fonds KG für die Jahre 2010 bis 2024.....	48
> Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2024 .....	50
> Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für die Jahre 2009 bis 2024 .....	52
<u>Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)</u> .....	54
<u>Steuerliche Grundlagen</u> .....	56
<u>Rechtliche Grundlagen</u> .....	64
<u>Eröffnungsbilanz / Zwischenbilanz</u> .....	67
<u>Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2009, 2010, 2011 (Prognose)</u> .....	68
<u>Cash-Flow-Prognose 2009, 2010, 2011</u> .....	69
<u>Vertragsbeziehungen</u> .....	70
<u>Angaben zum Emittenten</u> .....	73
<u>Abwicklungshinweise</u> .....	74
<u>Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV</u> .....	75
<u>Verbraucherinformation für den Fernabsatz</u> .....	78
<u>Gesellschaftsvertrag</u> .....	80
<u>Mittelfreigabevereinbarung</u> .....	84
<u>Glossar</u> .....	85
<u>Bild- und Kartennachweis</u> .....	88
<u>Anlagen: Beitrittserklärung und Verbraucherinformation für den Fernabsatz</u>	

Der zu erstellende Verkaufsprospekt ist vor seiner Veröffentlichung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu übermitteln und darf erst veröffentlicht werden, wenn die BaFin die Veröffentlichung gestattet hat.

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

# Erklärung des Prospektherausgebers

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der ILG Fonds Nr. 35 gibt Anlegern die Möglichkeit, sich an einem Pflegeheim in Traunstein (Oberbayern) zu beteiligen. Mit einer Beteiligung partizipieren Anleger an dem wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie. Das Angebot richtet sich primär an sachwertorientierte Anleger, die eine langfristige Kapitalanlage in eine moderne Pflegeimmobilie mit entwicklungsstarkem Standort, langfristigen Mietvertrag und leistungsstarkem Mieter suchen.

Der vorliegende Verkaufsprospekt wurde entsprechend des IDW Standards „Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen“ (IDW S 4, Stand 18.05.2006) sowie der gesetzlichen Vorgaben des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) bzw. der auf der Grundlage des VerkProspG erlassenen Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (Vermögensanlagenverkaufspro-

spektverordnung – VermVerkProspV) vom 16.12.2004 erstellt.

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

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

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

Die ILG Fonds GmbH mit Sitz in München übernimmt gemäß § 3 Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospektes, versichert, dass die genannten tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, die für die Beurteilung der Vermögensanlage notwendig sind, richtig und vollständig wiedergegeben wurden und erklärt, dass ihres Wissens sämtliche Angaben im Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Der Verkaufsprospekt wurde aufgestellt am:

München, den 12.08.2009

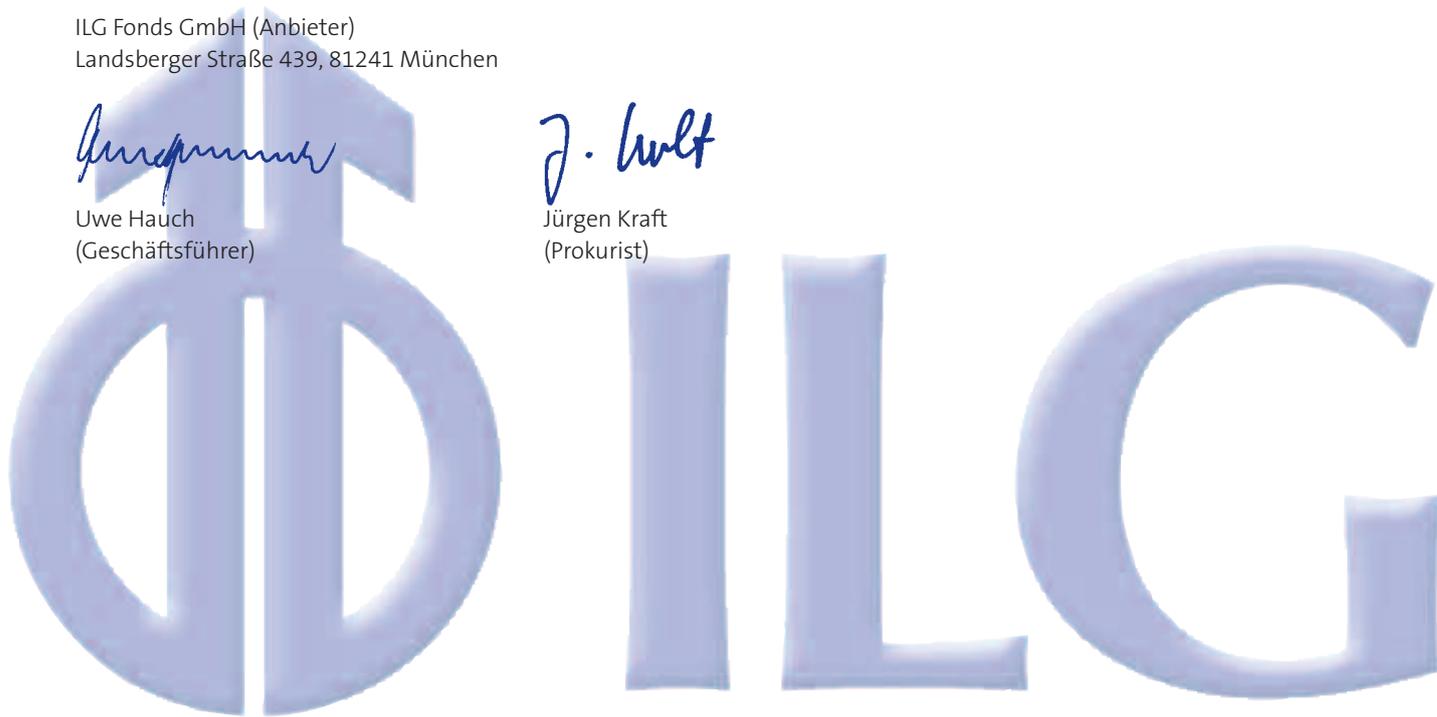
ILG Fonds GmbH (Anbieter)  
Landsberger Straße 439, 81241 München



Uwe Hauch  
(Geschäftsführer)



Jürgen Kraft  
(Prokurist)



# Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

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

Wichtige Kriterien für die Beurteilung geschlossener Immobilienfonds sind:

**Attraktive Barausschüttung** von derzeit zwischen 5,5 % und 6,5 % p.a.

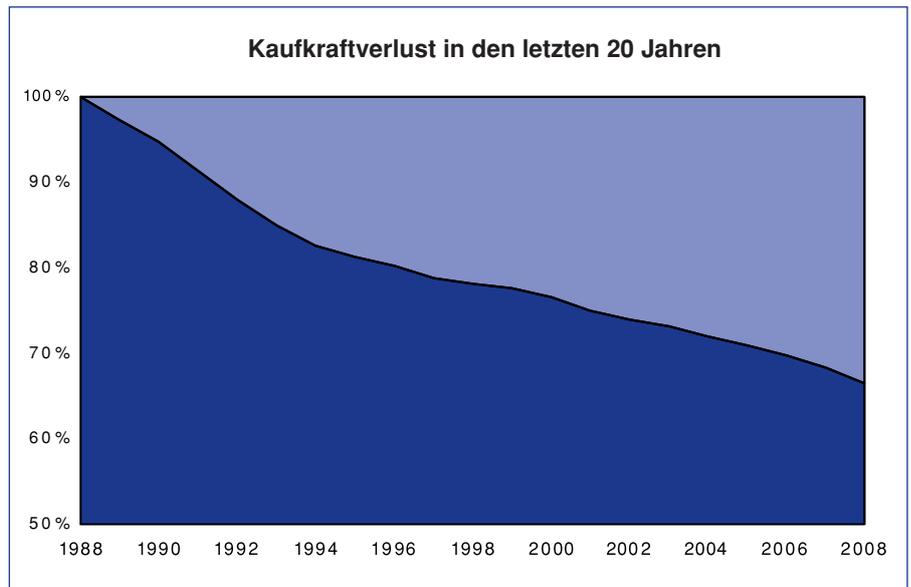
**Mietverträge mit Mietern guter Bonität.** Diese sichern die Mieterträge ab. Abschreibungen auf das Immobilienvermögen führen je nach Art der Immobilie, dem Finanzierungsgrad etc. zu steuerlichen Ergebnissen, welche die Ausschüttungen liquiditätsmäßig deutlich weniger belasten.

**Werthaltige Sachanlage.** Der Wert der Immobilien wird von verschiedenen Faktoren bestimmt, wie

- einem für die gegenwärtige und eine alternative Nutzung langfristig geeigneten Standort;
- dem Alter und Zustand der Immobilie bei Erwerb (Stichwort Reparaturstau);
- allgemeinen Umfelddaten, wie z.B. Bevölkerungsdichte und -entwicklung im unmittelbaren Einzugsgebiet, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung, Infrastruktur.

**Günstige Erwerbskosten.** Die Erwerbskosten der Beteiligungsgesellschaft, die Aufschläge und daraus folgend der Abgabepreis, beeinflussen in hohem Maße die Rendite. Aufschläge sollten in der Regel zwei Jahresmieten nicht erheblich überschreiten.

**Inflationsschutz.** Der Anleger bei einem Fonds mit gewerblich genutztem Immobilienbesitz genießt durch vertraglich vereinbarte Wertsicherungsklauseln Inflationsschutz: Der Wert derartiger Immobilien wird regelmäßig als Vielfaches der Jahresmiete ausgedrückt und auf dieser Basis werden diese Immobilien auch gehandelt.



€ 100 im Jahr 1988 entsprachen im Jahr 2008 nur noch einem Kaufkraftwert von € 67

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

Darüber hinaus besteht für den Anleger in besonderer Weise ein Vermögensschutz, da das im Rahmen der Gesamtfinanzierung aufgenommene Fremdkapital durch die Inflation real entwertet wird.

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

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 marktferne 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.

**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 Anschlusszinssatz 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.

Wesentliche Fachbegriffe sind im Glossar erläutert.

# Gesellschaftliches Engagement und ertragsstarke Investition

## Zukunftsmarkt Pflege

### Demographischer Wandel bringt Herausforderungen und Chancen

Der demographische Wandel der deutschen Gesellschaft ist ein allgegenwärtiges Thema. Dank Fortschritten im Gesundheitswesen sowie den allgemeinen Lebensbedingungen leben wir immer länger. Die Lebenserwartung eines Durchschnittsdeutschen stieg seit 1950 von 65/68 Jahren (Männer/Frauen) auf 75/81 Jahre und wird in den kommenden Jahren weiter steigen. Dies führt auch zu einer immer größer werdenden Zahl an älteren Menschen in Deutschland. Nach Prognosen des statistischen Bundesamts wird die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren (65+) in den kommenden 20 Jahren von knapp 16 Millionen auf 24 Millionen Personen ansteigen.

Neben anderen sich hieraus ergebenden gesellschaftlichen Entwicklungen entstehen auch in besonderem Maße wachsende Ansprüche an die Wohnung und die Be-

treuung alter Menschen. Insbesondere hochbetagte Menschen mit einem Alter von 80+ Jahren bedürfen dabei der besonderen Aufmerksamkeit. Schon heute sind im Sinne der gesetzlichen Pflegeversicherung über 2 Mio. Menschen dauerhaft auf Pflege angewiesen. Im Zuge des dargestellten Wandels wird diese Zahl bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf über 3,4 Mio. ansteigen.

### Bedarf an Betreuung und Pflege wächst kontinuierlich

Der Anstieg pflegebedürftiger Personen führt zwangsweise zu einem erhöhten Bedarf an Pflegeheimen – nach derzeitigen Schätzungen werden in den nächsten Jahren zur Deckung des Bedarfs ca. 350 neue Pflegeheime pro Jahr benötigt, um den demographischen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Entwicklung von Pflegeheimen ist folglich eine Aufgabe der heutigen Generation – die Investition in Pflegeheime eine Investition mit Zukunft. Dabei bevorzu-

gen Pflegebedürftige die Nähe zu ihrer vertrauten Umgebung und ihren Verwandten und Freunden. Dem stehen begrenzte geeignete Flächen in den Kommunen entgegen. Es entsteht ein Vorteil für frühzeitig gebaute zeitgemäße Pflegeheime, die in der Gunst der Bewohner liegen.

### Pflegeheime als attraktive Investition und gesellschaftliche Notwendigkeit

Der Bau neuer Pflegeheime ist zwingend erforderlich. Eine frühe Entwicklung sichert gute Standorte und somit die Werthaltigkeit der Investition. Langfristige Verträge mit erfahrenen Betreibern haben stabile laufende Erträge zur Folge.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen den ILG Fonds 35 vor, der in ein Pflegeheim im oberbayerischen Traunstein investiert – ein guter Standort für eine Investition der Gegenwart und für die Zukunft.



# ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2009

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital in Mio. €	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Anmerkung <sup>5)</sup>
1	Verwaltungs- und Lagergebäude	München	4,5	0,6	1981	4.925	verkauft
2	Büro-, Lager- und Betriebsgebäude	Ulm	8,7	1,6	1982	9.646	verkauft
3	Betriebs- und Bürogebäude	Herne	5,5	0,9	1983	10.905	verkauft
4	Zentrallager	Wilhelms- haven	11,2	2,2	1983	17.248	verkauft
5	Baumarkt	Gifhorn	1,9	0,3	1984	2.450	verkauft
6	Baumarkt	Nürnberg	3,1	0,5	1984	2.600	verkauft
7	Fachmarkt- zentrum <sup>1)</sup>	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 <sup>1)</sup>	München	2,3	2,2	1987	924	verkauft
14	SB-Warenhaus	Homburg/Saar	19,2	3,6	1986	13.258	verkauft
15	SB-Warenhaus	Höchberg	9,0	4,3	1987	9.916	verkauft
16	Geschäftshaus	Köln	8,5	4,4	1988	5.114	
17	Bürohäuser	München	8,7	4,2	1987	5.726	
18	Fachmarktzentrum	Heidenheim	27,5	13,2	1989	25.962	
19	Bürohaus	Nürnberg	3,6	2,0	1990	2.294	
20	Bürohaus	Düsseldorf	16,7	10,0	1991	6.103	
2)	Nahversorgungs- zentrum <sup>1)</sup>	Biederitz	3,0	1,5	1992/1993	2.085	
21	Fachmarktzentrum	Köthen	18,7	10,3	1993	12.185	verkauft
22	Fachmarktzentrum	Stendal	37,5	20,3	1994	24.795	verkauft
23	Fachmarktzentrum	Plauen	47,7	27,7	1995	29.331	verkauft
24	Nahversorgungs- zentrum	Quedlinburg	8,0	4,6	1996	3.870	
25	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	
26	Einkaufszentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	
27	Fachmarktzentrum Verbrauchermarkt	Zittau Görlitz	31,2	17,7	1996 1998	18.458	
28	Fachmarktzentrum	Offenbach	85,1	34,1	1999	33.485	
29	Fachmarktzentrum	Dachau	72,6	40,0	2001	29.307	
30	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
31	Fachmarktzentrum Fachmarktzentrum	Brühl Euskirchen	58,8	27,4	2006 2005/2006	28.678	
32	Fachmarktzentrum	Weiterstadt	20,3	9,2	2007/2008	14.710 <sup>3)</sup>	
33	STAD-GALERIE	Eschwege	11,4	6,2	2008/2009	4.214	
34	Pflegeheim	Geretsried	12,8	5,7	31.10.2009 gepl.	7.796 <sup>4)</sup>	
35	Pflegeheim	Traunstein	9,6	4,6	30.06.2010 gepl.	5.829 <sup>4)</sup>	
<b>Summen:</b>			<b>660,1</b>	<b>313,6</b>		<b>406.338</b>	

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

<sup>2)</sup> Privatplatzierung

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

<sup>4)</sup> Bruttogeschosßfläche (BGF)

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



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach



ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl



ILG Fonds Nr. 34, Pflegeheim Geretsried

## 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*

„ILG besticht durch vergleichsweise kleine und unspektakuläre Fonds, die aber ihre Versprechungen bis dato gut gehalten haben.“

*Capital-Investor*

„Positiv fällt weiter auf, wie sich die Münchner erfolgreich im Fonds- und Immobilienmanagement engagieren“

*Fondsbrief*

„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 Chiemgau mit Kennzeichnung des Standorts des Pflegeheims

Eckdaten des Beteiligungsangebots	
<b>Investitionsobjekt</b>	Pflegeheim, Neubau
<b>Standort</b>	Traunstein im Chiemgau/Oberbayern
<b>Mieter</b>	Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Landesverband Baden-Württemberg e.V.
<b>Mietvertrag</b>	20 Jahre, indexiert
<b>Mietfläche</b>	5.829 m <sup>2</sup> BGF
<b>Miete pro Jahr</b>	€ 669.467
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	€ 9.791.250 inkl. Agio
<b>Finanzierung</b>	
Fremdkapital	€ 5.000.000 (Eingangstilgung 1,5 % p.a.)
Eigenkapital (Beteiligung)	€ 4.575.000
Agio	€ 216.250
<b>Gesamtfinanzierungsvolumen</b>	<b>€ 9.791.250</b>
<b>Ausschüttung</b>	6,00 % p.a. steigend auf 7,00 % p.a. (3,00 % p.a. bis 30.06.2010 – Bauphase)
<b>Ausschüttungsturnus</b>	Monatlich, sofort beginnend
<b>Mindestbeteiligung</b>	€ 10.000 zzgl. 5 % Agio
<b>Einkunftsart</b>	Vermietung und Verpachtung / Kapitalvermögen

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

## Beteiligungsangebot

Das Beteiligungsangebot ist eine Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG (Fonds KG).

Hiermit sind Stimmrechte sowie die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen, Kontrollrechte, Übertragungsrechte, Informationsrechte und Haftung nach den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages verbunden (vgl. Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ und „Gesellschaftsvertrag“). Die Fonds KG ist Eigentümerin eines rd. 3.900 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in Traunstein, Haslacher Straße 39. Auf diesem Grundstück wird zur Zeit ein Pflegeheim mit 118 Betten, aufgeteilt in 102 Einzelzimmer und 8 Doppelzimmer errichtet.



Modell des neuen Pflegeheims, Fertigstellung des Neubaus 30.06.2010

Die Fertigstellung und Übergabe des Pflegeheimes ist zum 30.06.2010 vorgesehen. Der Anbieter übernimmt eine Höchstkostengarantie.

Der Bonitätsindex des Anbieters ist 206.

Mit einer Beteiligung an der Fonds KG investiert der Anleger in ein langfristig vermietetes Pflegeheim, das mit einem Festmietvertrag von 20 Jahren an den Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Landesverband Baden-Württemberg e.V. vermietet ist.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen für diese Pflegeeinrichtung am vorgesehenen Standort sind günstig. Für die Stadt Traunstein und deren diesbezügliches Einzugsgebiet wird gutachterlich ein Bedarf von rund 600 Pflegeplätzen und eine Bedarfslücke von 125 Plätzen ermittelt, die durch das Pflegeheimprojekt Haslacher Straße 39 weitgehend gedeckt wird, so dass die bedarfsgerechte Versorgung der pflegebedürftigen Bürger der Region erfüllt wird.

## Zielgruppe

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die sich mit einem Teil ihres Vermögens langfristig an einer Pflegeimmobilie mit attraktiven prognostizierten Ausschüttungen beteiligen möchten. Der Gesellschaftsvertrag sieht eine erstmalige Kündigungsmöglichkeit der Beteiligung zum 31.12.2024 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) informieren lassen. Es wird insbesondere auf die Ausführungen im Abschnitt „Die Risiken“ verwiesen.

## Pflegeheime als attraktive Investition

Der demographische Wandel der deutschen Gesellschaft führt zu einer immer größer werdenden Zahl an älteren Menschen in Deutschland. Der Anteil hochbetagter Menschen mit einem Alter von 80+ Jahren nimmt stetig zu. Diese Altersgruppe benötigt schon heute in einem erheblichen Umfang dauerhafte Pflege.

Der Anstieg pflegebedürftiger Menschen führt automatisch zu einem erhöhten Bedarf an Pflegeheimen. Schätzungen gehen davon aus, dass in den kommenden Jahren jährlich ca. 350 neue Pflegeheime errichtet werden müssen, einerseits um den erhöhten Bedarf abzudecken und andererseits, um Bestandsobjekte, die die heutigen Anforderungen an Pflegeeinrichtungen aus

unterschiedlichsten Gründen nicht mehr erfüllen, zu ersetzen.

Vor diesem Hintergrund ist der Bau neuer Pflegeheime zwingend erforderlich, wobei natürlich darauf zu achten ist, dass die hierfür gestellten Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort, an die bestehende Wettbewerbssituation und an die Qualität des Betreibers unbedingt erfüllt sein müssen.

Gutachterlich bestätigt wurde, dass eine Bedarfslücke für diese stationäre Pflegeeinrichtung am vorgesehenen Standort besteht und die Realisierung des Projektes die bedarfsgerechte Versorgung der pflegebedürftigen Bürger der Region erfüllen kann.

Der Gutachter führt weiter aus, dass der zukünftige Betreiber ASB ein erfahrener und anerkannter Betreiber stationärer Pflegeheime ist und die entwickelte Einrichtung, das Raumprogramm und die Prozessabläufe zeitgemäße Anforderungen erfüllen.

Der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Landesverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart, gegründet 1888, verfügt über ein Vereinskapital von € 45 Mio. und betreibt mit Stand Juli 2009 insgesamt 54 Pflegeheime mit 3.433 Betten. Es werden 4.195 Mitarbeiter beschäftigt. Vor diesem Hintergrund kann man von einem erfahrenen und anerkannten Betreiber sprechen. Der Bonitätsindex des Betreibers ist 273.



Traunstein im Chiemgau / Oberbayern

© Kartografie Verwaltungsverlag München – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 09-08-82

# Das Angebot im Überblick



Luftbild Traunstein mit Modell des neuen Pflegeheims

Traunstein liegt im südöstlichen Oberbayern und hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer wachstumsstarken Lebens- und Wirtschaftsregion entwickelt, die Wirtschaftlichkeit und Lebensqualität sehr gut verbindet.

## Investition und Finanzierung

Der Gesamtaufwand der Investition beläuft sich auf € 9.791.250. Dieser wird mit Eigenkapital in Höhe von € 4.575.000 (46,7%), einer Abwicklungsgebühr / Agio

in Höhe von € 216.250 (2,2%) und einem langfristigen Darlehen in Höhe von € 5.000.000 (51,1%) finanziert. Die Fremdmittel wurden ausschließlich in Euro und mit einer Zinsfestschreibung bis zum 30.06.2020 aufgenommen. Das Darlehen wird mit einer Eingangstilgung von 1,5% beginnend ab dem 01.07.2010 getilgt. Damit werden innerhalb des Prognosezeitraums von 15 Jahren insgesamt 33,5% des aufgenommenen Darlehens zurückgeführt.

## Ausschüttungen

Die Ausschüttung beträgt ab 01.07.2010 (Beginn der Bewirtschaftungsphase) 6,0% p.a. und wird monatlich ausgezahlt. Innerhalb des Prognosezeitraums steigt die Ausschüttung auf 7,0% p.a. an.

Ab dem Monatsersten nach Kapitaleinzahlung bis zum 30.06.2010 erfolgt eine anteilige monatliche Ausschüttung von 3,0% p.a.



## Finanz- und Investitionsplan bis 30.06.2010 (Prognose)

	Fonds KG T€	%
<b>Investition</b>		
Aufwand für den Erwerb des Grundstücks und die Herstellung des Anlageobjekts einschl. Nebenkosten	8.324	85,0
Vergütungen	1.041	10,6
Nebenkosten der Vermögensanlage	241	2,5
Ausschüttungen bis 30.06.2010	85	0,9
Liquiditätsreserve	100	1,0
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>9.791</b>	<b>100,0</b>
<b>Finanzierung</b>		
Eigenkapital	4.575	46,7
Abwicklungsgebühr / Agio	216	2,2
Fremdkapital	5.000	51,1
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>9.791</b>	<b>100,0</b>

Aufschlüsselung der Kostengruppen und Erläuterungen vgl. „Finanz- und Investitionsplan“, S. 46/47

## 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 € 4.575.000. Von den Gründungskommanditisten wurden 3 Anteile in Höhe von insgesamt € 250.000 übernommen. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 4.325.000. Somit können maximal 432 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. Notargebühren, sind vom Anleger selbst zu tragen. Hinsichtlich der Hinweise zur Zeichnung (Zeichnungs- und Zahlstellen, Einzahlungskonto, weitere Kosten) wird auf den Abschnitt „Abwicklungshinweise“ verwiesen.

Der Betreiber gewährt den Anlegern dieses Fonds in allen von ihm betriebenen Einrichtungen ein vorrangiges Eigenbelegungsrecht

## Steuerliche Ergebnisse

Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve Einkünfte aus Kapitalvermögen. Der Totalüberschuss tritt bei prognosegemäßem Verlauf bereits im Jahr 2011 ein.

## Anbieter

Der Anbieter ILG Fonds GmbH (ILG) gewährleistet eine problemlose Verwaltung und Abwicklung. Er erhält hierfür eine jährliche Vergütung von insgesamt 4 % der tatsächlich erzielten Jahresnettomiete. Die ILG hat in ihrer 29-jährigen Geschichte Gesamtinvestitionen von über € 660 Mio. mit über € 313 Mio. Eigenkapital realisiert. Alle Fondsimmobilen werden auch von der ILG verwaltet.



Modell des neuen Pflegeheims – Gesamtansicht

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

unterstellter Kapitaleinzahlungstermin 30.11.2009				persönlicher Steuersatz: 30 % zuzügl. SolZ von 5,5 % bis 2013	
	Kapital- einzahlung (-) Ausschüt- tungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- zahlung (-) Steuer- erstattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)	in % des effektiven Kapital- einsatzes
Jahr	€	€	€	€	%
2009	-105.000	0	0	-105.000	
2009	250	-1.763	558	808	
2009	-104.750	-1.763	558	-104.192	-100,00 %
2010	4.500	579	-183	4.317	4,14 %
2011	6.000	4.036	-1.277	4.723	4,53 %
2012	6.000	4.126	-1.306	4.694	4,51 %
2013	6.250	4.508	-1.427	4.823	4,63 %
2014	6.250	4.890	-1.467	4.783	4,59 %
2015	6.250	4.759	-1.428	4.822	4,63 %
2016	6.500	5.157	-1.547	4.953	4,75 %
2017	6.500	5.564	-1.669	4.831	4,64 %
2018	6.500	5.692	-1.708	4.792	4,60 %
2019	6.500	6.129	-1.839	4.661	4,47 %
2020	6.500	6.325	-1.898	4.602	4,42 %
2021	6.750	6.264	-1.879	4.871	4,67 %
2022	6.750	6.758	-2.028	4.722	4,53 %
2023	6.750	7.271	-2.181	4.569	4,38 %
2024	7.000	7.484	-2.245	4.755	4,56 %
<b>2010 – 2024</b>	<b>95.000</b>	<b>79.542</b>	<b>-24.081</b>	<b>70.919</b>	<b>68,07 %</b>
<b>2009 – 2024</b>	<b>-9.750</b>	<b>77.778</b>	<b>-23.523</b>	<b>-33.273</b>	<b>-31,93 %</b>
unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2024	149.834	0	0	149.834	143,81 %
Vermögenszuwachs insgesamt	140.084		-23.523	116.561	111,87 %

### Hinweis:

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

# Beteiligungsstruktur

## Sicherheit durch:

### ✓ **Zukunftsmarkt Pflege**

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird sich die Anzahl der Pflegebedürftigen in den nächsten Jahrzehnten verdoppeln.

### ✓ **Grundlegender Bedarf**

Die Nachfrage nach Pflegeleistungen ist keiner Mode unterworfen. Wer pflegebedürftig ist, wird auch diese Dienstleistung nachfragen.

### ✓ **Standort**

Oberbayerischer Standort (Chiemgau), gute Wettbewerbsbedingungen, Pflegebedarf gutachterlich bestätigt.

### ✓ **Langfristige Vollvermietung**

Die Mietvertragslaufzeit beträgt 20 Jahre.

### ✓ **Sichere Finanzierung**

Kein Währungsrisiko, da die Fremdfinanzierung ausschließlich in Euro aufgenommen wurde. Geringes Zinsänderungsrisiko, da die Zinsen für die ersten 10 Jahre gesichert sind.

### ✓ **Inflationsschutz**

Der Mietvertrag ist indexiert.

### ✓ **Angemessene Rücklagen für Instandhaltung**

Die Prognoserechnung sieht einen Betrag von ca. € 287.600 für Instandhaltung 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 Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG. Sie wurde am 02.04.2009 gegründet. Gesellschafter sind:

Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG Gesellschafter	Art der Beteiligung	Kapitalanteil €
TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Komplementär	0
Herr Uwe Hauch	Kommanditist	25.000
ILG Fonds GmbH	Kommanditist	224.000
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Kommanditist	1.000
Gesamtbetrag des Gründungsgesellschaftskapitals		250.000
Neukommanditisten	Kommanditist	4.325.000
<b>Gesellschaftskapital</b>		<b>4.575.000</b>

Die Fonds KG wird Neukommanditisten aufnehmen, bis die Summe der Kapitalanteile dieser Gesellschafter € 4.325.000 erreicht hat.



Modell des neuen Pflegeheims

# 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 Prospekt-aufstellung aus Sicht des Anbieters erkennbaren und von diesem als wesentlich erachteten tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Beteiligung.

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

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

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

## 1. Prognosegefährdende Risiken

Prognosegefährdende Risiken sind Risiken, die gegenüber der Prognose zu verminderten Ergebnissen, insbesondere zu geringeren Ausschüttungen an den Anleger führen können. Die in diesem Prospekt wiedergegebenen Prognoserechnungen beruhen zum Teil auf getroffenen Annahmen (z. B. Inflationsrate, Zinssätze für Geldanlagen, Instandhaltungsaufwendungen etc.). Die getroffenen Annahmen können sich als unzutreffend erweisen.

### 1.1 Finanz- und Investitionsplan

Bei der Abwicklung der weitgehend auf abgeschlossenen Verträgen basierenden Mittelverwendung des Finanz- und Investitionsplanes kann nicht ausgeschlossen

werden, dass es z.B. durch Ausfall von Vertragspartnern zu Verzögerungen kommt. Hierdurch kann es zu Kostenüberschreitungen oder unvorhergesehenen Kosten kommen, die das Investitionsvolumen erhöhen.

Abweichungen bei den kurzfristigen Zinsen, die mit den Ausschüttungen im Jahr 2009 und im Jahr 2010 bis zum 30.06. korrelieren, sind möglich. Ein erhöhter Aufwand entsteht, wenn der Zinssatz über 3 % p.a. während der Inanspruchnahme des kurzfristigen Kredites bis zum 30.06.2010 ansteigen sollte. So entstehende Kostenerhöhungen müssen, soweit diese nicht durch niedrigere Ausschüttungen kompensiert werden, aus der Liquiditätsreserve bezahlt werden. Wenn diese nicht ausreichen sollte, sind die Mehrkosten entweder durch Aufnahme von weiteren Fremdmitteln, gegebenenfalls zu ungünstigeren Konditionen oder durch Erhöhung des Gesellschaftskapitals, wodurch weitere Eigenkapitalbeschaffungskosten entstehen, abzudecken. Solche Einflüsse auf den Investitionsplan wirken sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis, insbesondere die Ausschüttungen, aus.

### 1.2 Altlasten

Trotz durchgeführter Bodenaustauschmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft Schäden aufgrund von derzeit nicht bekannten oder nicht ordnungsgemäß entfernten Altlasten (Latenzschäden) auftreten.

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

### 1.3 Vermietung / Mietentwicklung

Es besteht das Risiko, dass der Mietvertrag außerordentlich vor Ablauf der Festmietzeit gekündigt wird oder die zum Ablauf der 20-jährigen Festmietzeit auszuübende Option auf Verlängerung des Mietverhältnisses mieterseitig nicht ausgeübt

wird und das Pflegeheim neu vermietet werden muss.

Es besteht ferner das Risiko, dass die aus der Bewirtschaftung der Fondsimmoblie anfallenden Nebenkosten trotz entsprechender vertraglicher Vereinbarungen zur Umlage auf den Mieter nicht ausgeglichen werden und dadurch das wirtschaftliche Ergebnis der Objektgesellschaft belastet wird.

Wenn nach Beendigung des bestehenden Mietvertrages eine Neuvermietung des Pflegeheimes nur mit zeitlicher Verzögerung zu einer geringeren Miete als bisher stattfindet oder überhaupt nicht gelingt, hat dieses negative Folgen auf das Bewirtschaftungsergebnis. Das bedeutet, dass die vorgesehene Ausschüttung herabgesetzt werden muss und/oder die Liquiditätsreserve negativ beeinflusst wird.

### 1.4 Objekterrichtung

Wenn die Summe der Vergütungen für die Einzelgewerke die kalkulierten Herstellungskosten des Pflegeheimes übersteigen, werden diese von der Fonds KG im Rahmen der vom Anbieter angegebenen Höchstkostengarantie geltend gemacht. Wenn der Anbieter diese Garantie nicht erfüllt bzw. erfüllen kann, führt das zu erhöhten Investitionskosten, die entweder durch die Aufnahme von weiterem Eigenkapital oder Darlehen abzudecken wären. Ferner kann trotz dieser vertraglichen Regelung nicht ausgeschlossen werden, dass die Fondsimmoblie nicht rechtzeitig oder in einer minderen Qualität ausgeführt wird.

Auch ein Ausfall eines Vertragspartners, der mit der Bauausführung beauftragt wurde, kann die Fertigstellung der Fondsimmoblie bis zum 30.06.2010 gefährden. In diesem Fall würden der Fonds KG die geplanten Mieteinnahmen später als kalkuliert oder möglicherweise gemindert zufließen.

Bei außergewöhnlicher Bauzeitenüberschreitung ist das Risiko nicht auszuschließen, dass der Betreiber den Mietvertrag kündigt und Mietzahlungen nur reduziert zufließen oder vollständig unterbleiben, sofern kein anderer Betreiber bereit sein sollte, das Heim zu den bisherigen Konditionen zu übernehmen.

Dies hätte negative Auswirkungen auf die zukünftige Ausschüttungshöhe.

### 1.5 Baumängel und Bauqualität

Die Fondsimmobilie kann mit Baumängeln behaftet sein, für die keine gesetzlichen oder vertraglichen Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Die Fonds KG als Bauherr und Eigentümer trägt eventuelle Kosten aus der Baumängelbeseitigung, die über die Gewährleistung hinausgehen. Derartige Kosten würden zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttungen führen.

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

### 1.6 Instandhaltung

Die Prognoserechnung beinhaltet Aufwendungen für Instandhaltung und -setzung der Immobilie, die vom Eigentümer aufzubringen sind. Diese summieren sich über den Prognosezeitraum auf € 287.600. Es ist nicht auszuschließen, dass die Aufwendungen höher sind als kalkuliert. Dies könnte beispielsweise durch zukünftige gebäudebezogene Auflagen für den Betrieb von Pflegeheimen verursacht werden. Eine Inanspruchnahme der Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttungskürzungen wären dann die Folge.

### 1.7 Betreiber

Zur Erwirtschaftung der Miete muss der Betreiber in der Lage sein, eine gewisse Belegungsquote sicherzustellen. Diese notwendige Belegungsquote setzt voraus, dass der Betreiber eine entsprechende Qualität in seiner Leistung nachhaltig anbietet.

Es besteht das Risiko, dass sich die Betreiberqualität im Verlaufe der Zeit, z.B. durch Wechsel des Managements oder des Pflegepersonals verschlechtert und

dieses die Belegungszahlen negativ beeinflusst und/oder im schlimmsten Fall zum Entzug der Betriebserlaubnis führt.

Wenn der Betreiber im ungünstigsten Fall nicht durch einen anderen Betreiber ersetzt werden kann sind Einnahmereduzierungen bzw. -ausfälle möglich. In diesen Fällen sind Ausschüttungskürzungen möglich.

### 1.8 Inflation

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

### 1.9 Kostenentwicklung

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

### 1.10 Finanzierung

Über den abgeschlossenen Darlehensvertrag sind die Zinsen der langfristigen Finanzierung von € 5,0 Mio. vom 30.06.2010 bis zum 30.06.2020 fest vereinbart. Für den Zeitraum 01.07.2020 bis 31.12.2024, dem Ende der Prognoseperiode, wurde mit einem Zinssatz von 6,0 % p.a. kalkuliert. Es besteht das Risiko, dass für den Zeitraum bis zum 31.12.2024 die Anschlussfinanzierung nur mit einem höheren Zinssatz bzw. einer von der Prognoserechnung abweichenden Tilgungsvereinbarung abgeschlossen werden kann, so dass sich der Liquiditätsüberschuss und damit die Ausschüttung entsprechend verringern könnten.

### 1.11 Zinseinnahmen

Die Verzinsung aus der Anlage liquider Mittel wurde in der Prognoserechnung mit unterschiedlichen Zinssätzen angenommen. Die tatsächlich erzielbaren Zinseinnahmen können geringer ausfallen.

### 1.12 Steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebotes beruht auf der gegenwärtigen Rechtslage oder Interpretation geplanter Änderungen. Die Berechnung der Entwicklung der Beteiligung wurde auf der Grundlage der geltenden Steuergesetze

durchgeführt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die derzeit geltenden Steuergesetze und -richtlinien, Verwaltungserlasse und Finanzrechtsprechung sich während der Beteiligungsdauer nachteilig verändern, z. B. wäre die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auch außerhalb der bisherigen Spekulationsfristen denkbar. Während des Prognosezeitraums kann sich beispielsweise der Umsatzsteuersatz erhöhen mit der Folge einer direkten Kostenerhöhung aufgrund der Nichtabziehbarkeit der Vorsteuern.

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, Organisationskostenzuschuss, abweichende Ergebnisverteilung u.ä.). Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Behandlung erfolgt üblicherweise im Rahmen von Betriebsprüfungen bei der Fonds KG. Weichen diese Feststellungen von den prognostizierten Annahmen ab, kann sich dies unmittelbar auf die Höhe der steuerlichen Ergebnisse und damit auf die Höhe der Steuerbelastung und -entlastung der Anleger auswirken. Das Risiko der steuerlichen Konzeption ebenso wie das Risiko von Steueränderungen trägt vollständig und allein der Anleger.

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

Eine Gefährdung der Überschusserzielungsabsicht mangels Vorliegen eines Totalüberschusses kann auch eintreten, sofern der Gesellschafter seine Beteiligung im nahen zeitlichen Abstand zum Beitritt veräußert oder verschenkt. Auch in diesem

# Die Risiken

Fall könnte sich ein nachträglicher und rückwirkender Verlust der bereits wirksam gewordenen Steuereffekte ergeben.

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

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG sind die Gründungsgesellschafter mit über 5 % am Vermögen der Fonds KG beteiligt. Sollte sich dieser Anteil am Vermögen innerhalb von 5 Jahren auf 5 % oder darunter verringern, könnte Grunderwerbsteuer in Höhe von bis zu € 293.000 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 Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko

Wenn die vom Anbieter abgegebene Platzierungsgarantie nicht oder nur teilweise erfüllt wird, besteht das Risiko, dass Mittel fehlen, um eine plangemäße Fertigstellung des Pflegeheims sicherzustellen. In diesem Fall müssen mit der Bank Verhandlungen über eine zusätzliche Zwischenfinanzierung aufgenommen werden. Auch eine Umschuldung durch Erhöhung des längerfristigen Darlehens könnte in Betracht kommen.

Sollten die vom Anbieter im Rahmen der abgegebenen Platzierungsgarantie aufzubringenden Mittel nicht ausreichen oder weder eine zusätzliche Zwischenfinanzierung noch eine Umschuldung zum Tragen kommen und die Bank die Verwertung des Objektes betreiben, könnte eine Rückzahlung der geleisteten Einlagen in voller Höhe nicht mehr erfolgen,

wenn bereits über Eigenkapital zur Bestreitung von Investitionsaufwendungen verfügt wurde.

### 2.2 Objekterrichtung

Die in Ziffern 1.2, 1.4 und 1.5 im Zusammenhang mit der Objekterrichtung erwähnten Risiken können im Extremfall auch anlagegefährdende Risiken sein.

