



Immobilien-Fonds Nr.

39

Monatliche Auszahlung

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



Immobilien-Fonds Nr. 39

## Einzelhandel im Großraum zweier Landeshauptstädte

Pattensen / Hannover  
Ebersberg / München



# Inhalt

	Seite
Erklärung der Prospektverantwortlichen .....	3
Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage .....	4
ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2013 .....	6
Presse über ILG .....	7
Das Angebot im Überblick .....	8
Angaben gemäß § 4 Satz 1 Nr. 10 bis 22 der VermVerkProspV .....	14
Die Risiken .....	15
Die ILG als Fondsinitiator .....	24
Qualitätsmerkmale von Einzelhandelsflächen .....	25
ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2011 .....	26
Standorte in Bayern und Niedersachsen .....	28
Die Immobilie in Ebersberg .....	30
Die Immobilie in Pattensen .....	44
Mieter- und Flächenaufstellung .....	56
Die Mieter .....	60
Finanz- und Investitionspläne (Prognose) .....	74
Finanzierung .....	76
<b>Prognoserechnungen</b>	
• Prognoserechnung für die Jahre 2013 bis 2028 (konsolidiert) .....	78
• Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2028 .....	82
• Verkauf von Fondsimmobilen der ILG (Beispiele) .....	83
• Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose) .....	84
<b>Sensitivitätsanalyse</b> (Abweichungen von Prognosen) .....	86
<b>Steuerliche Grundlagen</b> .....	88
<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	101
<b>Eröffnungsbilanz zum 12.09.2012 und Zwischenübersicht zum 28.02.2013</b> .....	119
<b>Plan-Bilanzen/Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen 2013–2016</b> (Prognose) .....	121
<b>Vertragsbeziehungen</b> .....	124
<b>Angaben zum Emittenten</b> .....	128
<b>Abwicklungshinweise</b> .....	135
<b>Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV</b> .....	136
<b>Verbraucherinformation für den Fernabsatz</b> .....	139
<b>Gesellschaftsvertrag</b> .....	142
<b>Treuhand- und Verwaltungsvertrag</b> .....	148
<b>Mittelfreigabekontrollvertrag</b> .....	153
<b>Glossar</b> .....	155
<b>Bild- und Kartennachweis</b> .....	158
<b>Anlagen:</b> Vermögensanlagen-Informationsblatt, Beitrittserklärung und Verbraucherinformation für den Fernabsatz	

Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

# Erklärung der Prospektverantwortlichen

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der ILG Fonds Nr. 39 gibt Anlegern die Möglichkeit, sich an zwei strategischen Einzelhandelsimmobilien in Ebersberg bei München und in Pattensen bei Hannover zu beteiligen. Bei den Immobilien handelt es sich um das Einkaufszentrum „E-Einz“ in Ebersberg im gleichnamigen Landkreis des Regierungsbezirks Oberbayern und das Fachmarktzentrum Pattensen im Landkreis Region Hannover. Mit einer Beteiligung partizipieren Anleger an dem wirtschaftlichen Erfolg der Immobilien. Das Angebot richtet sich primär an sachwertorientierte Anleger, die eine langfristige Kapitalanlage in moderne Einzelhandelsimmobilien mit wirtschaftsstarken Standorten, langfristigen Mietverträgen und leistungsstarken Mietern suchen.

Der vorliegende Verkaufsprospekt wurde entsprechend des IDW Standards „Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen“ (IDW S 4, Stand 18.05.2006) sowie der gesetzlichen Vorgaben des Vermögensanlagengesetzes bzw. der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung – VermVerkProspV) 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 der Emittentin sowie für zukünftige Abweichungen durch rechtliche, gesamtwirtschaftliche und steuerliche Änderungen kann nicht übernommen werden.

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

Die ILG Fonds GmbH (Anbieter) mit Sitz in München übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben im Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Emittentin ist die Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, Landsberger Str. 439, 81241 München.

Der Verkaufsprospekt wurde aufgestellt am:

München, den 11.04.2013

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

Uwe Hauch  
(Geschäftsführer)

Jürgen Kraft  
(Prokurist)



# Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

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

## Attraktive Ausschüttungen

Diese belaufen sich derzeit auf zwischen 5,5% und 6,5% p.a.

## Mietverträge mit Mietern guter Bonität

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

## Werthaltige Sachanlage

Der Wert der Immobilien wird von verschiedenen Faktoren bestimmt, wie

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

gebiet, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung, Infrastruktur.

## Günstige Erwerbskosten

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

## Realistische Prognoseannahmen

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

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

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

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



Luftbild mit Visualisierung des „E-EinZ“, Ebersberg (Planungsstand 02/2013)

## Inflationsschutz

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

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.

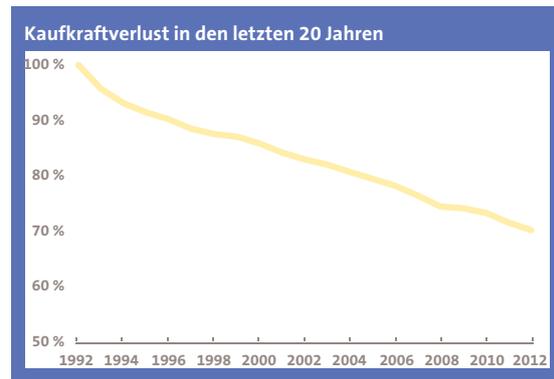
Der Wert derartiger Immobilien wird regelmäßig als Vielfaches der Jahresmiete ausgedrückt und auf dieser Basis werden diese Immobilien auch gehandelt.

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

## Aussicht auf einen attraktiven Veräußerungserlös

Die Veräußerung der Immobilie erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die steuerfreie Realisierung des Veräußerungsgewinns nach Ablauf einer Mindesthaltfrist (derzeit 10 Jahre).

Prognostizierte Veräußerungserlöse müssen auf realistischer Grundlage ermittelt werden. Fair erscheint eine Prognose auf der Basis des Vielfachen, zu dem die



€ 100 im Jahr 1992 entsprachen im Jahr 2012 nur noch einem Kaufkraftwert von € 71

Quelle: IIG, auf Datenbasis Statistisches Bundesamt

Fondsgesellschaft selbst erworben hat, vorausgesetzt, die Festlegung des Ankaufspreises wird nicht durch marktferme Faktoren beeinflusst, wie z. B. bei Erwerb von nahestehenden Personen oder Firmen zu Kosten, die über dem Marktpreis liegen.

## Langfristiger Anlagefokus

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



Luftbild des Fachmarktzentrums Pattensen

# ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2013

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital in Mio. € inkl. Agio	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme (Ü)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anmerkung
1	Verw./Lagergebäude	München	4,5	0,6	1981	4.925	verkauft <sup>5)</sup>
2	Lager-/Betriebsgebäude	Ulm	8,7	1,6	1982	9.646	verkauft <sup>5)</sup>
3	Betriebs-/Bürogebäude	Herne	5,5	0,9	1983	10.905	verkauft <sup>5)</sup>
4	Zentrallager	Wilhelmshaven	11,2	2,2	1983	17.248	verkauft <sup>5)</sup>
5	Baumarkt	Gifhorn	1,9	0,3	1984	2.450	verkauft <sup>5)</sup>
6	Baumarkt	Nürnberg	3,1	0,5	1984	2.600	verkauft <sup>5)</sup>
7	Fachmarktzentrum <sup>1)</sup>	Langweid	4,0	3,7	1984	5.360	verkauft <sup>5)</sup>
8	Baumarkt	Bocholt	3,1	0,5	1984	3.676	verkauft <sup>5)</sup>
9	Baumarkt	Augsburg	2,3	0,4	1984	4.027	verkauft <sup>5)</sup>
10	Baumarkt	Gersthofen	4,0	0,7	1984	3.800	
11	Baumarkt	Bensheim	2,4	2,2	1984	2.766	verkauft <sup>5)</sup>
12	Zentrallager	Trossingen	15,4	2,9	1985	17.800	verkauft <sup>5)</sup>
13	Supermarkt <sup>1)</sup>	München	2,3	2,2	1987	924	verkauft <sup>5)</sup>
14	SB-Warenhaus	Homburg/Saar	19,2	3,6	1986	13.258	verkauft <sup>5)</sup>
15	SB-Warenhaus	Höchberg	9,0	4,3	1987	9.916	verkauft <sup>5)</sup>
16	Geschäftshaus	Köln	8,5	4,4	1988	5.114	
17	Bürohäuser	München	8,7	4,2	1987	5.726	verkauft
18	Fachmarktzentrum	Heidenheim	27,5	13,2	1989	25.962	
19	Bürohaus	Nürnberg	3,6	2,0	1990	2.294	verkauft
20	Bürohaus	Düsseldorf	16,7	10,0	1991	6.103	
2 <sup>2)</sup>	Nahversorgungszentrum <sup>1)</sup>	Biederitz	3,0	1,5	1992/1993	2.085	
21	Fachmarktzentrum	Köthen	18,7	10,3	1993	12.185	verkauft <sup>5)</sup>
22	Fachmarktzentrum	Stendal	37,5	20,3	1994	24.795	verkauft <sup>5)</sup>
23	Fachmarktzentrum	Plauen	47,7	27,7	1995	29.331	verkauft <sup>5)</sup>
24	Nahversorgungszentrum	Quedlinburg	8,0	4,6	1996	3.870	
25	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	
26	Einkaufszentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	
27	Fachmarktzentrum Verbrauchermarkt	Zittau Görlitz	31,2	17,7	1996 1998	18.458	
28	Einkaufszentrum Erweiterung	Offenbach	85,1 6,9	34,1 4,9	1999 2012	33.485 5.192	
29	Fachmarktzentrum	Dachau	72,6	40,0	2001	29.307	
30	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
31	Einkaufszentrum Fachmarktzentrum	Brühl Euskirchen	58,8	28,7	2006 2005/2006	28.678	
32	Fachmarktzentrum	Weiterstadt	20,3	10,4	2007/2008	14.710 <sup>3)</sup>	
33	Handelsensemble	Eschwege	11,4	6,6	2008/2009	4.214	
34	Pflegeheim	Geretsried	12,8	5,7	2009	7.796 <sup>4)</sup>	
35	Pflegeheim	Traunstein	9,8	4,8	2010	5.829 <sup>4)</sup>	
36	Einkaufszentrum	Landshut	64,8	44,8	2011	25.464 <sup>4)</sup>	
37	Einkaufszentrum Einkaufszentrum Fachmarktzentrum	Garmisch-Part. Geislingen Unterschleißheim	87,5	50,0	2011 2011 2011	45.975 <sup>4)</sup>	
38	Einkaufszentrum	Friedrichsdorf	43,9	25,4	01.04.2013 (Ü)	32.177 <sup>4)</sup>	
39	Einkaufszentrum Fachmarktzentrum	Ebersberg Pattensen	59,4	35,4	30.12.2012 (Ü) 30.12.2012 (Ü)	41.162 <sup>3)</sup>	
<b>Gesamt:</b>			<b>922,8</b>	<b>477,2</b>		<b>556.308</b>	

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

<sup>2)</sup> Privatplatzierung

<sup>3)</sup> Inklusive verpachteter Grundstücksflächen

<sup>4)</sup> Bruttogrundfläche (BGF)

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



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach



ILG Fonds Nr. 29, InCenter Dachau



ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl



ILG Fonds Nr. 36, Landshut Park

## Presse über ILG

„Sehr gute und transparente Leistungsbilanz“

*Euro am Sonntag*

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

*Immobilienzeitung*

„Bedeutender Fondsanbieter“

*Capital*

„einen guten Namen mit Einzelhandelsfonds gemacht.“

*FAZ*

„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*

„Münchener Fonds bringt Anlegern attraktive Renditen“

*Die Welt*

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

*Euro am Sonntag*

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

*Fondsbrief*

„Auf Einzelhandelsobjekte spezialisierte ILG“

*Handelsblatt*

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

*fondstelegramm.de*

# Das Angebot im Überblick

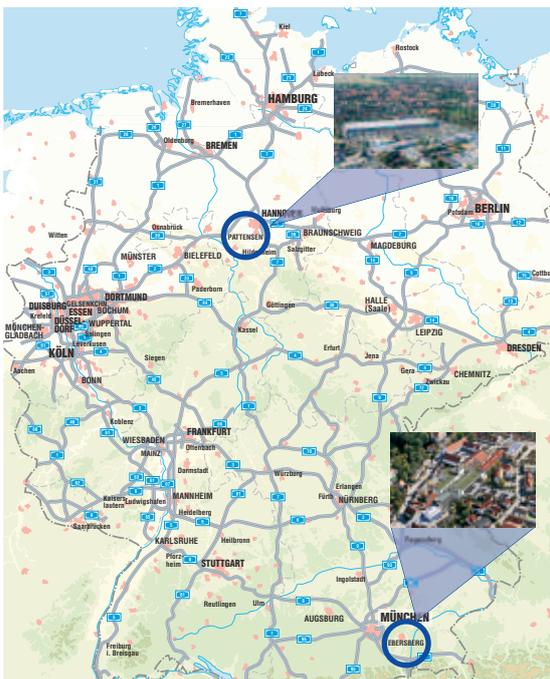


Luftbild mit Visualisierung des „E-EinZ“, Ebersberg (Planungsstand 02/2013)

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

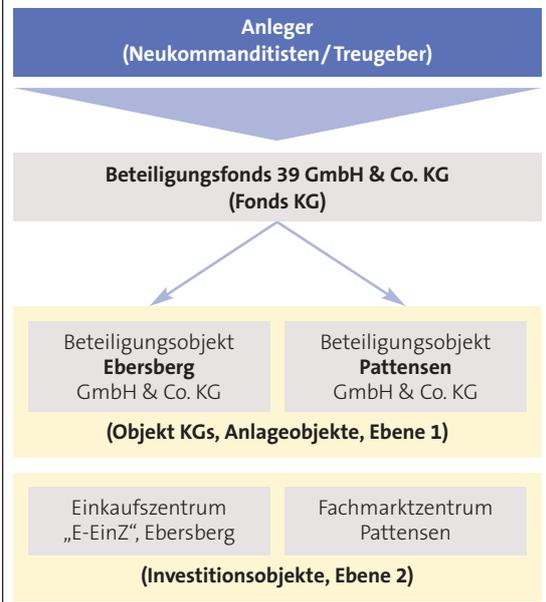
## Das Beteiligungsangebot

Das Beteiligungsangebot ist eine Kommanditbeteiligung als Kommanditist/Treugeber an der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG (Fonds KG). Hiermit sind Stimmrechte sowie die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen, Kontrollrechte, Übertragungsrechte, Informationsrechte und Haftung nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages sowie die Pflicht zur Einzahlung der Einlage samt Agio verbunden.



Deutschlandkarte mit Kennzeichnung der Fondsobjekte  
© Kartografie Verwaltungsverlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 13-01-04

### Struktur des ILG Fonds Nr. 39





Luftbild des Fachmarktzentrum Pattensen

Die Fonds KG wird Kommanditisten/Treugeber bis zu einer Summe von € 33.700.000 aufnehmen. Zweck der Fonds KG ist die kapitalmäßige Beteiligung als Kommanditistin von jeweils rd. 94,9% der Gesellschaftsanteile unter Einbringung einer Kapitalrücklage an zwei Objektgesellschaften (Anlageobjekte), in deren Eigentum Handelsimmobilien in Ebersberg bei München und Pattensen bei Hannover stehen. Mit einer Beteiligung an der Fonds KG investiert der Anleger mittelbar in strategische Handelsimmobilien im wirtschaftlich starken Umfeld der Landeshauptstädte München und Hannover.

### Strategische Handelsimmobilien

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

### Zielgruppe

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die sich mit einem Teil ihres Vermögens langfristig mittelbar an Einzelhandelsimmobilien mit attraktiven prognostizierten Ausschüttungen beteiligen möchten. Auf die auf den Seiten 15–23 beschriebenen, mit der Beteiligung verbundenen Risiken wird hingewiesen. Sofern eine Veräußerung der Immobilien und die damit verbundene Auflösung der Gesellschaften nicht zuvor erfolgt, sieht der Treuhandvertrag in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag eine erstmalige Kündigung der Beteiligung zum 31.12.2032 vor. Der prognostizierte Erfolg der Beteiligung bezieht sich ausschließlich auf Anleger, die in Deutschland unbe-

schränkt steuerpflichtig sind. Die steuerliche Behandlung hängt dabei von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Interessenten, denen die notwendigen Fachkenntnisse über eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds fehlen, sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschaltung von Fachberatern (z.B. Anlage-, Rechts- oder Steuerberater) aufklären zu lassen.

#### Eckdaten des Beteiligungsangebots

<b>Investitionsobjekte/ Standorte</b>	Einkaufszentrum „E-EinZ“ in Ebersberg bei München (Neubau/Fertigstellung 3. Quartal 2013) Fachmarktzentrum in Pattensen bei Hannover (Revitalisierung im Jahr 2012, Wiedereröffnung am 30.08.2012)
<b>Ankermieter (Laufzeit der Mietverträge)</b>	REWE (15 Jahre), Lidl, Siemes (je 13 Jahre), Aldi, Müller Drogerie, Rossmann, Deichmann (je 12 Jahre), C&A, Thomas Philipps (je 10 Jahre)
<b>Mietverträge</b>	Indexiert, gewichtete Mietvertragslaufzeit rd. 12 Jahre
<b>Fläche</b>	35.460 m <sup>2</sup> Nettogrundfläche (inkl. 7.392 m <sup>2</sup> Parkfläche im 2. und 3. UG „E-EinZ“), 25.186 m <sup>2</sup> Mietfläche und 3.007 m <sup>2</sup> verpachtetes Grundstück für Tankstelle
<b>Miete pro Jahr</b>	€ 3.689.731
<b>Gesamtinvestition</b>	€ 59.387.000
<b>Ausschüttung</b>	6% p.a. steigend auf 6,4% p.a. (3% p.a. bis 31.12.2013)
<b>Ausschüttungsturnus</b>	Monatlich, sofort beginnend
<b>Mindestbeteiligung</b>	€ 10.000 zzgl. 5% Agio
<b>Einkunftsart</b>	Vermietung/Verpachtung, Kapitalvermögen

# Das Angebot im Überblick



Luftbild mit Visualisierung des „E-EinZ“, Ebersberg (Planungsstand 02/2013)

## Standorte im „Speckgürtel“ von München und Hannover

Die Standorte in Ebersberg und Pattensen liegen jeweils im Speckgürtel der Landeshauptstädte München bzw. Hannover.

Durch diese Lage bedingt partizipieren beide Standorte von der wirtschaftlichen Stärke der beiden Metropolregionen. Das schlägt sich unter anderem nieder in einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer überdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

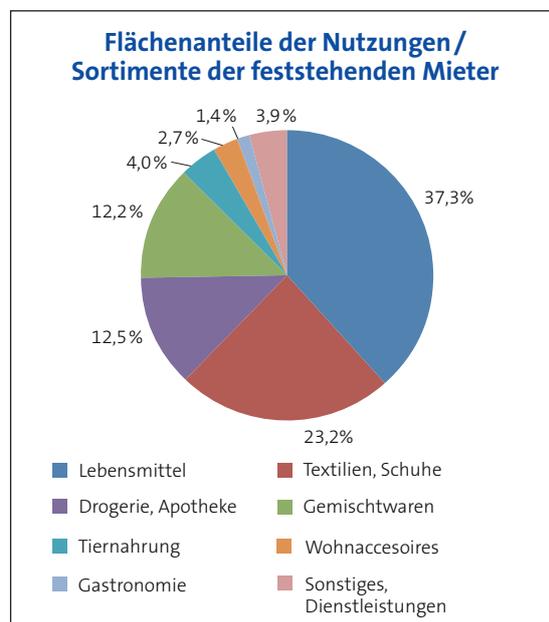
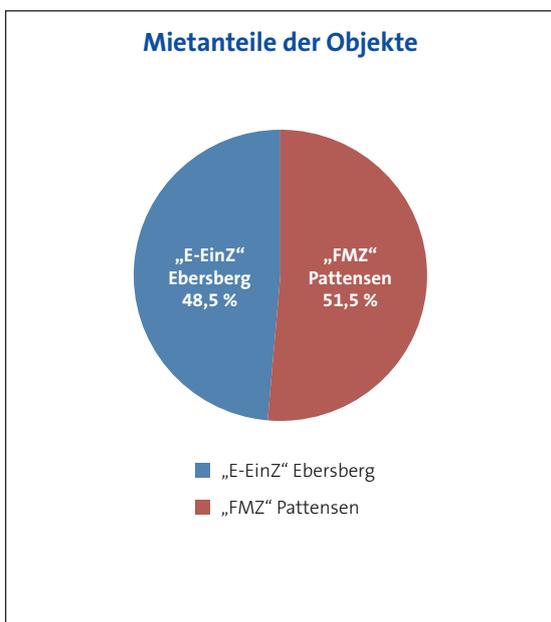
Der Standort in Ebersberg liegt im Zentrum, zwischen der S-Bahnstation und dem Marktplatz.

In Pattensen befindet sich der Objektstandort zwischen der Innenstadt und dem Gewerbegebiet in sehr guter verkehrlicher Lage, in direkter Verlängerung der B 443 an der Koldinger Straße, einer bedeutenden Ein- und Ausfallstraße.

## Anlage- und Investitionsobjekte

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein doppelstöckiges Model:

Ebene 1 (Anlageobjekte): Beteiligungen der Fonds KG an der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG und an der Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG (später Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG).





Fachmarktzentrum Pattensen mit Jet Tankstelle

Die beiden Gesellschaften werden auch als Objekt KGs bezeichnet.

Ebene 2 (Investitionsobjekte): Die Immobilien der Objekt KGs in Ebersberg („E-EinZ“) und in Pattensen (Fachmarktzentrum Pattensen).

Die Fonds KG investiert somit mittelbar über die Anlageobjekte in die beiden Investitionsobjekte.

Das Einkaufszentrum „E-EinZ“ in Ebersberg wird zurzeit gebaut. Die Eröffnung ist im 3. Quartal 2013 geplant. Durch die Topografie bedingt ist das Gebäude mehrgeschossig. Es entstehen über 10.700 m<sup>2</sup> Handels- und Dienstleistungsflächen. Das Objekt verfügt über 283 Stellplätze, wovon sich 215 in zwei Tiefgaragengeschossen befinden. Die Grundstücksgröße beträgt 8.394 m<sup>2</sup>.

Das Fachmarktzentrum in Pattensen wurde im Jahr 2012 revitalisiert. Am 30.08.2012 erfolgte die Wiedereröffnung. Die Handelsmietfläche beläuft sich auf 14.487 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt noch eine vermietete Grundstücksfläche von 3.007 m<sup>2</sup> für den Geschäftsbetrieb einer Tankstelle. Das Fachmarktzentrum verfügt über 525 ebenerdige Stellplätze. Das Grundstück ist 46.690 m<sup>2</sup> groß.

Die jährlichen Mieteinnahmen der beiden Objekte werden sich auf insgesamt € 3.689.731 belaufen. Hiervon entfällt auf Ebersberg ein Anteil von 48,5 % und auf Pattensen 51,5 %. Beide Objekte mit zusammen über 40 Mietverträgen stellen eine Diversifikation auf zwei Standorte mit sehr günstigen Rahmenbedingungen dar.

## Kaufpreis/Wertgutachten

Der Gesamtkaufpreis für die beiden Anlageobjekte beträgt € 51.201.490. Er setzt sich zusammen aus € 26.189.530 für das „E-EinZ“ in Ebersberg (Faktor 14,65) und € 25.011.960 für das Fachmarktzentrum Pattensen (Faktor 13,15). Im Durchschnitt errechnet sich hieraus bei einer Gesamtjahresnettomiete von rd. € 3.689.731 ein Einkaufsfaktor von 13,88.

Die für die Investitionsobjekte eingeholten Wertgutachten ermitteln für beide Immobilien zusammen einen Ertragswert in Höhe von € 51.800.000.

## Investition und Finanzierung

Der Gesamtaufwand der Investition beläuft sich auf € 59.387.000. Er wird mit rd. 59,6% Eigenmitteln und

### Finanz- und Investitionsplan (Prognose)

Aggregation (Objekt KG und Fonds KG)	T€	%
<b>Investition</b>		
Aufwand für den Erwerb der Grundstücke und die Herstellung der Immobilien einschl. Nebenkosten	51.113	86,1%
Vergütungen	6.831	11,5%
Nebenkosten der Vermögensanlage	733	1,2%
Sonstiges	44	0,1%
Liquiditätsreserve	666	1,1%
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>59.387</b>	<b>100,0%</b>
<b>Finanzierung</b>		
Gesellschaftskapital	33.702	56,8%
Abwicklungsgebühr/Agio	1.685	2,8%
Fremdkapital	24.000	40,4%
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>59.387</b>	<b>100,0%</b>

# Das Angebot im Überblick

mit 40,4% Fremdmitteln finanziert. Die Fremdmittel wurden ausschließlich in Euro und mit einer Zinsfestschreibung bis zum 30.06.2023 vereinbart. Die Höhe der Darlehen ist für vergleichbare Beteiligungen gering und bewegt sich nahezu ausschließlich im erstrangigen Beleihungsrahmen. Der Gesamtgrundstückswert wird mit rd. € 8.360.000 bilanziert. Es erfolgt eine Tilgung auf rd. 34,1% der Gesamtinvestition über den Prognosezeitraum.

## Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose) für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio), persönlicher Steuersatz 30%

Unterstellter Beitritt: 30.06.2013	Kapitaleinzahlungen (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	persönlicher Steuersatz 30% Solidaritätszuschlag bis 2028	
			Steuerzahlung (-) erstattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)
Jahr	€	€	€	€
30.06.2013	-105.000	0	0	-105.000
2013	1.500	-2.866	907	2.407
2014	6.000	3.534	-1.119	4.881
2015	6.000	3.570	-1.130	4.870
2016	6.000	3.614	-1.144	4.856
2017	6.000	3.582	-1.134	4.866
2018	6.000	3.685	-1.150	4.850
2019	6.000	3.724	-1.179	4.821
2020	6.000	3.850	-1.218	4.782
2021	6.000	4.222	-1.336	4.664
2022	6.000	3.391	-1.073	4.927
2023	3.000	2.401	-760	2.240
2024	6.200	1.595	-505	5.695
2025	6.300	1.729	-547	5.753
2026	6.300	3.368	-1.066	5.234
2027	6.400	1.927	-610	5.790
2028	6.400	2.290	-725	5.675
<b>2013–2028</b>	<b>90.100</b>	<b>43.565</b>	<b>-13.788</b>	<b>76.312</b>
<b>unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2028*</b>	<b>112.984</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112.984</b>
<b>= Gesamter Liquiditätszufluss 2013–2028</b>	<b>203.084</b>		<b>-13.788</b>	<b>189.296</b>
- effektiver Kapitaleinsatz per 30.06.2013	-105.000			-105.000
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2012–2028</b>	<b>98.084</b>		<b>-13.788</b>	<b>84.296</b>

\* Bei unterstellter Veräußerung zum 12,65- (Pattensen) bzw. 14,15-fachen (Ebersberg) der Jahresmiete 2029 (Szenario A – vgl. S. 84–85)

### Hinweis:

Auf die erweiterte Tabelle mit den zugehörigen Erläuterungen im Abschnitt „Prognoserechnungen“ (S. 84–85) wird verwiesen, insbesondere auf die Auswirkungen auf die Ergebnisse bei unterschiedlichen erzielten Verkaufspreisen.

## Ausschüttung

Ab dem 01.01.2014 beträgt die Ausschüttung 6,0% p.a. und wird monatlich ausbezahlt. Innerhalb des Prognosezeitraums steigt die Ausschüttung auf 6,4% p.a. an. Ab dem Tag nach Kapitaleinzahlung bis zum 31.12.2013 erfolgt eine zeitanteilige monatliche Ausschüttung von 3,0% p.a.

## Beteiligungshöhe/Abwicklung

Die Mindestbeteiligung (Mindesterwerbspreis) beträgt € 10.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch € 1.000 teilbar sein. Der Erwerbspreis der Vermögensanlage entspricht der individuellen Zeichnungssumme des Anlegers. Zusätzlich zum Erwerbspreis wird ein Agio jeweils von 5% fällig. Der Anleger schließt als Treugeber mit der WK Immobilien-treuhand GmbH einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag ab, mit dem er diese beauftragt, für ihn im Innenverhältnis eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG zu begründen und treuhänderisch zu verwalten.

Nach rechtswirksamem Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist die Kapitaleinlage zzgl. 5% Agio sofort fällig. Im Handelsregister wird eine Haftsumme in Höhe von 1% der jeweiligen Beteiligung eingetragen.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt maximal € 33.700.000. Bei der Art der Vermögensanlage handelt es sich ausschließlich um Kommanditanteile. Bei Zugrundelegung der Mindestzeichnungssumme von € 10.000 ergibt sich eine maximale Anzahl der zu begebenden Anteile von 3.370. Für den Fall, dass eine Vollplatzierung nicht bis zum 30.09.2014 erfolgt, wird nicht platziertes Emissionskapital vom Anbieter übernommen.

## Steuerliche Ergebnisse

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

## Anbieter

Der Anbieter ILG Fonds GmbH (ILG) gewährleistet eine professionelle Verwaltung und Abwicklung. Er erhält hierfür eine jährliche Vergütung von insgesamt 3% der tatsächlich vereinnahmten Jahresnettomiete. Die ILG hat in ihrer über 30-jährigen Geschichte Gesamtinvestitionen von rund € 923 Mio. mit € 442 Mio. Eigenkapital realisiert. Das Emissionskapital wurde stets plangemäß platziert und es gab keine Rückabwicklungen. Alle Fondsimmobilien werden auch von der ILG verwaltet. Die ILG verwaltet derzeit rd. 300.000 m<sup>2</sup> Handelsflächen in ganz Deutschland.

## Sicherheit durch:

- Strategische Handelsimmobilie**

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

Beim „E-EinZ“ handelt es sich um eine zentrale Innenstadtlage zwischen dem S-Bahnhof und dem Ebersberger Marienplatz. Das Fachmarktzentrum Pattensen liegt verkehrsgünstig an einer Ein- und Ausfallstraße zwischen der Innenstadt und dem Gewerbegebiet.
- Solide Standorte**

Die Lage in wirtschaftlich starken Regionen im Speckgürtel der jeweiligen Landeshauptstädte, überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie eine stabile Bevölkerungsentwicklung zeichnen beide Standorte aus.
- Neubau/Revitalisierung**

Beim „E-EinZ“ handelt es sich um einen Neubau. Das Fachmarktzentrum Pattensen wurde in 2012 umfangreich revitalisiert.
- Langfristige Vollvermietung**

Die nach Miethöhe gewichtete Mietvertragslaufzeit beträgt rd. 12 Jahre.
- Günstiges Finanzierungsverhältnis**

Rund 60% der Investition werden über Eigenkapital, 40% über Fremdkapital finanziert.
- Sichere Finanzierung**

Kein Währungsrisiko, da Fremdfinanzierung ausschließlich in Euro vertraglich fixiert wurde. Die Zinsen sind bis zum 30.06.2023 gesichert.
- Inflationsschutz**

Die Mietverträge sind indexiert.
- Faire Kaufpreise**

Unabhängige Wertgutachten bestätigen die gezahlten Kaufpreise.
- Angemessene Rücklagen für Instandhaltung und Revitalisierung**

Die Prognoserechnung sieht Beträge von rd. € 1.721.100 für Instandhaltung und rd. € 2.599.200 für Revitalisierung, in Summe rd. € 4.320.300 über die Prognoseperiode vor.
- Beschränkte persönliche Haftung**

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

Das Emissionshaus ILG ist seit 33 Jahren Initiator von geschlossenen Immobilienfonds. Die ILG ist spezialisiert auf große strategische Handelsimmobilien.

# Angaben gemäß § 4 Satz 1 Nr. 10 bis 12 der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung

## Weitere Kosten des Anlegers, insbesondere solche im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage

Im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage können dem Anleger folgende weitere Kosten entstehen:

### a) Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb

Anleger haben neben der Pflichteinlage ein Agio in Höhe von 5 % bezogen auf die Pflichteinlage zu leisten.

Nach dem rechtswirksamen Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist der gezeichnete Beteiligungsbetrag zzgl. Agio sofort zur Zahlung fällig. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist der Beitretende/Treugeber verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzugs zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch den Treuhandkommanditisten und/oder die Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Beitretenden/Treugeber bleiben unbenommen. Gerät ein Beitretender/Treugeber mit der Zahlung seines Beteiligungsbetrages nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der Treuhandkommanditist das Vertragsverhältnis kündigen. In diesem Fall hat der Beitretende/Treugeber die der Fonds KG nachweislich entstandenen Kosten zu tragen.

Sofern ein Anleger eine Beteiligung als Direktkommanditist wünscht, fallen weitere Kosten für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht an. Diese sind einzelfallabhängig. Sie belaufen sich z. B. bei einer Beteiligung von € 10.000 auf ca. € 15, von € 50.000 auf ca. € 35, von € 100.000 auf ca. € 55, maximal jedoch auf € 130 jeweils zzgl. USt.

### b) Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung

Im Zusammenhang mit der laufenden Verwaltung der Beteiligung können dem Anleger Kosten aus der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen entstehen (z. B. Reisekosten).

Ferner sind ggf. anfallende Kosten aus einer Übertragung des Anteils durch den Anleger zu tragen. Diese belaufen sich auf 1 % der Beteiligungssumme, mindestens € 150, maximal € 300 zzgl. USt.

Bei Löschung einer Handelsregistereintragung entstehen gleichermaßen die unter a) erwähnten Notarkosten, die durch den Anleger zu tragen sind.

Im Fall einer persönlichen Fremdfinanzierung der Beteiligung können hieraus ebenfalls weitere Kosten (z. B. Zinsen, Gebühren) entstehen.

Bei einem Ausscheiden des Anlegers erfolgt die Feststellung des Vermögens auf Grundlage des Verkehrswertes. Der Verkehrswert der Beteiligung ist von einem deutschen Wirtschaftsprüfer zu ermitteln. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes der Beteiligung sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzungsgrund nach § 16 a) oder b) des Gesellschaftsvertrages erfüllt.

### c) Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung

Im Zusammenhang mit der Veräußerung können dem Anleger bei einer persönlichen Fremdfinanzierung der Beteiligung ggf. Kosten für eine Vorfälligkeitsentschädigung entstehen.

Darüber hinaus entstehen dem Anleger keine weiteren Kosten aus der Anlage.

## Provisionen und vergleichbare Vergütungen

Die Gesamthöhe der Provisionen inkl. Agio, insbesondere von Vermittlungsprovisionen und vergleichbaren Vergütungen beträgt T€ 5.044. Der Betrag setzt sich zusammen

aus Vermittlungskosten für Fremdkapital (T€ 1.000), Vermittlungskosten für Eigenkapital (T€ 2.359) und Agio (T€ 1.685). Dies entspricht 14,97 % des Gesamtbetrags der angebotenen Vermögensanlage von T€ 33.700.

## Umstände unter denen Kommanditisten bzw. Treugeber weitere Leistungen zu erbringen haben

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

Die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Fonds KG ist im Falle der Inanspruchnahme bei persönlicher Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beschränkt. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Einlage hinaus besteht nicht.

Die Haftung lebt wieder auf, wenn die Hafteinlage zurückbezahlt wird, ohne dass dem Gewinnanteile gegenüberstehen. Anleger, die sich als Direktkommanditisten (nicht über den Treuhänder) beteiligen, haften für die in der Zeit zwischen ihrem Eintritt und ihrer Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG persönlich und unbeschränkt mit ihrem gesamten Vermögen gegenüber Gläubigern der Gesellschaft, die keine Kenntnis davon haben, dass es sich bei der Gesellschaft um eine Kommanditgesellschaft mit einer Komplementär GmbH als alleinige persönlich haftenden Gesellschafterin handelt.

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

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

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

Nur mit den Stimmen aller Gesellschafter kann eine Nachschusspflicht begründet werden. Gemäß § 4 Abs. 4 Gesellschaftsvertrag sind Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Fonds KG auf über die vereinbarte Pflichteinlage hinausgehende Einlageleistungen, ausgeschlossen; unter bestimmten Umständen, insbesondere im Fall einer notwendigen Sanierung, können die Anleger jedoch faktisch zur wirtschaftlichen Erhaltung der Grundlagen ihrer Beteiligung gezwungen sein, trotz des vertraglichen Ausschlusses Nachschüsse in die Fonds KG einzubringen, die ebenfalls verloren gehen können.

Darüber hinaus ist der Anleger nicht verpflichtet weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere gibt es keine weiteren Umstände, unter denen er haftet oder Nachschüsse zu leisten hat.

# Die Risiken

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

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

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

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

## 1. Prognosegefährdende Risiken

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

### 1.1 Finanz- und Investitionsplan

Bei der Abwicklung der weitestgehend auf abgeschlossenen Verträgen basierenden Mittelverwendung des Finanz- und Investitionsplanes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es z. B. durch Ausfall von Vertragspartnern zu Verzögerungen oder unvorhergesehenen Kosten kommen, die das Investitionsvolumen erhöhen.

Abweichungen bei den absoluten Ausschüttungsbeträgen in der Initialphase bis zum 31.12.2013 sind möglich, wenn der unterstellte Platzierungs- und Eigenkapitaleinzahlungsverlauf schneller als kalkuliert eintritt, weil bis zum 31.12.2013 eingezahltes Kapital mit einer Ausschüttung von 3,0% p.a. anteilig bedient wird.

Eine so entstehende Kostenerhöhung müsste, soweit diese nicht durch niedrigere Aufwendungen im Bereich „Sonstiges“ kompensiert wird, aus der Liquiditätsreserve bezahlt werden. Wenn diese nicht ausreichen sollte, sind die Mehrkosten entweder durch Auf-

nahme von weiteren Fremdmitteln, gegebenenfalls zu ungünstigeren Konditionen oder durch Erhöhung des Gesellschaftskapitals, wodurch weitere Eigenkapitalbeschaffungskosten entstehen, abzudecken. Solche Einflüsse auf den Investitionsplan wirken sich negativ auf die Ausschüttungen an den Anleger aus.

### 1.2 Altlasten

Nach Erklärung der Altgesellschafter (Verkäufer) ist der jeweilige Grundbesitz frei von Verunreinigungen, die einer behördlich geforderten Sanierung in Hinblick auf die mietvertraglichen Nutzungen unterliegen bzw. nach den zum 30.06.2013 (Pattensen)/31.12.2013 (Ebersberg) gültigen Grenzwerten/Vorschriften zu einer solchen führen könnten. Sollten die Käufer bzw. die Fonds KG als Neugesellschafter wegen solcher Verunreinigungen öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen werden, werden diese Ansprüche durch die Garantiegeber erfüllt oder die Käufer von den notwendigen Kosten der Inanspruchnahme durch die Garantiegeber freigestellt, es sei denn, dass die Verunreinigungen nach dem 30.06.2013 bzw. 31.12.2013 entstanden sind. Trotz dieser Garantie- und Freistellungserklärungen kann (z. B. bei Insolvenz der Garantiegeber bzw. bei Ablauf von Garantiefristen) nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannten oder nicht ordnungsgemäß entfernten Altlasten (Latenzschäden) auftreten.

Ein Teilbereich des Flurstücks in Pattensen (Flurstück Nr. 72/114 mit 3.007 m<sup>2</sup>) ist im Altlastenverzeichnis der Region Hannover verzeichnet. Hierbei handelt es sich um eine Verdachtsfläche, weil in dem Bereich der Tankstelle (Mieter ConocoPhillips) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, die geeignet sind, den Boden und eventuell auch das Grundwasser nachhaltig und nachhaltig zu verändern. Die Behörde teilt mit, dass Hinweise auf einen unsachgemäßen Umgang mit diesen Stoffen nicht bekannt sind. Sollten dennoch zukünftig durch den Tankstellenbetrieb Verunreinigungen auftreten, ist der Pächter verpflichtet, diese zu beseitigen. Sollte in diesem Fall der Mieter hierzu wirtschaftlich nicht mehr in der Lage sein oder Latenzschäden anderer Art auftreten, kann beides zu einer Inanspruchnahme der jeweils betroffenen Objektgesellschaft führen. Diese würden dann die Prognoserechnung belasten und negative Auswirkungen auf die kumulierte Liquiditätsreserve aller Gesellschafter und/oder Ausschüttungen an den Anleger haben.

### 1.3 Vermietung/Mietentwicklung

Es besteht das Risiko, dass die Mietverträge außerordentlich vor Ablauf der Festmietzeiten gekündigt werden. Die Prognoserechnung unterstellt, dass Verträge über die vereinbarte Laufzeit vertragsgemäß abgewickelt werden und auslaufende Verträge zu bisherigen Bedingungen verlängert werden bzw. Anschlussvermietungen ohne Leerstands- bzw. Mietausfallzeiten zu gleichen Miethöhen erfolgen.

Wenn dieses allerdings nicht gelingen sollte, beeinflusst das nicht nur die laufenden Einnahmen, sondern

# Die Risiken

auch negativ die Höhe der unterstellten Veräußerungserlöse und somit die wirtschaftliche Entwicklung des Investments.

In der Prognoserechnung ist ein jährliches Mietausfallwagnis von 2% aus den gesamten Mieterlösen berücksichtigt. Dieses reicht eventuell nicht aus, neue Mietvertragsabschlüsse zu niedrigeren Mieten und/oder einen längeren Ausfall eines oder mehrerer Mieter zu kompensieren. Es besteht ferner das Risiko, dass die aus der Bewirtschaftung der Immobilie anfallenden Nebenkosten höher ausfallen als kalkuliert und – soweit sie nicht umlagefähig sind – das wirtschaftliche Ergebnis bei den Objektgesellschaften und somit auch das der Fonds KG belasten.

Bei der Vermietung besteht generell das Risiko, dass einzelne mietvertragliche Regelungen nicht wirksam oder einzelne Ansprüche nicht durchsetzbar sind. Es besteht dabei z.B. das Risiko, dass etwaige Mietanpassungen aufgrund vereinbarter Wertsicherungsklauseln bzw. Staffelmieten oder die Umlage von Nebenkosten rechtlich oder wirtschaftlich nicht durchgesetzt werden können. Auch kann im Zeitverlauf nicht ausgeschlossen werden, dass auf Seiten der Mieter eine unterschiedliche Rechtsauffassung zu den Ansprüchen und Pflichten aus den Mietverhältnissen mit dem Risiko etwaiger Mietstreitigkeiten, Mietminderungen oder Kündigungen besteht.

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

## 1.4 Baumängel

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

Es besteht die Möglichkeit, dass gewährleistungsverpflichtete Unternehmen während des Gewährleistungszeitraums in Insolvenz gehen und demzufolge ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Sofern in diesem Fall Baumängel auftreten sollten, deren Beseitigung nicht durch Gewährleistungsbürgschaften abgedeckt ist, müssten für die darüber hinausgehenden Aufwendungen die laufend kalkulierten Instandhaltungsaufwendungen herangezogen werden. Wenn diese ebenfalls nicht ausreichen, könnte auch eine Kürzung der Liquiditätsreserve und/oder der Ausschüttungen an den Anleger die Folge sein.

## 1.5 Instandhaltung/Revitalisierung

Es ist nicht auszuschließen, dass die von den Gesellschaften zu tragenden Aufwendungen für Instandhaltung und Revitalisierung höher sind als die kalkulierten. Dies könnte beispielsweise durch künftige Auflagen verursacht werden. Eine Inanspruchnahme der

Liquiditätsreserve und/oder Kürzungen der Ausschüttungen an den Anleger wären dann die Folge.

## 1.6 Kostenentwicklung

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

## 1.7 Inflation

Sollte die Inflationsrate niedriger als in der Prognoserechnung unterstellt (2,0% p.a.) ausfallen, führt dies zu späteren Mieterhöhungen und damit zu niedrigeren Einnahmen als kalkuliert. Die Reduktion der prognostizierten Ausschüttung an den Anleger wäre die Folge.

## 1.8 Finanzierung

Es besteht das Risiko, dass die Anschlussfinanzierung ab dem 01.07.2023 nur mit einem höheren Zinssatz als dem kalkulierten bzw. einer von der Prognoserechnung abweichenden Tilgungsvereinbarung abgeschlossen werden kann, so dass sich der Liquiditätsüberschuss und damit die Ausschüttung an den Anleger entsprechend verringern könnten.

Des Weiteren sehen die langfristigen Darlehensverträge für beide Objekte über die Laufzeit die Einhaltung von definierten Wertbemessungsgrundlagen durch die jeweiligen Kreditnehmer vor. Es handelt sich zum einen um eine Debt Service Coverage Ratio (DSCR), die mit mindestens 130% nachzuweisen ist. Die DSCR gibt an, mit wie viel Prozent der gesamte Kapitaldienst an festgelegten Terminen durch die erwartenden Nettomieteinnahmen (unter Berücksichtigung von 10% Bewirtschaftungskosten) gedeckt ist. Die Summe der beiden Annuitäten beträgt € 862.200 p.a. im Zeitraum vom 01.07.2013 bis zum 31.12.2023, im Zeitraum 01.07.2024 bis zum Ende der Prognoserechnung kalkuliert € 1.500.000 p.a. Demzufolge dürfte die Summe der jährlichen Nettomieteinnahmen, die jetzt, € 3.689.731 betragen in der ersten Periode nicht unter rd. € 1.121.000 und ab dem 01.07.2024 bis zum Prognoseende nicht unter rd. € 1.950.000 sinken.

Zum anderen darf die Loan-to-Value Ratio (LTV) 60% nicht unterschreiten. Die Bank hat jedoch bereits bei über 55% das Recht, den Zinssatz um 0,2% p.a. zu erhöhen. LTV ist das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des jeweiligen Darlehens zum aktuellen Verkehrswert des Beleihungsobjektes, wie er von einem unabhängigen Gutachter festgestellt ist. Beide Objekte werden mit langfristigen Darlehen finanziert. Bei beiden beträgt die anfängliche Darlehenshöhe € 12,0 Mio. Demzufolge darf der Marktwert ohne Berücksichtigung der erbrachten Tilgung jeweils nicht unter € 21,8 Mio. sinken (Wertgutachten Pattensen € 25,2 Mio., Ebersberg € 26,6 Mio., jeweils vom September 2012), da ansonsten der Zinssatz um 0,2% p.a. erhöht wird. Sinkt der

Marktwert einer der Immobilien auf unter € 20 Mio., wodurch eine nachhaltige Verletzung dieser Anforderung gegeben wäre, ist die refinanzierende Bank berechtigt, eine erhöhte Risikobewertung der Ansprüche gegen den jeweiligen Darlehensnehmer vorzunehmen. Als nachhaltig wird ein Zeitraum von zwei Berechnungszeiträumen (Quartale) betrachtet. In diesem Fall ist entweder das Darlehen anteilig zurückzuführen oder eine adäquate Zusatzsicherung durch eine Kontoverpfändung zu stellen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Verwendung der Liquiditätsreserve und/oder auf die Höhe der Ausschüttungen an den Anleger.

Eine vorzeitige Rückführung eines oder mehrerer Darlehen könnte durch eine Umfinanzierung mit einer anderen Bank erfolgen. Hierdurch können höhere Zins- und Tilgungsleistungen entstehen mit negativen Auswirkungen auf die Ausschüttungen oder – wenn eine Umfinanzierung nicht gelingt – durch Verkauf einer Immobilie. Ein Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt hat negative Auswirkungen auf den erzielbaren Kaufpreis. Das kann zu einem teilweisen oder auch vollständigen Verlust der Kapitalanlage inkl. Agio führen.

### 1.9 Zinseinnahmen

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

### 1.10 Mittelfreigabekontrolle

Die Mittelfreigabekontrolle ist sowohl inhaltlich als auch zeitlich beschränkt. Die Mittelfreigabekontrolle erstreckt sich nicht auf die der Fonds KG vor oder nach Schließung zufließenden Erträge und Fremdmittel. Der Mittelfreigabekontrollleur überprüft nicht die Angemessenheit der Leistungen, die an Vertragsparteien der Fonds KG zu zahlen sind, nicht, ob irgendwelche Leistungen ausgeführt wurden, notwendig, zweckdienlich oder sinnvoll erscheinen und nicht den Inhalt der Verträge des Emittenten. Der Mittelfreigabekontrollleur prüft nicht die Bonität von Vertragspartnern des Emittenten oder die Werthaltigkeit von etwaigen Garantien. Der Mittelfreigabekontrollleur ist aufgrund der vertraglichen Vereinbarung nicht verpflichtet, sicherzustellen, dass die im Rahmen des Verkaufsprospektes dargestellte prozentuale Mittelverwendung für die Immobilien und die fondsabhängigen Kosten sowie die absolute Höhe der nicht vertraglich fixierten Kosten eingehalten werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Kosten anfallen z.B. Rechtskosten, die nicht in der im Verkaufsprospekt dargestellten Mittelverwendung enthalten sind und entsprechende Zahlungen vom Mittelfreigabekontrollleur trotzdem freigegeben werden (müssen). Etwaige Kostenüberschreitungen sind das wirtschaftliche Risiko des Emittenten und seiner Gesellschafter. Sie führen gegebenenfalls zu einer Nachfinanzierung durch Aufnahme weiterer Darlehensmittel und/oder Eigenkapital, wodurch negative

Auswirkungen auf die Ausschüttungshöhe an den Anleger entstehen.

### 1.11 Verwaltung

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

Auch Fehlentscheidungen, z.B. aufgrund unvollständiger Information, können nicht ausgeschlossen werden. Der Verkaufsprospekt beruht teilweise auf Angaben Dritter. Die Richtigkeit dieser Angaben kann vom Anbieter nicht in allen Fällen vollständig überprüft werden. Hierzu gehören z. B. aus den öffentlichen Registern oder den vorgelegten Dokumenten nicht ersichtliche Belastungen sowie nicht bekannt gegebene Informationen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unterschiedliche Interessenlagen auftreten. Hieraus ergibt sich das Risiko, dass für den Anleger ungünstige Entscheidungen getroffen werden. Diese Risiken können negative Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und/oder die Ausschüttungen an den Anleger haben.