### 2.3 Bonität des Mieters

Der Vermieter trägt grundsätzlich das Bonitätsrisiko des Mieters. Hierbei bieten auch langfristige Mietverträge mit Mietern guter Bonität keine absolute Sicherheit dafür, dass die vertraglich zugesicherten Einnahmen über die Laufzeit des Vertrages tatsächlich erzielt werden. Die Bonität des Mieters kann sich z. B. infolge einer kurzfristig geringen Auslastung des Pflegeheimes oder eines anderen ungünstigen Geschäftsverlaufs verschlechtern. Auch kann die Anlaufphase nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Pflegeheims länger andauern als vom Betreiber geplant und die für die Anlaufphase typische Unterdeckung die Bonität des Mieters nachhaltig verschlechtern.

Sollte sich die wirtschaftliche Situation des Mieters z. B. aufgrund der vorbeschriebenen Gegebenheiten künftig verschlechtern und es zu Zahlungsverzögerungen oder -ausfällen kommen, kann dies einen negativen Einfluss auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Fondsgesellschaft haben. In Folge kann es zu späteren Ausschüttungen, einer Kürzung bis hin zur Streichung von Ausschüttungen sowie darüber hinaus zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitalanlage führen.

### 2.4 Betreiberimmobilie/Pflegemarkt

Bei dem zu errichtenden Pflegeheim handelt es sich um eine sog. Betreiberimmobilie, die ausschließlich für diese Nutzung geplant und errichtet wird. Wenn eine negative Entwicklung des Pflegemarktes im Gesamten oder aber im Einzugsgebiet des Heimes in Traunstein eintreten sollte und dadurch bedingt ein wirtschaftlicher Betrieb in dieser Nutzungsart deutlich eingeschränkt oder gar unmöglich würde, müssten erhebliche Investitionen getätigt werden, um eine anderweitige Nutzung (z. B. Hotel- oder Wohnanlage) zu ermöglichen. Solche Investitionen sind in der Prognoserechnung

nicht mit berücksichtigt, da sie aus heutiger Sicht nicht vorhersehbar sind.

Der nachhaltige wirtschaftliche Erfolg eines Pflegeheims wird neben der Managementqualität des Betreibers wesentlich davon abhängig sein, wie sich die Kundenakzeptanz des Standortes und die Nachfrage nach Pflegeplätzen im Einzugsgebiet entwickeln werden. Es ist nicht auszuschließen, dass entgegen der aktuellen Prognosen, die aufgrund der zunehmenden Alterung der deutschen Bevölkerung von einem wachsenden auch stationären Pflegebedarf ausgehen, die Nachfrage einen anderen Verlauf nimmt. Dieses kann hervorgerufen sein durch eine verbesserte medizinische Versorgung, wodurch das durchschnittliche Eintrittsalter für Bewohner eines Pflegeheims ansteigt. Eine derartige Entwicklung kann aber auch dadurch hervorgerufen werden, dass mehr Pflegebedürftige zu Hause versorgt werden. Darüber hinaus kann sich durch die Errichtung weiterer Pflegeheime ein bundesweites bzw. zumindest regionales Überangebot an stationären Pflegeplätzen ergeben.

Eine daraus folgende geringere Auslastung der Pflegeheime kann dazu führen, dass Betreiber vereinbarte Mietzahlungen nicht mehr vollständig entrichten können und es im Einzelfall zu einer Insolvenz von Betreibern und damit zu vollständigem Ausfall derer Mietzahlungen kommen kann.

Aus diesem Grunde besteht das Risiko, dass die Fondsimmobilie an ihrem Standort in Traunstein aufgrund einer geringeren Nachfrage oder eines verschärften Wettbewerbs nicht den unterstellten Zuspruch erfährt, der Betreiber geringere Erlöse oder gar Verluste erzielt und damit die Mieteinnahmen sowie ein unterstellter Verkaufserlös des Fonds hinter den jeweiligen Prognosen zurückbleiben. Dies alles hätte negativen Einfluss auf die Ausschüttungen und könnte gegebenenfalls zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitalanlage führen.

### 2.5 Vermietung und Anschlussvermietung

Neben dem vorgenannten Bonitätsrisiko des Mieters und dem der Betreiberimmobilie besteht ein weiteres generelles Risiko einer jeden Immobilieninvestition

in der dauerhaften Vermietbarkeit der Immobilie.

Für die Fondsimmoblie in Traunstein wurde ein langfristiger Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von 20 Jahren abgeschlossen. Für die Prognoseperiode von rd. 15 Jahren wurden die Einnahmen unter Berücksichtigung der vertraglichen Regelung dieses Mietvertrages angesetzt. Hierzu gehört auch die Regelung zur Wertesicherung des Mietzinses.

Wenn es über den Zeitraum der Prognose zu geringeren als den unterstellten Mieteinnahmen kommt, hätte dies einen negativen Einfluss auf die Ausschüttungshöhe. Derartige Mindermieteinnahmen entstehen entweder aus der mangelnden Vertragstreue des Mieters und/oder seines ganzen oder teilweisen Ausfalls. Auch kann es zu einem Mietausfall kommen, wenn es zur Ausübung eines außerordentlichen Kündigungsrechtes des Mieters kommt und die Nachvermietung nach Kündigung nur mit zeitlicher Verzögerung oder nur zu geringerem Mietzins möglich ist. Dies hätte deutlich negative Folgen auf das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage.

## 2.6 Versicherungsrisiken

Die Fondsimmoblie ist bzw. wird nach Fertigstellung 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.

## 2.7 Gesellschaftsrechtliche Risiken

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

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

## 2.8 Haftung des Kommanditisten

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

Für den Fall, dass die Haftenlage infolge von Auszahlungen (z. B. Ausschüttungen, sonstige Entnahmen, Abfindungen bei Ausscheiden) 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.

## 2.9 Fungibilität

Die unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds ist als eine langfristige Kapitalanlage zu betrachten, da diese prinzipiell auf unbestimmte Zeit eingegangen wird und in diesem Fall erstmals zum 31.12.2024 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 Be-

schaffung des Gesellschaftskapitals) erst durch einen entsprechenden Wertzuwachs der Immobilie bzw. der Beteiligung kompensiert werden müssen, bevor ein die Anschaffungskosten übersteigender Verkaufserlös einen Liquiditätsüberschuss entstehen lässt.

## 2.10. Finanzierung

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

## 3. Anlegergefährdende Risiken

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

### 3.1. Fremdfinanzierung

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

### 3.2 Steuerzahlungen

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

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

# Die ILG als Fondsinitiator

## ILG seit 29 Jahren erfolgreicher Fondsinitiator

Die ILG Fonds GmbH hat ihre Geschäftstätigkeit 1980 aufgenommen und hat seitdem 34 Publikumsfonds erfolgreich aufgelegt und platziert. Die ILG blickt damit auf eine 29-jährige Marktpräsenz mit geschlossenen Immobilienfonds zurück.

## Umfangreiche Erfahrung mit Immobilieninvestitionen in ganz Deutschland

Die ILG hat alle ihre Fonds selbst konzipiert und die hierfür benötigten Finanzierungen sowie das jeweils geplante Gesellschaftskapital beschafft. Insgesamt wurden über € 660 Mio. in Immobilien in Deutschland investiert.

Die ILG hat sich seit ihrer Gründung auf Immobilienfonds in Deutschland spezialisiert. Aufgrund dieser Fokussierung und der langjährigen Marktpräsenz kann sie auf umfassende Marktkenntnisse sowie ein weitreichendes Netzwerk rund um die Immobilie zurückgreifen.

Jede Immobilieninvestition erfolgt nach klaren, konservativen und wertorientierten Kriterien. Neben attraktiven Immobilien an guten Standorten und langfristigen Verträgen mit Mietern guter Bonität achtet die ILG besonders darauf, dass die Miete durch die vorgesehene Nutzung nachhaltig verdient werden kann. Dabei müssen zu erwartendes Angebot und erwartete Nachfrage langfristig in einem günstigen Verhältnis zueinander stehen. Basierend auf diesen Kriterien werden alle Investitionen der ILG auf ihr langfristiges Erfolgspotenzial analysiert. Klares Ziel ist es, den Anlegern eine sichere Investition mit attraktiver Rendite anzubieten.

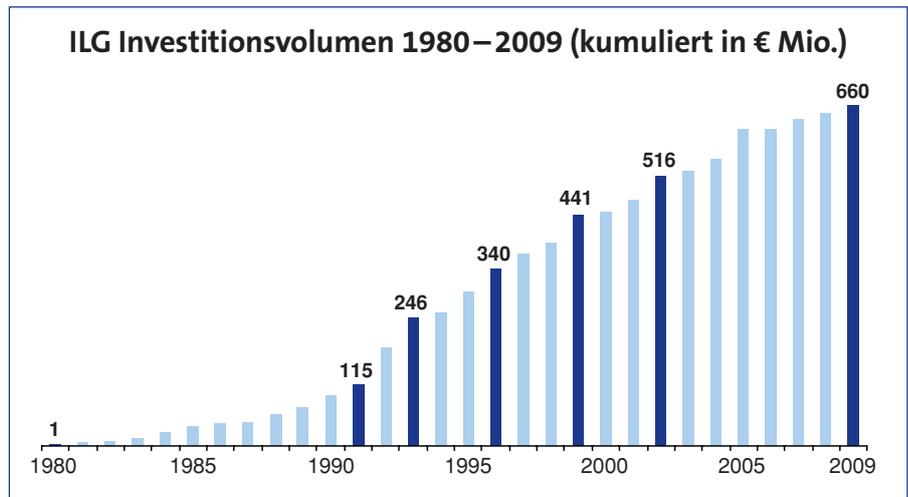
## Über € 313 Mio. an Eigenkapital platziert

Im Vertrieb kann die ILG auf ein über Jahrzehnte gewachsenes Vertriebsnetzwerk zurückgreifen.

An den bisher initiierten ILG-Fonds haben sich rund 6.000 Anleger mit rund € 313 Mio. Eigenkapital beteiligt. Hierbei haben sich in vielen Fällen Anleger mehrfach beteiligt.

## Erfahrener Partner im Asset Management – Vermietungsstand über 97 %

Die Verwaltung der Fondsimmobilien gehört zum Kerngeschäft der ILG. Engagierte, sorgfältige Verwaltung und straffe Kos-



tenkontrolle sind die Grundlage für Wertbeständigkeit und Vermögensmehrung. Die Nutzfläche der von der ILG realisierten Objekte beläuft sich auf über 400.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund von Verkäufen verwaltet die ILG aktuell rund 222.000 m<sup>2</sup>. Die Ergebnisse der Auswahl und Verwaltung der Immobilien spiegeln sich in den Leistungsdaten der ILG wider – unter anderem weisen diese einen Vermietungsstand per 31.12.2008 von rund 97 % auf.

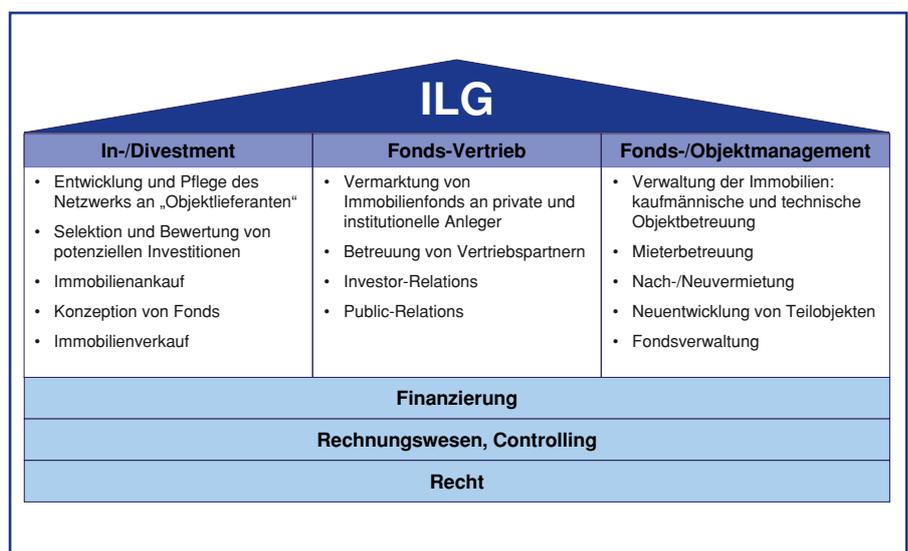
## Erfolgreich in der Veräußerung von Fondsimmobilien

Siebzehn ILG-Fonds wurden in der Zwischenzeit aufgrund der Veräußerung der Objekte aufgelöst. Die durchschnittliche Haltezeit der Immobilien durch die Fondsgesellschaften betrug dabei knapp 15 Jahre. Bei 7 Fonds erzielten die Gesellschafter Ergebnisse, die weit über den seinerzeit prognostizierten lagen. Bei 5 Fonds

wurden die prognostizierten Ergebnisse erreicht. Lediglich bei 3 Fondsaufösungen wurden die vorgesehenen Ergebnisse nur leicht unterschritten. Bei zwei Fonds war aufgrund des kurzen Prognosezeitraums ein Ergebnisvergleich nicht möglich. Damit weist die ILG nach, nicht nur attraktive Objekte zu erwerben und den Wert durch sorgfältige Betreuung zu erhalten, sondern auch Immobilien zum richtigen Zeitpunkt zu veräußern.

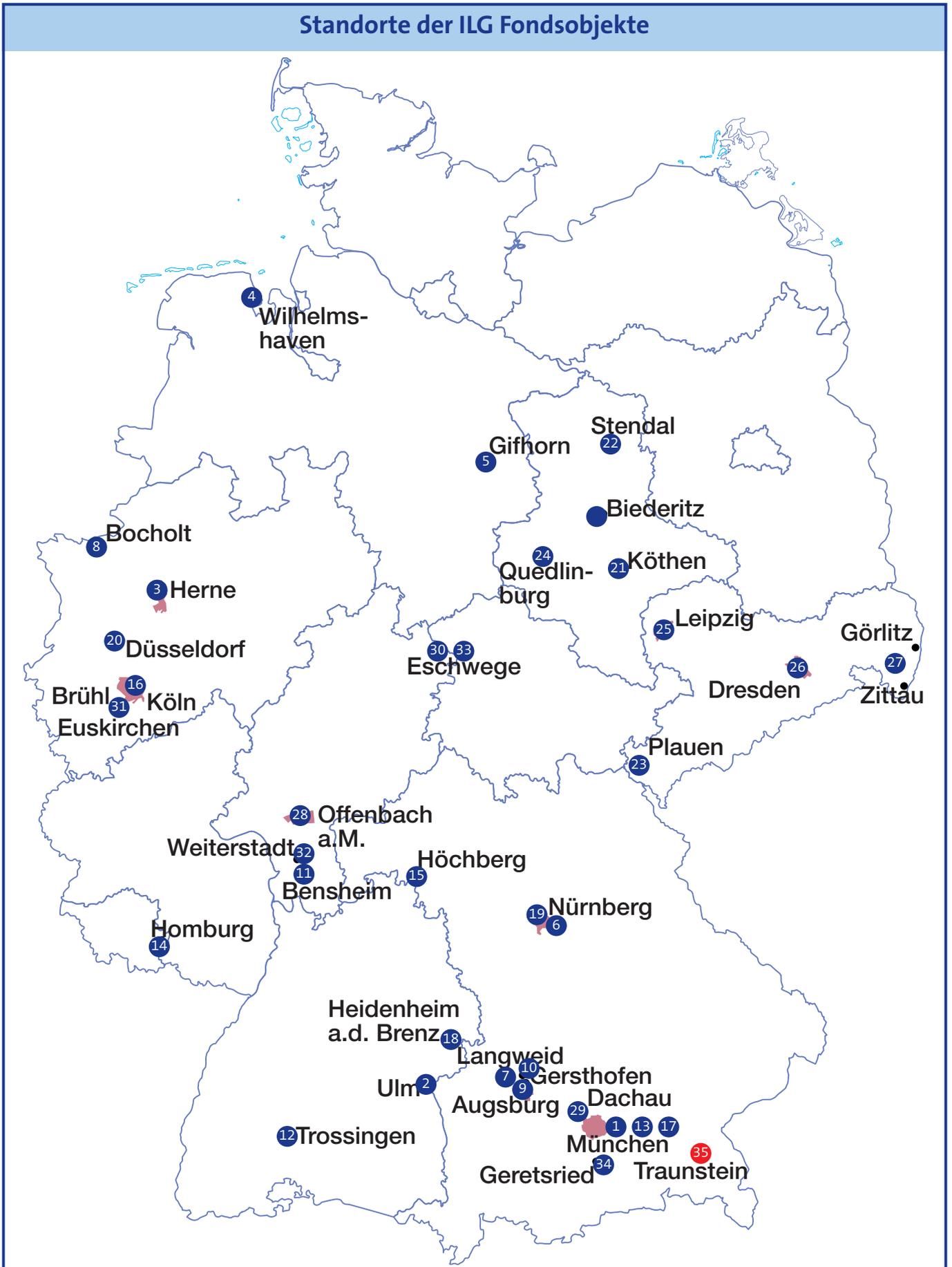
## Alle strategischen Kernaktivitäten unter einem Dach

Mit rund 30 Mitarbeitern bietet die ILG alle wesentlichen Dienstleistungen rund um Immobilieninvestition, Fondsvertrieb, Objekt- und Fondsverwaltung und Immobilienveräußerung aus einer Hand an. Die eigenständige Durchführung dieser Kernaktivitäten erlaubt es der ILG, dauerhaft hohe Qualität sicherzustellen.



Kompetenzbereiche der ILG Fonds GmbH

Standorte der ILG Fondsobjekte



# ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2007

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

Fonds Nr.	Nutzungsart/Standort	Betrachtungs- zeitraum von bis	Vermietungs- stand 31.12.2008	Ausschüttungen			
				Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in % des EK
<b>I</b>	<b>Handelsflächen – alte Bundesländer</b>						
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	52
29	Fachmarktzentrum, Dachau	2000–2007	100,0 %	12.476	12.476	0	33
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
	<b>Gesamt I</b>		<b>97,8 %</b>	<b>57.501</b>	<b>57.590</b>	<b>89</b>	
	<i>Prozentuale Abweichung</i>					<i>+ 0,2 %</i>	
<b>II</b>	<b>Handelsflächen – neue Bundesländer</b>						
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
	<b>Gesamt II</b>		<b>99,3 %</b>	<b>74.447</b>	<b>66.243</b>	<b>-8.203</b>	
	<i>Prozentuale Abweichung</i>					<i>-11,0 %</i>	
<b>Gesamt – Handelsflächen</b>			<b>98,1 %</b>	<b>131.947</b>	<b>123.833</b>	<b>-8.114</b>	
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-6,1 %</i>	
<b>III</b>	<b>Sonstige Flächen – alle Standorte in den alten Bundesländern</b>						
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
	<b>Gesamt III</b>		<b>81,5 %</b>	<b>26.264</b>	<b>15.018</b>	<b>-11.246</b>	
	<i>Prozentuale Abweichung</i>					<i>-42,8 %</i>	
<b>Gesamt – alle Flächen</b>			<b>96,53 %</b>	<b>158.211</b>	<b>138.851</b>	<b>-19.360</b>	
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-12,2 %</i>	

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

\* 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](http://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, Tilgungsleistun-

gen 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-

Ist in % des EK	Tilgungsleistungen Darlehen			Liquiditätsreserve			Steuerliches Ergebnis		
	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in %	Ist in %	Abweichung in T€	Soll in %	Ist in %	Abweichung %-Punkte
46							-100,00	-100,00	0,00
131							18,02	15,81	2,21
76							-100,00	-100,00	0,00
171							73,70	53,53	20,17
199							215,73	231,94	-16,21
96							-51,22	-47,92	-3,30
144							44,69	41,72	2,97
121							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
	<b>11.884</b>	<b>11.887</b>	<b>3</b> 0,0 %	<b>5.030</b>	<b>6.278</b>	<b>1.248</b> + 24,8 %			
77							-34,97	-37,20	2,23
76							-36,45	-43,69	7,24
69							-30,50	-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
	<b>4.703</b>	<b>5.087</b>	<b>384</b> + 8,2 %	<b>7.137</b>	<b>7.564</b>	<b>427</b> + 6,0 %			
	<b>16.587</b>	<b>16.974</b>	<b>387</b> + 2,3 %	<b>12.167</b>	<b>13.841</b>	<b>1.675</b> + 13,8 %			
145							-12,05	-13,67	1,62
164							63,68	66,60	-2,92
23							-100,00	-100,00	0,00
45							-100,00	-100,00	0,00
45							-94,33	-91,92	-2,41
63	1.526	750	-776	16	17	2	30,04	-43,89	73,93
62	3.128	1.508	-1.620	213	30	-183	0,45	-52,18	52,63
73	453	305	-148	180	53	-127	36,86	-13,16	50,02
27	1.555	1.572	17	690	757	67	14,33	-63,07	77,40
	<b>6.661</b>	<b>4.134</b>	<b>-2.527</b> - 37,9 %	<b>1.099</b>	<b>857</b>	<b>-242</b> - 22,0 %			
	<b>23.248</b>	<b>21.108</b>	<b>-2.140</b> - 9,2 %	<b>13.266</b>	<b>14.699</b>	<b>1.433</b> + 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.

# Investitionen in Pflegeimmobilien – ein Zukunftsmarkt

## 1. Demografische Entwicklung

Die Entwicklung in Deutschland für die nächsten Jahrzehnte ist geprägt von einer anhaltenden und stetig wachsenden Erhöhung der Lebenserwartung. Angesichts der langfristig gesunkenen Geburtenrate führt dies zu einer relativen und absoluten Erhöhung der Zahl älterer Menschen in unserer Gesellschaft. So wird sich die Anzahl der Menschen, die älter sind als 65 (65+), von aktuell 16 Mio. in den nächsten 20 Jahren auf 24 Mio. erhöhen und auf diesem hohen Niveau langfristig verbleiben. Bei der 80+ Generation ist dieses Wachstum noch stärker ausgeprägt. Aktuell leben in Deutschland 4 Mio. über 80-jährige, im Jahr 2050 werden es über 10 Mio. sein.

Diese Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Deutschland führt zu zahlreichen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Veränderungen. Ein hierbei in der öffentlichen Diskussion prominenter Aspekt sind die sich aus den demographischen Entwicklungen ergebenden Ansprüche an Betreuung pflegebedürftiger Menschen. Nicht zuletzt aufgrund dieser Entwicklung wurde die Pflegeversicherung vom 01. Januar 1995 mit dem „Gesetz zur sozialen Absicherung des Risikos für Pflegebedürftigkeit“ (Pflegeversicherungsgesetz) als Pflichtversicherung eingeführt.

## 2. Wachstum der Pflegebedürftigkeit

Im vierten Altenbericht der Bundesregierung heißt es: „Die Wahrscheinlichkeit von chronischen Erkrankungen steigt im hohen Alter an und insbesondere demenzielle Krankheitsprozesse nehmen in diesem Lebensabschnitt erheblich zu.“ Da eine mögliche Pflegebedürftigkeit im hohen Maße vom Alter der jeweiligen Person abhängt, in diesem Zusammenhang spricht man auch von Pflegewahrscheinlichkeit, ist mit der zunehmenden Alterung von einer deutlichen Zunahme der Pflegebedürftigkeit auszugehen. Basierend auf der heute gültigen Pflegewahrscheinlichkeit, die Basis der Standardvorhersagen des Statistischen Bundesamtes ist, ergibt sich eine bis zum Jahr 2060 steigende Zahl von Pflegebedürftigen.

Pflegebedürftig im Sinne des Sozialgesetzbuches XI sind Personen, die wegen einer körperlichen, geistigen oder seelischen Krankheit oder Behinderung für die gewöhnliche und regelmäßige wiederkehrende Verrichtung des Ablaufs des täglichen Lebens auf Dauer von mindestens sechs Monaten in erheblichem oder höherem Maße der Hilfe bedürfen.

Menschen, die in diesem Sinne pflegebedürftig sind, werden nach dem Pflegeversicherungsgesetz verschiedenen Pflegestufen (Pflegestufe 1, Pflegestufe 2, Pfl-

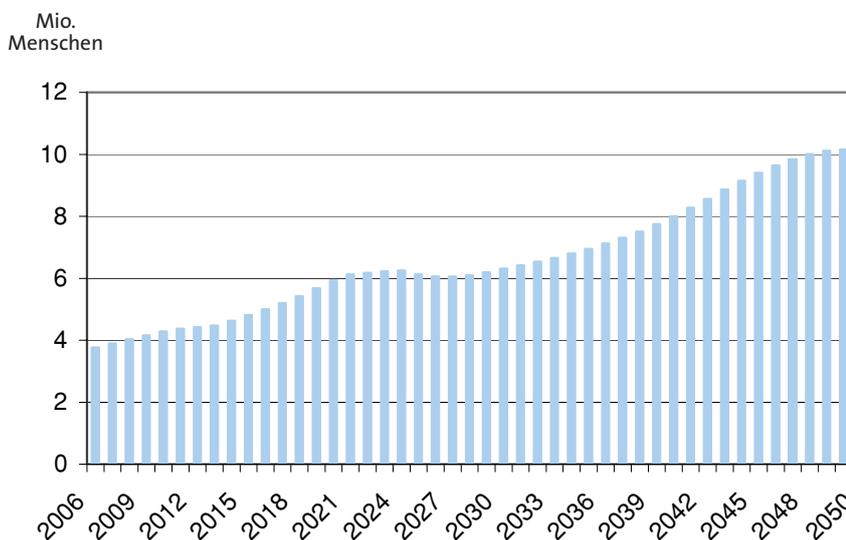


gestufe 3, Pflegestufe 3 mit Härtefall) in Abhängigkeit ihrer Pflegebedürftigkeit zugeteilt. Der Begriff der Pflegebedürftigkeit im Sinne der gesetzlichen Pflegeversicherung setzt bisher ausschließlich an körperlichen Defiziten an. Aufgrund der zunehmenden Zahl von Demenzerkrankten, also Menschen, die psychisch und nicht notwendiger Weise körperlich erkrankt sind, ist dieser Begriff nicht mehr zeitgemäß, weswegen aktuell ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff diskutiert wird bzw. in den entsprechenden politischen Gremien zur Entscheidung vorliegt.

Erwartungsgemäß werden in Zukunft folgende Kriterien zur Prüfung der Pflegebedürftigkeit herangezogen:

Mobilität, kognitive und kommunikative Fähigkeiten, Verhaltensweisen und psychische Problemlagen, Selbstversorgung, Umgang mit krankheitsbedingten Anforderungen und Belastungen, Gestaltung des Alltagslebens und soziale Kontakte, außerhäusliche Aktivitäten und Haushaltsführung. Insgesamt dürfte in Zukunft „die gesundheitliche Beeinträchtigung der Selbstständigkeit“ im Zentrum der Pflegedürftigkeitsprüfung stehen. Damit wird eine faktische Ausweitung möglicher Anspruchsteller im Sinne der gesetzlichen Pflegeversicherung einhergehen. Tendenziell werden also mehr Menschen in den Kreis von Empfängern der Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung kommen.

### Entwicklung der 80+ Generation in Deutschland (Prognose)



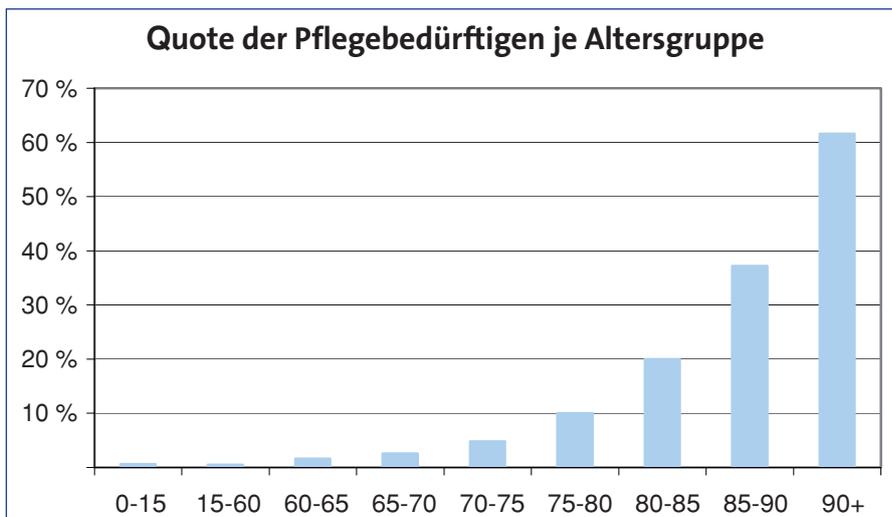
Quelle: Bevölkerung bis 2050, Statistisches Bundesamt

### 3. Wachsende Nachfrage nach Pflegedienstleistungen

Pflegebedürftigkeit kann sich vielfältig darstellen. Ihr Auftreten beginnt oft mit Kleinigkeiten des täglichen Lebens. Wächst der Pflegebedarf mit zunehmendem Alter, so wird die Pflege anfänglich in der Regel von Angehörigen geleistet. Im weiteren Verlauf der Zunahme der Pflegebedürftigkeit steigt das Bemühen, staatliche und/oder professionelle Hilfe zu erhalten. Insbesondere die Einstufung in eine Pflegestufe für den Pflegebedürftigen und damit der Anspruch auf Erhalt staatlicher Zuwendungen wird nachhaltig angestrebt. Die Einstufung in eine Pflegestufe erfolgt durch den medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK). Wird ein Pflegebedürftiger in eine Pflegestufe eingestuft, so erhält er (bis zu sechs Monaten rückwirkend) Leistungen der Pflegekasse. Diese betragen z. B. in stationären Pflegeheimen € 1.750 im Monat (Pflegestufe 3 mit Härtefall). Die Zuwendungen der gesetzlichen Pflegeversicherung werden unabhängig von der Einkommens- und Vermögenslage des Pflegebedürftigen geleistet.

Pflegestufe bei stationärer Unterbringung	Zahlung pro Monat
1	€ 1.023
2	€ 1.279
3	€ 1.470
3 mit Härtefall	€ 1.750

Die für diesen Personenkreis notwendigen pflegerischen Leistungen können entweder ambulant, durch Familienangehörige oder ambulante Pflegedienste oder stationär, in Pflegeheimen erbracht werden. 1999 betrug der Anteil der stationär unterge-



Quelle: Pflegestatistik 2007, Statistisches Bundesamt

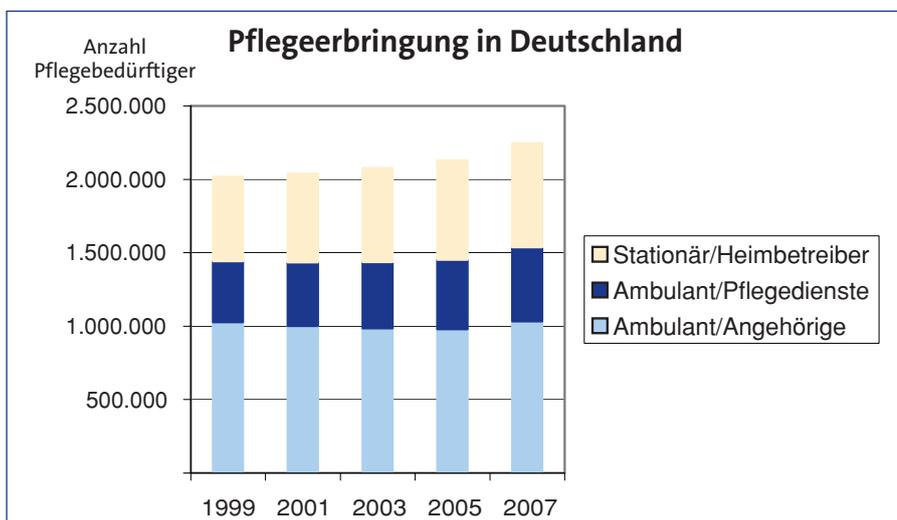
brachten Pflegebedürftigen in der Gruppe aller Pflegebedürftigen 28,4%. Aktuell (2007) liegt er bei 31,6%.

Trotz der z.T. ungünstigen öffentlichen Wahrnehmung von stationären Pflegeheimen deuten diese Daten darauf hin, dass die Akzeptanz von Pflegeheimen insgesamt zunimmt. „Im Vergleich zu 1999 beträgt der Anstieg in den Heimen 18% (+ 103.000 Pflegebedürftige), bei den ambulanten Pflegediensten 14% (+ 65.000) und der Rückgang bei den Pflegegeldempfängern [Anm.: Geldleistung bei Pflege durch Angehörige] 5% (- 47.000)“. (Quelle: Demografischer Wandel in Deutschland, Heft Nr. 2 / 2008, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Seite 19).

Aufgrund der erheblichen gesellschaftlichen und sozialen Veränderungen ergeben sich Szenarien, die zu einem erhöhten, über die dargestellten Prognosen hinausgehenden Bedarf führen dürften.

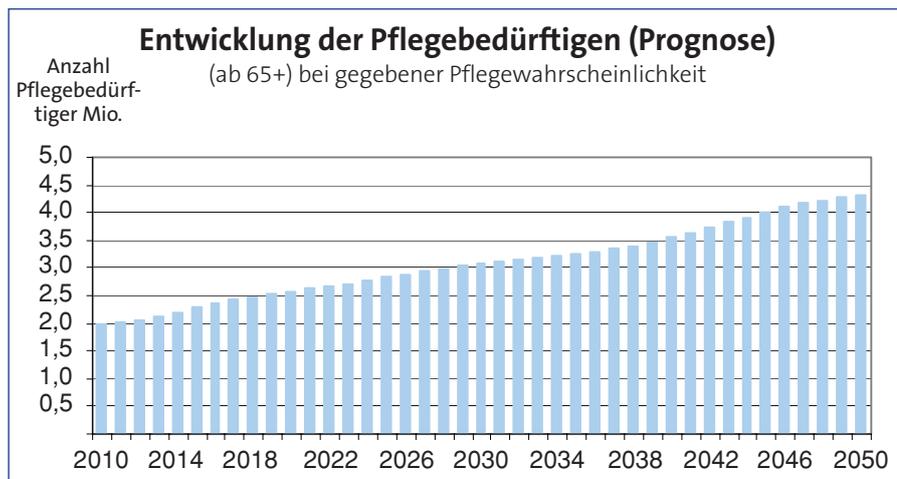
Durch technischen Fortschritt und die Globalisierung erodieren die klassischen Familienstrukturen und verändern dementsprechend unsere Gesellschaft. Es wird in Zukunft aller Wahrscheinlichkeit nach weniger selbstverständlich sein, dass man im hohen Alter verheiratet ist bzw. einen Lebenspartner hat. Vielmehr führt ein verstärktes Singleleben oder ein Leben mit sog. Lebensabschnittspartnern dazu, dass vermutlich die Bereitschaft, die schwere Pflegearbeit für den Partner auch im Alter auf sich zu nehmen, nachlässt. Ein anderer Effekt dieser gesellschaftlichen Veränderung ist, dass die Haushaltsgröße als Basis der Familie und der grundsätzlichen Möglichkeit und Bereitschaft, einen Partner zu pflegen, sich deutlich verändern wird. So waren bis zum Jahr 1900 etwa 44% der Haushalte 5 oder mehr Personen-Haushalte und nur 7% Ein-Personen-Haushalte. Bis zum Jahr 2000 hat sich dieses Verhältnis fast umgedreht (5% zu 37%). Darüber hinaus hat sich die Zahl der (eigenen) Kinder deutlich reduziert und diese Kinder leben oft wohnortfern von den Eltern. Bei konkreter Pflegebedürftigkeit der Eltern ist die Pflege durch die Kinder dann kaum möglich, so dass eine stationäre Pflege in einem Pflegeheim wahrscheinlicher werden dürfte. Die Alternative, nämlich die Beauftragung eines ambulanten Pflegedienstes, ist oftmals nicht ausreichend, da ein nennenswerter Bedarf der Tagesorganisation nicht von diesem geleistet werden kann.

Der ambulante Pflegedienst erhält seine Leistungen, die er entsprechend der Pflegestufen zu erbringen hat, ausschließlich



Quelle: Demografischer Wandel in Deutschland, Heft Nr. 2 / 2008, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

# Investitionen in Pflegeimmobilien – ein Zukunftsmarkt



Quelle: ILG-Berechnung auf Basis der Daten des Statistischen Bundesamts

für pflegerische Dienste. Hauswirtschaftliche Leistungen, also z. B. die Organisation des Einkaufs für den Pflegebedürftigen, die Reinigung der Wohnung oder die simple Frage, wer den Müll herunterträgt, kann nicht befriedigend durch den ambulanten Dienst beantwortet bzw. gelöst werden.

Viele ältere pflegebedürftige Menschen leben bereits heute allein. Die kurzfristigen Unterbrechungen im Tagesablauf z. B. durch einen ambulanten Pflegedienst sind selten länger als eine Stunde. Oft verbringen ältere Menschen den restlichen Tag, 23 Stunden, allein in ihrer Wohnung. Dies hat vielfältige negative Auswirkung, insbesondere auf die Psyche – Alleinsein

fördert Depressionen – auch die Ernährung wird oft vernachlässigt. Mangelernährung führt dann zur Erhöhung weiterer Krankheitsrisiken.

In diesem Sinne ist die einzige „Rundumsorglos-Lösung“ dann das Pflegeheim.

Neben der Verdopplung der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2050 bei gegebener Pflegewahrscheinlichkeit gibt es daher klare Tendenzen, dass sich diese Vorausberechnung des stationären Pflegebedarfs eher als konservativ darstellt.

## 4. Pflegeheime in Deutschland

Die Idee der Unterbringung älterer und pflegebedürftiger Menschen geht auf das vorletzte Jahrhundert zurück und hat einen vielfältigen Wandel erfahren. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurden für ältere oft mittellose Menschen sogenannte Verwahranstalten gegründet. Zur Mitte des letzten Jahrhunderts wurden daraus Altenheime und aus den Schlafsälen wurden Mehrbettzimmer, oft mit 4 oder mehr Betten in einem Zimmer. Bei dem Bau der Altenheime orientierte man sich im wesentlichen an Krankenhäusern. Dementsprechend wurden die dort lebenden Menschen als Patienten bezeichnet. Mit einer Zunahme der Pflegebedürftigen, einer Professionalisierung der Altenpflege und insbesondere durch Einführung der gesetzlichen Pflegeversicherung wurde das Bild eines modernen nach pflegewissenschaftlichen Erkenntnissen geplanten und betriebenen Pflegeheims erst in den letzten 15 Jahren umgesetzt. Durch Schaffung branchenweit gültiger Standards, allen

voran sogenannter Expertenstandards, wurde eine auf wissenschaftlichen Erkenntnissen fußende Pflegequalität erreicht, die so in früheren Zeiten nicht möglich war.

Bundesweit gibt es knapp 11.000 voll- und teilstationäre Pflegeheime in Deutschland. 55 % dieser Heime werden von freigemeinnützigen Trägern, 39 % durch private Betreiber und 6 % durch die öffentliche Hand betrieben, deren Anteil seit Jahren rückläufig ist.

Die dargestellte Entwicklung führt uns heute zu modern gestalteten, offenen, freundlichen und hellen Pflegeheimen, die die Privatsphäre der Bewohner, mehrheitlich in Einzelzimmern, akzeptiert und diese in zunehmendem Maße in kleineren Gruppen, sogenannte Wohngruppen, zusammenführen. Dahinter steht letztlich das Modell der Familie mit überschaubaren Gruppengrößen und klarem eigenem Rollenverständnis.

Der Betrieb von Pflegeheimen unterliegt heutzutage u. a. dem Heimgesetz. Dementsprechend unterstehen die Betreiber der öffentlichen Heimaufsicht, werden geprüft und überwacht. Darüber hinaus prüft der MDK regelmäßig das Befinden der Bewohner und wird diese Ergebnisse in Zukunft auch in verständlicher Form öffentlich machen. Dieser erleichterte Zugang zu Informationen über Pflegeheime und deren Qualität führt zu steigendem Wettbewerb, in dessen Folge ältere, kleinere und unprofessionell betriebene Heime den Markt verlassen werden. Schätzungen gehen davon aus, dass in nächsten 20 Jahren 30%–50% dieser Pflegeheime geschlossen bzw. grundlegend saniert werden müssen. Bei einer Verdopplung der Pflegebedürftigen bis 2050 bedarf es bei gegebener Bettenanzahl pro Heim rechnerisch einer Verdopplung der Anzahl der Pflegeheime. Berücksichtigt man, dass 30% der bestehenden Pflegeheime, also 3.300 den Markt in den nächsten Jahren verlassen werden, müssen nur zur Bedarfdeckung rechnerisch 14.300 neue Heime gebaut werden. Dies entspräche in den nächsten 41 Jahren etwa 350 neuen Pflegeheimen pro Jahr. In den letzten 8 Jahren wurden in Deutschland pro Jahr etwa 270 neue Heime gebaut.



## 5. Qualitätsmerkmale von Pflegeheimimmobilien

- Gute Pflegeheimstandorte sind nur begrenzt verfügbar. Integration in bestehende städtische Strukturen, günstige Verkehrsanbindung, und vorteilhafte demographische Gegebenheiten zeichnen einen guten Standort aus und sind nicht beliebig replizierbar.
- Der Bedarf an Pflegeheimplätzen am jeweiligen Standort ist gut berechenbar. Detaillierte demographische Voraussagen ermöglichen eine Abschätzung des heutigen und zukünftigen Bedarfs. Der zukünftige Bedarf ist in vielen Fällen mit dem heutigen Angebot nicht abzudecken.
- Betreiber von Pflegeheimen sichern sich Standorte dauerhaft und schließen deshalb langfristige Mietverträge ab.
- Pflegeheimbetreiber tätigen selbst hohe Investitionen in die Immobilie und den Standort. Sie kümmern sich dementsprechend überdurchschnittlich intensiv um den Mietgegenstand.
- Pflegeheime zeichnen sich durch hohe Standortkontinuität aus. Mit zunehmender Betriebsdauer stärkt sich die Integration des Pflegeheims in die gesellschaftlichen Strukturen.
- Moderne Pflegeheime sind auf die Anforderungen der Bewohner und des Betreibers maßgeschneidert. So ermöglichen sie die Umsetzung neuester Pflegestandards und können sich deutlich gegenüber älteren Alten- bzw. Pflegeheimen abgrenzen.
- Die Konzeption moderner Pflegeheime ist auch auf effiziente Betriebsabläufe ausgerichtet. So kann der Betreiber eine hohe Qualität der Betreuung zu marktgerechten Preisen sicherstellen.

## 6. Exkurs: Finanzierung der Pflege

Für die Pflege durch Angehörige zu Hause erhält der Pflegebedürftige bzw. dessen Angehöriger Pflegegeld. Für die Pflege durch professionelle Anbieter (ambulante oder stationäre Pflegedienstleister) gilt entsprechend der gesetzlichen Regelung das Sachleistungsprinzip. Dies bedeutet,

dass der Pflegebedürftige direkt die Pflegeleistung erhält.

Das Heimentgelt des Bewohners eines Pflegeheims schlüsselt sich grundsätzlich in drei Positionen auf: 1. Investitionskosten, 2. Unterkunft und Verpflegung, 3. Pflegeleistung, diese ist abhängig von der jeweiligen Pflegestufe.

Das Heimentgelt bzw. die von den Krankenkassen zu zahlenden Beträge werden regelmäßig individuell von dem Heim mit den Pflegekassen im sog. Pflegesatz vereinbart. Dieser Pflegesatz variiert in Abhängigkeit der Gestaltung des jeweiligen Heims und dessen angebotener Dienstleistung. Die Investitionskosten sind der Anteil im Pflegesatz, der für die Zurverfügungstellung und Instandhaltung der Immobilie vorgesehen ist. Mit dem Entgelt für die Unterkunft und Verpflegung sind sämtliche Speisen und Getränke und die Nebenkosten der Nutzung der Immobilie, wie Strom, Wasser, Müllabfuhr, Versicherung etc. abgegolten. Insgesamt wird der Pflegesatz pro Tag und Bett kalkuliert und monatlich mit dem Bewohner und der Pflegekasse abgerechnet. Darüber hinaus hat der Heimbetreiber Möglichkeiten, weitere Umsätze zu tätigen, in dem er einzeln abgrenzbare spezifische Leistungen bietet.

Das heutige, moderne Pflegeheim entspricht damit einem „Full-service-all-inclusive-Domizil“, bei dem der Pflegebedürftige als Teil einer Gemeinschaft sämtliche notwendigen Pflegeleistungen erhält und die Sicherheit erfährt, auch im Notfall, 24 Stunden am Tag, versorgt zu werden.

### Beispielrechnung

Angesichts der nennenswerten Leistung der Pflegeversicherung, durchschnittlich etwa 50 % des Heimentgeltes, ist die Unterbringung im Heim für jeden möglich, denn beim Einzug in ein Pflegeheim erspart sich der Bewohner nicht nur die Miete der bisherigen Wohnung bzw. erzielt Mieteinkünfte aus eigenem Wohneigentum, sondern er erspart sich darüber hinaus sämtliche Grundkosten der normalen Lebensführung, wie Kosten für Essen, Trinken, sonstige Einkäufe, Müllabfuhr, Strom, Wasser, Versicherung etc. Sollte er im Einzelfall nicht in der Lage sein, die Differenz zwischen Heimentgelt und Leistung der gesetzlichen Pflegever-

sicherung zu begleichen, so wird der Differenzbetrag von den öffentlichen Sozialkassen übernommen. Einerseits kann der Pflegeheimbetreiber somit sicher sein, dass er seine Leistungen immer vergütet erhält und andererseits muss niemand den Einzug in ein Pflegeheim aus Kostengründen unterlassen.

Zusätzlich bieten fast alle Versicherer private Pflegezusatzversicherungen an. Diese decken im Bedarfsfall die Lücke zwischen der gesetzlichen Pflegeversicherung und dem Heimentgelt. In 2007 waren bereits 9.320.000 Personen in der privaten Pflegezusatzversicherung versichert.

## Zusammenfassung

Immer mehr Menschen in Deutschland leben immer länger. Deshalb werden die Generation 65+ und 80+ bis über das Jahr 2050 hinaus wachsen. Je älter Menschen werden, um so höher ist die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden. Die daraus resultierende Nachfrage ist von Mode- und Marktschwankungen unabhängig und dauerhaft gegeben, da sie für den Pflegebedürftigen existenziell ist. Die Befriedigung der Nachfrage nach Pflegeleistungen wird in zunehmenden Maße von Pflegeheimen geleistet werden. Das bestehende Angebot wird hierfür zukünftig nicht ausreichen. Aufgrund der verstärkten Transparenz und Wettbewerbsintensität auf dem Pflegemarkt werden ältere, kleinere und nicht mehr zeitgemäße Heime den Markt verlassen. Deshalb werden neue moderne Pflegeimmobilien über Jahrzehnte hinweg sehr zufriedenstellende Rahmenbedingungen erfahren.







# Das Pflegeheim in Traunstein / Chiemgau



Luftbild Traunstein mit Kennzeichnung des Standorts des Pflegeheims

## Traunstein

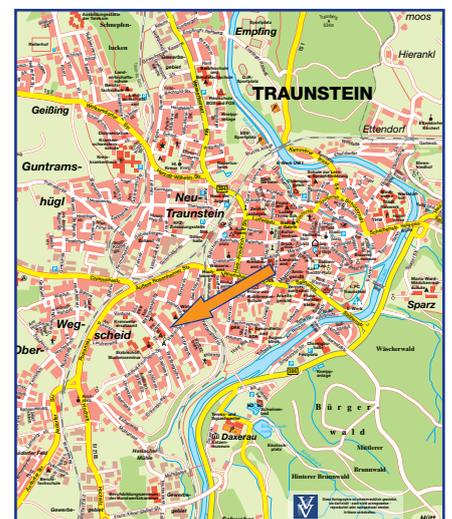
Der Standort des im Bau befindlichen Pflegeheims befindet sich in Traunstein. Traunstein ist eine große Kreisstadt und Sitz des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberbayern und wurde im Jahre 1245 erstmals urkundlich erwähnt. Traunstein ist Hauptort des Chiemgaus und liegt etwa 10 km östlich des Chiemsees und 15 km nördlich der Chiemgauer Alpen. Der Slogan „Traunstein im Herzen des Chiemgaus“ bezeichnet zutreffend die zentrale Lage der Stadt. Traunstein ist Ferienzugbahnhof an der Bahnlinie München/Salzburg und somit auf direktem Wege von allen Teilen Deutschlands erreichbar. Mit vier Zubringerstraßen ist Traunstein an das Autobahnnetz angeschlossen, ob Salzburg, Berchtesgaden oder auch München, ob auf Schiene oder Straße, vom Zentrum Traunsteins aus sind alle diese Orte bequem in weniger als einer Stunde zu erreichen.

Die Bevölkerungsentwicklung Traunsteins ist seit 1990 positiv. Von damals 17.216 Einwohner ist sie auf 18.729 Einwohner im Jahr 2008 angewachsen.

Im Landkreis Traunstein leben über 170.000 Menschen in 35 Städten und Gemeinden. Er ist flächenmäßig der zweitgrößte Landkreis Bayerns. Im Süden dominiert der Tourismus (Ruhpolding, Inzell, Reit im Winkel), in der Mitte und im Norden sind bedeutende international tätige Unternehmen, wie z. B. BASF GmbH, AlzChem Trostberg GmbH, Dr. Johannes Heidenhain GmbH, Bosch Siemens Hausgeräte GmbH, Siteco Beleuchtungstechnik GmbH, Linde AG und viele andere ansässig. Im gesamten Wirtschaftsraum befindet sich eine gesunde Struktur erfolgreicher und innovativer klein- und mittelständischer Betriebe aller Wirtschaftszweige. Das drückt sich auch in der Arbeitslosenquote aus. Während die Arbeitslosenquote im Juni 2009 in Deutschland 8,1% betrug, konnte Traunstein und der Landkreis mit 3,8% eine äußerst niedrige Quote vermelden. Der Vergleichswert für Bayern lag bei 4,7%.

Die historisch gewachsene Kulturlandschaft im südöstlichen Oberbayern hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer

wachstumsstarken Lebens- und Wirtschaftsregion entwickelt, die Wirtschaftlichkeit und Lebensqualität sehr gut verbindet. Der hohe Wohlfühlfaktor der Region bestätigt die Umfrage „Perspektive Deutschland“. Danach werten 84,5% aller Befragten in der Region Südostoberbayern



Stadt Traunstein mit Kennzeichnung des Standorts des Pflegeheims

© Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 09-08-82



Büste von Papst Benedikt XVI vor der Stadtpfarrkirche St. Oswald

den Lebensstandard als hoch! Damit liegt die Region auf Platz 5 unter 120 untersuchten Gebieten.

Gemäß einer Berechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wird Traunstein im Rahmen einer Bevölkerungsvorausberechnung ein Zuwachs von 2 % bis 2025 prognostiziert.

Traunstein ist eine Einkaufs- und Behördenstadt, die als Sitz des Amts- und Landgerichts Traunstein sowie von 17 Schulen mit fast 10.000 Schülern überregionale Bedeutung besitzt.

Zu den bekanntesten Persönlichkeiten der Stadt gehört sicherlich Papst Benedikt der XVI. Er verbrachte seine Kindheit in Traunstein, besuchte dort das Erzbischöfliche Studienseminar und feierte zudem seine Primiz (erste gehaltene Messe als Priester) in der Kirche St. Oswald. Benedikt selbst bezeichnet Traunstein als seine „Vaterstadt“. Er ist seit September 2005 Ehrenbürger der Stadt.

## Grundstück

Das Pflegeheim wird auf einem ca. 3.900 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Haslacher Straße 39 in Traunstein errichtet.

Auf dem Grundstück befand sich bis vor rund zwei Jahren noch die traditionsreiche Brauerei „Kieselbräu“. Nach 120 Jahren wurde vor ein paar Jahren der Geschäftsbetrieb eingestellt, alle Gebäulichkeiten abgerissen und entsorgt. Die damalige Grundstücksgröße belief sich auf 6.094 m<sup>2</sup>. Hiervon hat die Fonds KG am 09.04.2009 eine Fläche von 3.993 m<sup>2</sup> erworben, um hierauf das Pflegeheim zu errichten. Die beiden anderen Flächen wurden an Bau-träger veräußert, die hierauf Eigentumswohnungen errichten wollen (Flächen A und B auf der Animation S. 30 oben).

In einer Vereinbarung vom 16. Juli 2009 zwischen der Fonds KG und dem Landkreis Traunstein, dem das benachbarte Grundstück Flur 776/8 gehört, wurde festgelegt, dass der gemeinsame Grenzverlauf aus funktionellen Gründen begründet werden soll. Gegenwärtige Planungen gehen davon aus, dass durch diese Arrondierung der Landkreis voraussichtlich 60 m<sup>2</sup> Grundstück von der Fonds KG übernehmen wird. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt € 275/m<sup>2</sup> (Anmerkung: Da dies bei Prospektaufstellung noch nicht vermessen und beurkundet war, ist dieser potenzielle Ertrag im Finanz- und Investitionsplan nicht berücksichtigt). Der Preis liegt € 45 unter dem Einstandspreis, den die Fonds KG selbst bezahlt hat. Hiermit wird honoriert, dass der Landkreis bereit war, Abstandsflächen des Gebäudes der Fonds KG auf seinem Grundstück zu dulden. Anderenfalls hätte das Pflegeheim nicht in dem jetzigen Gebäudeumfang realisiert werden können.

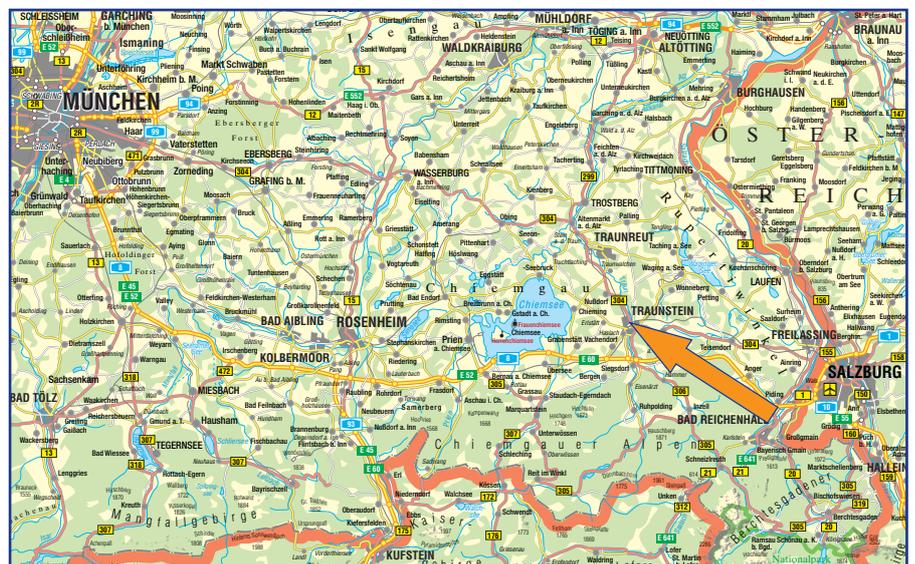
## Höchstkostengarantie

Die Herstellung des Pflegeheims inklusive Außenanlagen und allen Planungs- und Nebenkosten (außer Grundstückskaufpreis nebst Erwerbsnebenkosten, Organisationskostenzuschuss an den Mieter in Höhe von € 390.522, anfallende Zwischenfinanzierungszinsen sowie Kosten des externen Baucontrollings) soll € 6.509.220 nicht übersteigen. Weil höhere Kosten nicht ausgeschlossen werden können, hat der Anbieter bezüglich der vorbeschriebenen Bau-, Planungs- und Durchführungskosten eine Höchstkostengarantie übernommen. Hierdurch besteht Kostensicherheit für die Fonds KG mit der Maßgabe, dass der Herstellungsaufwand des Gebäudes, wie er im Finanz- und Investitionsplan berücksichtigt wurde, eingehalten wird.

Für die Übernahme dieser Höchstkostengarantie erhält der Anbieter die Differenz aus dem garantierten Betrag von € 6.509.220 und den tatsächlich anfallenden Kosten (inklusive aller in Rechnung gestellter und nicht als Vorsteuer abzugsfähiger Umsatzsteuer). Nach der Submission (Ausschreibungsergebnis) wird – sofern es zu keinen Baukostenüberschreitungen, Nachträgen o.ä. kommt – von Baukosten von rund T€ 6.116 ausgegangen.

## Baurecht / Flächennutzungsplan

Dem Pflegeheim Traunstein, Haslacher Straße 39, liegt der Flächennutzungsplan



Traunstein im Chiemgau – zwischen München und Salzburg

© Kartografie Verwaltungsverlag München – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 09-08-82

# Das Pflegeheim in Traunstein / Chiemgau



Modell des neuen Pflegeheims – Gesamtansicht; Flächen A und B gehören nicht zum Grundstück der Fonds KG

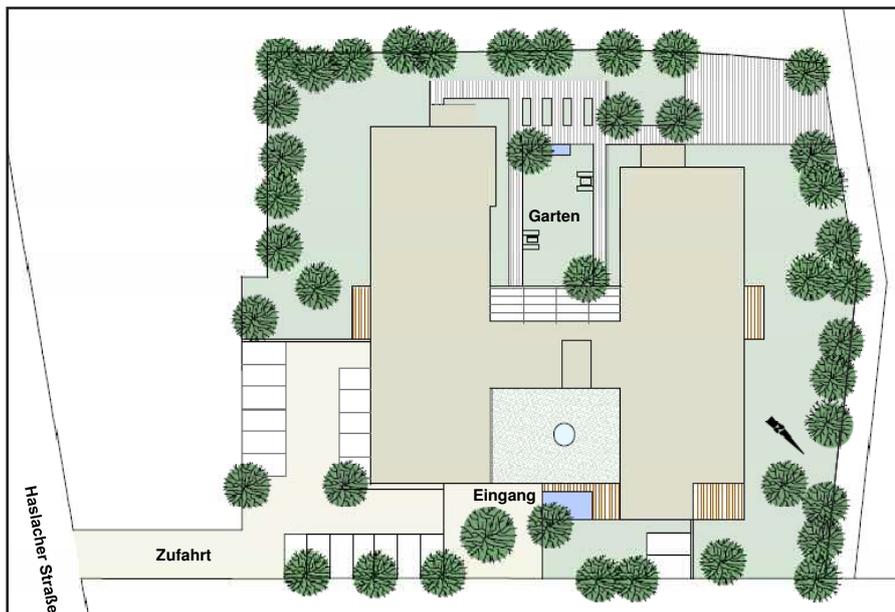
der Gemarkung Traunstein zu Grunde, der am 08.07.2006 Rechtskraft erlangte.

Entsprechend § 5 BauGB stellt der Flächennutzungsplan für ein ganzes Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Für das Investitionsgrundstück weist er ein Mischgebiet aus, was auf die vorangegangene Nutzung zurückzuführen ist. Für die Nachbargrundstücke weist der Flächennutzungsplan überwiegend Flächen des Gemeinbedarfs oder Allgemeine Wohngebiete aus.

Bei der baurechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben und bei der Beurteilung

eines Nutzungsänderungsantrages kommt § 34 BauGB zur Anwendung.

Nach § 34 BauGB ist im Zusammenhang bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und im Baubereich allgemein zulässig ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Lageplan des Pflegeheims

## Baugenehmigung

Das Pflegeheimbauvorhaben wurde mit Genehmigung vom 10.06.2009 genehmigt. Für die Neubaumaßnahme liegt zudem die Genehmigung zur vorgenannten Abstandsflächenüberschreitung vor.

## Planung / Bauausführung

Das Gebäudekonzept wurde vom Architekturbüro Diessner + Dillinger entwickelt, das Haustechnikkonzept vom Ingenieurteam Rosenheim. Die Gewerke werden über Einzelvergaben beauftragt. Das Pflegeheim befindet sich derzeit im Bau. Die Fertigstellung und Übergabe an den Betreiber ist für den 30.06.2010 vorgesehen.

## Baubeschreibung

Der Neubau ist als H-förmiger Baukörper konzipiert. Auf fünf Etagen entsteht so insgesamt eine Bruttogeschossfläche von rund 5.800 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude verfügt über 118 Pflegeplätze zzgl. einem Zimmer zur besonderen Verwendung (ZBV), das gemäß Heimmindestbauverordnung vorzuhalten ist, davon 103 in Einzel- (inkl. ZBV) und 16 in Doppelzimmern. Bei einer Nett Nutzfläche von 5.139 m<sup>2</sup> ergibt sich pro Bett eine anteilige Fläche von 43,55 m<sup>2</sup>.

Die Pflegezimmer sind aufgeteilt auf acht Wohngruppen, die in den vier Obergeschossen untergebracht sind. Je Etage sind zwei Wohngruppen mit jeweils 13 Einzel- und einem Doppelzimmer angeordnet. Lediglich in einer Wohngruppe werden aufgrund baulicher Zwänge zwölf Einzel- sowie ein Doppelzimmer vorgehalten, wovon ein Einzelzimmer als ZBV ausgewiesen wird.

Die Einzelzimmer haben eine Größe von ca. 16 m<sup>2</sup> bis 18 m<sup>2</sup> (ohne Einrechnung der Nasszelle), die Doppelzimmer von ca. 20 m<sup>2</sup>. Die Pflegezimmer sind jeweils nach Nord/Nord-Westen oder Süd/Süd-Osten ausgerichtet. Sie verfügen alle über eigene Nasszellen.

Jeder Wohngruppe ist ein zentraler Aufenthaltsraum mit Terrasse bzw. Balkon zugeordnet. Er bildet bei der vorliegenden Pflegekonzeption das Herzstück einer Wohngruppe. Die Anbindung des Raumes

an zwei gegenüberliegende Fassaden-seiten ermöglicht eine gute natürliche Belichtung sowie eine Querlüftung. Der Aufenthaltsbereich unterteilt sich in die drei Funktionsbereiche „Gute Stube“, Speisesaal und Wohnküche. An ihn gliedert sich jeweils ein Schwesternstützpunkt an.

Die Obergeschosse werden über einen zentralen Mittelbau erschlossen und sind über ein Treppenhaus sowie zwei Aufzüge, davon ein Personen-/Bettenaufzug sowie ein Lastenaufzug, an den Foyer- und Empfangsbereich im Erdgeschoss angebunden. Daneben sind an der Gebäuderückseite im Süd-Westen zusätzlich zwei außenliegende Fluchttreppen angeordnet, die aus brandschutztechnischen Gründen zu errichten sind.

Der Hauptzugang in den Foyer- und Empfangsbereich liegt im Nord-Osten des Gebäudes. Ein kleiner Vorplatz ermöglicht die direkte Anfahrbarkeit des Eingangs-bereichs für Personentransporte und Einsatzfahrzeuge.

Dem Foyerbereich ist eine Aufenthalts- und Begegnungszone zugeordnet, die sich zum Vorplatz hin öffnet und auf einer Außenterrasse zusätzliche Sitzmöglichkeiten anbietet.

Über das Foyer sind der Verwaltungstrakt mit den Büro- und Besprechungsräumen der Pflegeheimverwaltung, ein Andachts-/

Therapieraum, die Nebenräume sowie die Obergeschosse zugänglich.

Das Grundstück steigt von Nord-Osten nach Süd-Westen leicht an. Der Entwurf nimmt die topographischen Gegebenheiten auf. Die unterste Etage (Erdgeschoss / Zugangsebene) wird in das ansteigende Gelände hineingebaut, so dass im rückwärtigen Bereich lediglich vier Etagen (Obergeschosse) wahrgenommen werden, wodurch sich das Gebäude sehr gut in die Umgebungsbebauung integriert.

Der im Erdreich befindliche rückwärtige Bereich des Zugangsgeschosses beinhaltet in Teilen Lager-, Technik- und Funktionsräume. Eine weitere Unterkellerung besteht nicht. Im Außenbereich wird der Geländeversprung durch Geländemodellierungen bzw. bauliche Anlagen überwunden.

Die internen Nebenräume (Umkleieräume, Küche, Lager, Technik etc.) im Erdgeschoss sind von den öffentlich zugänglichen Bereichen weitestmöglich baulich abgetrennt, um wechselseitige Störungen zu minimieren.

Die Anlieferung erfolgt im Südosten mit direkter Anbindung an Entsorgungsräume, den internen Erschließungsflur zum Küchenbereich („Cook and Chill“) sowie den Nebenräumen. Für das Personal wird ein zusätzlicher Seiteneingang im Norden

vorgehalten. In diesem Bereich befinden sich auch die Umkleieräume sowie der Aufenthaltsraum des Pflegepersonals

Das Pflegeheim verfügt darüber hinaus über die erforderlichen pflegerelevanten Nebenräume (Pflegebäder, Pflegearbeitsräume, Wäscheräume rein/unrein etc.), die im Mittelbau bzw. in den Wohngruppen untergebracht sind.

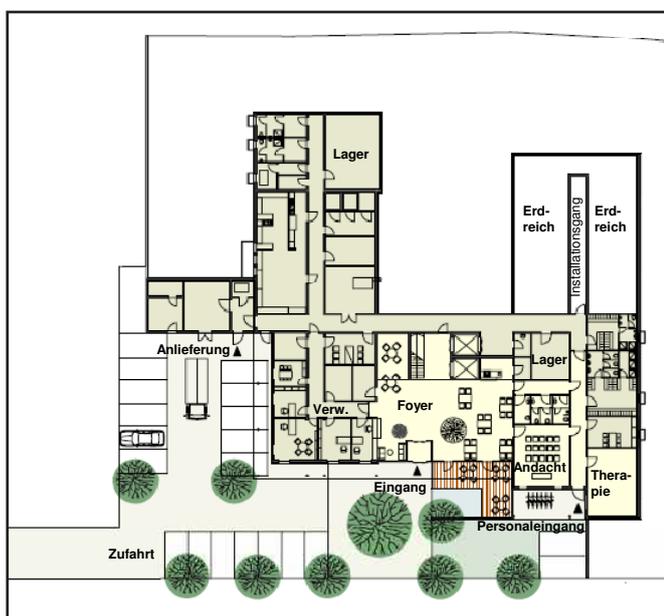
Auf der tieferliegenden Süd-Ost-Seite des Grundstücks werden insgesamt 20 Stellplätze ausgewiesen. Die Gebäuderückseite wird als Grünanlage angelegt. In Abhängigkeit vom Betreiberkonzept können Teilbereiche dieser Grünanlage aufgrund der ebenerdigen Anbindung an zwei Wohngruppen als Demenzgarten angelegt werden.

In der nachfolgenden Beschreibung des Gebäudes werden die dominierenden wertbestimmenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Der Ausbau erfolgt zum überwiegenden Teil nach dem Raumbuch des Betreibers:

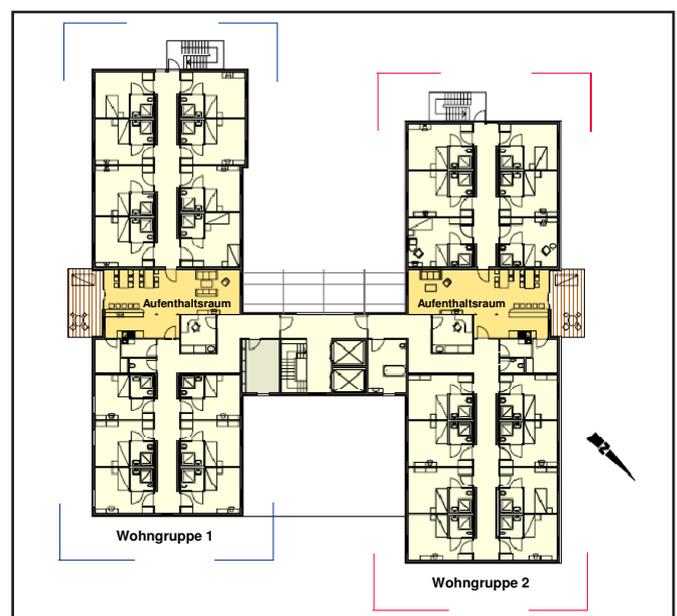
## Rohbau

**Gründung:** Stahlbeton als Einzel- oder Streifenfundamente nach Vorgabe Statik

**Tragkonstruktion:** Stahlbeton-, Stahlbetonhalbfertigteil- oder KS-Mauerwerk-Konstruktion, Stahlkonstruktion bei



Grundriss des Pflegeheims Traunstein – EG



Grundriss Regelgeschoss (1.–3. OG) mit Darstellung des Wohngruppenkonzeptes

# Das Pflegeheim in Traunstein / Chiemgau



Panoramabild Traunstein  
© Stadt Traunstein

außenliegenden Fluchttreppenanlagen und Balkonen

**Außenwände:** Stahlbeton oder KS-Mauerwerk

**Innenwände:** Stahlbeton, KS-Mauerwerk oder Trockenbau (Gipskartonständerwerk)

**Dachkonstruktion:** Massive Flachdachkonstruktion

**Decken:** Stahlbetondecken/Stahlbeton-Halbfertigteildecken mit Aufbeton

**Treppen:** Stahlbeton- bzw. Stahlbetonfertigteiltreppen im Innenbereich, außenliegende Stahltreppenanlagen

## Ausbau

**Heizung / Warmwasser:** Zentrale Heizungsanlage (gasbetriebenes Blockheiz-



Marktplatz in Traunstein mit Jackelturm

kraftwerk, Gasbrennwerttherme), Platten-/Hygiene-/Kompaktheizkörper, Konvektoren oder Handtuchwärmer gemäß Betreibervorgabe

**Türen / Tore:** Automatikschiebetüranlage im Eingangsbereich (Windfang), teilweise Stahltüren gemäß Brandschutzvorgabe, teilweise Stahl-Glaselemente, teilweise Vollspanplattentüren mit Kunststoffbeschichtung, Stahlzargen

**Innenwände:** Ausführung gemäß Betreibervorgabe: teilweise Anstrich, teilweise Fliesen, teilweise Holzpaneele

**Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rollläden (Pflegezimmer), teilweise innenliegende Jalousetten (Büroräume EG)

**Bodenbeläge:** Ausführung gemäß Betreibervorgabe: teilweise PVC, teilweise Fliesen, teilweise Anstrich

**Decken:** Anstrich, teilweise abgehängte Decken nach Erfordernis

**Sanitäreinrichtungen:** Zeit- und sachgerechter Standard nach Betreibervorgabe, Fäkalspülen, Lifter, Pflegewannen u. a.

**Elektroinstallation:** zeit- und sachgerechter Standard nach Betreibervorgabe, TV-Breitbandkabelanlage, EDV-Verkabelung/-Anschlüsse, elektrische Lautsprecheranlage, Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung, Schwesternruf-/Patientenrufanlage/Kommunikationsterminal nach Betreibervorgabe, Lichtrufanzeige, teilweise elektrische Türöffner, Blitzschutzanlage, Enthärtungsanlage, zusätzlich Anschlüsse

für betreiberseitig gelieferte Einrichtungen (u. a. Müllpresse)

**Klimatisierung/Lüftung:** Teilweise natürliche Be-/Entlüftung (Bewohnerzimmer, Aufenthaltsraum etc.), teilweise mechanischer Luftwechsel, teilweise Kühlung sofern erforderlich

**Aufzüge:** Ein Personen-Betten-Aufzug, ein Lastenaufzug (Durchlader)

**Sonstiges:** Küchenausstattungen (Cook and Chill-Küche, Cafeteria sowie Wohnbereichsküchen) gemäß Betreibervorgabe, Rezeptionstheke, Brandmeldeanlage sofern erforderlich, Handläufe, Rammenschutz, Eckschutzschienen, Schließanlage, Konfiskatkühler, Gardinenschienen, Markise, teilweise Beschilderung im Innen- und Außenbereich

**Außenanlagen:** Außenanlagengestaltung mit Wegeführung und Sitzgelegenheiten, teilweise eingezäunt, 20 Stellplätze im Eingangsbereich

Darüber hinaus sind die betreiberseitig zu liefernden Einrichtungsgegenstände (u. a. bewegliche Ausstattung Pflegezimmer, Geschirr, Textilien etc.) sowie die Schnittstellen zur Vermieterleistung in einer Schnittstellenliste definiert.

## Altlasten / Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Traunstein vom 09.07.2009 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster aufgeführt und es sind keine Baulasten eingetragen.

## Standortanalyse / Stellungnahme des Sachverständigen

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wirtschaftlichkeitsbeurteilungen für Pflegeeinrichtungen und Heime, Herr Joachim Vetter, aus dem Unternehmen Consolutions GmbH & Co. KG, 83123 Amerang, wurde am 20.03.2009 vom Anbieter mit der Erstellung einer qualifizierten Stellungnahme über das Pflegeheimprojekt Projekt Traunstein, Haslacher Straße 39, 83278 Traunstein, verbunden mit der Inaugenscheinnahme des Grundstücks und der Klärung der Frage zur nachhaltigen Vermietbarkeit eines Pflegeheims in Traunstein und Umgebung beauftragt.

## Bedarfsanalyse

In der Standort- und Wettbewerbsanalyse von Herrn Vetter nimmt die Bedarfsermittlung eine zentrale Bedeutung ein. Hierzu führt er folgendes aus:

Es werden 3 unterschiedliche Verfahren zur Feststellung des Bedarfs an Pflegeplätzen angewendet:

- (1) Die Berechnung zur Referenzgröße der Gesamtbevölkerung mit 0,87 %.
- (2) Die Berechnung der Referenzgröße des Anteils der über 65-jährigen mit 6 % nach dem Modell der Forschungsgesellschaft für Gerontologie der Universität Dortmund (FfG).
- (3) Die Berechnung der Referenzgröße des Anteils der über 80-jährigen mit 18 % nach dem GfK-Modell.

Für die Berechnung des Bedarfs wird die Bevölkerung und deren Altersstruktur in einem Radius von 10 km um den Standort des Altenpflegeheims in Traunstein, Haslacher Straße 39, herangezogen. Der Gutachter ermittelt nach den vorgenannten Verfahren einen Bedarf von 469 (1), 568 (2) und 750 (3) Plätzen. Diese werden arithmetisch gemittelt, wodurch sich ein Bedarf von 596 Plätzen ergibt.

Diesem Bedarf stehen zur Zeit im untersuchten Gebiet insgesamt 9 Einrichtungen entgegen, die über insgesamt 622 Plätze verfügen. Die Zusammensetzung dieses Angebots ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.



Innenstadt Traunstein – im Hintergrund Pfarrkirche St. Oswald

## Aufstellung der Einrichtungen im Nahbereich und erweiterten Umfeld (10 km Radius)

Nr.	Name	Adresse	Entfernung in km	Plätze
1	Seniorenzentrum Wartberghöhe (Diakonie)	Haslacher Str. 45 83278 Traunstein	0,1	85
2	Caritas Altenkrankenheim St. Irmengard	Herzog-Wilhelmstraße 22 83278 Traunstein	1	63
3	Deutschorden Alten- und Pflegeheim Kardinal Michael von Faulhaber	Marienstraße 6 83313 Siegsdorf	4,6	132
4	Alten- und Pflegeheim in der Au GbR	Au 1 83355 Grabenstätt	5,2	32
5	Selberdingerheim Barwig Sozialtherapeutisches Pflegeheim	Dorfplatz 6 + 8 83365 Nußdorf	5,5	90
6	Altenheim Marienstift	Daxbinderweg 5 83355 Grabenstätt	5,6	8
7	Schwesternheim St. Hildegard	Adelholzener Straße 74 83313 Siegsdorf	5,9	18
8	PUR VITAL Seniorenpark Hochfellin	Steirergraben 3 83346 Bergen	7,4	108
9	Kreisaltenheim Grabenstätt	Überseestraße 3 83355 Grabenstätt	7,6	86
<b>Gesamtplätze</b>				<b>622</b>

Der Gutachter reduziert dieses Angebot um nicht mehr vermarktbar 3-Bett-Zimmer in 2 Heimen (27 Betten) und um schlecht vermarktbar Doppelzimmerbetten in 3 Heimen mit zusammen 124 Plätzen, so dass sich letztendlich ein vermarktbarer Bestand von 471 Heimplätzen

ergibt. Die Differenz des ermittelten Bedarfs zu den vermarktbar Bestandsplätzen beträgt 125 Plätze (bezogen für das Jahr 2010 im 10-km-Radius). Der Bedarf steigt in den folgenden Jahren weiter an.

<b>Summarischer Platzbestand im April 2009</b>	<b>622</b>
abzüglich nicht /schlecht vermarktbar Plätze	- 151
<b>Vermarktbarer Bestand an Plätzen</b>	<b>471</b>
ermittelter Bedarf	- 596
<b>Bedarfsflücke</b>	<b>125</b>

Es ist deshalb davon auszugehen, dass mit der Errichtung des neuen Pflegeheimes an der Haslacher Straße 39 mit 118 Plätzen (zuzüglich einem Zimmer zur besonderen Verwendung) mit einem hohen Angebot an günstigen Einzelzimmern die Bedarfsflücke von 125 Plätzen weitgehend gedeckt wird.

Aus der Sicht des Sachverständigen entsteht aufgrund der vorliegenden Planung und dem damit verbundenen Versorgungskonzept in Traunstein eine nachfragebindende Wirkung. Insgesamt sieht der Sachverständige die Angebots-/Nachfragesituation am Projektstandort als nicht ausgeglichen an

# Das Pflegeheim in Traunstein / Chiemgau



Luftbild Traunstein mit Blick auf den Chiemsee und Kennzeichnung des Standorts des Pflegeheims

und kann daher die Notwendigkeit zur Errichtung eines Pflegeheims mit 119 Betten für Traunstein bestätigen.

Im Rahmen der Analyse stellt der Sachverständige auch fest, dass der Erfolg oder

Misserfolg eines Pflegeheims maßgeblich von der Qualität des Betreibers abhängt. Dem Betreiber ASB Baden-Württemberg e.V. attestierte der Sachverständige, dass er ein erfahrener und anerkannter Betreiber stationärer Pflegeheime ist.

und fördern deren Ressourcen. Die entwickelte Einrichtung erfüllt das Raumprogramm und die Prozessabläufe zeitgemäßer Einrichtungen.

## Fazit

Die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine stationäre Pflegeeinrichtung am vorgesehenen Standort können als gegeben angesehen werden. Für die Stadt Traunstein und Umgebung besteht zur Zeit eine Bedarfslücke von 125 seniorengerechten Plätzen, die durch das geplante Pflegeheim an der Haslacher Straße 39 weitgehend geschlossen werden kann.

## Anmerkung

In unmittelbarer Nachbarschaft zum untersuchten Standort Haslacher Straße 39 befindet sich das Seniorenzentrum Wartberghöhe. Es beherbergt insgesamt 85 Pflegeplätze. Der Sachverständige führt hierzu aus, dass das Haus altersbedingt bereits seit mindestens 5 Jahren generalsaniert werden soll. Dieses ist notwendig, weil das Haus über zu wenig Aufenthaltsfläche verfügt und darüber



Grundriss des Pflegeheims Traunstein – 1. OG

Der Sachverständige äußert sich auch zur Konzeption des Altenpflegeheims. Danach handelt es sich um eine Einrichtung der 4. Generation, die mit der Nachhaltigkeit segregativer Angebote alle Forderungen nach zeitgemäßer Architektur für künftige Heimbewohner erfüllt. Die kleinräumigen überschaubaren Gruppenwohnungen in der Pflegeeinrichtung vermitteln den künftigen Bewohnern eine hohe Lebenskompetenz



Modell des Pflegeheims

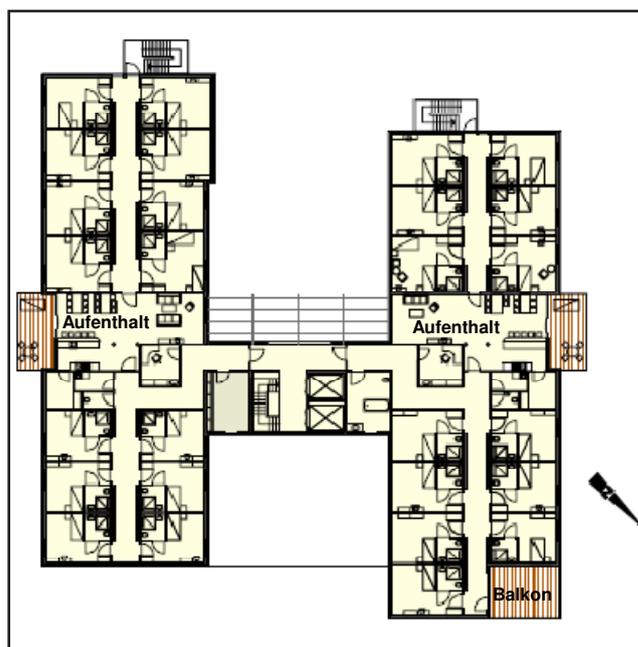
hinaus nicht barrierefrei ist. Ein Viertel der Betten befindet sich zudem in 3-Bett-Zimmern. Im Mai 2009 trat der Betreiber und Eigentümer des Pflegeheims Wartberghöhe, das Diakonische Werk Traunstein, an die Fonds KG heran, um sich die nachbarschaftliche Zustimmung für einen Teilneubau des Pflegeheims geben zu lassen. Die vorgelegte Planung sieht einen Teilneubau des Pflegeheims vor. Dieser soll auf der gegenwärtigen Außenanlagenfläche errichtet werden. Die Neubaumaßnahme soll 43 Betten umfassen. Nach Fertigstellung wird der Altgebäudetrakt mit ebenfalls 43 Betten, der längs zum Grundstück der Fonds KG liegt, abgerissen. Somit werden keine zusätzlichen Pflegeplätze geschaffen, sondern nur vorhandene erneuert. Wann und ob überhaupt das Diakonische Werk diese Planung umsetzt, ist ungewiss. Vor diesem Hintergrund einer veränderten Ausgangslage wurde der Sachverständige um eine Stellungnahme gebeten, ob eine Teilerneuerung des Pflegeheims Wartberghöhe die geplante Neubaumaßnahme der Fonds KG negativ beeinflussen wird. Der Sachverständige führt hierzu in seiner Stellungnahme vom

22.05.2009 aus, dass er keine negative Auswirkung erkennt, eher eine Begünstigung des Bauvorhabens der Fonds KG. Dieses begründet er mit nachfolgenden Punkten:

- Die zur Westseite aufragende Wand der Pflegeeinrichtung Wartberghöhe wird verschwinden, da der Ersatzbau dem Priesterseminar zugewandt entstehen wird. Damit entsteht eine deutlich bessere Belichtung für das Bauprojekt, insbesondere in den Abendstunden.
- Die jetzt sehr günstigen Investitionskostenätze des Hauses Wartberghöhe werden stei-

gen, wodurch die Vermarktbarkeit des Hauses der Fonds KG verbessert wird

Der Gutachter bewertet diese Marktbewegung positiv.