### 1.12 Steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebotes beruht auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden 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 zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze und -richtlinien, Verwaltungserlasse und Finanzrechtsprechung sich während der Beteiligungsdauer (durchaus auch rückwirkend zum Ende eines Jahres auf den Beginn des Jahres) nachteilig verändern, z.B. wäre die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auch außerhalb der bisherigen Mindesthaltefristen denkbar. Dies würde das wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers erheblich schmälern.

Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Beteiligung können auch dadurch entstehen, dass die Finanzverwaltung zu der dem Beteiligungsangebot zugrundeliegenden Konzeption eine andere Auffassung vertritt (z. B. Änderung der Abschreibung, steuerliche Behandlung der Ausschüttungen/Entnahmen, Dienstleistungshonorare, abweichende Ergebnisverteilung u. ä.). Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Behandlung erfolgt üblicherweise im Rahmen von Betriebsprüfungen bei den Objekt KGs und der Fonds KG. Weichen diese Feststellungen von den prog-

# Die Risiken

nostizierten Annahmen ab, kann sich dies unmittelbar auf die Höhe der steuerlichen Ergebnisse und damit auf die Höhe der Steuerbelastung und -entlastung der Anleger auswirken. Das Risiko der steuerlichen Konzeption ebenso wie das Risiko von Steueränderungen trägt der Anleger. Sofern es zu Einspruchs- und Klageverfahren kommt, können zusätzliche Kosten entstehen, die die Fonds KG und damit die Ausschüttungen der Anleger belasten können.

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

Im Zuge des Eintritts der Fonds KG in die Objekt KGs und im Zuge der nachfolgenden Überführung von Wirtschaftsgütern aus dem einkommensteuerrechtlichen Betriebsvermögen in das einkommensteuerrechtliche Privatvermögen entsteht ggf. auf Ebene der Objekt KGs ein Gewinn, der der Gewerbesteuer unterliegt, wobei die jeweilige Objekt KG Schuldnerin dieser Steuer ist. Gemäß den notariell beurkundeten Beitrittsverträgen wird die jeweilige Objekt KG durch diese Gewerbesteuer wirtschaftlich nicht belastet, da die Gewerbesteuer und auch noch weitere, die Besitzzeit des jeweiligen Verkäufers betreffende Steuern von diesen wirtschaftlich zu tragen sind. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bspw. im Fall der Insolvenz der Verkäufer die Fonds KG durch das Anfallen besagter Steuern wirtschaftlich belastet wird, was negative Auswirkungen auf die Verwendung der Liquiditätsreserve und/oder die Höhe der Ausschüttungen an den Anleger hätte.

Soweit Einnahmen der Abgeltungsteuer unterliegen, besteht das Risiko, dass auch Aufwendungen diesen Einnahmen zuzurechnen sind und damit diese Aufwendungen einem Werbungskostenabzugsverbot unterliegen.

Eine Gefährdung der Überschusserzielungsabsicht mangels Vorliegen eines Totalüberschusses kann auch eintreten, sofern der Gesellschafter seine Beteiligung im nahen zeitlichen Abstand zum Beitritt veräußert oder verschenkt. Auch in diesem Fall könnte sich ein nachträglicher und rückwirkender Verlust der bereits wirksam gewordenen Steuereffekte ergeben. Plangemäß ist eine langfristige Beteiligung der Anleger an der Fonds KG angestrebt. Eine steuerpflichtige Veräußerung vor Ablauf von zehn Jahren ist weder auf Ebene der Fonds KG noch auf derjenigen der Objekt KGs vorgesehen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger seine Beteiligung an der Fonds KG vor Ablauf von zehn Jahren seit der maßgeblichen Anschaffung veräußert bzw. in sonstiger Art und Weise

über diese verfügt (z.B. durch Schenkung) und dadurch ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft realisiert. Es besteht zudem das Risiko, dass die Gesellschafter der Fonds KG einen Beschluss über die Veräußerung der Beteiligungen an den Objekt KGs oder über die Veräußerung der Immobilien der Objekt KGs innerhalb von zehn Jahre fassen, und mit dem anschließenden Verkauf der Tatbestand des steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgeschäfts erfüllt ist. Steuerliche Risiken können sich darüber hinaus auch aus einem gewerblichen Grundstückshandel ergeben, mit der Folge der Gewerbesteuerpflicht, der Steuerpflicht eines etwaigen Veräußerungsgewinns unabhängig von der Haltedauer der Immobilien oder Beteiligung durch den Anleger und der Anrechnung auf mögliche andere Grundstücksverkäufe des Gesellschafters, so dass auch diese steuerpflichtig werden und zusätzlich der Gewerbesteuer unterliegen.

Sofern die Fonds KG oder die Objektgesellschaften aus zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht ersichtlichen Gründen eine eigene gewerbliche Tätigkeit aufnehmen, führt diese Tätigkeit nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG dazu, dass auch die Fonds KG ab diesem Zeitpunkt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen würde. Diese Qualifikation hätte zur Folge, dass abweichend von den Prospekt Darstellungen und Berechnungen sämtliche Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien einkommensteuerpflichtig wären und die Fonds KG und somit wirtschaftlich mittelbar der Anleger abhängig von ihrem steuerlichen Ergebnis Gewerbesteuer zu entrichten hätte.

Gemäß § 15 a UStG sind geltend gemachte Vorsteuern innerhalb eines 10-jährigen Berichtigungszeitraums an die Finanzbehörden zurückzuzahlen, wenn sich die Verhältnisse gegenüber dem Zeitpunkt der Geltendmachung nachteilig verändern. Dies könnte beispielsweise im Falle eines Wechsels von einer umsatzsteuerpflichtigen zu einer umsatzsteuerfreien Nutzung gegeben sein. Hinsichtlich der umsatzsteuerfreien Vermietung der Immobilien oder auf Ebene der Fonds KG besteht kein Recht zum Vorsteuerabzug, so dass höhere Kosten als geplant oder eine stärkere umsatzsteuerfreie Vermietung der Immobilien zu einer zusätzlichen Kostenbelastung führen, was negative Auswirkungen auf die Verwendung der Liquiditätsreserve und/oder die Höhe der Ausschüttungen an den Anleger hätte.

Sollte der seinerzeitige Erwerb der Grundstücke bzw. der Immobilien durch die Objektgesellschaften bzw. generell ein Erwerb als Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1a UStG behandelt werden, hätte dies zur Folge, dass die Fonds KG oder die Objektgesellschaften hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Pflichten in die Rechtsstellung des jeweiligen Verkäufers eintreten würden. Es besteht das Risiko, dass vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuern berichtigt und zurückgezahlt werden müssen. Insoweit wird auch für einen zu Unrecht geltend gemachten Vorsteuerabzug seitens des Verkäufers durch die insoweit betroffene Gesellschaft gehaftet. Es besteht weiter das Risiko einer

Haftung für Steuerschulden gemäß § 75 AO. Danach haftet der Erwerber eines Betriebes unter bestimmten Voraussetzungen für die Steuern des Verkäufers.

Nach den Gesellschaftsverträgen der Objektgesellschaften sind und bleiben die jeweiligen Gründungs- oder Altgesellschafter mit über 5% am Vermögen der Objektgesellschaften beteiligt. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung oder die Steuerrechtsprechung eine andere Auffassung über die Vermögensbeteiligung vertritt. Sollte sich dieser Anteil am Vermögen innerhalb von 5 Jahren auf 5% oder darunter verringern, könnte Grunderwerbsteuer in Höhe von bis zu € 2 Mio. (bei einem Grunderwerbsteuersatz von 3,5% in Ebersberg und 4,5% in Pattensen) ausgelöst werden. Die Gesellschaftsverträge sehen ein Übertragungsverbot dieser Anteile innerhalb von 5 Jahren vor. Sollte aufgrund einer Gesetzesänderung Grunderwerbsteuerlich eine wirtschaftliche Betrachtungsweise zur Anwendung kommt, ist nicht auszuschließen, dass die Beteiligung an den Objekt KGs eine Grunderwerbsteuerbelastung auslöst. Tritt ein Grunderwerbsteuerpflichtiges Ereignis ein, hat dies entsprechend negative Auswirkungen auf das Ergebnis der Gesellschaft und die Ausschüttungen an die Anleger.

Die Höhe und der zwischenzeitliche Anfall des steuerlichen Ergebnisses wird erst nach Abschluss einer Betriebsprüfung für die einzelnen Veranlagungszeiträume endgültig festgestellt. Dies kann zu Steuernachzahlungen bei dem einzelnen Gesellschafter führen, die nach § 233 a AO mit 6% p.a. verzinst werden. Dies muss in der Disposition berücksichtigt werden.

Das Beteiligungsangebot ist auf Anleger ausgerichtet, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Sofern der Anleger beabsichtigt, die Beteiligung im Betriebsvermögen zu halten oder die individuellen oder persönlichen Verhältnisse des Anlegers von den bei der Darstellung der steuerlichen Grundlagen zugrunde gelegten Annahmen abweichen, ergeben sich völlig andere steuerliche Auswirkungen als in diesem Prospekt beschrieben. Es würde insbesondere eine Einkommen- und Gewerbesteuerpflicht auf Veräußerungsgewinne bestehen.

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

Der persönlichen Steuerlast der Anleger werden nicht die jeweiligen jährlichen Ausschüttungen, sondern das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft zu Grunde gelegt, so dass die Steuerbelastung erhaltene Ausschüttungen übersteigen könnte.

Die vorbeschriebenen unterschiedlichen Risiken können die vorgesehenen steuerlichen Ergebnisse verändern mit der Folge, dass unvorhergesehene Steuerzah-

lungen entstehen, die das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers verschlechtern oder die – wenn sie die Ausschüttungen übersteigen – aus der Liquidität des Anlegers geleistet werden müssen.

### **1.13 Regulierungsrisiko**

Der Gesetzgeber plant für geschlossene Fonds – teilweise in Anlehnung an mehr oder minder vergleichbare Kapitalmarktprodukte – eine Reihe von Regulierungsmaßnahmen im Rahmen der EU-Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM), die zusätzliche Prüfungen und Berichtspflichten hervorrufen können. Die EU-Richtlinie wird bis Juli 2013 in nationales Recht umgesetzt. Ein entsprechender Gesetzentwurf hierfür liegt vor, ebenso Übergangsvorschriften. Danach fällt nach Auffassung des Anbieters dieses Angebot noch nicht unter diese zukünftige Regulierungsmaßnahme, weshalb in der Prognoserechnung auf die Berücksichtigung entsprechender Aufwendungen verzichtet wurde.

Falls sich noch Änderungen im Gesetzgebungsverfahren und/oder bei den Übergangsvorschriften ergeben, die zu einer Regulierung dieses Angebotes führen, werden laufende Aufwendungen für Prüfungen und Berichtspflichten entstehen, die negative Auswirkungen auf die Liquiditätsreserven und/oder die Ausschüttungen an den Anleger haben. Zudem könnten sich Anpassungserfordernisse von vertraglichen Regelungen (insbesondere des Gesellschaftsvertrages) sowie das Erfordernis der Beauftragung einer Verwahrstelle und einer Kapitalverwaltungsgesellschaft ergeben.

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

## **2. Anlagegefährdende Risiken**

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

### **2.1 Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko**

Der mit dem Anbieter abgeschlossene Platzierungs-garantievertrag sieht nicht nur vor, dass das Gesellschaftskapital der Fonds KG bis zum 30.09.2014 vollständig platziert wird, sondern auch, dass die Platzierung und Einzahlung des Gesellschaftskapitals zum 30.06.2013 einen Mindestbetrag erreicht haben muss, um hiermit eine vertraglich vereinbarte Kapitaleinzahlungsverpflichtung bei den Objekt KGs abzudecken.

Der am 01.07.2013 zu leistende Gesamtbetrag beläuft sich für beide Objekte auf insgesamt € 51.168.860 (nach Abzug von Staffelmietausgleich). Er ist auszugleichen über Kreditmittel in Höhe von insgesamt € 39,5 Mio. und aus Gesellschaftskapital in Höhe von € 11.668.860. Weiterhin sind am 01.07.2013 Bankgebühren in Höhe von € 314.700 zur Zahlung fällig, die ebenfalls mit Gesellschaftseinlagen abgedeckt werden sollen.

# Die Risiken

Wenn die platzierten Gesellschaftseinlagen (mit den dazugehörigen Einzahlungen) in dem benötigten Umfang nicht erreicht werden, ist der Anbieter sowohl aus dem Platzierungsgarantievertrag verpflichtet, den fehlenden Betrag zur Erfüllung der vertraglichen Voraussetzungen zur Verfügung zu stellen, als auch aus dem Darlehensvertrag, den er in diesem Zusammenhang mit der Fonds KG abgeschlossen hat.

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

Die vorbeschriebenen Bankdarlehen über insgesamt € 39,5 Mio. teilen sich auf in zwei kurz- und zwei langfristige Darlehen. Die kurzfristigen Darlehen belaufen sich insgesamt auf € 15,5 Mio. Sie werden plangemäß über Gesellschaftskapital der Fonds KG, das diese als Kapitalrücklagen bei den Objekt KGs einbringt, sukzessive zurückgeführt. Wenn die vom Anbieter abgegebene Platzierungsgarantie nicht oder nur teilweise erfüllt wird, besteht das Risiko, dass die Rückzahlung der beiden Bankdarlehen durch die Objekt KGs nicht vertragsgemäß erfolgt. In diesem Fall müssen mit der Bank Verhandlungen über eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraums aufgenommen werden. Auch eine Umschuldung durch Erhöhung der langfristigen Darlehen könnte in Betracht kommen.

Sollten die vom Anbieter im Rahmen der abgegebenen Platzierungsgarantie aufzubringende Mittel nicht ausreichen oder weder eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraums noch eine Umschuldung zum Tragen kommen und die Bank die Verwertung der Immobilien betreiben, könnte eine Rückzahlung der geleisteten Einlagen in voller Höhe dann nicht mehr erfolgen, wenn hierüber bereits zur Bestreitung von Investitionsaufwendungen verfügt wurde; ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Beteiligung inkl. Agio wäre die Folge.

Die Fonds KG ist zum Datum der Zwischenübersicht (28.02.2013) bilanziell überschuldet. Die Überschuldung resultiert aus den geplanten Zinsaufwendungen für die Zwischenfinanzierung des Anbieters der bereits erbrachten Einlagen in die Objekt KGs bzw. der Kaufpreise für die Kommanditbeteiligungen an den Objekt KGs. Sollten die platzierten Gesellschaftseinlagen nicht in dem benötigten Umfang erreicht werden oder die vom Anbieter im Rahmen der abgegebenen Platzierungsgarantie aufzubringenden Mittel nicht ausrei-

chen, könnte dies eine Insolvenz der Gesellschaft auslösen. Ein vollständiger Verlust der Beteiligung inkl. Agio wäre die Folge.

## 2.2 Objektterrichtung

Das Einkaufszentrum „E-EinZ“ in Ebersberg befindet sich im Bau. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2013 vorgesehen. Die Objekt KG hat mit der Industriebau Imetal GmbH & Co. KG, Emmerich, einen Generalunternehmervertrag zur schlüsselfertigen Herstellung des Einkaufszentrums abgeschlossen. Der Vertrag sieht vor, dass zum 01.07.2013 die volle Generalunternehmer-Vergütung zu entrichten ist. Der Generalunternehmer wird zu diesem Termin allerdings noch nicht alle Bauleistungen für die Errichtung des Einkaufszentrums erbracht haben. Deshalb werden die Parteien den Leistungsumfang bewerten, der zum 01.07.2013 noch nicht erbracht wurde. Besteht zwischen den Parteien Uneinigkeit über die Höhe dieses Betrages, wird dieser durch Einschaltung eines durch die IHK München zu benennenden Gutachters bindend für beide Parteien festgestellt. Der so ermittelte Betrag für die noch zu erbringende Bauleistung ist über eine Bürgschaft einer Versicherung oder Bank abzusichern.

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

Ähnliche Folgen könnten bei einer Insolvenz des Generalunternehmers und des Bürgen nach dem 01.07.2013 auftreten, die dadurch entstehen, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfüllte Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen und Erschließungsvertrag mit der Stadt Ebersberg bestehen und deren Kosten der Erfüllung die Höhe der gestellten Bürgschaften übersteigen.

Ebenso könnten die in Ziff. 1.1, 1.2, 1.4 und 1.5 im Zusammenhang mit der Objektterrichtung erwähnten Risiken sowie das in Ziff. 1.8 erwähnte Finanzierungsrisiko und das in Ziff. 1.13 erwähnte Regulierungsrisiko ebenfalls anlagegefährdende Risiken sein und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

## 2.3 Vermietung und Anschlussvermietung

Die Prognoserechnung basiert bezüglich der vorliegenden Mietverträge auf der Annahme, dass die Mieter während der gesamten Mietzeit ihre mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllen, die Mietverträge über die vorgesehenen Laufzeiten bestehen bleiben und darüber hinaus auch, dass eine Verlängerung der Verträge bzw. der Neuabschluss von Ersatzverträgen zu den Bedingungen erfolgt, wie sie bisher bestanden.

Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter verschlechtern (z.B. durch verschärften Wettbewerb) und sollten diese deshalb ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht bzw. nicht ordnungsgemäß oder nicht in vollem Umfang nachkommen bzw. die Miete berechtigterweise kürzen oder bei Anschluss- und/oder Neuvermietungen schlechtere Ergebnisse erzielt werden oder Leerstand und/oder Aufwendungen entstehen, die durch bestehende Konkurrenzschutzklauseln, Sortimentsbeschränkungen, Sonderkündigungsrechte oder sonstige Vereinbarungen in Mietverträgen bedingt sind, kann es im Vergleich zur Prognoserechnung zu geringeren Mieteinnahmen kommen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind beide Objekte noch nicht vollständig vermietet. Das noch fertigzustellende Einkaufszentrum in Ebersberg weist rd. 15% der Fläche unvermietet aus. Beim FMZ Pattensen beträgt die unvermietete Fläche rd. 1,2%. Hierfür hat der Verkäufer eine Erstvermietungsgarantie mit einer Laufzeit von 5 Jahren abgegeben. 50% der Gesamtgarantiesumme können entweder durch Kürzung bei der Rückzahlung eines Konzerndarlehens zum 01.07.2013 („E-EinZ“ Ebersberg) oder aber bei dem Kaufpreis für den Gesellschaftsanteil (FMZ Pattensen) in Abzug gebracht werden. In beiden Fällen sind die Verkäufer berechtigt, den Einbehalt durch Stellung einer Versicherungs- oder Bankbürgschaft in gleicher Höhe abzulösen. Der nicht über eine Bürgschaft abgesicherte Betrag könnte bei einer Inanspruchnahme dieser Erstvermietungsgarantie ganz oder teilweise uneinbringlich sein, wenn die Garantiegeber nicht mehr in der Lage sind, ihre Verpflichtung aus dieser Erstvermietungsgarantie zu erfüllen. Gleiche negative Auswirkungen entstehen auch dann, wenn die Erstvermietungsgarantie über 5 Jahre zwar erfüllt wird, aber im Anschluss daran keine Mieterträge im Umfang der Prognoseannahme erzielt werden können.

Ähnlich verhält es sich, wenn von den bereits abgeschlossenen Mietverträgen zum Zeitpunkt der Übergabe bzw. bei Ebersberg der Eröffnung des „E-EinZ“ welche weggefallen sein sollten, sei es durch Insolvenz des Mieters oder durch ein ausgeübtes Rücktrittsrecht des Mieters aufgrund verspäteter Übergabe des Mietgegenstandes (z.B. durch Bauzeitverzögerungen beim „E-EinZ“ in Ebersberg hervorgerufen) oder aufgrund zu großer Flächenabweichungen. Zwar sind die Garantiegeber im Rahmen der abgegebenen Mietvertragsbestandsgarantie der Beitrittsverträge verpflichtet, Verträge mit vergleichbaren Mietern abzuschließen und gegebenenfalls den hierdurch entstehenden Schaden auszugleichen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass zu den jeweiligen Terminen Bestandsmietverträge weggefallen sind oder es nicht gelingt, neue Verträge mit vergleichbaren Konditionen abzuschließen und die Garantiegeber nicht oder nicht mehr in der Lage sind, den hierdurch entstehenden Schaden auszugleichen.

Wenn auftretende Mietausfälle/Mindermieteinnahmen das kalkulierte Mietausfallwagnis übersteigen,

führt dieser Umstand zu einer Kürzung der Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttung an den Anleger. Sollten mehrere Hauptmieter ausfallen und diese nicht durch zeitnahe Neuvermietungen zu adäquaten Konditionen ersetzt werden können, könnte dieses nicht nur zum Ausbleiben der gesamten Ausschüttung an den Anleger führen, sondern sogar die Bedienung der Fremdmittel teilweise oder ganz unmöglich machen. In diesem Falle könnte die Bank die Kreditverträge kündigen und über die Grundpfandrechtsabsicherung eine Verwertung einer oder beider Immobilien betreiben mit entsprechend negativen Folgen für die Beteiligten. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

#### **2.4 Markt- und Standortentwicklung**

Die Wertentwicklung der Immobilien unterliegt den Veränderungen des Immobilienmarktes in Deutschland und in Zukunft verstärkt auch den Anforderungen des Immobilienmarktes in Europa. Dieser hängt insbesondere davon ab, welche Entwicklungen die jeweiligen Standorte, die dazugehörigen Einzugsgebiete, die Kaufkraft, die Konkurrenzsituation und die Mieterqualität zukünftig nehmen. Die Werte der einzelnen Immobilien könnten sich z.B. aufgrund allgemeiner ungünstiger Entwicklungen an den jeweiligen Standorten und ihrer Umgebung (beispielsweise großflächiger Leerstand in der Umgebung), Immissionen, Bodenverunreinigungen, ungünstiger sozialer Strukturen, Bevölkerungsverluste, Konjunkturlagen, Konsumverhalten (z.B. Auswirkungen durch den Internethandel), regionaler und überregionaler Wettbewerbssituationen, Überkapazitäten oder Veränderungen des Mietniveaus negativ entwickeln mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Beteiligungsobjekte.

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

#### **2.5 Vertragsabwicklungen/Bonitätsrisiko**

Die Fonds KG und die Objekt KGs haben eine Vielzahl von Verträgen abgeschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung und Abwicklung dieser Verträge ist unter anderem von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Vertragspartner, der Wirksamkeit einzelner vertraglicher Regelungen und auch von der Auslegung bestimmter vertraglicher Bestimmungen abhängig. Sollte es in der Abwicklung zu einem Ausfall von Vertragspartnern und/oder Leistungsstörungen kommen, kann dies negative Folgen auf die Entwicklung der Beteiligung haben und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

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

# Die Risiken

negative Auswirkungen auf die Beteiligung haben und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

## 2.6 Versicherungsrisiken

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

## 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. Dies kann insbesondere dann gegeben sein, wenn ein oder mehrere Großinvestor(en) beteiligt ist (sind). Nach dem Gesellschaftsvertrag kann der Gesellschafter bei Zahlungsverzug und bei Insolvenz auch gegen seinen Willen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

## 2.8 Haftung des Kommanditisten

Mit der Eintragung in das Handelsregister haften Kommanditisten Dritten gegenüber für nach diesem Zeitpunkt entstehende Verbindlichkeiten mit der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von 1% der Einlage.

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

Anleger, die sich als Direktkommanditisten (nicht über den Treuhänder) beteiligen, haften für die in der Zeit zwischen ihrem Eintritt und ihrer Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG persönlich und unbeschränkt mit ihrem gesamten Vermögen gegenüber Gläubigern der Gesellschaft, die keine Kenntnis davon haben, dass es sich bei der Gesellschaft um eine Kommanditgesellschaft mit einer Komplementär GmbH als alleinige persönlich haftenden Gesellschafterin handelt.

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

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

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

## 2.9 Fungibilität/Abfindung

Die unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds ist als eine langfristige Kapitalanlage zu betrachten, da diese auf unbestimmte Zeit eingegangen wird. Sofern eine Veräußerung der Immobilien und die damit verbundene Auflösung der Gesellschaften nicht zuvor erfolgt, kann die Beteiligung erstmals zum 31.12.2032 gekündigt werden. Entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag ist ein Verkauf der Kommanditbeteiligung möglich. Da aber nach wie vor kein geregelter Markt für den Handel derartiger Gesellschaftsanteile existiert, kann sich ein Verkauf der Beteiligung schwierig gestalten. Es besteht das Risiko, dass eine Beteiligung nicht oder nur mit einem erheblichen Preisabschlag veräußert werden kann.

Es ist zu beachten, dass die im Mittelverwendungsplan vorgesehenen, nicht wertbildenden Faktoren (z. B. Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals) erst durch einen entsprechenden Wertzuwachs der Immobilien bzw. der Beteiligung kompensiert werden müssen, bevor ein die Anschaffungskosten übersteigender Verkaufserlös bzw. bei einer Kündigung das Abfindungsguthaben aus der Fonds KG einen Liquiditätsüberschuss entstehen lässt. Es besteht daher das Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlustes der Beteiligung inkl. Agio.

Bei einer Kündigung hat der Anleger Anspruch auf ein Abfindungsguthaben aus der Fonds KG, das sich in Abhängigkeit vom Wert der Objekt KGs/der Immobilien unter Berücksichtigung aller Verbindlichkeiten auf Ebene der Objekt KGs/Fonds KG bestimmt. In Abhängigkeit von der Wertentwicklung der Immobilien kann die Abfindung geringer als erwartet oder ganz ausfallen. Abfindungsguthaben wären von der Fonds KG zu bezahlen. Dies kann zu einer Reduzierung der Ausschüttungen an die verbliebenen Gesellschafter führen. Soweit eine Vielzahl von Anlegern aus der Fonds KG ausscheidet und Abfindungsguthaben erhält, besteht das Risiko, dass die Immobilien veräußert werden müssen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Anleger beispielsweise wegen unzutreffender Widerrufsbele-

zung wirksam den Widerruf ihrer Beteiligung erklären. In diesem Fall hat der widerrufende Anleger einen auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Widerrufs berechneten Anspruch auf sein Abfindungsguthaben. Auch in diesem Fall müssten die Immobilien veräußert werden. Bei einer schlechten Wertentwicklung ist hierbei ein Totalverlust des Beteiligungsbetrags nebst Agio nicht ausgeschlossen.

### 2.10 Finanzierung

Sollte die Bank die vertraglich vereinbarten Finanzierungsmittel zum vorgesehenen Zeitpunkt nicht auszahlen und eine anderweitige Finanzierung nicht möglich sein, um vertragliche Verpflichtungen zu erfüllen, könnte eine Rückzahlung der geleisteten Einlagen in voller Höhe dann nicht mehr erfolgen, wenn hierüber bereits zur Bestreitung von Aufwendungen verfügt wurde; ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Beteiligung inkl. Agio wäre die Folge.

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

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

### 2.11 Liquiditätsrisiken

Haupteinnahmequelle der Fonds KG sind die Einnahmen aus den beiden Objekt KGs, die aus der Vermietung der Immobilien in Ebersberg und Pattensen erwirtschaftet werden. Während des Prognosezeitraums bilden sowohl die Objekt KGs als auch die Fonds KG Liquiditätsreserven. Durch tatsächlich niedrigere oder später als geplant erzielte Mieteinnahmen auf der Ebene der Objekt KGs oder auch höheren Kosten oder Steuern kann es dazu kommen, dass die Objekt KGs die geplanten Liquiditätsreserven nicht bilden und zudem Ausschüttungen an die Fonds KG und diese wiederum an die Anleger nicht oder nur in geringerer Höhe vornehmen können. Bei nachhaltig niedrigeren Mieteinnahmen oder höheren Kosten und Steuern kann es dazu kommen, dass die Objekt KGs fällige Zahlungsverpflichtungen beispielsweise aus der Fremdkapitalbedienung nicht erfüllen können, weil die vorhandene Liquidität nicht ausreicht. Dies würde zu einer Insolvenz der Objekt KGs führen und hätte unmittelbare negative Auswirkungen auf die Fonds KG und die Anleger. Die Ausschüttungen an die Anleger könnten nicht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen, zudem ist auch eine Insolvenz der Fonds KG nicht auszuschließen, bei der die Anleger ihre Beteiligungsbeträge nebst Agio vollständig verlieren.

### 2.12 Insolvenzrisiko Treuhandkommanditist

Im Fall der Insolvenz des Treuhandkommanditisten besteht das Risiko, dass keine bevorrechtigte Aus- oder Absonderungsmöglichkeit zugunsten der Treugeber besteht, denen dann nur einfache nachrangige Insolvenzforderungen zustehen. Ursache der Insolvenz

kann auch die nur anteilige Freistellung durch den einzelnen Treugeber sein. Erfüllen nicht alle Treugeber den Freistellungsanspruch, so kann hierin die Insolvenz des Treuhandkommanditisten begründet sein. Eine Insolvenz des Treuhandkommanditisten kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

## 3. Anlegergefährdende Risiken

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

### 3.1 Fremdfinanzierung

Eine persönliche Anteilsfinanzierung des Anlegers ist nicht Konzeptbestandteil. Eine individuelle Anteilsfinanzierung kann dazu führen, dass bei Ausbleiben der erwarteten Ausschüttungen die Zins- und Tilgungsleistungen der aufgenommenen Finanzierung auch aus anderen (privaten) Mitteln des Anlegers bedient werden müssen.

### 3.2 Steuerzahlungen

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

### 3.3 Nachschussverpflichtungen

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

#### Maximales Risiko

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

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

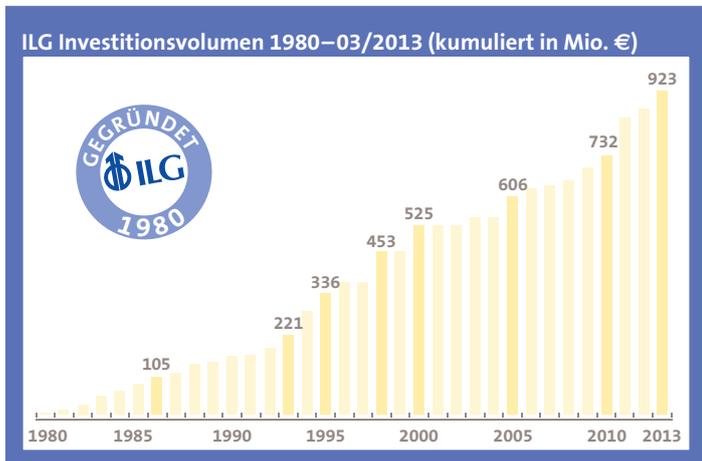
# Die ILG als Fondsiniciator

## ILG seit über 30 Jahren erfolgreicher Fondsiniciator

Die ILG Fonds GmbH hat ihre Geschäftstätigkeit 1980 aufgenommen und hat seitdem 38 Publikumsfonds erfolgreich aufgelegt und platziert. Die ILG blickt damit auf eine über 30-jährige Marktpräsenz mit geschlossenen Immobilienfonds zurück.

## Umfangreiche Erfahrung mit Immobilieninvestitionen in ganz Deutschland

Die ILG hat alle ihre Fonds selbst konzipiert und die hierfür benötigten Finanzierungen sowie das jeweils geplante Gesellschaftskapital beschafft. Insgesamt wurden über € 920 Mio. in Immobilien in Deutschland investiert.



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

Jede Immobilieninvestition erfolgt nach klaren, konservativen und wertorientierten Kriterien. Neben attraktiven Immobilien an guten Standorten und langfristigen Verträgen mit Mietern guter Bonität achtet die ILG besonders darauf, dass die Miete durch die vorgesehene Nutzung nachhaltig verdient werden kann. Hierzu muss die Immobilie gemeinsam mit ihren Mietern in der Lage sein, sich am jeweiligen Standort etablieren zu können. Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung müssen langfristig ausreichend Nachfrage sicherstellen. 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 Ausschüttung anzubieten.

## Über € 441 Mio. an Eigenkapital platziert

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

An den bisher initiierten ILG-Fonds haben sich rund 8.000 Anleger mit über € 441 Mio. Eigenkapital beteiligt. Hierbei haben sich in vielen Fällen Anleger mehrfach beteiligt. Die ILG hat bei den letzten aufgelegten Fonds stets ein sehr zügiges Platzierungsergebnis erreicht.

## Erfahrener Partner im Asset Management – Vermietungsstand 98%

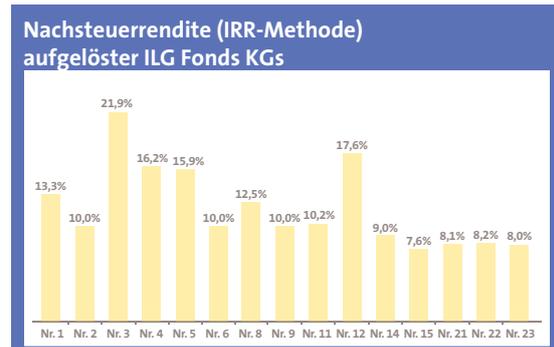
Die Verwaltung der Fondsimmobilen gehört zum Kerngeschäft der ILG. Engagierte, sorgfältige Verwaltung und straffe Kostenkontrolle sind die Grundlage für Wertbeständigkeit und Vermögensmehrung. Die Fläche der von ILG Fonds erworbenen Objekte beläuft sich auf über 550.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund von Verkäufen verwaltet die ILG aktuell rund 300.000 m<sup>2</sup>. Die Ergebnisse der Auswahl und Verwaltung der Immobilien spiegeln sich in den Leistungsdaten der ILG wider – unter anderem weisen diese einen Vermietungsstand per 31.12.2012 von rund 98% auf.

## Alle wichtigen Kompetenzen unter einem Dach

Mit rund 35 Mitarbeitern bietet die ILG alle wesentlichen Dienstleistungen rund um Immobilieninvestition, Fondsvertrieb, Fonds- und Assetmanagement, Centerverwaltung und Immobilienveräußerung aus einer Hand an. Die eigenständige Durchführung dieser Kernaktivitäten erlaubt es der ILG, dauerhaft hohe Qualität sicherzustellen.

## Positive Nachsteuerrenditen für die Anleger

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



Anmerkung: Durchschnittliche Laufzeit rund 15 Jahre, Betrachtung mit Spitzensteuersatz ohne Kirchensteuer. Basis: Leistungsbilanz per 31.12.2011

# Qualitätsmerkmale von Einzelhandelsflächen



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



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



28 ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach

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

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

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

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

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

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

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



© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 13-01-04



31 ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl



36 ILG Fonds Nr. 36, Landshut Park



37 ILG Fonds Nr. 37, GEP Garmisch-Partenkirchen

# ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2011

Fonds Nr.	Nutzungsart / Standort	Betrachtungszeitraum von bis	Vermietungsstand 31.12.2012	Ausschüttungen			
				Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	
<b>I Handelsflächen – alte Bundesländer</b>							
5	Baumarkt, Gifhorn	1984–1992	verkauft	127	127	0	
6	Baumarkt, Nürnberg	1984–2002	verkauft	673	673	0	
8	Baumarkt, Bocholt	1984–1997	verkauft	383	383	0	
9	Baumarkt, Königsbrunn	1984–2004	verkauft	683	683	0	
10	Baumarkt, Gersthofen	1984–2011	verkauft	1.728	1.728	0	
11	Baumarkt, Bensheim	1984–1999	verkauft	423	423	0	
14	SB-Warenhaus, Homburg	1986–2005	verkauft	4.926	4.926	0	
15	SB-Warenhaus, Höchberg	1988–2007	verkauft	5.326	5.326	0	
18	Fachmarktzentrum, Heidenheim	1990–2011	96%	12.105	11.863	-242	
28	RING CENTER, Offenbach	1999–2011	100%	25.325	25.078	-247	
29	InCenter, Dachau	2000–2011	100%	21.851	20.385	-1.466	
30	Werra Center, Eschwege	2004–2011	100%	4.558	4.704	146	
31	Giesler-Galerie, Brühl/SB Warenhaus, Euskirchen	2006–2011	99%	9.071	9.867	796	
32	Fachmarktzentrum, Weiterstadt	2006–2011	100%	2.171	2.181	10	
33	Stad-Galerie, Eschwege	2008–2011	100%	1.031	1.073	42	
36	Landshut Park, Landshut	2011	100%	2.564	2.564	0	
<b>Gesamt I</b>				<b>99%</b>	<b>92.945</b>	<b>91.984</b>	<b>-961</b>
<i>Prozentuale Abweichung</i>							<i>-1,0%</i>
<b>II Handelsflächen – neue Bundesländer</b>							
21	Fachmarktzentrum, Köthen	1993–2006	verkauft	7.509	7.571	62	
22	Fachmarktzentrum, Stendal	1994–2006	verkauft	14.651	14.651	0	
23	Fachmarktzentrum, Plauen	1995–2006	verkauft	19.403	19.405	2	
24	Nahversorgungszentr., Quedlinburg	1996–2011	95%	3.918	2.842	-1.076	
25	Stadtteilzentrum, Leipzig	1996–2011	95%	10.321	5.081	-5.240	
26	Einkaufszentrum, Dresden	1996–2011	99%	19.213	11.360	-7.853	
27	Fachmarktzentrum, Zittau, Görlitz	1997–2011	100%	13.495	9.891	-3.604	
<b>Gesamt II</b>				<b>98%</b>	<b>88.510</b>	<b>70.801</b>	<b>-17.709</b>
<i>Prozentuale Abweichung</i>							<i>-20,0%</i>
<b>Gesamt – Handelsflächen</b>				<b>99%</b>	<b>181.455</b>	<b>162.785</b>	<b>-18.670</b>
<i>Prozentuale Abweichung</i>							<i>-10,3%</i>
<b>III Sonstige Flächen – alle Standorte in den alten Bundesländern</b>							
1	Verwaltung/Lager, München	1982–2001	verkauft	830	895	65	
2	Betriebsgebäude, Ulm	1982–2004	verkauft	2.562	2.568	6	
3	Betriebsgebäude, Herne	1982–1986	verkauft	197	197	0	
4	Zentrallager, Wilhelmshaven	1984–1991	verkauft	913	948	35	
12	Zentrallager, Trossingen	1985–1992	verkauft	1.264	1.264	0	
16	Geschäftshaus, Köln	1989–2011	96%	5.282	2.637	-2.645	
17	Bürogebäude, München	1990–2011	verkauft	3.955	2.501	-1.454	
19	Bürogebäude, Nürnberg	1991–2011	verkauft	2.729	1.421	-1.308	
20	Bürogebäude, Düsseldorf	1992–2011	99%	12.788	2.587	-10.201	
34	Pflegeheim, Geretsried	2009–2011	100%	661	667	6	
35	Pflegeheim, Traunstein	2010–2011	100%	417	417	0	
<b>Gesamt III</b>				<b>99%</b>	<b>31.598</b>	<b>16.102</b>	<b>-15.496</b>
<i>Prozentuale Abweichung</i>							<i>-49,0%</i>
<b>Gesamt – alle Flächen</b>				<b>98%</b>	<b>213.053</b>	<b>178.887</b>	<b>-34.166</b>
<i>Prozentuale Abweichung</i>							<i>-16,0%</i>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

\* Eine negative Abweichung in dieser Spalte ist für den Anleger positiv zu werten.

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

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

Die in diesem Auszug aus der testierten Leistungsbilanz der ILG Fonds GmbH zum 31.12.2011 wiedergegebenen Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und Liquiditätsreserven entsprechen den dort gemachten Angaben. Die Vermietungsstände zum 31.12.2012 wurden nicht testiert.

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

Mit dieser ausführlichen Aufstellung wird ein kompletter Überblick über alle bisher erzielten wirtschaftlichen Ergebnisse über die

gesamte Laufzeit aller Fonds mittels eines Soll/Ist-Vergleichs von Ausschüttungen, Tilgungsleistungen, steuerlichen Ergebnissen und dem jeweiligen Stand der Liquiditätsreserve zum Ende des Jahres 2011 gegeben.

Auf die Darstellung der beiden in der Rechtsform der BGB-Gesellschaft initiierten Fonds 7 und 13 im Jahr 1984 bzw. 1986 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. € 6,3 Mio. wurde in dieser Aufstellung verzichtet, da die damalige Prospektierung nur jeweils eine Prognose der wirtschaftlichen Ergebnisse von fünf Jahren vorsah. Gleiches gilt für ein Private Placement mit einem Investitionsvolumen

	Tilgungsleistungen Darlehen			Liquiditätsreserve			Steuerliches Ergebnis**		
	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in %	Ist in %	Abweichung %-Punkte
Leasingfonds mit plangemäßigem Tilgungsverlauf Systembedingt (Triple Net-Mietverträge) wird keine Liquiditätsreserve bei diesen Fonds vorgehalten							-100	-100	0
							18	16	-2
								-100	-100
							74	54	-20
							50	65	15
							-51	-48	-3
							45	42	-3
							25	49	24
							-14	-47	-33
							12	11	-1
Das Objekt wurde veräußert, das Fremdkapital vollständig zurückgeführt.	5.914	5.866	-48	284	284	0			
	7.307	7.312	5	4.519	5.175	656			
	3.872	3.872	0	2.141	2.082	-59			
	1.877	1.877	0	478	811	333			
	1.546	1.546	0	1.548	1.785	237			
	316	316	0	333	483	150			
	0	0	0	246	308	62			
	101	101	0	504	1.428	924			
	<b>20.933</b>	<b>20.890</b>	<b>-43</b> -0,2%	<b>10.053</b>	<b>12.356</b>	<b>2.303</b> +22,9%			
Die Objekte wurden veräußert, die Fremdkapitalien vollständig zurückgeführt.							-35	-37	-2
							-37	-44	-7
							-30	-30	0
	711	731	20	220	376	156			
	1.814	2.410	596	589	55	-534			
	3.287	3.345	58	1.496	1.815	319			
	2.344	2.784	440	2.547	2.707	160			
	<b>8.156</b>	<b>9.270</b>	<b>1.114</b> +13,9%	<b>4.852</b>	<b>4.953</b>	<b>101</b> +2,1%			
	<b>29.089</b>	<b>30.160</b>	<b>1.071</b> +3,7%	<b>14.905</b>	<b>17.309</b>	<b>2.404</b> +16,1%			
Leasingfonds mit plangemäßigem Tilgungsverlauf Systembedingt (Triple Net-Mietverträge) wird keine Liquiditätsreserve bei diesen Fonds vorgehalten.							-12	-14	-2
							64	67	-3
							-100	-100	0
							-100	-100	0
							-94	-92	2
	2.100	1.279	-821	64	**	64			
	4.980	4.891	89	475	**	475			
	692	557	-135	81	**	81			
	2.361	1.890	-471	831	34	-797			
	129	129	0	209	202	-7			
116	116	0	103	86	-16				
<b>10.378</b>	<b>8.862</b>	<b>-1.516</b> -14,6%	<b>1.763</b>	<b>942</b>	<b>-820</b> -46,5%				
<b>39.468</b>	<b>39.023</b>	<b>-445</b> -1,1%	<b>16.668</b>	<b>18.251</b>	<b>1.584</b> +9,5%				

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

Die Prognoserechnung des Fonds Nr. 10 endete am 30.06.2007, die des Fonds Nr. 16 am 31.12.2008, die des Fonds Nr. 17 am 31.12.2007, die des Fonds Nr. 18 am 31.12.2009, die des Fonds Nr. 19 am 31.12.2010. Deshalb wurden die tatsächlich geleisteten Ausschüttungen und die steuerlichen Ergebnisse in der Zeit nach Prognoseende auch als Soll-Wert in diesen Jahren angesetzt.

Die inzwischen verkauften Fonds wurden als solche bezeichnet. Die Fonds Nr. 14, 15, 21 und 22 wurden in den Jahren 2005 und 2006 veräußert. Der Fonds Nr. 23 wurde in 2007 veräußert. Die Fonds Nr. 10, 17 und 19 wurden in 2012 veräußert und befinden sich in Auflösung. Für die aufgelösten Fonds wurde die Nachsteuerrendite (IRR-Methode) angegeben. Die durchschnittliche Laufzeit betrug 15 Jahre. Es wurde der Spitzensteuersatz ohne Kirchensteuer unterstellt.

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

# Standorte in Bayern und Niedersachsen

Mit Ebersberg und Pattensen wurden zwei Standorte ausgewählt, die jeweils im Speckgürtel der beiden Landeshauptstädte München und Hannover liegen. Durch diese Lage bedingt partizipieren beide Standorte von der wirtschaftlichen Stärke der beiden Metropolregionen. Das schlägt sich unter anderem nieder in einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer überdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

München für Bayern und Hannover für Niedersachsen stehen als Landeshauptstädte für zwei Bundesländer, die im wissenschaftlichen Bundesländervergleich 2012 von der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft und des Magazins Wirtschaftswoche im sogenannten Niveauranking die Plätze 1 (Bayern) und 6 (Niedersachsen) einnehmen. Das Niveauranking informiert über das absolute Niveau von Wirtschaft und Wohlstand und bewertet Faktoren wie Arbeitslosigkeit, Bruttoinlandsprodukt, Kaufkraft, verfügbares Einkommen, etc.

Während Bayern nach wie vor unbedrängt Platz 1 dieser Wertung hält, hat sich Niedersachsen auf Platz 6 verbessert.

Dass Bayern Spitze im Niveauvergleich ist, hat viele Gründe. Das Bruttoinlandsprodukt stieg hier von 2008 bis 2011 um 3,4%. Das liegt weit über dem Bundesdurchschnitt (1,3%). Gleiches gilt für die Arbeitslosenquote von unter 4%, was Ökonomen als „Vollbeschäftigung“ bezeichnen.

Niedersachsen, bislang unauffällig im Mittelfeld, hat sich von 2008 bis 2011 sehr dynamisch entwickelt. Die Jahreswirtschaftsleistung stieg um 4,1% (Bundesdurchschnitt 1,3%), die Produktivität nahm um 1,2%

zu, während sie im Bundesmittel um 0,6% abnahm. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg um 2,8% und die verfügbaren Einkommen wuchsen überdurchschnittlich stark.

Diese positiven Länderergebnisse spiegeln sich auch in den Wirtschaftsräumen München und Hannover, wozu Ebersberg bzw. Pattensen gehören, wieder.

Im Großraum München leben 2,6 Mio. Menschen, die von der dynamischen Wirtschaftsregion, die zu den größten Europas zählt, profitieren. Optimale Standortbedingungen, die vorteilhafte geographische Lage, eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein großer Facettenreichtum an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind nur einige der Vorzüge, die derjenige, der ein Gewerbe in München ansiedeln will, nutzen kann. Rund ein Viertel der in Bayern lebenden Bevölkerung lebt in der Landeshauptstadt München und in ihrem Umland. Die Vielfältigkeit der Wirtschaftsstruktur und ein lebendiger Mittelstand ergänzen die Vorzüge, die sich aus den Vorteilen des Flughafens, des Straßennetzes mit acht Autobahnen und dem öffentlichen Verkehrsnetz ergeben.

Die wirtschaftliche Leistungskraft der Region Hannover wird durch zahlreiche weltweit bekannte Produkte belegt. Hierzu gehören Transporter von VW, Fahrzeugtechnik von Continental, Autobatterien von Johnson Controls Inc., Kopfhörer von Sennheiser, Hörgeräte von Kind, Reisen von TUI, Versicherungen von Talanx und Hannover Rück. Dieses Bild wird auch geprägt durch die in Hannover jährlich abgehaltene weltweit größte Industrieschau, die Hannover Messe Industrie. Diese, die Cebit und viele andere Leitmesse sind alljährlich

Niveauranking Bundesländer, Indikator: Gesamt		
Platz	Bundesland	Punkte
1	Bayern	65,8
2	Baden-Württemberg	62,2
3	Hamburg	61,8
4	Hessen	58,4
5	Rheinland-Pfalz	54,4
6	Niedersachsen	51,2
7	Schleswig-Holstein	50,6
8	Nordrhein-Westfalen	50,3
9	Saarland	48,7
10	Sachsen	46,2
11	Thüringen	46,0
12	Bremen	45,2
13	Brandenburg	44,0
14	Mecklenburg-Vorpommern	38,9
15	Sachsen-Anhalt	38,6
16	Berlin	37,5

Quelle: Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft

## Zusammenfassung der wichtigsten Struktur-, Standort- und Objektdaten

	Ebersberg	Pattensen
		
<b>a) Strukturdaten</b>		
Bevölkerung 2012 <sup>1)</sup>	11.458	13.944
Bevölkerungsprognose 2030 <sup>2)</sup>	12.300	13.550
Arbeitslosenquote Dez. 2012 <sup>3)</sup>	2,3%	k. A.
<b>b) Standortdaten</b>		
Zentralität <sup>4)</sup>	93,1	44,5
Einzugsgebiet Personen <sup>5)</sup>	50.765	85.926
Kaufkraftpotential in Mio. € <sup>5)</sup>	117,0	443,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer <sup>5)</sup>	116,0	108,1
<b>c) Objektdaten</b>		
Name	„E-EinZ“	„Noch festzulegen“
Objektart	Einkaufszentrum	Fachmarktzentrum
Grundstückslage	zentrale Innenstadt	zwischen Innenstadt und Gewerbegebiet an bedeutender Ein- und Ausfallstraße
Grundstücksgröße	8.394 m <sup>2</sup>	46.690 m <sup>2</sup>
Nettogrundfläche	21.145 m <sup>2</sup>	14.548 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	99.796 m <sup>3</sup>	113.329 m <sup>3</sup>
Mietfläche, mietzinsrelevant	10.762 m <sup>2</sup>	14.487 m <sup>2</sup>
Verpachtetes Grundstück	–	3.007 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	283	525
Jahresbruttoumsatz Handel, geschätzt	€ 22,2 – 32,1 Mio. <sup>6)</sup>	€ 33,0 – 36,4 Mio.
Vermietungsstand Februar 2013	85%	98%
<b>d) Ankermieter</b>		
	Rewe Lidl Müller Drogerie C&A Deichmann	Rewe Aldi Siemes Rossmann Thomas Philipps

1) Statistisches Landesamt Bayern, Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

2) Bertelsmann Stiftung

3) Bundesagentur für Arbeit, in % von allen zivilen Erwerbspersonen, Bundesdurchschnitt: 6,7% (12/2012)

Für die Stadt Pattensen wird keine separate Arbeitslosenquote ermittelt. Für die Region Hannover inklusive des Stadtgebiets Hannover beträgt sie 8,0%.