Grundriss des Pflegeheims Traunstein – 4. OG

# Der Mieter „Arbeiter-Samariter-Bund“

Wesentliche Informationen zum / vom Mieter	
<b>Firmierung</b>	Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart
<b>Vereinskapital</b>	€ 45.000.000
<b>Geschäftsführung</b>	Herr Lars-Eijnar Sterley, ASB Landesverband BW Herr Kersten Stier, ASB Stuttgart
<b>Gründung der Gesellschaft</b>	1888
<b>Anzahl Pflegeheime und Betten</b>	54 Pflegeheime mit 3.433 Betten – Stand Juli 2009
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>	4.195 – Stand Juli 2009
<b>Umsatz p. a.</b>	2007: € 163.000.000 2008: € 185.000.000
<b>Pflegephilosophie</b>	„Wir sehen die Aufgabe unserer Pflege darin, jede hilfs- und betreuungsbedürftige Person unter Berücksichtigung ihrer physisch-funktionalen, psychosozialen, geistigen, spirituellen und kulturellen Bedürfnisse umfassend zu pflegen mit dem Ziel, ein menschenwürdiges, soweit als möglich selbst bestimmtes Leben führen zu können.“



Arbeiter-Samariter-Bund  
Landesverband  
Baden-Württemberg

Das Pflegeheim Traunstein wurde mit Mietvertrag vom 20./21.04.2009 an den Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Landesverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart, für einen Zeitraum von 20 Jahren nach Übergabe vermietet.

Der ASB ist als Hilfs- und Wohlfahrtsorganisation mit 16 Landesverbänden, 224 Regional-, Kreis- und Ortsverbänden sowie 111 GmbHs in ganz Deutschland tätig. Er ist politisch und konfessionell unabhängig. Mehr als 1,1 Mio. Menschen unterstützen den gemeinnützigen Verein durch ihre Mitgliedschaft.

Seit seiner Gründung im Jahr 1888 bilden humanitäre und demokratische Grund-

sätze die Basis der ASB-Arbeit im In- und Ausland. So beruht die heutige Vielfalt an ASB-Diensten für Menschen in Not auf den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Zeit.

Die Geschäftsbereiche des ASB umfassen heute das Rettungswesen, die Altenhilfe (hierunter auch Pflegeheime), die Behindertenhilfe sowie die Kinder-, Jugend- und Familienhilfe. Im Bereich der Altenpflege bietet der ASB sämtliche Dienstleistungen von „Essen auf Rädern“, ambulanter Pflege, Tagespflege bis zu Pflegeheimen an.

Der Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V. ist ein eingetragener Verein, der aus dem Landesverband und seinen regionalen Gliederungen (Orts-, Kreis- und Regionalverbänden) besteht. Er ist Rechtsträger von 24 regionalen Gliederungen mit über 140.000 Mitgliedern in Baden-Württemberg. Derzeit beschäftigt der ASB Baden-Württemberg rund 4.195 Personen.

Der ASB Baden-Württemberg weist ein Vereinskapital von € 45 Mio. und einen Umsatz in 2008 von € 185 Mio. auf.

Derzeit betreibt der ASB Baden-Württemberg 3.433 Pflegeplätze (inklusive Kurzzeitpflegeplätze) in 54 Häusern. Acht weitere stationäre Einrichtungen mit insgesamt 638 Pflegebetten sind aktuell im Bau. Eine Einrichtung mit 88 Pflegebetten ist in konkreter Planung.

Der ASB folgt dabei einem klaren Leitsatz: „Wer sein Leben nicht mehr allein meistern kann, wer ständig Pflege und Betreuung braucht, ist in einem Altenpflegeheim des ASB gut und sicher aufgehoben. Hier erledigen andere die alltäglichen Pflichten, die längst zur Last geworden sind.“

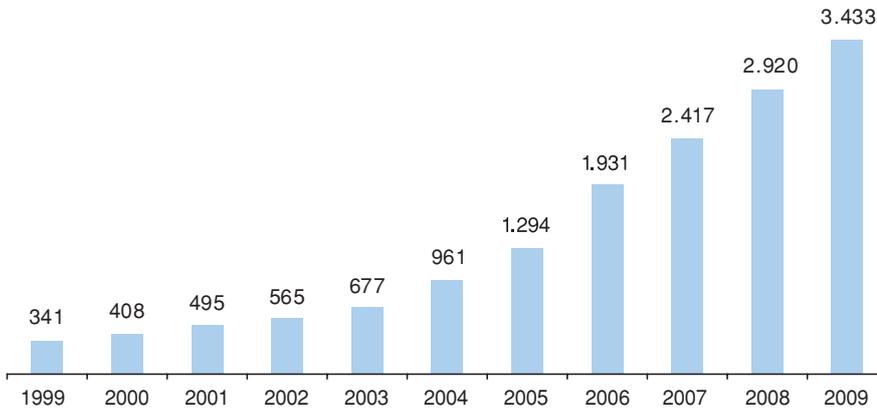
Qualifizierte, gut ausgebildete Fachkräfte stehen rund um die Uhr für die alten Menschen zur Verfügung: Sie kümmern sich darum, dass die Bewohnerinnen und Bewohner ihre körperlichen und geistigen Fähigkeiten behalten oder wieder zurückgewinnen.

Auf dieses Ziel ausgerichtet sind auch die Räumlichkeiten in den ASB-Altenpflegeheimen. Dazu gehören z. B. Pflegebäder und Gymnastikräume ebenso wie Räume für Therapie und Freizeitgestaltung.“

Zu den Freizeitangeboten in den ASB-Altenpflegeheimen zählen u. a. Spaziergänge, Basteln, Malen und gesellige Spiele. Vom Arzt ihres Vertrauens können sich die Bewohnerinnen und Bewohner weiterhin behandeln lassen. In einzelnen ASB-Altenpflegeheimen wird die Pflegeform der so genannten „Hausgemeinschaft“ praktiziert.

In diesen Hausgemeinschaften leben in der Regel zwischen acht und zwölf Menschen in familiärer Atmosphäre zusammen. Der zentrale Bereich dieser Hausgemeinschaften ist die großzügig angelegte Wohnküche. Wo immer es möglich ist, beteiligen sich die Senioren an der Hausarbeit, zum Beispiel beim Kochen, Backen etc. Spezielle Angebote für an Demenz erkrankte Personen wie z. B. beschützte Bereiche, Garten etc. werden in immer mehr Einrichtungen vorgehalten.

### Entwicklung der stationären Plätze im Landesverband Baden-Württemberg (inklusive Kurzzeitpflegeplätze)



### Pflegeleitbild

Wir sehen die Aufgabe unserer Pflege darin, jede hilfs- und betreuungsbedürftige Person unter Berücksichtigung ihrer physisch-funktionalen, psychosozialen, geistigen, spirituellen und kulturellen Bedürfnisse umfassend zu pflegen mit dem Ziel, ein menschenwürdiges, soweit als möglich selbst bestimmtes Leben führen zu können.

Die inhaltlich konzeptionelle Ausrichtung der pflegerischen Betreuung orientiert sich konsequent an humanistischen lebens- und qualitätssichernden Motiven.

Wir streben den Aufbau einer tragfähigen Vertrauensbeziehung zum Pflegebedürftigen und dessen Vertrauenspersonen an. Dies ist Voraussetzung für eine individuelle Betreuung und Pflege, die zum einen die persönlichen und die allgemeinen Bedürfnisse des Pflegebedürftigen und zum anderen die fachlich pflegerischen Erfordernisse berücksichtigt.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden wir jedem Menschen mit Würde und Respekt begegnen. „Geborgenheit stellt sich ein, wo der Mensch sich angenommen und in seiner Würde geachtet weiß“ (Richard Weizsäcker)

Die Selbstständigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner wird durch eine gesamtheitlich angelegte, aktivierende Pflege erhalten, gefördert und unterstützt.

Einbeziehung neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse wird diese Pflegeform praktiziert und durch das Qualitätsmanagement und die Qualitätssicherung des ASB regelmäßig aktualisiert.

Auch im Altenpflegeheim in Traunstein wird diese Pflegeform der Hausgemeinschaften umgesetzt werden. Unter

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 273 aus.



Übersicht der 54 bestehenden Pflegeheime in Baden Württemberg und Bayern des ASB Landesverband Baden Württemberg, Auszug bebildert – Stand August 2009

© Kartografie Verwaltungs-Verlag München – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 09-08-82

# Mietvertrag mit dem ASB

Überblick Mietvertrag	
<b>Pächterin</b>	Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Landesverband Baden-Württemberg e.V. Stuttgart
<b>Nutzung</b>	Pflegeheim
<b>Pachtgegenstand</b>	Pflegeheim mit 118 Betten in 102 Einzel- und 8 Doppelzimmern
<b>Festlaufzeit</b>	20 Jahre
<b>Verlängerungsoption</b>	1 x 5 Jahre
<b>Mietzins pro Monat</b>	€ 55.788,93
<b>Mietzins pro Tag und Bett</b>	€ 16,35
<b>Mietzins pro Jahr</b>	€ 669.467,16
<b>Wertsicherungsregelung (Indexierung)</b>	Alle 3 Jahre nach Übergabe erfolgt eine Mietzinsanpassung um 65 % der Veränderung des Verbraucherpreis index
<b>Nebenkosten</b>	Voll umlagefähig nach Betriebskostenverordnung
<b>Instandhaltungsregelung</b>	Instandhaltungskosten, außer Dach und Fach, trägt die Mieterin
<b>Mietabsicherung / Kaution</b>	€ 167.366,00

Nachfolgend werden alle wesentlichen Inhalte des Mietvertrags vom 20./21.04.2009 zwischen der Beteiligungsobjekt Traunstein GmbH & Co. KG, München (jetzt firmierend unter Beteiligungsobjekt 35 Traunstein GmbH & Co. KG) und dem Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart, wiedergegeben.

## § 1 Präambel

Die Vermieterin wird Eigentümerin des mit einem Pflegeheim zu bebauenden Grundstückes in 83278 Traunstein, Haslacher Straße 39.

## § 2 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Vertrages bezeichnet

### § 2 – 1. Mietgegenstand

das Grundstück mit dem darauf vorhandenen Gebäude.

### § 2 – 2. Grundstück

das der Vermieterin gehörende Grundstück in 83278 Traunstein Amtsgericht: Traunstein Blatt: 8340 Flurstück: 776/2 Größe: ca. 3.900 m<sup>2</sup> (Teilfläche aus Flurstück 776/2, hierin ist eine geplante Grundstücksbegradigung zum Flurstück 776/8, der die Mieterin zustimmt, berücksichtigt)

**Anmerkung:** Gemäß der amtlichen Vermessung des Flurstücks 776/2 beträgt die Grundstücksfläche des nunmehr in Blatt 8411 als Flurstück 776/13 geführten Grundstücks derzeit 3.993 m<sup>2</sup>, die sich aufgrund der Vereinbarung mit dem Landkreis Traunstein vom 17.07.2009 um ca. 60 m<sup>2</sup> wegen der vorbeschriebenen Grundstücksbegradigung reduziert.

### § 2 – 3. Betriebszweck

Ausschließlicher Betriebszweck ist die Nutzung des Mietgegenstands als Pflegeheim incl. unwesentlicher Nebennutzungen.

### Zimmeraufstellung:

Pflegeheim: 8 Doppelzimmer, 102 Einzelzimmer  
Der Betriebszweck umfasst auch die Verpachtung und Vermietung von Räumlichkeiten an Heimbewohner und Bedienstete sowie alle übrigen im Rahmen und im Zusammenhang mit der ordentlichen und üblichen Bewirtschaftung einer Alten- und Pflegeeinrichtung stehenden Nutzungen. So können z. B. ein Friseur- und ein Fußpflegesalon, Praxen für Krankengymnastik – auch durch Dritte – betrieben werden. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

## § 3 Beschaffenheitsmerkmale des Mietgegenstands

Der Mietgegenstand wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders vereinbart, wie er steht und liegt vermietet.

Das Gebäude entspricht den anerkannten Regeln der Technik und bezüglich des Altenpflegeheims den Bestimmungen der HeimMindBauVO. Darüber hinaus ergibt sich seine Beschaffenheit aus

- Anlage 1: Lageplan des Gebäudes nebst Grundrissplänen
- Anlage 2: Flächenberechnung gemäß DIN 277 vom 06.04.2009 als Anlage zum Bauantrag (alt) und vom 20.04.2009 nach gewünschter Umplanung (neu)
- Anlage 3: Kubaturberechnung vom 06.04.2009
- Anlage 4: Bauantrag nebst Plänen
- Anlage 5: Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Raumbuch, Baubeschreibung Schwesternrufanlage
- Anlage 6: Schnittstellenliste
- Anlage 7a: Protokoll AIP Projektentwicklungsgesellschaft vom 19.04.2009 über die Besprechung am 17.04.2009 mit der Mieterin nebst Plänen Index A vom 19.04.2009
- Anlage 7b: Email-Schreiben (Änderungswünsche zum Raumbuch)

vom 18.04.2009 vom Vertreter der Mieterin

Anlage 8: Betriebskostenverordnung

Bezüglich der in Anlage 5 beigefügten Baubeschreibung Schwesternrufanlage wird unterstellt, dass diese von mittlerer Art und Güte ist. Es kann auch eine funktional gleiche oder ähnliche Anlage geliefert werden.

Die in Anlage 7b von der Mieterin genannten Änderungswünsche bzw. Spezifikationen müssen im Saldo für die Vermieter kostenneutral sein.

Genehmigungsbedingt erforderlichen Plan- oder Ausführungsänderungen, die den Betriebszweck nicht beeinträchtigen, stimmt die Mieterin zu.

## § 4 Genehmigungserfordernisse

### § 4 – 1. Mieterbezogene behördliche Genehmigungen

Soweit behördliche Genehmigungen über die Beschaffenheitsmerkmale des Mietgegenstands hinaus an die Person der Mieterin in ihrer Eigenschaft als Betreiberin gebunden sind (etwa erforderliche Genehmigungen der zuständigen Heimbehörde, z. B. Betriebserlaubnis; Versorgungsvertrag), hat die Mieterin solche Genehmigungen eigenverantwortlich auf ihre Kosten einzuholen.

### § 4 – 2. Mietgegenstandsbezogene behördliche Genehmigungen

Die Vermieterin ist hinsichtlich aller nicht unter § 4 – 1. fallenden Umstände auf eigene Rechnung verantwortlich dafür, dass sämtliche für die Mieterin zur Verfolgung des vertraglich vereinbarten Betriebszwecks erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen.

## § 5 Übergabe des Mietgegenstands

Die Vermieterin ist verpflichtet, der Mieterin den Mietgegenstand spätestens zum 30.10.2010 zum vertraglich vereinbarten Gebrauch zu übergeben. Die Vermieterin wird der Mieterin 5 Monate vor Übergabe einen verbindlichen Übergabetermin nennen. Sollte dieser nicht eingehalten werden können, zahlt die Vermieterin eine Konventionalstrafe von 4.000 Euro pro Tag. Die Parteien werden bei Übergabe eine Begehung des Mietgegen-

stands durchführen und dessen Zustand in einem von beiden Parteien zu unterzeichnenden Übergabeprotokoll dokumentieren. Beide Parteien können auf eigene Rechnung Sachverständige hinzuzuziehen.

Mit beiderseitiger Unterzeichnung des Übergabeprotokolls gilt der Mietgegenstand als übergeben. Eine weitergehende Erklärungswirkung oder Rechtsverbindlichkeit begründet das Protokoll nicht.

Die Mieterin ist berechtigt, die Mieträume bereits vier Wochen vor der Übergabe für den Einbau der von ihm einzubringenden Einrichtungsgegenstände zu nutzen. Etwaige dadurch bedingte Verzögerungen der Fertigstellung des Objektes gehen zu Lasten der Mieterin, gleiches gilt für etwaige Schäden, die vor Übernahme dadurch entstehen.

## § 6 Gebrauchsüberlassung

### § 6 – 1. Gebrauchsrecht der Mieterin

Die Mieterin ist während der Vertragsdauer berechtigt, den Mietgegenstand im Rahmen des vereinbarten Betriebszwecks zu gebrauchen. Das umfasst insbesondere alle wirtschaftlichen Vorteile materieller und immaterieller Art, die der Mieterin aus der Verfolgung des Betriebszwecks während der Dauer dieses Vertrags erwachsen.

### § 6 – 2. Untervermietung

Die Untervermietung von einzelnen Räumlichkeiten oder Flächen des Mietgegenstands ist erlaubt, soweit dies der Verfolgung des Betriebszwecks dienlich ist, so z. B. an einen Friseur oder Cafetreibere.

Der Mieter ist berechtigt, für die Mietsache eine eigene Betriebsgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu gründen und in dieser Betriebsgesellschaft als alleiniger Gesellschafter zu verbleiben. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand an diese Betriebsgesellschaft unterzuvermieten. Der Betriebsgesellschaft sind dabei die den Mieter nach diesem Vertrag treffenden Verpflichtungen aufzuerlegen.

### § 6 – 3. Ausstattungs- und Betriebspflicht der Mieterin

Die Mieterin ist verpflichtet, den Betrieb während der vereinbarten Vertragsdauer auf eigene Rechnung mit den zur Ver-

folgung des Betriebszwecks erforderlichen Betriebsmitteln auszustatten und aufrechtzuerhalten. Die Betriebsmittel schafft die Mieterin nach eigenem freiem Ermessen an.

## § 7 Mietzins

### § 7 – 1. Mietzins

Die Mieterin zahlt, beginnend mit der Übergabe des Mietgegenstands (§5) einen jährlichen Mietzins in Höhe von 669.467,10 Euro. Dieser beruht auf folgender Berechnung: Anzahl Betten 118 x 16,35 Euro x 347 Tagen.

Dies entspricht einem monatlichen Mietzins in Höhe von

**EUR 55.788,93**

(in Worten: fünfundfünfzigtausend-siebenhundertachtundachtzig).

Die Bettenzahl basiert auf einer Anzahl von 102 Einzelzimmern bzw. 102 Betten und 8 Doppelzimmern bzw. 16 Betten. Sollte sich die anfängliche Bettenzahl auf 119 erhöhen, erhöht sich entsprechend die Jahres- bzw. Monatsmiete.

Die Nettogrundfläche (NGF, gem. DIN 277) beträgt ca. 5.139 m<sup>2</sup>. Eine Verringerung der Miete aufgrund einer Veränderung der Betten- bzw. Zimmeranzahl ist nach Übergabe des Mietobjektes nicht mehr möglich.

Sollte ein Aufmaß nach Fertigstellung des Objektes, eine Differenz von über 2 % zur o.a. Nutzfläche ergeben, so wird die Monats- bzw. Jahresmiete um den Prozentsatz angepasst, der die Grenze von 2 % übersteigt. Die Miete wird demgemäß entsprechend erhöht bzw. gesenkt.

Die Mieterin zahlt bei Vertragsabschluss an den Vermieter eine Kautionshöhe von

**EUR 167.366**

(in Worten hundertsechszigtausenddreihundertsechszig Euro) (3 Monatsmieten) zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

**Anmerkung:** Gemäß einer nachträglichen Absprache vom 17.07.2009 zwischen Mieter und Vermieter ist die Kautionshöhe erst bei Übergabe zu leisten.

Die Kautionshöhe ist nach dem Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist zu verzinsen, es sei denn, die Verzinsung ist durch besondere Verein-

# Mietvertrag mit dem ASB



barung ausdrücklich ausgeschlossen. Die Kautions kann auch durch eine Bürgschaft einer ersten Bankadresse unter Ausschluss der Einreden der Vorausklage und der Aufrechnung gegeben werden.

## § 7 – 2. Betriebskosten

Zusätzlich zum Mietzins übernimmt die Mieterin ab Übergabe die auf den Mietgegenstand entfallenden, in Anlage 8 dieses Vertrages aufgeführten Betriebskosten. Für den konkreten Inhalt der dort aufgeführten Positionen gilt die Betriebskostenverordnung in der bei Inkrafttreten dieses Vertrages geltenden Fassung (Anlage 8 dieses Vertrages, Fassung vom 25.11.2003).

Soweit dies möglich ist, übernimmt die Mieterin die Betriebskosten unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Gläubiger. Soweit dies – etwa bei öffentlichen Lasten nicht möglich ist, wird die Mieterin den jeweiligen Betrag binnen zwei Wochen nach Vorlage des Zahlungsbescheides durch die Vermieterin abzugs- und spesenfrei auf das unter § 7 – 4. genannte Konto überweisen.

## § 7 – 3. Wertsicherung

Der Mietzins wird zu Beginn des 37. Kalendermonats nach dem Kalendermonat, in dem die Übergabe erfolgte, an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellten Verbraucherpreisindex; Basis 2005 = 100 (VPI) angepasst. Die Anpassung (Erhöhung oder Verminderung) des Mietzinses erfolgt in 65 % der prozentualen Höhe, in der sich der vorbenannte Index ab dem Kalen-

dermonat der Übergabe bis zum 36. Kalendermonat nach Übergabe verändert hat.

Absatz 1 findet jeweils 36. Monate nach erfolgter Mietzinsanpassung erneut Anwendung.

Beispiel: Die Übergabe erfolgt im April des Jahres 2009. Der Mietzins wird im April der Jahre 2012, 2015 usw. angepasst.

Sollte die Veröffentlichung des oben genannten VPI vom Statistischen Bundesamt nicht fortgeführt werden, ist der entsprechende Nachfolgeindex zugrunde zu legen. Sollte die Veröffentlichung von Preisindizes vom Statistischen Bundesamt nicht fortgeführt werden, ist ein vergleichbarer Index vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaften bzw. einer entsprechenden Nachfolgebehörde zugrunde zu legen.

## § 7 – 4. Fälligkeit des monatlichen Mietzinses

Der monatliche Mietzins ist spätestens bis zum 5. des betreffenden Monats – handelt es sich bei dem 5. des Monats um einen Samstag oder Sonntag, bis zum darauffolgenden Montag – auf ein von der Vermieterin noch zu benennendes Konto zu überweisen. Maßgebend ist der Tag der Gutschrift auf dem Empfängerkonto.

## § 8 Instandhaltung und Instandsetzung

Die Instandhaltung und Instandsetzung der tragenden Gebäudeteile, der Fassadenflächen, des Daches und der Dachflächen ist Sache des Vermieters. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Blitz- und Sonnenschutz und sämtlichen Glasflächen obliegt dem Mieter.

Im übrigen ist die Mieterin verpflichtet, den Mietgegenstand auf ihre Kosten in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten und alle übrigen Instandsetzungen, Wartungen, Reparaturen, Ausbesserungen und notwendigen Erneuerungen rechtzeitig sachgerecht durchzuführen oder auf ihre Kosten sachgerecht durchführen zu lassen. Insbesondere gilt: Die Mieterin ist verpflichtet, sämtliche zur Verkehrssicherung notwendigen Maßnahmen zu treffen und alle die Gefahrenabwehr betreffenden, öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Die Mieterin ist verpflichtet, alle erforderlichen Service- und Wartungsverträge für haustechnische Anlagen, insbeson-

dere für Heizungsanlage, Raumluftechnik, auf ihre Kosten abzuschließen und diese Anlagen in regelmäßigen Abständen durch eine Fachfirma warten zu lassen.

Die Mieterin hat die Kosten für alle erforderlichen Arbeiten zur Instandhaltung der Außenanlagen und Unterhaltung der Parkflächen zu übernehmen. Die erforderlichen Arbeiten zur Instandhaltung des Mietgegenstandes, wie z.B. Ausbesserungen, Einbau oder Ersatz von Schlössern, Fenstern, Scheiben (auch Außenscheiben), Türen, Wasserhähnen, Wasch- und Toilettenanlagen, Boilern, Klimageräten, Sonnenschutzeinrichtungen, Abstellventilen, Handrädern, Heizkörpern, Leitungen, Schaltschränken, Steuerungs- und Regelanlagen, Feuerschutzeinrichtungen und nicht tragenden Zwischenwänden, hat der Mieter auf seine Kosten durchzuführen.

Die Mieterin hat bezüglich der Mietflächen die erforderlichen Schönheitsreparaturen (insbesondere Maler- und Tapezierarbeiten sowie Bodenbelagserneuerungen) auf eigene Kosten in regelmäßigen Abständen fachgerecht durchführen zu lassen.

Soweit technische Anlagen trotz ordnungsgemäßer Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erneuert werden müssen, ohne dass dies auf einen vom der Mieterin zu vertretenden Grund zurückzuführen ist, trägt der Vermieter die Kosten der Ersatzinvestition.

Erfüllen Vermieter oder Mieterin die von ihnen übernommenen Verpflichtungen nicht, ist die jeweils andere Seite berechtigt, nach Abmahnung mit angemessener Nachfrist die Arbeiten auf Kosten der Vertragsgegenseite durchführen zu lassen.

## § 9 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen des Mietgegenstands durch die Mieterin und auf deren Rechnung sind nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin zulässig. Die Mieterin hat einen Anspruch auf Zustimmungserteilung, wenn

- a) die bauliche Änderung mit dem vertraglich vereinbarten Betriebszweck sowie den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar ist und
- b) alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und

c) die bauliche Änderung den Wert des Mietgegenstands nicht mindert und die Vermieterin bei Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen nach a) bis c) keine Gründe darlegen kann, die ein das Interesse der Mieterin überwiegendes Eigeninteresse am Unterbleiben der gewünschten baulichen Änderung nach Treu und Glauben zu tragen vermögen.

Die Mieterin kann im Zusammenhang mit der Zustimmungserklärung zu einer baulichen Veränderung ferner verlangen, dass sich die Vermieterin verbindlich und unwiderruflich dahin erklärt, ob sie nach Beendigung des Mietvertrags Rückbau der genehmigten baulichen Änderung verlangen will.

## § 10 Werbemaßnahmen

Der Mieterin ist es gestattet den Mietgegenstand auf ihre Kosten in angemessenem Umfang für Werbemaßnahmen zu nutzen und zu gestalten. Erlaubt sind auch Transparente, Reklameschilder, Warenautomaten, Werbebeschriftungen und gegebenenfalls Fahnenmasten auf den Freiflächen des Grundstücks.

Nachbarrechtliche sowie allgemeine technische und behördliche Vorschriften über Art, Anbringung und Unterhalt der Werbemaßnahmen sind von der Mieterin zu beachten, erforderliche Genehmigungen von ihr beizubringen.

## § 11 Verkehrssicherungspflichten

### § 11 -1. Pflichtenumfang der Mieterin

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt der Mieterin. Diese Pflicht umfasst sowohl die gesamte Mietfläche einschließlich der Außenanlagen als auch öffentliche Flächen, wenn deren Verkehrssicherungspflicht dem Grundstückseigentümer bzw. dem Vermieter obliegt. Sie hat daher:

- a) die der Öffentlichkeit und den (Heim-) Bewohnern zugänglichen Verkehrsflächen in einem verkehrssicheren Zustand zu halten (soweit dazu Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind gilt § 8) und
- b) die Produkt-, Betriebs- und Verkehrssicherheit der in den Mietgegenstand eingebrachten Betriebsmittel zu gewährleisten und
- c) hinsichtlich der zum Grundstück gehörenden Wege und Plätze einschließ-

lich der Gehwege Winterdienst zu veranlassen, insbesondere etwaige nach kommunalem Satzungsrecht oder sonstigen Vorschriften bestehende Streupflichten einzuhalten, und

- d) dafür Sorge zu tragen, dass die von den Beschaffenheitsmerkmalen des Mietgegenstands unabhängigen ausschließlich den Betriebsablauf und seine Organisation betreffenden Vorschriften und Regeln eingehalten werden.

Wird die Vermieterin in einer Angelegenheit in Anspruch genommen, die nach Maßgabe vorgenannter Regelungen dem Verantwortungsbereich der Mieterin zugewiesen ist und kann der Vermieterin auch über § 254 BGB kein Mitverschulden entgegengehalten werden, so ist die Mieterin verpflichtet, die Vermieterin von solchen Ansprüchen Dritter im Innenverhältnis freizustellen.

## § 12 Versicherungen

Es obliegt jeder Vertragspartei, die entsprechenden Versicherungen für die ihr nach diesem Vertrag bzw. den gesetzlichen Vorschriften zugewiesenen Verantwortungsbereiche abzuschließen und der jeweils anderen Partei eine Kopie der Versicherungspolice auszuhändigen.

### § 12 – 1. Versicherungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin wird für den Mietgegenstand in Abstimmung mit der Mieterin insbesondere folgende Versicherungen abschließen:

- verbundene Gebäudeversicherung mit Brand-, Erdbeben- und Hagelschutz
- Grundstückshaftpflichtversicherung
- Gewässerhaftpflichtversicherung
- Leitungswasserversicherung

Die Kosten dieser Versicherungen trägt die Mieterin.

### § 12 – 2. Versicherungspflicht der Mieterin

Die Mieterin wird die für den Betrieb und seinen Zweck erforderlichen Versicherungen abschließen, insbesondere:

- Betriebshaftpflichtversicherung
- Betriebsunterbrechungsversicherung
- Inventarversicherung

## § 13 Auskunfts- und Informationspflichten

Die Mieterin stellt dem Vermieter folgende Informationen zur Verfügung: Versorgungsvertrag, Vergütungsvereinbarung gemäß § 83 SGB XI, Vereinbarungen gemäß § 93 BSHG bzw. § 75 SGB XII

Auskunfts- und Informationspflichten	
Belegungsstatistik	Monatlich, bis zum 20. Werktag des Folgemonats
Anlassbezogene und allgemeine MDK-Prüfungen (Qualitätsprüfungen etc.)	zeitnahe Weitergabe der Protokolle und sofortige Weiterleitung der detaillierten und anonymisierten Berichte, detaillierte Information über etwaige Auflagen, zuzüglich Informationen über vom Gesetzgeber geforderten bzw. vorgenommenen Bewertungen
Substantielle vertragliche Veränderungen mit Kostenträgern in Verbindung mit Vergütungsvereinbarungen	Zeitnahe Information
Schließungsandrohung, -verfügung sowie Androhung und Verfügung eines Belegungsstopps	unverzüglich

# Mietvertrag mit dem ASB

Verstößt die Mieterin trotz Abmahnung und Fristsetzung gegen die Pflicht zur Gewährung der vorgenannten Informationen, so hat er unter Ausschluss des Fortsetzungszusammenhangs für jeden Verstoß eine Vertragsstrafe von 5.000,00 Euro an den Vermieter zu zahlen, es sei denn, er hat den Verstoß nicht zu vertreten.

Ändert sich die Rechtsform der Vermieterin oder der Mieterin oder treten sonstige Änderungen ein, die zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet werden müssen, ist dies dem jeweils anderen Teil unverzüglich mitzuteilen. Gleiches gilt für sonstige Änderungen und Umstände, die für dieses Mietverhältnis wesentlich sind.

## §14 Zutrittsrechte der Vermieterin

### § 14 – 1. Allgemeines Zutrittsrecht

Die Vermieterin oder ihre Beauftragten haben das Recht, nach vorheriger Ankündigung das Mietobjekt zum Zwecke der Besichtigung in allen Teilen in Begleitung eines Beauftragten des Mieters während der Geschäftszeiten zu betreten.

### § 14 – 2. Besondere Zutrittsrechte

#### § 14 – 2.1. Gefahr in Verzug

In Fällen drohender Gefahr für Leib, Leben oder erhebliche Sachwerte darf die Vermieterin oder ihr Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit auch ohne vorherige Ankündigung oder Zustimmung der Mieterin betreten.

#### § 14 – 2.2. Arbeiten am Mietgegenstand

Die Vermieterin darf Instandsetzungen, Instandhaltungsmaßnahmen und sonstige bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Mietgegenstands notwendig sind, nur in Abstimmung mit dem Mieter durchführen, dies gilt nicht in Fällen zur Abwehr drohender Gefahren. Solche Maßnahmen sind, wenn nicht erhebliche Gründe etwas anderes gebieten, regelmäßig innerhalb der in § 14 – 1. genannten Zeiten auszuführen.

#### § 14 – 2.3. Verkauf oder Weitervermietung

Die Vermieterin darf den Mietgegenstand im Falle der Beendigung des Mietvertrags zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigter Veräußerung jeweils mittwochs und freitags (ausgenommen gesetzliche Feiertage) nach Vorankün-

digung von zwei Tagen in der Zeit von 10:00 Uhr bis 17:00 Uhr betreten, um potentiellen Interessenten die Besichtigung zu ermöglichen. Der Vermieter ist ohne Zustimmung des Mieters jederzeit berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet der Vermieter mit allen Rechten und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis mit dem Mieter aus. Diese Regelung gilt nicht bei Übertragung auf einen Betreiber von Pflegeheimen, der im Wettbewerb zum Mieter steht.

### § 14 – 3. Rücksichtnahmegebot

Bei Ausübung der Zutrittsrechte haben die Vermieterin, ihre Beauftragten sowie sonstige auf Seiten der Vermieterin beteiligte Dritte auf den Betriebszweck Rücksicht zu nehmen und Belästigungen der Heimbewohner auf das absolut unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken. Insbesondere ist das Recht der Heimbewohner auf Unverletzlichkeit der Wohnung und Achtung der Privatsphäre zwingend zu beachten. Widerspricht ein Heimbewohner dem Betreten seiner Räumlichkeiten, ist dies zu respektieren, es sei denn, den Heimbewohner trifft in den Fällen des § 14 – 2.1. oder § 14 – 2.2. eine Duldungspflicht. Ferner werden die Zutrittsrechte insbesondere im Pflegebereich durch die Grundsätze der ärztlichen Schweigepflicht beschränkt. Danach kann, von Notfällen abgesehen, die Begehung solcher Räume nicht stattfinden, in denen medizinische Versorgung erfolgt oder die Raumausstattung Rückschlüsse auf das Gebrechen des Patienten zulässt.

## § 15 Vertragsbeginn und -ende

### § 15 – 1. Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt mit seiner beiderseitigen Unterzeichnung in Kraft.

### § 15 – 2. Laufzeit und Vertragsende

Der Vertrag endet nach 20 Jahren, gerechnet ab dem Monat der Übergabe des Mietgegenstandes. Mit Ablauf der vorgenannten Vertragsdauer endet das Mietverhältnis, wenn nicht die Mieterin von ihrem Optionsrecht rechtzeitig Gebrauch macht. Wird von der Verlängerungsoption Gebrauch gemacht, endet der Vertrag mit Ablauf des Optionszeitraums.

Die Vermieterin räumt der Mieterin ein einmaliges Optionsrecht auf 5 weitere Vertragsjahre ein. Die Mieterin muss die Option spätestens zwölf Monate vor Vertragsende schriftlich bei der Vermieterin eingehend geltend machen.

§ 545 BGB ist ausgeschlossen. Gibt die Mieterin den Mietgegenstand nach Vertragsbeendigung nicht zurück, stehen der Vermieterin die Rechte des § 584 b BGB zu.

## §16 Kündigungsrechte

### § 16 – 1. Ordentliche Kündigung

Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist unter Beachtung der Regelungen des § 15 dieses Vertrages ausgeschlossen.

### § 16 – 2. Außerordentliche Kündigung

Gemäß § 544 BGB kann jede Partei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung des Mietgegenstandes das Mietverhältnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen.

Die gesetzlichen Rechte einer jeden Partei zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

Insbesondere besteht das Recht der Vermieterin zur Kündigung des Vertrages wegen Zahlungsverzuges nach § 543 BGB, wenn die Mieterin mit der Entrichtung des Mietzinses für zwei aufeinander folgende Termine oder mit einem Betrag, der dem Mietzins für zwei Monate entspricht, in Verzug ist.

Die Vermieterin ist zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages ferner berechtigt, wenn über das Vermögen der Mieterin ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen worden ist.

Die Vermieterin ist zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages ferner berechtigt, wenn die zum Betrieb des Pflegeheimes erforderliche Erlaubnis von der Mietern nicht beantragt oder von der Heimbehörde bestandskräftig zurückgenommen oder widerrufen worden ist. In diesen Fällen ist die Vermieterin auch zu einer Teilkündigung des Mietvertrags nur in Bezug auf das Pflegeheim berechtigt.

## § 17 Vertragsbeendigung

### § 17 – 1. Rückgabe des Mietgegenstands

Mit Beendigung dieses Vertrags, ggf. der Kündigung der Teilfläche Pflegeheim – gleich aus welchem Rechtsgrund – hat die Mieterin den gesamten Miet-

gegenstand ggf. die Teilfläche Pflegeheim im vertragsgemäßen Zustand mit allen Geschäftsunterlagen einschließlich aller Betriebsmittel an die insoweit zur Annahme verpflichtete Vermieterin zurückzugeben und dieser durch Übertragung der Leitungsmacht mittels Aushändigung aller ihr übergebenen Schlüssel unmittelbaren Eigenbesitz einzuräumen. Alle Verfügungsrechte der Mieterin über dann vorhandene Betriebsmittel enden zugunsten der Vermieterin.

Der Mietgegenstand muss sich in einem unter Berücksichtigung der Vertragsdauer und des Betriebszwecks ordnungsgemäßen Zustand befinden. Nach diesem Vertrag von der Mieterin geschuldete Schönheitsreparaturen, Instandsetzungen und Instandhaltungen müssen abgeschlossen sein.

Über die Rückgabe des Mietgegenstands ist ein Protokoll anzufertigen, aus dem sich der Zustand des Mietgegenstands zum Rückgabezeitpunkt ergibt.

### § 17 – 2. Übernahme des Heimbetriebs

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Vermieterin berechtigt, den laufenden Pflegeheimbetrieb zu übernehmen oder einen Dritten zur Übernahme zu benennen. Die Mieterin hat sich insbesondere im Verhältnis zu den Bewohnern und Mitarbeitern im Sinne der Fortführung des Betriebes des Pflegeheims konstruktiv zu verhalten und alle Handlungen zu unterlassen, die geeignet sind, die Übernahme oder die Fortführung zu verhindern oder zu beeinträchtigen. Die den Betrieb übernehmende Vermieterin bzw. der übernehmende Dritte sind berechtigt Inventar, Einrichtungen und Betriebsmittel von der bisherigen Mieterin zum Buchwert, wie er in der Bilanz der Mieterin zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses auszuweisen wäre, zu übernehmen. Die Mieterin ist ohne Zustimmung der Vermieterin nicht berechtigt, notwendige Betriebsmittel, Inventar und Einrichtungen während oder nach Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. Dies gilt nicht für die Ersatzbeschaffung im Rahmen des ordnungsgemäßen Heimbetriebs. Auf Verlangen der Vermieterin hat die Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter ein aktuelles und vollständiges Verzeichnis der vorhandenen notwendigen Betriebsmittel, des Inventars und der Einrichtungen zu

übergeben. Können sich die Parteien nicht einigen, welche Betriebsmittel, Inventar und Einrichtungen als notwendig für den ordnungsgemäßen Betrieb des Pflegeheims zu beurteilen sind, so ist diese Beurteilung von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einzuholen, der auf dem Gebiet der Medizintechnik in Bezug auf Pflegeeinrichtungen tätig sein muss. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, ist dieser auf Antrag der Mieterin von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennen. Die Entscheidung des Sachverständigen ist für beide Vertragsparteien verbindlich.