4) BBE CIMA MB-Research Marktdaten (Ebersberg), CIMA Verträglichkeitsprüfung 2010 (Pattensen)

Die Zentralität beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Ein Wert unter 100 weist darauf hin, dass Kaufkraft in das Umland abfließt.

5) BBE Markt- und Standortanalyse November 2011 (Ebersberg), CIMA Markt- und Standortgutachten Oktober 2012 (Pattensen)

6) Umsatzschätzung der BBE basierend auf 8.600 m<sup>2</sup> Handelsfläche hochgerechnet auf 9.600 m<sup>2</sup>; ohne Ansatz von rd. 1.100 m<sup>2</sup> Praxis-/ Bürofläche

Anziehungspunkt für die internationale Geschäftswelt und machen Hannover zum größten Messestandort der Welt. Prägend für die Entwicklung der Region Hannover sind die intensiven Verpflichtungen und Wechselbeziehungen zwischen der Kernstadt und dem Umland (Funktionsteilung), wozu auch Pattensen gehört.

Diese Rahmenbedingungen führen in den beiden Regionen zu einer überdurchschnittlich hohen Einzelhandelskaufkraft.

Die beiden Handelsimmobilien des ILG Fonds Nr. 39 befinden sich an stabilen Standorten. Zudem bestätigen Standortgutachten der BBE und CIMA, dass beide Standorte für die jeweilige Ansiedlung gut geeignet sind. Sie befinden sich an für Handelsnutzungen verkehrstechnisch gut erschlossenen Standorten. Das Objekt in Ebersberg liegt im zentralen Innenstadtbereich und ist dementsprechend gut erreichbar. Das Fachmarktzentrum in Pattensen zeichnet sich durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Nähe zum Hauptverkehrsknoten B3/B443 aus.





# Die Immobilie in Ebersberg



Luftbild mit Visualisierung des „E-EinZ“, Ebersberg (Planungsstand 02/2013)

## 1. Standortbeschreibung

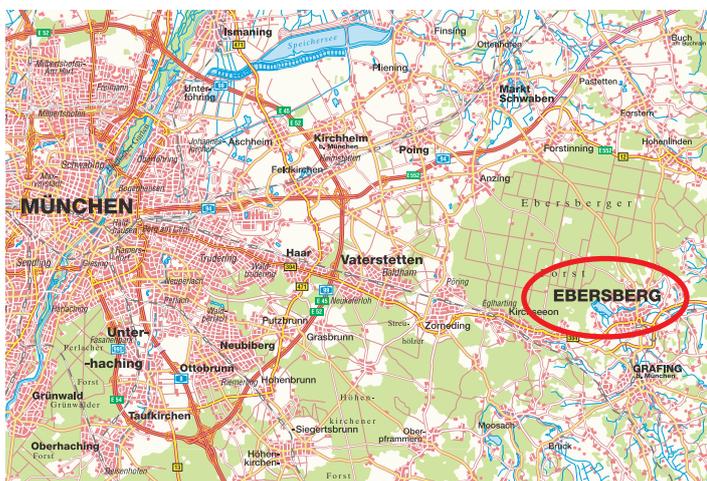
Ebersberg liegt ca. 30 km östlich von München. Die Stadt ist in eine besonders reizvolle Endmoränenlandschaft gebettet, der am Rande des Ebersberger Forstes das Naturschutzgebiet Egglburger See und die von München aufgestaute Weiherkette im Landschaftsschutzgebiet Ebrachtal vorgelagert ist. Als beliebter Ausflugsort erhielt Ebersberg schon vor vielen Jahren das Prädikat „Perle des Münchner Ostens“, das bis heute seine Berechtigung hat.

Ebersberg ist Sitz der Kreisbehörde für den gleichnamigen Landkreis mit rd. 128.500 Einwohnern. Die Bevöl-

kerung der Stadt kann auf gut ausgestattete Einrichtungen im kulturellen, sozialen und gesellschaftlichen Bereich zurückgreifen. So beherbergt Ebersberg auch die sehr große Kreisklinik. Ebersberg hat eine gesunde Gewerbestruktur, ist ein attraktiver Standort vor allem für mittelständische Gewerbebetriebe und gehört zu den Regionen mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit und einem relativ hohen Pro-Kopf-Einkommen.

Die Stadt wird im Süden von der Bundesstraße 304 (Dachau–München–Ebersberg–Wasserburg–Freilassing) tangiert. Eine Nord-Süd-Verbindung bilden die Staatsstraßen 2080 und 2086, die direkt durch den Stadtkern von Ebersberg führen. Die überörtliche Erreichbarkeit wird zudem durch die Nähe zu den Autobahnen BAB 94 und BAB 99 sowie dem Flughafen sichergestellt. Weiterhin sorgt bereits seit 1972 der S-Bahnanschluss der Linie S4 (Geltendorf–München–Ebersberg) des Münchner Verkehrsverbundes für eine sehr gute Verbindung von Ebersberg mit der Landeshauptstadt München. Durch diese zentralen Verkehrsachsen verfügt Ebersberg über eine gute verkehrliche Anbindung.

Vor allem mittelständische Gewerbebetriebe prägen das wirtschaftliche Bild und bieten ein breites Angebot an Arbeitsplätzen. Derzeit sind 1.098 Gewerbebetriebe registriert. Die Anzahl der Gewerbebetriebe ist steigend. Ebersberg verfügt über zwei wesentliche Gewerbegebiete. Durch die Ansiedlung neuer und die Erweiterung vieler ortsansässiger Gewerbebetriebe



Region München mit Kennzeichnung von Ebersberg

© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 13-01-04

konnten viele Arbeitsplätze geschaffen bzw. erhalten werden. Ebersberg ist eine der wenigen Gemeinden im Großraum München, die über mehr Einpendler als Auspendler verfügen. Bei ca. 4.500 Arbeitsplätzen weist Ebersberg täglich etwa 630 Einpendler mehr als Auspendler aus.

Das „E-EinZ“ liegt mitten in Ebersberg, zwischen S-Bahnhof und dem Marienplatz (Marktplatz), an der Altstadtpassage. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Landratsamt, das Rathaus, das Finanzamt und das Veranstaltungszentrum „Klosterbauhof“. Mit dem Bau des neuen Einkaufszentrums wird nicht nur die Handelslandschaft Ebersbergs zur Kaufkraftbindung ergänzt, sondern auch die Ebersberger Innenstadt erfährt eine seit langem angestrebte Aufwertung.

Die verkehrliche Anbindung des Standorts erfolgt über die Bahnhofsstraße (Zufahrt Tiefgarage) und die Heinrich-Vogl-Straße (ebenerdiger Parkplatz). Mit dem öffentlichen Nahverkehr ist der Standort über den 150 m entfernten S-Bahnhof und Bushaltestellen am Bahnhofplatz und Marienplatz (130 m) erreichbar.

## 2. Markt- und Standortanalyse

Der Anbieter hat bereits im Oktober 2011 der BBE Handelsberatung GmbH, München, im Rahmen der Ankaufsentscheidung den Auftrag erteilt, eine Markt- und Standortanalyse zur fundierten Bewertung der Makro- und Mikro-Standortqualität mit der Prognose der nachhaltig erzielbaren Mieten anzufertigen. Des Weiteren sollten folgende Fragen beantwortet werden:

1. Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen im Raum Ebersberg vor (Soziodemografie, Arbeitsmarkt, Pendlererreichbarkeit etc.)?
2. Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
3. Wie gestaltet sich der Mikrostandort des Vorhabens?
4. Welchen Einzugsbereich hat das geplante Vorhaben?

Das Fazit der Gutachter lautet wie folgt (die nachfolgenden Textpassagen wurden wörtlich aus dem Gutachten übernommen):

### Fazit Rahmenbedingungen und Makrostandortanalyse:

- Stark wachsende Bevölkerungsanzahl
- Hohes Beschäftigungsniveau/sehr geringe Arbeitslosigkeit
- Nähe zum internationalen Flughafen München
- Hohes Kaufkraftniveau – weit über Bundes- und Landesdurchschnitt
- Zunehmende Zentralität



Blick über Ebersberg

### Fazit Mikrostandortanalyse:

- Der Projektstandort liegt im Zentrum der Stadt Ebersberg
- Das Umfeld des Standorts ist vor allem durch eine Mischnutzung aus Wohnen, kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und städtischen Behörden gekennzeichnet
- Einzelhandelsnutzungen geringeren Umfangs existieren in unmittelbarer Nähe in der Bahnhofsstraße und am Marienplatz
- Die verkehrliche Anbindung ist für die geplante Nutzung als gut einzustufen
- Eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz ist gegeben.
- Die nächsten Bushaltestellen befinden sich am Marienplatz (ca. 130 m) und dem Bahnhofplatz (ca. 140 m). Auch die ca. 150 m entfernt gelegene S-Bahnhaltestelle Ebersberg ist fußläufig gut zu erreichen
- Geringe Einsehbarkeit von der Bahnhofsstraße



Sankt Sebastian Kirche in Ebersberg

# Die Immobilie in Ebersberg



Stadtgebiet Ebersberg mit Kennzeichnung des Standorts des „E-EinZ“

© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 13-01-04

## Fazit Angebots- und Wettbewerbssituation:

- Als Hauptwettbewerber sind einige größere und kleinere, moderne Fachmarktzentren im weiteren Umfeld von Ebersberg, vor allem in Vaterstetten, Wasserburg am Inn, Edling und Markt Schwaben zu nennen. Diese sind jedoch zwischen ca. 10 und 22 km entfernt.
- Die Fachmarktzentren im weiteren Umfeld setzen sich vor allem aus Lebensmittelmärkten und -discountern, Textildiscountern und Bau- bzw. Möbelmärkten zusammen.

- In den kleineren umliegenden Gemeinden Steinhöring, Hohenlinden, Forstinning und Anzing wird lediglich der Grundbedarf abgedeckt.

## Fazit Einzugsgebiet:

Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** für das geplante Vorhaben umfasst das gesamte Gemeindegebiet Ebersberg. Der Planstandort ist dabei aus großen Teilen der Siedlungsfläche fußläufig gut erreichbar. Auf Grund der geringen Anfahrtszeit sind Steinhöring, welches zum Nahbereich von Ebersberg zählt, und Hohenlinden als **Ergänzungsgebiet (Zone II)** zu definieren. Die Gemeinden, welche ihrerseits keinen starken Einzelhandelsbesatz aufweisen, können Ebersberg als Einkaufsstandort am schnellsten erreichen. Die durch das Vorhaben induzierten Kopplungskäufe werden zusätzliche Attraktivität für die Stadt Ebersberg schaffen und für die vakanten Ladenflächen eine positive Vermietung zur Folge haben können.

Ein erweitertes **Einzugsgebiet (Zone III)** ergibt sich auf Grund der kurzen Anfahrtszeit aus den Gemeinden Grafing, Kirchseeon und den angrenzenden kleineren Gemeinden Moosach und Bruck. Die Gemeinden Frauenneuharting, Maitenbeth, Albaching und Pfaffing sind sehr ländlich strukturiert und Versorgungskäufe, die über die kurzfristige Bedarfsdeckung hinausgehen, können dort nicht realisiert werden. Deshalb werden auch längere Fahrtzeiten von 15 und mehr Minuten zu dem Einkaufszentrum realisiert werden können. Durch die verkehrsgünstige Lage Ebersbergs an der Bundesstraße



Luftbild von Ebersberg mit Visualisierung des „E-EinZ“, Ebersberg (Planungsstand 02/2013) und Darstellung der direkten Umgebung

304 und der ländlichen Siedlungsstruktur im Umland ist darüber hinaus von Streupotenzialen auszugehen, die v.a. durch Pendler, die in Ebersberg tätig sind, auf dem Weg zur oder von der Arbeit verstärkt werden.

Aus dieser Festlegung ergibt sich ein Einwohnerpotenzial in den genannten Gemeinden von insgesamt rd. 50.800 Einwohnern. Auf Grund der Entfernung vom Planstandort nehmen die Einkaufsverflechtungen jedoch zunehmend ab, weshalb eine Gewichtung der Einwohner deutlich genauere Einschätzung zulässt. Folgende Tabelle berücksichtigt die Einwohner der Zone I mit 100%, die der Zone II mit 70% und die der Zone III mit 30%. Daraus ergibt sich kumulativ ein Einwohnerpotenzial von rund 25.900. Folgende Tabelle zeigt die Einwohnerverteilung im Einzugsgebiet:

Das Marktpotenzial der anteiligen Bevölkerung im Einzugsgebiet beläuft sich bei den projektrelevanten Branchen auf rund € 117 Mio.

#### Umsatzschätzung und Mietbelastung

Die Umsatzschätzung des geplanten Vorhabens beläuft sich ohne der vakanten und noch nicht mietvertraglich gebundenen Mietflächen auf rund € 19,9 bis € 28,8 Mio. pro Jahr. Der Marktanteil des Planvorhabens am vorhandenen Marktpotenzial in Höhe von rund € 117 Mio. würde sich demnach auf rund 17% bis 25% belaufen. Dieser stellt auf Grund des Alleinstellungsmerkmals des Vorhabens in der Gemeinde einen realistischen Wert dar. [...]

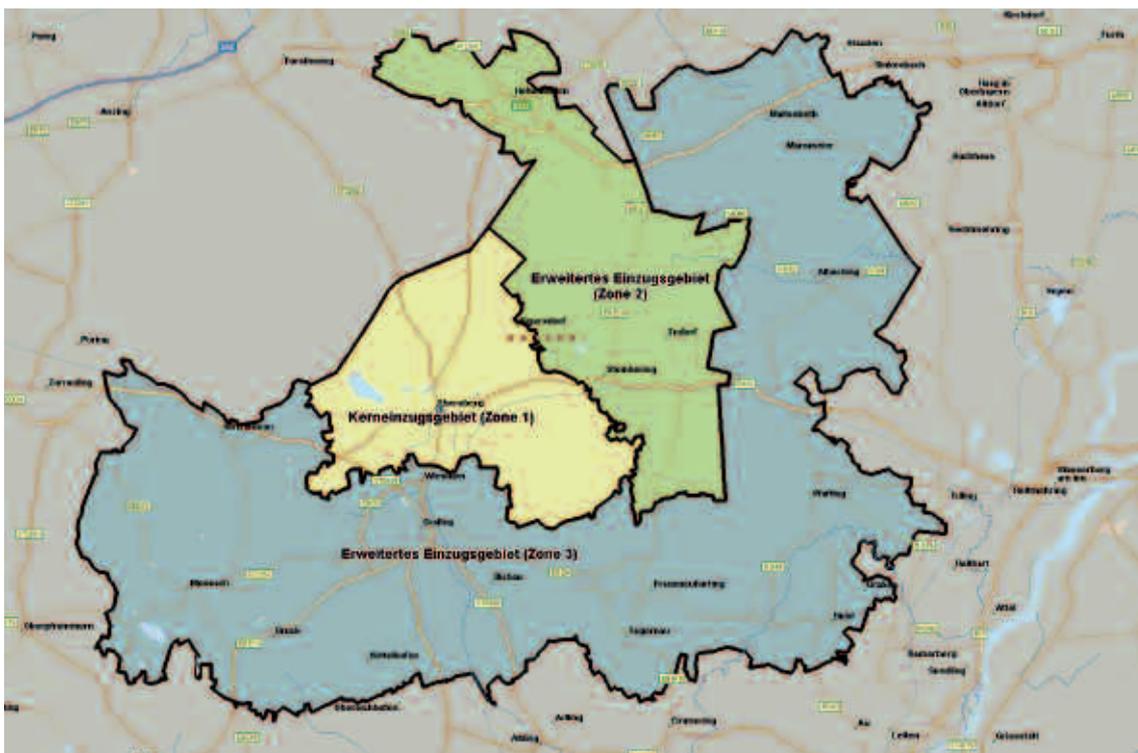
#### Bevölkerung im Einzugsgebiet und Marktpotenzial

Bevölkerung im Einzugsgebiet	Einwohner 2010	Gewichtung	Bevölkerung 2010 (anteilig)	Projektrelevantes Marktpotenzial (anteilig) in €
<b>Zone I</b>				
Ebersberg Stadt	11.394	100%	11.394	52.533.579
<b>Zone II</b>				
Steinhöring	3.912	70%	2.738	11.939.598
Hohenlinden	2.822	70%	1.975	8.803.090
<b>Zone III</b>				
Grafing	12.865	30%	3.860	17.803.975
Kirchseeon	9.593	30%	2.878	13.087.459
Pfaffing	4.007	30%	1.202	5.051.897
Maitenbeth	1.917	30%	575	2.497.332
Albaching	1.627	30%	488	1.809.653
Moosach	1.461	30%	438	2.016.492
Bruck	1.167	30%	350	1.441.822
<b>Insgesamt</b>	<b>50.765</b>		<b>25.898</b>	<b>116.984.897</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt; BBE Handelsberatung GmbH; Eigene Berechnung.

Die abgeschlossenen Mietverträge bewegen sich überwiegend innerhalb der durch BBE und IPH Mitarbeiter geschätzten Spannbreite. Die Miethöhe der Einzelhändler Rewe, Lidl und Depot liegt tendenziell im durchschnittlichen Bereich, während sich die Miethöhe der Einzelhändler C&A, Ernstings Family, Deichmann, Optik Seidel und Fressnapf an der Obergrenze orientieren. Größere Mietsteigerungspotenziale werden nur bei dem Müller Drogeriemarkt gesehen. [...]

Es ist davon auszugehen, dass alle Mieter ihre Mieten erwirtschaften können.



Quelle: MapPoint Europa 2010; Darstellung BBE

# Die Immobilie in Ebersberg

## Vermietbarkeit offener Flächen/ Wiedervermietbarkeit

Mit den weiteren noch unter Vertrag zu nehmenden Einzelhändlern oder Dienstleistern können je nach Branche und Konzept hier ggf. geringfügig höhere Mieten angesetzt werden.

Bei einer eventuellen Nachvermietung ist jedoch der Branchenmix des gesamten Objektes stets relevant für die Ansiedlung bzw. Miethöhe der anzusiedelnden Einzelhändler.

Grundsätzlich entsprechen die Flächen auf Grund ihres Zuschnitts und der Ausstattung den heutigen Anforderungen an Ladeneinheiten von Fachmarktkonzepten, wie sie auch in dem zu bewertendem innerstädtischen Einkaufszentrum vorzufinden sind. Die Größen der Ladeneinheiten zwischen 162 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> Mietfläche bilden die Spannweite der potenziellen Mieter ab und sind durchaus als marktüblich und begehrt zu bezeichnen. Die Mietfläche des Drogeriemarktes Müller entspricht dessen Anforderungen, jedoch stellt dieser Mieter für die Drogeriebranche den einzigen Einzelhändler dar, der diese Fläche belegen und bespielen kann.

Für die vermieteten Einzelhandelsflächen schätzen wir die Wiedervermietbarkeit vom Grundsatz als gut ein. Bedingt durch die Einmaligkeit der innerörtlichen Lage und des bereits vermieteten Branchenbesatzes wird der Standort nicht nur für das Kerneinzugsgebiet Ebersberg an Bedeutung gewinnen. [...]

## Gesamtfazit:

Auf Grund der Erkenntnisse aus der Makro- und Mikrostandortanalyse wird deutlich, dass der zu begutachtende Standort an der Altstadtpassage in Ebersberg aus Einzelhandelsicht gute Voraussetzungen für den nachhaltigen Betrieb der Handelsimmobilie vorweist und in seiner Form über ein Alleinstellungsmerkmal im Landkreis Ebersberg verfügt.

Die Rahmendaten der Stadt Ebersberg sind durchwegs positiv zu beurteilen. Die Stadt weist eine positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren i.H.v. 8,4% auf. Bis 2025 soll das Wachstum 6,8% betragen. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt auf einem sehr niedrigen Niveau bei rund 2,2%. Das Kaufkraftniveau ist mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 116,0 weit überdurchschnittlich, während die Einzelhandelszentralität von Ebersberg bei 93,1 liegt. Das bedeutet, dass die Bewohner Ebersbergs über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügen, sich derzeit jedoch zum Teil außerhalb der Gemeinde versorgen.

Das begutachtete Einkaufszentrum wird ein Neubau und befindet sich gerade (November 2011) im Baubeginn (Bauaushub). Das Gebäude liegt längs der Bahnhofstraße in zweiter Reihe und ist von dieser nicht einsehbar. Die bereits heute vorzufindende fußläufige Erschließung muss bei Fertigstellung und während des Betriebs eine Aufenthaltsqualität erwirken und die Funktion auch als Treffpunkt in Ebersberg erhalten. Hierzu ist bei der weiteren Vermietung zu achten. Die Parkplatzsituation wird als angemessen bewertet.



Luftbild von Ebersberg mit Visualisierung des „E-EinZ“, Ebersberg (Planungsstand 02/2013)

## EG

**Nutzung** **Handel:** Textilien (C&A), Deko- und Geschenkartikel (DEPOT), Optiker (Seidel), Apotheke, Non-Food-Kaufhaus (Müller), Schuhmode (Deichmann), Textilien (Ernsting's family), Fläche 1, 2 und 3  
**Dienstleistung/Gastronomie:** Café, Friseur

**Erschließung** **Extern:** Zugänge an der Altstadtpassage  
**Intern:** Aufzüge, Treppenhäuser, Rolltreppe nach 1. UG, Rolltreppe nach 1. OG (westl. Gebäudehälfte)

**Höhe** 3,50 m



## 1. OG

**Nutzung** **Handel:** Non-Food-Kaufhaus (Müller Ltd. & Co. KG), Fläche 4 und 5 (Handel/Dienstleistungen/Büro; Zuschnitt noch variabel)  
**Sonstiges:** Technik, Lager, Lüftung, Müll, WC

**Erschließung** **Intern:** Treppenhäuser, Aufzüge, Rolltreppe zu EG (nur östl. Gebäudehälfte)

**Höhe** 3,30 m



## 2. OG (nur west. Baukörper)

**Nutzung** **Handel:** Tiernahrung (Fressnapf), Fläche 6  
**Parken:** 68 Parkplätze oberirdisch

**Erschließung** **Extern:** Zugang bzw. -fahrt über Parkplatz an der Heinrich-Vogl-Straße  
**Intern:** Aufzüge, Treppenhäuser

**Höhe** 3,50 m

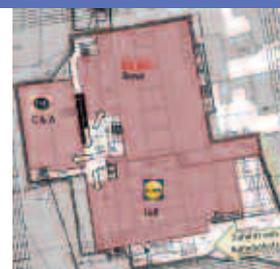


## UG

**Nutzung** **Handel:** Lebensmittelsupermarkt (Rewe) mit Bäckerei, Lebensmittel-Discounter (Lidl), Textilfachmarkt (C&A)

**Erschließung** **Extern:** Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage und Anlieferung  
**Intern:** Treppenhäuser, Aufzüge, Rolltreppe nach EG und Rollsteige nach 2. UG

**Höhe** 3,50 m

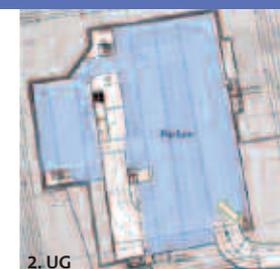


## 2. UG + 3. UG

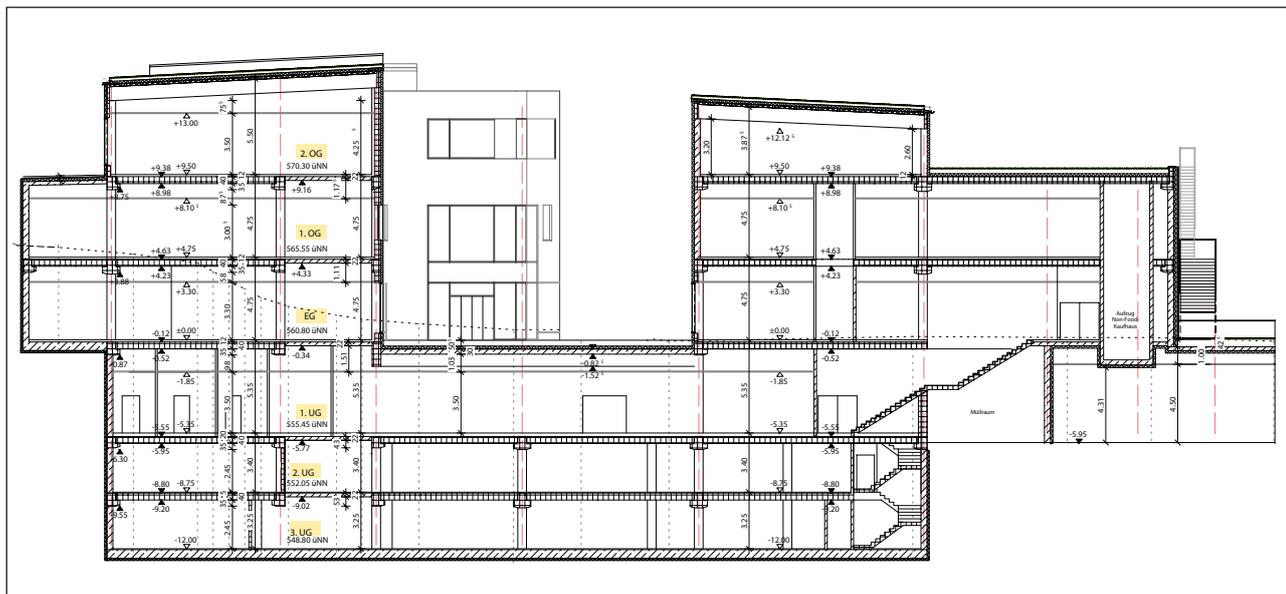
**Nutzung** **Parken:** Tiefgarage mit 215 Parkplätzen auf ca. 6.460 m<sup>2</sup>

**Erschließung** **Intern:** Treppenhäuser, Aufzüge, Rollsteige vom 2. zum 1. UG, PKW Zufahrt  
**Extern:** PKW Zufahrt aus 1. UG (Bahnhofstraße)

**Höhe** 3,40 m (2. UG), 3,25 m (3. UG)



# Die Immobilie in Ebersberg



Querschnitt des „E-EinZ“ – Architektenplan

Die ansässigen Händler und Konzepte sind innenstädtlich und stellen eine Bereicherung von Ebersberg und dessen ländlichem Umland dar. Die Größe der Mietflächen entspricht den marktgängigen Konzepten.

**Grundlegend ist festzuhalten, dass die tatsächlich erzielten Mieten weitestgehend der üblichen Marktmiete entsprechen. Das Objekt stellt sich aus heutiger Sicht bezüglich des vereinbarten Mietzinses als gut vermietet dar. Die Nachvermietbarkeit ist für die Einzelhandelsflächen als gut zu bezeichnen. Die abgeschlossenen Mieten liegen im Bereich nachhaltiger Mietansätze. Teilweise besteht aus heutiger Sicht noch ein leichtes Potenzial für Mietsteigerungen.** [Ende Zitat]

## 3. Wertgutachten

Der Anbieter hat bei dem von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Herrn Architekt und Betriebswirt Arnd Klein, Krefeld im September 2012 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zu Ankaufszwecken in Auftrag gegeben. Hierbei handelt es sich um eine Aktualisierung, es basiert auf einem ebenfalls von Herrn Klein gefertigten Wertgutachten mit dem Stichtag 18.09.2012.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird aufgrund der Nutzungsstruktur des Gebäudes aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Verkehrswert wird zum Stichtag mit € 26.600.000 festgelegt.

Der bezahlte Kaufpreis für die Beteiligung beträgt € 26.189.530.

Die zusammenfassende Beurteilung des Gutachtens lautet:

„Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einem für die im Objekt befindlichen Nutzungen sehr gut geeigneten zentralen Standort Ebersberg. Es handelt sich um einen Standort inmitten der etablierten Geschäftslage mit guter Verkehrsanbindung.

Das Bewertungsobjekt weist nach Planung Elemente eines Einkaufszentrums mit Fachmarktnutzungen auf, was in Summe dem eines „Hybriden Shoppingcenters“ entspricht. Es wird nach Fertigstellung, gemäß vorliegender Planung, über einen modernen Bau- und Ausstattungsstandard, einen ausgewogenen, auf das jeweilige Einzugsgebiet abgestimmten Branchenmix und eine vergleichsweise hohe Architekturqualität verfügen. Zudem ist zu erwarten, dass das wahrnehmbare örtliche Defizit im Bereich des mittelfristigen Versorgungsbedarfs abgedeckt werden kann.

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag (ca. 1 Jahr vor abschließender Fertigstellung) bereits zu 83% vermietet. Die abgeschlossenen Mieten bewegen sich vereinzelt im oberen Bereich der für vergleichbare Nutzungen bekannten Mietbandbreite, können aber noch als marktgerecht angesehen werden. Die bestehenden mietvertraglichen Regelungen hinsichtlich Laufzeit, Indexierung und Nebenkostenumlage, wurden im Rahmen der Wertermittlung gewürdigt.

Aufgrund von konzeptioneller Ausrichtung und kleinräumiger Lage sind die langfristigen Vermietungs-/Vermarktungschancen, im Rahmen der ermittelten Werte, aus derzeitiger Sicht insgesamt als gegeben anzusehen.“



Luftbild von Ebersberg mit Visualisierung des „E-EinZ“, Ebersberg (Planungsstand 02/2013)

#### 4. Gebäudekonzept

Das „E-EinZ“ wird als Gebäudekomplex an einem nachverdichteten, zentral gelegenen Standort erstellt. Während unterirdisch ein einheitlicher Baukörper errichtet wird, werden oberirdisch zwei getrennte Querriegel in Richtung der Laufachse S-Bahnhof/Marienplatz errichtet, die von einer öffentlich zugänglichen und nach oben offenen Haupteerschließungsmall (Altstadtpassage) getrennt werden. Der Hauptbesucherstrom soll den Komplex demzufolge fußläufig auf der Nord-Süd-Achse durchqueren können. Entlang dieser fußläufigen Haupteerschließungsachse gruppieren sich die Einzelhandelsmieter im Erdgeschoß und – soweit es sich um sogenannte Durchsteckerflächen, d.h. Flächen, die sich über zwei Etagen erstrecken, handelt – im 1. OG (Drogerie Müller) und UG (C&A).

Die Kfz-Anbindung erfolgt von zwei Seiten. Die 68 Freistellplätze vor dem westlichen Baukörper werden über die Heinrich-Vogl-Straße angefahren. Von hier aus sind die der Parkfläche zugewandten Fachmarktflächen im 2. OG zugänglich und es besteht die Möglichkeit, die darunterliegenden Ebenen per interner Erschließung über Aufzüge und Treppenhäuser zu erreichen.

Die Tiefgarage wird über die Bahnhofsstraße vom östlichen Teil des Grundstücks aus erschlossen. Von hier erfolgt zudem die Hauptanlieferung. Die Tiefgarage erstreckt sich über zwei Ebenen (2. und 3. UG). In diesen beiden Geschossen befinden sich insgesamt 215 Stellplätze. Auf Grund von Baukostenzuschuss-

zahlungen des Landkreises Ebersberg sind 33 Tiefgaragenstellplätze im 3. UG für die Zeit von rd. 40 Jahren zur alleinigen Nutzung dem Landkreis zugeordnet. Diese sollen durch Mitarbeiter genutzt werden. Weitere 5 Stellplätze im 3. UG werden langfristig dem Landkreis zur alleinigen Nutzung für ein Unterbauungsrecht an einem benachbarten Grundstück überlassen, das dem Landkreis Ebersberg gehört und das zwingend für die Anlieferung des Mieters Lidl benötigt wurde.

Die Stadt Ebersberg hat ebenfalls einen Baukostenzuschuss für ein Nutzungsrecht an 33 Tiefgaragenstellplätzen im 3. UG für eine Laufzeit von rd. 40 Jahren geleistet. Diese Stellplätze werden jedoch der allgemeinen Nutzung zur Verfügung gestellt, so dass sich insgesamt 177 Stellplätze in der Tiefgarage für Kunden des „E-EinZ“ ergeben. Über die Tiefgarage werden sowohl die im 1. UG befindlichen Verkaufsflächen per mit Einkaufswagen zu befahrenden Rollbänder als auch die Hauptebene des Einkaufszentrums im EG erschlossen.

Entlang der zentralen Mall sind im westlichen Baukörper neben kleineren Ladeneinheiten mit z.B. Friseur, Apotheke und Optiker zwei größere Ladeneinheiten (Depot und C&A) vorgesehen, wovon C&A eine als Durchsteckerfläche auch das 1. UG nutzen wird. Außerdem ist hier eine gastronomische Einheit vorgesehen. Im östlichen Baukörper sind zwei Ladeneinheiten für Deichmann und Drogerie Müller vorgesehen, wovon Drogerie Müller als Durch-

# Die Immobilie in Ebersberg

stecker auch das gesamte 1. OG in diesem Baukörper nutzt.

In den Verkaufsräumen sind Stützenreihen mit verschiedenen Rasterungen vorhanden, die die Betriebsabläufe jedoch nicht merklich einschränken. Mit einer lichten Höhe von überwiegend mindestens 3,50 m (bei Abhängung der Decke) weisen die Flächen eine ausreichende Höhe auf.

Großflächige Schaufensterfronten in den zur Mall gewandten Fassaden im EG und teilweise im 1. OG sorgen für eine natürliche Belichtung der hier anliegenden Handelsflächen. Technikflächen und Nebenräume werden überwiegend in den zur Hangseite gelegenen Gebäudebereichen angeordnet.

Auf Grund der Hanglage ergeben sich im 1. OG des westlichen Baukörpers Flächen, die nicht direkt an die Hauptkundenströme im Objekt angebunden werden können. Demzufolge entstehen hier eigenständige Büro- und Praxisflächen, die zum Teil auch bereits vermietet wurden bzw. über die konkrete Verhandlungen zur Vermietung geführt werden.

Die Fassadengestaltung des „E-EinZ“ soll der Bauweise und Kubatur des neuen bzw. revitalisierten Landratsamtes angepasst werden. Die Fassaden sollen weiß geputzt, größere Fassadeneinheiten ebenso wie Flachdachteile begrünt werden.

## 5. Bebauungsplan, Baugenehmigung, Erschließungsvertrag

### Bebauungsplan

Die Errichtung des Einkaufszentrums „E-EinZ“ basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 83.3 „Innenstadt“ der Stadt Ebersberg. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.07.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Folgende Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung liegen dem Bebauungsplan zugrunde.

Im Sondergebiet – Einkaufszentrum – sind selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> zulässig. Für die einzelnen Sortimente werden folgende Verkaufsflächenzahlen als Höchstmaße festgesetzt:

– Schuhe:	530 m <sup>2</sup>
– Textil:	3.500 m <sup>2</sup>
– Spielwaren:	240 m <sup>2</sup>
– Elektrohandel (braune u. weiße Ware):	1.300 m <sup>2</sup>
(davon weiße Ware 810 m <sup>2</sup> , braune Ware inkl. Unterhaltungselektronik 490 m <sup>2</sup> )	
– Drogerie und Parfümerie:	1.040 m <sup>2</sup>
– Sportartikel, Campingartikel:	415 m <sup>2</sup>
– Buchhandel:	320 m <sup>2</sup>
– Lebensmittel (Supermärkte):	3.500 m <sup>2</sup>
– Zoofachhandel:	320 m <sup>2</sup>
– Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren:	440 m <sup>2</sup>



Visualisierung des „E-EinZ“, Ebersberg (Planungsstand 02/2013) – Blick in Richtung Marienplatz

Zu Verkaufsflächen zählen:

- Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen.
- Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.
- Alle nicht in festumbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal genutzt werden. Überdachte Freiflächen werden zu 50%, nicht überdachte Freiflächen zu 25% angerechnet.

Verwaltungs- und Büronutzung, Gastronomie sowie Räume für freie Berufe sind zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen der Verkaufsflächenobergrenzen basieren auf einem Gutachten der GMA aus dem Jahre 2008. Die Verkaufsflächenvorgaben des Bebauungsplans wurden nochmals durch ein weiteres Gutachten, das bei der BBE in Auftrag gegeben wurde, im Jahre 2010 überprüft und teilweise bei Aufrechterhaltung der maximalen Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> innerhalb der Sortimente verändert.

– Schuhe:	590 m <sup>2</sup>
– Textil:	5.300 m <sup>2</sup>
– Spielwaren:	250 m <sup>2</sup>
– Elektrohandel (braune u. weiße Ware):	1.150 m <sup>2</sup> (davon weiße Ware 810 m <sup>2</sup> , braune Ware inkl. Unterhaltungselektronik 470 m <sup>2</sup> )
– Drogerie und Parfümerie:	1.080 m <sup>2</sup>
– Sportartikel, Campingartikel:	440 m <sup>2</sup>
– Buchhandel:	328 m <sup>2</sup>
– Lebensmittel (Supermärkte):	4.100 m <sup>2</sup>
– Zoofachhandel:	378 m <sup>2</sup>
– Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren:	416 m <sup>2</sup>
– Geschenkartikel, Hausrat:	375 m <sup>2</sup>
– Bettwaren, Gardinen, Heimtextilien:	721 m <sup>2</sup>

Die hierfür notwendige, planungsrechtliche Anpassung ist bislang noch nicht geschehen. Allerdings hat sich die Regierung von Oberbayern hierzu bereits schriftlich am 15.06.2011 zustimmend geäußert.

Soweit auf Grund der bisher im Handelsflächenbereich erfolgten Vermietungen, Abweichungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes erfolgten, hat die Genehmigungsbehörde im Rahmen eines Nachtragbescheides vom 27.12.2011 entsprechende Befreiungen von den Auflagen des Bebauungsplanes bereits genehmigt. Es handelt sich hierbei um die Verkaufsflächenerhöhung für Tiernahrung auf 378 m<sup>2</sup> (was exakt der Verkaufsfläche des Händlers Fressnapf entspricht) und eine Sortimenterweiterung für Porzellan, Glas, Keramik, Geschenkartikel und Hausrat (Sortimente des Mieters Depot) und Optikartikel, die bislang als Sortimente nicht im Bebauungsplan vorgesehen waren.



Luftbild mit Visualisierung des „E-EinZ“ (Planungsstand 02/2013)

Damit werden sämtliche Sortiments- und Verkaufsflächenaufgaben des Bebauungsplans eingehalten.

### Baugenehmigung

Die Baugenehmigung, erteilt vom Landratsamt Ebersberg, Bauamt, datiert vom 10.06.2011. Des Weiteren liegt ein Nachtragsbescheid zu einer Tektur vom 27.12.2011 als Grundlage für die Bauausführung vor.

### Städtebaulicher- und Erschließungsvertrag

Der ehemalige Grundstückseigentümer Otto & Wamsler GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG hat mit der Stadt Ebersberg am 10.03.2006 einen Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag mit weiteren Vereinbarungen geschlossen. Dieser Vertrag ist auf die Objekt KG im Zusammenhang mit dem Erwerb der Grundstücke übergegangen.

Der Erschließungsvertrag enthält u.a. Verpflichtungen zur Erstellung der Wegefläche Altstadtpassage, die im Eigentum der Objekt KG verbleiben und von ihr zu unterhalten und instand zu halten ist. Die Herstellungspflicht für die Wegefläche umfasst auch den Teilbereich der auf dem benachbarten Grundstück der Kreissparkasse liegt. Die Herstellung erfolgt durch den Generalunternehmer Industriebau Imetaal GmbH & Co. KG. Dieser hat zur Absicherung der Verpflichtungen eine Bürgschaft über € 400.000 an die Stadt Ebersberg übergeben. Zuvor war zugunsten der Stadt Ebersberg im Grundbuch in Abt. III eine Grundschuld in gleicher Höhe eingetragen. Mit Vorlage der Bürgschaft wurde diese Grundschuld gelöscht.

Des Weiteren sieht der Vertrag vor, dass der Stadt Ebersberg eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingeräumt werden soll, wonach die Stadt berechtigt ist, die Tiefgarage auf dem Flurstück 62 zu errichten. Hintergrund ist der Wunsch, die neu zu errichtende Tiefgarage des „E-EinZ“ mit der bestehenden Tiefgarage der Kreissparkasse zu verbinden. Diese Verpflichtung besteht allerdings nur dann, wenn die Verbindung der beiden Tiefgaragen bautechnisch möglich

# Die Immobilie in Ebersberg



Luftbild mit Visualisierung des „E-EinZ“, Ebersberg (Planungsstand 02/2013)

und letztendlich auch gewollt ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine konkreten Bauabsichten seitens der Kreissparkasse, den abzusichernden und geplanten Tiefgaragenanschluss zu realisieren. Das hängt auch damit zusammen, dass die Kreissparkasse Ebersberg im Jahr 2011 mit der Kreissparkasse München-Starnberg fusioniert hat, weshalb die weitere Nutzung des hier betroffenen Gebäudes derzeit nicht weiter vorangetrieben wurde.

Ungeachtet dessen hat eine Grobüberprüfung seitens des Projektentwicklers Ten Brinke ergeben, dass ein Anschluss der bestehenden Tiefgarage der Kreissparkasse auf Grund der unterschiedlichen Höhenlage (Tiefgarage Kreissparkasse im 1. UG, Tiefgarage „E-EinZ“ im 2. und 3. UG) nur mit einem erhöhten technischen Aufwand seitens der Kreissparkasse zu bewältigen wäre. Außerdem hätte dann die Rampe eine zu große Steigung. Deshalb geht man derzeit davon aus, dass eine Zusammenführung der beiden Tiefgaragen nicht erfolgt. Dies kann allerdings für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

## 6. Flächen/Kubatur

Die Grundstücksfläche beträgt 8.394 m<sup>2</sup>. Die Nettogrundfläche beträgt insgesamt 21.593 m<sup>2</sup>. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

3. UG	3.470 m <sup>2</sup> Parken
2. UG	3.661 m <sup>2</sup> Parken
1. UG	4.883 m <sup>2</sup> Handel
EG	3.539 m <sup>2</sup> Handel
1. OG	4.094 m <sup>2</sup> Handel, Praxen, Büro
2. OG	1.615 m <sup>2</sup> Handel
3. OG	331 m <sup>2</sup> Haustechnik

Die Bruttogrundfläche summiert sich auf 23.607 m<sup>2</sup>.

Die Kubatur beträgt insgesamt 99.798 m<sup>3</sup>. Sie teilt sich auf in Handels- und Dienstleistungsflächen mit 66.346 m<sup>3</sup>, Parken mit 24.403 m<sup>3</sup> und Zufahrt/Anlieferung/Haustechnik mit 9.049 m<sup>3</sup>.

## 7. Baudurchführung

### Generalunternehmer

Die Objekt KG hat mit der zur Ten Brinke Gruppe gehörenden Industriebau Imetaal GmbH & Co. KG, Emmerich, einen Generalunternehmervertrag zur schlüsselfertigen Herstellung des Einkaufszentrums „E-EinZ“ abgeschlossen. Aufgrund des bisherigen Baufortschritts ist von einer plangemäßen Fertigstellung und Eröffnung des „E-EinZ“ im 3. Quartal 2013 auszugehen. Der Generalunternehmer besteht seit über 30 Jahren und ist aufgrund seiner Referenzen in der Lage, ein Bauvolumen, wie es die Herstellung des „E-EinZ“ darstellt, zu bewältigen. Industriebau Imetaal wurde 1972 gegründet und erwirtschaftete im Jahr 2011 einen Umsatz von über € 55 Mio. Dem Unternehmen wird ein Bonitätsindex von 240 (bedeutet „gute Bonität“) zugesprochen.

Die Vergütung gemäß Generalunternehmervertrag erfolgt durch einen Zahlungsplan, der sich bis zum 30.06.2013 an dem erreichten Baufortschritt orientiert.

Am 01.06.2013 wird der zum 01.07.2013 noch zu erbringende Leistungsumfang zur vollständigen Fertigstellung des Objektes durch den Auftraggeber in Zusammenarbeit mit einer externen Ingenieurgesellschaft ermittelt. Dieser Betrag ist am 01.07.2013 zur Auszahlung Zug um Zug gegen Stellung einer Bürgschaft einer deutschen oder niederländischen Bank, Versicherungsgesellschaft oder Sparkasse mit Gerichtsstandsvereinbarung in Deutschland in voller Höhe fällig. Die Bürgschaft ist erst nach Fertigstellung des „E-EinZ“ zurückzugeben.

### **Sonderregelung Baugrubensicherung**

Bedingt durch die besonders spektakuläre Baugrube war die Einbringung von Sicherungsankern im Erdreich von angrenzenden Grundstücken erforderlich. Hierfür liegen Nachbarvereinbarungen vor, die die Objekt KG mit Nachbarn oder Angrenzern im Sinne des öffentlichen Baurechts geschlossen hat. Soweit nach Fertigstellung durchzuführende Begutachtungen Beschädigungen feststellen, werden diese bei der Generalunternehmer-Abrechnung berücksichtigt. Darüber hinaus steht der Garantiegeber dafür ein, dass die Baurisiken durch eine von der Objekt KG abzuschließende Haftpflichtversicherung ausreichend abgesichert sind. Eine entsprechende Versicherung wurde nachgewiesen.

## **8. Baubeschreibung**

Die Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgt aufgrund der Centerbaubeschreibung. Die Angaben beziehen sich auf die wesentlichen wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

### **Rohbau:**

Tragkonstruktion:  
Einzelfundamente / Streifenfundamente: Stahlbeton  
Im Bereich der Abfangung zum Hang: Bohrpfahlverbau

Außenwände:  
Stahlbeton / Ortbeton mit Wärmedämmverbundsystem;  
in erdberührten Bereichen wasserundurchlässiger Beton

Decken:  
Ortbeton oder Hohlkörperdecken z.T. abgehängt

Treppen:  
Stahlbeton

Dach:  
Pulldach bzw. Flachdach mit Trapezblech oder Brett-schichtholzbindern (BSH-Binder) abgefangen, teilweise extensiv begrünt, wärmedämmt

### **Ausbau:**

Heizung / Warmwasser:  
Brennwertkessel, gasbefeuert, 300 kW

Lüftung / Klimatisierung:  
Große Mieteinheiten: eigenständige Lüftungsanlagen;  
restliche Mieter- und Verkehrsflächen: 2 Allgemeinlagen

Schaufenster / Fenster:  
Leichtmetallfenster bzw. Pfosten-Riegel-Konstruktion, doppelverglast

Innenwände:  
tragende Wände: Mauerwerk, Stahlbeton  
nichttragende Wände: Mauerwerk, Stahlbeton, Gipskarton-Ständerwerk

Tore / Türen:  
Eingangsanlagen als Metall- / Glaskonstruktion mit Isolierverglasung; teilweise automatische Türanlagen;  
Innentüren: kunststoffbeschichtete Röhrenspantüren in Stahlumfassungszargen; Lagerverbindungs- und Brandschutztüren in Stahl

Bodenbelag:  
überwiegend Feinsteinzeug auf Verbundestrich

Sanitäreinrichtungen:  
WC-Anlagen je Mieteinheit für Kunden und Personal; durchschnittlicher Standard

Elektroinstallation:  
Den Anforderungen der Mieteinheiten entsprechend; durchschnittlicher Standard

Wärme- / Schallschutz:  
Nach Fertigstellung gemäß Planung: zeitgemäßer Standard

Sonstiges:  
Errichtung einer Werbeanlage an der Nord-Ost-Ecke des Westbaukörpers, der Nordfassade und Ostfassade des Ostbaukörpers sowie Einzelwerbeanlagen für die jeweiligen Mieter über den Schaufensteranlagen

### **Außenanlagen:**

Auf dem Grundstück sind insgesamt 68 befestigte Parkplätze (zusätzlich zu den Stellplätzen der Tiefgarage) nebst Wege- / Fahrflächen auf der Höhenlage der Heinrich-Vogl-Straße geplant. Die übrigen nicht bebauten Grundstücksteile werden als Wegeflächen plattiert. In Teilbereichen wird das Grundstück begrünt, bepflanzt und gärtnerisch gestaltet.



Luftbild mit Visualisierung des „E-EinZ“, Ebersberg (Planungsstand 02/2013)





# Die Immobilie in Pattensen



Luftbild des Fachmarktzentrum Pattensen

## 1. Standortbeschreibung

Pattensen liegt im südlichen Teil des hannoverschen Speckgürtels. In der Stadt leben rd. 14.000 Einwohner. Bereits im ausgehenden 12. Jahrhundert erhielt man die ersten Stadtrechte. Pattensen selbst war zu dieser Zeit bereits ein wichtiger Handelsplatz. Die zentrale Lage Pattensens zählt zu den Stärken des Standorts.

Die Stadt Pattensen gliedert sich in die Ortsteile Mitte (Kernort) mit 7.711 Einwohnern (55%), Schulenburg mit 2.184 Einwohnern (16%), Jeinsen mit 1.246 Einwohnern (9%), Hüpede mit 1.242 Einwohnern (9%), Koldingen mit 688 Einwohnern (5%), Reden mit 332

Einwohnern (2%) und Vardegötzen mit 286 Einwohnern (2%).

Im Zeitraum 2001 bis 2011 nahm die Bevölkerung der Stadt Pattensen um ca. 600 Personen bzw. 4,6% zu. Dieser Wert bewegt sich deutlich oberhalb des Wertes für die Region Hannover (= Stadt Hannover und ehemaliger Landkreis Hannover) mit 1,2%. Die weitere Bevölkerungsentwicklung Pattensens ist gemäß Prognosen stabil. Besonders für junge Familien ist Pattensen ein bevorzugter Wohnort, auch auf Grund entsprechender Angebote bei Krippen, Kindergärten und Schulen.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner liegt über dem Regionalschnitt. Laut der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) lag diese im Jahr 2011 bei € 5.923 pro Einwohner und damit deutlich über der Landeshauptstadt, deren einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner sich auf € 5.604 belief.