### § 18 Sicherheiten

Zur Sicherung der Ansprüche aus dem Mietvertrag tritt die Mieterin an den dies annehmenden Vermieter sämtliche Forderungen gegen die Bewohner und die öffentlichen und privaten Pflegekassen ab. Der Vermieter wird von dieser Abtretung bei einem ordnungsgemäßen Verlauf des Mietvertrages keinen Gebrauch machen. Solange der Vermieter von der Abtretung keinen Gebrauch macht, bleibt die Mieterin zur Geltendmachung der Forderungen im eigenen Namen berechtigt.

### § 19 Rücktrittsrecht

Die Vermieterin kann bis zum 30.06.2009 von diesem Vertrag zurücktreten. Im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts sind Ansprüche der Vertragsparteien aus diesem Vertrag, gleich welcher Art, ausgeschlossen. Die Rücktrittserklärung hat per Einschreiben an die dem Vermieter zuletzt bekanntgegebene Adresse des Mieters zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Zeitpunkt der Aufgabe zur Post an.

**Anmerkung:** Vom Rücktrittsrecht wurde bis zum 30.06.2009 kein Gebrauch gemacht.

### § 20 Schlussbestimmungen

#### § 20 – 1. Nebenabreden

Über den Inhalt dieser Urkunde hinausgehende Nebenabreden sind nicht getroffen.

#### § 20 – 2. Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Ver-

trags, seine einvernehmliche Aufhebung sowie Kündigungserklärungen bedürfen gemäß §§ 581 Abs.2, 550 BGB zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Auch dieses Schriftformerfordernis kann nur schriftlich aufgehoben werden.

#### § 20 – 3. Salvatorische Klausel

Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam, bleibt der Vertrag im übrigen bestehen. Die Parteien sind dann gegebenenfalls unter Rückgriff auf die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage verpflichtet eine dem Sinn und Zweck der ungültigen Bestimmung entsprechende zulässige Vereinbarung zu treffen. Entsprechend ist bei nachträglich offenbar werdenden Vertragslücken zu verfahren.

#### § 20 – 4. Gerichtsstand

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über sein Zustandekommen und die Wirksamkeit dieser Gerichtsstandsvereinbarung ist München, soweit zulässig.

---

Ferner wurde im Rahmen einer Zusatzvereinbarung vom 20./21.04.2009 zum Mietvertrag die Gewährung eines Organisationskostenzuschusses vereinbart. Nachfolgend werden die wesentlichen textlichen Passagen dieser Vereinbarung wiedergegeben:

Für die Anschaffung der Betriebsmittel – insbesondere dem mit der Personalbeschaffung verbundenen Aufwand, die Beteiligung an Instandhaltung und Instandsetzung während der Mietvertragsdauer, die Umsetzung von Werbemaßnahmen, die Übernahmen von Verkehrssicherungspflichten, die Unterstützung des Vermieters im Rahmen der Projektentwicklung um dem entstehenden Aufwand vor Eröffnung – erhält die Mieterin von der Vermieterin einen einmaligen Organisationskostenzuschuss in Höhe von

**390.522,48 €**

(in Worten: dreihundertneunzigtausendfünfhundertzweiundzwanzig Euro)

zahlbar in sieben gleich hohen Raten.

Die erste Rate ist nach Übergabe der Mietsache zur Zahlung fällig. Die folgenden Raten sind jeweils 30 Tage nach der letzten Rate zur Zahlung fällig.

# Finanzierung

Die Finanzierung des Grundstückskaufpreises inkl. Erwerbsnebenkosten, der Baukosten sowie der Eröffnungsunterstützung in Höhe von insgesamt € 8.323.560 ist gesichert. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

langfristiges Bankdarlehen	€ 5.000.000
kurzfristiges Bankdarlehen	€ 2.400.000
Darlehen der ILG	€ 673.560
Eigenkapital der Gründungsgesellschafter	€ 250.000
	<b>€ 8.323.560</b>

**Die Darlehensaufnahme erfolgt ausschließlich in EURO.**

## **a) Langfristiges Bankdarlehen über € 5.000.000**

Am 18.06./24.06.2009 wurde von der Fonds KG ein Vertrag über ein Forward-Darlehen in Höhe von € 5.000.000 mit einer deutschen Bank geschlossen. Die Auszahlung erfolgt zu 100 % am 30.06.2010. Das Darlehen ist ab dem 30.06.2010 mit 5,42 % p.a. nominal zu verzinsen. Der Zinssatz ist bis zum 30.06.2020 festgeschrieben. Die Tilgung beträgt 1,50 % p.a. vom Ursprungskapital zuzüglich der durch Tilgung ersparten Zinsen. Die Abrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich.

Das Forward-Darlehen wurde abgeschlossen, um sich die Zinsen langfristig zu sichern. Der Zinssatz beinhaltet einen Aufschlag von 0,39 % p.a. für die rund einjährige Vorlaufzeit.

Für die Gewährung des Kredits wurde ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von € 54.000 vereinbart, wovon 50 % mit Annahme des Kreditvertrages, der Rest zum 30.06.2010 fällig sind.

Der anfängliche effektive Jahreszins des Darlehens beträgt 5,69 %.

## **b) Kurzfristige Darlehen**

aa) Zwischenfinanzierungskredit über € 5.000.000

Am 18.06./29.06.2009 wurde ein Kontokorrentkreditvertrag über eine Kreditlinie in Höhe von bis zu € 5.000.000 zur Zwischenfinanzierung des oben genannten Forward-Darlehens bis zum 30.06.2010 abgeschlossen.

Mit diesem Kredit sollen im Wesentlichen die Kosten für den Erwerb des Grundstücks einschließlich Erwerbsnebenkosten sowie die Bauleistungen finanziert werden.

Der hierfür vereinbarte Zinssatz beträgt 1,25 %-Punkte p.a. über dem 3-Monats-Euribor.

bb) Zwischenfinanzierung durch die ILG  
Die ILG hat der Fonds KG bis zur Vorlage der Auszahlungsvoraussetzungen des Zwischenfinanzierungskredits gem. Buchstabe aa) (insbesondere rangrichtige Grundschuldeintragung) ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von € 1.320.000 für die Vorfinanzierung des Grundstückskaufpreises und die hierauf entfallende Grunderwerbsteuer gewährt. Das Darlehen ist mit 3,00 % p.a. verzinst.

cc) Zwischenfinanzierungskredit über € 2.400.000

Am 18.06./29.06.2009 wurde ein Vertrag über einen Bauzwischenkredit in Höhe von € 2.400.000 zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Eigenkapitals für die Finanzierung des Pflegeheims abgeschlossen. Diese Kreditlinie ist bis zum 30.11.2009 befristet. Der hierfür vereinbarte Zinssatz beträgt 2,00 %-Punkte p.a. über dem 3-Monats-Euribor.

Aufgrund der zu erwartenden Zahlungen gemäß Baufortschritt und den Annahmen über die Platzierung und Einzahlung des Gesellschaftskapitals geht der Anbieter davon aus, dass dieser Zwischenfinanzierungskredit nicht in Anspruch genommen wird.

## **c) Darlehen der ILG an die Fonds KG über bis zu € 673.560**

Die ILG hat der Fonds KG ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von bis zu € 673.560 zugesagt. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Darlehen aufgrund des Platzierungsverlaufes nicht in Anspruch genommen wird. Ein eventuell in Anspruch genommener Darlehensbetrag ist mit 3,0 % p.a. zu verzinsen und bis 30.06.2010 befristet. Das Darlehen kann erst in Anspruch genommen werden, wenn das oben genannte Darlehen über € 1.320.000 zurückgeführt wurde.

## **Darlehensrückführung**

Das kurzfristige Darlehen gem. b) Buchstabe cc) über € 2.400.000 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) Buchstabe bb) vollständig zurückgeführt wurde.

Darüber hinausgehende Eigenkapitaleinzahlungen werden entweder zur Zahlung von Bauleistungen oder zwischenzeitlichen Reduzierung der Kreditlinie gem. b) Buchstabe aa) über € 5.000.000 verwendet.

## **Sicherheiten:**

Die Besicherung der unter a) und b) Buchstabe cc) dargestellten Darlehen erfolgt durch eingetragene Grundschulden von insgesamt € 7.400.000 zu Lasten des Objektgrundstücks in Traunstein, die Abtretung der Miet- und Pachtzinsforderungen aus dem Objekt Pflegeheim Haslacher Straße 39, 83278 Traunstein gegenüber dem Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V. und eine selbstschuldnerische Bürgschaft der ILG Fonds GmbH in Höhe von € 1.500.000 bis zum 30.06.2010.

Als weitere Sicherheit vor Auszahlung des Zwischenfinanzierungskredites über € 2.400.000 dient die Verpfändung eines Guthabens der ILG Fonds GmbH auf einem Konto bei der finanzierenden Bank in Höhe von € 900.000.

Die Darlehen der ILG sind nicht abgesichert.

## **d) Eigenkapital der Gründungsgesellschafter in Höhe von € 250.000**

Es ist vorgesehen, dass die Gründungskommanditisten ihr Gesellschaftskapital von € 250.000 zum 30.11.2009 einbezahlen.

Die ILG hat sich darüber hinaus bereit erklärt, soweit erforderlich auch weitere im Zusammenhang mit der Objektrealisierung notwendige Ausgaben kostenfrei zwischenzufinanzieren, soweit diese nicht ohnehin von ihr aufgrund der abgegebenen Höchstkostengarantie zu übernehmen sind.



# Finanz- und Investitionsplan bis 30.06.2010 (Prognose)

	T€	T€	in % des Gesamt- aufwandes	in % des Eigen- kapitals inkl. Agio (T€ 4.791,25)	in € je m <sup>2</sup> BGF (5.829 m <sup>2</sup> )
<b>A. Mittelverwendung</b>					
<b>1. Aufwand für den Erwerb des Grundstücks und die Herstellung der Immobilie einschl. Nebenkosten</b>					
Grundstück <sup>1)</sup>	1.275,13		13,02 %	26,61 %	
Baukosten inkl. Zwischenfinanzierung <sup>1)2)4)</sup>	6.575,20		67,15 %	137,23 %	
Organisationskostenzuschuss <sup>1)</sup>	390,52		3,99 %	8,15 %	
Grunderwerbsteuer <sup>1)</sup>	44,75		0,46 %	0,93 %	
Notar <sup>2)</sup>	18,83		0,19 %	0,39 %	
Grundbuch	19,13		0,20 %	0,40 %	
		8.323,56	85,01 %	173,72 %	1.427,96
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>					
<b>2.1. Vergütungen</b>					
Konzeption <sup>1)2)4)</sup>	35,70		0,36 %	0,75 %	
Platzierungsgarantie <sup>1)4)</sup>	240,00		2,45 %	5,01 %	
Finanzierungsvermittlung <sup>1)4)</sup>	145,00		1,48 %	3,03 %	
Verwaltung <sup>1)2)4)</sup>	31,77		0,32 %	0,66 %	
Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>1)4)5)6)</sup>	540,63		5,52 %	11,28 %	
Prospektherstellung <sup>1)2)4)7)</sup>	41,65		0,43 %	0,87 %	
Anderkontenführung <sup>1)2)</sup>	5,95		0,06 %	0,12 %	
		1.040,70	10,63 %	21,72 %	178,54
<b>2.2. Nebenkosten der Vermögensanlage</b>					
Baucontrolling <sup>2)</sup>	65,45		0,67 %	1,37 %	
Gutachten <sup>2)</sup>	50,00		0,51 %	1,04 %	
Rechtsberatung <sup>2)</sup>	5,95		0,06 %	0,12 %	
Eintragung Handelsregister	7,00		0,07 %	0,15 %	
Unvorhergesehenes, Sonstiges <sup>2)3)</sup>	59,12		0,60 %	1,23 %	
Bankbearbeitungsgebühr <sup>1)</sup>	54,00		0,55 %	1,13 %	
		241,52	2,47 %	5,04 %	41,43
<b>3. Sonstiges</b>					
Ausschüttungen Initialphase 2009	16,84		0,17 %	0,35 %	
Ausschüttungen Initialphase 2010	68,63		0,70 %	1,43 %	
		85,47	0,87 %	1,78 %	14,66
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	100,00	100,00	1,02 %	2,09 %	17,16
<b>Gesamtaufwand <sup>8)</sup></b>		<b>9.791,25</b>	<b>100,00 %</b>	<b>204,36 %</b>	<b>1.679,75</b>
<b>B. Mittelherkunft</b>					
<b>1. Eigenkapital</b>					
Gesellschaftskapital <sup>1)</sup>	4.325,00		44,17 %	90,27 %	
Abwicklungsgebühr <sup>6)</sup>	216,25		2,21 %	4,51 %	
Gründungsgesellschafter <sup>1)</sup>	250,00	<b>4.791,25</b>	2,55 %	5,22 %	
<b>2. Fremdkapital</b>					
Langfristiges Fremdkapital <sup>1)</sup>	5.000,00	<b>5.000,00</b>	51,07 %	104,36 %	
<b>Gesamtkapital</b>		<b>9.791,25</b>	<b>100,00 %</b>	<b>204,36 %</b>	

## Erläuterungen zum Finanz- und Investitionsplan

Der Aufwand für den Erwerb des Grundstücks und die Herstellung des Anlageobjekts einschließlich Nebenkosten in Höhe von T€ 8.323,56 wird gem. Kapitel „Finanzierung“ zum 30.06.2010 mittels kurzfristiger Bankdarlehen in Höhe von T€ 7.400, einem Darlehen der ILG in Höhe von T€ 673,56 und Eigenkapital der Gründungsgesellschafter finanziert. Ein Teilbetrag des kurzfristigen Bankdarlehens wird bis zum 30.11.2009 aus Eigenkapital, der Rest in Höhe von T€ 5.000 durch die Valutierung eines langfristigen Darlehens in gleicher Höhe zurückgeführt. Die Rückführung des Darlehens der ILG in Höhe von T€ 673,56 sowie die Begleichung der fondsabhängigen Kosten, Ausschüttungen sowie die Bildung der Liquiditätsreserve erfolgen durch Eigenkapital. Zu Höhe, Fälligkeit und Zusagen der Fremdfinanzierungsmittel siehe S. 44.

<sup>1)</sup> Diese Positionen sind vertraglich fixiert (bei den Baukosten der wesentliche Teilbetrag von T€ 6.509,22). Alle anderen Werte können sich ändern und hätten dann Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve.

<sup>2)</sup> In diesen Kostenpositionen sind nicht abzugfähige Vorsteuern enthalten. Die Vorsteuern sind zu 100% als nicht abzugsfähig berücksichtigt.

<sup>3)</sup> In dieser Position sind z.B. Bewirtschaftungskosten vom 30.06.2009 bis 30.06.2010, Kosten der Jahresabschlüsse 2009 und 2010 sowie Unvorhergesehenes enthalten.

<sup>4)</sup> Die genannten Positionen unter 2.1 (ohne Anderkontenführung) beinhalten Vergütungen an den Anbieter. Der kalkulierte Gesamtnutzen des Anbieters nach Fremdkosten beläuft sich auf ca.

T€ 441,70. Dieser kann sich noch erhöhen, wenn sich aus der abgegebenen Höchstkostengarantie für die Baukosten von T€ 6.509,22 ein Differenzbetrag zugunsten des Anbieters/Garanten ergibt. Nach der Submission (Ausschreibungsergebnis) wird – sofern es zu keinen Baukostenüberschreitungen, Nachträgen o.ä. kommt – von Baukosten von rund T€ 6.116 ausgegangen.

<sup>5)</sup> Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen 12,5% des vermittelten Eigenkapitals (Gesamthöhe der Provision T€ 540,63). Die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, ein mit dem Anbieter verbundenes Unternehmen, erhält für die Eigenkapitalbeschaffung die oben genannte Provision abzüglich aller Provisionen, die aus Verträgen der Fonds KG entstehen, die diese mit weiteren Vertriebspartnern schließt. Dabei erhält jeder Vertriebspartner eine individuell vereinbarte Provision, im Einzelfall jedoch maximal 12,5% des vermittelten Eigenkapitals.

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

<sup>7)</sup> Hierin sind die Drittkosten der Herstellung des Prospektes und weiterer Informationsmaterialien enthalten. 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.

<sup>8)</sup> Die unter 1. aufgeführten Erwerbsnebenkosten (ohne Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschulden, die Werbungskosten darstellen) wurden auf das Grundstück aufgeteilt; die unter 2.1 aufgeführten Vergütungen wurden auf Grundstück und Gebäude/Außenanlagen aufgeteilt. Der Organisationskostenzuschuss wird vollständig über die Mietvertragslaufzeit abgeschrieben. Bei den unter 2.2 aufgeführten Nebenkosten der Vermögensanlage stellen die Kosten für die Eintragung in das Handelsregister und die Bankbearbeitungsgebühr sofort abziehbare Werbungskosten dar, wohingegen alle anderen Positionen quotaal auf Grundstück und Gebäude/Außenanlagen aufgeteilt wurden. Insgesamt summieren sich die Werbungskosten auf T€ 145,20.

Der Aufwand für den Erwerb des Grundstücks und die Herstellung der Fondsimmoblie einschließlich der Erwerbsnebenkosten, des Organisationskostenzuschusses und Zwischenfinanzierungszinsen in Höhe von zusammen T€ 8.323,56 beträgt das 12,43-fache der Eingangsjahresmiete (entspricht pro Bett T€ 70,54). Die Vergütungen in Ziffer 2.1 in Höhe von T€ 1.040,70 betragen 1,55 Jahresmieten. Die Nebenkosten der Vermögensanlage und Sonstige Aufwendungen (Ausschüttungen in der Initialphase, die anstelle entsprechender Zinsaufwendungen während der Bauzeit anfallen) in Höhe von T€ 326,99 betragen 0,49 Jahresmieten. Das bedeutet, dass sich die Neukommanditisten zum 14,48-fachen der Jahreseingangsmiete am Objekt beteiligen. Die Liquiditätsreserve bleibt hierbei unberücksichtigt.

# Prognoserechnungen

## Fonds KG für die Jahre 2010 bis 2024

Jahr	01.07.–31.12.							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>A. Liquiditätsentwicklung</b>								
Mieteinnahmen	334,7	669,5	669,5	682,8	696,1	696,1	710,0	723,8
Zinseinnahmen	0,0	2,8	2,9	3,4	3,6	3,8	3,9	4,1
<b>= Summe Einnahmen (1)</b>	<b>334,7</b>	<b>672,3</b>	<b>672,3</b>	<b>686,1</b>	<b>699,7</b>	<b>699,9</b>	<b>713,8</b>	<b>727,9</b>
Annuität	173,0	346,0	346,0	346,0	346,0	346,0	346,0	346,0
Instandhaltung	5,0	10,2	10,4	10,6	10,8	22,0	22,4	22,9
Nebenkosten	1,0	4,0	4,1	4,2	4,2	4,3	4,4	4,4
Verwaltungskosten	15,9	31,9	31,9	32,5	33,1	33,1	33,8	34,5
<b>= Summe Ausgaben (2)</b>	<b>194,9</b>	<b>392,1</b>	<b>392,3</b>	<b>393,2</b>	<b>394,1</b>	<b>405,4</b>	<b>406,6</b>	<b>407,7</b>
<b>Liquiditätsüberschuß (1) – (2)</b>	<b>139,9</b>	<b>280,3</b>	<b>280,0</b>	<b>292,9</b>	<b>305,5</b>	<b>294,4</b>	<b>307,2</b>	<b>320,2</b>
<b>Ausschüttung</b>								
– Gründungsgesellschafter	9,4	18,8	18,8	19,4	19,4	19,4	20,0	20,0
– Neukommanditisten	129,8	259,5	259,5	270,3	270,3	270,3	281,1	281,1
<b>Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)</b>	<b>3,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,25%</b>	<b>6,25%</b>	<b>6,25%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>
<b>= kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 30.06.2010: T€ 100)</b>	<b>100,7</b>	<b>102,7</b>	<b>104,5</b>	<b>107,7</b>	<b>123,6</b>	<b>128,3</b>	<b>134,4</b>	<b>153,5</b>
<b>B. Fremdkapital</b>								
Stand Jahresende	4.962,2	4.883,6	4.800,6	4.713,1	4.620,7	4.523,2	4.420,2	4.311,6
in % des Ursprungsdarlehens (Stand 30.06.2010: T€ 5.000,0)	99,2%	97,7%	96,0%	94,3%	92,4%	90,5%	88,4%	86,2%
in % der Gesamtinvestitionskosten (T€ 9.791,25)	50,7%	49,9%	49,0%	48,1%	47,2%	46,2%	45,1%	44,0%
<b>C. Steuerliches Ergebnis</b>								
Summe Einnahmen	334,7	672,3	672,3	686,1	699,7	699,9	713,8	727,9
./. Summe Ausgaben (ohne Haftungsvergütung)	193,9	391,1	391,3	392,2	393,1	404,4	405,6	406,7
./. Abschreibung	87,6	175,2	175,2	175,2	175,2	175,2	175,2	175,2
+ Tilgung (in Ausgaben enthalten)	37,8	78,6	83,0	87,6	92,4	97,5	102,9	108,6
./. Aufwand Finanz- und Investitionsplan	-64,5							
<b>= steuerliches Ergebnis</b>	<b>26,5</b>	<b>184,6</b>	<b>188,8</b>	<b>206,3</b>	<b>223,7</b>	<b>217,7</b>	<b>235,9</b>	<b>254,5</b>
Anteiliges steuerliches Ergebnis								
– Gründungsgesellschafter	1,4	10,1	10,3	11,3	12,2	11,9	12,9	13,9
– Neukommanditisten	25,0	174,6	178,4	195,0	211,5	205,8	223,0	240,6
<b>in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)</b>	<b>0,6%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,6%</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

## Annahmen/Erläuterungen:

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

Die Prognoserechnung beginnt zum 01.07.2010. Der Zeitraum vom 01.01.–30.06.2010 ist im Finanz- und Investitionsplan berücksichtigt.

### 1. Mietentwicklung / Mieteinnahmen

Die Miete ist wertgesichert. Die Indexklausel des Mietvertrages ist dem Abschnitt „Mietvertrag mit dem ASB“ zu entnehmen. Die Inflationsrate wurde durchgängig mit 2,00% p.a. angenommen. Die Annahme einer Preissteigerung in dieser Höhe erscheint angesichts der wirtschaftlichen Lage und Erwartungen und auch unter Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung angemessen. Die Inflationsrate betrug im Durchschnitt der letzten 20 Jahre 2,03% p.a. Bezüglich der Auswirkungen hiervon abweichender Inflationsraten verweisen wir auf den Abschnitt „Die Risiken“, sowie auf den Abschnitt „Sensitivitätsanalyse“.

Angesichts der Langfristigkeit des Mietvertrages und der Bonität der einzigen Pächterin

wird auf die Berücksichtigung eines Mietausfallwagnisses verzichtet.

### 2. Zinseinnahmen

Die Anlage der Liquiditätsreserve und unterjährig vorhandener liquider Mittel erwirtschaftet Guthabenzinsen. Dabei wurde für eine langfristige Geldanlage von T€ 50 von 2011–2020 und von T€ 150 von 2021–2024 in börsengängige Papieren ein Zinssatz von 3,0% p.a. unterstellt.

Für die über die langfristige Anlage hinausgehende Liquiditätsreserve und die unterjährig zur Verfügung stehenden Mittel aus den Mieten wurde in den Jahren 2010 bis 2012 ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,5% p.a., in den Jahren 2013 bis 2024 ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,0% p.a. unterstellt. Die kurz-

2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	kumuliert T€
723,8 4,5	738,2 5,0	752,6 5,7	752,6 7,1	767,6 7,3	782,5 7,9	782,5 8,5	10.482,2 70,3
<b>728,3</b>	<b>743,2</b>	<b>758,3</b>	<b>759,7</b>	<b>774,9</b>	<b>790,4</b>	<b>791,0</b>	<b>10.552,5</b>
346,0 23,3 4,5 34,5	346,0 23,8 4,6 35,1	360,5 24,3 4,6 35,8	375,0 24,8 4,7 35,8	375,0 25,3 4,8 36,5	375,0 25,8 4,8 37,2	375,0 26,3 4,9 37,2	5.147,5 287,6 63,5 498,9
<b>408,3</b>	<b>409,5</b>	<b>425,2</b>	<b>440,3</b>	<b>441,6</b>	<b>442,9</b>	<b>443,5</b>	<b>5.997,5</b>
<b>320,0</b>	<b>333,7</b>	<b>333,0</b>	<b>319,4</b>	<b>333,3</b>	<b>347,6</b>	<b>347,6</b>	<b>4.555,0</b>
20,0 281,1	20,0 281,1	20,0 281,1	20,6 291,9	20,6 291,9	20,6 291,9	21,3 302,8	288,1 4.043,9
<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,75%</b>	<b>6,75%</b>	<b>6,75%</b>	<b>7,00%</b>	<b>93,50%</b>
<b>172,4</b>	<b>204,9</b>	<b>236,8</b>	<b>243,6</b>	<b>264,4</b>	<b>299,4</b>	<b>323,0</b>	
4.197,0 83,9%	4.076,1 81,5%	3.945,5 78,9%	3.804,1 76,1%	3.654,0 73,1%	3.494,7 69,9%	3.325,6 66,5%	
42,9%	41,6%	40,3%	38,9%	37,3%	35,7%	34,0%	
728,3 407,3 175,2 114,6	743,2 408,5 175,2 121,0	758,3 424,2 175,2 130,6	759,7 439,3 175,2 141,4	774,9 440,6 175,2 150,1	790,4 441,9 175,2 159,3	791,0 442,5 175,2 169,1	10.552,5 5.982,5 2.540,8 1.674,4
<b>260,4</b>	<b>280,4</b>	<b>289,4</b>	<b>286,6</b>	<b>309,2</b>	<b>332,6</b>	<b>342,4</b>	3.639,0
14,2 246,2	15,3 265,1	15,8 273,6	15,7 270,9	16,9 292,3	18,2 314,5	18,7 323,7	198,8 3.440,2
<b>5,7%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,8%</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,5%</b>	<b>79,5%</b>

fristige Anlage der Liquiditätsreserve soll soweit möglich bei der Luxemburger oder Londoner Filiale einer deutschen Großbank erfolgen; 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 (Instandhaltung) und die über die festgelegten Beträge hinausgehende vorhandene Liquidität jederzeit für die Erfüllung derartiger Verpflichtungen ausreichen. Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, könnte jederzeit eine vollständige oder teilweise Veräußerung

der festverzinslichen Papiere zur Beschaffung zusätzlicher flüssiger Mittel erfolgen; allerdings mit Auswirkungen auf den erzielten Erlös. Bei den kalkulierten Zinseinnahmen besteht die Möglichkeit, dass aufgrund der zukünftigen Kapitalmarktlage abweichende Einnahmen erzielt werden.

### 3. Annuität / Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt T€ 5.000. Die jeweilig zu bezahlenden Zinsen und der Tilgungsverlauf bis zum 30.06.2020 ergeben sich aus dem Darlehensvertrag. Für den Zeitraum vom 01.07.2020–31.12.2024 wird ein Zinssatz von 6,00 % p.a. unter Fortgeltung des Tilgungssatzes von 1,50 % p.a. auf das Ursprungsdarlehen (bzw. 3,34 % bezogen auf den dann bestehenden Darlehensrest) zuzüglich durch Tilgung ersparter Zinsen unterstellt. Die

Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2024 beträgt T€ 1.674,4, wodurch sich ein kumulierter Darlehensrestbetrag von 66,51 % des Ursprungsdarlehens ergibt. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

### 4. Instandhaltung

Beim Pflegeheim Traunstein handelt es sich um einen Neubau. Für alle beauftragten Arbeiten soll eine Gewährleistungszeit von 5 Jahren vereinbart werden.

Für die Instandhaltung wurden 0,30 % p.a. der garantierten Herstellungskosten von T€ 6.509 (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuern) angesetzt. Bis 31.12.2014 wurden aufgrund der vorgesehenen Gewährleistungsansprüche 0,15 % p.a. angesetzt. Die Herstellungskosten sind mit 2 % jährlich indiziert.

### 5. Nebenkosten

Aufgrund des Mietvertrages sind alle Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung vom Mieter zu tragen. In dieser Position sind deshalb lediglich die Haftungsvergütung für die Komplementärin in Höhe von T€ 1 p.a. sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses enthalten. Die Prüfungskosten für das Jahr 2010 sind im Finanz- und Investitionsplan berücksichtigt. Ab dem Jahr 2011 sind T€ 3,03 inklusive nicht abzugsfähiger Vorsteuer berücksichtigt, die sich danach um 2 % jährlich erhöhen. Hierüber besteht bereits eine Rahmenvereinbarung mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

### 6. Verwaltungskosten

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

Ab dem Jahr 2011 betragen die objektbezogenen Verwaltungskosten 3,0 %, die fondsbezogenen Verwaltungskosten 1,0 % der tatsächlich erzielten jährlichen Mieteinnahmen (zuzüglich nicht abzugsfähiger Vorsteuer mit konstant angenommenen 19 %). Sie sind in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig. Im Jahr 2010 ist eine pauschale Verwaltungsgebühr von zusammen 4,0 % p.a. der kalkulierten Jahresmiete vorgesehen, wovon der Teilbetrag ab dem 01.07.2010 in der Prognoserechnung, der Betrag für das 1. Halbjahr im Finanz- und Investitionsplan enthalten ist.

### 7. Ausschüttungen

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich.

### 8. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis der Gesellschafter setzt sich aus der Summe der Einnahmen abzüglich der Summe der Ausgaben, korrigiert um die in der Ausgabenposition „Annuität“ enthaltene Tilgung, zusammen. Nach Abzug der Abschreibungen ergibt sich das steuerliche Ergebnis der Gesellschafter.

Die Abschreibung des Gebäudes erfolgt mit 2 % p.a., die der Außenanlagen mit 5,26 % p.a. Der Organisationskostenzuschuss wird über die Vertragslaufzeit des Mietvertrages mit 5 % p.a. abgeschrieben. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen.

# Prognoserechnungen

## Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2024

Das Grundstück der Gesellschaft 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 Gesellschaft das 12,5-fache der Gesamtjahresnettomiete unterstellt.

Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Gesamtjahresnettomiete im Jahr 2025.

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

## Prognose des möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses aus der Immobilie bei Veräußerung, z. B. Ende des Jahres 2024

Vielfaches	12,50
	X
	€
<b>Gesamtjahresnettomiete 2025</b>	<b>798.102</b>
= Veräußerungserlös	9.976.271
– Restverbindlichkeit aus der langfristigen Finanzierung	– 3.325.616
+ Liquiditätsreserve Ende 2024	322.975
– Nebenkosten der Veräußerung <sup>1)</sup>	– 118.718
= Liquiditätszufluss aus steuerfreier Veräußerung	<u>6.854.912</u>
<b>= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000</b>	<b>149.834</b>

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

## Verkauf von Fondsimmobilien der ILG

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



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

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

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



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

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



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

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



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

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

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

# Prognoserechnungen

## Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) für die Jahre 2009 bis 2024

	unterstellter Kapitaleinzahlungstermin <b>30.11.09</b>			persönlicher Steuersatz: <b>45 %</b> zuzüglich <b>5,50 % Solidaritätszuschlag bis 2013</b>			
	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuerzahlung (-) erstattung (+) <sup>4)</sup> €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>5)</sup> €	in % des effektiven Kapitaleinsatzes %	kumulierte Kapitalbindung €
<b>Initialphase</b>	2009	-105.000 <sup>1)</sup>	0	0	-105.000		
	2009	250 <sup>2)</sup>	-1.763	837	1.087		
	2009	-104.750	-1.763	837	-103.913 <sup>6)</sup>	-100,00%	-103.913
<b>Bewirtschaftungsphase</b>	2010	4.500 <sup>3)</sup>	579	-275	4.225	4,07%	-99.688
	2011	6.000	4.036	-1.916	4.084	3,93%	-95.604
	2012	6.000	4.126	-1.959	4.041	3,89%	-91.563
	2013	6.250	4.508	-2.140	4.110	3,95%	-87.453
	2014	6.250	4.890	-2.200	4.050	3,90%	-83.403
	2015	6.250	4.759	-2.142	4.108	3,95%	-79.295
	2016	6.500	5.157	-2.321	4.179	4,02%	-75.116
	2017	6.500	5.564	-2.504	3.996	3,85%	-71.119
	2018	6.500	5.692	-2.561	3.939	3,79%	-67.180
	2019	6.500	6.129	-2.758	3.742	3,60%	-63.439
	2020	6.500	6.325	-2.846	3.654	3,52%	-59.785
	2021	6.750	6.264	-2.819	3.931	3,78%	-55.854
	2022	6.750	6.758	-3.041	3.709	3,57%	-52.145
2023	6.750	7.271	-3.272	3.478	3,35%	-48.667	
2024	7.000	7.484	-3.368	3.632	3,50%	-45.035	
<b>Summe</b>	2010 – 2024	95.000	79.542	-36.122	58.878	56,66%	
<b>Saldo</b>	<b>2009 – 2024</b>	<b>-9.750</b>	<b>77.778</b>	<b>-35.285</b>	<b>-45.035</b>	<b>-43,34%</b>	<b>-45.035</b>
<b>unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2024</b>		<b>149.834<sup>7)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149.834<sup>7)</sup></b>	<b>144,19%</b>	<b>149.834</b>
<b>Vermögenszuwachs insgesamt</b>		<b>140.084</b>		<b>-35.285</b>	<b>104.799</b>	<b>100,85%</b>	<b>104.799</b>
Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR) p. a. <b>nach Steuern<sup>9)</sup></b>				<b>5,91%<sup>9)</sup></b>			

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

### Fußnoten:

<sup>1)</sup> Der nominelle Kapitaleinsatz inkl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000.

<sup>2)</sup> Ausschüttungssatz 2009: 3,0 % p.a. bezogen auf die Kommanditbeteiligung zeitanteilig je vollem Monat nach Kapitaleinzahlung (unterstellter Einzahlungstermin: 30.11.2009).

<sup>3)</sup> Ausschüttungssatz 2010: 3,0 % p.a. bis 30.06.2010, 6,0 % p.a. ab 01.07.2010

<sup>4)</sup> Die Berechnung der Steuererstattung/-zahlung erfolgte für die Einkünfte aus Kapitalvermögen und für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu den o.g. Steuersätzen unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von jeweils 5,5 % in den Jahren 2009-2013. Die Effekte der Abgeltungssteuer werden wegen marginaler Auswirkungen nicht berücksichtigt, d.h. die Kapitaleinkünfte werden nicht nur einer Besteuerung von 25% unterworfen, allerdings werden anteilig darauf

anfallende Werbungskosten auch als abziehbar behandelt.

<sup>5)</sup> Die Liquidität nach Steuern ermittelt sich aus Ausschüttungen abzüglich Steuerzahlungen.

<sup>6)</sup> Der effektive Kapitaleinsatz im Jahr 2009 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Ausschüttung und Steuererstattung.

<sup>7)</sup> Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 12,5-fachen der für das Jahr 2025 prognostizierten Nettojahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehenden Seiten).

<sup>8)</sup> Bei der Ermittlung der Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR) wurden folgende zinswirksame Zahlungsströme unterstellt: Kapitaleinzahlung zum 30.11.2009; Steuerzah-

lungen jeweils zum 30.06. des Folgejahres; Ausschüttungen mit 1/12 der Jahresausschüttung jeweils zum 15. eines Monats.

Für vom 30.11.2009 abweichende Beitritte ergeben sich geringfügig veränderte Renditen nach der IRR-Methode. Kirchensteuerbelastungen und -entlastungen wurden in der Renditeberechnung nicht berücksichtigt.

<sup>9)</sup> Rendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR):

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

unterstellter Kapitaleinzahlungstermin <b>30.11.09</b>			<b>persönlicher Steuersatz: 30 % zuzüglich 5,50 % Solidaritätszuschlag bis 2013</b>				<b>für beide Steuersätze</b>	
Jahr	Kapitaleinzahlung (–) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (–) €	Steuer zahlung (–) erstattung (+) <sup>4)</sup> €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (–) <sup>5)</sup> €	in % des effektiven Kapital- einsatzes %	kumulierte Kapitalbindung €	anteiliges Fremdkapital €	
2009	–105.000 <sup>1)</sup>	0	0	–105.000				
2009	250 <sup>2)</sup>	–1.763	558	808				
2009	–104.750	–1.763	558	–104.192 <sup>6)</sup>	–100,00%	–104.192 <sup>6)</sup>	109.290	
2010	4.500 <sup>3)</sup>	579	–183	4.317	4,14%	–99.875	108.464	
2011	6.000	4.036	–1.277	4.723	4,53%	–95.153	106.746	
2012	6.000	4.126	–1.306	4.694	4,51%	–90.458	104.932	
2013	6.250	4.508	–1.427	4.823	4,63%	–85.635	103.018	
2014	6.250	4.890	–1.467	4.783	4,59%	–80.852	100.998	
2015	6.250	4.759	–1.428	4.822	4,63%	–76.030	98.867	
2016	6.500	5.157	–1.547	4.953	4,75%	–71.077	96.617	
2017	6.500	5.564	–1.669	4.831	4,64%	–66.246	94.243	
2018	6.500	5.692	–1.708	4.792	4,60%	–61.454	91.738	
2019	6.500	6.129	–1.839	4.661	4,47%	–56.792	89.094	
2020	6.500	6.325	–1.898	4.602	4,42%	–52.190	86.240	
2021	6.750	6.264	–1.879	4.871	4,67%	–47.319	83.149	
2022	6.750	6.758	–2.028	4.722	4,53%	–42.597	79.869	
2023	6.750	7.271	–2.181	4.569	4,38%	–38.028	76.387	
2024	7.000	7.484	–2.245	4.755	4,56%	–33.273	72.691	
2010 – 2024	95.000	79.542	–24.081	70.919	68,07%			
<b>2009 – 2024</b>	<b>–9.750</b>	<b>77.778</b>	<b>–23.523</b>	<b>–33.273</b>	<b>–31,93%</b>	<b>–33.273</b>		
	<b>149.834<sup>7)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149.834</b>	<b>143,81%</b>	<b>149.834</b>		
	<b>140.084</b>		<b>–23.523</b>	<b>116.561</b>	<b>111,87%</b>	<b>116.561</b>		
Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR) p. a. <b>nach Steuern<sup>9)</sup></b>			<b>6,51%<sup>8)</sup></b>					

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

Die hier angegebene Rendite kann nicht mit der Verzinsung von festverzinslichen Wertpapieren und 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. Gegebenenfalls unterschiedliche Risiken finden keine Berücksichtigung.

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

Lediglich nach der prognostizierten Beendigung der Gesellschaft im Jahr 2024 nach der Veräußerung der Immobilie und bei Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses sowie bei Verkauf des Gesellschaftsanteils besteht eine 5-jährige Nachhaftung in Höhe von 10 % der Pflichteinlage. Im Falle der Beendigung der Gesellschaft entfällt die Nachhaftung, wenn

alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft aus dem Veräußerungserlös zurückgeführt werden.

Bei den in den Jahren 2009 bis 2015 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich in voller Höhe um Kapitalrückzahlungen, ohne dass hierdurch allerdings eine Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB entsteht, da nur 10 % der Pflichteinlage als Haftsumme im Handelsregister eingetragen werden. Bei den Ausschüttungen im Jahr 2016 handelt es sich teilweise, danach ausschließlich um Gewinnausschüttungen.