Die Landeshauptstadt Hannover und die Städte Laatzen, Hildesheim und Hameln befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im rd. 7 km entfernten Laatzen befindet sich unter anderem die Verwaltung der Deutschen Rentenversicherung. Für 1.200 Mitarbeiter wird z. Zt. ein rd. € 67 Mio. teurer Neubau errichtet. Das neue Gebäude soll zum 30. September 2014 fertiggestellt werden. Im Anschluss daran wird das bisherige Gebäude abgerissen. Auf dem Gelände sollen dann bis zu 1.000 Wohnungen gebaut werden.



Region Hannover mit Kennzeichnung von Pattensen

© Kartografie Verwaltungsverlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 13-01-04

Die hervorragende Verkehrslage zählt zu den Standortvorteilen der Stadt. Die nahen Autobahnen A2 und A7 sind über die Bundesstraßen 3 und 6 und 443 innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Der Flughafen Hannover ist ca. 40 km entfernt. Der weltgrößte Messstandort in Hannover befindet sich in 9 km Entfernung. Die Stadt ist in das Busverkehrsnetz des Großraumverkehrs Hannover eingebunden. Die Buslinien 300, 310, 320, 340, 341, 365, 366 und N31 bedienen in Pattensen und den Ortsteilen zusammen 30 Haltestellen. Sie stellen die Binnenerschließung Pattensens sicher und bieten Fahrmöglichkeiten zu umliegenden Gemeinden und ins Zentrum Hannovers.

Die sehr gute Lage des Gewerbestandortes Pattensen wird durch die Ansiedlung des Briefpostzentrums der Deutschen Post AG unterstrichen. Mit einer heutigen Abfertigungskapazität von bis zu 4 Mio. Briefsendungen pro Tag gehört das Zentrum neben Hamburg, Berlin und München zu den größten in Deutschland. Trotz modernster Technik ist viel Handarbeit erforderlich: 700 Mitarbeiter hat das Briefzentrum. 1.000 LKW fahren das Pattenser Verteilzentrum täglich an.

Im Gewerbegebiet Pattensen sind eine Vielzahl von Branchen vertreten. Den größten Anteil daran hat die Fahrzeug- und Dienstleistungsbranche mit dem Schwerpunkt in der Metallverarbeitung. Darüber hinaus sind viele mittelständische Handwerks- und Bauunternehmen ansässig.

Diese Rahmenbedingungen schlagen sich auch in der Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort in Pattensen nieder. So stieg deren Anzahl von 2008 bis 2011 von 3.049 auf 3.343 (+ 9,6%). Der Pendlersaldo ist dennoch mit 1.654 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2011 negativ. Die Einpendler beliefen sich auf 2.449 während sich die Auspendler auf 4.103 summieren. Dieses Ergebnis ist der Nähe zu Hannover geschuldet.

Das Fachmarktzentrum liegt an der Koldinger-/Ecke Johann-Koch-Straße zwischen der Kernstadt und dem modernen Gewerbegebiet, das der Stadt starke Impulse gibt. Die Entfernung sowohl zur Innenstadt (Rathaus) wie auch zur Kreuzung B443 mit der B3 beträgt lediglich 650 m.

Der Standort ist bereits seit vielen Jahren als Handelsstandort etabliert. Das Objekt wurde ursprünglich für den amerikanischen Handelskonzern Wal-Mart zur Jahrtausendwende errichtet. Dieser betrieb dort einen Wal-Mart-Superstore bis zur Beendigung des Engagements des Konzerns in Deutschland im Jahr 2007. Alle Wal-Mart-Standorte wurden von dem SB-Warenhausbetreiber real,-, einer Metro AG-Tochter, übernommen. Der Standort in Pattensen wurde im



Schloss Marienburg bei Pattensen

Anschluss daran allerdings nicht aktiv bewirtschaftet, weil dort real,- historisch bedingt (real,- entstand in Hannover) bereits flächendeckend vertreten war. Die Ten Brinke-Gruppe erwarb im Jahr 2011 das Gesamtareal und entwickelte das jetzt erfolgreich umgesetzte neue Fachmarktzentrum.

## 2. Markt- und Standortanalyse

Der Anbieter hat im Rahmen der Ankaufsprüfung die CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, mit einem Markt- und Standortgutachten beauftragt. Die Auftragserteilung an die Firma CIMA erfolgte auch unter dem Aspekt, dass die CIMA zweimal von der Stadt Pattensen beauftragt wurde, Handelsgutachten zu erstellen. Hierbei handelt es sich um ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Pattensen im Jahr 2009 und um ein Verträglichkeitsgutachten für ein geplantes Nachversorgungszentrum im Jahr 2010.

Die Gutachter fassen ihr Ergebnis in ihrem Gutachten vom 22.10.2012 unter „Fazit, Empfehlung“ wie



Fachwerkhaus in der Dammstraße, Pattensen

# Die Immobilie in Pattensen



Stadtgebiet Pattensen mit Kennzeichnung des Standorts des Fachmarktzentrums

© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 13-01-04

folgt zusammen (die nachfolgenden Textpassagen wurden wörtlich aus dem Gutachten übernommen):

Der **Makrostandort Pattensen** zeichnet sich durch ein klar überdurchschnittliches Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer 108,1%, 2011) sowie durch eine unproblematische Bevölkerungsprognose aus, die bis 2030 nur einen sehr moderaten Bevölkerungsrückgang erwarten lässt. Pattensen kann an erster Stelle als ländlich geprägter Wohnstandort im Hannoveraner „Speckgürtel“ und damit als Auspendlerort gekennzeichnet werden. Die Stadt ist dabei gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Das **Untersuchungsobjekt** – das Fachmarktzentrum an der Johann-Koch-Straße am revitalisierten (Ex-)Wal-Mart-Standort – zeichnet sich durch einen **attraktiven Anbietermix** aus. Hauptankermieter sind Rewe, Aldi, Rossmann. Als weitere Ankermieter fungieren daneben die beiden Schuhmärkte (Deichmann, Siemes Schuhcenter). Mit Tchibo Prozente ist daneben ein interessanter Mieter mit regionalem Alleinstellungsmerkmal ansässig. Mit Rewe, Aldi, Rossmann und Fressnapf – ergänzt um einen Blumen-Shop, einen Kiosk sowie ggf. eine Apotheke – agiert ein breit aufgestelltes Nahversorgungsangebot am Standort. Der Umsatzschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, gefolgt vom mittelfristigen Bedarf. Das Objekt verfügt in Pattensen wie auch im Einzugsgebiet hinsichtlich der Gesamtkonzeption über ein Alleinstellungsmerkmal. Dies betrifft vor allem auch das Schuhangebot.

Der **Mikrostandort** zeichnet sich durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, die Nähe zum Hauptverkehrsknoten B3/B 443 sowie eine gute Werbesichtanbindung aus. Ein Bezug zu Wohnbebauung ist gegeben, wird aber eingeschränkt durch die Lage in einem schwerpunktmäßig gewerblich geprägten Umfeld. Dies spielt aber für dieses auch maßgeblich auf die überlokale Nachfrage orientierte Objekt nur eine untergeordnete Rolle. Trotz längeren Leerstandes handelt es sich um einen eingeführten Einzelhandelsstandort.

Mit knapp 86.000 Einwohnern liegt im **Einzugsgebiet** eine tragfähige Nachfrageplattform vor. Nicht optimal ist allerdings, dass mit ca. 36.500 bzw. rd. 37.700 Einwohnern in der Zone 2 bzw. 3 der Nachfrageschwerpunkt außerhalb der Zone 1 situiert ist. D.h., das Objekt ist „überproportional“ auf eine maßgebliche Ansprache der dortigen Kaufkraft angewiesen. Positiv ist das mit rd. 105% überdurchschnittliche Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet.

## Gliederung des Einzugsgebietes



Außer in Hemmingen sowie eingeschränkt an kleineren Verbundstandorten (Schwerpunkt Nahversorgung) in Laatzen-Rethen sowie Sarstedt agiert nur relativ geringfügiger **Wettbewerb** im Einzugsgebiet. Speziell die Warengruppen Schuhe, Bekleidung/Wäsche, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Zoobedarf sind im Marktgebiet unterdurchschnittlich aufgestellt, so dass hier **deutliche Marktlücken** vorliegen. Der Hauptwettbewerb agiert im Bereich der Einwohnerschwerpunkte im direkten Umfeld des Einzugsgebietes. Hierdurch, und durch das nicht optimale Einwohnergefälle im Einzugsgebiet wird u. a. die Marktpositionierung des Untersuchungsobjekts limitiert. Als Kaufkraftabflussziele im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs ist dabei an erster Stelle das Angebot in Laatzen sowie – nachgeordnet – im südlichen Hannover zu nennen. In Nordstemmen im Süden sowie in Springe im Südosten agiert jeweils ein für die

## Bevölkerung im Einzugsgebiet nach Zonen

Zonen	Orts-/Stadtteile	Einwohner (31.12.2011)*	Anteilig im EZG	Kaufkraft- kennziffer 2011** (ggf. gewichtet)
<b>Zone I</b>	Pattensen Kernort, Pattensen-Koldingen, -Reden, -Hüpede, -Oerie, Vardegötzen und -Jeinsen	11.760	13,7%	108,1
<b>Zone II</b>	Pattensen-Schulenburg, Hemmingen-Hiddestorf, -Ohlendorf, -Arnum, -Wilkenburg, -Hardenbleck, -Westerfeld (50%), Laatzten-Rethen, -Gleidingen, Sarstedt-Ruthe, -Schliekum, Springe-Gestorf, -Bennigsen und -Lüdersen	36.508	42,5%	106,6
<b>Zone III</b>	Hemmingen-Devese, -Westerfeld (50%), Laatzten-Grasdorf (50%), -Mitte (20%), -Oesselse, -Ingeln, Sarstedt Kernort, -Heisede, -Giften, Nordstemmen-Adensen, -Hallerburg, Elze-Wülfigen, -Wittenburg, -Sorsum, Springe-Alferde, -Eldagsen, -Mittelrose, -Holtensen, Ronnenberg-Linderten, -Ihme-Roloven	37.658	43,8%	103,4
<b>Einzugsgebiet ges.:</b>		<b>85.926</b>	<b>100,0%</b>	<b>105,4</b>

\* Kommunale Statistik umbasiert auf Stand Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) zum 31.12.2011, \*\* MB Research

(engere) Region bedeutsamer Fachmarktstandort mit Sortimentsüberschneidung zum Untersuchungsvorhaben. Das Oberzentrum Hildesheim strahlt in den östlichen und südöstlichen Bereich des Einzugsgebietes ein. Das Vorhaben führt maßgeblich zu einer Reduzierung von Angebotslücken im Einzugsgebiet. Trotz dieser Angebotslücken ist allerdings vor allem bei Waren des modischen Bedarfs bei konservativer Betrachtung weiterhin von erkennbaren Kaufkraftabflüssen nach Hannover und Laatzten auszugehen.

Das **Objekt stellt sich aus Gutachtersicht als tragfähig dar**, wobei allerdings auf folgende Aspekte hingewiesen wird:

- Vor dem Hintergrund der geringen Nachfrageplattform in der Zone 1 ermittelt sich, trotz der aus der schwachen Wettbewerbssituation in der Zone 1 resultierenden guten bis zum Teil hohen Kaufkraftbindung der Nachfrage der Zone 1, „nur“ ein Umsatzanteil aus der Zone 1 (Stadt Pattensen ohne Ortsteil Schulenburg) in Höhe von rd. 39%. Von erheblicher Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Objekts ist deshalb die dauerhaft stabile Ansprache der Nachfrage der Zone 2, aus der modellhaft rd. 44% des Gesamtumsatzes resultieren. Auf die Zone 3 entfällt immerhin ca. 14% des Objektumsatzes.

## Untersuchungsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

CIMA Warengruppen/Sortiment	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Einzugs- gebiet gesamt Nachfrage in Mio. € p. a.
	Nachfrage in Mio. € p. a.	Nachfrage in Mio. € p. a.	Nachfrage in Mio. € p. a.	
Lebensmittel und Reformwaren (inkl. Genußmittel)	25,9	79,4	79,5	184,8
Drogerie- und Parfümwaren, Apothekenartikel	9,6	29,4	29,4	68,5
Sonstiger periodischer Bedarf (Zeitungen/Zeitschriften, Schnittblumen)	1,1	3,5	3,5	8,1
Bekleidung, Wäsche	6,1	18,7	18,7	43,6
Schuhe	1,3	4,1	4,1	9,6
Zoobedarf	0,5	1,5	1,5	3,4
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,2	3,5	3,5	8,2
Elektrogeräte (Weiße Ware)/Leuchten, Unterhaltungselektronik inkl. elektr. Medien	3,7	11,3	11,3	26,4
Optik, Akustik	0,7	2,1	2,1	4,9
Sonstige untersuchungsrelevante Sortimente*	12,0	36,9	36,9	85,8
<b>Gesamt</b>	<b>62,2</b>	<b>190,5</b>	<b>190,5</b>	<b>443,2</b>

\* Lederwaren, Heimtextilien/Kurzwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Spielwaren, Bücher, Uhren/Schmuck, Foto, BHM-Artikel inkl. Farben und Lacke, Gartenbedarf, Fahrrad- und Kfz-Zubehör  
Quelle.: CIMA Beratung + Management GmbH 2012

# Die Immobilie in Pattensen



Fachmarktzentrum Pattensen – Ansicht vom Parkplatz

- Dem Vorteil eines schwachen Wettbewerbsumfelds in der Zone 1, aber auch wie oben gezeigt für einige der vorhabenbezogenen Sortimente im Einzugsgebiet insgesamt, steht eine erhöhte Anfälligkeit gegenüber potenziellen attraktiven Wettbewerbsentwicklungen im Einzugsgebiet sowie an dessen Rand gegenüber. Speziell die Ansiedlung neuer attraktiver Wettbewerber in Hemmingen oder im Laatzen Bereich des Einzugsgebiets wäre kritisch zu sehen. Im Kontext raumordnerischer Kriterien ist eine vergleichbare Entwicklung im Grundzentrum Hemmingen dabei kaum zu erwarten. Die Ansiedlung einzelner Fachmärkte mit Sortimentsüberschneidung kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Die Wettbewerbsentwicklung in dem in das Einzugsgebiet fallenden Teilbereich des Mittelzentrums Laatzen (Teilbereich Zone 2 und 3) müsste sich an erster Stelle im Spannungsfeld des EKZ Leine-Center (Laatzen-Mitte) und des Untersuchungsobjekts behaupten. Hierdurch wird die Positionierungschance eines dem Untersuchungsobjekt vergleichbaren Fachmarktstandortes deutlich erschwert, kann aber, wie vor allem die Ansiedlung einzelner Fachmärkte mit Sortimentsüberschneidung, für die Zukunft nicht völlig ausgeschlossen werden.
- Speziell in den Segmenten Schuhe, Zoobedarf und Geschenke/Glas/Porzellan/Keramik Hausrat ist das Objekt auf eine gute Ansprache der Nachfrage der Zonen 2 und 3 angewiesen.
- Das **Sortiment Schuhe** ist mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 12–13% an der Gesamt-VKF des FMZ für ein derartiges Objekt und einen derartigen Standort tendenziell etwas zu stark besetzt.

Die Umsatzschätzung der CIMA für das Sortiment Schuhe kommt – trotz der deutlich erkennbaren Marktlücke im Einzugsgebiet sowie des attraktiven diesbezüglichen Angebots im Objekt – mit rd. € 2,9 Mio. brutto p.a. modellhaft zu einem Ergebnis, das sehr knapp unterhalb des unteren Umsatzzielwerts von € 3,0 Mio. brutto p. a. rangiert.

Im Ergebnis resultiert für das Sortiment Schuhe modellhaft eine (mittlere) Brutto-Raumleistung von € 2.150/m<sup>2</sup> VKF p. a., wobei für Deichmann als Anbieter mit einer kleineren Verkaufsfläche von einer höheren Raumleistung als für Siemes ausgegangen wird. Beide Betreiber äußerten sich diesbezüglich, dass sie bis zu einer Raumleistung von rd. € 2.000/m<sup>2</sup> p. a. wirtschaftlich am Standort operieren können. In der **konkreten betreiberbezogenen Betrachtung** werden auch bei Unterstellung des unteren Szenarios (= Bruttoumsatzes min.) modellhaft Brutto-Raumleistungen erzielt, die bei knapp € 2.000/m<sup>2</sup> p. a. (Siemes) sowie darüber (Deichmann) liegen.
- Auch für das Sortiment Zoobedarf (ebenfalls eine Marktlücke im Einzugsgebiet) wird modellhaft der Zielumsatz nicht erreicht. Es resultiert eine sorti-

mentsbezogene (mittlere) Brutto-Raumleistung von rd. € 1.900/m<sup>2</sup>, die für Fressnapf nochmals etwas niedriger liegen sollte. Die CIMA geht allerdings davon aus, dass dieser schon mit Standorterfahrung versehene Anbieter auch mit diesen Rahmenbedingungen wirtschaftlich am Standort operieren kann.

- Der Optiker (Variante 2) müsste sich voraussichtlich vor dem Hintergrund der limitierten Nachfrage in der Zone 1 deutlich wettbewerbsaggressiv gegenüber dem örtlichen Wettbewerb (2 Optiker) platzieren.

Anmerkung: Die Anmietungsvariante 2 kam nicht zustande. Ein Optiker befindet sich nicht im Objekt.

- Das Rewe-Center wird sich aufgrund seiner überlegenen Attraktivität gegenüber dem Rewe Markt in der Pattensener Innenstadt durchsetzen.

Hinsichtlich der Umsatz-Mietbelastung ermittelt sich im Durchschnitt ein mittleres Niveau. Mit Fressnapf zeichnet sich ein Anbieter durch eine Umsatz-Mietbelastung im unteren oberen Bereich aus.

Rd. 59% (Variante 1) bzw. ca. 58% (Variante 2) des jährlichen Mietertrags werden durch die Ankermieter Rewe, Aldi, Rossmann und Siemes generiert, deren Umsatz-Mietbelastung zwischen dem unteren Bereich (Aldi), dem mittleren (Rossmann) und dem oberen mittleren Bereich (Rewe, Siemes) rangiert. Dies signalisiert alles in allem eher begrenzte Möglichkeiten für künftige Mietpreissteigerungen.

Es liegen gute/marktübliche Mietlaufzeiten, speziell auch bei den Ankermietern, vor. Als ebenfalls gut sind die Wertsicherungsklauseln zu charakterisieren.

**Im Ergebnis empfiehlt die CIMA den Ankauf des Objektes. Die genannten Schwächen und Risiken sollten bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden.**

Anmerkung: Wesentliche Mieter mit einem Flächen- und Mietanteil von rd. 45% verfügen über langjährige Standorterfahrung. Seit Jahren wird von einem selbstständigen REWE-Kaufmann in Pattensen ein REWE Supermarkt betrieben. Aufgrund dieser Standorterfahrung hat der REWE-Kaufmann zusätzlich auch die Bewirtschaftung der wesentlich größeren Fläche im Fachmarktzentrum Pattensen übernommen. Die Mieter ALDI, Takko und Fressnapf haben ebenfalls Standorterfahrung. Sie waren im Nachbargebäude angesiedelt und gehörten zu den ersten Mietern, mit denen langfristige Mietverträge im neuen Fachmarktzentrum geschlossen wurden.

### 3. Wertgutachten

Der Anbieter hat bei dem von der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Herrn Dipl.-Kfm. Ulrich Renner, Wuppertal, im September 2012 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zu Ankaufszwecken in Auftrag gegeben. Das Gutachten trägt den Wertermittlungstichtag 18.09.2012.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird auf Grund der Nutzungsstruktur des Gebäudes aus dem Ertragswert abgeleitet; der Sachwert wurde nur informell ermittelt. Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag wird mit € 25.200.000 festgelegt. Die zusammenfassende Beurteilung lautet:

„Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einem für die Nutzung des Fachmarktzentrums gut geeigneten Standort von Pattensen. Es verfügt standortbezogen über ein vergleichsweise großes Verkaufsflächenangebot. Das Gebäude hat durch die Revitalisierung einen nutzungsbezogenen, zweckmäßigen und zeitgemäßen, insgesamt durchschnittlichen Bau- und Ausstattungsstandard erhalten.

Das Bewertungsobjekt ist bezogen auf den Ertrag zum Bewertungsstichtag zu rd. 94% vermietet. Die abgeschlossenen Mieten bewegen sich überwiegend im marktüblichen Bereich der für vergleichbare Objekte bekannten Mietbandbreiten. Die bestehenden mietvertraglichen Regelungen hinsichtlich der Laufzeitindexierung und Nebenkostenumlage sowie die mitgeteilten Planungen bezüglich der Leerstandsflächen wurden im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.



REWE Center im Fachmarktzentrum Pattensen

# Die Immobilie in Pattensen

Grundrissplan (mit Angabe der Mieter)



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

Anmerkung: Inzwischen ist das Objekt zu 97% der Miete bzw. 99% der Fläche vermietet.

## 4. Gebäude- und Betreiberkonzept

Das Fachmarktzentrum Pattensen ist aus der Revitalisierung eines ehemaligen SB-Warenhauses der ameri-

kanischen Handelskette Wal-Mart entstanden, für die das Objekt im Jahre 2000 errichtet wurde und die es bis ins Jahr 2007 betrieb.

Für die Revitalisierung wurde das Gebäude entkernt, umgebaut und in geringem Umfang erweitert. Dabei blieben die konstruktiven Bauteile, d. h. der Fußboden, die Gebäudestahlkonstruktion, das Dach sowie die Außenwände überwiegend bestehen.

Die Erweiterung betraf im Wesentlichen den Anbau der ca. 34 m<sup>2</sup> großen Getränkerücknahme des Mieters ALDI, einen Anbau im nordöstlichen Gebäudebereich (im Bereich Tchibo und Imbiss) sowie die Errichtung der Treppen auf der Gebäudenordseite zur Erschließung der Sozial- und Technikflächen des Mieters Rewe.

Zur Aufwertung des Erscheinungsbildes erhielt die zur Parkplatzfläche zur Johann-Koch-Straße ausgerichtete Fassade (Schauseite) eine neue Schaufensterfront mit durchlaufender Vordachkonstruktion, sowie die zur Bundesstraße B 443 ausgerichtete Nordfront neue Fassadenelemente.

Das Objekt ist als Fachmarktzentrum mit einem Rewe-Verbrauchermarkt als Hauptmieter, sowie weiteren 20 Mieteinheiten mit Flächengrößen von unter 200 m<sup>2</sup> (6 Einheiten), 200–800 m<sup>2</sup> (9 Einheiten) sowie über 800 m<sup>2</sup> (5 Einheiten) konzipiert. Im Außenbereich stehen 525 Stellplätze zur Verfügung. Neben Rewe (Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 4.051 m<sup>2</sup> Miet-



Jet Tankstelle im Fachmarktzentrum Pattensen



Fachmarktzentrum Pattensen – Frontansicht

fläche) und Thomas Philipps (Sonderpostenmarkt mit ca. 1.530 m<sup>2</sup> Mietfläche) sind die Lebensmitteldiscounter Aldi (ca. 1365 m<sup>2</sup>) und der Schuhfachmarkt Siemes (1.302 m<sup>2</sup>) die Hauptmieter mit jeweils mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Mietfläche. Diese 4 Mieter nutzen rd. 57% der Gesamtmietfläche.

Zur Gesamtanlage gehört zudem eine verpachtete Grundstücksfläche von 3.007 m<sup>2</sup>, auf der die Firma JET Tankstellen Deutschland GmbH eine Jet-Tankstelle mit Waschanlage betreibt.

Die Fläche des Hauptmieters Rewe wird über eine zentral gelegene Stichmall vom Parkplatz aus erschlossen. In der Mall sind zudem 7 weitere Mieteinheiten angesiedelt. Zudem befindet sich hier eine Kundentoilette. Alle Eingänge der übrigen Mietflächen sind zum Parkplatz orientiert. Das Fachmarktgebäude ist, abgesehen von der oberhalb der Sozialräume des Mieters Rewe im nördlichen Gebäudebereich gelegenen Technikflächen, als eingeschossiger Baukörper ausgebildet. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrten von der Johann-Koch-Straße am nördlichen bzw. südlichen Grundstücksbereich. Eine weitere Zufahrt zur Tankstelle ist von der Bundesstraße 443 möglich.

Für Rewe (auf der Gebäudenordseite) und Aldi (auf der Rückseite) stehen zwei separate Anlieferungsbereiche mit Überladebühne zur Verfügung. Die Anlieferung der sonstigen Mieteinheiten erfolgt über

die auf der rückwärtigen Gebäudeseite gelegenen Mietereingänge bzw. über die Mall. Für den Anlieferverkehr ist eine komplette Umfahrung des Grundstücks möglich.

In den Mieteinheiten stehen ausreichend dimensionierte Nebenflächen (Sanitär-, Sozial-, Lagerflächen) zur Verfügung.

Die Haustechnik wurde gruppenweise für einige Fachmärkte zusammengeführt.

## 5. Bebauungsplan / Baugenehmigung

### Bebauungsplan:

Die Errichtung des Fachmarktzentrums basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 145 der Stadt Pattensen aus dem Jahre 1999. Hiermit wird folgendes festgesetzt:

**SO** = Sonstiges Sondergebiet für ein Einkaufszentrum und großflächige Einzelhandelsbetriebe  
Anmerkung:  
ohne Sortimentsfestschreibungen

**II** = Zahl der Vollgeschosse

**0,8** = Grundflächenzahl

**0,4** = Geschossflächenzahl

**g** = geschlossene Bauweise

# Die Immobilie in Pattensen

## Regenwasserversickerung:

Das auf dem befestigten und überbauten Flächen des Baugrundstücks anfallende Regenwasser ist weitestgehend durch bauliche und technische Maßnahmen zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versorgungsgründe nach § 8 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bei einer Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

## Anpflanzung von Bäumen:

Auf der Fläche für Kfz- und Fahrradstellplätze ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger, grosskroniger, heimischer Laubbaum, Mindeststammumfang 18 cm zu pflanzen. Abgänger sind zu ersetzen.

## Baugenehmigung:

Die Baugenehmigung datiert vom 16.04.2012. Nachträge tragen die Daten 12.06./28.06./17.08./05.09./und 15.11.2012.

## 6. Flächen/Kubatur

Die Grundstücksfläche beläuft sich auf 46.690 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt insgesamt 14.548 m<sup>2</sup>. Hiervon entfällt auf das EG 14.315 m<sup>2</sup> und auf das OG (technische Funktionsfläche) 233 m<sup>2</sup>. Hieraus errechnet sich eine Verkaufsfläche von 10.981 m<sup>2</sup>.

Der Bruttorauminhalt beträgt insgesamt 113.329 m<sup>3</sup>.

## 7. Baubeschreibung

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erfolgt aufgrund der allgemeinen Centerbaubeschreibung. Die Angaben beziehen sich auf die wesentlichen wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.



Bäckerei im Rewe Center

## Rohbau:

### Gründung:

Einzelfundamente unter den Stahlstützen, Betonbodenplatte, Bodentraglast 5 kN/m<sup>2</sup>

### Tragkonstruktion:

Stahlkonstruktion auf Fundamenten aus Ortbeton; Stahlbetonstützen

### Außenwände/Fassade:

Mauerwerk, Beton; Hauptfassade als profilierte Blechfassade; Schaufensteranlagen als Pfosten-Riegel-Konstruktion

### Innenwände:

tragende Wände als Stahlbeton-Fertigteil- oder Mauerwerkswände;

nicht tragende Wände doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände auf Metallständerunterkonstruktion, Ausfüllung mit Mineralfaser zum Schallschutz; Leichtbautrockenbauwände in Gipskarton

### Decken:

teilweise Zwischendecken in Technikräumen

### Treppen:

Treppe der Fluchttunnel: massiv  
Außentreppen „REWE“ in Stahlgitter

### Dach:

Flachdach als Trapezblech auf Stahlträgertragkonstruktion, Wärmedämmung, Abdichtung in PVC-Folie, Entwässerung überwiegend innen liegend;  
Vordach als Stahl-Glaskonstruktion

## Ausbau:

### Heizungsanlage:

2 Gas-Zentralheizungsanlagen (Bestand, 2 x 340 kW) sowie eine neue Anlage (200 kW);  
in Verkaufsbereichen und Lager über Deckenumluftgeräte, stationäre Flachheizkörper in Nebenflächen;  
Warmwasser dezentral, Untertischgeräte

### Heizung/Kühlung:

Türluftschleieranlage zur Mall; einzelne Klimageräte; keine Kühlung bzw. Klimatisierung

### Lüftung:

zwei Lüftungszentralen, eine für REWE, eine für die übrigen Flächen; übernimmt Filterung und Vorheizung der Luft sowie Entrauchung im Brandfall

### Fenster:

thermisch getrennte Aluminiumprofilfenster mit Isolierverglasung;  
Schaufensteranlagen als Aluminium-Glaskonstruktion mit Sonnenschutzverglasung (getönt)



**Fachmarktzentrum Pattensen**

**Tore/Türen:**

Haupteingänge mit Automatik-Schiebetüranlagen;  
 Abgrenzung zur Mall als Glasfaltwände;  
 Fluchtwege-, Notausgangstüren in Stahl;  
 Brandschutztüren als T30- bzw. T90-Türen;  
 sonstige Innentüren in beschichtete Röhrenspannplatten in Stahlzargen

**Bodenbeläge:**

Mall: Fliesen;  
 Verkaufsräume: überwiegend Fliesen, Textilbelag;  
 Nebenräume nach Mieterbaubeschreibung

**Decken:**

tlw. abgehängte Decken bzw. Deckenelemente

**Sanitäreinrichtungen:**

Hänge-WC, Unterputzspülkästen, Fliesenspiegel, insgesamt durchschnittlicher Standard

**Elektroinstallation:**

Starkstromversorgung, Niederspannungshauptverteilung, elektrische Leistungen gemäß Mieterbaubeschreibung;  
 Mieter mit separatem Niederspannungsanschluss

**Anlieferung:**

Rewe und Aldi mit Überladebühnen, eingehaust;  
 Thomas Philipps mit Rampe, eingehaust

**Haustechnische Anlagen:**

Sprinkleranlage mit Sprinklertank und -becken, Brandmeldeanlage, mieterseitige Einbruchmeldeanlagen

**Außenanlagen:**

Die Anlieferbereiche sind für den Schwerlastverkehr ausgelegt, die übrigen Fahrwege sind in Asphalt, die Parkflächen als versickerungsfähiger Pflasterbelag ausgelegt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt zusätzlich über Rigolen. Ansonsten erfolgt eine entsprechende gärtnerische Gestaltung der nicht befestigten Außen- und Freiflächen.

Im Zuge der Revitalisierung handelt es sich insgesamt um eine Baumaßnahme, bei der zwar die wesentlichen konstruktiven Elemente des Bestandgebäudes erhalten wurden, der Innenausbau aber weitgehend erneuert wurde. Für den Leistungsumfang der Baumaßnahmen besteht eine Gewährleistung von 5 Jahren, die am 20.12.2017 endet.

Am Dach wurden keine Arbeiten durchgeführt, dennoch gewährleistet der Generalunternehmer bis zum 20.12.2022 die Dichtigkeit des Daches. Ferner übernehmen die Altgesellschafter eine 10-jährige Garantie bis zum 30.06.2023, wonach keine die üblichen Kosten eines neuen Daches übersteigenden Instandhaltung- und Instandsetzungskosten entstehen.

# Mieter- und Flächenaufstellung

Objekt	Mieter	Nutzung	Mietfläche m <sup>2</sup>	Vertrags- laufzeit Jahre	Miete/Monat €	
„E-Einz“ Ebersberg	REWE	Lebensmittel	1.957	15	29.966	
	Müller Drogeriemarkt	Drogerie, Parfümerie, Multi-media, Schreib-/Spielwaren, Haushaltsartikel	2.000	12	17.500	
	Lidl	Lebensmittel	1.360	13	17.500	
	C&A	Textilien	1.218	10	13.151	
	Das Depot	Wohnaccessoires	670	10	10.050	
	Deichmann	Schuhe	468	12	7.854	
	Fressnapf	Tiernahrung	457	12	6.000	
	Apotheke Dr. Grünberg	Apotheke	205	15	5.325	
	Ernsting's family	Textilien	182	10	4.550	
	Optik Seidel	Optik	177	15	4.118	
	Party Gelato	Gastronomie	115	15	3.500	
	Friseur Klier	Friseur	84	10	2.940	
	Allgemeinmedizin Ebert	Arztpraxis	229	12	2.939	
	Sparda Bank	Geldautomat		10	500	
	<b>Zwischensumme 1 – vermietet</b>			<b>9.122</b>		<b>125.893</b>
	Fläche – EG (gepl. Zeitschriften, Lotto)		Dienstleistung	63	5 (10)	2.205
	Flächen 1. OG (gepl. Arztpraxen/Büro)		gepl. Arztpraxen/Büro	852	5 (10)	10.798
	Fläche 2. OG (gepl. Sport/Elektro)		gepl. Sportartikel od. Elektronik	725	5 (10)	10.078
	<b>Zwischensumme 2 – unvermietet</b>			<b>1.640</b>		<b>23.081</b>
	<b>„E-Einz“ Ebersberg gesamt</b>			<b>10.762</b>		<b>148.973</b>
Fachmarktzentrum Pattensen	REWE	Lebensmittel	4.051	15	51.020	
	Siemes	Schuhe	1.302	13	13.673	
	Rossmann	Drogerieartikel	949	12	12.338	
	Aldi	Lebensmittel	1.365	12	10.000	
	Thomas Phillips	Gemischtwaren	1.530	10	8.872	
	Takko	Textilien	521	12	7.168	
	TchiboProzente	Gemischtwaren, Gastronomie	625	5	6.814	
	Deichmann	Schuhe	543	12	6.346	
	mister*lady	Textilien	416	10	5.125	
	Fressnapf	Tiernahrung	557	12	4.547	
	House of Asia	Gastronomie	202	10	4.836	
	kik	Textilien	584	10	4.301	
	Tedi	Gemischtwaren	926	10	2.722	
	Ernsting's family	Textilien	203	10	2.637	
	Friseur Klier	Friseur	117	10	2.596	
	Valora Kiosk	Zeitschriften, Lotto	95	12	2.564	
	Kids World	Spielwaren	126	10	2.079	
	Nagelstudio	Nagelstudio	70	10	1.742	
	Blumen Behr	Blumen	93	15	1.336	
	Bistro	Gastronomie	44	12	488	
	Jet Tankstellen	Tankstelle		10	3.500	
	<b>Zwischensumme 1 – vermietet</b>			<b>14.320</b>		<b>154.702</b>
	Apotheke		gepl. Apotheke	167	5 (10)	3.802
<b>Zwischensumme 2 – unvermietet</b>			<b>167</b>		<b>3.802</b>	
<b>FMZ Pattensen gesamt</b>			<b>14.487</b>		<b>158.504</b>	
<b>ILG Fonds Nr. 39 gesamt</b>			<b>25.248</b>		<b>307.478</b>	

	Miete/m <sup>2</sup> / Monat €	Miete/Jahr €	Mietanpassungsindex			Optionen	Umlegbarkeit Nebenkosten	Anteil d. Jahres- miete Fonds %	Anteil d. Fläche Fonds %
			FJ	SW	Anp.				
	15,31	359.595	3	10%	65%	3 x 5	Ja (1), (2), (3)	9,7%	7,8%
	8,75	210.000	2	10%	65%	3 x 4	Ja (1), (2), (3)	5,7%	7,9%
	12,87	210.000	2	10%	75%	3 x 4	Ja (1), (2), (3)	5,7%	5,4%
	10,80	157.814	2	10%	70%	3 x 5	Ja (1), (2), (3)	4,3%	4,8%
	15,00	120.600	0	10%	75%	2 x 5	Ja (3)	3,3%	2,7%
	16,80	94.248	2	10%	75%	3 x 4	Ja (1), (2), (3)	2,6%	1,9%
	13,13	72.000	1	10%	65%	2 x 5	Ja	2,0%	1,8%
	25,98	63.900	2	10%	80%	3 x 5	Ja (3)	1,7%	0,8%
	25,00	54.600	0	10%	75%	4 x 3	Ja	1,5%	0,7%
	23,26	49.410	0	10%	100%	3 x 5	Ja (2), (3)	1,3%	0,7%
	30,43	42.000	0	10%	100%	3 x 5	Ja	1,1%	0,5%
	35,00	35.280	0	10%	100%	3 x 5	Ja	1,0%	0,3%
	12,83	35.264	0	10%	100%	3 x 4	Ja (3)	1,0%	0,9%
		6.000	0	10%	100%	2 x 5	Ja (3)	0,2%	0,0%
		<b>1.510.711</b>						<b>40,9%</b>	<b>36,1%</b>
	35,00	26.460	2	10%	65%			0,7%	0,2%
	12,67	129.580	2	10%	65%			3,5%	3,4%
	13,90	120.930	2	10%	65%			3,3%	2,9%
		<b>276.970</b>						<b>7,5%</b>	<b>6,5%</b>
		<b>1.787.681</b>						<b>48,5%</b>	<b>42,6%</b>
	12,59	612.237	3	10%	65%	3 x 5	Ja (1), (2), (3)	16,6%	16,0%
	10,50	164.079	2	10%	65%	3 x 5	Ja (1), (2)	4,4%	5,2%
	13,00	148.052	2	10%	75%	4 x 3	Ja (1), (2)	4,0%	3,8%
	7,32	120.000	3	10%	60%	6 x 3	Ja (1), (2), (3)	3,3%	5,4%
	5,80	106.459	0	10%	100%	keine	Ja (1), (2), (3)	2,9%	6,1%
	13,75	86.018	2	10%	75%	2 x 5	Ja (1), (2)	2,3%	2,1%
	10,91	81.769	0	10%	70%	1 x 5	Ja	2,2%	2,5%
	11,68	76.150	3	10%	70%	3 x 5	Ja (1), (2)	2,1%	2,2%
	12,31	61.500	0	10%	85%	keine	Ja	1,7%	1,6%
	8,16	54.559	2	10%	75%	3 x 6	Ja (1), (2)	1,5%	2,2%
	23,95	58.038	0	10%	75%	keine	Ja	1,6%	0,8%
	7,37	51.613	2	10%	75%	5 x 3	Ja	1,4%	2,3%
	2,94	32.661	2	10%	75%	3 x 5	Ja (1), (2)	0,9%	3,7%
	13,00	31.643	0	10%	75%	3 x 5	Ja	0,9%	0,8%
	22,14	31.153	0	10%	75%	keine	Ja	0,8%	0,5%
	26,86	30.764	0	10%	100%	keine	Ja	0,8%	0,4%
	16,50	24.948	0	10%	75%	keine	Ja	0,7%	0,5%
	25,00	20.904	0	10%	75%	keine	Ja	0,6%	0,3%
	14,33	16.035	0	10%	100%	keine	Ja	0,4%	0,4%
	11,10	5.850	0	10%	75%	keine	Ja	0,2%	0,2%
		42.000	0	10%	75%	3 x 5	Pauschale	1,1%	0,0%
		<b>1.856.431</b>						<b>50,3%</b>	<b>56,7%</b>
	22,76	45.619	2	10%	65%		Ja (1)	1,2%	0,7%
		<b>45.619</b>						<b>1,2%</b>	<b>0,7%</b>
		<b>1.902.050</b>						<b>51,5%</b>	<b>57,4%</b>
		<b>3.689.731</b>						<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

# Mieter- und Flächenaufstellung

## Erläuterungen

### Laufzeit

Die Mietverträge weisen eine feste Vertragslaufzeit in der Regel beginnend mit der Flächenübergabe auf. Die Laufzeit liegt zwischen 10 und 15 Jahren; Ausnahme ist der Mieter TchiboProzente, der in Pattensen einen 5-jährigen Mietvertrag hat.

Folgende Ausnahmen bestehen beim Fachmarktzentrum Pattensen:

- Rossmann: Der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht, wenn über einen Zeitraum von mehr als drei Monaten mehr als 25% der Mietflächen des Fachmarktzentums nicht vermietet oder ungenutzt sind.
- Thomas Phillips: Der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht nach Ablauf des 4. Mietjahres, wenn und ggf. solange einer der Mietverträge mit Rewe, Rossmann oder Aldi nicht mehr besteht und kein vergleichbarer Mieter die Flächen angemietet hat.
- Ernsting's Family: Der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von sechs Monaten nach Ablauf des 5. Mietjahres, wenn über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten die Flächen des Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters nicht mehr betrieben werden. Das Recht erlischt, wenn es nicht innerhalb von einem Monat nach Entstehen genutzt wurde.
- mister\*lady: Der Mietvertrag mit mister\*lady hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Der Mieter erhält jedoch ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von 18 Monaten nach 7 Jahren, wenn der Umsatz im 5. und 6. Jahr jeweils unter € 600.000 netto liegt. Hieraus ergibt sich nach Auffassung des Anbieters mindestens eine feste Laufzeit von über 8 Jahren. Bei Ausübung ist ein einmaliger Ablösebetrag von € 15.375 (rd. drei Monatsmieten) durch den Mieter zu zahlen.
- Die Mietflächen Kids World und Nagelstudio wurden noch nicht an die Mieter übergeben. Die Laufzeit hat entsprechend noch nicht begonnen.

Für noch unvermietete Flächen in beiden Objekten ist der jeweilige Verkäufer verpflichtet, Mietverträge abzuschließen. Diese müssen eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren haben und ansonsten den Kriterien der Mieter- und Flächenaufstellung entsprechen. Sollten zum 01.07.2013 in Pattensen bzw. zum 01.01.2014 in Ebersberg Flächen unvermietet sein, greift die im Folgenden dargestellte Erstvermietungsgarantie.

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt 11,71 Jahre. Hierbei wurden die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vermieteten Flächen mit der Laufzeit der Erstvermietungsgarantie von 5 Jahren berücksichtigt. Kommt der Verkäufer seiner Verpflichtung

nach, Mietverträge mit einer Laufzeit von mind. 10 Jahren abzuschließen, beträgt die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit mind. 12,25 Jahre.

### Optionen

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

### Mietanpassungsindex

Mit allen Mietern wurden Wertsicherungsklauseln vereinbart. Sämtliche Regelungen basieren auf dem Verbraucherpreisindex für Deutschland, der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelt und veröffentlicht wird. Die Zahlen bedeuten im Einzelnen folgendes:

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

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

**Anp.:** Anpassungssatz = Prozentsatz der Indexänderung, mit dem die Mietanpassung erfolgt (Beispiel: Veränderung des Verbraucherpreisindex um 10,1%; Mietanpassung 80%, das heißt, die Miete kann um 8,08% erhöht werden).

### Mieterspezifische Regelungen

#### Ebersberg:

- Rewe, Lidl: Sollte während der Mietdauer länger als 12 Monate mehr als 30% der Gesamtnutzfläche nicht vermietet sein, so ist der Mieter berechtigt, für den Zeitraum der Unterschreitung, die monatliche Nettomiete um 10% zu kürzen.
- Lidl: Der Mieter hat das Recht, eine Verlängerungsoption auch nur teilweise (für einen Zeitraum von weniger als 4 Jahren) auszuüben, wenn er gleichzeitig auf die weiteren Optionen verzichtet. Dem Mieter wurde eine Mieterdienstbarkeit eingeräumt.
- Das Depot: Mit dem Mieter ist eine Staffelmiete vereinbart. Der monatliche Mietzins beträgt während der ersten beiden Mietjahre € 13,50 pro m<sup>2</sup>, steigt im 3. Mietjahr auf € 14,50 pro m<sup>2</sup> und ab dem 4. Mietjahr auf € 15,00 pro m<sup>2</sup> an.
- Apotheke Dr. Grünberg: Im Fall des Todes von Herrn Dr. Grünberg haben die Erben das Recht, den Mietvertrag mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen oder die Apotheke unterzuvermieten. Herr Dr. Grünberg ist 51 Jahre alt.
- Party Gelato: Mit dem Mieter ist eine Staffelmiete vereinbart. Der monatliche Mietzins beträgt während des ersten Mietjahres € 26,09 pro m<sup>2</sup>, steigt im 2. Mietjahr auf € 28,26 pro m<sup>2</sup> und ab dem 3. Miet-

jahr auf € 30,43 pro m<sup>2</sup> an. Der Verkäufer gewährt für den Mieter eine 5-jährige Mietgarantie, die erlischt, wenn der Mieter über einen Zeitraum von 18 Monaten seinen Mietzahlungsverpflichtungen nachkommt.

Da das „E-EinZ“ noch nicht fertiggestellt ist, beinhalten die Mietverträge für Vermieter und Mieter Rücktrittsrechte. Diese können ausgeübt werden, wenn die Übergabe der jeweiligen Mietfläche nicht bis zu einem festgelegten, spätesten Termin erfolgt ist oder die mietvertraglich zugesicherte Fläche wesentlich über- oder unterschritten wird. Derartige Regelungen sind bei Neubauprojekten üblich, da Mietverträge bei begehrten Objekten bereits in einem sehr frühen Stadium, deutlich vor Baubeginn, abgeschlossen werden. Im Fall von Verzögerungen wird der Verkäufer entsprechende Nachträge zur Fristverlängerung mit den Mietern abschließen.

Einzelne Mieter des „E-EinZ“ erhalten zudem ein Rücktrittsrecht vom Vertrag, wenn zum Eröffnungszeitpunkt erhebliche Flächen des Centers leer stehen (bspw. Rewe, Lidl bei mehr als 30% Leerstand) oder wenn Ankermieter ausfallen (bspw. Deichmann bei einem Ausfall von Rewe, Lidl, C&A oder Müller). Die Fonds KG ist durch vom Verkäufer abgegebene Garantien vor derartigen wirtschaftlichen Auswirkungen abgesichert. Der Verkäufer garantiert demnach den Bestand der Mietverträge zum Tag der Eröffnung des Einkaufszentrums sowie zum 31.12.2013. Sollten Verträge aufgrund eines entstandenen und ausgeübten Rücktrittsrechts aufgelöst werden, ist der Verkäufer verpflichtet, gleichwertige neue Mietverträge abzuschließen oder Schadensersatz in Höhe der entgangenen Mieten über die gesamte Mietvertragslaufzeit zu leisten.

#### **Pattensen:**

- Aldi: Der Mieter hat das Recht, eine Verlängerungsoption auch nur teilweise (für einen Zeitraum von weniger als 3 Jahren) auszuüben, wenn er gleichzeitig auf die weiteren Optionen verzichtet. Dem Mieter wurde eine Mieterdienstbarkeit eingeräumt.
- kik: Sollte während der Mietdauer der Lebensmittelvollsortimenter (derzeit Rewe) seine Fläche nicht mehr betreiben, reduziert sich die Miete um 30%.
- House of Asia: Für diesen Mieter hat der Verkäufer eine Mietgarantie bis zum 31.12.2022 übernommen.
- Jet Tankstelle: Der Mieter haftet für eventuelle aus dem Betrieb der Tankstelle entstehende Gewässer- und Umweltschäden. Dem Mieter wurde eine Mieterdienstbarkeit eingeräumt.

#### **Erstvermietungsgarantie**

Durch den jeweiligen Verkäufer wurde eine Erstvermietungsgarantie für die unvermieteten Flächen in

Ebersberg bzw. Pattensen gegeben. Die Erstvermietungsgarantie beinhaltet folgende Parameter:

- Mindestvertragslaufzeit: 10 Jahre
- Mietzins: Entsprechend Mieterliste
- Mietanpassungsindex: 2–10%–65%
- Mindestbonität des Mieters: Creditreform Index ≤ 275

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

#### **Umlegbarkeit Nebenkosten**

Die Nebenkosten sind in der Regel gem. Betriebskostenverordnung auf die Mieter gem. deren Mietflächenanteil umlegbar. Bestehende Ausnahmen sind in der Mieter- und Flächenaufstellung wie folgt angegeben:

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

#### **Instandhaltung/Instandsetzung**

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

#### **Kauttionen**

Mietsicherheiten sind bei filialisierenden Mietern überwiegend nicht vereinbart, während dies bei kleineren Mietern in der Regel in marktüblichem Rahmen vorgesehen ist.

# Die Mieter

Die jährlichen Mieteinnahmen des ILG Fonds Nr. 39 belaufen sich auf € 3.689.731. Die beiden Objekte in Ebersberg und Pattensen sind dabei fast gleich gewichtet: Das „E-EinZ“ trägt 48,5%, das Fachmarktzentrum Pattensen 51,5% der Mieten bei. Hierdurch entsteht eine Diversifikation auf zwei stabile Standorte in Bayern und Niedersachsen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung befindet sich das „E-EinZ“ rd. 7 Monate vor der Fertigstellung. Dennoch sind bereits 85% der Flächen vermietet (entspricht auch 85% der Mieten). Das Fachmarktzentrum Pattensen wurde bereits eröffnet. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist noch 1% der Flächen zu vermieten (entspricht rd. 2% der Mieten).

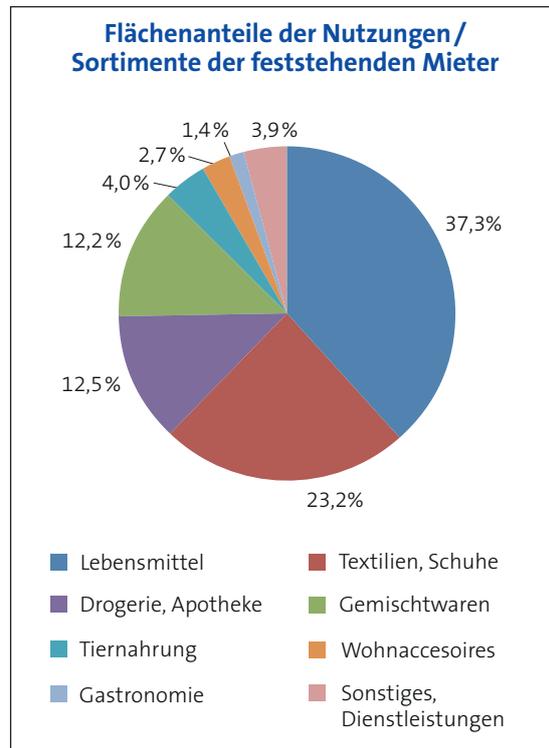
Insgesamt bestehen über 40 Mietverhältnisse. Der größte in beiden Objekten vertretene Einzelmietler ist REWE mit einem Mietanteil von 26,3% der Gesamtmieten des Fonds.

Die Mieter der beiden Objekte des ILG Fonds Nr. 39 repräsentieren alle wesentlichen Branchen des täglichen Bedarfs. Über 35% der Mieteinnahmen sind dem Sortiment Lebensmittel zuzuordnen. Aufgrund der Versorgung des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Frischeprodukten, ist die Einkaufshäufigkeit im Lebensmittelhandel besonders hoch. Die Bereitstellung dieser Warengruppe erzeugt somit eine hohe Frequenz, die auch auf die anderen Mieter abstrahlt.

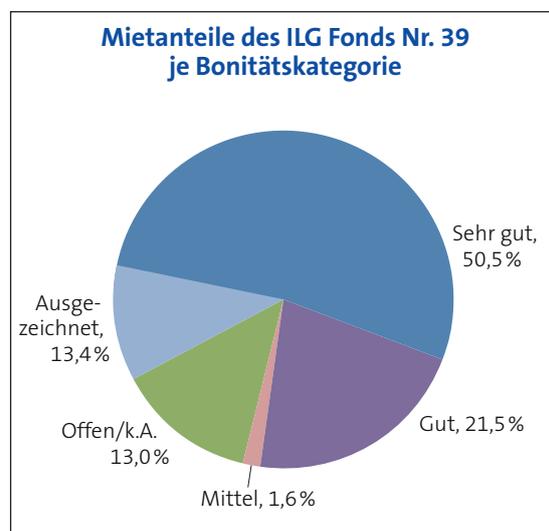
Aufgrund des Angebots weiterer komplementärer Sortimente in strategischen Einkaufs-/ Fachmarktzentren sind diese in der Lage, Großteile des Versorgungsbedarfs ihrer Kunden abzudecken. Dieses breite Angebot schafft einen Mehrwert für den Kunden und erhöht damit das Einzugsgebiet des Einkaufs-/ Fachmarktzentrums.

Die folgende Grafik bietet eine Übersicht über die Verteilung der Mietflächen der beiden Objekte auf die wesentlichen Nutzungen bzw. Sortimente.

Mietverträge mit langen Festlaufzeiten gewähren dem Fonds ein hohes Maß an Prognosesicherheit. Die nach Mieteinnahmen gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beläuft sich mindestens auf 11,71 Jahre. Hierbei wurden die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vermieteten Flächen mit einer Laufzeit der Erstvermietungsgarantie von fünf Jahren berücksichtigt. Kommt der Verkäufer seiner Verpflichtung nach, Mietverträge mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren abzuschließen, beträgt die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit sogar mindestens 12,25 Jahre.



Neben der Laufzeit der Mietverträge ist die Bonität der Mieter für die Sicherheit der Einnahmen des Fonds von großer Bedeutung. Viele filialisierende Einzelhandelsunternehmen haben eine überdurchschnittlich gute Bonität. Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Mieteinnahmen auf die Klassen des Creditreform Bonitätsindex 2.0. Deutlich über 80% der Mieteinnahmen des ILG Fonds Nr. 39 stammen von Mietern mit einer ausgezeichneten, sehr guten oder guten Bonität. Die Ausfallwahrscheinlichkeiten sind entsprechend gering.



## 1. Einkaufszentrum „E-Einz“ in Ebersberg

Mieter	Nutzung	Mietfläche m <sup>2</sup>	Vertragslaufzeit Jahre	Miete/ Monat €	Miete/ m <sup>2</sup> / Monat €	Miete/ Jahr €	Anteil d. Jahres- miete %	Anteil d. Fläche %	Bonitäts- Index
REWE	Lebensmittel	1.957	15	29.966	15,31	359.595	20,1%	18,2%	192
Müller Drogeriemarkt	Drogerie, Parfümerie, Multimedia, Schreib-/ Spielwaren, Haushaltsartikel	2.000	12	17.500	8,75	210.000	11,7%	18,6%	229
Lidl	Lebensmittel	1.360	13	17.500	12,87	210.000	11,7%	12,6%	211
C&A	Textilien	1.218	10	13.151	10,80	157.814	8,8%	11,3%	185
Das Depot	Wohnaccessoires	670	10	10.050	15,00	120.600	6,7%	6,2%	169
Deichmann	Schuhe	468	12	7.854	16,80	94.248	5,3%	4,3%	144
Fressnapf	Tiernahrung	457	12	6.000	13,13	72.000	4,0%	4,2%	211
Apotheke Dr. Grünberg	Apotheke	205	15	5.325	25,98	63.900	3,6%	1,9%	241
Ernsting's family	Textilien	182	10	4.550	25,00	54.600	3,1%	1,7%	136
Optik Seidel	Optik	177	15	4.118	23,26	49.410	2,8%	1,6%	216
Party Gelato	Gastronomie	115	15	3.500	30,43	42.000	2,3%	1,1%	292
Friseur Klier	Friseur	84	10	2.940	35,00	35.280	2,0%	0,8%	206
Allgemeinmedizin Ebert	Arztpraxis	229	12	2.939	12,83	35.264	2,0%	2,1%	195
Sparda Bank	Geldautomat		10	500		6.000	0,3%	0,0%	130
<b>Zwischensumme 1 – vermietet</b>		<b>9.122</b>		<b>125.893</b>		<b>1.510.711</b>	<b>84,5%</b>	<b>84,8%</b>	
Fläche EG	gepl. Zeitschriften, Lotto	63	5 (10)	2.205	35,00	26.460	1,5%	0,6%	
Fläche 1. OG	gepl. Arztpraxen/Büro	852	5 (10)	10.798	12,67	129.580	7,2%	7,9%	
Fläche 2. OG	gepl. Sportartikel od. Elektronik	725	5 (10)	10.078	13,90	120.930	6,8%	6,7%	
<b>Zwischensumme 2 – unvermietet</b>		<b>1.640</b>		<b>23.081</b>		<b>276.970</b>	<b>15,5%</b>	<b>15,2%</b>	
<b>„E-Einz“ Ebersberg gesamt</b>		<b>10.762</b>		<b>148.973</b>		<b>1.787.681</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	

# REWE

### Mieter: REWE Markt GmbH

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

Die genossenschaftlich organisierte Unternehmensgruppe wurde 1927 gegründet. Der Name REWE leitet sich von „Revisionsverband der Westkauf-Genossenschaften“ ab. Seit ihrer Gründung wächst die Unternehmensgruppe konstant. Die REWE Group ist mit einem Umsatz von über € 53 Mrd. in 2010 und mehr als 323.000 Beschäftigten einer der führenden Handels- und Touristikkonzerne in Deutschland und Europa. Das mehr als 80 Jahre alte Unternehmen ist in 13 Ländern mit über 15.700 Märkten präsent. Zu den Vertriebslinien zählen Super- und Verbrauchermärkte der Marken REWE, toom und BILLA, der Discounter PENNY, die Baumärkte von toom Baumarkt und der Elektronikanbieter ProMarkt. Zur Touristik gehören die

Veranstalter ITS, JAHN REISEN und TJAEREBORG sowie DERTOUR, MEIER'S WELTREISEN und ADAC REISEN sowie Reisebüros.

Das REWE Vollversorgerkonzept für den Nahbereich umfasst 10.000–25.000 Artikel und konzentriert sich im Wesentlichen auf Lebensmittel.



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

## Die Mieter

Der Vermieter gewährt dem Mieter Konkurrenzschutz für einen Lebensmittelmarkt mit den üblichen Food- und Non-Food-Artikeln, Drogeriemarkt, Blumenladen, Biomarkt. Ausgenommen hiervon sind der Lebensmitteldiscounter, sowie Fachmärkte, die nicht das gleiche Hauptsortiment (Lebensmittel und Getränke) führen, d.h. auch Müller. Bei Verstoß ist der Mieter für die Dauer der Verletzung berechtigt, die Miete um 50% zu kürzen, höchstens insgesamt jedoch um eine Jahresmiete.

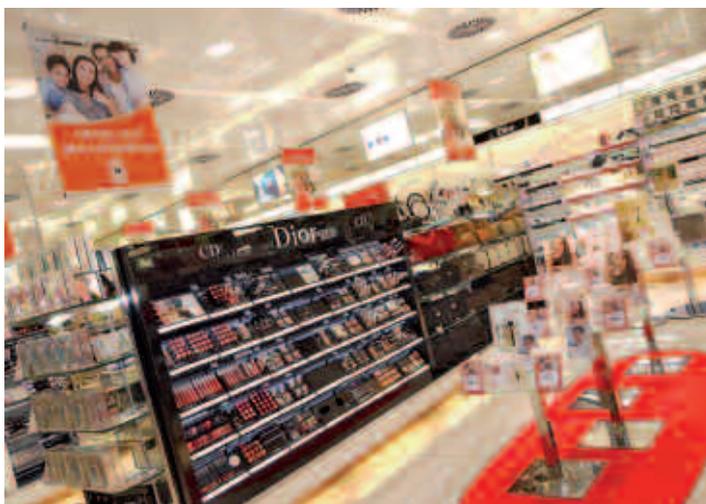
Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 192 aus.

 **Müller**

**Mieter: MH Müller Handels GmbH**

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

Das Familienunternehmen wurde 1953 von Erwin Franz Müller gegründet. In der elterlichen Wohnung in Unterfahlheim eröffnete er sein erstes eigenes Friseurgeschäft. Anschließend erweiterte er das Sortiment seines Geschäfts um Drogerie-, Parfümerie-, und Kosmetikwaren, bevor er 1968 die erste Müller-Filiale eröffnete. 25 Jahre später umfasst die Müller-Gruppe bereits 250 Filialen. Heute ist Müller ein internationaler Konzern mit rd. 27.000 Mitarbeitern und einem Umsatz von über € 3 Mrd. in 2011. Das Unternehmen ist in zahlreichen Ländern Europas vertreten und verfügt über 657 Filialen, wovon alleine 484 in Deutschland sind.



Innenansicht einer Müller-Filiale



LIDL-Filiale im „Nel Mezzo“, Geislingen (ILG Fonds Nr. 37)

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 198 aus.

Neben der MH Müller Handels GmbH haftet auch die Müller Ltd. & Co. KG für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis. Die eingeholte Wirtschaftsauskunft ergab für die Müller Ltd. & Co. KG ebenfalls einen guten Bonitätsindex von 229.



**Mieter: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**

Lidl ist einer der führenden Lebensmitteldiscounter in Deutschland und gehört zu den Top 10 des deutschen Lebensmitteleinzelhandels.

Lidl gehört der Lidl & Schwarz Unternehmensgruppe an, der auch Kaufland, Kaufmarkt und Handelshof zugehören. Die Anfänge des Unternehmens gehen bis in das Jahr 1930 zurück, als Josef Schwarz als Komplementär in die Südfrüchtegroßhandlung in Heilbronn eintrat. Die Firma wurde zu einer Lebensmittelsortimentsgroßhandlung ausgebaut. Durch die Zerstörung im Krieg wurde der Aufbau der Firma unterbrochen. Nach Kriegsende erfolgte der Wiederaufbau.

Dieter Schwarz, der Sohn des Firmengründers, eröffnet 1973 den ersten Discountermarkt in Ludwigshafen unter dem Namen Lidl. Seither war das Unternehmen stark expansiv tätig.

Lidl verfügt über nahezu 11.000 Filialen in fast allen Ländern Europas. Im Geschäftsjahr 2010/11 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz in Höhe von € 42 Mrd. mit geschätzten 300.000 Mitarbeitern.

Im Rahmen des Mietvertrages wurde dem Mieter Konkurrenzschutz für einen Lebensmitteldiscounter gewährt.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 211 aus.



#### Mieter: C&A Mode GmbH & Co. KG

Die C&A Mode KG ist einer der führenden Textilhändler Europas. C&A vertreibt preisgünstige Mode und Accessoires ausschließlich unter 12 Eigenmarken. Das Sortiment von C&A spricht die ganze Familie an. Mit C&A Kids hat C&A eine eigene Linie nur für Kinder.

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

Heute hat C&A über 1.500 Filialen in 20 europäischen Ländern und beschäftigt über 36.000 Mitarbeiter. Jeden Tag zählt C&A rund 2 Mio. Kunden in seinen Filialen. Mit rund 450 Filialen stellt Deutschland den Kernmarkt von C&A dar. Das Unternehmen erzielt im Geschäftsjahr 2010/11 einen Umsatz von € 6,8 Mrd.

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

## DEPOT

#### Mieter: Gries Deco Company GmbH

Depot ist eine deutsche Warenhauskette für Geschenkartikel, Dekorationsaccessoires und Kleinmöbel. Mit seinen Eigenmarken DEPOT und IPURO bietet Depot Design-Artikel zu einem bezahlbaren Preis. 2010 wurde Depot mit dem Award des



C&A-Filiale im Landshut Park (ILG Fonds Nr. 36)

deutschen Handelsverbandes „Store of the year“ ausgezeichnet.

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

Im Jahr 2011 hatte die Gries Deco Company 300 Filialen und beschäftigte rund 4.500 Mitarbeiter. Für das Geschäftsjahr 2012 ist eine Anzahl von fast 5.800 Mitarbeitern und 387 Filialen angepeilt. Der Umsatz soll dabei um 29% von 2011 auf 2012 anwachsen. Depot ist mittlerweile flächendeckend vertreten und hat damit deutschlandweit an Bekanntheit gewonnen. In 2011 erwirtschaftete der Konzern einen Umsatz von € 240 Mio.

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



Depot-Filiale im „Nel Mezzo“, Geislingen (ILG Fonds Nr. 37)

## Die Mieter



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



### Mieter: Deichmann SE

Deichmann ist Marktführer im europäischen Schuhhandel. Im Jahr 2011 verkaufte die Deichmann-Gruppe weltweit rund 156 Millionen Paar Schuhe. Das Sortiment umfasst überwiegend günstige Schuhe und zielt auf alle Altersgruppen ab.

Das Produktsortiment von Deichmann umfasst alle Kategorien im Bereich Schuhe sowie zusätzlich Taschen und Accessoires. Deichmann spricht qualitätsbewusste Kunden im unteren Preissegment an.

Die Deichmann-Gruppe mit Sitz in Essen wurde 1913 gegründet und befindet sich heute noch zu 100% im Besitz der Gründerfamilie. Das Unternehmen ist Marktführer im europäischen Schuheinzelhandel und beschäftigt weltweit über 32.500 Mitarbeiter in 3.200 Filialen in 22 Ländern. 2011 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz von über € 4,1 Mrd.



Fressnapf-Filiale im UEZ, Unterschleißheim (ILG Fonds Nr. 37)

Der Vermieter gewährt dem Mieter Konkurrenzschutz für das Hauptsortiment Schuhe. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, ein weiteres Schuhgeschäft mit max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im „E-EinZ“ anzusiedeln.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 144 aus.



### Mieter: Fressnapf Immobilien- und Vermögensverwaltungs GmbH

Die Fressnapf Gruppe ist mit über fast 1.200 Märkten Europas größte Fachhandelskette für Tiernahrung und Zubehör.

Angeregt von den amerikanischen Super-Pet-Stores gründet Torsten Toeller 1989 die Fressnapf-Heimtierbedarf-Fachmärkte. 1990 eröffnete in Erkelenz der erste Fressnapf-Fachmarkt. 1992 folgte die Eröffnung der ersten Märkte im Franchise-System. Bereits 2003 wurde der 500ste Fressnapf-Markt in das Filialnetz aufgenommen. Im Jahr 2005 wurde das Erfolgskonzept Fressnapf um die Fressnapf XXL-Vertriebschiene, die großflächige Märkte mit umfassenden Leberndtierabteilungen beinhaltet, erweitert. Fressnapf greift so den Trend zum Erlebnisshopping auf und präsentiert das Abenteuer Tierwelt zum Anfassen.

Heute hat Fressnapf insgesamt 1.194 Filialen in zahlreichen Ländern Europas. Deutschland ist mit 810 Märkten das größte Geschäftsgebiet. Im Geschäftsjahr 2011 erwirtschaftete Fressnapf einen Umsatz von € 1,36 Mrd., hiervon € 914 Mio. in Deutschland.

Der Vermieter gewährt dem Mieter Konkurrenzschutz für einen Tiernahrungs- und Haustierhandel >100 m<sup>2</sup>. Ausgenommen hiervon sind Tiernahrungsabteilungen der ebenfalls im „E-EinZ“ angesiedelten Lebensmittelgeschäfte sowie Non-Food-Fachmärkte.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 211 aus.



### Mieter: Dr. Bernd Grünberg

Der Mieter wird im „E-EinZ“ eine Apotheke betreiben. Er verfügt über entsprechende Erfahrung aus dem Betrieb drei ähnlicher Betriebe in den nahegelegenen



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

Städten Erding und Forstinning sowie der Rathausapotheke in Ebersberg.

Der Vermieter gewährt dem Mieter Konkurrenzschutz für eine Apotheke im „E-EinZ“.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 241 aus.



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

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

Kurt Ernsting gründete das Unternehmen mit Hauptsitz in Coesfeld-Lette (Westfalen) 1967 mit der Eröffnung des ersten Minipreisgeschäfts in der Waschküche seines Elternhauses. Nachdem das Unternehmen zwischenzeitlich unter „miniladen“ firmierte, erhielt es 1990 seinen endgültigen Namen Ernsting's family.

Das Sortiment von Ernsting's family umfasst neben Mode, Spielwaren, Wohnaccessoires, Bettwäsche, Küchen- und Badeartikel sowie Reisen für die ganze Familie.

Heute hat Ernsting's mehr als 1.600 Filialen und beschäftigt rund 10.000 Mitarbeiter. Das Unternehmen

erwirtschaftete im Jahr 2011 einen Umsatz in Höhe € 737 Mio. Die Expansion der vergangenen Jahre soll kontinuierlich fortgeführt werden.

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

**Optik Seidel  
Mieter: Herr Franz Seidel**

Der Mieter wird im „E-EinZ“ ein Optik-Fachgeschäft betreiben. Herr Seidel betreibt bereits ein Geschäft in Ebersberg sowie zwei weitere in den benachbarten Städten Grafing und Poing.

Der Vermieter gewährt dem Mieter Konkurrenzschutz für einen Augenoptikermeisterbetrieb, in dem die Anfertigung von Brillen und die Anpassung für Kontaktlinsen erfolgt.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 216 aus.



**Mieter: Party Gelato GmbH**

Der Mieter wird im „E-EinZ“ ein italienisches Eiscafé betreiben. Er verfügt über entsprechende Erfahrung aus dem Betrieb ähnlicher Eiscafés in vergleichbaren Objekten.

# Die Mieter

Der Verkäufer gewährt für den Mieter eine 5-jährige Mietgarantie, die erlischt, wenn der Mieter über einen Zeitraum von 18 Monaten seinen Mietzahlungsverpflichtungen nachkommt.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 292 aus.



## Mieter: Frisör Klier GmbH

Die Frisör Klier GmbH ist nach eigenen Angaben Deutschlands größter System-Friseur. Jeden Tag zählt Klier bis zu 23.000 Kunden. Ein durchschnittlicher Kunde besucht Frisör Klier 8,5 mal pro Jahr.

Das Unternehmen Frisör Klier wurde im Jahr 1948 durch die Friseurmeisterin Elfriede Klier im sächsischen Werdau gegründet. Das Unternehmen wird heute in dritter Generation geführt und hat sich zu einem international führenden Friseurunternehmen entwickelt. Klier ist zur Zeit mit rd. 1.200 Filialen in Deutschland, Österreich, Ungarn, Polen, Tschechien und der Slowakei vertreten. In Deutschland gibt es rund 900 Filialen. Das Unternehmen erwirtschaftete im Jahr 2010 mit über 5.000 Mitarbeitern einen Umsatz von rd. € 126 Mio.



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

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

## Weitere Mieter

Weitere Mieter sind Herr Christoph Ebert, der im „E-Einz“ eine Praxis für Allgemeinmedizin betreiben wird und die Sparda-Bank München eG, die einen Geldautomaten betreiben wird. Herr Ebert betreibt bereits seit 1980 seine Praxis in Ebersberg und wird diese ins „E-Einz“ umziehen. Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für Herrn Ebert einen sehr guten Bonitätsindex von 195 und für die Sparda-Bank einen ausgezeichneten Index von 130 aus. Der Sparda-Bank wurde Konkurrenzschutz für einen Bank-Service-Stützpunkt im „E-Einz“ gewährt.



## Erstvermietungs- und Mietvertragsbestandsgaranten: ten Brinke Projektentwicklung GmbH und Brihold B.V. (Bürge)

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

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

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für die ten Brinke Projektentwicklung GmbH einen guten Bonitätsindex von 248 und für den Bürgen, die Brihold B.V., einen sehr guten Bonitätsindex von 199 bei einem Eigenkapital von über € 134 Mio. (Stand 31.03.2012) aus.

## 2. Fachmarktzentrum Pattensen

Mieter	Nutzung	Mietfläche m <sup>2</sup>	Ende Festlaufzeit	Miete/Monat €	Miete/m <sup>2</sup> /Monat €	Miete/Jahr €	Anteil d. Jahresmiete %	Anteil d. Fläche %	Bonitäts-Index
REWE	Lebensmittel	4.051	30.09.27	51.020	12,59	612.237	32,2%	28,0%	192
Siemes	Schuhe	1.302	31.12.25	13.673	10,50	164.079	8,6%	9,0%	199
Rossmann	Drogerieartikel	949	13.08.24	12.338	13,00	148.052	7,8%	6,6%	171
Aldi	Lebensmittel	1.365	19.08.24	10.000	7,32	120.000	6,3%	9,4%	180
Thomas Philipps	Gemischtwaren	1.530	31.12.22	8.872	5,80	106.459	5,6%	10,6%	140
Takko	Textilien	521	06.08.24	7.168	13,75	86.018	4,5%	3,6%	240
TchiboProzente	Gemischtwaren	625	31.12.17	6.814	10,91	81.769	4,3%	4,3%	126
Deichmann	Schuhe	543	31.12.24	6.346	11,68	76.150	4,0%	3,8%	144
mister*lady	Textilien	416	29.08.22	5.125	12,31	61.500	3,2%	2,9%	188
Fressnapf	Tiernahrung	557	31.12.24	4.547	8,16	54.559	2,9%	3,8%	211
House of Asia	Gastronomie	202	14.01.23	4.836	23,95	58.038	3,1%	1,4%	k.A.
kik	Textilien	584	30.10.22	4.301	7,37	51.613	2,7%	4,0%	184
Tedi	Gemischtwaren	926	28.11.22	2.722	2,94	32.661	1,7%	6,4%	192
Ernsting's family	Textilien	203	31.12.22	2.637	13,00	31.643	1,7%	1,4%	136
Friseur Klier	Friseur	117	31.12.22	2.596	22,14	31.153	1,6%	0,8%	206
Valora Kiosk	Zeitschriften, Lotto	95	31.12.24	2.564	26,86	30.764	1,6%	0,7%	207
Kids World	Spielwaren	126		2.079	16,50	24.968	1,3%	0,9%	k.A.
Nagelstudio	Nagelstudio	70		1.742	25,00	20.904	1,1%	0,5%	k.A.
Blumen Behr	Blumen	93	31.12.27	1.336	14,33	16.035	0,8%	0,6%	263
Bistro	Gastronomie	44	31.12.24	488	11,10	5.850	0,3%	0,3%	k.A.
Jet Tankstellen	Tankstelle	-	31.12.21	3.500		42.000	2,2%	0,0%	102
<b>Zwischensumme 1 – vermietet</b>		<b>14.320</b>		<b>154.702</b>		<b>1.856.431</b>	<b>97,6%</b>	<b>98,8%</b>	
Apotheke	gepl. Apotheke	167		3.802	22,76	45.619	2,4%	1,2%	
<b>Zwischensumme 2 – unvermietet</b>		<b>167</b>		<b>3.802</b>		<b>45.619</b>	<b>2,4%</b>	<b>1,2%</b>	
<b>FMZ Pattensen gesamt</b>		<b>14.487</b>		<b>158.504</b>		<b>1.902.050</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	

k.A.: keine Angabe

# REWE

### Mieter: REWE Markt GmbH

Im Fachmarktzentrum Pattensen ist ein REWE CENTER vertreten. REWE CENTER ist das Großflächenkonzept der REWE. Den Kunden wird hier eine Rundumversorgung mit über 45.000 Artikeln geboten. Das Angebot an Lebensmitteln wird in einem REWE CENTER ergänzt um ein vielfältiges Angebot an Non-Food Artikeln.

REWE hat bereits langjährige Standorterfahrung in Pattensen. Seit Jahren wird ein REWE Supermarkt, der wenige 100 m vom Fachmarktzentrum Pattensen entfernt ist, von einem selbständigen REWE-Kaufmann betrieben. Dieser hat auch die Bewirtschaftung des wesentlich größeren REWE Centers übernommen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird der Supermarkt weiter in Betrieb bleiben.

Der Vermieter gewährt dem Mieter Konkurrenzschutz für einen Lebensmittelmarkt mit den üblichen Food-

und Non-Food-Artikeln und einen Bioladen. Bei Verstoß ist der Mieter für die Dauer der Verletzung berechtigt, die Miete um 50% zu kürzen, höchstens insgesamt jedoch um eine Jahresmiete.



REWE Center im Fachmarktzentrum Pattensen

# Die Mieter



REWE Center im Fachmarktzentrum Pattensen

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

Für Informationen zum Mieter REWE siehe Mieterbeschreibung Objekt „E-Einz“.



**Mieter: Siemes Schuhcenter GmbH & Co. KG**

Siemes bietet in seinen Schuhwelten ein umfangreiches Sortiment an Markenschuhen für die ganze Familie an. Die Auswahl umfasst mehr als 7.000 Paar Schuhe von Marken wie Geox, Esprit, Tamaris und Gabor.

Die Geschichte der Siemes Schuhcenter geht zurück auf das erste vom Gründer Heinz Siemes in 1936 eröffnete Schuhgeschäft in Mönchengladbach. Das Fachhandelskonzept Siemes Schuhcenter wurde 1984 von seinem Nachfolger Heinz-Willi Siemes ins Leben gerufen.

2012 wurde das 150. Schuhcenter in Deutschland eröffnet. Siemes hat mittlerweile rd. 4.800 Mitar-



Siemes Schuhcenter im Fachmarktzentrum Pattensen

beiter und erwirtschaftet einen Umsatz von über € 150 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 199 aus.



**Mieter: Dirk Rossmann GmbH**

Rossmann hat sich in den letzten Jahren zu Deutschlands zweitgrößter Drogeriekette mit über 2.500 Filialen entwickelt.

Dirk Rossmann eröffnete 1972 den ersten „Markt für Drogeriewaren“. Der Markt befand sich in Hannover und war zugleich der erste Drogerie-Discount-Markt in Deutschland. Bereits zum Zeitpunkt des 10-jährigen Bestehens hatte sich Rossmann zum Marktführer in Norddeutschland entwickelt und bewirtschaftete 100 Filialen. 1997 führt das Unternehmen 444 Drogerie-Märkte in Deutschland und 55 Märkte in Osteuropa.

Heute verfügt das Unternehmen über mehr als 1.600 Filialen in Deutschland und 900 weitere internationale Verkaufsstätten mit 31.000 Mitarbeitern und erwartet in 2012 einen Gesamtumsatz von € 5,6 Mrd. Die Expansion der vergangenen Jahre soll auch in Zukunft fortgeführt werden.

Mietvertraglich wurde Rossmann ein Sortimentschutz für einen Drogeriefachmarkt im Fachmarktzentrum Pattensen zugestanden. Bei Verstoß steht dem Mieter Schadensersatz in Höhe bis zu einer Jahresnettomiete zu.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 171 aus.



Rossmann-Filiale im Fachmarktzentrum Pattensen



Aldi-Filiale im Fachmarktzentrum Pattensen



**Mieter: Aldi GmbH & Co. Kommanditgesellschaft Lehrte**

Aldi gehört zu den führenden Einzelhandelsgruppen in Deutschland und ist Marktführer im Lebensmittel-Discount-Geschäft. Vertragspartner ist die Aldi GmbH & Co. Kommanditgesellschaft Lehrte, eine der 37 rechtlich selbständigen Regionalgesellschaften der Unternehmensgruppe Aldi Nord. Auch Aldi verfügt über Standorterfahrung in Pattensen.

Kennzeichnend für den typischen Aldi-Discountmarkt ist ein beschränktes Sortiment im Bereich Food und Nonfood. Dabei beinhaltet das Konzept von Aldi u. a. einen weitgehend normierten Ladenbau, der zu einer hochgradigen Wiedererkennung beim Kunden führt.

Aldi geht auf ein 1913 von der Mutter von Karl und Theodor Albrecht gegründetes Lebensmittelgeschäft in Essen zurück. Bereits 1960, im Jahr der Teilung von Aldi Süd und Aldi Nord, waren es 300 Geschäfte mit einem Umsatz von DM 90 Mio. Aldi Süd gehört seitdem zum Interessenbereich von Karl Albrecht, während sein Bruder Theodor die Unternehmensgruppe Aldi Nord bis zu seinem Tod leitete.

Aldi Nord hat heute rund 2.500 Filialen und erwirtschaftet einen geschätzten Umsatz von € 9,95 Mrd. mit über 23.000 Mitarbeitern.

Lt. einer Bürouskunft gehören zu Aldi GmbH & Co. Kommanditgesellschaft Lehrte derzeit 88 Filialen. Mit



Thomas Philipps-Filiale im Fachmarktzentrum Pattensen

ca. 755 Mitarbeitern erwirtschaftete die Gesellschaft einen geschätzten Jahresumsatz 2011 von € 375 Mio.

Dem Mieter wurde Konkurrenzschutz für einen Lebensmittel-discounter gewährt.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 180 aus.



**Mieter: Thomas Philipps GmbH & Co. KG**

Thomas Philipps ist ein Betreiber großflächiger Sonderpostenmärkte in ganz Deutschland. Das Sortiment eines Thomas Philipps Marktes umfasst in der Regel rund 8.000 Artikel des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. Aufgrund aktiver Werbung und günstiger Angebote hat ein Thomas Philipps Markt eine hohe eigenständige Kundenfrequenz, an der auch die anderen Mieter partizipieren.

Die Sonderpostenmarktkette Thomas Philipps stammt aus Binsendorf im Landkreis Osnabrück. Neben Sonderposten vertreibt sie auch Eigenmarken mit mehreren unterschiedlichen Sortimenten.

In 2012 hatte das Unternehmen 240 Filialen in ganz Deutschland. Mit fast 500 angestellten Mitarbeitern und weiteren Franchisenehmern wurde ein Umsatz von € 438 Mio. erwirtschaftet.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 140 aus.

# Die Mieter



Takko-Filiale im Fachmarktzentrum Pattensen



## Mieter: Takko Holding GmbH

Takko Fashion ist einer der größten deutschen Textilhändler mit 1.700 Filialen im In- und Ausland. Mit seinem Sortiment spricht Takko Kunden an, die Textilien in guter Qualität mit günstigen Preisen suchen. Auch Takko verfügt über Standorterfahrung in Pattensen.

Das Unternehmen Takko Fashion wurde 1982, damals unter dem Namen Modea durch die Hettlage-Gruppe gegründet. Nachdem zwischenzeitlich die Tengelmann-Unternehmensgruppe Mehrheitsgesellschafter war, erfolgte 1999 ein Management-Buyout. Heute ist Takko mehrheitlich im Besitz mehrerer Fonds. In den letzten Jahren konnte das Unternehmen ein beachtliches Wachstum erzielen. So stieg die Anzahl der



TchiboProzente Filiale im Fachmarktzentrum Pattensen



Deichmann-Filiale im Fachmarktzentrum Pattensen

Filialen von 1993 mit noch 266 auf 1.412 im Jahr 2010 an. In Deutschland hat Takko heute über 1.000 Standorte und beschäftigt insgesamt rund 16.500 Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr 2011/2012 lag der Umsatz bei € 1,25 Mrd.

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

Dem Mieter wurde ein Konkurrenzschutz für Textilien eingeräumt. Hiervon ausgenommen sind Vermietungen an Ernstings Family, kik, mister\* lady und ggf. Jeans Fritz und Adler. Im Rahmen der Auflagen des Bebauungsplans dürfen die Flächen gegen gleichwertige Mieter ausgetauscht werden.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 240 aus.

## Mieter: Tchibo GmbH

TchiboProzente ist ein Fachmarktkonzept von Tchibo, in dem neben Kaffee und dem aktuell in Tchibo Filialen, in Shop-in-Shop-Depots und im Onlinestore erhältlichen Sortiment Tchibo-Restposten vertrieben werden. Die Restposten entstehen aufgrund des wöchentlich wechselnden Nicht-Kaffee-Sortiments von Tchibo. Das Angebot umfasst überwiegend Textilien, Schuhe, Elektronik, Haushaltswaren und Sportartikel. In den TchiboProzente-Märkten werden die Produkte mit Preisnachlässen angeboten, was zu einer hohen eigenständigen Kundenfrequenz der Läden führt.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 126 aus.



### Mieter: Deichmann SE

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 144 aus.

Für Informationen zum Mieter Deichmann siehe Mieterbeschreibung Objekt „E-Einz“.



### Mieter: mister\* lady GmbH

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

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

Heute umfasst das Unternehmen 260 Filialen in Deutschland und Österreich, beschäftigt mehr als 1.700 Mitarbeiter und erwirtschaftete in 2011 einen Umsatz von rund € 130 Mio.

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



### Mieter: Fressnapf Immobilien- und Vermögensverwaltungs GmbH

Fressnapf verfügt bereits über Standorterfahrung in Pattensen. Die Filiale wurde in das Fachmarktzentrum verlagert.

Dem Mieter wurde mietvertraglich zugestanden im Center an keinen weiteren Tierfachmarkt zu vermieten.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 211 aus.



Deichmann-Filiale im Fachmarktzentrum Pattensen

Für Informationen zum Mieter Fressnapf siehe Mieterbeschreibung Objekt „E-Einz“.

### House of Asia Mieter: House of Asia

Der Mieter wird im Fachmarktzentrum Pattensen ein asiatisches Restaurant betreiben. Er verfügt über entsprechende Erfahrung aus dem Betrieb eines weiteren Restaurants.

Eine Wirtschaftsauskunft liegt für den Mieter nicht vor. Für diesen Mieter hat der Verkäufer eine Mietgarantie über die gesamte Festmietzeit bis zum 31.12.2022 übernommen.



### Mieter: KiK Textilien und Non-Food GmbH

KiK ist mit über 3.200 Filialen die größte Textildiscountkette in Deutschland. Das Sortiment umfasst sehr preisgünstige Textilien sowie weitere Nebensortimente.

Die erste KiK-Filiale wurde 1994 in Düsseldorf gegründet. 1996 umfasste das Filialnetz in Deutschland



Fressnapf-Filiale im Fachmarktzentrum Pattensen

## Die Mieter

bereits 225 Geschäfte. Anschließend expandierte das Unternehmen in weitere Länder Europas und ist derzeit in Österreich, Rumänien, Tschechien und der Slowakei tätig. Im November 2010 eröffnete die 3.000ste KiK-Filiale ihre Pforten.

Das Unternehmen beschäftigt heute mehr als 20.000 Mitarbeiter und erwirtschaftete 2011 einen Umsatz von € 1,7 Mrd. Auch für die Zukunft ist eine weitere Expansion geplant. Das Filialnetz soll auf insgesamt 4.000 Läden ausgeweitet werden.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 184 aus.



### Mieter: Tedi GmbH & Co. KG

Mit fast 1.400 Filialen ist Tedi einer der führenden Gemischtwarendiscounter in Deutschland. Das Sortiment umfasst Verbrauchsartikel des täglichen Bedarfs sowie als Nebensortimente Lebensmittel und beispielsweise auch Haushaltsartikel und Schreibwaren.

Die erste Tedi-Filiale eröffnete im August 2003. In der Folge konnte das Unternehmen eine sehr schnelle Expansion verzeichnen. Im Herbst 2004 gab es bereits 100 Tedi-Filialen in Deutschland. Im Mai 2005 eröffnete die 200ste Filiale, im Mai 2007 bereits die 500ste. Im Mai 2010 umfasst das Filialnetz von Tedi 1.000 Filialen. Auch für die kommenden Jahre ist eine weitere



Ernsting's-family-Filiale im Fachmarktzentrum Pattensen

Expansion geplant. Mit mindestens 150 Neueröffnungen im Jahr visiert Tedi mittelfristig 2.000 Filialen in Deutschland an.

Das Unternehmen beschäftigt rund 4.800 Mitarbeiter und erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2011 einen Umsatz von € 380 Mio.

Der Vermieter hat sich verpflichtet, an keine weiteren 1-Euro Märkte Flächen im Fachmarktzentrum Pattensen zu vermieten (ausgenommen sind die bestehenden Mieter).

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



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

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

Für Informationen zum Mieter Ernsting's family siehe Mieterbeschreibung Objekt „E-Einz“.



### Mieter: Frisör Klier GmbH

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

Für Informationen zum Mieter Frisör Klier siehe Mieterbeschreibung Objekt „E-Einz“.



### Mieter: Valora Retail Kiosk GmbH

Valora Retail betreibt das größte Kiosk-Netz im deutschsprachigen Raum mit mehr als 1.660 Filialen und einem Marktanteil von rund 10%. Mehr als 5 Mio. Kunden kaufen jede Woche in den Valora-Filialen ein.

Valora Retail Deutschland ist Tochter der Schweizerischen Valora Holding AG. Valora beschäftigt in Deutschland mehr als 1.500 Mitarbeiter und erwirtschaftete in 2011 einen Umsatz von über € 230 Mio.



Luftbild des Fachmarktzentrum Pattensen

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 207 aus.

### Weitere Mieter

Folgende weitere Mieter sind im Fachmarktzentrum Pattensen vertreten:

- Spielwaren: Mieter ist die Kids World Spielwaren GmbH, deren Geschäftsführer über Erfahrung im Betrieb von Handelsgeschäften verfügen. Dem Mieter wurde Konkurrenzschutz für einen Spielwarenfachmarkt gewährt. Eine Wirtschaftsauskunft liegt für den Mieter nicht vor.
- Nagelstudio: Mieter ist Herr Vu Hong Quang Nguyen Loan. Eine Wirtschaftsauskunft liegt für den Mieter nicht vor.
- Blumen Behr: Mieter ist Herr Kersten Behr, der ebenfalls über Standorterfahrung verfügt. Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 263 aus.
- Bistro: Mieterin ist Stephanie Dilkilitas geb. Hebestadt. Eine Wirtschaftsauskunft liegt für die Mieterin nicht vor.

### Grundstücksmieter



Mieter ist die JET Tankstellen Deutschland GmbH, die auf dem vermieteten Grundstück bereits seit Jahren eine Tankstelle samt Waschstraße betreibt.

Der Vermieter gewährt dem Mieter Konkurrenzschutz für den Vertrieb von Mineralölprodukten. Ausgenommen sind übliche in Verbraucher- und Fachmärkten vertriebene Sortimente. Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 102 aus.



**Erstvermietungs- und Mietvertragsbestands-  
garanten: Ten Brinke International B.V.  
und Brihold B.V. (Bürge)**

Für Informationen zur Ten Brinke Gruppe siehe Mieterbeschreibung Objekt „E-EinZ“.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für die Ten Brinke International B.V. einen mittleren Bonitätsindex von 279 und für den Bürge, die Brihold B.V., einen sehr guten Bonitätsindex von 199 bei einem Eigenkapital von über € 134 Mio. (Stand 31.03.2012) aus.

# Finanz- und Investitionspläne

## Objekt KGs, Fonds KG und Aggregation (Prognose)

	Objekt KG Ebersberg T€	Objekt KG Pattensen T€	Fonds KG T€	Aggregation T€	in % des Gesamtauf- wandes von T€ 59.387	in % des EK inkl. Agio von T€ 35.387	in € je m <sup>2</sup> BGF <sup>7)</sup> von 38.155 m <sup>2</sup>
<b>A. Mittelverwendung</b>							
<b>1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilien inkl. Nebenkosten</b>							
Grundstück <sup>1) 2)</sup>	4.435	3.925		8.360 <sup>7)</sup>	14,1%	23,6%	
Herstellung Gebäude/Außenanl. <sup>1) 2)</sup>	21.627	17.296		38.923 <sup>7)</sup>	65,5%	110,0%	
Kaufpreis Gesellschaftsanteil <sup>1)</sup>			3.694	3.694 <sup>7)</sup>	6,2%	10,4%	
Notar <sup>1) 2)</sup>	51	53		104	0,2%	0,3%	
Grundbuch <sup>1) 2)</sup>	16	16		32	0,1%	0,1%	
Beteiligung	-15.115 <sup>6)</sup>	-9.510 <sup>6)</sup>	24.625				
				<b>51.113</b>	<b>86,1%</b>	<b>144,4%</b>	<b>1.340</b>
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>							
<b>2.1 Vergütungen</b>							
Konzeption <sup>1) 2) 3)</sup>			95	95	0,2%	0,3%	
Vermittlung Finanzierung <sup>1) 3)</sup>			1.000	1.000	1,7%	2,8%	
Platzierungsgarantie <sup>1) 3)</sup>			1.400	1.400	2,4%	4,0%	
Objektverwaltung/Baubetreuung <sup>1) 2) 3)</sup>	50			50	0,1%	0,1%	
Fondsverwaltung <sup>1) 2) 3)</sup>			51	51	0,1%	0,1%	
Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>1) 2) 3) 4)</sup>			4.044	4.044	6,8%	11,4%	
Prospektherstellung <sup>1) 2) 3)</sup>			167	167	0,3%	0,5%	
Anderkontenführung <sup>1) 2)</sup>			24	24	0,0%	0,1%	
				<b>6.831</b>	<b>11,5%</b>	<b>19,3%</b>	<b>179</b>
<b>2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage</b>							
Bauabnahme <sup>2)</sup>	30	15		45	0,1%	0,1%	
Gutachten <sup>1) 2)</sup>	67	66		133	0,2%	0,4%	
Rechtsberatung <sup>2)</sup>	15	10	24	49	0,1%	0,1%	
Eintragung Handelsregister	5	5	5	15	0,0%	0,0%	
Bankbearbeitungsgebühren <sup>1)</sup>	219	96		315	0,5%	0,9%	
Sonstiges <sup>2)</sup>	88	23	66	177	0,2%	0,4%	
				<b>733</b>	<b>1,2%</b>	<b>2,0%</b>	<b>19</b>
<b>3. Sonstiges</b>							
Ausschüttung 01.01.–30.06.2013			44	44	0,1%	0,1%	
Zwischenfinanzierungszinsen	7	5	-12	0	0,0%	0,0%	
				<b>44</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>1</b>
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	506		160	<b>666</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,9%</b>	<b>17</b>
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>35.387</b>	<b>59.387</b>	<b>100,0%</b>	<b>167,8%</b>	<b>1.556</b>
<b>B. Mittelherkunft</b>							
<b>1. Eigenmittel</b>							
Kapitalrücklage/Gesellschaftskapital	<sup>6)</sup>	<sup>6)</sup>	33.700	33.700	56,8%	95,2%	
Abwicklungsgebühr <sup>5)</sup>			1.685	1.685	2,8%	4,8%	
Gesellschaftskapital Altgesellschafter			2	2	0,0%	0,0%	
					<b>59,6%</b>	<b>100,0%</b>	
<b>2. Fremdkapital</b>							
Langfristiges Fremdkapital <sup>1)</sup>	12.000	12.000		24.000	40,4%	67,8%	
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>35.387</b>	<b>59.387</b>	<b>100,0%</b>	<b>167,8%</b>	

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

## Erläuterungen zu den Finanz- und Investitionsplänen

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

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

Die Positionen Notar, Grundbuch, Bauabnahme, Rechtsberatung, Eintragung Handelsregister, Sonstiges, Ausschüttungen und Zwischenfinanzierungszinsen (insgesamt T€ 466 bzw. ca. 0,8% des Gesamtaufwandes) können sich ändern und hätten dann Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve.

Auch der Aufwand für die Herstellung der Gebäude kann sich ändern. Die Vergütung für den Generalunternehmer beim Objekt Ebersberg ist abhängig von der erzielbaren Jahresnettomiete und kann sich dadurch nach den abgeschlossenen Verträgen um maximal € 1.000.000 erhöhen. Diese Erhöhung der Vergütung des Generalunternehmers basiert auf einer Erhöhung der Jahresnettomiete von T€ 1.787 auf T€ 1.855. Die Jahresnettomiete könnte sich um diesen Betrag von T€ 68 dann erhöhen, wenn ein Mietvertrag über die Bewirtschaftung der Parkgarage abgeschlossen werden kann, welcher die entsprechenden Mieterträge bewirkt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gibt es keine konkreten Anzeichen dafür, dass ein solcher Mietvertrag abgeschlossen werden wird. Zur Finanzierung dieses Erhöhungsbetrages ist in den Gesellschaftsverträgen der Fonds KG eine Erhöhung des Kapitals (um bis zu 3,5% von € 33.700.000 gemäß § 4 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages) bzw. bei der Objekt KG Ebersberg eine Erhöhung der Kapitalrücklage (bis zu € 1.050.000) vorgesehen. Sofern es zu einer Erhöhung der Mieteinnahmen und damit der Generalunternehmervergütung kommen sollte, ist die Auswirkung auf die Prognoserechnung marginal.

Langfristige Bankdarlehen in Höhe von insgesamt T€ 24.000 werden nur durch die Objekt KGs aufgenommen. Weitere Bankdarlehen werden zur Zwischenfinanzierung durch die Objekt KGs in Höhe von T€ 15.500 aufgenommen. Durch die Fonds KG werden ausschließlich Darlehen der ILG Fonds GmbH zur Zwischenfinanzierung in Höhe von insgesamt T€ 11.477 aufgenommen. Ferner nehmen die Objekt KGs und die Fonds KG kurzfristige Darlehen zur Zwischenfinanzierung von notwendigen Ausgaben auf. Darüber hinaus werden keine Fremdmittel durch die Objekt KGs und die Fonds KG aufgenommen.

Es wird auf das Kapitel „Finanzierung“ (S. 76/77) verwiesen.

<sup>2)</sup> In diesen Kostenpositionen sind nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten. Bei der Fonds KG sind 100% der Vorsteuern als nicht abzugsfähig berücksichtigt, bei der Objekt KG Ebersberg sind ca. 10% der Vorsteuern als nicht abzugsfähig kalkuliert. Bei der Objekt KG Pattensen sind Vorsteuern in sehr geringem Umfang nicht abzugsfähig. Diesbezüglich sind auf Basis der späteren tatsächlichen Nutzungen hinsichtlich der noch nicht vermieteten Flächen Änderungen gegenüber der Planung möglich.

<sup>3)</sup> Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Anbieter. Die Bruttovergütung des Anbieters beläuft sich auf ca. T€ 2.763 (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuern). Darin sind Fremdkosten des Anbieters in Höhe von T€ 167 enthalten. Somit beträgt die Nettovergütung T€ 2.596.

<sup>4)</sup> Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen 12% des einzuwerbenden Emissionskapitals (darin enthalten 5% Agio). Die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, ein mit dem Anbieter verbundenes Unternehmen, erhält diesen Betrag für die Eigenkapitalvermittlung abzüg-

lich aller Provisionen der von ihr beauftragten Vertriebspartner. Dabei erhält jeder Vertriebspartner eine individuell vereinbarte Provision, im Einzelfall jedoch maximal 12% des vermittelten Eigenkapitals.

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

<sup>6)</sup> Im Zuge der Beteiligung leistet die Fonds KG Kapitalrücklagen bei den Objekt KGs in Höhe von T€ 24.625. Hierbei handelt es sich um einen Zielzustand nach Vollplatzierung und Einzahlung des Eigenkapitals. Während der Platzierungsphase können die kurzfristigen Bankdarlehen der Objekt KGs und die Darlehen der ILG Fonds GmbH an die Fonds KG zur Zwischenfinanzierung der Investitionen in Anspruch genommen werden. Bei der Aggregation wird diese konsolidiert und bleibt deshalb bei der Darstellung der Mittelherkunft auf Ebene der Objekt KGs außer Ansatz. Bei der Darstellung der Mittelverwendung ist die Kapitalrücklage daher auf Ebene der Objekt KGs mit einem negativen Vorzeichen darzustellen.

<sup>7)</sup> Der auf die Fonds KG entfallene Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilien summiert sich insgesamt auf T€ 50.977. Dieser weicht vom Gesamtkaufpreis um T€ 224,1 ab. Der Unterschiedsbetrag ergibt sich aus vom Kaufpreis in Abzug gebrachten Staffelmieten beim „E-EinZ“ in Ebersberg und aus den bewerteten Anteilen, die auf die Altgesellschafter entfallen. Die beim Kaufpreis gekürzten Staffelmieten wirken sich in der Vermietungsphase durch entsprechend niedrigere Mieten aus.

<sup>8)</sup> Da beim Objekt Pattensen die BGF nicht vorliegt, wurde hier die Nettogrundfläche und beim Objekt Ebersberg die Bruttogrundfläche berücksichtigt. Bezogen auf die Mietflächen von insgesamt 25.248 m<sup>2</sup> beträgt der Gesamtaufwand rd. € 2.352/m<sup>2</sup>, wovon rd. € 331/m<sup>2</sup> auf die Anschaffungskosten der Grundstücke entfallen.

Die unter 1 aufgeführten Erwerbsnebenkosten (ohne Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschulden, die Werbungskosten darstellen) wurden quotal auf Grundstück und Gebäude/Außenanlagen aufgeteilt; ebenso die unter 2.1 aufgeführten Vergütungen.

Bei den unter 2.2 aufgeführten Nebenkosten der Vermögensanlage stellen die Kosten für die Eintragung in das Handelsregister und Bankbearbeitungsgebühren in Höhe von T€ 215 ebenso wie die unter „3. Sonstiges“ aufgeführten Zwischenfinanzierungszinsen sofort abziehbare Werbungskosten dar, wohingegen alle anderen Positionen quotal auf Grundstück und Gebäude/Außenanlagen aufgeteilt wurden.