Die wiedergegebenen Beträge der Jahre 2009 bis 2024 beruhen überwiegend auf vertraglich fixierten Parametern. Soweit die Ergebnisse der einzelnen Jahre auf Prognosen und Annahmen beruhen, kumulieren sich die hieraus resultierenden Unsicherheiten in der Summenzeile.

# Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)

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

Einflussfaktor	Verschlechterung um 20 % €	Annahmen gemäß Prognoserechnung €	Verbesserung um 20 % €
<b>1. Inflationsrate</b>			
Veränderung der Inflationsrate um +/- 20 % <sup>1)</sup>	1,60 % p. a.	2,00 % p. a.	2,40 % p. a.
Summe Ausschüttungen 2009–2024 <sup>2)</sup>	91.750	95.250	98.750
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	142.461	149.834	157.612
Saldo Steuerzahlungen /-Erstattungen 2009–2024	–34.419	–35.285	–36.726
Vermögenszuwachs	95.629	104.799	114.636
Rendite p. a. nach Steuern <sup>4)</sup>	5,54 %	5,91 %	6,28 %
<b>2. Anschlussfinanzierung</b>			
Veränderung von Marge bzw. Zinssatz nach jeweiligem Ablauf der vertraglichen Bindung um +/- 20 % <sup>5)</sup>			
Summe Ausschüttungen 2009–2024 <sup>2)</sup>	89.250	95.250	101.000
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	151.680	149.834	148.338
Saldo Steuerzahlungen /-Erstattungen 2009–2024	–33.255	–35.285	–37.038
Vermögenszuwachs	102.676	104.799	107.300
Rendite p. a. nach Steuern <sup>4)</sup>	5,81 %	5,91 %	6,02 %
<b>3. Instandhaltung</b>			
Veränderung der Kostenposition Instandhaltung um +/- 20 %			
Summe Ausschüttungen 2009–2024 <sup>2)</sup>	93.750	95.250	96.500
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	150.040	149.834	149.940
Saldo Steuerzahlungen /-Erstattungen 2009–2024	–34.537	–35.285	–35.738
Vermögenszuwachs	104.253	104.799	105.702
Rendite p. a. nach Steuern <sup>4)</sup>	5,88 %	5,91 %	5,94 %
<b>4. Veräußerungserlös<sup>6)</sup></b>			
Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete um +/- 20 %	10,0-fache	12,5-fache	15,0-fache
Summe Ausschüttungen 2009–2024 <sup>2)</sup>	95.250	95.250	95.250
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	106.741	149.834	192.927
Saldo Steuerzahlungen /-Erstattungen 2009–2024	–35.285	–35.285	–35.285
Vermögenszuwachs	61.806	104.799	147.992
Rendite p. a. nach Steuern <sup>4)</sup>	4,08 %	5,91 %	7,36 %
<b>5. Anschlussvermietung<sup>6)</sup></b>			
<b>6. Zusammentreffen der wesentlichen Einflussfaktoren<sup>7)</sup></b>			
	<b>Negativ-szenario</b>	<b>Annahmen der Ergebnisprojektion</b>	<b>Positiv-szenario</b>
1. Inflationsrate	–20 %		+20 %
2. Anschlussfinanzierung	–20 %		+20 %
3. Instandhaltung	+20 %		–20 %
4. Verkaufserlös (Vielfaches)	–20 %		+20 %
Summe Ausschüttungen 2009–2024 <sup>2)</sup>	85.000	95.250	106.000
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	102.214	149.834	200.496
Saldo Steuerzahlungen /-Erstattungen 2009–2024	–31.151	–35.285	–39.204
Vermögenszuwachs	51.063	104.799	162.293
Rendite p. a. nach Steuern <sup>4)</sup>	3,49 %	5,91 %	7,83 %

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, Anschlussfinanzierung, Instandhaltung und Veräußerungserlös) auf die Fondsbeteiligung und deren Einfluss auf die Prognoserechnung und die Ausschüttungen isoliert dargestellt.

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

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

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

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

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

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

#### Fußnoten:

Wegen der Vergleichbarkeit mit der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung auf Seite 58/59 wurden die selben Annahmen getroffen. Es wurde eine Kapitaleinzahlung zum 30.11.2009 unterstellt.

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

<sup>2)</sup> Jeweils abhängig vom Einflussfaktor müssten/könnten die Ausschüttungshöhen verändert werden, um jeweils eine angemessene Liquiditätsreserve in der Gesellschaft zu halten. Deshalb erfolgten mehr oder minder starke Veränderungen der Ausschüttung. Durch die teilweise späten Abweichungen ergibt sich eine

„abgedämpfte“ Auswirkung auf die Prognoserendite nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR).

<sup>3)</sup> Bezüglich der Ermittlung des Veräußerungserlöses wird auf „Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2024“ (S. 56) verwiesen.

<sup>4)</sup> 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 2009 bis 2024“ 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.

<sup>5)</sup> Für die Anschlussfinanzierung ist eine Veränderung des Zinssatzes um +/- 20% ab dem 01.07.2020 unterstellt.

<sup>6)</sup> Es besteht ein Mietvertrag bis zum Jahr 2024. Eine Darstellung der Veränderung der Miete für den Fall einer Anschlussvermietung um +/- 20% im Prognosezeitraum ist deshalb nicht notwendig.

<sup>7)</sup> 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.

Hinsichtlich der Darstellung der Risiken wird auf das Kapitel „Die Risiken“ 1.12 verwiesen.

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

## II. Erläuterungen für die gesamte Beteiligungsdauer

### 1. Einkommensteuer

#### 1.1 Einkunftsart

Auf Basis der geplanten vermögensverwaltenden Tätigkeit der Fonds KG werden plangemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt.

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 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 Einkommensteuergesetz (EStG) bei der Fonds 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 Errichtung, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere des Pflegeheims Haslacher Straße 39, Traunstein, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Zur Durchführung dieser Tätigkeit wird sich die Gesellschaft im Einzelfall der Hilfe Dritter bedienen.

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

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

Einkommensteuerrechtlich ist die Gesellschaft (Fonds KG) nicht Steuersubjekt, sie unterliegt 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 ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen.

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

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag können die Gesellschafter der Fonds KG Mitunternehmerinitiative entfalten, da sie zumindest die Rechte eines Kommanditisten gemäß den einschlägigen Regelungen des Handelsgesetzbuches ausüben können.

Mitunternehmerisiko trägt im Regelfall, wer am Gewinn und Verlust des Unternehmens und an den stillen Reserven einschließlich eines etwaigen Geschäftswerts beteiligt ist (BFH vom 25.06.1984, BStBl. 1984 II, S. 751).

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG sind die Gesellschafter am Ergebnis und Ver-

mögen der Fonds KG direkt entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital beteiligt und tragen deshalb entsprechendes Mitunternehmerisiko.

#### 1.2 Einkunftserzielungsabsicht

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

Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 08.10.2004 (BStBl. 2004 I S. 933) ist zur Ermittlung dieses Totalgewinns auf das Ergebnis der voraussichtlichen Nutzung durch den Steuerpflichtigen bzw. seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger abzustellen. Steuervorteile (z. B. Sonderabschreibungen etc.) und steuerfreie Veräußerungsgewinne bleiben unberücksichtigt. Bei Gebäuden ist von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen, es sei denn, der Steuerpflichtige geht selbst von einer kürzeren Nutzungsdauer aus.

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

Die Prognose nach den vorstehenden Grundsätzen ergibt auf der Ebene der Fonds KG einen Totalgewinn über den Prognosezeitraum von 15 Jahren.

Liebhaberei mit der Folge der steuerlichen Nichtberücksichtigung der Verluste auf Ebene der Fonds KG liegt deshalb nicht vor.

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

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

#### 1.3 Einkunftsermittlung / Zurechnung der Einkünfte

Steuerrechtlich werden die bei den Gesellschaftern der Fonds KG zu versteuernden Einkünfte der Fonds 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 gewisse Aufwendungen sofort abzugsfähige Werbungskosten sind, ergibt sich für das Beitrittsjahr der Kommanditisten ein Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen. Von den geplanten Aufwendungen des Investitionsplans sind im wesentlichen die Notar- und Grundbuchkosten für Grundschuldbestellungen, Handelsregisterkosten, bereits anfallende Immobilienbewirtschaftungskosten sowie nicht vom Anbieter/Initiator garantierte Fremdfinanzierungskosten (Bearbeitungsgebühr Bank, Fremdkapitalzinsen) grundsätzlich sofort abzugsfähige Werbungskosten. Alle anderen Kosten stellen steuerlich aktivierungspflichtige Anschaffungsnebenkosten dar.

Die Ermittlung des Einnahmen- bzw. Werbungskostenüberschusses bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erfolgt nach dem Zu- und Abflussprinzip gemäß §§ 8 und 11 EStG. Sollten Einnahmen (im Wesentlichen die Miet- bzw. Pachteinahmen) bzw. Werbungskosten (zu denen insbesondere die Grundsteuer, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer – soweit nicht im Zusammenhang mit Anschaffungs(neben)- bzw. Herstellungskosten stehend –, Kosten der Jahresabschlussprüfung, 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 vom Gesellschafter persönlich anteilig gemäß seiner Beteiligungsquote zu versteuern.

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

Soweit Einkünfte aus Kapitalvermögen (z. B. aus einer verzinslichen Anlage der allgemeinen Liquiditätsreserve der Fonds KG) erzielt werden und diese nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen, sind auch diese Einkünfte als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nach dem Zufluss-/Abflussprinzip zu ermitteln. Im Rahmen der Unternehmensteuerreform 2008 wurde die Besteuerung von Kapitalerträgen mit Wirkung ab dem 1. Januar 2009 umfassend neu geregelt. Für Dividenden, die meisten Zinseinkünfte und auch Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren ist nunmehr die sogenannte Abgeltungsteuer anzuwenden. Mit der Abgeltungsteuer gilt für den Privat Anleger die Steuerpflicht als „abgegolten“, das heißt, dass die so versteuerten Kapitalerträge nicht mehr in der jährlichen Einkommensteuererklärung aufgeführt werden müssen und nicht mit dem individuellen Steuersatz versteuert werden müssen. Sie werden vielmehr mit einem pauschalen Steuersatz versteuert. Allerdings können auch Aufwendungen/Werbungskosten,

die mit den abgeltungsteuerpflichtigen Erträgen in Zusammenhang stehen, nicht mehr geltend gemacht werden.

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

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

Bei den Einkünften aus Kapitalvermögen wird die Abgeltungsteuer von der Bank direkt an das Finanzamt abgeführt, wenn es sich um ein inländisches Kreditinstitut handelt. Soweit die Erträge der Abgeltungsteuer unterliegen und die Abgeltungsteuer bisher nicht an das zuständige Finanzamt abgeführt wurde (beispielsweise bei der Anlage der Liquiditätsreserve im Ausland), muss der Steuerabzug im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung des Gesellschafters nachgeholt werden (vgl. auch Ziffer 1.5 in diesem Abschnitt). Die Prognoserechnung unterstellt auf Gesellschaftsebene die weitgehende Zugehörigkeit der Zinseinnahmen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung bzw. die Anlage aller Gelder im Ausland, so dass die Abgeltungsteuer weder in die Berechnungen noch im Rahmen der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für den Anleger eingestellt wurde.

An den Ergebnissen der Fonds KG sind die Gesellschafter im Verhältnis der jeweils gezeichneten Kapitaleinlage zum Gesamtkapital der Gesellschaft beteiligt. Abweichungen hiervon sind lediglich für die Jahre 2009, 2010 und ggf. in den Folgejahren vorgesehen, bis eine ergebnismäßige Gleichstellung der Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt erreicht ist.

Diese Regelungen sind im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“ wiedergegeben.

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

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

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

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

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

#### 1.4. Verlustausgleich und dessen Beschränkung

##### 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 zukünftigen 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

# Steuerliche Grundlagen

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

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

Nach der Prognoserechnung wird das steuerliche Kapitalkonto der ab dem Jahr 2009 beitretenden Gesellschafter nicht negativ, so dass bei planmäßiger Entwicklung die Verlustausgleichsbeschränkung der §§ 21 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 15 a EStG nicht eintritt.

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

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

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

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

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

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 15 b EStG ist, dass nach dem Konzept steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen.

Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften sind neben der Beteiligung an der Personengesellschaft für die Einkunftsquelle die Sondereinnahmen und Sonderwerbungskosten der einzelnen Gesellschafter – soweit sie modellhaft sind – einzubeziehen.

Die verlustbeschränkende Wirkung des § 15 b EStG tritt allerdings nur dann ein, wenn innerhalb der Anfangsphase die prognostizierten Verluste 10 % des gezeichneten und nach dem

Konzept aufzubringenden Kapitals übersteigen. Unter der Anfangsphase ist der Zeitraum zu verstehen, in dem nach dem zugrundeliegenden Konzept nicht nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden. Sie endet, wenn nach der Prognoserechnung ab einem bestimmten Zeitpunkt dauerhaft und nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden.

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

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

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

Die kalkulierten Verluste übersteigen prognosegemäß bei der Fonds KG nicht 10 % des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals. Es wird deshalb im Rahmen der Ergebnisprojektionen für die Gesellschafter davon ausgegangen, dass § 15 b EStG nicht anzuwenden ist, so dass die Verlustausgleichsbeschränkung des § 15 b EStG keine Wirkung entfaltet.

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

Negative und positive Einkünfte aus derselben und auch aus verschiedenen Einkunftsarten sind im Wege des Verlustausgleichs innerhalb eines Veranlagungszeitraums vorbehaltlich der o.g. Ausführungen zu den §§ 15a, 15b EStG grundsätzlich unbeschränkt miteinander verrechenbar (horizontaler und vertikaler Verlustausgleich). Die Nutzung einkommensteuerlicher Verlustvorträge aus früheren Veranlagungszeiträumen ist gemäß § 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 plangemäßigem 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 Fonds 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 gebunden, d.h. etwaige Einwendungen gegen die Feststellungen des Betriebsfinanzamtes können nur diesem gegenüber und nicht bei den Wohnsitzfinanzämtern erhoben werden.

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 Gesellschafters/Anlegers festgesetzt werden. Die Einkommensteuervorauszahlungen berücksichtigen hierbei die anteilig aus der Beteiligung zuzurechnenden Einkünfte, wobei sich die Einkommensteuervorauszahlungen grundsätzlich nach der Einkommensteuer bemessen, die sich bei der letzten Veranlagung ergeben hat. Unter weitergehenden Voraussetzungen kann jedoch seitens der Finanzverwaltung auch bis zum Ablauf des auf den Veranlagungszeitraum folgenden 15. Kalendermonats eine Anpassung der Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer vorgenommen werden.

Ab 2009 wird auf etwaige Kapitaleinkünfte die Abgeltungsteuer mit einem einheitlichen Steuersatz von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer erhoben und – soweit die Kapitalanlagen im Inland erfolgen – von den Banken einbehalten. Mit diesem Einbehalt ist die Besteuerung der Kapitaleinkünfte abgegolten, eine gesonderte Angabe in der Steuererklärung des Gesellschafters muss nicht mehr erfolgen. Die entsprechenden sich anteilig für jeden Gesellschafter ergebenden Werte der Höhe der Kapitaleinkünfte und der ein-

behaltenen Abgeltungsteuer werden ihm von der Fonds KG mit dem steuerlichen Ergebnis mitgeteilt. Sollten die Einkünfte aus Kapitalvermögen beispielsweise bei einer Anlage im Ausland nicht der Abgeltungsteuer unterliegen haben, werden die Werte anteilig über die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung der Fonds KG den Wohnsitzfinanzämtern der Gesellschafter mitgeteilt, fließen in die privaten Steuerveranlagungen ein und werden dort der Abgeltungsteuer unterworfen. Falls die tarifliche Einkommensteuer zu einer niedrigeren Einkommensteuer als die Abgeltungsteuer führt, weil z. B. der persönliche Steuersatz des Gesellschafters unter dem pauschalen Abgeltungsteuersatz liegt, kann dieser die günstigeren Veranlagung beantragen.

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommen- und ggf. Kirchensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche gemäß § 233a Abgabenordnung zu verzinsen.

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

### 1.6 Steuersätze / Solidaritätszuschlag / Kirchensteuer

Die Einkommensteuer wird abhängig von der Höhe des Einkommens und anderen Kriterien nach einem progressiven Tarif zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von derzeit 5,50 % auf die Einkommensteuerschuld erhoben. Wie lange und in welcher Höhe der Solidaritätszuschlag noch erhoben wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Maßgeblich für die Steuerbelastung bzw. Steuerentlastung der aus der Fonds KG resultierenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung des Gesellschafters ist sein individueller Steuersatz. Dieser wird auf die anteilig zuzurechnenden Einkünfte aus der Beteiligung angewandt.

Der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer beträgt derzeit 45 % zzgl. Solidaritätszuschlag. Die Einkommensgrenze, ab der dieser Spitzensteuersatz erhoben wird, beläuft sich auf rund T€ 250 bei Ledigen und T€ 500 bei Ehegatten. Der Eingangssteuersatz beträgt derzeit nach dem Gesetz zur Sicherung von Beschäftigung und Stabilität 14 %. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der politischen Diskussionen auch kurzfristig Steuersatzerhöhungen zum Tragen kommen können, ohne dass diese gegenwärtig bereits erkennbar sind.

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 / individueller Steuersatz Anwendung findet. Auch auf diese Einkünfte wird der Solidaritätszuschlag erhoben. Mit der Zahlung der Abgeltungsteuer gilt die Einkommensteuer als abgegolten. Die anteiligen Beträge der einbehaltenen Abgeltungsteuer werden den Gesellschaftern zusammen mit der steuerlichen Ergebnismitteilung durch die Gesellschaft mitgeteilt. Die Mitteilung enthält auch diejenigen Kapitaleinkünfte, von denen der Steuerabzug bisher nicht vorgenommen wurde. Die Besteuerung erfolgt dann im Rahmen der Steuererklärung des Anlegers.

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 Solidaritätszuschlags 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. Die Gründungsgesellschafter erhalten ab Beginn der Bewirtschaftungsphase nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen einen um 1,5 %-Punkte höheren Ausschüttungssatz als die im Jahr 2009 neu beitretenden Neukommanditisten. Diese Regelung ist im Gesellschaftsvertrag (Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“) wiedergegeben.

### 1.8 Beteiligung im Betriebsvermögen

Für den Fall, dass der Gesellschafter seine Beteiligung nicht im Privat- sondern im Betriebsvermögen hält, erzielt er aus der Beteiligung keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. Kapitalvermögen, sondern Einkünfte derjenigen Einkunftsart, die für das Betriebsvermögen gilt. Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben vom 29. April 1994 (BStBl. I, 1994, S. 282; so genannter „Zebraerlass“) hinsichtlich der Ermittlung von Einkünften aus vermögensverwaltenden Personengesellschaften, die im Betriebsvermögen gehalten werden, Stellung

genommen. Danach ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn der anteilige Gewinn oder Verlust aus Vereinfachungsgründen in Höhe des aufgrund der Einnahmen-Überschussrechnung der Beteiligungsgesellschaft (Fonds KG) ermittelten Ergebnisanteils übernommen wird, sofern die Beteiligung weniger als 10,00 % an der Personengesellschaft ausmacht. Ertragsteuerlich sind die Ergebnisanteile sowie Entnahmen / Ausschüttungen auf einem sog. Beteiligungskonto zu erfassen und fortzuführen, sofern durch diese Handhabung keine ungerechtfertigten Steuervorteile drohen. Bei einem Verkauf der Beteiligung durch den Anleger oder bei Veräußerung von Immobilien ist der Gewinn als Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert des Beteiligungskontos zu ermitteln. Voraussetzung für diese Verfahrensweise ist allerdings ein Antrag des Gesellschafters und die im Benehmen mit dem Betriebsfinanzamt zu erteilende Zustimmung des Wohnsitzfinanzamts des Gesellschafters. Die Erläuterungen zu den privaten Veräußerungsgeschäften (vgl. IV.1 in diesem Abschnitt), zum gewerblichen Grundstücks-handel (vgl. IV.2 in diesem Abschnitt) sowie zur Abgeltungsteuer gelten bei Beteiligungen im Betriebsvermögen nicht.

Gewerbesteuerlich sind die Gewinn- und Verlustanteile dem Gewerbeertrag hinzuzusetzen bzw. abzusetzen; die von der Personengesellschaft gezahlten Zinsen für die Fremdfinanzierung sowie ggf. zu berücksichtigende Zinsvorauszahlungen stellen beim Gesellschafter Entgelte für Schulden im Sinne des § 8 Nr. 1 GewStG dar. Mit Beschluss vom 11. April 2005 (GrS 2/02; BFH NV 2005, S. 1648) hat der Bundesfinanzhof die oben dargestellte Handhabung der Finanzverwaltung offenbar gebilligt, so dass zwischenzeitlich bestehende Rechtsunsicherheiten beseitigt sind.

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

## 2. Umsatzsteuer

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

Die Fonds KG kann gemäß § 9 Abs. 1 UStG nicht zur Steuerpflicht der Vermietungs- und Verpachtungsumsätze optieren, weil der Leistungsempfänger das Grundstück (als Entscheidunggrundlage ist hierbei in der Regel jeder einzelne Mietvertrag heranzuziehen) nicht ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Wegen der nicht umsatzsteuerpflichtig vermieteten Flächen steht der Fonds KG auch kein Vorsteuerabzug aus Eingangsleistungen nach § 15 UStG zu, da die erhaltenen Leistungen im Zusammenhang mit der steuerbefreiten Vermietungsleistung stehen.

Folglich sind die in Rechnung gestellten Vorsteuern nicht abziehbar, im Rahmen des In-

# Steuerliche Grundlagen

vestitionsplans und bei den Ergebnisprojektionen wurden die anfallenden Kosten inkl. nicht abziehbarer Vorsteuern kalkuliert. 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. Etwaige zukünftige Umsatzsteuersatzerhöhungen hätten sofort kostenerhöhende Wirkung

Sollte sich eine Änderung der für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse bei der Nutzung des Objektes, die eine Option bislang ausschließen, innerhalb von 10 Jahren ab Nutzungs-/Mietbeginn ergeben, ist für jedes Kalenderjahr eine Berichtigung der auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und einzelne sonstige Leistungen entfallenden Vorsteuern nach § 15 a UStG vorzunehmen. Ursprünglich nicht abziehbare Vorsteuer wird zu abziehbarer Vorsteuer, wenn eine bisher nicht zum Vorsteuerabzug berechtigende Nutzung durch eine solche, die zum Vorsteuerabzug berechtigt, ersetzt wird.

## 3. Gewerbesteuer

Die Fonds KG ist rein vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht besteht deshalb nicht.

## 4. Vermögensteuer

Vermögensteuer wird gegenwärtig nicht erhoben.

Ob künftig eine immer wieder in der politischen Diskussion stehende 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.

## III. Erläuterungen für die Investitionsphase

### 1. Einkommensteuer

#### 1.1 Beurteilung der Werbungskosten

Nach der projektierten Einnahmen-Überschuss-Rechnung fallen bei der Gesellschaft im wesentlichen folgende Werbungskosten an:

##### a) Abschreibungen

##### b) Zinsen, Bankgebühren

##### c) Notargebühren und Grundbuchkosten für die Grundschuldbestellung

Bei der folgenden Beurteilung der einzelnen Werbungskostenpositionen wird von der derzeitigen Rechtslage und Übung, insbesondere auch der Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003 S. 546) betreffend einkommensteuerrechtliche Be-

handlung von Gesamtobjekten, von vergleichbaren Modellen mit nur einem Kapitalanleger und von gesellschafts- sowie gemeinschaftsrechtlich verbundenen Personenzusammenschlüssen (geschlossene Fonds), insbesondere II. Ziffer 1-3 (sog. Bauherren- und Fondserlass) zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

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

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

Da sich die Gesellschafter an der Fonds KG nur auf Grund des vorliegenden Gesellschaftsvertrages beteiligen können und keinen wesentlichen Einfluss auf die schon geschlossenen und die noch zu schließenden Verträge nehmen können, ist die Fonds KG Erwerberin im Sinne dieses Erlasses.

Demzufolge gehören zu den Anschaffungskosten grundsätzlich alle Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung der Projekte in der Investitionsphase anfallen, insbesondere alle aufgrund des vorgefertigten Vertragswerkes an den Anbieter geleisteten Aufwendungen. Aufwendungen hingegen, die nicht auf den Erwerb des Objektes gerichtet sind und die auch ein Einzelwerker außerhalb einer Fondsgestaltung als Werbungskosten abziehen könnte, sind nicht den Anschaffungskosten zuzurechnen. Sofern sie an den Anbieter geleistet werden, sind sie nur unter bestimmten Voraussetzungen als Werbungskosten abziehbar. Da im vorliegenden Fall alle Aufwendungen, die an den Anbieter entrichtet werden, zu den Anschaffungskosten gerechnet werden, ist diese Einschränkung nicht relevant.

Den Grundsätzen des Bauherrenerlasses wurde bei der Konzeption und in der Kalkulation der Fonds KG Rechnung getragen. Alle relevanten Aufwendungen (z. B. Dienstleistungsgebühren für Eigenkapitalbeschaffung, Platzierungsgarantie, Finanzierungsvermittlung, Konzeption etc.) wurden mit Ausnahme der unten näher beschriebenen Aufwendungen den Anschaffungskosten zugerechnet.

Sollte der unterstellte sofortige Werbungskostenabzug für die verbleibenden Kosten nicht anerkannt werden mit der Folge, dass bestimmte Aufwendungen teilweise zu aktivieren sind, können sie erst in späteren Jahren im Rahmen der Absetzung für Abnutzung steuerliche

Wirkung entfalten. Dies bedeutet, dass wegen der Nichtanerkennung der genannten Positionen in diesem Fall die prospektierten steuerlichen Jahresergebnisse nicht erzielt werden könnten, sondern demgegenüber alle Aufwendungen über den jeweiligen Abschreibungszeitraum zu verteilen wären.

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

### a) Abschreibungen

Abschreibungs-bemessungsgrundlage für das Gebäude ist der Gebäudeanschaffungs- bzw. -herstellungspreis zzgl. der anteilig direkt dem Gebäude zurechenbaren Gebühren und Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Kosten darstellen.

Bei dem Gebäude wird die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG mit 2% p.a. in Anspruch genommen. Die Abschreibungs-bemessungsgrundlage besteht im Wesentlichen aus den Baukosten für den Neubau und wurde mit zusammen T€ 6.379 ermittelt. Hinzu kommen T€ 1.010 aus anteilig zuzurechnenden fondsabhängigen Nebenkosten (z. B. Eigenkapitalvermittlung) der Fonds KG.

Zusätzlich werden noch die Außenanlagen mit einer auf Basis der voraussichtlichen Errichtungskosten zzgl. der anteilig zuzurechnenden fondsabhängigen Nebenkosten geschätzten Abschreibungs-bemessungsgrundlage von rund T€ 151 gesondert linear über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben.

Der verlorene Organisationskostenzuschuss an den Mieter/Pächter in Höhe von rund T€ 391 wird aus Sicherheitsgründen im Rahmen der Prognoserechnung als Anschaffungskosten eines entgeltlich erworbenen immateriellen Wirtschaftsgutes betrachtet und über die Mietvertragslaufzeit von 20 Jahren abgeschrieben. Die Gesellschaft behält sich eine abweichende steuerliche Behandlung als sofort abziehbare Werbungskosten im Rahmen ihrer Steuererklärungen vor. In diesem Fall wäre das anfängliche steuerliche Ergebnis niedriger und in den Folgejahren durch verminderte Abschreibungen höher.

Die auf Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten von rund T€ 1.531 (anteiliger Kaufpreis zzgl. Nebenkosten) können planmäßig nicht abgeschrieben werden.

Im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung können sich grundsätzlich die o.g. Werte wie auch die Abschreibungs-bemessungsgrundlagen für die abschreibbaren Gebäude oder andere Wirtschaftsgüter verändern, so dass sich dann auch die kalkulierten Abschreibungsbeträge verändern können.

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

### b) Zinsen und Bankgebühren

Die Fonds KG finanziert einen Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten über ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von T€ 5.000. Dieses Darlehen wird ab 30.06.2010 mit einer Eingangstilgung von 1,5 % zuzüglich ersparter Zinsen getilgt. Die Zinskonditionen sind bis zum 30.06.2020 fest vereinbart.

Bei zu leistenden Zinsen für die in Anspruch genommene Finanzierung der Fonds KG handelt es sich um Werbungskosten, soweit sie nicht vom Anbieter garantiert werden und höhere Zinsen vom Garantiegeber getragen, niedrigere Zinsen aber nicht erstattet werden. In diesem Falle wären die Zinsen und Gebühren in der Investitions- bzw. Initialphase den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzurechnen.

Die Zinsen für die Bankdarlehen werden vom Anbieter – auch in der Initialphase – nicht garantiert. Der Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskosten steht dies folglich grundsätzlich nicht entgegen.

Nach § 4h EStG können Zinsaufwendungen nicht mehr unbegrenzt abgezogen werden. Es wurde eine sog. Zinsschranke eingeführt, nach der der Abzug der Zinsaufwendungen in der Höhe beschränkt wurde mit der Folge, dass die Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden können, auf die Folgejahre vorzutragen sind.

Diese Vorschrift ist auf die Fonds KG nicht anzuwenden. Weder übersteigen die Zinsaufwendungen die Zinserträge um eine Million Euro p.a., noch gehört die Fonds KG zu einem Konzern.

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

Die Bankgebühren in Höhe von T€ 54 stehen nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes. Sie entstehen in gleicher Form auch einem Einzelerwerber. Sie sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherren-erlasses den Werbungskosten zuzurechnen.

### c) Notargebühren und Grundbuchkosten

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

## 2. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb des Grundstücks durch die Fonds KG war Grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerb-

steuer war der Kaufpreis zzgl. etwaiger sonstiger Leistungen.

Nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen die Herstellungskosten des Gebäudes. Ein einheitliches Vertragswerk in Verbindung mit dem Grundstückskaufvertrag mit der Folge, dass auch die Herstellungskosten der Grunderwerbsteuer unterliegen würden, ist nicht ersichtlich. Alle Verträge wurden unabhängig voneinander mit unterschiedlichen Vertragspartnern zu unterschiedlichen Zeitpunkten geschlossen, insbesondere erfolgt die Errichtung im Zuge einer Einzelgewerksvergabe.

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

Die Fonds KG hat nach Kapitalerhöhung ein Gesamtkapital von T€ 4.575. Die Gründungsgesellschafter halten davon einen Anteil von T€ 250. Der Anteil der Gründungsgesellschafter liegt damit deutlich über 5 % am gesamten Gesellschaftsvermögen.

Damit werden nicht mindestens 95 % des Kapitals auf neue Gesellschafter übergehen. Es entsteht auch unter Berücksichtigung des gleichlautenden Ländererlasses zur Anwendung des § 1 Abs. 2 a GrEStG vom 26.02.2003 (BStBl. I 2003, S. 271) wegen des Erwerbs neuer Gesellschaftsanteile durch die Fonds KG sowie weiterer Gesellschafter bei gleichzeitiger Kapitalerhöhung keine nochmalige Grunderwerbsteuer. Dasselbe gilt auch im Hinblick auf die Grunderwerbsteuerlichen Regelungen zur Anteilsvereinigung gemäß § 1 Abs. 3 Grunderwerbsteuergesetz.

## 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.

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.

Maßstab für die Fristberechnungen im Sinne des § 23 EStG sind jeweils die schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfte, also hier der Beitritt des Anlegers zur Fonds KG bzw. die Veräußerung der Beteiligung. Die Fristberechnungen erfolgen taggenau.

Der Gewinn im Sinne des § 23 EStG errechnet sich als Differenz zwischen dem anteiligen Veräußerungserlös für die mittelbar über Beteiligung verkaufte Immobilie und dem anteiligen steuerlichen Buchwert im Zeitpunkt der Veräußerung. Der Gewinn ist mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers zu versteuern.

Unbeschadet jeder Frist ist der Gewinn aus der (anteiligen) Veräußerung von Wertpapieren immer – mit dem Abgeltungsteuersatz – steuerpflichtig (§ 20 Abs. (2) Nr. 1 EStG). Gewinn ist die Differenz aus Veräußerungspreis und Anschaffungskosten, wobei Veräußerungskosten abgezogen werden dürfen.

### 2. Gewerblicher Grundstückshandel

Die dargestellten Grundsätze gelten nur, solange der Gesellschafter die Anteile an der Gesellschaft nicht in einem Betriebsvermögen hält bzw. die Fonds KG oder der Gesellschafter nicht als gewerblicher Grundstückshändler einzustufen ist. Die Anteile bilden insbesondere dann Betriebsvermögen des Gesellschafters, wenn dieser einen gewerblichen Grundstückshandel ausübt.

Die Ansicht der Finanzverwaltung zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 26.03.2004 (BStBl. 2004 I, S. 434) dargestellt. Gewerblicher Grundstückshandel wird angenommen, wenn innerhalb eines 5-Jahreszeitraumes (im Ausnahmefall 10 Jahre) mehr als drei Objekte veräußert werden.

Objekte im Sinne dieser Drei-Objekt-Grenze sind Grundstücke jeder Art. Auf Größe, Wert oder Nutzungsart des einzelnen Objektes kommt es nicht an.

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 Fonds KG stellt allerdings im Hinblick auf die Fonds KG eine eventuelle Veräußerung private Vermögensverwaltung dar, wenn die Immobilie bis zur geplanten Veräußerung für

# Steuerliche Grundlagen

mindestens 10 Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt wird (BFH-Urteil vom 06.04.1990, BStBl. II, 1990, S. 1057).

Das vorgenannte BMF-Schreiben beschreibt 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 kann. 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 unabhängig von einer Spekulationsfrist zu versteuern. Des Weiteren würde Gewerbesteuerpflicht bestehen, wobei die Gewerbesteuer unter bestimmten Umständen auf die Einkommensteuer des Gesellschafters anrechenbar ist.

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 Fonds 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 durch die Fonds 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 werden die Vermögensgegenstände und Schulden der Fonds KG den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

Mit Beschluß des Bundesverfassungsgerichtes vom 07.11.2006 (Az. 1 BvL 10/02) wurde das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht in der bis dahin geltenden Form aufgrund der Ungleichbehandlung von unterschiedlichen Vermögensarten als verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber war verpflichtet, bis 31.12.2008 eine Neuregelung zu schaffen.

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (ErbStRG) den Forderungen des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Beschluß vom 07.11.2006 zur Neuordnung der Erbschaftsbesteuerung ab dem 1. Januar 2009 Folge geleistet. Ob diese Neuregelung den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Grundsätzen genügt, werden die Finanzgerichte in Zukunft zu klären haben. Danach erfolgt folgende Bewertung:

Wertpapiere und Anteile sind grundsätzlich mit dem Börsenkurs zu bewerten (§ 11 Abs. 1 BewG). Sofern ein Börsenkurs nicht vorhanden ist, ist der gemeine Wert aus Verkäufen abzuleiten oder – sofern diese auch nicht vorliegen – eine Schätzung z. B. mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren (vgl. § 199 ff. BewG) vorzunehmen (§ 11 Abs. 2 BewG).

Zur Finanzierung der Wirtschaftsgüter aufgenommene Fremdmittel können bei der Erbschaftsteuer in vollem Umfang abgezogen werden, es sei denn, sie stehen im Zusammenhang mit begünstigtem Vermögen nach §§ 13 ff. BewG. In diesem Fall sind die Schulden lediglich in Höhe des steuerpflichtigen Anteils zum Abzug zugelassen. Dies gilt auch für etwaige Darlehen, die zur Finanzierung der Einlageverpflichtung (Anteilsfinanzierung) aufgenommen wurden (§ 10 Abs. 5 ErbStG).

Für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke wird zum Zeitpunkt des Erbfalles bzw. zum Schenkungszeitpunkt für Grundvermögen eine Bedarfsbewertung durchgeführt (§ 138 Abs. 5 BewG). Bebaute Grundstücke sind gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG in Verbindung mit §§ 157, 177 BewG mit dem gemeinen Wert im Sinne des § 9 BewG anzusetzen. Die Bewertung erfolgt dabei für unbebaute Grundstücke mit den von den Gemeinden festgestellten Bodenrichtwerten (§ 179 BewG). Für bebaute Grundstücke wird die Bewertung abhängig von der Art der Bebauung (Grundstücksart) entweder im Vergleichswert-, im Ertragswert- oder im Sachwertverfahren (vgl. § 182 BewG) durchgeführt. Bei der Fonds KG wird regelmäßig das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen (§ 184 BewG). Es bleibt dem Gesellschafter der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts als dem durch die typisierenden Verfahren ermittelten Wertes offen (§ 198 BewG).

Bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht (typische Renditeobjekte), ist folglich das Ertragswertverfahren anzuwenden, obwohl ansonsten Pflegeheime üblicherweise im Sachwertverfahren bewertet werden. Dabei wird der Wert auf der Grundlage des für diese Grundstücke nachhaltig erzielbaren Ertrags ermittelt.

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

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

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

Der erbschaftsteuerliche Wert einer Beteiligung an der Gesellschaft von € 100.000 beträgt auf den 01.01.2011 auf Basis des Ertragswertverfahrens ca. € 86.000. Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts als dem durch das Ertragswertverfahren ermittelten Wertes bleibt unbenommen (§ 198 BewG).

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

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

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

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 Fonds KG direkt den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

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

Die gemischte Schenkung führt dazu, dass die Übertragung in einen voll unentgeltlichen sowie in einen voll entgeltlichen Anteil aufgespalten wird, soweit der Gesellschaftsanteil oder die Gesellschaft selbst noch mit Schulden

(insbesondere dem langfristigen Darlehen der Immobilienfinanzierung) belastet sind. Die mit der Beteiligung verbundenen Schulden sind im Rahmen einer anzustellenden Verhältnisrechnung nur anteilig abziehbar; der schenkungssteuerliche Wert ist dadurch immer positiv. Hinsichtlich des voll entgeltlichen Anteils der Schenkung kann – soweit die Übertragung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach Anschaffung der Beteiligung erfolgt – ein einkommensteuerlich zu berücksichtigendes Ergebnis aus einem privaten Veräußerungsgeschäft (vgl. § 23 EStG sowie die Erläuterungen zu IV. 1 in diesem Abschnitt) entstehen.

Der Anbieter empfiehlt den Gesellschaftern, sich bei Schenkungen zu gegebener Zeit um den Rat eines Steuerberaters oder Rechtsanwaltes zu bemühen, da ggf. Nachteile (z. B. Annahme einer fehlenden Gewinnerzielungsabsicht) auftreten könnten.

Für die Schenkungsteuer gelten ansonsten die zur Erbschaftsteuer gemachten Ausführungen entsprechend.

#### V. Schlussbemerkung

Das vorbeschriebene steuerliche Konzept

beruht auf den derzeit geltenden Steuergesetzen unter Berücksichtigung bekannter und bereits beschlossener Steueränderungen, auf geltenden Verwaltungsanweisungen, auf der aktuellen Rechtsprechung und hinsichtlich seiner wesentlichen Bestandteile auf den Ergebnissen bei einer Vielzahl von Betriebsprüfungen in vergleichbaren Fällen bei vom Anbieter initiierten Immobilienfonds.

Sowohl während der Initialphase als auch in der 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 (siehe hierzu das Kapitel „Die Risiken“).

Die steuerlichen Erläuterungen basieren auf dem Rechtsstand vom 12.08.2009.

# Rechtliche Grundlagen

## I. Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Die Anleger beteiligen sich als Kommanditisten an der Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG (nachfolgend: Fonds KG) mit Sitz in München (Adresse: Landsberger Str. 439, 81241 München). Die Fonds KG wurde unter der Firma Beteiligungsfonds Traunstein GmbH & Co. KG am 02.04.2009 gegründet und begann am 07.04.2009 mit Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 93754. Die Umfirmierung erfolgte am 02.07.2009.

### 1. Gesellschaftsvertrag

Mit Gesellschafterbeschluss vom 04.08.2009 wurde der Gesellschaftsvertrag geändert. Die jetzt gültige Fassung ist auf den Seiten 80–83 vollständig abgedruckt und stellt die Grundlage des Beitritts von Neukommanditisten dar. Der wesentliche Inhalt des Gesellschaftsvertrags wird nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

#### Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Errichtung, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere des Pflegeheims Haslacher Straße 39, Traunstein, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf eigenem Grundbesitz.