Insgesamt summieren sich die Werbungskosten auf T€ 273.

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

Der Gesamtaufwand für die Fonds KG beträgt ohne Liquiditätsreserve T€ 58.721. Er setzt sich zusammen aus T€ 51.113 (Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilien inkl. Nebenkosten), T€ 6.831 (Vergütungen), T€ 777 (Nebenkosten der Vermögensanlage und Sonstiges).

Die kaufpreisrelevante Nettojahresmiete beträgt T€ 3.690 (ohne Berücksichtigung der beim Kaufpreis gekürzten Staffelmieten). Das bedeutet, dass sich die Neukommanditisten/Treugeber zum rd. 15,91-fachen der Jahreseingangsmieten an beiden Objekten beteiligen.

# Finanzierung

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

## **a) Langfristiges Bankdarlehen an die Objekt KG Ebersberg über € 12.000.000**

Am 14.12.2012 wurde von der Objekt KG Ebersberg ein Darlehensvertrag in Höhe von € 12.000.000 geschlossen. Aufgrund des geringen Beleihungsgrades liegt das Darlehen ausschließlich im erstrangigen Bereich.

Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2023.

Die Auszahlung ist frühestens für den 30.06.2013 vorgesehen und soll plangemäß am 01.07.2013 erfolgen. Der Zinssatz beträgt 2,627% p.a. ab Auszahlung und ist fest vereinbart bis zum 30.06.2023.

Das Darlehen ist ab 01.01.2014 in Höhe von 0,50% p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich durch die Tilgung ersparter Zinsen zurückzuzahlen (annuitätisches Darlehen). Die Abrechnung von Zins und Tilgung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Der Monat wird mit den genauen Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 60.000 sowie die Übernahme von Kosten in Höhe von rd. € 3.700 vereinbart.

## **b) Kurzfristiges Bankdarlehen an die Objekt KG Ebersberg über € 9.500.000**

Ebenfalls am 14.12.2012 wurde von der Objekt KG Ebersberg ein Vertrag über ein kurzfristiges Bankdarlehen in Höhe von € 9.500.000 abgeschlossen. Dieses hat eine Laufzeit maximal bis zum 30.09.2014.

Das Darlehen dient zur Absicherung etwaiger nicht erbrachter Einzahlungen der durch die Fonds KG zu erbringenden Kapitalrücklage bei der Objekt KG Ebersberg. Die Auszahlung ist frühestens für den 30.06.2013 vorgesehen und soll plangemäß ganz oder teilweise je nach dem bis dahin eingeworbenen Eigenkapital der Fonds KG am 01.07.2013 erfolgen. In Anspruch genommene Darlehensteile werden sukzessive durch eingeworbenes Eigenkapital der Fonds KG und dessen Einzahlung in die Kapitalrücklage der Objekt KG Ebersberg zurückgeführt.

Der vereinbarte Zinssatz beträgt 3,28%-Punkte p.a. über dem Refinanzierungssatz der Bank (1-Monats-Euribor).

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 47.500 vereinbart. Hinzu kommt eine Zusagegebühr für die nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von 0,45% p.a., beginnend mit dem 01.05.2013, die mit rd. € 7.400 kalkuliert wurde.

## **c) Langfristiges Bankdarlehen an die Objekt KG Pattensen über € 12.000.000**

Am 30.01.2013 wurde von der Objekt KG Pattensen ein Darlehensvertrag in Höhe von € 12.000.000 geschlossen. Das Darlehen liegt weitgehend im erstrangigen Bereich.

Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2023.

Die Auszahlung ist frühestens für den 30.06.2013 vorgesehen und soll plangemäß am 01.07.2013 erfolgen. Der Zinssatz beträgt 3,058% p.a. ab Auszahlung und ist fest vereinbart bis zum 30.06.2023.

Das Darlehen ist ab 01.07.2013 in Höhe von 1,00% p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich durch die Tilgung ersparter Zinsen zurückzuzahlen (annuitätisches Darlehen). Die Abrechnung von Zins und Tilgung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich.

Der Monat wird mit den genauen Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 60.000 sowie die Übernahme von Kosten in Höhe von rd. € 3.600 vereinbart.

## **d) Kurzfristiges Bankdarlehen an die Objekt KG Pattensen über € 6.000.000**

Ebenfalls am 30.01.2013 wurde von der Objekt KG Pattensen ein Vertrag über ein kurzfristiges Bankdarlehen in Höhe von € 6.000.000 abgeschlossen. Dieses hat eine Laufzeit maximal bis zum 30.09.2014.

Das Darlehen dient zur Absicherung etwaiger nicht erbrachter Einzahlungen der durch die Fonds KG zu erbringenden Kapitalrücklage bei der Objekt KG Pattensen. Die Auszahlung ist frühestens für den 30.06.2013 vorgesehen und soll plangemäß ganz oder teilweise in Abhängigkeit vom bis dahin eingeworbenen Eigenkapital der Fonds KG am 01.07.2013 erfolgen. In Anspruch genommene Darlehensteile werden sukzessive durch eingeworbenes Eigenkapital der Fonds KG und dessen Einzahlung in die Kapitalrücklage der Objekt KG Pattensen zurückgeführt.

Der hierfür vereinbarte Zinssatz beträgt 3,27%-Punkte p.a. über dem Refinanzierungssatz der Bank (1-Monats-Euribor).

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 30.000 vereinbart. Hinzu kommt eine Zusagegebühr für die nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von 0,45% p.a., beginnend mit dem 01.06.2013, die mit rd. € 2.400 kalkuliert wurde.

## **e) Darlehen der ILG an die Fonds KG über insgesamt rd. € 11.477.347**

Die ILG hat der Fonds KG am 11.02.2013 zwei kurzfristige Darlehen in Höhe von € 7.783.392 und € 3.693.955 verbindlich zugesagt. Die Darlehen wurden plangemäß mit € 289.800 in Anspruch genommen. Dies führt zu einem Zinsaufwand von rd. € 4.300. Eventuell in Anspruch genommene Darlehensbeträge sind mit 3,0% p.a. zu verzinsen und bis 30.09.2014 befristet.

## **f) Darlehen der ILG an die Fonds KG und die Objekt KGs**

Mit diesem Darlehensvertrag erklärt sich die ILG bereit, auch weitere im Zusammenhang mit der Realisierung der Objekte notwendige Ausgaben (z.B. Notar- und Grundbuchkosten, Gutachter-/Beratungskosten, Bankbearbeitungsgebühren, Prospektkosten) zu einem Zinssatz von 6,0% p.a. zwischenzufinanzieren. Prognosegemäß führt dies zu Zinsaufwendungen von rd. € 12.000.

Die Darlehen der ILG gem. e) und f) sind nicht abgesichert.

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

## **Sicherheiten/wesentliche Auszahlungsvoraussetzungen der Bankdarlehen gem. a) bis d)**

- Eingetragene Grundschulden von insgesamt € 21.500.000 zu Lasten des Objektgrundstückes in Ebersberg
- Eingetragene Grundschulden von insgesamt € 18.000.000 zu Lasten des Objektgrundstückes in Pattensen
- Abtretung der Ansprüche aus der Platzierungsgarantie des Anbieters in Höhe eines erstrangigen Teilbetrages von insgesamt € 15.500.000

- Einsatz von Eigenmitteln von € 4.749.528 (Ebersberg) bzw. € 6.416.822 (Pattensen)
- Abtretung der Mietzinsforderungen aus Miet- und Pachtverträgen mit sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Mietern/Pächtern der Beleihungsobjekte
- Verpfändung von Guthaben des Anbieters in Höhe von € 700.000 bei Abschluss der Darlehensverträge
- Verpfändung eines Festgeldes (Objekt Ebersberg) in Höhe von bis zu € 500.000, sofern das Darlehen gem. b) vollständig valutiert wird
- Vollstreckbares abstraktes Schuldversprechen des jeweiligen Darlehensnehmers in Höhe von € 2.150.000 (Ebersberg) bzw. € 1.800.000 (Pattensen)
- Abtretung der Rechte und Ansprüche der Fonds KG aus den Share Deal-Verträgen gegen die Verkäufer sowie gegen den beurkundenden Notar, auch für den Fall der Rückabwicklung der Verträge
- Unterzeichnete langfristige Mietverträge mit definierten Hauptmietern
- Eintrittsrecht in den Generalunternehmervertrag (nur Ebersberg)

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

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

Während der gesamten Laufzeit sehen die langfristigen Darlehensverträge die Einhaltung von definierten Wertbemessungsgrundlagen durch den Kreditnehmer vor. Hierbei handelt es sich zum einen um eine Debt Service Coverage Ratio (DSCR), die mit mindestens 130% nachzuweisen ist. Die DSCR gibt an, mit wie viel Prozent der gesamte Kapitaldienst für den Berechnungszeitraum am Stichtag durch die zu erwartenden Nettomieteinnahmen (unter Berücksichtigung von mindestens 10% Bewirtschaftungskosten) des Berechnungszeitraumes gedeckt ist.

Beim Objekt Ebersberg beträgt die Annuität € 375.240 p.a. im Zeitraum ab Valutierung bis 30.06.2023. Demzufolge dürfen die jährlichen Mieteinnahmen abzüglich 10% Bewirtschaftungskosten nicht unter rd. € 488.000 fallen. Dies entspricht ca. 30,3% der Jahresmiete von anfänglich rd. € 1.609.000 (nach 10% Bewirtschaftungskosten).

Beim Objekt Pattensen beträgt die Annuität € 486.960 p.a. im Zeitraum ab Valutierung bis 30.06.2023. Demzufolge dürfen die jährlichen Mieteinnahmen abzüglich 10% Bewirtschaftungskosten nicht unter rd. € 633.000 fallen. Dies entspricht ca. 37,0% der Jahresmiete von anfänglich rd. € 1.712.000 (nach 10% Bewirtschaftungskosten).

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

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

Die Bank hat bei einer Überschreitung des LTV von 55% das Recht, den Zinssatz des Darlehens gem. a) bzw. c) um 0,20% p.a. zu erhöhen, um eigene hierdurch entstehende Kosten abzudecken.

Bezogen auf eine bei beiden Objekten anfängliche Darlehenshöhe von € 12,0 Mio. darf demzufolge der jeweilige Marktwert nicht unter € 20,0 Mio. (entspricht LTV 60%) sinken (Gutachterwert € 26,6 Mio. in Ebersberg und € 25,2 Mio. in Pattensen). Bei einem jeweiligen Marktwert unter € 21,8 Mio. (entspricht LTV 55%) würde die Zinserhöhung greifen. Unter Berücksichtigung erfolgter Tilgungen sinkt der kritische Schwellenwert kontinuierlich.

Aufgrund des Haftungsverbundes der Objektgrundstücke jeweils auch für die Darlehensverpflichtungen der anderen

Objekt KG sind die DSCR- und LTV-Vereinbarungen summarisch zu betrachten, d.h. etwaige negative Abweichungen bei einer Objekt KG können durch „Reserven“ der anderen Objekt KG ausgeglichen werden.

##### **3. Mieterdienstbarkeiten**

Einzutragende Mieterdienstbarkeiten sind mit der Bank abzustimmen und können nur mit deren Zustimmung bestellt und an den jeweiligen Beleihungsobjekten eingetragen werden. Die bei den bisher abgeschlossenen Mietverträge geregelten Dienstbarkeiten sind von der Bank akzeptiert.

##### **4. Change of Control-Klausel**

Die wirtschaftliche Reputation der Darlehensnehmer und der geschäftsführenden Gesellschafter und wiederum deren Gesellschafter sowie das Vertrauen in die Qualifikation ihrer Geschäftsleitung sind für die Bank wesentliche Faktoren einer positiven Risikoeinschätzung des gesamten Finanzierungsprojektes und somit wesentliche Voraussetzung der Darlehensgewährung. Im Falle einer beabsichtigten wesentlichen Änderung der Beherrschungsverhältnisse über die Darlehensnehmer ist mit der Bank eine für beide Seiten zufriedenstellende Einigung über die Fortsetzung des Darlehens mit ggf. veränderten Konditionen, z.B. hinsichtlich Verzinsung, der Besicherung oder sonstiger Absprachen vor Eintritt eines solchen Umstands anzustreben.

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

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Allgemeinen Darlehensbedingungen der Bank. Das in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Bankdarlehensverträge ursprünglich vorgesehene Recht zur Übertragung der Kreditforderung und/oder des wirtschaftlichen Risikos (z.B. zum Zweck der Verbriefung) wurde im Vertrag auf Übertragungsmöglichkeiten im genossenschaftlichen Finanzverbund des Darlehensgebers beschränkt.

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

##### **6. Hebelwirkung der Finanzierung**

Die Fremdkapitalquote auf die Gesamtfinanzierung exkl. Agio beträgt auf konsolidierter Ebene mit der Fonds KG rund 41,6%. Bezogen auf die Gesamtfinanzierung inkl. Agio beträgt die Fremdkapitalquote auf konsolidierter Ebene 40,4%, auf Ebene der Objekt KG Ebersberg 44,3%, auf Ebene der Objekt KG Pattensen 55,8% und auf Ebene der Fonds KG 0,0%. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das Eigenkapital entstehen, weil mit einem vergleichsweise geringen Geldbetrag vergleichsweise größere Vermögenswerte gesteuert werden können. Auf diese Weise kann die Eigenkapitalrendite einer Investition gesteigert werden. Das setzt jedoch voraus, dass das eingesetzte Fremdkapital zu einem niedrigeren Zinssatz erworben wird, als die Gesamtkapitalrendite beträgt. Die tatsächliche Wirkung des Hebeleffekts ist daher abhängig von Zins- und Renditeentwicklung.

# Prognoserechnung für die Jahre 2013 bis 2028 (konsolidiert)

	30.06.13	2013 ab 01.07.	2014	2015	2016	2017	2018	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
<b>A. Liquiditätsentwicklung</b>								
Mieteinnahmen vertraglich		951,0	3.672,4	3.677,4	3.686,7	3.705,0	3.740,6	
./. Mietausfallwagnis (kalkulatorisch)		-19,0	-73,4	-73,5	-73,7	-74,1	-74,8	
<b>Mieteinnahmen kalkuliert</b>		<b>932,0</b>	<b>3.599,0</b>	<b>3.603,9</b>	<b>3.613,0</b>	<b>3.630,9</b>	<b>3.665,8</b>	
Zinseinnahmen		10,2	7,6	16,3	25,5	30,7	41,5	
<b>= Summe Einnahmen (1)</b>		<b>942,2</b>	<b>3.606,6</b>	<b>3.620,2</b>	<b>3.638,5</b>	<b>3.661,6</b>	<b>3.707,3</b>	
Zinsen		574,5	688,0	682,7	679,3	671,9	666,2	
Tilgung		56,1	174,2	179,5	182,9	190,3	196,0	
Instandhaltung		15,6	54,9	56,0	57,1	92,0	118,8	
Revitalisierung								
Nicht umlagefähige Nebenkosten		84,7	260,7	265,8	271,1	276,5	282,0	
Jahresabschlusskosten/Treuhand- und Beiratsvergütung/Haftungsvergütung		5,5	24,3	24,7	25,0	25,3	25,7	
Verwaltungskosten (3% der vereinnahmten Mieten)		25,2	110,9	111,1	111,4	111,9	113,0	
<b>= Summe Ausgaben (2)</b>		<b>761,6</b>	<b>1.313,0</b>	<b>1.319,7</b>	<b>1.326,7</b>	<b>1.367,9</b>	<b>1.401,6</b>	
<b>Liquiditätsüberschuss (1) – (2)</b>		<b>180,7</b>	<b>2.293,6</b>	<b>2.300,5</b>	<b>2.311,8</b>	<b>2.293,7</b>	<b>2.305,7</b>	
<b>Ausschüttung</b>		<b>327,8</b>	<b>2.037,1</b>	<b>2.037,1</b>	<b>2.037,1</b>	<b>2.037,1</b>	<b>2.037,1</b>	
<b>Ausschüttung p. a. in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)</b>		<b>3,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	
= kumulierte Liquiditätsreserve	666,0	518,9	775,4	1.038,7	1.313,4	1.569,9	1.838,5	
<b>B. Fremdkapital</b>								
Stand Jahresende	24.000,0	23.943,9	23.769,6	23.590,1	23.407,2	23.216,9	23.020,9	
in % der Ursprungsdarlehen (T€ 24.000,0)	100,0%	99,8%	99,0%	98,3%	97,5%	96,7%	95,9%	
in % der Gesamtinvestitionskosten in Höhe von T€ 59.387	40,4%	40,3%	40,0%	39,7%	39,4%	39,1%	38,8%	
<b>C. Steuerliches Ergebnis</b>								
Fonds KG insgesamt		-965,9	1.191,1	1.203,2	1.218,0	1.207,2	1.225,0	
<b>in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)</b>		<b>-2,9%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,6%</b>	

Abweichungen sind rundungsbedingt.  
Erläuterungen siehe Folgeseiten

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	kumuliert 2013 – 2028
	T€										
	3.769,8	3.812,7	3.937,6	3.980,4	4.017,9	4.046,0	4.111,9	4.226,8	4.276,8	4.316,3	59.929,3
	-75,4	-76,3	-78,8	-79,6	-80,4	-80,9	-82,2	-84,5	-85,5	-86,3	-1.198,6
	<b>3.694,4</b>	<b>3.736,4</b>	<b>3.858,8</b>	<b>3.900,8</b>	<b>3.937,5</b>	<b>3.965,1</b>	<b>4.029,7</b>	<b>4.142,3</b>	<b>4.191,2</b>	<b>4.229,9</b>	<b>58.730,7</b>
	47,0	53,1	60,7	70,6	80,0	81,3	70,0	61,4	52,4	39,9	748,3
	<b>3.741,4</b>	<b>3.789,5</b>	<b>3.919,5</b>	<b>3.971,4</b>	<b>4.017,5</b>	<b>4.046,3</b>	<b>4.099,7</b>	<b>4.203,7</b>	<b>4.243,6</b>	<b>4.269,8</b>	<b>59.479,0</b>
	660,3	656,1	648,1	641,7	921,5	1.199,4	1.182,5	1.164,7	1.145,9	1.126,0	13.308,8
	201,9	206,1	214,1	220,5	259,6	300,6	317,5	335,3	354,1	374,0	3.762,8
	121,2	123,6	126,1	128,6	131,2	133,8	136,5	139,2	142,0	144,8	1.721,1
				328,3	418,3	429,8	443,7		533,1	445,9	2.599,2
	287,6	293,3	299,1	305,1	311,1	317,3	323,6	330,1	336,6	343,3	4.587,9
	26,8	27,1	27,5	27,9	28,3	29,4	29,8	30,2	30,6	31,1	419,2
	113,9	115,1	118,9	120,2	121,3	122,2	124,2	127,7	129,2	130,4	1.806,4
	<b>1.411,6</b>	<b>1.421,4</b>	<b>1.433,8</b>	<b>1.772,2</b>	<b>2.191,3</b>	<b>2.532,6</b>	<b>2.557,8</b>	<b>2.127,1</b>	<b>2.671,5</b>	<b>2.595,4</b>	<b>28.205,3</b>
	<b>2.329,8</b>	<b>2.368,1</b>	<b>2.485,7</b>	<b>2.199,2</b>	<b>1.826,3</b>	<b>1.513,8</b>	<b>1.541,9</b>	<b>2.076,6</b>	<b>1.572,1</b>	<b>1.674,4</b>	<b>31.273,7</b>
	<b>2.037,1</b>	<b>2.037,1</b>	<b>2.037,1</b>	<b>2.037,1</b>	<b>1.026,1</b>	<b>2.104,5</b>	<b>2.138,2</b>	<b>2.138,2</b>	<b>2.171,9</b>	<b>2.171,9</b>	<b>30.412,8</b>
	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>3,00%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,30%</b>	<b>6,30%</b>	<b>6,40%</b>	<b>6,40%</b>	<b>91,6%</b>
	2.131,2	2.462,2	2.910,8	3.072,8	3.873,0	3.282,3	2.685,9	2.624,2	2.024,5	1.526,9	
	22.819,0	22.612,9	22.398,8	22.178,3	21.918,7	21.618,1	21.300,7	20.965,4	20.611,2	20.237,2	
	95,1%	94,2%	93,3%	92,4%	91,3%	90,1%	88,8%	87,4%	85,9%	84,3%	
	38,4%	38,1%	37,7%	37,3%	36,9%	36,4%	35,9%	35,3%	34,7%	34,1%	
	1.254,9	1.297,4	1.423,0	1.142,9	809,1	537,6	582,6	1.135,1	649,5	771,6	<b>14.545,5</b>
	<b>3,7%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,4%</b>	<b>2,4%</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,7%</b>	<b>3,4%</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,3%</b>	<b>43,2%</b>

# Prognoserechnung für die Jahre 2013 bis 2028 (konsolidiert)

## Annahmen/Erläuterungen:

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

Die Prognoserechnung beginnt aufbauend auf dem Finanz- und Investitionsplan zum 01.07.2013.

Die Werte bis zum 30.06.2013 sind im Finanz- und Investitionsplan berücksichtigt.

### 1. Mietentwicklung/Mieteinnahmen

Die Mieten sind vertraglich gesichert. Die Indexklauseln der Mietverträge sind der Tabelle im Abschnitt „Mieter- und Flächenaufstellung“ (S. 56–59) zu entnehmen. Die Inflationsrate wurde durchgängig mit 2,0% p.a. angenommen. Die Annahme einer Preissteigerung in dieser Höhe erscheint angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage und Erwartungen und auch unter Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung sowie dem von der Europäischen Zentralbank als preisstabil angesehenen Niveau angemessen. Die Inflationsrate betrug im Durchschnitt der letzten 20 Jahre 1,75% p.a. Bezüglich der Auswirkungen hiervon abweichender Inflationsraten verweisen wir auf den Abschnitt „Die Risiken“ (S. 15–23) sowie auf den Abschnitt „Sensitivitätsanalyse“ (S. 86/87). Bei den Mieteinnahmen des Jahres 2013 sind für das Fachmarktzentrum Pattensen ggf. auch Garantiezahlungen enthalten.

### 2. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist durchgängig mit 2,0% der Jahresnettomieten unterstellt. Es ist kalkulatorisch als Einnahmensenkung erfasst. Nicht beanspruchte Beträge aus dem Mietausfallwagnis sollen thesauriert und der Liquiditätsreserve zugeführt werden.

### 3. Zinseinnahmen

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

Für kurzfristige Anlagen wird bis zum Ende des Jahres 2014 ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,0% p.a. und in den Jahren 2015 bis 2028 ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,0% p.a. unterstellt.

Für langfristige Anlagen von liquiden Mitteln in börsengängigen Papieren, die während der Anlagedauer nicht zur Deckung laufender Kosten benötigt werden, wird ein Zinssatz von 1,5% p.a. für Anlagen ab 2014 und 3,0% p.a. ab 2016 unterstellt.

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

### 4. Annuität/Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beim Objekt Ebersberg beträgt T€ 12.000. Für den Zeitraum ab Valutierung (voraussichtlich 01.07.2013) bis 30.06.2023 beträgt der Zinssatz 2,627% p.a. (Zinsberechnungsmethode actual/360, d. h. die Zinstage werden kalendergenau bestimmt, das Zinsjahr hat also 365 bzw. 366 Tage und das Basisjahr wird unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Tage mit 360 Tagen angesetzt). Für den Zeitraum ab 01.07.2023 wird ein Zinssatz von 5,5% p.a. für eine Zinsbindungsperiode bis zum 31.12.2028 und einer Zins-

berechnungsmethode 30/360 unterstellt (der Zinsmonat umfasst immer 30 Tage, das Zinsjahr umfasst immer 360 Tage). Das Darlehen wird ab dem 01.01.2014 mit einer Eingangstilgung von 0,5% p.a. annuitätisch zurückgeführt. Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2028 beträgt T€ 1.190,6, wodurch sich ein Darlehensrestbetrag von 90,08% des Ursprungsdarlehens ergibt. Dieser kann abweichen, wenn der Zinssatz ab dem 01.07.2023 nicht 5,5% p.a. beträgt.

Der Darlehensrestbetrag von T€ 10.809,4 entspricht nur noch dem 5,2-fachen der im Jahr 2028 kalkulierten Miete bzw. dem 1,79-fachen des Grundstückswertes, wenn man unterstellt, dass sich der Grundstückswert um die angenommene Inflationsrate von 2,0% p.a. erhöht. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ (S. 76/77) verwiesen.

Der langfristige Kredit beim Objekt Pattensen beträgt ebenfalls T€ 12.000. Für den Zeitraum ab Valutierung (voraussichtlich 01.07.2013) bis 30.06.2023 beträgt der Zinssatz 3,058% p.a. (Zinsberechnungsmethode actual/360). Für den Zeitraum ab 01.07.2023 wird ein Zinssatz von 5,5% p.a. für eine Zinsbindungsperiode bis zum 31.12.2028 und einer Zinsberechnungsmethode 30/360 unterstellt. Das Darlehen wird ab dem 01.07.2013 mit einer Eingangstilgung von 1,0% p.a. annuitätisch zurückgeführt. Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2028 beträgt T€ 2.572,2, wodurch sich ein Darlehensrestbetrag von 78,57% des Ursprungsdarlehens ergibt. Dieser kann abweichen, wenn der Zinssatz ab dem 01.07.2023 nicht 5,5% p.a. beträgt.

Der Darlehensrestbetrag von T€ 9.427,8 entspricht nur noch dem 4,21-fachen der im Jahr 2028 kalkulierten Miete bzw. dem 1,77-fachen des Grundstückswertes, wenn man unterstellt, dass sich der Grundstückswert um die angenommene Inflationsrate von 2,0% p.a. erhöht. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ (S. 76/77) verwiesen.

### 5. Instandhaltung

Bei der Immobilie in Ebersberg handelt es sich um einen Neubau. Für alle beauftragten Arbeiten wird eine Gewährleistungszeit von 5 Jahren, für das Dach von 10 Jahren vereinbart.

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

Bei der Immobilie in Pattensen handelt es sich um einen Bestandsbau aus dem Jahre 2000, der im Jahr 2012 umfangreich revitalisiert wurde. Für alle durchgeführten Arbeiten wurde eine Gewährleistungszeit von 5 Jahren, für das Dach von 10 Jahren vereinbart.

Für die Instandhaltung wurden 0,3% p.a. der unterstellten Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Bis 31.12.2016 wurden aufgrund der bestehenden Gewährleistungsansprüche 0,15% p.a. angesetzt. Die angesetzten Werte sind mit 2,0% jährlich indexiert. Die kalkulierten Werte sind basierend auf Erfahrungswerten geschätzt.

### 6. Revitalisierung

Beim Objekt Ebersberg sind in den Jahren 2023, 2025 und 2028 Aufwendungen von insgesamt T€ 1.307,9 für Revitalisierungen kalkuliert. Dies sind (zusätzlich zu den kalkulierten Instandsetzungsaufwendungen) 4,6% der kumulierten kalkulierten Mieten (vor Mietausfallwagnis).

Beim Objekt Pattensen sind in den Jahren 2022, 2024 und 2027 Aufwendungen von insgesamt T€ 1.291,3 für Revitali-

sierungen kalkuliert. Dies sind (zusätzlich zu den kalkulierten Instandsetzungsaufwendungen) 4,1% der kumulierten kalkulierten Mieten (vor Mietausfallwagnis).

Die kalkulierten Revitalisierungskosten betragen jeweils 0,5% p.a. der voraussichtlichen Baukosten, jeweils zusammengefasst zum Zeitpunkt des Auslaufens der jeweiligen Mietverträge nach 10, 12 bzw. 15 Jahren.

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

Für Instandhaltung und Revitalisierung wurden insgesamt T€ 4.320,3 vorgesehen. **Das entspricht bei einer Gesamtmietfläche von 25.248 m<sup>2</sup> über die Prognoseperiode von 15,5 Jahren durchschnittlich über € 11/m<sup>2</sup> im Jahr.**

#### 7. Nicht umlagefähige Nebenkosten

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

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

Hier sind die jährlichen Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse und der Erstellung der Steuererklärungen der Objekt KGs und der Fonds KG in Höhe von T€ 13 (indiziert), über die bereits eine Rahmenvereinbarung mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft besteht, die Vergütung des Treuhänders von T€ 2 p.a. (indiziert), die Haftungsvergütung für die jeweilige Komplementärin der Gesellschaften in Höhe von zusammen T€ 3 p.a., eine kalkulierte Beiratsvergütung von anfänglich T€ 6 p.a. sowie geringfügige nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten.

#### 9. Verwaltungskosten

Der Inhalt der Geschäftsbesorgungsverträge, den die Objekt KGs und die Fonds KG mit der ILG abgeschlossen haben, ist dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ (S. 124–127) zu entnehmen.

Die objektbezogenen Verwaltungskosten betragen 2,7% p.a. der tatsächlich von den Objekt KGs erzielten jährlichen Mieteinnahmen. Die fondsbezogenen Verwaltungskosten, die von der Fonds KG zu entrichten sind, betragen 0,3% p.a. der tatsächlich erzielten jährlichen Mieteinnahmen der Objekt KGs. Die Verwaltungskosten sind in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig. In diesen Aufwendungen sind teilweise nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten. Die fondsbezogenen Verwaltungskosten sind in 2013 im Finanz- und Investitionsplan enthalten.

#### 10. Liquiditätsüberschuss

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

Das führt dazu, dass sich die Liquiditätsreserve sukzessive erhöht. Sie steigt in der Prognoseperiode von T€ 518,9 Ende 2013 auf T€ 1.526,9 im Jahr 2028.

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

#### 11. Ausschüttungen

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich. Der Altgesellschafter der Objekt KG Pattensen erhält pauschal eine Ausschüttung in Höhe von T€ 15 p.a. Alle anderen Ausschüttungen erfolgen im Verhältnis der Kapitalbeteiligungen (unter Berücksichtigung der jeweiligen Kapitalrücklagen). Die kalkulierten Ausschüttungen bis zum 30.06.2013 sind im Finanz- und Investitionsplan enthalten.

#### 12. Fremdkapital

Bezüglich Details wird auf die Ausführungen zur Annuität und auf den Abschnitt „Finanzierung“ (S. 76/77) verwiesen.

#### 13. Abschreibung

Die Abschreibungen der Gebäude und Außenanlagen erfolgen mit unterschiedlichen Abschreibungssätzen. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ (S. 88–100) verwiesen.

#### 14. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis setzt sich zusammen aus dem Ergebnis der laufenden Rechnung der Fonds KG und dem auf die Fonds KG entfallenden steuerlichen Ergebnis aus den Objekt KGs. Diese wurden ermittelt aus den Einnahmen abzgl. der Ausgaben (ohne Tilgung) und der Abschreibungen. Vgl. auch Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ (S. 88–100).

# Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2028

Die Immobilien können wie andere vergleichbare Immobilien am Markt für gewerbliche Rendite-Immobilien veräußert werden.

An diesem Markt werden Rendite-Immobilien üblicherweise zu einem Vielfachen der jeweiligen Jahresnettomieteinnahmen gehandelt. Die Höhe des jeweiligen erzielbaren Vielfachen hängt von zahlreichen Faktoren ab. Zu diesen zählen unter anderem die dann herrschenden Kapitalmarktverhältnisse, die anhaltende Vermietung bzw. Vermietbarkeit der Immobilie, die erwartete Mietentwicklung usw.

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

- A: **0,5 Jahresmieten unter** dem jeweiligen Erwerbsfaktor, d. h. 12,65-faches (Pattensen) bzw. 14,15-faches (Ebersberg) der Jahresmiete
- B: **zum jeweiligen Erwerbsfaktor**, d. h. 13,15-faches (Pattensen) bzw. 14,65-faches (Ebersberg) der Jahresmiete
- C: **0,5 Jahresmieten über** dem jeweiligen Erwerbsfaktor, d. h. 13,65-faches (Pattensen) bzw. 15,15-faches (Ebersberg) der Jahresmiete

Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Gesamtjahresnettomiete im Jahr 2029. Der Fonds KG stehen die anteiligen Liquiditätszuflüsse nach Veräußerung quotal entsprechend ihres Gesellschaftsanteils an den Objekt KGs zu.

Nach zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gelten der Rechtslage unterliegt der Liquiditätszufluss aus der Veräußerung unter bestimmten Voraussetzungen nicht der Einkommensteuer. Dies-bezüglich wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer IV. (S. 88–100) verwiesen.

## Prognose des möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses bei Veräußerung der Immobilien Ende des Jahres 2028

	A 12,65-/14,15-faches der Jahresmiete T€	B 13,15-/14,65-faches der Jahresmiete T€	C 13,65-/15,15-faches der Jahresmiete T€
<b>Ergebnis Objekt KGs</b>			
Miete des Jahres 2029	4.343	4.343	4.343
x Vielfaches (gewichteter Durchschnitt)	13,37	13,87	14,37
= Veräußerungserlös	58.083	60.254	62.426
– Restverbindlichkeit Fremdkapital	–20.237	–20.237	–20.237
+ Liquiditätsreserve Ende 2028	1.223	1.223	1.223
– Nebenkosten der Veräußerung <sup>1)</sup>	–586	–608	–630
= Liquiditätszufluss aus steuerfreier Veräußerung	38.483	40.632	42.782
– Rückführung Kapitalrücklage	–24.625	–24.625	–24.625
= Liquiditätszufluss nach Rückführung der Kapitalrücklage	13.858	16.007	18.157
<b>Ergebnis Fonds KG</b>			
Anteil 94,88% in T€	13.149	15.187	17.227
+ Rückführung Kapitalrücklage	24.625	24.625	24.625
Liquiditätszufluss aus Objektgesellschaften	37.774	39.812	41.852
+ Liquiditätsreserve Fonds KG Ende 2028	304	304	304
Liquiditätszufluss der Gesellschafter	38.078	40.116	42.156
<b>= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000</b>	<b>€ 112.984</b>	<b>€ 119.032</b>	<b>€ 125.085</b>

<sup>1)</sup> Der Geschäftsbesorger ILG erhält während der Vertragslaufzeit eine zusätzliche Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Veräußerungserlöses zuzüglich Umsatzsteuer. Beim Objekt Ebersberg ist die nicht abzugsfähige Vorsteuer enthalten.

Diese Ergebnisse gehen in die nachfolgende Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (S. 84/85) ein. In der Sensitivitätsanalyse (S. 86/87) wurde Szenario B berücksichtigt.

# Verkauf von Fondsimmobilien der ILG (Beispiele)

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



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

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

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



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

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



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

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



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

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

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

# Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose)

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

	unterstellter Beitritt 30.06.2013			persönlicher Steuersatz: 30 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag bis 2028		
	Jahr	Kapitaleinzahlungen (-) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse <sup>3)</sup> Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuerzahlung (-) <sup>3)</sup> erstattung (+) €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>4)</sup> €	kumulierte Kapitalbindung €
<b>Initialphase</b>	30.06.2013	-105.000 <sup>1)</sup>	0 <sup>3)</sup>	0	-105.000	-105.000
<b>Bewirtschaftungsphase</b>	2013	1.500 <sup>2)</sup>	-2.866 <sup>3)</sup>	907	2.407	-102.593
	2014	6.000	3.534	-1.119	4.881	-97.711
	2015	6.000	3.570	-1.130	4.870	-92.841
	2016	6.000	3.614	-1.144	4.856	-87.985
	2017	6.000	3.582	-1.134	4.866	-83.119
	2018	6.000	3.635	-1.150	4.850	-78.269
	2019	6.000	3.724	-1.179	4.821	-73.448
	2020	6.000	3.850	-1.218	4.782	-68.666
	2021	6.000	4.222	-1.336	4.664	-64.003
	2022	6.000	3.391	-1.073	4.927	-59.076
	2023	3.000	2.401	-760	2.240	-56.836
	2024	6.200	1.595	-505	5.695	-51.141
	2025	6.300	1.729	-547	5.753	-45.388
	2026	6.300	3.368	-1.066	5.234	-40.154
	2027	6.400	1.927	-610	5.790	-34.364
	2028	6.400	2.290	-725	5.675	-28.688
		<b>2013–2028</b>	<b>90.100</b>	<b>43.565</b>	<b>-13.788</b>	<b>76.312</b>
<b>unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2028</b>	<b>A</b>	<b>112.984<sup>5)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112.984</b>	<b>84.296</b>
	<b>B</b>	<b>119.032<sup>5)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.032</b>	<b>90.343</b>
	<b>C</b>	<b>125.085<sup>5)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125.085</b>	<b>96.396</b>
<b>= Gesamter Liquiditätszufluss 2013–2028</b>	<b>A</b>	<b>203.084<sup>5)</sup></b>		<b>-13.788</b>	<b>189.296</b>	
	<b>B</b>	<b>209.132<sup>5)</sup></b>		<b>-13.788</b>	<b>195.343</b>	
	<b>C</b>	<b>215.185<sup>5)</sup></b>		<b>-13.788</b>	<b>201.396</b>	
<b>- effektiver Kapitaleinsatz per 30.06.2013</b>		-105.000			-105.000	
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2013–2028</b>	<b>A</b>	<b>98.084<sup>5)</sup></b>		<b>-13.788</b>	<b>84.296</b>	
	<b>B</b>	<b>104.132<sup>5)</sup></b>		<b>-13.788</b>	<b>90.343</b>	
	<b>C</b>	<b>110.185<sup>5)</sup></b>		<b>-13.788</b>	<b>96.396</b>	

## Annahmen/Erläuterungen:

<sup>1)</sup> Der nominelle Kapitaleinsatz inkl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000. Es wird eine Kapitaleinzahlung zum 30.06.2013 unterstellt.

<sup>2)</sup> Ausschüttungssatz bis 31.12.2013: 3,0% p.a. bezogen auf die Einzahlung (ohne Agio) zeitaufteilig ab dem Tag nach Kapitaleinzahlung. Die Ausschüttung erfolgt monatlich.

<sup>3)</sup> Das anteilige steuerliche Ergebnis bis zum 30.06.2013 ist im steuerlichen Ergebnis der Bewirtschaftungsphase 2013 enthalten. Die Berechnung der Steuerzahlung erfolgte für die Einkünfte aus Kapitalvermögen und für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu den o.g. persönlichen

Steuersätzen unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von jeweils 5,5% in den Jahren 2013–2028. Die Effekte der Abgeltungsteuer werden wegen marginaler Auswirkungen nicht berücksichtigt, d.h. die Kapitaleinkünfte werden nicht nur einer Besteuerung von 25% unterworfen, allerdings werden anteilig darauf anfallende Werbungskosten auch als abziehbar behandelt.

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

<sup>5)</sup> Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilien bei Szenario A zum 12,65- (Pattensen) bzw. 14,15fachen (Ebersberg), bei Szenario B zum 13,15- (Pattensen) bzw. 14,65fachen (Ebersberg) und bei Szenario C

unterstellter Beitritt 30.06.2013				persönlicher Steuersatz: 45 % zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag bis 2028			für beide Steuersätze
	Jahr	Kapitalein- zahlungen (-) Ausschüt- tungen (+) €	steuerliche Ergebnisse <sup>3)</sup> Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuer- zahlung (-) <sup>3)</sup> erstattung (+) €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>4)</sup> €	kumulierte Kapital- bindung €	anteiliges Fremdkapital €
<b>Initialphase</b>	30.06.2013	-105.000 <sup>1)</sup>	0 <sup>3)</sup>	0	-105.000	-105.000	
<b>Bewirtschaf- tungsphase</b>	2013	1.500 <sup>2)</sup>	-2.866 <sup>3)</sup>	1.361	2.861	-102.139	67.409
	2014	6.000	3.534	-1.678	4.322	-97.817	66.918
	2015	6.000	3.570	-1.695	4.305	-93.512	66.413
	2016	6.000	3.614	-1.716	4.284	-89.228	65.898
	2017	6.000	3.582	-1.701	4.299	-84.928	65.362
	2018	6.000	3.635	-1.726	4.274	-80.654	64.811
	2019	6.000	3.724	-1.768	4.232	-76.422	64.242
	2020	6.000	3.850	-1.828	4.172	-72.249	63.662
	2021	6.000	4.222	-2.005	3.995	-68.254	63.059
	2022	6.000	3.391	-1.610	4.390	-63.864	62.438
	2023	3.000	2.401	-1.140	1.860	-62.004	61.708
	2024	6.200	1.595	-757	5.443	-56.561	60.861
	2025	6.300	1.729	-821	5.479	-51.082	59.968
	2026	6.300	3.368	-1.599	4.701	-46.381	59.024
2027	6.400	1.927	-915	5.485	-40.896	58.027	
2028	6.400	2.290	-1.087	5.313	-35.583	56.974	
	<b>2013–2028</b>	<b>90.100</b>	<b>43.565</b>	<b>-20.683</b>	<b>69.417</b>		
<b>unterstellter Liquiditäts- zufluss aus Veräußerung im Jahr 2028</b>	<b>A</b>	<b>112.984<sup>5)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112.984</b>	<b>77.402</b>	<b>0</b>
	<b>B</b>	<b>119.032<sup>5)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.032</b>	<b>83.449</b>	<b>0</b>
	<b>C</b>	<b>125.085<sup>5)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125.085</b>	<b>89.502</b>	<b>0</b>
<b>= Gesamter Liquiditäts- zufluss 2013–2028</b>	<b>A</b>	<b>203.084<sup>5)</sup></b>		<b>-20.683</b>	<b>182.402</b>		
	<b>B</b>	<b>209.132<sup>5)</sup></b>		<b>-20.683</b>	<b>188.449</b>		
	<b>C</b>	<b>215.185<sup>5)</sup></b>		<b>-20.683</b>	<b>194.502</b>		
– effektiver Kapitaleinsatz per 30.06.2013		-105.000			-105.000		
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2013–2028</b>	<b>A</b>	<b>98.084<sup>5)</sup></b>		<b>-20.683</b>	<b>77.402</b>		
	<b>B</b>	<b>104.132<sup>5)</sup></b>		<b>-20.683</b>	<b>83.449</b>		
	<b>C</b>	<b>110.185<sup>5)</sup></b>		<b>-20.683</b>	<b>89.502</b>		

zum 13,65- (Pattensen) bzw. 15,15fachen (Ebersberg) der für das Jahr 2029 prognostizierten Nettojahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehenden Seiten).

Nach der prognostizierten Beendigung der Fonds KG zum Ende des Jahres 2028 nach der Veräußerung der Immobilien und bei Kündigung der Gesellschaftsverhältnisse sowie bei Verkauf des Gesellschaftsanteils an der Fonds KG besteht eine 5-jährige Nachhaftung in Höhe von 1% der Pflichteinlage. Im Falle der Beendigung der Fonds KG entfällt die Nachhaftung, wenn alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft aus dem Veräußerungserlös zurückgeführt werden.

Bei den in den Jahren 2013 bis 2016 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich in voller Höhe um Kapitalrück-

zahlungen und bei den in 2017 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich um eine teilweise Kapitalrückzahlung, ohne dass hierdurch allerdings eine Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB entsteht, da nur 1% der Pflichteinlage als Haftsumme im Handelsregister eingetragen werden. Bei den Ausschüttungen ab dem Jahr 2018 handelt es sich um Gewinnausschüttungen.

Die wiedergegebenen Beträge der Jahre 2013 bis 2023 beruhen überwiegend auf vertraglich fixierten Parametern. Soweit die Ergebnisse der einzelnen Jahre auf Prognosen und Annahmen beruhen, kumulieren sich die hieraus resultierenden Unsicherheiten in der Summenzeile.

# Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)

Die Sensitivitätsanalyse soll beispielhaft aufzeigen, wie das Ergebnis der Beteiligung bei veränderten Annahmen für die Prognoserechnung beeinflusst wird. Als Vergleichswert gemäß Prognoserechnung wird das Szenario B (Veräußerung zum 13,15-fachen der Jahresmiete beim Objekt Pattensen bzw. Veräußerung zum 14,65-fachen der Jahresmiete beim Objekt Ebersberg) herangezogen. In der nebenstehenden Tabelle werden dazu Veränderungen wesentlicher Einflussfaktoren (Inflationsrate, Anschlussvermietung, Anschlussfinanzierung, Instandhaltung und Revitalisierung und Veräußerungserlös) auf die Fondsbeteiligung und deren Einfluss auf die Prognoserechnung und die Ausschüttungen isoliert dargestellt.

Zu beachten ist, dass die Veränderung eines Einflussfaktors Veränderungen weiterer Einflussfaktoren nach sich zieht, die das Ergebnis der isolierten Betrachtung verstärken oder teilkompensieren können. Beispielhaft sei genannt, dass eine Verringerung der unterstellten Inflationsraten zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen und damit auch gegebenenfalls zu einer Reduzierung der Ausschüttung führt.

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

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

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

Es werden die Folgen für die Ausschüttungen, den Veräußerungserlös und den Saldo Steuerzahlungen aufgezeigt. Als Maß für die Wirtschaftlichkeit wird der Vermögenszuwachs verwendet.

---

## Annahmen/Erläuterungen:

Wegen der Vergleichbarkeit mit der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung wurden dieselben Annahmen getroffen. Es wurde ein Gesellschaftsbeitritt mit Kapitaleinzahlung zum 30.06.2013 unterstellt.

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

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

<sup>3)</sup> Bezüglich der Ermittlung des Veräußerungserlöses wird auf den Abschnitt „Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2028“ (S. 82), Szenario B, verwiesen.

<sup>4)</sup> Die Ermittlung von Saldo Steuerzahlungen und des Vermögenszuwachses erfolgt analog zur Ermittlung unter „Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag

von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio) für die Jahre 2013 bis 2028“ mit einem Steuersatz von 45 %.

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

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

<sup>6)</sup> Für die Anschlussfinanzierung ist eine Veränderung des Zinssatzes um  $+/-20\%$  ab dem 01.07.2023 unterstellt. Wegen der annuitätischen Zahlungsmodalität und damit verbundener anderer Tilgungsbeträge ergeben sich hierdurch auch geringfügige Veränderungen auf den jeweiligen Veräußerungserlös.

<sup>7)</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass das Zusammentreffen der hier dargestellten wesentlichen Einflussfaktoren eher unwahrscheinlich ist.

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

Einflussfaktor	Verschlechterung um 20 % €	Annahmen gemäß Prognoserechnung €	Verbesserung um 20 % €
<b>1. Inflationsrate</b>			
Veränderung der Inflationsrate um +/- 20% <sup>1)</sup>	1,60% p. a.	2,00% p. a.	2,40% p. a.
Summe Ausschüttungen 2013–2028 <sup>2)</sup>	86.700	90.100	93.200
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	115.349	119.032	128.865
Saldo Steuerzahlungen 2013–2028 <sup>4)</sup>	-19.104	-20.683	-22.145
<b>= Liquiditätsrückfluss</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>
<b>+ Vermögenszuwachs</b>	<b>77.945</b>	<b>83.449</b>	<b>94.920</b>
<b>2. Anschlussvermietung<sup>5)</sup></b>			
Veränderung des Mietzinses bei Mietvertragsablauf um +/- 20%			
Summe Ausschüttungen 2013–2028 <sup>2)</sup>	80.250	90.100	99.750
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	85.479	119.032	152.691
Saldo Steuerzahlungen 2013–2028 <sup>4)</sup>	-16.045	-20.683	-25.292
<b>= Liquiditätsrückfluss</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>
<b>+ Vermögenszuwachs</b>	<b>44.684</b>	<b>83.449</b>	<b>122.150</b>
<b>3. Anschlussfinanzierung<sup>6)</sup></b>			
Veränderung des Zinssatzes nach jeweiligem Ablauf der vertraglichen Bindung um +/- 20% <sup>6)</sup>			
Summe Ausschüttungen 2013–2028 <sup>2)</sup>	85.800	90.100	94.500
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	119.521	119.032	118.441
Saldo Steuerzahlungen 2013–2028 <sup>4)</sup>	-18.889	-20.683	-22.479
<b>= Liquiditätsrückfluss</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>
<b>+ Vermögenszuwachs</b>	<b>81.432</b>	<b>83.449</b>	<b>85.462</b>
<b>4. Instandhaltung und Revitalisierung</b>			
Veränderung der Kostenposition Instandhaltung und Revitalisierung um +/- 20%			
Summe Ausschüttungen 2013–2028 <sup>2)</sup>	87.450	90.100	92.800
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	118.990	119.032	119.029
Saldo Steuerzahlungen 2013–2028 <sup>4)</sup>	-19.408	-20.683	-21.959
<b>= Liquiditätsrückfluss</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>
<b>+ Vermögenszuwachs</b>	<b>82.032</b>	<b>83.449</b>	<b>84.869</b>
<b>5. Veräußerungserlös<sup>3)</sup></b>			
Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete um +/- 20%	10,52-/ 11,72-fache	13,15-/ 14,65-fache	15,78-/ 17,58-fache
Summe Ausschüttungen 2013–2028 <sup>2)</sup>	90.100	90.100	90.100
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	85.298	119.032	152.620
Saldo Steuerzahlungen 2013–2028 <sup>4)</sup>	-20.683	-20.683	-20.683
<b>= Liquiditätsrückfluss</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>
<b>+ Vermögenszuwachs</b>	<b>49.715</b>	<b>83.449</b>	<b>117.037</b>
<b>6. Zusammentreffen der wesentlichen Einflussfaktoren<sup>7)</sup></b>			
1. Inflationsrate	-20%		+20%
2. Anschlussvermietung	-20%		+20%
3. Anschlussfinanzierung	+20%		-20%
4. Instandhaltung und Revitalisierung	+20%		-20%
5. Verkaufserlös (Vielfaches)	-20%		+20%
Summe Ausschüttungen 2013–2028 <sup>2)</sup>	70.400	90.100	110.250
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	55.709	119.032	206.560
Saldo Steuerzahlungen 2013–2028 <sup>4)</sup>	-11.597	-20.683	-29.968
<b>= Liquiditätsrückfluss</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>
<b>+ Vermögenszuwachs</b>	<b>9.511</b>	<b>83.449</b>	<b>181.843</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen möglich

# Steuerliche Grundlagen

## I. Vorbemerkung

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dargestellt. Sie beruhen auf der Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und berücksichtigen neben den geltenden Steuergesetzen auch die Vorgaben der Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Die Darstellung der Risiken, die sich aus der steuerlichen Konzeption ergeben, sind im Abschnitt „Die Risiken“ (S. 15–23) dargestellt.

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

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

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

Dargestellt werden – soweit dies Folgen für die Kommanditisten bzw. Treugeber der Fondsgesellschaft „Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG“ (im Folgenden kurz „Fonds KG“) hat – auch die steuerlichen Ansätze, Bewertungen und Auswirkungen bei den Objekt KGs. Hierauf wird dann ausdrücklich hingewiesen.

Die steuerlichen Grundlagen stellen die für die gesamte Beteiligungsdauer geltenden steuerlichen Auswirkungen dar; im Anschluss wird auf die steuerlichen Besonderheiten der Investitions-, Nutzungs- und Beendigungsphase der Beteiligung eingegangen.

Die steuerliche Konzeption wurde bereits bei früheren Vermögensanlagen der Prospektverantwortlichen angewandt, die teilweise bereits durch die Finanzverwaltung geprüft wurden.

## II. Erläuterungen für die gesamte Beteiligungsdauer

### 1. Einkommensteuer

#### 1.1 Einkunftsart

Sowohl die Objekt KGs als auch die Fonds KG erzielen plangemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen.

#### a) Objekt KGs

Die Objekt KGs sind Sonderformen von Kommanditgesell-

schaften, deren persönlich haftender Gesellschafter eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG). Mit dem Eintritt der Fonds KG als Kommanditist in die jeweilige Objekt KG wird auch der jeweilige Gesellschaftsvertrag der Objekt KG geändert. Vertretungsbefugigt ist dann der jeweilige persönlich haftende Gesellschafter, bei beiden Objekt KGs wird dies die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Geschäftsführungsbefugigt ist Herr Uwe Hauch, der Kommanditist und geschäftsführender Gesellschafter ist und dem Prokura erteilt wird.

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 den Objekt KGs nicht erfüllt. Dies bedeutet, dass die Objekt KGs nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen. Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Objekt KGs liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 der nach Eintritt der Fonds KG in die Objekt KGs jeweils gültigen Gesellschaftsverträge beschränkt sich die Tätigkeit der Objekt KGs auf den Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf den Grundstücken Ebersberg, Altstadtpassage, und Pattensen, Johann-Koch-Straße 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.), erzielen die Objekt KGs Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

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

#### b) Fonds KG

Die Fonds KG beteiligt sich als Kommanditist an den Objekt KGs mit jeweils ca. 94,9% deren Kommanditkapitals. Sie hat zusätzlich Einlagen in die Kapitalrücklage der Objekt KGs zu leisten. An der Fonds KG beteiligen sich die Gesellschafter/Anleger mittelbar über den Treuhandkommanditisten oder direkt als Kommanditisten.

Auch die Fonds KG ist eine Sonderform einer Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafter eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungsbefugigt ist neben dem persönlich haftenden Gesellschafter, der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, auch Herr Uwe Hauch, der Kommanditist ist und dem Prokura erteilt wurde.

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

Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Fonds KG liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 des Gesellschaftsvertrages beschränkt sich die Tätigkeit der Fonds KG auf die Beteiligung als Kommanditistin an den Objekt KGs, die ihrerseits Grundbesitz erwerben, vermieten und ver-

walten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten werden. Hierin ist ebenfalls eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit zu sehen. Der Grundsatz, dass eine reine Vermögensverwaltung regelmäßig keinen Gewerbebetrieb bildet, gilt auch für Personengesellschaften. Da ansonsten keine besonderen Verpflichtungen übernommen werden, die über die bloßen Beteiligungen hinausgehen, und die Objekt KGs ebenfalls nur Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls aus Kapitalvermögen erzielen und somit die Fonds KG nicht gewerblich infizieren, erzielt die Fonds KG steuerlich ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls aus Kapitalvermögen.

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

### c) Objekt KGs und Fonds KG

Einkommensteuerrechtlich sind die beiden Gesellschaften nicht Steuersubjekt, sie unterliegen also nicht der Steuerpflicht. Vielmehr erzielt jeder einzelne Gesellschafter/Anleger aus seiner im Privatvermögen gehaltenen Beteiligung an der Fonds KG anteilig in Höhe der jeweiligen Beteiligungsquote Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und ggf. in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen und hat diese direkt zu versteuern. Der Anbieter übernimmt keine Zahlung dieser Steuern.

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

Die Gesellschafter erzielen allerdings nur dann Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, 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. Stets entscheidend ist das Gesamtbild der Verhältnisse. Die Mitunternehmerinitiative eines Kommanditisten ist dann als gegeben zu betrachten, wenn er sein Recht als Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung und durch Kontrollrechte, wie sie etwa § 166 HGB dem Kommanditisten einräumt, zur Geltung bringen kann. Gemäß den Gesellschaftsverträgen können die Gesellschafter Mitunternehmerinitiative entfalten, da sie zumindest die Rechte eines Kommanditisten gemäß den einschlägigen Regelungen des Handelsgesetzbuches ausüben können. Dies gilt sowohl für die Gesellschafter/Treugeber bei der Fonds KG als auch für die Fonds KG als Kommanditistin bei den Objekt KGs.

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

Der BFH hat mit Urteil vom 27.01.1993 (IX R 269/87; BStBl. 1994 II, S. 615) entschieden, dass Treugeber/Gesellschafter, die über ein Treuhandverhältnis an einem Grundstück beteiligt sind, unter bestimmten Voraussetzungen keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Der Urteilsfall

ist jedoch von der vorliegenden Fonds KG insoweit abweichend, als dort der Treuhänder nach außen im eigenen Namen als Vermieter auftrat. Bei der vorliegenden Fonds KG hingegen verwirklicht die Gesellschaft in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit den Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung. Bei der vorliegenden Treuhandkonstruktion hält der Treuhänder lediglich seine Gesellschaftsbeteiligung für die Treugeber als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Der Treuhänder handelt ausschließlich im Auftrag des Treugebers. Er ist weisungsgebunden und die Mitwirkungs- und Kontrollrechte, die den Treugebern zustehen, sind denen eines unmittelbar beteiligten Gesellschafters vergleichbar. Weiterhin kann der Treugeber das Treuhandverhältnis gegenüber dem Treuhänder jederzeit ohne wirtschaftliche Nachteile kündigen und dem Treuhänder darüber hinaus jederzeit Weisungen erteilen. Nach Ansicht der Prospektverantwortlichen erfüllt der hier zugrunde liegende Treuhandvertrag mit umfangreichen Weisungsrechten des Treugebers die Anforderungen der Finanzverwaltung, die ihren Niederschlag im Treuhanderlass vom 01.09.1994 (BStBl. 1994 I, S. 604) gefunden haben. Der Treugeber ist damit gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 Abgabenordnung (AO) in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag steuerlich einem unmittelbar an der Fonds KG beteiligten Gesellschafter gleichgestellt und nimmt damit uneingeschränkt an den Ergebnissen der Fonds KG teil.

### 1.2 Einkunftserzielungsabsicht

Nachfolgende Erläuterungen gelten sowohl für die Objekt KGs als auch für die Fonds KG.

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

Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 08.10.2004 (BStBl. 2004 I S. 933) ist zur Ermittlung dieses Totalgewinns auf das Ergebnis der voraussichtlichen Nutzung durch den Steuerpflichtigen bzw. ggf. auch seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger abzustellen. Steuervorteile (z. B. Sonderabschreibungen etc.) und steuerfreie Veräußerungsgewinne bleiben unberücksichtigt. Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen, es sei denn, der Steuerpflichtige geht selbst von einer kürzeren Nutzungsdauer aus. Für geschlossene Immobilienfonds gelten die vorgenannten Grundsätze entsprechend. Dabei muss die Einkunftserzielungsabsicht sowohl auf der Ebene der Objekt KGs, auf der Ebene der Fonds KG als auch auf der Ebene der Gesellschafter gegeben sein.

Die Prognose nach den vorstehenden Grundsätzen ergibt auf der Ebene der Fonds KG einen Totalgewinn über den Prognosezeitraum. Bereits ab dem Jahr 2014 werden plangemäß positive Ergebnisse erzielt. Liebhaberei mit der Folge der steuerlichen Nichtberücksichtigung etwaiger Verluste auf Ebene der Fonds KG liegt deshalb nicht vor. Für die Objekt KGs ergeben sich gleichlautende Ergebnisse, weshalb auch hier Liebhaberei verneint werden kann.

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

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

# Steuerliche Grundlagen

Situation ab. Jeder Gesellschafter sollte daher unter Berücksichtigung der ihm persönlich entstehenden Werbungskosten – insbesondere bei Finanzierung seiner Beteiligung – und der beabsichtigten Dauer seiner Beteiligung an der Fonds KG im Zeitpunkt des Anteilserwerbs dafür Sorge tragen, einen Totalüberschuss anzustreben. Soweit der Gesellschafter bereits bei Beitritt beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines Totalüberschusses zu veräußern oder aus der Fonds KG auszuschneiden oder soweit die Langzeitprognose unter Berücksichtigung der persönlichen Sonderwerbungskosten nicht dazu führt, dass ein Totalüberschuss entsteht, wären insbesondere etwaige steuerliche Anlaufverluste nicht zu berücksichtigen. Dies ist insbesondere dann zu beachten, wenn vom Gesellschafter eine Anteilsfinanzierung vorgesehen ist, sofern durch die bei einer Anteilsfinanzierung anfallenden Zinsaufwendungen ein Totalüberschuss nicht erreicht werden kann. Die Prospektverantwortliche empfiehlt, eine beabsichtigte Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrags mit dem persönlichen Steuerberater abzustimmen.

Die Veräußerung der Gesellschaftsbeteiligung innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – von i. d. R. fünf Jahren – nach deren Erwerb kann auf das Fehlen einer Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene des Gesellschafters hindeuten, sofern innerhalb dieser Zeit nur ein Werbungskostenüberschuss erzielt wurde. Hinsichtlich der steuerlichen Konsequenzen einer Anteilsveräußerung oder -übertragung in Bezug auf einen sog. „gewerblichen Grundstückshandel“ sowie sog. „private Veräußerungsgeschäfte“ wird auf die Erläuterungen zu IV.2. in diesem Abschnitt verwiesen; schenkungsteuerliche Fragen sind in Abschnitt IV.4 dargestellt.

## 1.3 Einkunftsermittlung/Zurechnung und Verteilung der Einkünfte

### a) Objekt KGs

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

Die Beurteilung, welche Aufwendungen des Investitionsplanes sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen, ist anhand der Bestimmungen des BMF-Schreibens vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003, S. 546 ff., sog. Bauherren- und Fondserlass) zu treffen. Nach diesen Bestimmungen sind gewisse Aufwendungen sofort abzugsfähige Werbungskosten. Von den geplanten Aufwendungen des Investitionsplans sind im Wesentlichen die Notar- und Grundbuchkosten für Grundschuldbestellungen, Handelsregisterkosten, laufende Verwaltungskosten sowie nicht vom Anbieter garantierte Fremdfinanzierungskosten (Bearbeitungsgebühr Bank, Fremdkapitalzinsen) grundsätzlich sofort abzugsfähige Werbungskosten. Wegen der besonderen steuerlichen Beurteilung der Verwaltungskosten des Fonds in der Investitionsphase wird auf die nachfolgenden Erläuterungen zu „III. Erläuterungen für die Investitionsphase“ verwiesen. Alle anderen Kosten stellen steuerlich aktivierungspflichtige Anschaffungsnebenkosten dar.

Die Ermittlung des Einnahmen- bzw. Werbungskostenüberschusses bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erfolgt nach dem Zu- und Abflussprinzip gemäß §§ 8 und 11 EStG. Sollten Einnahmen (im Wesentlichen die Miet- bzw. Pachteinahmen) bzw. Werbungskosten (zu denen insbesondere die Grundsteuer, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer hierauf, Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen und ähnliches zählen) nicht wie prospektiert zu- bzw. abfließen, können sich Verschiebungen im Rahmen des steuerlichen Ergebnisses für die einzelnen Jahre ergeben. Dies gilt auch für die Umsatzsteuer. Instandhaltungsaufwendungen sind für Zwecke der Prognoserechnung mit geschätzten Pauschalbeträgen berücksichtigt. Steuerlich wirken sich diese Positionen nur dann und in der Höhe aus, wie sie tatsächlich anfallen. Auch hierdurch können sich im Zeitverlauf Verschiebungen ergeben. Gleiches

gilt für die Dotierung von Instandhaltungsrücklagen, deren steuerliche Berücksichtigung erst im Jahr der tatsächlichen Verausgabung erfolgt. Die Aussagen bezüglich der Werbungskosten gelten nicht für Anschaffungs- und Herstellungskosten von abnutzbaren Wirtschaftsgütern (z. B. Gebäude und Außenanlagen), die über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer verteilt geltend zu machen sind.

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

Soweit Einkünfte aus Kapitalvermögen (z. B. aus einer verzinslichen Anlage der allgemeinen Liquiditätsreserve der Objekt KGs) erzielt werden und diese nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen, sind auch diese Einkünfte ebenfalls als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nach dem Zufluss-/Abflussprinzip zu ermitteln.

Im Rahmen der Unternehmensteuerreform 2008 wurde die Besteuerung von Kapitalerträgen mit Wirkung ab dem 01.01.2009 umfassend neu geregelt. Für Dividenden, die meisten Zinseinkünfte und auch Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren ist nunmehr die sogenannte Abgeltungsteuer anzuwenden. Mit der Abgeltungsteuer gilt für den Privatanleger die Steuerpflicht als „abgegolten“, das heißt, dass die so versteuerten Kapitalerträge nicht mehr in der jährlichen Einkommensteuererklärung aufgeführt werden müssen und nicht mit dem individuellen Steuersatz versteuert werden müssen. Sie werden vielmehr mit einem pauschalen Steuersatz versteuert. Allerdings können auch Aufwendungen/Werbungskosten, die mit den abgeltungsteuerpflichtigen Erträgen in Zusammenhang stehen, nicht mehr geltend gemacht werden. Bei den genannten Erträgen wird die Abgeltungsteuer von der Bank direkt an das Finanzamt abgeführt, wenn es sich um ein inländisches Kreditinstitut handelt. Soweit die Erträge der Abgeltungsteuer unterliegen und die Abgeltungsteuer bisher nicht an das zuständige Finanzamt abgeführt wurde (beispielsweise bei der Anlage der Liquiditätsreserve im Ausland), muss der Steuerabzug im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung des Gesellschafters nachgeholt werden (vgl. auch Ziffer 1.5 in diesem Abschnitt). Dies gilt auch, falls der Gesellschafter kirchensteuerpflichtig ist. Die Prognoserechnung unterstellt auf Gesellschaftsebene die weitgehende Zugehörigkeit der Zinseinnahmen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung bzw. die Anlage aller Gelder im Ausland, so dass die Abgeltungsteuer weder in die Berechnungen noch im Rahmen der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für den Anleger eingestellt wurde.

An den Ergebnissen der Objekt KGs sind deren Gesellschafter grundsätzlich im Verhältnis der Summe aus eingezahlter Kapitaleinlage und Kapitalrücklage zur Summe der eingezahlten Kapitaleinlagen und Kapitalrücklagen aller Gesellschafter mit den nachfolgend dargestellten Ergebnisverteilungen beteiligt. Diese Regelungen sind in den Gesellschaftsverträgen der Objekt KGs (siehe Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“, S. 101–118) wiedergegeben.

### b) Fonds KG

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

und nicht abzugsfähigen Vorsteuern auf diese Kosten. Soweit Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt werden und diese nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen, ist auch für diese Einkünfte die sogenannte Abgeltungsteuer anzuwenden. Mit der Abgeltungsteuer gilt für den Privatanleger die Steuerpflicht als „abgegolten“, das heißt, dass die Kapitalerträge nicht mit dem individuellen Steuersatz versteuert werden müssen. Sie werden vielmehr mit einem pauschalen Steuersatz in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer versteuert. Allerdings können auch Aufwendungen/Werbungskosten, die mit den abgeltungsteuerpflichtigen Erträgen in Zusammenhang stehen (z.B. auch anteilige Verwaltungskosten), nicht mehr geltend gemacht werden. Im Rahmen der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für den Anleger wurden allerdings aus Vereinfachungsgründen und wegen der Geringfügigkeit der Zinserträge auch die Zinserträge mit dem individuellen Steuersatz behandelt.

An den Ergebnissen der Fonds KG sind die Gesellschafter/Treugeber im Verhältnis der jeweils eingezahlten Kapitaleinlage zum eingezahlten Gesamtkapital der Gesellschaft unabhängig vom Zeitpunkt ihres jeweiligen Beitritts in die Fonds KG beteiligt, bis eine ergebnismäßige Gleichstellung der Gesellschafter erreicht ist (Gleichverteilungsabrede). Auch diese Regelungen sind im Gesellschaftsvertrag (siehe Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“, S. 101–118) wiedergegeben. Falls die tarifliche Einkommensteuer zu einer niedrigeren Einkommensteuer als die Abgeltungsteuer führt, weil z.B. der persönliche Steuersatz des Gesellschafters unter dem pauschalen Abgeltungssteuersatz liegt, kann dieser die günstigere Veranlagung beantragen.

#### c) Objekt KGs und Fonds KG

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

Bei der Ergebnisverteilung sind die Anforderungen an die Aufstellung von Abschichtungsbilanzen zu erfüllen, wobei die zufließenden Einnahmen und abfließenden Ausgaben zu berücksichtigen sind. Zweck der Ergebnisabschichtung ist, den Anteil der Gesellschafter am steuerlichen Ergebnis der Gesellschaft periodengerecht zu ermitteln. Treten Gesellschafter sukzessive in eine bestehende Gesellschaft ein, kann diesem Erfordernis nur dadurch entsprochen werden, dass für jeden Zeitabschnitt, in dem die Beteiligungsverhältnisse unverändert geblieben sind, eine gesonderte Ergebnisermittlung durchgeführt wird. In der Vergangenheit wurde es bislang von der Finanzverwaltung als ausreichend angesehen, wenn die Ergebnisabschichtung vierteljährlich durchgeführt wird. Die steuerlichen Ergebnisse in den Gesellschaftergruppen (zeitliche Zuordnung; Gesellschafter, die innerhalb eines Zeitabschnittes der Gesellschaft beitreten) sind entsprechend ihrer Entstehung im Rahmen der Überschussermittlung zuzuordnen. Ergebnisse, die vor dem Beitritt der Gesellschaftergruppen festzustellen sind, können diesen nicht zugeordnet werden. Ergebnisse, die nach dem Beitritt der Gesellschaftergruppen festzustellen sind, können diesen abweichend von ihrer prozentualen Beteiligung zugeordnet werden, um eine möglichst gleichmäßige Verteilung beispielsweise eventueller Anlaufverluste zu gewährleisten. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Abschreibung, die allen Gesellschaftern so zuzurechnen ist, wie sie prozentual in der betreffenden Periode beteiligt sind.

Ziel der gesellschaftsvertraglichen Ergebnisverteilung ist, die Kommanditisten in ihrer Teilhabe am erzielten steuerlichen Jahresergebnis – verursachungsgerecht und entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital –

gleichzustellen und zwar unabhängig vom jeweiligen Beitrittszeitpunkt.

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

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

#### d) Steuerliche Besonderheiten der Treuhandenschaft

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

#### 1.4 Verlustausgleich

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

Gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 und § 15a EStG können die Verluste aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich nur in dem Umfang mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, in dem der Gesellschafter Einlagen in die Fonds KG geleistet und dort belassen hat (Verlustausgleichsvolumen). Ausschüttungen der Gesellschaft sowie Verluste des Gesellschafters mindern das Verlustausgleichsvolumen des Gesellschafters entsprechend. Ergibt sich im Einzelfall durch Verlustzurechnung bei dem Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto, so ist der Verlust grundsätzlich insoweit nicht ausgleichsfähig. Nicht ausgleichsfähige Verluste können unbegrenzt in spätere Jahre vorgetragen werden (Verlustvortrag) und mit Gewinnen aus der Beteiligung an der Fonds KG verrechnet werden.

Eine Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrages des Gesellschafters mindert nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes das Verlustausgleichsvolumen nicht. Unbeschadet einer möglicherweise nach § 15a EStG bestehenden Verlustausgleichsbegrenzung sind Zinsen und ein eventuelles Damnum einer Fremdfinanzierung der Beteiligung stets in vollem Umfang als Sonderwerbungskosten abzugsfähig. Eine Anteilsfinanzierung könnte jedoch – insbesondere wenn sie „modellhaften“ Charakter hätte – negative Auswirkungen im Sinne des § 15b EStG haben (vgl. die nachfolgenden Ausführungen) oder den Nachweis der Einkunftserzielungsabsicht (Totalüberschuss) erschweren. Es wird darauf hingewiesen, dass vom Anbieter keine modellhafte Anteilsfinanzierung angeboten wird.

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

# Steuerliche Grundlagen

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

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

Nach § 15b EStG liegt ein Steuerstundungsmodell vor, wenn aufgrund modellhafter Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte zumindest in der Anfangsphase der Investition erzielt werden sollen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Ursachen die negativen Einkünfte beruhen. Die Kriterien für die Annahme der Modellhaftigkeit sind das Vorliegen eines vorgefertigten Konzepts und das Vorhandensein gleichgerichteter Leistungsbeziehungen, die im Wesentlichen identisch sind. Dabei spricht für das Vorliegen eines vorgefertigten Konzeptes das Anlageangebot mittels eines Verkaufsprospektes. Dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall für die Fonds KG erfüllt.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 15b EStG ist, dass nach dem Konzept steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften sind neben der Beteiligung an der Personengesellschaft für die Einkunftsquelle die Sondereinnahmen und Sonderwerbungskosten der einzelnen Gesellschafter bei der Anwendung des § 15b EStG einzubeziehen.

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

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

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

Negative und positive Einkünfte aus derselben und auch aus verschiedenen Einkunftsarten sind im Wege des Verlustausgleichs innerhalb eines Veranlagungszeitraums vorbehaltlich der o.g. Ausführungen zu den §§ 15a, 15b EStG grundsätzlich unbeschränkt miteinander verrechenbar (horizontaler und vertikaler Verlustausgleich). Auf die begrenzten Möglichkeiten der Verrechnung von und mit Verlusten gem. §§ 20, 23 EStG (Einkünfte aus Kapitalvermögen und bei privaten Veräußerungsgeschäften) wird hingewiesen. Die Nutzung einkommensteuerlicher Verlustvorträge aus früheren Veranlagungszeiträumen ist in § 10d EStG eingeschränkt.

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

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

Die Beschränkungen aus § 10d EStG sollten für Ergebnisse aus der Beteiligung nicht einschlägig sein, da die Voraussetzungen für die Anwendung bei prospektgemäßem Verlauf nicht erfüllt werden.

Nach der Rechtsprechung des BFH (Beschluss vom 17.12.2007, GrS 2/04, DStR 2008, 545) sind die auf den Erblasser entfallenden Verlustvorträge nach § 10d EStG nicht vererblich. Der Erbe kann diese Verlustvorträge nicht steuerlich geltend machen. Ob gleiches auch für die Verlustnutzungsbeschränkung des § 15b EStG gilt, ist in der Literatur umstritten und bisher nicht höchstrichterlich geklärt. Dagegen ist nach einhelliger Ansicht der Literatur an der Vererblichkeit der vom Erblasser nicht genutzten Verluste nach § 15a EStG trotz der geänderten Rechtsprechung zu § 10d EStG weiterhin festzuhalten.

## 1.5 Steuerliches Verfahren

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

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

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

Für die Fonds KG selbst werden sowohl die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus den Objekt KGs als auch die Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 AO vom Finanzamt München als für diese Gesellschaft künftig zuständigem Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt.

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

Maßgebend für die Besteuerung ist der im Feststellungsbescheid festgestellte Einnahmenüberschuss.

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

Auf die mittelbar über die Fonds KG ggf. erzielten Kapitaleinkünfte der Gesellschafter wird die Abgeltungsteuer mit einem einheitlichen Steuersatz von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer erhoben und – soweit die Kapitalanlagen im Inland erfolgen – von den Banken einbehalten. Mit diesem Einbehalt ist die Besteuerung der Kapitaleinkünfte abgegolten, eine gesonderte Angabe in der Steuererklärung des Gesellschafters muss nicht mehr zu erfolgen, es sei denn der Gesellschafter ist kirchensteuerpflichtig. Die entsprechenden sich anteilig für jeden Gesellschafter ergebenden Werte der Höhe der Kapitaleinkünfte und der einbehaltenen Abgeltungsteuer werden ihm von der Fonds KG und dieser von den Objekt KGs 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. Dies gilt auch bei kirchensteuerpflichtigen Gesellschaftern. Falls die tarifliche Einkommensteuer zu einer niedrigeren Einkommensteuer als die Abgeltungsteuer führt, weil z.B. der persönliche Steuersatz des Gesellschafters unter dem pauschalen Abgeltungsteuersatz liegt, kann dieser die günstigere Veranlagung beantragen.

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommen- und ggf. Kirchensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche gemäß § 233a AO zu verzinsen. Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist. Der Zinssatz beträgt 0,5% pro vollen Monat. Für die Gesellschafter stellen Erstattungszinsen steuerpflichtige Einnahmen dar, während dem gegenüber Nachforderungszinsen nicht geltend gemacht werden können. Diese steuerliche Behandlung ist nicht unumstritten. Zur Frage der generellen Verfassungsmäßigkeit der Besteuerung von Erstattungszinsen als Einkünfte aus Kapitalvermögen ist beim BFH ein Revisionsverfahren anhängig (Az. VIII R 36/10).

#### **1.6 Einkommensteuersätze/Solidaritätszuschlag/ Kirchensteuer**

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

Maßgeblich für die Steuerbelastung bzw. Steuerentlastung der Einkünfte aus der Fonds KG ist der persönliche Steuersatz

des Gesellschafters, der auf die anteilig zuzurechnenden Einkünfte aus der Beteiligung entfällt.

Der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 45% zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. In der politischen Diskussion wird in regelmäßigen Abständen eine Erhöhung der Steuersätze erörtert, so dass diesbezügliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Die Einkommensgrenze, ab der dieser Spitzensteuersatz erhoben wird, beläuft sich im Veranlagungszeitraum 2013 auf rund T€ 251 bei Ledigen und rund T€ 501 bei Ehegatten. Der Eingangssteuersatz beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 14%.

Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften erzielen die Gesellschafter gegebenenfalls – im Gegensatz zu Gesellschaftern bei gewerblich tätigen Personengesellschaften – auch Einkünfte aus Kapitalvermögen. Ab 01.01.2009 ist auf diese Einkünfte die Abgeltungsteuer von 25% anzuwenden, soweit nicht ein niedrigerer persönlicher Steuersatz Anwendung findet. Auch auf diese Einkünfte wird der Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer erhoben. Mit der Zahlung der Abgeltungsteuer gilt die Einkommensteuer als abgegolten. Die anteiligen Beträge der einbehaltenen Abgeltungsteuer werden den Gesellschaftern zusammen mit der steuerlichen Ergebnismitteilung durch die Gesellschaft mitgeteilt. Die Mitteilung enthält auch diejenigen Kapitaleinkünfte, von denen der Steuerabzug bisher nicht vorgenommen wurde. Die Beträge, von denen bislang kein Steuerabzug vorgenommen wurde, sind dann im Rahmen der persönlichen Steuererklärung des Anlegers von diesem anzugeben. Dies gilt auch, wenn der Anleger kirchensteuerpflichtig ist. Freistellungsaufträge können weder von den steuerpflichtigen Gesellschaftern noch von der Fonds KG oder den Objekt KGs gestellt werden.

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

In den Modellrechnungen wurden Auswirkungen, die sich aus kirchensteuerlichen Gründen ergeben, außer Acht gelassen, da jedes Bundesland über ein eigenes Kirchensteuerrecht mit unterschiedlichen Bestimmungen verfügt und nicht alle Gesellschafter kirchensteuerpflichtig sind. Bei kirchensteuerpflichtigen Gesellschaftern beträgt die Kirchensteuer in der Regel 8% bis 9% der jeweils festgesetzten Einkommensteuer. Die Kirchensteuer kann in der persönlichen Einkommensteuererklärung als Sonderausgabe berücksichtigt werden.

#### **1.7 Behandlung der Ausschüttungen**

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

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

Für den Fall, dass der Gesellschafter seine Beteiligung nicht im Privat- sondern im Betriebsvermögen hält, erzielt er aus der Beteiligung keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. Kapitalvermögen, sondern Einkünfte derjenigen Einkunftsart, die für das Betriebsvermögen gilt. Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben vom 29.04.1994 (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 Verein-

# Steuerliche Grundlagen

fachungsgründen in Höhe des aufgrund der Einnahmen-Überschussrechnung der Beteiligungsgesellschaft ermittelten Ergebnisanteils übernommen wird, sofern die Beteiligung weniger als 10% an der Personengesellschaft ausmacht. Ertragsteuerlich sind die Ergebnisanteile sowie Entnahmen/Ausschüttungen auf einem sog. Beteiligungskonto zu erfassen und fortzuführen, sofern sich durch diese Handhabung keine ungerechtfertigten Steuervorteile ergeben. 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 Grundstückshandel (vgl. IV. 2 in diesem Abschnitt) sowie zur Abgeltungsteuer gelten bei Beteiligungen im Betriebsvermögen nicht.

Gewerbsteuerlich sind die Gewinn- und Verlustanteile dem Gewerbeertrag hinzuzurechnen bzw. davon 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 11.04.2005 (GrS 2/02; BFH NV 2005, S. 1648) hat der Bundesfinanzhof die oben dargestellte Handhabung der Finanzverwaltung offenbar gebilligt, so dass zwischenzeitlich bestehende Rechtsunsicherheiten beseitigt sind.

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

## 2. Umsatzsteuer

### a) Objekt KGs

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

Die Objekt KGs können gemäß § 9 Abs. 1 UStG zur Steuerpflicht der Vermietungs- und Verpachtungsumsätze optieren, wenn die Leistungsempfänger das Grundstück (als Entscheidungsgrundlage ist hierbei in der Regel jeder einzelne Mietvertrag heranzuziehen) ausschließlich für Umsätze verwenden oder zu verwenden beabsichtigen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Die Objekt KGs haben bislang überwiegend Mietverträge abgeschlossen, in denen zur Umsatzsteuerpflicht optiert wurde. Für das Objekt Ebersberg beträgt die Quote umsatzsteuerpflichtiger Vermietung (inkl. noch nicht vermieteter Flächen gem. Verwendungsabsicht) rund 89,95%, für das Objekt Pattensen beträgt die Quote umsatzsteuerpflichtiger Vermietung (inkl. noch nicht vermieteter Flächen gem. Verwendungsabsicht) 100%. Hinsichtlich der noch nicht vermieteten Restflächen ist ebenfalls überwiegend eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung beabsichtigt. Für das Objekt Ebersberg ist dies für die noch nicht vermieteten Flächen mit Ausnahme einer Fläche von ca. 852 m<sup>2</sup> (rund 7,9% der Gesamtfläche dieser Immobilie), die umsatzsteuerfrei vermietet werden soll, vorgesehen. Für das Objekt Pattensen ist für die noch nicht vermieteten Flächen eine vollständig umsatzsteuerpflichtige Vermietung vorgesehen. Die Objekt KGs beabsichtigen folglich, auch hinsichtlich der noch nicht vermieteten Restflächen mit Ausnahme der vorgenannten Flächen umsatzsteuerpflichtig zu vermieten. Aus diesem Grund steht den Objekt

KGs auch grundsätzlich der Vorsteuerabzug in Höhe von 89,95% für das Objekt Ebersberg bzw. in Höhe von 100% für das Objekt Pattensen aus Eingangsleistungen nach § 15 UStG zu, da die erhaltenen Leistungen insoweit im Zusammenhang mit der umsatzsteuerpflichtigen Vermietungsleistung stehen. Folglich sind die in Rechnung gestellten Vorsteuern mit Ausnahme der auf die geringfügigen, nicht umsatzsteuerpflichtig vermieteten Flächen anfallenden abziehbar.

Sollte sich allerdings eine Änderung der für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse bei der Nutzung des Objektes, die eine Option bislang zulassen, innerhalb von 10 Jahren (120 Monate) ab jeweiligem Mietbeginn ergeben, ist für jedes Kalenderjahr eine Berichtigung der auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aber auch auf bestimmte sonstige Leistungen entfallenden Vorsteuern nach § 15a UStG vorzunehmen. In den Fällen, in denen der Erwerb der Immobilie im Rahmen einer sog. „Geschäftsveräußerung im Ganzen“ nach § 1 Abs. 1a UStG erfolgte, ist Fristbeginn im Sinne des § 15a UStG die erstmalige Verwendung durch den Voreigentümer. Ursprünglich abziehbare Vorsteuer wird zu nicht abziehbarer Vorsteuer, wenn eine bisher zum Vorsteuerabzug berechtigte Nutzung durch eine solche, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, ersetzt wird. Diese Berichtigung würde sich zu Ungunsten der Objekt KGs auswirken und müsste aus deren Liquiditätsreserve bezahlt werden, soweit sie nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden kann. Die Vorsteuer-rückzahlung erfolgt mit den monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen. Die Berichtigungspflicht endet mit Ablauf der genannten 10 Jahre (120 Monate). Die zurückzuzahlenden Vorsteuerbeträge wären als Werbungskosten abziehbar.

### b) Fonds KG

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

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

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

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

## 3. Gewerbesteuer

Sowohl die Objekt KGs als auch die Fonds KG sind rein vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht besteht deshalb nicht. Im Einzelfall kann durch den Verkauf der Beteiligung durch den Anleger /Gesellschafter ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden; insoweit wird auf die weitergehenden Ausführungen unter „IV. Erläuterungen für die Beendigung der Beteiligung“ verwiesen.

## 4. Vermögensteuer

Vermögensteuer wird gegenwärtig nicht erhoben. Ob künftig eine Vermögen- oder ähnliche Substanzsteuer wieder eingeführt wird, kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht beurteilt werden.

## 5. Grundsteuer

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

### III. Erläuterungen für die Investitionsphase

#### 1. Einkommensteuer

##### 1.1 Beurteilung der Werbungskosten

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

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

Bei der folgenden Beurteilung der einzelnen Werbungskostenpositionen wird von der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden 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 einheitliche Behandlung von Gesamtobjekten, von vergleichbaren Modellen mit nur einem Kapitalanleger und von gesellschafts- sowie gemeinschaftsrechtlich verbundenen Personenzusammenschlüssen (geschlossene Fonds), insbesondere II. Randziffer 31–40 (sog. Bauherren- und Fondserlass) zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

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

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

Da sich die Gesellschafter an der Fonds KG nur auf Grund des vorliegenden Gesellschaftsvertrages beteiligen können und keinen wesentlichen Einfluss auf die schon geschlossenen und die noch zu schließenden Verträge nehmen können, ist die Fonds KG Erwerberin im Sinne dieses Erlasses. Demzufolge gehören zu den Anschaffungskosten grundsätzlich alle Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung der Projekte in der Investitionsphase anfallen, insbesondere alle aufgrund des vorgefertigten Vertragswerkes an den Anbieter geleisteten Aufwendungen (im Wesentlichen fondsspezifischen Dienstleistungshonorare). Aufwendungen hingegen, die nicht auf den Erwerb des Objektes gerichtet sind und die auch ein Einzelerwerber außerhalb einer Fondsgestaltung als Werbungskosten abziehen könnte, sind nicht den Anschaffungskosten zuzurechnen. Sofern sie an den Anbieter geleistet werden, sind sie nur unter bestimmten Voraussetzungen als Werbungskosten abziehbar. Da im vorliegenden Fall alle Aufwendungen, die an

den Anbieter entrichtet werden, zu den Anschaffungskosten gerechnet werden, ist diese Einschränkung nicht relevant.

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

Sollte der unterstellte sofortige Werbungskostenabzug für die verbleibenden Kosten nicht anerkannt werden mit der Folge, dass bestimmte Aufwendungen teilweise zu aktivieren sind, können sie erst in späteren Jahren im Rahmen der Absetzung für Abnutzung (Abschreibung) steuerliche Wirkung entfalten. Dies bedeutet, dass wegen der Nichtanerkennung der genannten Positionen in diesem Fall die prospektierten steuerlichen Jahresergebnisse nicht erzielt werden könnten, sondern demgegenüber alle Aufwendungen über den jeweiligen Abschreibungszeitraum zu verteilen wären.

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

##### a) Abschreibungen

###### aa) Objekt KGs

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

Bei den Gebäuden wird die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG in Anspruch genommen. Dabei ist die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer mit 33 1/3 Jahren für die Immobilie in Pattensen und 45 Jahren für die Immobilie in Ebersberg zugrundegelegt. Die Abschreibung erfolgt in der Prognoserechnung ab der Fertigstellung der Gebäude der Objekt KGs bzw. ab dem Beitritt der Fonds KG in die jeweilige Objekt KG (plangemäß folglich ab dem 01.10.2013 für Ebersberg und ab dem 01.01.2013 für Pattensen). Nach den Erfahrungen der Vergangenheit mit ähnlichen Objekten wird davon ausgegangen, dass die nach dem EStG fiktive 50-jährige Nutzungsdauer bei Einkaufszentren, Baumärkten und ähnlichen Objekten zu einer unzutreffenden Abschreibungsdauer führen würde.

Die Abschreibungsbemessungsgrundlage der Gebäude der Objekt KGs insgesamt besteht im Wesentlichen aus den Baukosten für die Bauten und wurde mit zusammen T€ 46.930 einschließlich der anteilig zuzurechnenden fondsabhängigen Kosten der Fonds KG ermittelt. Konkret wurden folgende fondsabhängige Nebenkosten in der Abschreibungsbemessungsgrundlage berücksichtigt: Baubetreuung, Eigenkapitalbeschaffung, Platzierungsgarantie, Finanzierungsvermittlung, Konzeptionskosten, Prospektherstellung, Anderkontenführung, Gutachten und Beratungskosten sowie die Fondsverwaltungsvergütung in der Investitionsphase.

Zusätzlich werden noch die Außenanlagen mit einer auf Basis der Errichtungskosten geschätzten Abschreibungsbemessungsgrundlage von rund T€ 1.292 inklusive der anteilig zuzurechnenden fondsabhängigen Kosten (die einzelnen Kostenarten sind im Abschnitt „Finanz- und Investitionspläne“ des Verkaufsprospektes, S. 74/75, aufgeschlüsselt) der Fonds KG

# Steuerliche Grundlagen

gesondert linear über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren gemäß der amtlichen Abschreibungstabelle abgeschrieben.

Die auf Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten von rund T€ 10.385 (anteiliger Kaufpreis inkl. 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.

## bb) Fonds KG

Soweit Aufwendungen bei der Fonds KG anfallen und steuerlich nicht sofort abziehbare Werbungskosten darstellen, sind diese zu aktivieren und im Wege einer Ergänzungsbilanz entsprechend der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wirtschaftsgüter bei den Objekt KGs abzuschreiben. Die anteilig auf die Grundstücke (Grund und Boden) den Objekt KGs entfallenden zu aktivierenden Kosten bei der Fonds KG können auch über die Ergänzungsbilanz nicht abgeschrieben werden.

## b) Zinsen, Bankgebühren

Die Objekt KGs finanzieren einen Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten über langfristige Bankdarlehen in Höhe von jeweils T€ 12.000. Diese Darlehen werden ab 01.07.2013 mit einer Eingangstilgung von 1,0% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen (bei Pattensen) bzw. ab 01.01.2014 mit einer Eingangstilgung von 0,5% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen (bei Ebersberg) getilgt. Die Zinskonditionen sind bis zum 30.06.2023 fest vereinbart.

Bei zu leistenden Zinsen für die in Anspruch genommene Finanzierung der Objekt KGs handelt es sich um Werbungskosten, soweit sie nicht vom Anbieter garantiert werden und höhere Zinsen vom Anbieter getragen, niedrigere Zinsen aber nicht erstattet werden. In diesem Falle wären die Zinsen und Gebühren in der Investitions- bzw. Initialphase den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzurechnen. Die Zinsen für die Bankdarlehen werden vom Anbieter – auch in der Initialphase – nicht garantiert. Der Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskosten steht dies folglich grundsätzlich nicht entgegen.

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

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

Die Bankgebühren (Bearbeitungskosten für die jeweiligen Kreditverträge der Objekt KGs sowohl für die langfristige Fremdfinanzierung als auch für die erforderliche jeweilige Zwischenfinanzierung) stehen nicht im Zusammenhang mit Anschaffungskosten des Objektes. Sie entstehen in gleicher

Form auch einem Einzelwerber und sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherrenerrlasses (BMF v. 20.10.2003, BStBl. 2003 I, S. 546) ebenfalls den Werbungskosten zuzurechnen.

## c) Notargebühren und Grundbuchkosten für Grundschuldbestellungen, Handelsregisterkosten

Die bei der Fonds KG und teilweise bei den Objekt KGs anfallenden Notar-/Grundbuchkosten (für Grundschuldbestellung) und Handelsregisterkosten sind nicht auf den Erwerb des Objektes gerichtet. Sie sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherrenerrlasses (BMF v. 20.10.2003, BStBl. 2003 I, S. 546) den Werbungskosten zuzurechnen.

## 2. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb der Grundstücke durch die Objekt KGs war Grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer war der Kaufpreis zzgl. etwaiger sonstiger Leistungen. Die Grunderwerbsteuer erhöht anteilig die Abschreibungs-bemessungsgrundlage der abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter.

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

Zur Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG hat die Finanzverwaltung am 25.02.2010 einen gleichlautenden Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder herausgegeben (BStBl. I S. 245). Die Finanzverwaltung geht in diesem Erlass davon aus, dass unter Anteil an einer Personengesellschaft der Anteil des einzelnen Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen zu verstehen ist.

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

Soweit der einzelne Gesellschafter seinen Anteil an der Fonds KG veräußert, stellt dies kein Veräußerungsgeschäft im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes dar, sofern nicht insgesamt mittelbar Anteile von 95% oder mehr innerhalb von fünf Jahren an neue Gesellschafter veräußert werden.

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

Zusätzlich wird Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 3 GrEStG erhoben, wenn ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar mindestens 95% der Gesellschaftsanteile hält (Vereinigung von mindestens 95 % der Anteile in der Hand einer Person und die Übertragung der bereits vereinten Anteile auf eine andere Person). Zu beachten ist, dass im Rahmen des § 1 Abs. 3 GrEStG bei Personengesellschaften unter „Anteil an der Gesellschaft“ die gesamthänderische Mitberechtigung und nicht die vermögensmäßige Beteiligung am Gesellschaftskapital zu verstehen ist (vgl. BFH-Urteil vom 26.7.1995, BStBl. II, 736). Im vorliegenden Fall werden nicht mindestens 95% der Anteile in der Hand der Fonds KG vereinigt, vielmehr besteht nach wie vor eine Beteiligung in Höhe von rund 5,1% durch die Altgesellschafter, die mit der Fonds KG in keinsten Weise gesellschaftsrechtlich verbunden oder abhängig oder herrschend ist. Im Übrigen ist die gesamthänderische Mitberechtigung einer Quotelung nicht zugänglich, so dass eine den Tatbestand des § 1 Abs. 3 GrEStG erfüllende unmittelbare Vereinigung von mindestens 95% der Anteile der Personengesellschaft ausscheidet.

Der Erwerb der Kommanditanteile an den Objekt KGs löst nach gegenwärtiger Einschätzung auch keine Grunderwerbsteuer gemäß des möglicherweise ab dem Jahr 2013 neu eingefügten § 1 Abs. 3a GrEStG („wirtschaftliche Anteilsvereinigung“) aus, da die Beteiligungen an den Objekt KGs bereits zum Stichtag 30.12.2012 erfolgen. Gemäß der geplanten Anwendungsregelung der Neuregelung soll sich diese auf Erwerbsvorgänge beziehen, die nach dem 31.12.2012 verwirklicht werden. Da der Erwerb vorher stattfand, kann die Neuregelung keine Grunderwerbsteuerliche Auswirkung entfalten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist weder der genaue Zeitpunkt der Einführung der Norm, ihr Inhalt oder die entsprechende Übergangsregelung bzw. ihr Inkrafttreten vollständig insbesondere auch wegen der Verzögerungen im Gesetzgebungsverfahren bekannt, so dass hier das weitere Gesetzgebungsverfahren noch abzuwarten bleibt.

#### IV. Erläuterung für die Beendigung der Beteiligung

Bei einem Verkauf der Beteiligung durch den Gesellschafter oder einer Veräußerung der Beteiligung der Fonds KG an den Objekt KGs oder einem Immobilienverkauf durch die Objekt KGs vor Ablauf von zehn Jahren seit deren jeweiliger Anschaffung kann ein Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft nach § 23 EStG festzustellen sein, sofern nicht vorrangig ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

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

##### 1. Verkauf der Beteiligung

Gewinne, die bei der Veräußerung der Anteile an der Fonds KG erzielt werden oder auch bei der Kündigung der Beteiligung als Abfindungsguthaben ausgezahlt werden, sind, soweit die Anteile im Privatvermögen gehalten werden, kein sog. gewerblicher Grundstückshandel vorliegt und soweit die Veräußerung bzw. Kündigung nach Ablauf der gegenwärtigen Spekulationsfrist von 10 Jahren erfolgt, nach zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltender Rechtslage nicht steuerbar. Dies gilt auch für die Veräußerung der Gesellschaftsanteile an den Objekt KGs durch die Fonds KG, wobei eine Veräußerung der Gesellschaftsanteile an den Objekt KGs durch die Fonds KG innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nicht beabsichtigt ist. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch gesetzliche Änderungen auch zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht steuerbare Grundstücksveräußerungen außerhalb der Spekulationsfrist künftig einkommensteuerpflichtig werden.

Nach § 23 Abs. 1 Satz 4 EStG gilt die Veräußerung einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter. Für die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds in der Sonderform einer GmbH & Co. KG wie im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass für die Veräußerung die zehnjährige Spekulationsfrist für Grundstücke nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG Anwendung findet.

Bei einer Schenkung von Anteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften mit Schulden handelt es sich gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 i.V.m. § 7 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) um eine so genannte gemischte Schenkung. In dem Umfang, in dem der Beschenkte im Rahmen der Schenkung die anteiligen Schulden übernimmt, liegt ein Entgelt und damit wie bei einem Verkauf seines Gesellschaftsanteils durch einen Gesellschafter innerhalb der Zehn-Jahresfrist ein grundsätzlich einkommensteuerbares Geschäft vor. Damit führt auch eine Schenkung der Beteiligung innerhalb der Zehn-Jahresfrist zu einem privaten Veräußerungsgeschäft und kann neben Schenkungsteuer auf den unentgeltlichen Teil der Schenkung (vgl. weitere Erläuterungen unter „4. Erbschaft- und Schenkungsteuer“) unter Umständen auch Einkommensteuer auf den entgeltlichen Teil der Schenkung auslösen.

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

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

Unbeschadet jeder Frist ist der Gewinn aus der (anteiligen) Veräußerung von Wertpapieren – grundsätzlich mit dem Abgeltungsteuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer – steuerpflichtig (§ 20 Abs. 2 Nr. 1 EStG). Gewinn ist die Differenz aus Veräußerungspreis und Anschaffungskosten, wobei Veräußerungskosten abgezogen werden dürfen.

##### 2. Gewerblicher Grundstückshandel

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

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 danach u. a. dann angenommen, wenn innerhalb eines 5-Jahreszeitraumes (im Ausnahmefall 10 Jahre) mehr als drei Objekte veräußert werden (sog. „Drei-Objekt-Grenze“).

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

Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünf-Jahres-Zeitraumes grundsätzlich als gewerbliche Tätigkeit einzustufen.

# Steuerliche Grundlagen

Dabei zählen grundsätzlich nur solche Veräußerungen im Rahmen der Berechnung der „Drei-Objekt-Grenze“ mit, bei denen ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Erwerb und Veräußerung besteht, wobei als zeitliche Obergrenze ein Zeitraum von fünf (unter besonderen Umständen, z.B. bei branchenkundigen Personen wie Architekten, Grundstücksmaklern und Bauunternehmern: zehn) Jahren heranzuziehen ist, so dass ein gewerblicher Grundstückshandel bei einer Besitzdauer von mehr als fünf (zehn) Jahren folglich nicht mehr vorliegen kann. Die Besitzdauer ist der Zeitraum zwischen Beitritt und Veräußerung der Beteiligung. Sofern der Beitritt vor Abschluss des Kaufvertrages der Immobilie erfolgt, ist das Kaufvertragsdatum als maßgebender Fristbeginn anzusetzen.

Trotz Überschreitens der Drei-Objekt-Grenze ist aber ein gewerblicher Grundstückshandel dann nicht anzunehmen, wenn eindeutige Anhaltspunkte wie zum Beispiel die fehlende Veräußerungsabsicht von Anfang an dagegen stehen. Andererseits könnten besondere Umstände auf die gewerbliche Betätigung schließen lassen, auch wenn weniger als 4 Objekte veräußert werden. Dies wurde vom Großen Senat des BFH im Beschluss vom 10.12.2001 nochmals bestätigt (BFH GrS 1/98), wonach es bei der Beurteilung, ob gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, auf die gesamten Umstände des Einzelfalles ankommt (Bild des Gewerbetreibenden). Auch das BMF-Schreiben vom 26.03.2004 folgt den in vorgenanntem Beschluss dargelegten Grundsätzen. Das Schreiben unterscheidet bei Beteiligungen an Personengesellschaften zwischen Anteilsverkäufen durch die Gesellschafter einer Personengesellschaft und Grundstücksveräußerungen durch die Personengesellschaft selbst.