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

#### Gesellschafter/Kapital

Gründungsgesellschafter, persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Sie leistet keine Kapitaleinlage und ist nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Weitere Gründungsgesellschafter sind: Herr Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 25.000, die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000, die ILG Fonds GmbH mit einer Kapitaleinlage von € 224.000.

Herr Uwe Hauch ist weiterer geschäftsführender Gesellschafter.

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

Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten über € 10.000 oder einen durch € 5.000 teilbaren höheren Betrag.

Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf € 4.325.000 begrenzt. Auf die Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5 % zu entrichten. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 4.575.000. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, eine Überzeichnung durch neu beitretende Kommanditisten von bis zu 3 % zuzulassen.

#### Haftung/Keine Nachschusspflicht

Die Haftung des beitretenden Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Fonds KG ist im Falle der Inanspruchnahme bei persönlicher Haftung nach §172 Abs. 4 HGB auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme in Höhe von 10 % des Beteiligungsbetrags beschränkt. Nach Leistung der Kapitaleinlage ist die Haftung ausgeschlossen. Zur Haftung des Kommanditisten für die zwischen seinem Beitritt und seiner Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft, bei Rückzahlung seiner Kapitaleinlage und nach Ausscheiden aus der Gesellschaft siehe Abschnitt „Risiken“ unter Ziff. 2.8.

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. Darüber hinaus besteht keine Verpflichtung, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

#### Zahlungspflicht / Folgen bei Zahlungsverzug

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Fonds KG hat der Anleger seine Kapitaleinlage zuzüglich 5 % Agio auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung einzuzahlen.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist er verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Gesellschafter bleiben unbenommen. Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der geschäftsführende Gesellschafter darüber hinaus namens der übrigen Gesellschafter das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der Gesellschaft nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von 4 Wochen zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am Ergebnis der Gesellschaft teil. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Fonds KG die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

#### Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Fonds KG obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Gründungskommanditist Herr Uwe Hauch berechtigt aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Fonds KG zu führen. Ihm wird Prokura erteilt. Jeder ge-

schäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte der Fonds KG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die geschäftsführenden Gesellschafter handeln und vertreten jeweils einzeln. Sie sind vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Absatz 2 und 112 HGB sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind. Sie sind berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Werden Dritte beauftragt, dürfen dadurch der Fonds KG keine über die im Emissionsprospekt beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen.

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält für die Übernahme der Haftung 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 Gesellschaft durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung, soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich oder zweckmäßig sind und sofern der Gesamtaufwand gemäß Finanz- und Investitionsplan um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten gemäß dem Emissionsprospekt nicht oder nur unwesentlich berührt werden.

Zu solchen Maßnahmen gehört auch die Aufnahme kurzfristiger Darlehen zur Finanzierung des Pflegeheims Haslacher Straße 39, Traunstein, die aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten bzw. durch Valutierung eines langfristigen Darlehens zurückgeführt werden, sowie die in diesem Zusammenhang notwendige Bestellung von Grundpfandrechten. Der Zustimmung bedarf es auch nicht zum Abschluss neuer Miet-/Pachtverträge und zur Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Ausnutzung einer günstigen Zinssituation. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Fonds KG erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind.

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

#### Beirat

Zur Beratung und Unterstützung der geschäfts-

führenden Gesellschafter kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und von der Gesellschaft gewählt wird. Hinsichtlich Amtszeit und Geschäftsordnung wird auf den Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, § 7, verwiesen.

### Finanz- und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG ist im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, § 8, sowie im Kapitel „Finanz- und Investitionsplan auf s. 46 wiedergegeben.

### Gesellschafterbeschlüsse

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

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

Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei der Beschlussfassung gewähren je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages und über die Auflösung der Gesellschaft ist eine Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen. Beschlüsse der Gesellschaft können nur innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Übersendung des Protokolls angefochten werden. Im Einzelfall kann die Frist durch Gesellschafterbeschluss auf 2 Wochen verkürzt werden.

### Jahresabschluss

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

### Kapitalkonten

Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

#### Kapitalkonto I

Hierauf sind die Kapitaleinlagen zu verbuchen. Es ist unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttungen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.

#### Kapitalkonto II

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

#### Kapitalkonto III

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

#### Kapitalkonto IV

Hierauf werden sämtliche steuerlichen Ergebnisse (Gewinne und Verluste) verbucht. Die Salden auf allen Kapitalkonten sind unverzinslich.

### Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen

Die Gesellschafter sind entsprechend dem Verhältnis ihrer gezeichneten Kapitalanteile an den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnissen, an den Ausschüttungen und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung im Jahr 2009, 2010 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

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

Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten sind von den einzelnen Gesellschaftern der Gesellschaft zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehalten 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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gründungsgesell-

schafter einen um 1,5%-Punkte höheren Ausschüttungssatz erhalten als die Neukommanditisten, weil die Gründungsgesellschafter nicht von den Vergütungen gemäß Ziffer 2.1 des Finanz- und Investitionsplans betroffen sind. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde. Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlage abgesunken sind.

Ausschüttungen werden monatlich in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 15. des jeweiligen Monats vorgenommen. Die Jahresausschüttung erfolgt bis zum 31. Januar des Folgejahres.

### Anteilsübertragung

Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Hiervon ausgenommen sind die Gründungsgesellschafter, die ihre Gesellschaftsanteile bis zum 31.12.2016 nicht abtreten können.

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 31.12.2024, 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 Insolvenzver-

# Rechtliche Grundlagen

fahrens mangels Masse abgelehnt wird. Außerdem erfolgt das Ausscheiden mit der Zustimmung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, der Gesellschafter 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 Beteiligung der Gesellschaft ausgesetzt werden, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung erhält wie er sie ohne Ausscheiden erhalten würde, abzüglich des Ausschüttungsanteils, der auf den Teil seiner Beteiligung entfällt, für den ihm eine Abfindung bereits zugeflossen ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, den Wert des Anteils des Kommanditisten am Vermögen der Gesellschaft nachträglich entsprechend herabzusetzen, wenn während des Auszahlungszeitraums der Abfindung eine Veräußerung der Beteiligungen der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös geringer ist als der Verkehrswert, der der Feststellung des Anteils am Vermögen zugrundegelegt wurde.

## Auflösung/Liquidation der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird aufgelöst, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschließen. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt.

## Erfassung persönlicher Daten

Die Gesellschaft wird notwendige persönliche Daten der Gesellschafter erfassen, elektronisch speichern und automatisch verarbeiten. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

## Rechte des Anlegers

Mit der Beteiligung sind folgende Rechte des Anlegers verbunden (in Klammern jeweils § des Gesellschaftsvertrags):

- Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttungen und Vermögen (§§ 11, 16, 17)
- Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen (§ 9)
- Recht auf Anteilsübertragung (§ 12)
- Recht auf Kündigung (§ 14)
- Kontrollrechte (§ 10 Abs. 4, § 6 Abs. 9)

## Hauptmerkmale der Anteile

Die Hauptmerkmale der Anteile der derzeitigen Gesellschafter stimmen mit Ausnahme des Rechts der Geschäftsführungsbefugnis mit den Rechten der Anleger, die vorstehend unter „Rechte des Anlegers“ dargestellt sind, überein.

## 2. Grundbesitz

Die Fonds KG ist Alleineigentümerin des nachfolgenden, im Grundbuch von Traunstein des Amtsgerichts Traunstein, Blatt 8411, eingetragenen Grundbesitzes

Lfd. Nr. 1 Flurstück 776/13 3.993 m<sup>2</sup>

In Abteilung II des Grundbuches ist das Grundstück wie folgt belastet:

Grunddienstbarkeit (Duldung einer Gebäudeaufstockung) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flurstück 776/8

Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, auflösend bedingt, für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 776/2

Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, für die Stadt Traunstein

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

€ 7.400.000 Grundschuld ohne Brief nebst 15 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig zu Gunsten der Bank für Sozialwirtschaft AG, Berlin und Köln, vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Nach Auskunft der Stadt Traunstein sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

## 3. Mietvertrag

Über die Vermietung und den Betrieb des Pflegeheims Haslacher Str. 39 besteht zwischen der Fonds KG und dem Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart, der Mietvertrag vom 20./21.04.2009. Dies-

bezüglich wird auf den Abschnitt „Der Mieter Arbeiter-Samariter-Bund“ verwiesen.

## II. Mittelfreigabvereinbarung

### 1. Rechtsgrundlage und Aufgaben:

Zwischen der Fonds KG (Auftraggeber) und der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Auftragnehmer) mit Sitz und Geschäftsadresse in 86316 Friedberg-Stätzing, Parkstraße 2, wurde ein Treuhandvertrag über die Führung eines Anderkontos abgeschlossen, auf das die Einzahlungen der beitretenden Neukommanditisten erfolgen. Nachfolgend werden die wesentlichen Rechte und Pflichten (Ziffer 2 und 3) wiedergegeben. Der vollständige Vertragstext ist auf Seite 84 abgedruckt.

### 2. Freigaben vom Anderkonto

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

- a) Vorlage des Grundstückskaufvertrags
- b) Vorlage des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG
- c) Vorlage der Finanzierungsnachweise zur Sicherstellung der Grundstücksankaufs- und Herstellkosten
- d) Vorlage des Mietvertrags mit dem Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V.
- e) Vorlage der Baugenehmigung vom 10.06.2009
- f) Vorlage des Höchstkostengarantievertrags mit der ILG Fonds GmbH
- g) Vorlage des Platzierungsgarantievertrags mit der ILG Fonds GmbH

Sollten die oben aufgeführten Nachweise 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.

### 3. Vergütung

Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 5.000 zzgl. Umsatzsteuer.

## III. Schlichtungsverfahren

Der Anbieter des Beteiligungsangebots hat sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle Geschlossene Fonds angeschlossen und unterwirft sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsstelle, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen. Anleger haben die Möglichkeit, im Falle von Streitigkeiten mit dem Anbieter ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten.

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.  
Postfach 640222  
10048 Berlin

## Eröffnungsbilanz / Zwischenbilanz

### Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG (Emittent) Eröffnungsbilanz zum 02.04.2009

	T€	T€
<b>Aktiva</b>		
I. Ausstehende Einlagen		102
<b>Summe Aktiva</b>		<b>102</b>
<b>Passiva</b>		
I. Gesellschaftskapital		
1. Komplementärkapital	0	
2. Kommanditkapital	102	
3. Kapitalrücklage	0	
4. Ausschüttungen	0	
5. Ergebnisse	0	102
<b>Summe Passiva</b>		<b>102</b>

### Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG (Emittent) Zwischenbilanz zum 30.06.2009

	T€	T€
<b>Aktiva</b>		
I. Ausstehende Einlagen		102
II. Anlagevermögen		1.372
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.474</b>
<b>Passiva</b>		
I. Gesellschaftskapital		
1. Komplementärkapital	0	
2. Kommanditkapital	102	
3. Kapitalrücklage	0	
4. Ausschüttungen	0	
5. Ergebnisse	-11	91
II. Verbindlichkeiten		1.383
<b>Summe Passiva</b>		<b>1.474</b>

### Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG (Emittent) Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 02.04.2009 bis 30.06.2009

	T€	T€
1. Umsatzerlöse		0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		11
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0
<b>5. Jahresergebnis</b>		<b>-11</b>

#### Allgemeine Angaben

Nach § 267 i.V.m. § 264a HGB war die Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co.

KG zum Zeitpunkt des Zwischenabschlusses eine kleine Kommanditgesellschaft. Sie wird auch zu den zukünftigen Bilanz-

stichtagen jeweils eine kleine Kommanditgesellschaft sein (s. Hinweis). Der Zwischenabschluss zum 30.06.2009 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 Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Sie werden in der notwendigen Höhe gebildet. Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt. Es bestehen keine Verbindlichkeiten mit Laufzeiten über 5 Jahren oder solche, die durch Pfandrechte gesichert sind.

#### Sonstige Angaben

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

#### Hinweis:

Die Fonds KG ist eine kleine Kommanditgesellschaft nach § 267 Abs. 1 i.V.m. § 264a HGB. Sie hat weder nach § 316 Abs. 1 HGB noch nach sonstigen Bestimmungen den Jahresabschluss prüfen zu lassen. Der Zwischenabschluss zum 30.06.2009 wurde nicht geprüft. Die Jahresabschlüsse ab dem 31.12.2009 sollen geprüft werden.

Als kleine Kommanditgesellschaft ist die Fonds KG nicht verpflichtet, einen Lagebericht aufzustellen. Für den Zwischenabschluss zum 30.06.2009 wurde ein Lagebericht nicht aufgestellt und deshalb auch nicht geprüft. Für die weiteren Jahresabschlüsse werden ebenfalls keine Lageberichte aufgestellt.

# Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2009, 2010, 2011 (Prognose)

## Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG (Emittent) Bilanzen 2009, 2010 und 2011 (Prognose)

	31.12.09		31.12.10		31.12.11	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Aktiva</b>						
<b>I. Ausstehende Einlagen</b>		0		0		0
<b>II. Anlagevermögen</b>						
Grund und Boden	1.346		1.346		1.346	
Gebäude/Organisationskostenzuschuss	0		6.911		6.756	
Im Bau befindliche Anlagen	3.282	4.628	0	8.258	0	8.102
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		0		101		103
<b>Summe Aktiva</b>		<b>4.628</b>		<b>8.359</b>		<b>8.205</b>
<b>Passiva</b>						
<b>I. Gesellschaftskapital</b>						
1. Komplementärkapital	0		0		0	
2. Kommanditkapital	4.575		4.575		4.575	
3. Kapitalrücklage	216		216		216	
4. Ausschüttungen	-17		-224		-503	
5. Ergebnisse	-1.140	3.634	-1.170	3.397	-967	3.321
<b>II. Verbindlichkeiten</b>						
1. Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitut	994		4.962		4.884	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	0	994	0	4.962	0	4.884
<b>Summe Passiva</b>		<b>4.628</b>		<b>8.359</b>		<b>8.205</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

## Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG (Emittent) Gewinn- und Verlustrechnung 2009, 2010, 2011 (Prognose)

	31.12.09		31.12.10		31.12.11	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1. Umsatzerlöse	0		335		670	
2. Abschreibungen auf Sachanlagen	0		-78		-156	
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.084		-114		-46	
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0		0		3	
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-56		-173		-267	
<b>6. Jahresergebnis</b>		<b>-1.140</b>		<b>-30</b>		<b>203</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

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

Die Bilanzen für die Jahre 2009, 2010 und 2011 basieren ebenso wie die Gewinn- und Verlustrechnungen für diese Jahre auf bereits abgeschlossenen Verträgen und den in der Ergebnisprognose unterstellten Annahmen. Sie wurden nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellt.

Die Einzahlung des Kommanditkapitals einschließlich Kapitalrücklage erfolgt prognosegemäss vollständig im Jahr 2009.

Zum 31.12.2009 wurde die eingeräumte Kontokorrentlinie in Höhe von T€ 994 in Anspruch genommen. Es wird davon ausgegangen, dass rund 50% der Baukosten bis zum 31.12.2009 anfallen, der Rest in 2010.

Das langfristige Darlehen in Höhe von T€ 5.000 wird bis zum 31.12.2010 auf T€ 4.962 und bis zum 31.12.2011 auf T€ 4.884 getilgt. Ab dem Monatsersten nach Kapitaleinzahlung erhalten die An-

leger Ausschüttungen, die nach der Prognoserechnung in 2009 T€ 17, in 2010 T€ 208 und im Jahr 2011 T€ 278 betragen.

Die planmäßige Liquiditätsreserve ist als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im wesentlichen die Vergütungen gem. Ziffer 2.1 des Finanz- und Investitionsplans.

# Cash-Flow-Prognose 2009, 2010, 2011

## Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG (Emittent) Finanzlage 2009, 2010 und 2011 (Prognose)

	31.12.09 T€	31.12.10 T€	31.12.11 T€
<b>Einzahlungen</b>			
Eigenkapital	4.791	0	0
Umsatzerlöse	0	335	670
Zinseinnahmen	0	0	3
Darlehensaufnahme	994	4.006	0
<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>5.785</b>	<b>4.341</b>	<b>673</b>
<b>Auszahlungen</b>			
Investition	4.629	3.707	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.140	287	314
Ausschüttungen	17	208	278
Darlehenstilgung	0	38	79
<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>5.785</b>	<b>4.240</b>	<b>671</b>
<b>Überschuss</b>	<b>0</b>	<b>101</b>	<b>2</b>
<b>Liquiditätsreserve am Jahresende</b>	<b>0</b>	<b>101</b>	<b>103</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

### Erläuterung zur voraussichtlichen Finanzlage

Die in den Jahren 2009, 2010 und 2011 geplanten Zahlungsströme werden in der Cash-Flow-Prognose abgebildet. In Rechnung gestellte Umsatzsteuerbeträge sind jeweils enthalten, da die Gesellschaft ausschließlich Umsätze erzielt, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigigen.

In 2009 wird das Gesellschaftskapital in Höhe von T€ 4.575 vollständig platziert

und zusammen mit dem Agio in Höhe von T€ 216 eingezahlt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im wesentlichen die Vergütungen gem. Ziffer 2.1 des Finanz- und Investitionsplans.

Die an die Gesellschafter zu leistenden Ausschüttungen betragen in 2009 plan-

gemäß T€ 17, in 2010 T€ 208 und in 2011 T€ 278.

Die Darlehenstilgung erfolgt plangemäß.

Bezüglich der getroffenen Annahmen wird auf die Abschnitte „Prognoserechnung“ verwiesen.

### Planzahlen 2009, 2010 und 2011 (Prognose) Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG (Emittent)

	2009 T€	2010 T€	2011 T€
Investition	4.629	3.707	0
Umsätze	0	335	670
Produktion	0	0	0
Ergebnis	-1.140	-30	203

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

### Erläuterung zu den Planzahlen

Als Umsätze wurden die Mieteinnahmen und Zinserträge dargestellt.

Der Grundstückskaufpreis, die Herstellungskosten für das Gebäude und die

Organisationsunterstützung werden als Investition ausgewiesen.

Das Ergebnis erfasst die Umsätze abzüglich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

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

# Vertragsbeziehungen

## 1. ILG Fonds GmbH (ILG)

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

**Rechtsform:** Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**Stammkapital:** € 1.000.000 (voll einbezahlt)

**Geschäftsführer:** Uwe Hauch, München

**Wesentlicher Gesellschafter:** Dr. Günter Lauerbach, Feldafing

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

- a) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen
- b) einen Vertrag über die Vermittlung von Finanzierungen
- c) einen Darlehensvertrag zur Zwischenfinanzierung des Grundstückskaufpreises nebst Grunderwerbsteuer
- d) einen Darlehensvertrag zur Sicherstellung der Grundstückankaufs- und Herstellungskosten
- e) einen Höchstkostengarantievertrag
- f) einen Platzierungsgarantievertrag
- g) einen objektbezogenen Geschäftsbesorgungsvertrag
- h) einen fondsgezogenen Geschäftsbesorgungsvertrag
- i) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes

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

## 2. ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH (ILF)

Die **ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH**, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 05.11.1980 unter der Nr. HRB 63938 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

**Rechtsform:** Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**Stammkapital:** € 25.564,59 (voll einbezahlt)

**Geschäftsführer:** Uwe Hauch, München

**Wesentliche Gesellschafter:**

Dr. Günter Lauerbach, Feldafing  
Uwe Hauch, München

Die ILF hält 12,09 % am Stammkapital der ILG. Die Fonds KG hat mit der ILF einen Vertrag über die Vermittlung von Kommanditisten abgeschlossen. Der Inhalt ist unter Ziffer 9 j) wiedergegeben.

## 3. Wirtschaftsprüfer

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

- a) Einen Vertrag über die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase (vgl. Abschnitt „Mittelfreigabvereinbarung“). Hierfür ist eine Vergütung von € 5.000 zzgl. MwSt. vereinbart.
- b) Einen Vertrag über die Prüfung der Jahresabschlüsse. Die Vergütung beträgt jeweils € 2.500 zzgl. MwSt. in den Jahren 2009 und 2010 und erhöht sich anschließend jährlich um 2 %.

## 4. Finanzierende Bank

Die im Prospekt beschriebenen Kreditmittel werden von der Bank für Sozialwirtschaft, München, zur Verfügung gestellt. Die Bank weist darauf hin, dass sie weder den Prospekt noch die Fondskonzeption rechtlich und wirtschaftlich geprüft hat.

## 5. Mieter

Mit dem im Prospekt genannten Mieter besteht der dort näher beschriebene Mietvertrag.

## 6. Gutachter

a)

**Firma:** Unternehmens- und IT Beratung Consolutions GmbH & Co. KG

**Sitz:** Am Vogelstenn 21, 83123 Amerang

**Rechtsform:** GmbH & Co. KG

**Handelsregister:** Traunstein, HRA 7975

**Gründung:** 30.12.2002

**Höhe des Grundkapitals:** € 55.000

Die Consolutions GmbH & Co. KG erstellte zum Pflegeheim Traunstein, Haslacher Straße 39, eine Standort- und Wettbewerbsanalyse sowie Wirtschaftlich-

keitsbeurteilung vom April 2009. Die Vergütung beträgt € 3.423 zzgl. MwSt.

b)

Firma: Büro f. Geologie u. Umwelttechnik  
Dipl. Geol. R. Bertlein

Sitz: Kirchenweg 41, 84375 Kirchdorf

Rechtsform: natürliche Person

Das Büro erstellte ein Gutachten zur Gründungs- und Altlastensituation des Grundstücks Haslacher Straße 39, Traunstein. Der Fonds KG wurden hierfür € 2.055 zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt.

c)

Über den Emissionsprospekt wird ein Gutachten erstellt. Die Vergütung beträgt € 35.020 zzgl. MwSt. Die Haftung für Fahrlässigkeit ist, außer bei Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, auf € 4,0 Mio. beschränkt.

## 7. Planung und Bauausführung

Im Rahmen der Bauausführung sind zum Datum der Prospektaufstellung (12.08.2009) folgende Gewerkeverträge vergeben (1) bzw. stehen kurz vor Abschluss (2):

**Architekten:**

Diessner & Dillinger, München (1);  
12.08.2009

**TGA-Planung:**

Ingenieurteam Rosenheim, Rosenheim  
(1); 12.08.2009

**Statik:**

Ingenieurbüro Schermer GmbH, Burghausen (1); 12.08.2009

**Abbruch und Baugrubenaushub:**

Georg Lampersberger GmbH, Chieming  
(1); 06.08.2009

**Rohbau:**

Richard Sem Bau-GmbH, Tann (2)

**Innenputz/WDVS/Außenanstrich:**

S.A.H. Bau- und Verputz GmbH, Weidhausen (2)

**Trockenbau/Innentüren/Holz/**

**Schließanlage:**

Baierl & Demmelhuber Innenausbau GmbH, Töging/Inn (2)

**Elektro:**

K+B Kappenberger & Braun, Cham (2)

**Heizung/Lüftung/Sanitär:**

Heizung und Baddesign Nolte GmbH, Duderstadt (2)

**Malerarbeiten innen:**

Lettl Werner, Traunreut (2)

**Metallfassade:**

Unterholzer Metallbau GmbH, Töging/Inn (2)

**Baucontrolling:**

Ingenieurbüro EDR GmbH, München (1); 23.07.2009

Weitere Werkverträge werden noch vergeben. Aus Datenschutz- und Vertraulichkeitsgründen sind die jeweiligen Vergütungen nicht angegeben.

**8. Vertriebspartner**

Die Fonds KG hat die ILF beauftragt, Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern zu vermitteln. Die ILF ist berechtigt, Untervertriebspartner zu beauftragen. Der Fonds KG bleibt es unbenommen, neben der ILF weitere Vertriebspartner direkt mit der Vermittlung von Kapitalanlegern zu beauftragen. Die Summe der noch zu vermittelnden Kapitaleinlagen ist auf € 4.325.000 zuzüglich eines Agios von 5 % begrenzt.

Die Vermittlungspartner erhalten für Ihre Tätigkeit eine individuelle Vergütung, im Einzelfall jedoch maximal 12,5 % des vermittelten Eigenkapitals. Der Gesamtbetrag der Vergütungen für die Vermittlung von Gesellschaftskapital ergibt sich aus dem Finanz- und Investitionsplan.

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

**9. Leistungsverträge****a) Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen mit der ILG**

Die ILG soll die gesellschaftsrechtlichen Strukturen vorschlagen, um eine Realisierung des Projektes Pflegeheim Traunstein als geschlossener Immobilienfonds zu ermöglichen. Sie soll das zur Fondsrealisierung bestmögliche Verhältnis zwischen der langfristigen Fremdfinanzierung und der Höhe des einzuwerbenden Kommanditkapitals ermitteln und zwar einerseits unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Kapitalmarkt und andererseits unter Berücksichtigung einer vorgesehenen Mindestausschüt-

zung von 5,75 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio.

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

Die Vergütung in Höhe von € 30.000 zzgl. MwSt. für die beschriebenen Dienstleistungen ist nach Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Fonds KG, spätestens am 31.12.2009 zur Zahlung fällig.

**b) Vertrag über die Vermittlung von Finanzierungen mit der ILG**

Nach diesem Vertrag vermittelt die ILG der Fonds KG eine Finanzierung in Höhe von rd. € 8.200.000 zur Finanzierung der Grundstücksankaufs- und Herstellungskosten für das Pflegeheim Traunstein, Haslacher Str.39. Die Vergütung für diese Leistung beträgt € 145.000 (ohne Umsatzsteuer) und ist fällig bei Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals, spätestens zum 31.12.2009.

**c) Darlehensvertrag zur Zwischenfinanzierung des Grundstückskaufpreises nebst Grunderwerbsteuer mit der ILG**

Mit diesem Vertrag gewährte die ILG der Fonds KG ein Darlehen über € 1.320.000 zur Zwischenfinanzierung des Grundstückskaufpreises nebst Grunderwerbsteuer bis zum Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen der Bankdarlehen. Das Darlehen war mit 3,0 % p.a. verzinst.

**d) Darlehensvertrag zur Sicherstellung der Grundstückankaufs- und Herstellungskosten**

Zur Sicherstellung der Grundstücksankaufs- und Herstellungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten und Organisationskostenzuschuss für das Pflegeheim Traunstein, Haslacher Str. 39, stellt die ILG der Fonds KG ein Darlehen in Höhe von bis zu € 673.560 zur Verfügung. Das Darlehen ist mit 3,0 % p.a. zu verzinsen. Es ist zurückzuzahlen, sobald der kurzfristige Bauzwischenkredit der Fonds KG in Höhe von € 2.400.000 vollständig zurückgeführt wurde.

**e) Höchstkostengarantievertrag mit der ILG**

Nach diesem Vertrag garantiert die ILG der Fonds KG für die schlüsselfertige Errichtung

des Pflegeheims in Traunstein, Haslacher Straße 39, Höchstkosten in Höhe von € 6.509.220 inkl. MwSt. Nicht im garantierten Gesamtaufwand enthalten sind dabei Grundstückskaufpreis nebst Erwerbsnebenkosten, Organisationskostenzuschuss, anfallende Zwischenfinanzierungszinsen sowie Kosten des externen Baucontrollings. Für die Übernahme der Höchstkostengarantie erhält die ILG die Differenz aus dem garantierten Betrag und den tatsächlich anfallenden Kosten (inkl. MwSt.).

**f) Platzierungsgarantievertrag mit der ILG**

Nach diesem Vertrag garantiert die ILG der Fonds KG die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG 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 Zwischenfinanzierungskredit über € 2.400.000 zum 30.11.2009 zurückzuführen.

Die Vergütung dieser Leistung in Höhe von € 240.000 (ohne Umsatzsteuer) ist fällig bei Vollplatzierung. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn das Gesellschaftskapital der Fonds KG bis zum 31.12.2009 vollständig gezeichnet wurde.

**g) Objektbezogener Geschäftsbesorgungsvertrag mit der ILG**

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

- Die Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen.
- Die ordnungsgemäße Verwaltung der Immobilie ggf. unter Einbeziehung einer zu installierenden Vorortverwaltung.
- Die Veranlassung, Prüfung und/oder Überwachung notwendiger oder nützlicher Reparaturen und Instandsetzungen.
- Die Beschaffung hinreichenden Versicherungsschutzes.
- Die Verwaltung des Mietvertrags unter besonderer Wahrung des Vermieterinteresses des Auftraggebers.
- Die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers in den Räumen der ILG innerhalb der gesetzlichen Fristen sowie die Einsichtgewährung in diese Unterlagen.

# Vertragsbeziehungen

Als Vergütung erhält die ILG im Jahr 2009 pauschal € 10.000, im Jahr 2010 pauschal € 20.000 und 3,0 % der jährlichen Nettomieteinnahmen ab dem Jahr 2011, welche der Auftraggeber aus der Vermietung des Pflegeheims Traunstein, Haslacher Straße 39, erzielt.

Die Vergütung zuzüglich gesetzlicher MwSt. ist im Voraus in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig.

Der Vertrag beginnt am 30.06.2009 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2024. Ab dem 01.01.2025 kann der Vertrag von beiden Seiten nur jeweils mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Bei vorzeitiger Beendigung des Vertrags ist die Vergütung für die Restlaufzeit in Höhe des Barwerts (ermittelt mit der Rendite für festverzinsliche Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren) abzüglich vom Auftragnehmer nachweislich ersparter Aufwendungen in einem Betrag zur Zahlung fällig.

Im Fall der vollständigen oder teilweisen Veräußerung der Immobilie(n) des Auftraggebers erhält der Auftragnehmer für die Betreuung und Abwicklung des Verkaufs, einschl. eventuell erforderlicher rechtlicher und/oder steuerlicher Beratung durch Dritte, eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1 % des Verkaufspreises zzgl. ges. Umsatzsteuer.

## **h) Fondsbezogener Geschäftsbesorgungsvertrag mit der ILG**

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

- Die allgemeine Verwaltung aller kaufmännischen Belange des Auftraggebers.

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

Die jährliche Vergütung beträgt im Jahr 2009 pauschal € 3.350, im Jahr 2010 pauschal € 6.700 und 1,0 % der Jahresnettomieteinnahmen ab dem Jahr 2011, jeweils zzgl. MwSt.

Die laufende Vergütung ist jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig. Der Vertrag beginnt am 01.07.2009 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2024. Ab dem 01.01.2025 kann der Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Im Falle der Auflösung der Fonds KG vor Ablauf der Vertragslaufzeit ist die Vergütung für die Restlaufzeit in Höhe des Barwerts (ermittelt mit der Rendite für festverzinsliche Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren) abzüglich vom Auftragnehmer nachweislich ersparter Aufwendungen in einem Betrag zur Zahlung fällig.

## **i) Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospekts mit der ILG**

Nach diesem Vertrag ist die ILG gegenüber der Fonds KG verpflichtet,

- einen vollständigen Emissionsprospekt

einschließlich eines Kurzexposés zu fertigen. Hierfür sind unter anderem auch alle objekt- und umfeldspezifischen Daten, wie auch steuerliche Eckdaten zu erfassen bzw. zu berücksichtigen.

- alle Aufwendungen für die Herstellung des Prospektes zu übernehmen. Es obliegt der ILG, die Druckauflage des Prospektes zu bestimmen. Allerdings muss gewährleistet sein, dass dem Vertrieb ausreichend Prospektmaterial zur Platzierung des Gesellschaftskapitals zur Verfügung steht.

Die Vergütung von € 35.000 zzgl. MwSt. ist bei Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG, spätestens am 31.12.2009 zur Zahlung fällig.

## **j) 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 € 540.625 abzüglich aller Provisionen, die aus Verträgen der Fonds KG entstehen, die diese mit weiteren Vertriebspartnern schließt. Die ILF hat mit der ILG einen Vertrag über allgemeine Verwaltungsaufgaben abgeschlossen. Die Vergütung beträgt jährlich € 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 35 Traunstein 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:

02.04.2009

### Registergericht und -nummer:

München HRA 93754

### Gegenstand des Unternehmens:

Der Erwerb, die Errichtung, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere des Pflegeheims Haslacher Straße 39, Traunstein, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf eigenem Grundbesitz.

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:

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Landsberger Straße 439, 81241 München (weitere Angaben siehe unten)

Grundsätzlich haftet der Komplementär einer KG unbeschränkt. Vorliegend ist der Komplementär eine Kapitalgesellschaft und haftet damit nur beschränkt auf sein Gesellschaftsvermögen.

### Geschäftsführender Kommanditist:

Uwe Hauch

geschäftsansässig Landsberger Straße 439, 81241 München

Herr Uwe Hauch ist als geschäftsführender Kommanditist und als Geschäftsführer des Komplementärs Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten.

### Aufsichtsgremien/Beirat:

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht kein Beirat oder Aufsichtsgremium. Ein Beirat kann gem. § 7 des Gesellschaftsvertrages gebildet werden.

### Gesellschaftskapital:

Gezeichnetes Kapital zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung € 250.000 und noch komplett einzuzahlen. Es handelt sich hierbei um den Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern gezeichneten Kommanditeinlagen. Nach Vollplatzierung: € 4.575.000.

### 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 € 4.325.000.**

**Bei einer Mindestzeichnungssumme von € 10.000 können daher maximal 432 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:

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Landsberger Straße 439, 81241 München

ohne Einlage

Sitz: München

(weitere Angaben siehe unten)

### Kommanditisten:

ILG Fonds GmbH

Landsberger Straße 439, 81241 München, mit einer einzuzahlenden Einlage in Höhe von € 224.000

Sitz: München

### TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Landsberger Straße 439, 81241 München, mit einer einzuzahlenden Einlage in Höhe von € 1.000

Sitz: München

### Geschäftsführender Kommanditist:

Herr Uwe Hauch

geschäftsansässig Landsberger Straße 439, 81241 München

mit einer einzuzahlenden Einlage in Höhe von € 25.000

Herr Hauch ist weiterhin Geschäftsführer des Anbieters ILG Fonds GmbH und an dieser mit 18,4 % beteiligt. Herr Hauch ist weiterhin Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH und an dieser mit 49 % beteiligt. Die ILF hält 12,09 % des Stammkapitals der ILG. Des Weiteren ist Herr Hauch Geschäftsführer der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH.

## 3. Komplementär des Emittenten

### Firma:

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089 / 88 96 98 - 0

Telefax: 089 / 88 96 98 - 11

### Registergericht und -nummer:

München HRB 68032

### Ersteintragung:

08.03.1982

### 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 35 Traunstein GmbH & Co. KG erklärt.

Die Beitrittserklärung ist an die

Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG  
c/o ILG Fonds GmbH  
Landsberger Straße 439  
81241 München

zu senden.

Der Geschäftsführer der Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG nimmt das Beitrittsangebot an, indem er die Beitrittserklärung gegenzeichnet. Ein Exemplar hiervon erhält der Beitretende mit einem Annahmeschreiben mit weiteren Abwicklungshinweisen zurück.

Dem Annahmeschreiben ist ein Vollmachtsformular beigelegt, das für die Eintragung der Beteiligung in das Handelsregister notwendig ist. Das Formular ist vor einem Notar zu unterschreiben und die Unterschrift von diesem beglaubigen zu lassen. Anschließend ist die Vollmacht an die zuvor genannte Anschrift der Gesellschaft zu übermitteln.

Die Notarkosten für die Unterschriftsbeglaubigung hat der Beitretende selbst zu tragen.

## 2. Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist beginnt 1 Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet mit Vollplatzierung, spätestens am 31.12.2009.

## 3. Einzahlungskonto

Nach dem rechtswirksamen Beitritt zur Fondsgesellschaft ist die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich des Agios

sofort zur Zahlung fällig. Sie ist auf das Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Parkstr. 2, 86316 Friedberg bei der

HypoVereinsbank AG, München  
Konto Nr. 657 322 342  
BLZ 700 202 70

zu überweisen. Ein entsprechender Überweisungsträger ist dem Zeichnungsschein beigelegt.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Kommanditisten bleiben unbenommen.

Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der geschäftsführende Gesellschafter darüber hinaus namens der übrigen Gesellschafter das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der Gesellschaft nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von 4 Wochen nach Kündigung zurückerstattet.

Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am Ergebnis der Gesellschaft teil.

Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Fonds KG die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

An den laufenden Ausschüttungen partizipiert der Kommanditist ab dem Monatsersten, der auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgt.

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich (zum 15. des jeweiligen Monats) auf die

Kontoverbindung, die der Fondsgesellschaft vom Kommanditisten mitgeteilt wird. Diese Mitteilung wird mittels eines Formulars, das dem Annahmeschreiben beigelegt ist, abgefragt.

## 4. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG, Landsberger Straße 439, 81241 München.

Die monatlichen Ausschüttungen werden über die Kontoverbindung der Fonds KG bei der

Bank für Sozialwirtschaft AG, München  
Konto Nr. 88 55 200  
BLZ 700 205 00

abgewickelt.

## 5. Prospektausgabestelle

Die ILG Fonds GmbH und die Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG (auch Zahlstelle), beide Landsberger Straße 439, 81241 München, halten den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit.

## 6. Weitere Kosten

Mögliche weitere Kosten wie Telefon, Internet, Porti, Beratungskosten, Notargebühren (Beglaubigung – gem. geltender Vergütungsverordnung), Kosten der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung für eine möglicherweise aufgenommene persönliche Anteilsfinanzierung sowie ggfs. Verzugszinsen bei verspäteter Einzahlung (5 % p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz) sind vom Kommanditisten selbst zu tragen.

Die Höhe dieser weiteren Kosten ist abhängig von individuellen Gegebenheiten des Anlegers (z. B. Höhe der Telefonkosten) bzw. der Höhe der Beteiligungssumme (z. B. Verzugszinsen).

Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlage.

## Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

Nach der Vermögensanlagen-Verkaufs-Prospekt-Verordnung (VermVerkProspV) sind für die dort aufgeführten Angaben, welche auf das vorliegende Beteiligungsangebot Beteiligungsfonds 35 Traunstein 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 € 4.575.000 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. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

### § 4 Satz 1 Nr. 8

Das Angebot wird nur in der Bundesrepublik Deutschland erfolgen. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist nicht geplant. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass auch Personen mit Wohnsitz in anderen Staaten Beteiligungen erwerben.

### § 4 Satz 2 Variante 2

Ein Treuhandvermögen im Sinne des § 8f Abs. 1 Satz 1 des Verkaufsprospektgesetzes liegt nicht vor.

### § 5 Nr. 6

Der Emittent ist kein Konzernunternehmen.

### § 6 Satz 1 Nr. 2

Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes wurden in Bezug auf den Emittenten nicht ausgegeben.

### § 6 Satz 2 und 3

Der Emittent ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien.

### § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3

Der Gründungsgesellschafterin TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH steht eine jährliche Haftungsvergütung von € 1.000 zu. Die geschäftsführenden Gesellschafter TAL 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 (ILG Fonds GmbH 4,90 %, Herr Uwe Hauch 0,55 %; TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH 0,02 %) unter der Maßgabe zu, dass ihr Ausschüttungsanteil um 1,5 %-Punkte über dem der Neukommanditisten liegt. Der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH steht aufgrund ihrer Komplementärfunktion eine jährliche Haftungsvergütung von € 1.000 zu. Die ILG Fonds GmbH erhält ferner Vergütungen aus bestehenden Leistungsverträgen, die im Kapitel „Vertragsbeziehungen“ Absatz 9 dargestellt sind. Darüber hinaus stehen den Gründungsgesellschaftern innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrages keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und auch keine sonstigen Gesamtbezüge zu, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art.

### § 7 Absatz 2

Der Gründungsgesellschafter Uwe Hauch ist unmittelbar an der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist, beteiligt. Der Gründungsgesellschafter Uwe Hauch ist unmittelbar an der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt, beteiligt.

Darüber hinaus sind die Gründungsgesellschafter nicht an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, an Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen und an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen, unmittelbar oder mittelbar beteiligt.

### § 8 Absatz 1 Nr. 2

Der Emittent ist von folgenden Verträgen, die im Prospekt unter den Abschnitten „Rechtliche Grundlagen“ und „Vertragsbeziehungen“ genauer dargestellt sind, abhängig:

a) Mietvertrag der Fonds KG mit dem Mieter des Pflegeheims Traunstein, Haslacher Straße 39

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Mietvertrags und damit Zahlung des Mietzinses, der in die Prognoserechnung der Fonds KG einfließt.

b) Höchstkostengarantievertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Vertrages und damit Zahlung bei Kostenüberschreitung, da die garantierten Kosten in die Prognoserechnung der Fonds KG einfließen.

c) Darlehensverträge der Fonds KG mit der Bank für Sozialwirtschaft AG und der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der bestehenden Finanzierungsverträge zur Kapitalisierung der Fonds KG und zur Sicherstellung der Finanzierung von Grundstückserwerb nebst Erwerbsnebenkosten, Objekterrichtung, Organisationskostenzuschuss und Zwischenfinanzierungszinsen.

d) Platzierungsgarantievertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Vertrages, der sicherstellt, dass die Fonds KG in der Lage ist, den Bauzwischenkredit vertragsgemäß bis zum 30.11.2009 zurückzuführen sowie, dass ausreichend Mittel zur Finanzierung der Baumaßnahme zur Verfügung stehen.

e) Geschäftsbesorgungsverträge der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des objektbezogenen Vertrages, der die professionelle Betreuung des Pflegeheims Traunstein, Haslacher Straße 39, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen, und somit die Erreichung der prognostizierten Ergebnisse sicherstellt. Ferner besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des fondsbezogenen Vertrages, der die ordnungsgemäße Betreuung der Gesellschafter vorsieht.

f) Vertriebsverträge der Fonds KG mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH und weiteren Vertriebspartnern

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Verträge, die vorsehen, dass die ILF und weitere Vertriebspartner der Fonds KG Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern vermitteln, um die Fonds KG in die Lage zu versetzen, den Bauzwischenkredit vertragsgemäß bis zum 30.11.2009 zurückzuführen und so den Platzierungsgarantievertrag mit der ILG nicht in Anspruch nehmen zu müssen.

g) Werkverträge

Der Emittent hat diverse Werkverträge zur Errichtung des Pflegeheims abgeschlossen und wird weitere abschließen.

# Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung dieser Verträge, damit das Pflegeheim vertragsgerecht errichtet wird.

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 mit dem Grundstückserwerb, der Errichtung des Pflegeheims darauf und dem vereinbarten Organisationskostenzuschuss in Zusammenhang stehende Investitionen bestehen keine weiteren laufenden Investitionen.

## § 8 Absatz 2

Die Tätigkeit des Emittenten ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

## § 9 Absatz 1

Die Nettoeinnahmen der Fonds KG aus der Emission werden für die Bezahlung des Grundstückskaufpreises nebst Erwerbsnebenkosten, die Aufwendungen für die Herstellung des Pflegeheims, Ausschüttungen bis 30.06.2010 und die Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist der Erwerb des Grundstücks vollzogen und es wurden wesentliche Gewerkeverträge vergeben bzw. stehen kurz vor Abschluss. Die Fertigstellung ist bis zum 30.06.2010 vorgesehen. Die Nettoeinnahmen aus der Emission werden für keine sonstigen Zwecke genutzt. Die Nettoeinnahmen aus der Emission reichen ohne die Aufnahme von Fremdkapital und Kapital der Gründungsgesellschafter nicht aus, die Anlageziele zu erreichen.

## § 9 Absatz 2 Nr. 2

Die ILG Fonds GmbH ist mit einer Kapitaleinlage von € 224.000, Herr Uwe Hauch mit einer Kapitaleinlage von € 25.000 und die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mit einer Kapitaleinlage von € 1.000 an der Fonds KG beteiligt. Der Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern, den Mitgliedern der Geschäftsführung des Emittenten und dem Mittelfreigabekontrolleur stand oder steht das Eigentum am Anlageobjekt oder wesentlicher Teile desselben nicht zu und es steht diesen Personen auch aus ande-

ren Gründen eine dingliche Berechtigung am Anlageobjekt nicht zu.

## § 9 Absatz 2 Nr. 3

Es bestehen keine dinglichen Belastungen der Fonds KG. Bezüglich dinglicher Belastungen des Grundstücks der Fonds KG wird auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“, S. 66 Absatz 2 „Grundbesitz“, verwiesen.

## § 9 Absatz 2 Nr. 4

Es gibt keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjektes, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel.

## § 9 Absatz 2 Nr. 5

Die behördlichen Genehmigungen zur Erreichung der Anlageziele liegen vor.

## § 9 Absatz 2 Nr. 6

Neben dem im Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ Absatz 7 genannten Verträgen hat die Fonds KG einen Vertrag zum Erwerb des Grundstücks am 09.04.2009 abgeschlossen. Sie wird darüber hinaus weitere Verträge zur Herstellung des Pflegeheims abschließen. Darüber hinaus hat der Emittent keine weiteren Verträge geschlossen bzw. wird keine abschließen.

## § 9 Absatz 2 Nr. 7

Die Consolutions GmbH & Co. KG erstellte im April 2009 eine Standort- und Wettbewerbsanalyse sowie eine Wirtschaftlichkeitsbeurteilung. Der Sachverständige sieht die Angebots-/Nachfragesituation am Projektstandort als derzeit nicht ausgeglichen an und bestätigt daher die Notwendigkeit zur Entwicklung eines Pflegeheims mit 119 Betten. Das Büro für Geologie und Umwelttechnik Dipl. Geol. R. Bertlein erstellte am 06.08.2009 ein Gutachten zur Altlastensituation in dem es bescheinigt, dass das erworbene Grundstück nach den durchgeführten Bodenaustauschmaßnahmen als altlastenfrei betrachtet werden kann. Ein Gutachten des selben Büros vom 11.08.2009 zur Gründungssituation kam zum Ergebnis, dass eine Festigung des Bauwerks erforderlich ist, die umgesetzt wurde. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Bewertungsgutachten zum Anlageobjekt.

## § 9 Absatz 2 Nr. 8

Der Prospektverantwortliche ist neben der Herstellung des Emissionsprospektes vertraglich zu folgenden Leistungen verpflichtet, die im Prospekt unter dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ genauer dargestellt sind:

a) Garantie der Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG

- b) Höchstkostengarantie gegenüber der Fonds KG für das Pflegeheim
- c) Finanzierungsvermittlung
- d) Erbringung von Konzeptionsleistungen
- e) Bereitstellung eines Darlehens zur Zwischenfinanzierung des Grundstückskaufpreises nebst Grunderwerbsteuer
- f) Bereitstellung eines Darlehens an die Fonds KG zur Sicherstellung der Grundstücksankaufs- und Herstellungskosten des Pflegeheims
- g) Geschäftsbesorgung der Fonds KG (objekt- und fondsbezogen)

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

## § 12 Absatz 1 Nr. 1

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht kein Beirat und keine weiteren Aufsichtsgremien. Ein Beirat kann nach Abschluss der Platzierung gewählt werden.

## § 12 Absatz 1 Nr. 2

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt.

## § 12 Absatz 2 Nr. 1

Der geschäftsführende Kommanditist Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist.

## § 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 sind nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

## § 12 Absatz 3

Der Mittelfreigabekontrolleur (Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) ist als Treuhänder anzusehen. Bezüglich der Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Tätigkeit sowie der wesentlichen Rechte und Pflichten wird auf den Ab-

schnitt „Rechtliche Grundlagen“, II. 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 Mittelfreigabekontrolleurs begründen können. Weitere Treuhänder gibt es nicht.

#### § 12 Absatz 4

Es gibt keine solchen Personen, die nicht in den Kreis der nach dieser Verordnung angabepflichtigen Personen fallen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben.

#### § 14

Es gibt keine juristische Person oder Gesellschaft, welche für das Angebot der Vermögensanlage, für deren Verzinsung oder Rückzahlung die Gewährleistung übernommen hat.

### Abweichungen in den Gesellschaftsverträgen der Fonds KG und deren Komplementärin von gesetzlichen Regelungen, die den persönlich haftenden Gesellschafter betreffen (§ 5 Nr. 3)

#### 1. Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG

##### Haftung

Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin TAL 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 unter Berücksichtigung des um 1,5 %-Punkte höheren Ausschüttungsanteils der Gründungsgesellschafter. Da die persönlich haftende Gesellschafterin keine Einlage gezeichnet hat, nimmt sie mit Ausnahme der Vergütung nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 6) für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von jährlich € 1.000 am Gewinn und Verlust nicht teil.

##### Entnahmen

Nach der gesetzlichen Regelung hat die persönlich haftende Gesellschafterin ein Entnahmerecht in Höhe von 4 % ihres Kapitalanteils und kann weitere Gewinne nur entnehmen, wenn dies nicht zum Schaden der Gesellschaft ist (§§ 161, 122 HGB). Da die persönlich haftende Gesellschafterin keinen Kapitalanteil an der Gesellschaft hat, entfällt für sie mit Ausnahme der Haftungsvergütung das Entnahmerecht.

##### Gesellschafterbeschlüsse / Stimmrecht

Nach der gesetzlichen Regelung bedürfen die von der Gesellschaft zu fassenden Beschlüsse der Zustimmung aller Gesellschafter. Hat nach dem Gesellschaftsvertrag die Mehrheit der Stimmen zu entscheiden, so ist die Mehrheit im Zweifel nach der Zahl der Gesellschafter zu berechnen (§§ 161, 119 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 9) werden Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit gefasst, wobei sich das Stimmrecht der Gesellschafter nach dem Kapitalanteil bemisst. Für bestimmte Gesellschafterbeschlüsse ist jedoch eine Mehrheit von 75 % vorgesehen. Da die persönlich haftende Gesellschafterin keinen Kapitalanteil an der Gesellschaft hat, entfällt für sie das Stimmrecht.

##### Übertragung der Beteiligung

Nach der gesetzlichen Regelung bedarf die Übertragung der Kommanditbeteiligung als Grundlagengeschäft der Zustimmung aller Gesellschafter (§§ 161, 105 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 12) ist eine Zustimmung nicht erforderlich.

##### Kündigung der Beteiligung

Nach der gesetzlichen Regelung kann die

persönlich haftende Gesellschafterin ihre Beteiligung kündigen (§ 132 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 14) ist eine Kündigung ausgeschlossen.

##### Wettbewerbsverbot

Nach der gesetzlichen Regelung besteht für Gesellschafter ein Wettbewerbsverbot (§§ 161, 112 HGB). Das Wettbewerbsverbot ist für die geschäftsführenden Gesellschafter nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 6) ausgeschlossen.

Einzelheiten zu den oben genannten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages werden unter dem Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ beschrieben.

## 2. TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin)

##### Übertragung von Geschäftsanteilen

Nach der gesetzlichen Regelung sind die Geschäftsanteile veräußerlich (§ 14 GmbHG). Nach dem Gesellschaftsvertrag ist hierfür die schriftliche Genehmigung der Gesellschaft erforderlich, es sei denn der Erwerber ist bereits Gesellschafter.

##### Geschäftsführung und Vertretung

Nach der gesetzlichen Regelung müssen Erklärungen und Zeichnungen durch sämtliche Geschäftsführer erfolgen, wenn darüber im Gesellschaftsvertrag nichts bestimmt ist (§ 35 Abs. 2 GmbHG). Nach dem Gesellschaftsvertrag wird die Gesellschaft, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, bei Erklärungen und Zeichnungen durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten und kann die Gesellschafterversammlung jedem Geschäftsführer Einzelvertretungsbefugnis erteilen.

Nach der gesetzlichen Regelung kann ein Geschäftsführer, der alle Geschäftsanteile an der Gesellschaft hält, nicht im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten ein Rechtsgeschäft vornehmen, soweit ihm dies nicht gestattet ist (§ 35 Abs. 4 GmbHG, § 181 BGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag ist dies dem/den Geschäftsführer/n gestattet.

##### Prospektgliederung

Der Prospekt weicht in seiner Gliederung von den Vorgaben einer Reihenfolge durch die VermVerkProspV ab, da der Anbieter der Auffassung ist, dass mit der vorgenommenen Gliederung die wesentlichen Beteiligungsmerkmale klarer dargestellt werden können.

# Verbraucherinformation für den Fernabsatz

## A. Allgemeine Informationen zu den Anbietern und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

### 1. Initiator des Beteiligungsangebotes, „Anbieter“, 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 München 44991

Gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch

Tätigkeit: Planung und Konzeption von geschlossenen Immobilienfonds im In- und Ausland

### 2. Fondsgesellschaft, Emittent

Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG

Landsberger Straße 439, 81241 München

Handelsregister: AG München HRA 93754

Persönlich haftende Gesellschafterin:

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Handelsregister: AG München HRB 68032

Tätigkeit: Erwerb, die Errichtung, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere des Pflegeheims Haslacher Straße 39, Traunstein, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf eigenem Grundbesitz.

### 3. Eigenkapital Vertriebspartner

ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH

Landsberger Str. 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98 - 0

Telefax: 089/88 96 98 - 11

Handelsregister: AG München HRB 63938

Gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch

Tätigkeit: Vermittlung von Vermögensanlagen

### 4. 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

Grundstückserwerb, Errichtung, Vermietung und Verwaltung des Pflegeheims Haslacher Straße 39, Traunstein.

Der Anleger ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags am wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnis und am Vermögen der Fonds KG beteiligt und kann dementsprechende Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung ausüben.

### 2. Preise

Die Beteiligung des Anlegers lautet mindestens über € 10.000 oder einen höheren durch € 5.000 teilbaren Betrag. Hinzu kommt ein Agio in Höhe von 5 %.

### 3. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten werden jedoch Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht anfallen. Diese belaufen sich z. B. bei einer Beteiligung von € 10.000 auf ca. € 15, von € 50.000 auf ca. € 35 und bei € 100.000 auf ca. € 55, max. jedoch € 130, jeweils zzgl. 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 Vorfalligkeitsentschädigung 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 Fonds KG (s. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“).

## 6. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme der Beitrittserklärung keine, soweit die notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht vorgelegt wird.

## C. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages

### 1. Informationen zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Einreichung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die ILG Fonds GmbH als Bevollmächtigte der Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG (Fonds KG) ein Angebot auf Beitritt zur Fonds KG ab. Der Beitritt wird wirksam, wenn die Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co.

KG dieses Angebot durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung annimmt. Einem Zugang 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 31.12.2024 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 31.12.2024

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, Gerichtsstand, Schlichtungsstelle

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG findet deutsches Recht Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag München vereinbart.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen einschließlich damit zusammenhängender Streitigkeiten aus der Anwendung des

§ 676h BGB kann der Anleger unbeschadet seines Rechts, das Gericht anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsverfahrensverordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank  
- Schlichtungsstelle -  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt am Main

## 7. Vertragssprache

Deutsch

## 8. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Bis zur Mitteilung von Änderungen. Preis-  
anpassungen sind nicht vorgesehen.

## D. Hinweis zum Bestehen einer Einlagensicherung

Keine

# Gesellschaftsvertrag

## § 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: **Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG**
2. Sitz der Gesellschaft ist München.
3. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

## § 2 Gegenstand der Gesellschaft

1. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Errichtung, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere des Pflegeheims Haslachstr 39, Traunstein, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf eigenem Grundbesitz.
2. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft im Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Gesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand beteiligen.

## § 3 Gesellschafter

1. Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist:

**TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH**, München, ohne Kapitaleinlage

2. Gründungskommanditist und gem. § 6 Ziffer 1 weiterer geschäftsführender Gesellschafter ist:

**Herr Uwe Hauch**, München mit einer Kapitaleinlage von € 25.000

3. Weitere Gründungskommanditisten sind:

**ILG Fonds GmbH, München**, mit einer Kapitaleinlage von € 224.000

**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 Handelsregistervollmacht auf den persönlich haftenden Gesellschafter oder den Prokuristen in notariell beglaubigter Form abzugeben, in denen diese bevollmächtigt werden, dem Handelsregister gegenüber auch namens aller Gesellschafter Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

## § 4 Kapital, Haftung

1. Die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten über € 10.000 oder

einen durch € 5.000 teilbaren höheren Betrag. Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf € 4.325.000 begrenzt. Auf diese Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5 % zu entrichten. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt unter Einchluss der Gesellschafter nach § 3 Absätze 1, 2 und 3 € 4.575.000.

Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Überzeichnung durch neu beitretende Kommanditisten von bis zu 3 % zuzulassen.

2. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 10 % der jeweiligen Kapitaleinlage. Die Haftung der Kommanditisten ist auf die Haftsumme beschränkt. Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

3. Die Kapitaleinlagen zuzüglich 5 % Agio sind auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung einzuzahlen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinsatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.

4. Einzahlungen werden zunächst auf evtl. angefallene Verzugszinsen, dann auf das Agio und zuletzt auf die Kapitaleinlage angerechnet.

5. Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der geschäftsführende Gesellschafter ungeachtet der unter Ziffer 3 genannten Regelung namens der übrigen Gesellschafter, die ihn hierzu ausdrücklich bevollmächtigen, das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der Gesellschaft nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von 4 Wochen nach Ausübung der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt der Kommanditist nicht am Ergebnis der Gesellschaft teil.

6. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Gesellschaft die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

7. Die Gesellschaft wird ein Register führen in dem die für die Beteiligung wesentlichen persönlichen Daten der Gesellschafter erfasst werden. Diese Daten werden elektronisch gespeichert und automatisch verarbeitet. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

## § 5 Gesellschafterkonten

- Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

### a) Kapitalkonto I

Hierauf sind die Kapitaleinlagen zu verbuchen. Es ist unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttungen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.

### b) Kapitalkonto II

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

### c) Kapitalkonto III

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

### d) Kapitalkonto IV

Hierauf werden sämtliche steuerlichen Ergebnisse (Gewinne und Verluste) 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 Einzelprokura erteilt. Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Jeder geschäftsführende Gesellschafter handelt und vertritt jeweils einzeln. Sie sind vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Absatz 2 und 112 HGB sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind. Sie sind berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Werden Dritte mit der Geschäftsbesorgung beauftragt, dürfen dadurch für die Gesellschaft keine über die im Emissionsprospekt beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen.

2. Im Falle des Todes des geschäftsführenden Gesellschafter nach § 3 Abs. 2, Herr Uwe Hauch, oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung wird die Gesellschafterversammlung binnen angemessener Frist eine andere natürliche Person benennen, die anstelle des weggefallenen geschäftsführenden Gesellschafter, tritt. Bis zu diesem Zeitpunkt obliegt die Geschäftsführung und Vertretung dem weiteren Gründungskommanditisten nach § 3 Abs. 3.

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

4. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält ab 2009 für die Übernahme der Haftung eine jährliche Vergütung 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 dem Finanz- und Investitionsplan nach § 8 durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 6 Abs. 5 soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich oder zweckmäßig sind und sofern der Gesamtaufwand nach § 8 um nicht mehr als 10 % nach oben oder unten verändert wird und sich die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten laut Emissionsprospekt der Gesellschaft nicht oder nur unwesentlich ändern. Zu solchen Maßnahmen gehört auch die Aufnahme kurzfristiger Darlehen zur Finanzierung des Erwerbs des Pflegeheims Haslacherstr 39, Traunstein, die aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten gem. § 4 Ziffer 1 bzw. durch Valutierung eines langfristigen Darlehens zurückgeführt werden, sowie die in diesem Zusammenhang notwendige Bestellung von Grundpfandrechten.

7. Der Zustimmung gem. § 6 Abs. 5 bedarf es auch nicht zum Abschluss neuer Miet-/Pachtverträge und zur Neukonditionierung von Darlehen gem. § 8 bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Ausnutzung einer günstigen Zinssituation.

8. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Gesellschaft erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind.

9. Jeder Kommanditist hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB.

### § 7 Beirat

1. Zur Beratung und Unterstützung der geschäftsführenden Gesellschafter kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und der durch die Gesellschafter gewählt wird. Mitglieder des Beirats können nur Gesellschafter oder durch Gesellschafter vorgeschlagene Dritte sein.

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

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

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

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

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

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

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

### § 8 Finanz- und Investitionsplan bis 30.06.2010 (Prognose)

	€	€
<b>A. Mittelverwendung</b>		
<b>1. Aufwand für den Erwerb des Grundstücks und die Herstellung des Anlageobjektes einschl. Nebenkosten</b>		
Grundstück	1.275.130	
Baukosten inkl. Zwischenfinanzierung	6.575.200	
Organisationskostenzuschuss	390.520	
Grunderwerbsteuer	44.750	
Notar	18.830	
Grundbuch	19.130	8.323.560
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>		
<b>2.1 Vergütungen</b>		
Konzeption	35.700	
Plazierungsgarantie	240.000	
Finanzierungsvermittlung	145.000	
Verwaltung	31.770	
Beschaffung Gesellschaftskapital	540.630	
Prospektherstellung	41.650	
Anderkontenführung	5.950	1.040.700
<b>2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage</b>		
Baucontrolling	65.450	
Gutachten	50.000	
Rechtsberatung	5.950	
Eintragung Handelsregister	7.000	
Unvorhergesehenes, Sonstiges	59.120	
Bankbearbeitungsgebühr	54.000	241.520
<b>3. Sonstiges</b>		
Ausschüttungen Initialphase 2009	16.480	
Ausschüttungen Initialphase 2010	68.630	85.470
<b>4. Liquiditätsreserve</b>		
	100.000	100.000
<b>Gesamtinvestitionsaufwand</b>		<b>9.791.250</b>
<b>B. Mittelherkunft</b>		
<b>1. Eigenkapital</b>		
Gesellschaftskapital	4.325.000	
Abwicklungsgebühr	216.250	
Gründungsgesellschafter	250.000	4.791.250
<b>2. Fremdkapital</b>		
Langfristiges Fremdkapital	5.000.000	5.000.000
<b>Gesamtkapital</b>		<b>9.791.250</b>

# Gesellschaftsvertrag

## § 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 geschäftsführenden Gesellschafter als dringend beurteilten Fall können Gesellschafterversammlungen mit einer Frist von mindestens 2 Wochen einberufen werden. Auf die verkürzte Frist ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen. Die Frist für die Einberufung beginnt mit der Aufgabe zur Post, der Versendung per Fax oder per E-Mail. In der Einberufung ist die Tagesordnung anzugeben.

4. Schriftliche Beschlussfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. das Einberufungsschreiben den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilte Adresse (Postanschrift, Fax-Nummer, E-Mail-Adresse) abgesandt wurden. Die Beweislast, dass eine Adressänderung oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter.

5. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, über die Umwandlung der Gesellschaft im Sinne des Umwandlungsgesetzes und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlussfassung sind sämtliche innerhalb von 4 Wochen bzw. im Fall einer nach Abs. 3 verkürzten Frist innerhalb von 2 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post oder der Versendung per Fax oder E-Mail der Gesellschaft zugegangenen Stimmen zu berücksichtigen; später zugegangene Stimmen sind von der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

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

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

## § 10 Geschäftsjahr, Jahresabschluss

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das Geschäftsjahr 2009 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. Jeder Kommanditist hat das Recht, die Richtigkeit des Jahresabschlusses und der Einnahmen-Überschussrechnung sowie des Auszugs über sein Kapitalkonto durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

## § 11 Ergebnisverteilung, Ausschüttung

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

2. Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung im Jahr 2009, 2010 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

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

3. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten des einzelnen Gesellschafters sind von diesem

der Gesellschaft zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

4. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer zum Ende eines jeden Geschäftsjahres gezeichneten Kapitalanteile zum gezeichneten Gesamtkapital ausgeschüttet.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschafter gemäß § 3, Ziffer 1-3 (Gründungs-gesellschafter) ab Beginn der Bewirtschaftungsphase einen um 1,5 %-Punkte höheren Ausschüttungssatz erhalten als die Neukommanditisten gemäß Ziffer § 3, Ziffer 5, weil die Gründungsgesellschafter nicht von den Vergütungen gemäß Ziffer 2.1 des Finanz- und Investitionsplans betroffen sind.

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. Bis zum 31.12.2016 können die Gesellschafter gemäß § 3 Ziffer 2-3 ihren Kapitalanteil nicht abtreten.

3. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten.

4. 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.

5. 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 31.12.2024 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.

Dies gilt nicht für die Gesellschafter gemäß § 3 Ziffer 2 und 3 bis zum 31.12.2016.

### § 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 Perso-

nen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt.

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

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

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

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

Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist.

Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Beteiligung auszusetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen 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 entsprechend zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach § 16 Abs. 3 eine Veräußerung der Beteiligung der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös (Verkehrswert) niedriger ist.

Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

### § 17 Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird.

2. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt.

### § 18 Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung soll durch diejenige gesetzlich zugelassene Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt.

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

3. Die Gestaltung dieses Vertrages beruht auf der derzeitigen Auslegung gültiger gesellschafts- und steuerrechtlicher Vorschriften. Für die Änderung dieser Vorschriften oder Verwaltungsübung haften weder die Gesellschafter noch die Gesellschaft. Die von den Gesellschaftern etwa angestrebten Steuervorteile bilden nicht die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

4. Für diesen Vertrag gilt ausschließlich deutsches Recht.

5. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies zulässig vereinbart werden kann. Sofern ein Kommanditist Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorschriften.

München, den 04.08.2009

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

Uwe Hauch  
(Geschäftsführender Kommanditist)

ILG Fonds GmbH  
vertreten durch den Geschäftsführer Uwe Hauch

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

# Mittelfreigabevereinbarung

## Vereinbarung über Mittelverwendungskontrolle

zwischen der

### **Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Parkstraße 2

86316 Friedberg

– nachfolgend Auftragnehmer genannt –

und der

### **Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG**

Landsberger Str. 439

81241 München

- nachfolgend Fonds KG genannt -

Es wird folgendes vereinbart:

1. Die Zeichnungserklärung der Neugesellschafter (Neukommanditisten) für die Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG sieht vor, dass alle Einzahlungen auf ein noch zu benennendes Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, Nr. XXXXXXXXX bei der HypoVereinsbank AG, München, BLZ 700 202 70 erfolgen.

#### **Anmerkung:**

In der Zwischenzeit liegt die Kontonummer vor. Sie lautet: 657 322 342

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

a) Vorlage der Urkunde Nr. 265/2009 vom 09.04.2009 nebst Nachtragsurkunde Nr. 490/2009 vom 30.06.2009 des Notars Anton Riegel, Traunstein, über den Kauf des Grundstücks in Traunstein, Flurstück Nr. 776/13 des Grundbuchs des Amtsgerichts Traunstein für Traunstein mit einer Gesamtfläche von 3.993 m<sup>2</sup>.

b) Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG, aus dem sich ergibt, dass an dieser Gesellschaft Gründungsgesellschafter mit einem Kapitalanteil von mehr als 5 % beteiligt sind.

c) Vorlage von folgenden Darlehensverträgen:

aa) Forward-Darlehensvertrag zwischen der Bank für Sozialwirtschaft AG, Berlin und Köln, und der Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG über € 5.000.000.

bb) Zwischenfinanzierungskreditvertrag zwischen der Bank für Sozialwirtschaft AG, Berlin und Köln, und der Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG über € 5.000.000.

cc) Darlehensvertrag zwischen der Bank für Sozialwirtschaft AG, Berlin und Köln und der Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG über € 2.400.000 (Bauzwischenkredit).

dd) Darlehensvertrag zwischen der ILG Fonds GmbH, München, und der Fonds KG über € 673.560.

d) Vorlage des Mietvertrages mit Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden Württemberg e.V., Stuttgart vom 20.04./21.04.2009

e) Baugenehmigung bezüglich der Errichtung eines Pflegeheims mit 118 Betten auf dem Grundstück Haslacher Straße 39 in 83278 Traunstein vom 10.06.2009

f) Garantievertrag, mit dem sich die ILG Fonds GmbH, München, verpflichtet, die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 31.12.2009 sicherzustellen.

g) Vertrag über Höchstkostengarantie, mit dem sich die ILG Fonds GmbH, München, gegenüber der Fonds KG verpflichtet, die Herstellung des Pflegeheims mit 118 Betten in Traunstein für maximal € 6.509.220 inkl. 19 % Umsatzsteuer (ohne Grundstückskosten, Erwerbsnebenkosten und Organisationskostenzuschuss) 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 € 5.000 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

5. Zwischen den Vertragsparteien besteht Übereinkunft, dass die Haftung aller bisher der Fonds KG beigetretenen Kommanditisten sowie der künftig der Fonds KG beitretenden Kommanditisten auf 10 % ihrer jeweiligen Beteiligung begrenzt ist und zwar unabhängig davon, ob die Gesellschafter bereits im Handelsregister eingetragen sind.

6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch andere wirksame Vereinbarungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlich gewollten Zweck am nächsten kommen.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages benötigen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

7. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

München, den 07.07.2009

Friedberg, den 07.07.2009

ppa. Uwe Hauch für  
Beteiligungsfonds 35 Traunstein  
GmbH & Co. KG

Georg Diepolder, Wirtschaftsprüfer, für  
Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Abgeltungsteuer**

Ab 01.01.2009 gibt es in Deutschland eine Abgeltungsteuer für Kapitalvermögen (§ 20 EStG). Der Abgeltungsteuer unterliegen Zinsen, Dividenden, Erträge aus Investmentfonds und aus Zertifikaten sowie entsprechende Veräußerungsgewinne hieraus. Der Abgeltungssteuersatz 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.

**Ankaufsförderung**

Mittelbedarf zur Abdeckung von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten, wie z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklergebühr.

**Anteilsfinanzierung**

Vollständige oder teilweise Finanzierung einer Gesellschaftereinlage durch Fremdkapital, z. B. durch Aufnahme eines Darlehens durch den Gesellschafter.

**Ausschüttung**

Geldbetrag, den eine Gesellschaft ihren Gesellschaftern auszahlt. Die Ausschüttungen einer Kommanditgesellschaft stellen handelsrechtlich und steuerlich so genannte Entnahmen dar und können höher oder niedriger als der zu versteuernde Gewinnanteil sein.

**Beirat**

Fakultatives (gesetzlich nicht vorgeschriebenes) Organ einer Gesellschaft, häufig mit Beratungs- und Überwachungsaufgaben.

**Betriebsstättenfinanzamt**

Für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Grundlagen für die Besteuerung der Gesellschafter einer Gesellschaft zuständiges Finanzamt. Das Betriebsstättenfinanzamt meldet das auf Gesellschaftsebene festgestellte anteilige Ergebnis an die jeweiligen Wohnsitzfinanzämter der Anleger, die dieses Ergebnis zu berücksichtigen haben.

**Bonitätsindex**

Der Bonitätsindex ist Bestandteil der jeweils eingeholten Wirtschaftsauskunft.

In den Bonitätsindex werden sowohl harte (quantitative) als auch weiche (qualitative) Risikofaktoren einbezogen und unter Berücksichtigung statistisch ermittelter Gewichte zu einem Gesamtwert verdichtet. Der Bonitätsindex reicht von 100 – einer 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.

**Demographischer Wandel**

Mit dem Begriff „demographischer Wandel“ wird die Veränderung der Zusammensetzung der Altersstruktur einer Gesellschaft bezeichnet. Die demographische Entwicklung wird dabei durch die Geburtenrate, die Lebenserwartung und den Wanderungssaldo beeinflusst.

**Denkmalschutz**

Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern. Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, einträchtig oder zerstört und dass Kulturgüter und Naturerbe dauerhaft gesichert werden.

**Dienstbarkeit**

Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass ein anderer das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum des belasteten Grundstücks ergibt (geregelt in §§ 1018 bis 1029 und 1090 bis 1093 BGB).

**Effektivzins**

Gesamtkosten eines Kredits als Vomhundertsatz des Kredits. Einzelheiten zur Berechnung des Effektivzinses sind in § 6 der Preisangabenverordnung geregelt.

**Einkünfteerzielungsabsicht**

Absicht, langfristig einen Gewinn bzw. einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

**Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

Eine der sieben Einkunftsarten des Einkommensteuerrechts. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

**Einnahmen-/Überschuss-Rechnung**

Steuerlich vorgesehene Gegenüberstellung der Einnahmen und Werbungskosten (siehe auch unter Werbungskosten) in einer Abrechnungsperiode (§ 4 Abs. 3 EStG)

**Euribor**

Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft.

Täglich melden bis zu 43 Kreditinstitute, darunter 10 deutsche Banken, Angebotssätze (Briefsätze) für Ein- bis Zwölfmonatsgelder um 11:00 Uhr Brüsseler Zeit an einen Informationsanbieter, der Durchschnittssätze ermittelt und auf Reuters veröffentlicht.

**Finanz- und Investitionsplan**

Übersicht über die Herkunft und Verwendung der für eine Investition benötigten Mittel.

**Freigemeinnütziger Träger**

Freigemeinnützige Träger sind Träger der freien Wohlfahrtspflege (einschließlich der Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts). Dies sind: Arbeiterwohlfahrt, Deutscher Caritasverband, Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband, Deutsches Rotes Kreuz, Diakonisches Werk der EKD, Zentralwohlfahrtsstelle der Juden in Deutschland sowie die Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts. Zu den sonstigen gemeinnützigen Trägern gehören die gemeinnützigen Träger, die keinem der sechs Spitzenverbände angeschlossen sind.

**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.

**Heimgesetz**

Das Heimgesetz, Abkürzung HeimG, normiert die stationäre, nicht nur vorübergehende Pflege älterer Menschen sowie pflegebedürftiger oder behinderter Volljähriger. Die Unterbringung umfasst neben der Überlassung der Unterkunft

# Glossar

die Verpflegung und Betreuung. In den Gültigkeitsbereich des HeimG fallen somit z. B. Pflegeheime.

## Interner Zinsfuß

Methode zur Berechnung einer Rendite, die die Höhe von Zahlungsein- und -ausgängen sowie deren zeitlichen Bezug berücksichtigt. Bei dieser Methode werden die Zahlungsein- und -ausgänge rechnerisch in Zins- und Tilgungsanteile aufgeteilt.

Die Zinsanteile ergeben sich aus dem jeweils gebundenen Kapital und einem über die Laufzeit des Betrachtungszeitraums konstanten Zinsfuß. Die verbleibenden Tilgungsanteile führen jeweils zu einer Änderung des gebundenen Kapitals, das zum Ende des Betrachtungszeitraums zu Null wird. Der so ermittelte Zinsfuß („interner Zinsfuß“) ist ein Maß für die Verzinsung des jeweils noch gebundenen Kapitals. Der interne Zinsfuß trifft keine Aussage über die Verzinsung des ursprünglich eingesetzten Kapitals.

## Jahresabschluss

Die Aufstellung des Vermögens und der Schulden auf einen Stichtag (Bilanz) und Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge eines Geschäftsjahres (Gewinn- und Verlustrechnung) bilden zusammen mit dem Anhang den Jahresabschluss.

## Kapitalanteil

Anteil eines Gesellschafters am Kapital einer Gesellschaft; siehe auch Kommanditbeteiligung.

## Kapitalkonto

Konto innerhalb der Buchführung eines Unternehmens, auf dem bestimmte Anteile am Eigenkapital gebucht werden z. B. Kommanditkapital, Entnahmen, Ergebnisse.

## Kommanditbeteiligung

Anteil eines Kommanditisten an einer Kommanditgesellschaft. Die Höhe der Kommanditbeteiligung ergibt sich regelmäßig aus der übernommenen Pflichteinlage; dieser Betrag ist für den Anteil des Kommanditisten am Ergebnis (Gewinn oder Verlust) und am Vermögen der Kommanditgesellschaft sowie für die Verwaltungsrechte des Kommanditisten (wie z. B. das Stimmrecht) von Bedeutung.

## Kommanditgesellschaft (KG)

Personenhandelsgesellschaft, bei der die Haftung eines oder mehrerer Gesellschafter gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt ist (Kommanditisten), während die Haftung des oder der anderen Gesellschafter(s) nicht beschränkt ist (persönlich haftende Gesellschafter). Vorschriften über die Kommanditgesellschaft enthalten §§ 161 bis 177a HGB.

## Kommanditist

Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, dessen Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den 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.

## 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.

## Pflegebedürftigkeit

Pflegebedürftigkeit im Sinne des Sozialgesetzbuches XI bezeichnet einen Zustand im dem Personen, wegen einer körperlichen, geistigen oder seelischen Krankheit oder Behinderung für die gewöhnliche und regelmäßige wiederkehrende Verrichtung des Ablaufs des täglichen Lebens auf Dauer von mindestens sechs Monaten in erheblichem oder höherem Maße der Hilfe bedürfen.

## Pflegestufe

Menschen, die im Sinne des Sozialgesetzbuches XI Sinne pflegebedürftig sind, werden nach dem Pflegeversicherungsgesetz verschiedenen Pflegestufen (Pflegestufe 1, Pflegestufe 2, Pflegestufe 3, Pflegestufe 3 mit Härtefall) in Abhängigkeit ihrer Pflegebedürftigkeit zugeteilt. Je nach Pflegestufe bestehen für Pflegebedürftige unterschiedliche Leistungsansprüche.

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

## Swap

Unter einem Swap (engl. (Aus-)Tausch) versteht man in der Wirtschaft eine Vereinbarung zwischen zwei Vertragspartnern, in der Zukunft Zahlungsströme (Cash Flows) auszutauschen. Die Vereinbarung definiert dabei, wie die Zahlungen berechnet werden und wann sie fließen.

## Umsatzsteueroption

Recht eines Unternehmers, einen Umsatz, der nach dem Umsatzsteuergesetz steuerfrei ist, als umsatzsteuerpflichtig zu behandeln. Die Umsatzsteueroption ist bei der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden nur (Ausnahme: Gebäude, die vor gesetzlich bestimmten Stichtagen fertiggestellt worden sind) zulässig, wenn der Mieter (oder sonstige Nutzer des Grundstücks bzw. Gebäudes) ein Unternehmen ist und der Umsatz für dessen Unternehmen ausgeführt wird und dieser das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

## Untervermietung

Vermietung eines Gegenstands durch den Mieter an einen Dritten (sogenannter Untermieter). Die Untervermietung lässt die dem Vermieter und dem Mieter aus dem (Haupt-)Mietvertrag obliegenden Pflichten, z. B. zur Zahlung der (Haupt-)Mieten, unberührt. Bei Vermietung von anderen Sachen als Wohnraum ist eine Untervermietung grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig; eine solche Zustimmung kann der Vermieter, ggf. unter bestimmten Auflagen und Bedingungen, auch bereits im Mietvertrag erteilen.

## Verlängerungsoption

Recht einer Vertragspartei (z. B. eines Mieters), die Laufzeit eines Dauerschuldverhältnisses (z. B. eines Mietvertrages) durch einseitige Erklärung ein- oder mehrmals um bestimmte Zeiträume zu verlängern.

### Vermögensverwaltende Gesellschaft

Eine Gesellschaft, die lediglich steuerliche Überschusseinkünfte (insbesondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen), also nicht andere Einkünfte (z. B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb), erzielt.

### VOB

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (abgekürzt „VOB“) ist ein in der Bundesrepublik Deutschland gültiges, dreiteiliges Klauselwerk, das Regelungen für die Vergabe von Bauaufträgen durch öffentliche Auftraggeber und für den Inhalt von Bauverträgen enthält.

Den neuen Namen führt die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen erst seit der Ausgabe 2002. Vor der Umbenennung hieß sie „Verdingungsordnung für Bauleistungen“. Die Abkürzung „VOB“ blieb unverändert.

### 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.

### 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.



Modell Pflegeheim

# Bild- und Kartennachweis

Bild (Modell Pflegeheim) S. 1, 7, 9, 10, 11, 13, 30, 35, 37, 45, 87	Uwe Hoffmann, MAKE 3D
Luftbild Traunstein S. 1, 8, 10, 11, 26/27, 28, 30, 34, 45	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Bild (Pflegedarstellung) S. 1	Dean Mitchel, istockphoto
Bild (Pflegedarstellung) S. 5, 22	Jeshern, Chang, istockphoto
Bild (Pflegedarstellung) S. 10, 25	irisblende.de
Luftbild Fonds-Objekt RING-CENTER S. 7	Jürg Püntener Aerial Surveys, Bodenheim
Bild Fonds-Objekt Giesler-Galerie S. 7	Mario Modelhauer, Modelhauer & Cie. Immobilien-gesellschaft mbH, Brühl
Plan S. 9, 19, 28, 29, 37	Verwaltungs-Verglag GmbH für staatliche u. kommunale Veröffentlichungen u. Co. Betriebs OHG
Bild (Pflegedarstellung) S. 24	Dr. Heinz Like, istockphoto
Panoramabild Traunstein S. 32	Stadt Traunstein
Grundriss- und Lagepläne S. 30, 31, 34, 35	Diessner + Dillinger, München
Logo S. 36	Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart
Bilder Pflegeheime S. 37	Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart
Bild (Pflegedarstellung) S. 40	Anne de Has, istockphoto
Luftbilder div. Fonds-Objekte S. 51	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Fonds-Objekt Plauen S. 51	Stuttgarter Luftbild Elsässer GmbH, Stuttgart
Sonstige Bilder	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](mailto:info@ilg-fonds.de)

[www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)

[www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)