## a) Grundstücksverkäufe durch die Objekt KGs und Verkauf der Beteiligung an den Objekt KGs durch die Fonds KG

Es ist zunächst auf Ebene der Fonds KG bzw. der Objekt KGs zu prüfen, ob diese durch die Grundstücksverkäufe selbst als gewerbliche Grundstückshändler zu behandeln sind und damit originär Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen. Sofern dies nicht gegeben ist, werden die Grundstücksverkäufe durch die Fonds KG bzw. die Objekt KGs den Gesellschaftern der Fonds KG dann als Zählobjekte zugerechnet, wenn die nachfolgend dargestellten Voraussetzungen erfüllt sind.

Voraussetzung für die Behandlung der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke als Zählobjekte ist, dass der Gesellschafter entweder zu mindestens 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder dass die Beteiligung unabhängig von der nominalen Höhe der Beteiligung im Zeitpunkt der Veräußerung einen Verkehrswert von mehr als € 250.000 hat oder der Verkehrswert des veräußerten Grundstücks bezogen auf den jeweiligen Gesellschaftsanteil höher als € 250.000 ist. Es ist dabei zu beachten, dass der anteilige Verkehrswert des veräußerten Grundstücks anders als der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils nicht durch die von der Gesellschaft aufgenommene Fremdfinanzierung gemindert wird.

Angesichts der geplanten Vermietungsdauer der Objekt KGs stellt allerdings im Hinblick auf die Fonds KG eine eventuelle Veräußerung private Vermögensverwaltung dar, wenn die Immobilien bis zur geplanten Veräußerung für mindestens 10 Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden (BMF-Schreiben vom 26.03.2004, a.a.O., Tz. 2).

## b) Veräußerung eines Gesellschaftsanteils

Die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils durch den Gesellschafter wird einer anteiligen Grundstücksveräußerung gleich gestellt. Für die Erfüllung der „Drei-Objekt-Grenze“ kommt es nach Auffassung der Finanzverwaltung auf die Zahl der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke an.

Voraussetzung für Zurechnung der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke als Zählobjekte durch die Anteilsveräußerung ist jedoch, dass der Gesellschafter entweder zu mindestens 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder dass die Beteiligung unabhängig von der nominalen Höhe der Beteiligung im Zeitpunkt der Veräußerung einen Verkehrswert von mehr als € 250.000 hat. Der Verkehrswert der Beteiligung kann den Nominalwert der Beteiligung übersteigen.

## c) Zusammenfassung

Nach dem oben genannten BMF-Schreiben können folglich Grundstücksverkäufe einer Personengesellschaft innerhalb von 5 (bzw. 10) Jahren seit Beitritt bzw. Erwerb einem Gesellschafter, der auch eigene Grundstücke veräußert, in der Weise zugerechnet werden, dass unter Einbeziehung dieser Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Gesellschafters besteht oder durch die Veräußerung begründet wird. 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.

Auch der Verkauf des Gesellschaftsanteils innerhalb von 5 (bzw. 10) Jahren seit Beitritt bzw. Erwerb durch den Gesellschafter selbst kann als Zählobjekt in Höhe der Anzahl der in der Gesellschaft befindlichen Grundstücke berücksichtigt werden, wenn der Gesellschafter mindestens mit 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils bei einer Beteiligung von weniger als 10% mehr als € 250.000 beträgt.

Aus Verkäufen ergeben sich, wenn gewerblicher Grundstückshandel festgestellt werden sollte, grundlegend andere steuerliche Konsequenzen als bei den unterstellten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Insbesondere wären Veräußerungsgewinne unabhängig von einer Spekulationsfrist immer steuerpflichtig, Abschreibungen auf Gebäude und Außenanlagen könnten nicht beansprucht werden. Des Weiteren würde Gewerbesteuerpflicht auf alle Gewinne einschließlich der Veräußerungsgewinne bestehen, wobei die Gewerbesteuer unter bestimmten Umständen auf die Einkommensteuer des Gesellschafters anrechenbar ist. Es könnten andere bisher steuerfreie Grundstücksgeschäfte des Anlegers/Gesellschafters einkommen- und gewerbesteuerpflichtig werden.

Vorstehende Ausführungen sind auch bei mittelbarer Beteiligung an Gesellschaften zu beachten, die Grundstücke veräußern. Eine Veräußerung der Grundstücke der Objekt KGs ist zur Zeit nicht geplant. Es ist jedem am Verkauf seiner Beteiligung interessierten Gesellschafter zu empfehlen, vor dem Verkauf seines Gesellschaftsanteils innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung den Rat eines Steuerberaters einzuholen, um etwaige Auswirkungen auch auf bereits getätigte oder zukünftig geplante private Grundstücksveräußerungen abzuklären.

## 3. Verkauf des Grundstückes durch die Objekt KGs

Nach der gegenwärtigen Gesetzeslage des § 23 EStG bleiben Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften von Grundstücken steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als 10 Jahre beträgt. Dies gilt auch für die Veräußerung des Grundstückes der Objekt KGs. Eine Veräußerung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren ist nicht beabsichtigt. Allerdings kann auch hier nicht ausgeschlossen werden, dass durch gesetzliche Änderungen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht steuerbare Grundstücksveräußerungen künftig einkommensteuerpflichtig werden.

## 4. Erbschaft- und Schenkungsteuer (Übertragung der Beteiligung unter Lebenden oder von Todes wegen)

### 4.1 Erbschaftsteuer (Übertragungen von Todes wegen)

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

Dabei dienen die Anteile des Gesellschafters an den Vermögensgegenständen und Schulden der Fonds KG als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Erbschaftsteuer. Bei der vorliegenden Beteiligung an der Fonds KG und damit mittelbaren Beteiligung an den Objekt KGs werden neben den Vermögensgegenständen und Schulden der Fonds KG auch die Vermögensgegenstände und Schulden der Objekt KGs 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 Bundesverfassungsgerichts aus dem Beschluss vom 07.11.2006 zur Neuordnung der Erbschaftsbesteuerung ab dem 01.01.2009 Folge geleistet. Ob diese Neuregelung den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Grundsätzen genügt, wird wieder das Bundesverfassungsgericht in Zukunft zu klären haben. Der Bundesfinanzhof hat mit Beschluss vom 27.09.2012 (II R 9/11, BFH/NV 2012, S. 1881) das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, das seit dem 01.01.2009 gilt, für verfassungswidrig gehalten und es dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Insbesondere seien die vorgesehene Steuervergünstigungen für Betriebsvermögen, land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und Anteilen an Kapitalgesellschaften nicht durch ausreichende Gemeinwohlgründe gerechtfertigt und verstießen daher gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz. Die Finanzverwaltung hat auf die Entscheidung des Bundesfinanzhofs reagiert und verfügt, dass Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerbescheide nur noch vorläufig festgesetzt werden. Danach erfolgt bis auf weiteres folgende Bewertung:

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

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

Für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke wird zum Zeitpunkt des Erbfalles bzw. zum Schenkungszeitpunkt für Grundvermögen eine Bedarfsbewertung durchgeführt (§ 151 Abs. 1 BewG). Bebaute Grundstücke sind gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG in Verbindung mit §§ 157, 177 BewG mit dem gemeinen Wert im Sinne des § 9 BewG anzusetzen. Die Bewertung erfolgt dabei für unbebaute Grundstücke mit den von den Gemeinden festgestellten Bodenrichtwerten

(§ 179 BewG). Für bebaute Grundstücke wird die Bewertung abhängig von der Art der Bebauung (Grundstücksart) entweder im Vergleichswert-, im Ertragswert- oder im Sachwertverfahren (vgl. § 182 BewG) durchgeführt. Es bleibt dem Gesellschafter der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts als dem durch die typisierenden Verfahren ermittelten Wertes offen (§ 198 BewG).

Bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht (typische Renditeobjekte), ist regelmäßig das Ertragswertverfahren (§ 184 BewG) anzuwenden. Dabei wird der Wert auf der Grundlage des für diese Grundstücke nachhaltig erzielbaren Ertrags ermittelt. Ausgangswerte sind der Bodenwert, der wie bei einem unbebauten Grundstück zu ermitteln ist, und der Gebäudeertragswert. Basis für die Berechnung des Gebäudeertragswertes ist die Jahresmiete (Rohertrag), von dem die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung abzuziehen sind. Durch Anwendung des Vervielfältigers wird der Gebäudeertragswert ermittelt. Der Bodenwert wird durch Anwendung des Bodenrichtwertes auf die Grundstücksfläche errechnet.

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

Der erbschaftsteuerliche Wert einer Beteiligung von € 100.000 an der Fonds KG beträgt auf den 01.01.2014 auf Basis des Ertragswertverfahrens ca. € 79.900. Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts als dem durch das Ertragswertverfahren ermittelten Wertes bleibt unbenommen (§ 198 BewG).

Mit Erlass (vgl. Erlass des Finanzministeriums Bayern vom 16.09.2010, 34-S-3811-035-38476/10) hat die Finanzverwaltung ihre bisherige Auffassung zur erbschaft- und schenkungsteuerlichen Behandlung der Übertragung treuhänderisch gehaltener Vermögensgegenstände geändert. Die Finanzverwaltung geht nunmehr davon aus, dass der Anleger (Treugeber) bei Übertragung seiner treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung im Wege der Erbschaft oder Schenkung einen einseitigen Sachleistungsanspruch auf Herausgabe der vom Treuhänder gehaltenen Kommanditbeteiligung überträgt: „Die weitere steuerliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, orientiert sich daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes.“ (vgl. Absatz 2 Satz 2 des o.g. Erlasses) Die Bewertung sollte also sowohl für Treugeber, als auch für Direktkommanditisten zu einem identischen Ergebnis führen. Allerdings ist noch nicht geklärt, wie der gemeine Wert einer treuhänderischen Beteiligung zu ermitteln ist. Möglicherweise wird dieser auch aus zeitnahen Verkäufen abgeleitet, so dass Abweichungen von der oben genannten Bewertung trotzdem nicht ausgeschlossen werden können.

Der Erhöhung der Bemessungsgrundlage durch die Änderung der Erbschaft- und Schenkungsteuer mit dem Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (ErbStRG) steht die Erhöhung der persönlichen Freibeträge gegenüber. Diese betragen für Ehegatten € 500.000, für Kinder € 400.000 und für Enkel € 200.000. Je nach verwandtschaftlichem Verhältnis des Erben zum Erblasser und je nach Höhe des Erbes ergeben sich nach neuem Recht unterschiedliche Steuersätze, die zwischen 7% und 50% betragen. Die Steuersätze sind in den Steuerklassen II und III vereinheitlicht (zweistufiger Tarif mit 30% bzw. 50%), in der Steuerklasse I betragen sie unverändert zwischen 7% und 30%. Auch die Behandlung von eingetragenen Lebenspartnerschaften wurde geregelt. Danach wurde eine Einordnung in die Steuerklasse III vorgenommen und ein persönlicher Freibetrag in Höhe von € 500.000 gewährt.

# Steuerliche Grundlagen

Der Erbschaftsteuer unterliegt die Bereicherung des Erwerbers (§ 10 Abs. 1 ErbStG). Diese wird als Differenz der Vermögenswerte und der Schulden ermittelt. Grundsätzlich ist der Stichtag, auf den dieser Wert berechnet wird, der Todestag des Erblassers. Da sich der steuerliche Wert des Fondsvermögens, bezogen auf eine Beteiligung im Laufe eines Jahres, erfahrungsgemäß nicht wesentlich ändert, wird es aus der Sicht der Finanzverwaltung regelmäßig zulässig sein, auf eine Neuermittlung des steuerlichen Wertes auf den Todestag zu verzichten und stattdessen auf den zu Jahresbeginn festgestellten Wert, gegebenenfalls modifiziert durch Zu- oder Abschläge, zurückzugreifen.

## 4.2 Schenkungsteuer (Übertragung unter Lebenden)

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

Schenkungssteuerlich wird allerdings eine sogenannte „gemischte Schenkung“ angenommen, bei der die Gesellschaftsschulden nicht in voller Höhe, sondern nur anteilig im Verhältnis des steuerlichen Wertes zum Verkehrswert als abzugsfähiger Schuldposten zu behandeln sind. Die gemischte Schenkung führt dazu, dass die Übertragung in einen voll unentgeltlichen sowie in einen voll entgeltlichen Anteil aufgespalten wird, soweit der Gesellschaftsanteil oder die Gesellschaft selbst noch mit Schulden (insbesondere langfristigen Darlehen der Immobilienfinanzierung) belastet sind. Die mit der Beteiligung verbundenen Schulden sind im Rahmen einer anzustellenden Verhältnisrechnung nur anteilig abziehbar; der 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 zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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 geschlossenen Immobilienfonds.

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

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

Ständige Änderungen und die zunehmende Komplexität des Steuerrechts bringen es mit sich, dass diese Darstellung gewisse steuerrechtliche Kenntnisse des Lesers erfordert. Ferner kann sie auf individuelle Umstände von Gesellschaftern nur in sehr begrenztem Umfang eingehen, weshalb die Hinzuziehung des persönlichen steuerlichen Beraters jedem Gesellschafter empfohlen wird. Die hier dargestellten steuerlichen Grundlagen stellen keine persönliche steuerliche Beratung von Anlegern oder potenziellen Anlegern dar.

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

# Rechtliche Grundlagen

Anleger/Treugeber beteiligen sich an der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG (Fonds KG). Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein doppelstöckiges Model:

**Ebene 1 (Anlageobjekte):** Beteiligungen der Fonds KG an der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG (Anlageobjekt 1) und an der Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG (später Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG, Anlageobjekt 2). Die beiden Gesellschaften werden auch als Objekt KGs bezeichnet.

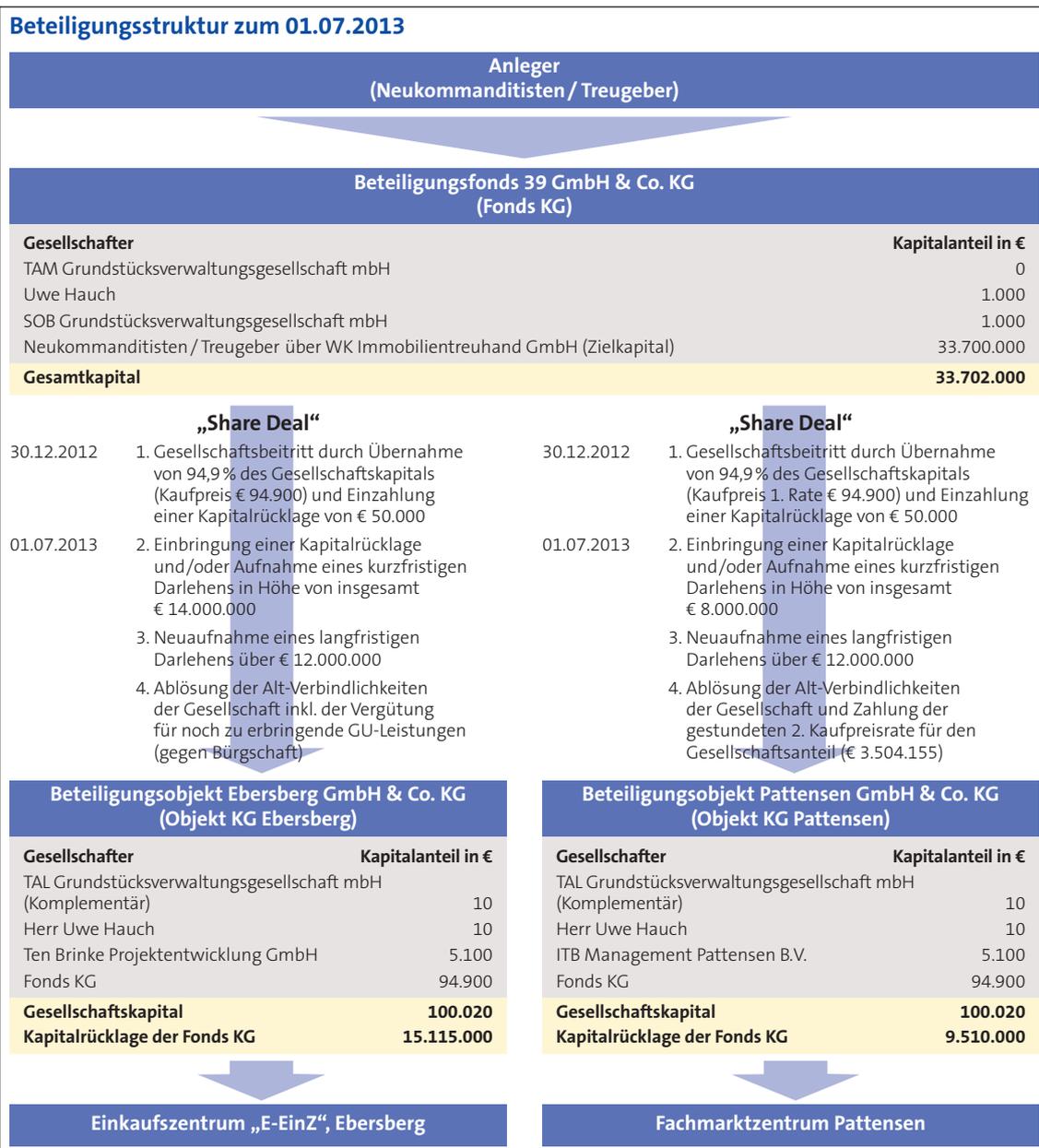
Die Fonds KG hat Kommanditbeteiligungen in Höhe von jeweils 94,9% an den Objekt KGs erworben (Realisierungsgrad Ebene 1).

**Ebene 2 (Investitionsobjekte):** Die Immobilien der Objekt KGs in Ebersberg („E-EinZ“, Investitionsobjekt 1) und in Pattensen (Fachmarktzentrum Pattensen, Investitionsobjekt 2).

Die Objekt KG Ebersberg ist Eigentümer des in Bau befindlichen Einkaufszentrums „E-EinZ“. Das „E-EinZ“ wird voraussichtlich im 3. Quartal 2013 fertiggestellt werden. Die Objekt KG Pattensen ist Eigentümer des bereits fertiggestellten Fachmarktzentrum Pattensen. (Realisierungsgrad Ebene 2)

Anlagepolitik der Vermögensanlage ist, die Nettoeinnahmen auf Ebene 1 für die Kaufpreiszahlung der Beteiligungen an den Objekt KGs und die Bildung einer Liquiditätsreserve zu nutzen. Weiter werden die Nettoeinnahmen zur Bildung von Kapitalrücklagen bei den Objekt KGs genutzt. Mittels der Kapitalrücklagen werden Verbindlichkeiten der Objekt KGs, die in Zusammenhang mit der Realisierung der beiden Investitionsobjekte auf der Ebene 2 entstanden sind bzw. entstehen, zurückgeführt sowie Liquiditätsreserven in den Objekt KGs gebildet. Die Nettoeinnahmen werden nicht für sonstige Zwecke genutzt.

Anlagestrategie der Vermögensanlage ist es, über die beiden Anlageobjekte mittelbar in die beiden Investitions-



# Rechtliche Grundlagen

objekte zu investieren. Die Nettoeinnahmen sind ohne die Aufnahme von Fremdkapital für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik der Vermögensanlage alleine nicht ausreichend.

Eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Vermögensanlage ist nur im Rahmen des Gesellschaftsvertrages möglich. Darüberhinausgehende Änderungen bedürfen der Zustimmung der Gesellschafter mit einer Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen. Ein Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist nicht geplant.

Anlageziel der Vermögensanlage ist es, den Anlegern sowohl einen langfristigen Vermögensaufbau als auch die Erzielung laufender Erträge aus der Vermietung der Immobilien zu ermöglichen.

## I. Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Die Anleger beteiligen sich über einen Treuhandkommanditisten (Treuhand) an der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG (Fonds KG) mit Sitz und Geschäftsanschrift Landsberger Str. 439, 81241 München). Der Treuhandkommanditist, die WK Immobilien-Treuhand GmbH, schließt mit den Anlegern einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag, in dem die Anleger als Treugeber den Treuhandkommanditisten beauftragen, für sie eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages, im Außenverhältnis im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten, so dass im Innenverhältnis der Treugeber als Kommanditist gilt. Die vollständige Fassung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist im Abschnitt „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“ (S. 148–152) abgedruckt.

Die Fonds KG wurde am 12.09.2012 gegründet und am 11.10.2012 in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 99685 eingetragen.

Die vollständige Fassung des Gesellschaftsvertrages ist im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“ (S. 142–147) abgedruckt und stellt die Grundlage des Beitritts bzw. der Beteiligung von Kommanditisten dar. Im Fall von Anlegern, die über den Treuhandkommanditisten beitreten (Treugeber), erfolgt eine Anpassung der Beteiligungshöhe des Treuhandkommanditisten. Maßgeblich für den Beitritt von Treugebern ist der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG in Verbindung mit dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag.

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

### Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Objektgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG und der Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch firmierend als Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG).
2. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Ge-

genstand der Gesellschaft im Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an weiteren Gesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand beteiligen.

### Gesellschafter/Kapital

Gründungsgesellschafter, persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Sie leistet keine Kapitaleinlage und ist nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Die Gründungskommanditisten sind: Herr Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000, SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000, Weiterer Gründungskommanditist ist die WK Immobilien-Treuhand GmbH, München, mit einer zunächst übernommenen Kapitaleinlage von € 10.000, die nicht auf eigene Rechnung gehalten, sondern durch ihr erteilte Treuhandaufträge ersetzt wird. Sie erhöht ihren Kapitalanteil, wie er sich aus der vorbeschriebenen Anpassung der Kapitaleinlage bei Beitritt von Treugebern ergibt.

Der Treuhandkommanditist ist unter Befreiung vom Verbot des Insihgeschäftes gemäß § 181 BGB berechtigt sowie bevollmächtigt, seine Kapitaleinlage zu erhöhen, max. bis zu einem Betrag von € 33.700.000, der der Summe der Kapitaleinlagen der Anleger (Treugeber) und der im Namen aller Gesellschafter von dem persönlich haftenden Gesellschafter im Einzelfall aufgenommenen neuen Kommanditisten entspricht.

Herr Uwe Hauch ist weiterer geschäftsführender Gesellschafter.

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

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

Die Kapitalerhöhung des Treuhandkommanditisten entspricht der Zeichnungssumme und beträgt mindestens € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag, jeweils zzgl. 5% Agio. Die Kapitaleinlage des Treuhandkommanditisten und die Kapitaleinlagen weiterer Kommanditisten sind auf insgesamt € 33.700.000 begrenzt.

Das Ziel-Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 33.702.000. Diese Kapitalisierung wird bis spätestens 30.09.2014 erreicht sein.

Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, eine Überzeichnung des Kommanditkapitals von bis zu 3,5% zuzulassen.

### Haftung/Keine Nachschusspflicht

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 1% der jeweiligen Kapitaleinlage (Pflichteinlage). Im Falle des Treuhandkommandi-

tisten, der im Handelsregister in Höhe von 1% der Pflichteinlage (Summe der bisherigen Kapitaleinlage und aller weiterer Kapitaleinlagen der Anleger) eingetragen wird, gilt die Haftsumme in Höhe von 1% des jeweiligen Zeichnungsbetrages für den Treugeber (Anleger).

Die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Fonds KG ist im Falle der Inanspruchnahme bei persönlicher Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beschränkt. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Einlage hinaus besteht nicht. Die Haftung lebt wieder auf, wenn die Hafteinlage zurückbezahlt wird, ohne dass dem Gewinnanteile gegenüberstehen. Anleger, die sich als Direktkommanditisten (nicht über den Treuhänder) beteiligen, haften für die in der Zeit zwischen ihrem Eintritt und ihrer Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG persönlich und unbeschränkt mit ihrem gesamten Vermögen gegenüber Gläubigern der Gesellschaft, die keine Kenntnis davon haben, dass es sich bei der Gesellschaft um eine Kommanditgesellschaft mit einer Komplementär GmbH als alleinige persönlich haftenden Gesellschafterin handelt.

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

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

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

Nur mit den Stimmen aller Gesellschafter kann eine Nachschusspflicht begründet werden. Gemäß § 4 Abs. 4 Gesellschaftsvertrag sind Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Fonds KG auf über die vereinbarte Pflichteinlage hinausgehende Einlageleistungen, ausgeschlossen; unter bestimmten Umständen, insbesondere im Fall einer notwendigen Sanierung, können die Anleger jedoch faktisch zur wirtschaftlichen Erhaltung der Grundlagen ihrer Beteiligung gezwungen sein, trotz des vertraglichen Ausschlusses Nachschüsse in die Fonds KG einzubringen, die ebenfalls verloren gehen können.

### Zahlungspflicht/Folgen bei Zahlungsverzug

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

Der Anleger ist nach Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages verpflichtet, seine Kapitaleinlage zuzüglich 5% Agio auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung/Abwicklungshinweise (S. 135) einzuzahlen.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Treugeber (Anleger) verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5% jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch den Treuhandkommanditisten bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Treugeber (Anleger) bleiben unbenommen. Gerät ein Treugeber (Anleger) mit einer fälligen Zahlung seines Zeichnungsbetrages/Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der Treuhandkommanditist darüber hinaus von dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zurücktreten. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der dem Treuhänder (Treuhandkommanditisten) nachweislich entstandenen Kosten dem Treugeber (Anleger) innerhalb von 4 Wochen zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Treugeber (Anleger) nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am Ergebnis der Gesellschaft teil. Anstelle des Rücktritts vom Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann der Treuhandkommanditist den Zeichnungsbetrag (Kapitaleinlage) auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

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

### Rechtsstellung der Treugeber (Anleger)

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

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

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

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

### Geschäftsführung und Vertretung

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

# Rechtliche Grundlagen

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

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im Übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält für die Übernahme der Haftung eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000 ab dem Jahr 2013. Falls der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH oder einer sonstigen Gesellschaft oder Person, die als alternativer Investmentfondsmanager (AIFM) aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08. Juli 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) Mehrkosten entstehen sollten, hat sie Anspruch darauf, dass die vorstehend genannte Vergütung um den nicht kalkulierten Mehraufwand erhöht wird.

Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann der geschäftsführende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Solche Handlungen sind insbesondere der Erwerb, die Veräußerung und die Verpfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeteiligungen, 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 Verkaufsprospekt nicht oder nur unwesentlich berührt werden.

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 Verkaufsprospekt beschrieben sind.

Jeder Kommanditist hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB (vgl. die Ausführungen zur Rechtstellung der Treugeber).

## Beirat

Zur Beratung und Unterstützung der geschäftsführenden Gesellschafter kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und von der Gesellschaft gewählt wird.

Der Beirat erhält insgesamt eine Aufwandsentschädigung bis einschließlich 2018 von jährlich € 6.000. Ab dem Jahr 2019 erhöht sich die Vergütung alle 5 Jahre um 10%.

## Finanz- und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG wird im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, § 9 (S. 142–147), wiedergegeben.

## Gesellschafterbeschlüsse

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

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

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

Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen. Beschlüsse der Gesellschaft können nur innerhalb einer Frist von 1 Monat nach Übersendung des Protokolls angefochten werden. Im Einzelfall kann die Frist durch Gesellschafterbeschluss auf 2 Wochen verkürzt werden.

## Jahresabschluss

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

## Kapitalkonten

Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

### Kapitalkonto I

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

### Kapitalkonto II

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

### Kapitalkonto III

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

### Kapitalkonto IV

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

## **Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen**

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

Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung im Jahr 2013 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

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

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

Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer gezeichneten Kapitalanteile ausgeschüttet. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde. Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen. Sie werden monatlich in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen. Für den Monat der Kapitaleinzahlung erfolgt die Ausschüttung im Folgemonat.

## **Anteilsübertragung**

Jeder Gesellschafter oder Treugeber kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen, soweit die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt und der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt. Er ist zur Übertragung durch Abtretung an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Hierfür wird vom Übertragenden eine Verwaltungsgebühr von 1% der Beteiligungssumme, mind. € 150, max.

€ 300 zzgl. Umsatzsteuer erhoben (auf die Ausführungen zur Rechtsstellung der Treugeber wird verwiesen).

Die Abtretung und die Verfügung des Kommanditanteils wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer notariell beglaubigten Vollmacht zur Handelsregistereintragung angezeigt wird. Im Fall der Abtretung eines Treugebers ist diese dem Treuhandkommanditisten gegenüber anzuzeigen. Die Gesellschaft oder der Treuhandkommanditist können die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage.

## **Tod eines Gesellschafters**

Bei Tod eines Gesellschafters oder Treugebers geht seine Beteiligung auf die Personen über, die Erben sind oder denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder 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 wurde am 12.09.2012 gegründet und ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2032 kündigen. Der Treuhandkommanditist kann nur mit schriftlicher Zustimmung oder auf schriftliche Weisung der Treugeber kündigen. Mit Ablauf des entsprechenden Geschäftsjahres scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus. Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus im Fall der Kündigung durch die Gesellschaft wegen Nichtzahlung der Kapitaleinlage; ebenso mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Außerdem erfolgt das Ausscheiden mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, der Gesellschafter beseitigt den Pfändungsbeschluss innerhalb von 2 Monaten.

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

Ein ohne Rechtsnachfolge ausscheidender Gesellschafter erhält für seinen Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens oder, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum

# Rechtliche Grundlagen

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 auszuführen 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 zugrunde gelegt wurde. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

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

## Auflösung/Liquidation der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird aufgelöst, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen beschließen. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt.

## Erfassung persönlicher Daten

Die Gesellschaft wird notwendige persönliche Daten der Gesellschafter oder Treugeber erfassen, elektronisch speichern und automatisch verarbeiten. Jeder Gesellschafter oder Treugeber ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen. Eine Nutzung der Daten zu Werbung, Meinungs- und Marktforschungszwecken erfolgt nicht.

## Hauptmerkmale der Anteile der Anleger

Die Hauptmerkmale der Anteile entsprechen den nachfolgenden Rechten und Pflichten.

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

- Rechtsstellung der Treugeber (§ 5) – entfällt bei Kommanditisten
- Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttungen und Vermögen (§§ 12, 16, 17, 18)
- Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen (§§ 5, 10)
- Einberufungsrecht von Gesellschafterversammlungen (§ 10)
- Recht auf Eintragung als Kommanditist (§ 5)
- Recht auf Anteilsübertragung (§ 13)
- Recht auf Abtretung (§ 13)
- Recht auf Kündigung (§ 15)
- Informations- und Kontrollrechte (§ 11 Abs. 4, § 7 Abs. 9)

Treugeber und Kommanditisten sind verpflichtet, den Zeichnungsbetrag (zzgl. Agio) auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung einzuzahlen und die in der Beitrittserklärung nebst Identifikationsformular geforderten Angaben zu machen und ggf. zu aktualisieren. Die Haftung ist auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme des Treuhandkommanditisten in Höhe von 1% des Beteiligungsbetrages beschränkt, d.h. auf den Treugeber (Anleger) entfällt die Haftsumme von 1% des jeweiligen Zeichnungsbetrages mittelbar über den Freistellungsanspruch des Treuhandkommanditisten.

Die Rechte und Pflichten der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stimmen mit Ausnahme der Rechte und Pflichten der Geschäftsführer aus der Geschäftsführungsbefugnis resultierend, dem Recht auf Rechtsstellung als Treugeber und der Haftungsvergütung für den Komplementär mit den Rechten und Pflichten der Anleger, die sie selbst oder über den Treuhandkommanditisten wahrnehmen, überein. Die wesentlichen zusätzlichen Pflichten der Geschäftsführer umfassen die Führung der Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns sowie der Vertretung der Gesellschaft nach außen. Es bestehen keine weiteren Abweichungen der Rechte und Pflichten der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

## II. Anlage- und Investitionsobjekte

Im Folgenden werden Angaben zu beiden Ebenen des doppelstöckigen Modells, d.h. zu den Anlageobjekten (Beteiligungen an den Objekt KGs) und den Investitionsobjekten (Immobilien), gemacht.

### II. A. Anlageobjekt 1 (Ebene 1) Beteiligung an der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG

Die Objekt KG ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Amberg unter HRA 2930.

Die Fonds KG hat gemäß notariellem Vertrag vom 13.12.2012 des Notars Dr. Frieder Krauß, München, 94,9% der TBB Ten Brinke-Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt 4 KG – inzwischen firmierend unter Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG – (Objekt KG) mit Wirkung zum 30.12.2012 (Stichtag) zu einem Kaufpreis von € 94.900 erworben. Die Fonds KG hat zum Stichtag eine Kapitaleinlage in Höhe von € 50.000 erbracht, die als Kapitalrücklage gebucht wurde. Zum Zeitpunkt des Beitritts der Fonds KG war das Einkaufszentrum noch nicht fertiggestellt und eröffnet.

Die Fonds KG hat sich in dem vorgenannten notariellen Vertrag verpflichtet, eine weitere Kapitalrücklage bei der Objekt KG zum 01.07.2013 zu erbringen, die zusammen

mit der Aufnahme eines langfristigen Darlehens der Objekt KG ausreicht, die zum 01.07.2013 bestehenden Verbindlichkeiten der Objekt KG (einschließlich noch bestehender Zahlungsverpflichtungen der Objekt KG aus dem mit der Firma Industriebau Imetaal GmbH & Co. KG bestehenden Generalunternehmervertrag) abzulösen.

In der Gesellschafterversammlung am 13.12.2012 wurde zunächst die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Objekt KG zum 30.12.2012 beschlossen, der voraussichtlich bis zum 30.06.2013 gilt. Weiter wurde beschlossen, dass ab dem Tag, der auf die vollständige Ablösung der Gesellschaftsverbindlichkeiten der Objekt KG folgt, der zuletzt geänderte Gesellschaftsvertrag ersetzt wird durch einen bereits festgesetzten und in der notariellen Urkunde vom 13.12.2012 enthaltenen Gesellschaftsvertrag, frühestens ab dem 01.07.2013.

Anmerkung: Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext des voraussichtlich ab dem 01.07.2013 geltenden Gesellschaftsvertrags der Objekt KG. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen.

## 1. Gesellschaftsvertrag

### Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf dem Grundstück Altstadtpassage, Flurst. Nr. 50, in Ebersberg, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Gesellschaften mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt. Sitz der Gesellschaft ist München.

### Gesellschafter/Kapital

Persönlich haftender Gesellschafter ist:

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München (AG München HRB 68032), mit einer Kapitaleinlage von € 10

Kommanditist und geschäftsführender Gesellschafter ist: Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 10  
Weitere Kommanditisten sind:

Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, München, AG München HRA 99685, mit einer Kapitaleinlage von € 94.900

Ten Brinke Projektentwicklung GmbH, Bocholt, AG Coesfeld, HRB 8806, mit einer Kapitaleinlage von € 5.100

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

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 100.020. Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt voraussichtlich € 15.115.000. Die Kapitalrücklage wird allein von der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG erbracht.

Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Änderung des Kapitals und/oder der Kapitalrücklage von bis zu € 1.050.000 vorzunehmen.

Auf dem Kapitalkonto I werden die Kapitaleinlagen der Gesellschafter gebucht.

Auf dem Kapitalkonto II werden Kapitalrücklagen gebucht.

Auf dem Kapitalkonto III werden Ausschüttungen und sonstige Entnahmen gebucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragssteuer oder Abgeltungssteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

Auf dem Kapitalkonto IV werden sämtliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) gebucht.

Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich. Das Kapitalkonto II stellt im Außenverhältnis Eigenkapital, im Innenverhältnis unter den Gesellschaftern aber Fremdkapital dar, dessen Verzinsung sich aus der Beteiligung am Ergebnis und den Ausschüttungen ergibt.

### Gesellschafterbeschlüsse

Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei der Beschlussfassung gewährt je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages einschließlich Kapitalerhöhung, Verschmelzung, Formwechsel etc. nach dem Umwandlungsgesetz und über die Auflösung der Gesellschaft ist eine Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen erforderlich. Beschlussfassungen über die Änderung der Vermögensbeteiligung müssen einstimmig erfolgen.

### Geschäftsführung und Vertretung

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Der Kommanditist Herr Uwe Hauch führt die Geschäfte der Gesellschaft. Ihm wird Einzelprokura erteilt. Der persönlich haftende Gesellschafter ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Der geschäftsführende Gesellschafter ist vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Abs. 2 und 112 HGB sowie, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann ein geschäftsführender Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Handlungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Finanz- und Investitionsplans durchgeführt werden, bedürfen keiner Zustimmung. Zu solchen Handlungen gehören auch Rechtsgeschäfte Grundstücke betreffend, soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich sind und sich der Investitionsaufwand um nicht mehr als 10% verändert und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten nicht oder nur unwesentlich berührt werden. Der Zustimmung bedarf ferner nicht die Belastung von Grundstücken mit Grundpfandrechten oder die Verwendung der auf dem Grundbesitz der Gesellschaft eingetragenen Grundpfandrechte ohne Begründung einer persönlichen Haftung zugunsten der Bank der Kommanditistin Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, der Abschluss neuer Mietverträge und die Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Ausnutzung einer günstigen Zinssituation.

Der geschäftsführende Gesellschafter erhält keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im Übrigen werden ihm nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Dritte können mit der Geschäftsbesorgung beauftragt werden, wofür der Gesellschaft jährliche Kosten in Höhe von maximal 4,0% der erzielten Mieteinnahmen entstehen dürfen. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab 2013 eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000.

# Rechtliche Grundlagen

## Verfügung über Kapitalanteile

Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Bis zum 31.12.2018 kann der Altgesellschafter Ten Brinke Projektentwicklung GmbH seinen Kapitalanteil nicht abtreten.

## Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen

Die Gesellschafter partizipieren am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Summe aus Kapitaleinlage und Kapitalrücklage gem. Kapitalkonto I und II zu der Summe der eingezahlten Kapitaleinlagen und Kapitalrücklagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I und II, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt.

Der Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft wird, soweit er nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt wird, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten I und II durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen und Kapitalrücklagen gemäß Kapitalkonten I und II gesunken sind. Ausschüttungen erfolgen unter Berücksichtigung einer Glättung, das heißt möglichst in konstanter oder steigender Höhe (ausgenommen Jahre mit Revitalisierungsaufwendungen). Erhöhungen oder Verminderungen gegenüber den planmäßigen Ausschüttungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft sind möglich.

Die Gesellschafter partizipieren an den Ausschüttungen der Gesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Summe aus Kapitaleinlage und Kapitalrücklage gem. Kapitalkonto I und II zu der Summe der eingezahlten Kapitaleinlagen und Kapitalrücklagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I und II, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt. Ab dem 01.01.2014 erhalten die Gesellschafter eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage bzw. Kapitalrücklage erbracht wird. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Monats zugrunde gelegt. Teilzahlungen sind zu berücksichtigen.

Ausschüttungen werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen.

Die Gesellschafter partizipieren am Vermögen der Gesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Kapitaleinlage gem. Kapitalkonto I zu der Summe der Kapitaleinlagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I.

## Gesellschaftsdauer/Kündigung/Ausscheiden

Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2032, kündigen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist, ausgenommen aus wichtigem Grund, nicht berechtigt zu kündigen. Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus im Fall der Kündigung durch die Gesellschaft wegen Nichtzahlung der Kapitaleinlage; ebenso mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Außerdem

erfolgt das Ausscheiden mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, der Gesellschafter beseitigt den Pfändungsbeschluss innerhalb von 2 Monaten. Dies gilt nicht für den Altgesellschafter Ten Brinke Projektentwicklung GmbH bis zum 31.12.2018.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe der Summe seiner Kapitalkonten zuzüglich des diesem Kapitalanteil gem. Kapitalkonto I entsprechenden Anteils an den stillen Reserven/am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Die Feststellung der stillen Reserven/des Vermögens erfolgt auf Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung sich abzeichnender zukünftiger wertbeeinflussender Ereignisse oder notwendiger Maßnahmen. Der Verkehrswert der der Beteiligung zugrundeliegenden Immobilie ist von einem bei einer Deutschen Industrie- und Handelskammer bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Das Auseinandersetzungsguthaben einschließlich etwaiger stiller Reserven berechnet sich nach dem Wert der Gesellschafterbeteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens bzw. zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Die Kosten für die Ermittlung des anteiligen Vermögens sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzungsgrund erfüllt. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit dem jeweils gleichen Prozentsatz p.a. zu verzinsen, mit dem im jeweiligen Jahr die Ausschüttung an die übrigen Gesellschafter erfolgt, und in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist 6 Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist.

Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Immobilien auszusetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen Gesellschafter in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil und Anteil an der Kapitalrücklage des ausgeschiedenen Gesellschafters um den Anteil gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist. Die Gesellschaft ist im Übrigen berechtigt, den sich aufgrund der Auseinandersetzungsbilanz ergebenden Wert des Anteils dann zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase eine Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös niedriger ist, als der sich aus der Auseinandersetzungsbilanz ergebende Wert. Die Gesellschaft ist im Übrigen berechtigt, den sich aufgrund der zu erstellenden Auseinandersetzungsbilanz ergebenden Wert des Anteils dann zu verringern, wenn

während der Auszahlungsphase eine Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös niedriger ist, als der in der zu erstellenden Auseinandersetzungsbilanz zugrunde gelegte Wert. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

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

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

Der seit dem 30.12.2012 geltende Gesellschaftsvertrag der Objekt KG unterscheidet sich von dem vorstehend näher erläuterten voraussichtlich ab dem 01.07.2013 geltenden Gesellschaftsvertrag insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen:

- Sitz der Gesellschaft ist Regensburg.
- Persönlich haftender Gesellschafter ist die Ten Brinke Bayern Verwaltungs-GmbH, Regensburg, ohne Kapitaleinlage. Die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist Kommanditist mit einer Kapitaleinlage von € 10.
- Bei Änderung des Kapitals und/oder der Kapitalrücklage durch den geschäftsführenden Gesellschafter Uwe Hauch ändert sich die Beteiligungsquote des Altgesellschafters mit Ausnahme der Vermögensbeteiligung.
- Der geschäftsführende Gesellschafter Uwe Hauch ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Ihm wird Prokura in der Weise erteilt, dass er nur zusammen mit dem Komplementär zur Vertretung befugt ist.
- Der persönlich haftende Gesellschafter erhält am Jahresende keine Vergütung für die Übernahme der Haftung.
- Maßnahmen, insbesondere die Errichtung des Einkaufszentrums und dessen Finanzierung, bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.
- Die Erhöhung der Vergütung des Generalunternehmers um bis zu € 1.050.000 bedarf nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.
- Die Beschlüsse in den Gesellschafterversammlungen können nur einstimmig gefasst werden.
- Im Jahre 2013 erfolgen keine Ausschüttungen an die Gesellschafter.
- Die Objekt KG hat der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH Kontovollmacht für das bei der Objekt KG geführte Mieteingangskonto befristet bis zum 31.12.2013 erteilt.

## 1. Beitritt zur Gesellschaft

Der Beitritt der Fonds KG zur Objekt KG erfolgte durch Kauf und Übertragung von 94,9% der Kommanditbeteiligung an der Objekt KG zu den nachfolgenden am 13.12.2012 notariell vereinbarten Bedingungen.

Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung des Kommanditeils an der Objektgesellschaft von dem Verkäufer (Ten Brinke Projektentwicklung GmbH) an den dieses annehmenden Käufer (Fonds KG) erfolgte im

Innenverhältnis mit Wirkung zum 30.12.2012 (Stichtag), im Außenverhältnis mit der Eintragung des Käufers als neuem Kommanditisten im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister.

Der Kaufpreis für den Kommanditeil beträgt gemäß Planbilanz 1 € 94.900. Der Kaufpreis sowie die Kapitaleinlage in Höhe von € 50.000 wurden zum Stichtag gezahlt bzw. erbracht.

Bei der Ermittlung des Kaufpreises für den Kommanditeil sind die Parteien von den Wertansätzen der Planbilanz 1 der Gesellschaft ausgegangen, die der Verkäufer zum Zwecke der Kaufpreisermittlung aufgestellt hat. Die Planbilanz 1 wird durch eine vom Verkäufer beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.

Zum Zeitpunkt des Beitritts der Fonds KG war das auf dem Grundbesitz der Objekt KG zu errichtende Einkaufszentrum noch nicht fertiggestellt und eröffnet. Zwischen dem Verkäufer und der Fonds KG wurde deshalb vereinbart, dass die Verbindlichkeiten der Objekt KG erst zum 01.07.2013 abgelöst und die mit dem Generalunternehmer vereinbarte vorläufige Vergütung für die Errichtung des Einkaufszentrums von der Objekt KG ab dem Stichtag gemäß Zahlungsplan des Generalunternehmervertrages, spätestens zum 27.06.2013 jedoch vollständig gezahlt wird.

Da der Generalunternehmer bis zum Zeitpunkt der vollständigen Zahlung der vorläufigen Vergütung noch nicht alle Bauleistungen für die Errichtung des Einkaufszentrums erbracht hat, wird die Fonds KG am 01.06.2013 einen Baubetreuer beauftragen, den Baustand zu diesem Zeitpunkt zu ermitteln und die vom Generalunternehmer für die Fertigstellung des Einkaufszentrums noch zu erbringenden Bauleistungen bewerten. Besteht zwischen dem Verkäufer und der Fonds KG Uneinigkeit über die Höhe des vom Baubetreuer der Fonds KG aufgestellten Bewertungsbetrages, wird dieser durch Einschaltung eines durch die IHK München zu benennenden Gutachters bindend für den Verkäufer und die Fonds KG festgestellt. Die Verpflichtung der Objekt KG zur Zahlung der vollen Vergütung des Generalunternehmers zum 27.06.2013 besteht nur, soweit der Generalunternehmer der Objekt KG in Höhe des vom Baubetreuer ermittelten Betrages der noch zu erbringenden Bauleistungen eine selbstschuldnerische (Vorauszahlungs-) Bürgschaft einer deutschen oder niederländischen Bank, Versicherungsgesellschaft oder Sparkasse mit Gerichtsstandvereinbarung in Deutschland, welche als Zoll- und Steuerbürgin zugelassen sein muss, zur Sicherung etwaiger Rückzahlungsansprüche der Objekt KG stellt, wobei die Bürgin gegenüber der Objekt KG auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Vorausklage sowie der Aufrechenbarkeit wegen bestrittener oder nicht rechtskräftig festgestellter Forderungen (§§ 770, 771 BGB) sowie auf das Recht der Hinterlegung verzichten muss. Die Rückgabe der Bürgschaft an den Generalunternehmer erfolgt erst, nachdem

- sämtliche baulichen Anlagen von den zuständigen Behörden abgenommen wurden oder die Fertigstellung der zuständigen Behörde angezeigt und von dieser keine Einwände gegen die Ingebrauchnahme des Einkaufszentrums erhoben wurden;
- die vom Generalunternehmer zu errichtenden Mietgegenstände von den Mietern übernommen wurden und die Übergabeprotokolle keine wesentlichen Mängel aufweisen und die erste vollständige und vorbehaltlose Mietzahlung des jeweiligen Mieters gemäß Mietvertrag erfolgt ist;

# Rechtliche Grundlagen

- der Generalunternehmer der Objekt KG in schriftlicher Form eine vorläufige prüffähige Schlussrechnung gestellt hat und
- die vom Generalunternehmer zu stellenden Bankbürgschaften zur Mängelhaftung sowie die Konzernbürgschaften der Brihold B.V. in einer Gesamthöhe von € 1.100.000 im Original vorliegen.

Für die Ermittlung der vorläufigen Vergütung des Generalunternehmers ist ein Wert von € 28.220.475 zum 01.07.2013 vor Abzügen zugrunde gelegt. Der Wert ermittelt sich auf Basis der zum 31.12.2013 voraussichtlich mit der Objekt KG abgeschlossenen Mietverträge, aus deren anfänglichen, tatsächlich zu zahlenden Jahresnettokaltnieten (Nebenkosten, insbesondere die Heizkosten, werden nicht in die Jahresnettokaltniete eingerechnet) in Höhe von € 1.787.681, wobei die Jahresnettokaltniete mit einem Faktor von 14,65 bewertet wird. Der Vielfältiger ist zwischen den Parteien fest vereinbart und bleibt unverändert; er bleibt insbesondere bei einer Anpassung der vorläufigen Vergütung des Generalunternehmers unverändert. Hiervon wird ein Ausgleich für Staffelmieten in Höhe von voraussichtlich € 36.645,00 zum 31.12.2013 in Abzug gebracht. (Anmerkung: Aktueller Staffelmietenausgleich € 32.625) Weiterhin werden die Nettozuschüsse der Stadt und des Landkreises Ebersberg für die Errichtung der Tiefgarage im Einkaufszentrum in Höhe von € 1.680.672,27 sowie eventuell erhaltene Baukostenzuschüsse seitens der Mieter zur Vergütung des Generalunternehmers hinzugerechnet. Ebenso erhält der Generalunternehmer als zusätzliche Vergütung den Mietüberschuss (Miete abzgl. Bewirtschaftungskosten) bis zum 31.12.2013, so dass der Objekt KG Mieten erst ab 01.01.2014 zustehen.

Die Ermittlung der vorläufigen Vergütung und die in Ansatz zu bringenden Abzugsposten verdeutlicht das folgende Zahlenbeispiel:

## Zahlenbeispiel für vorläufige GU-Vergütung zum 01.07.2013

Jahresnettomiete	€ 1.787.681
x Faktor	14,65
<b>= Zwischensumme</b>	<b>€ 26.189.528</b>
+ Zuschüsse Stadt und LKR Ebersberg	€ 1.680.672
+ Vorauss. Mietüberschüsse bis 31.12.2013	€ 386.920
– Staffelmietenausgleich	€ 36.645
<b>= Vorläufige GU-Vergütung vor Abzügen</b>	<b>€ 28.220.475</b>
<b>abzüglich</b>	
– Grundstückskosten	– € 4.205.934
– Anschaffungsnebenkosten	– € 229.373
– Projektentwicklungskosten	– € 1.580.000
– Zinsaufwand bis 01.07.2013 unter Berücksichtigung des Pauschalbetrags von EUR 100.000	– € 367.982
– Verlustausgleich lt. Planbilanz 1	– € 837.732
– Verbindlichkeiten aus Planbilanzen	– € 0
– Rückstellungen für nicht abzugsfähige Vorsteuern und Unvorhergesehenes aus Planbilanz 1	– € 389.656
– Baukostenzuschuss Müller (soweit von der Gesellschaft gezahlt)	€ 50.000
<b>Vorläufige GU-Vergütung (netto)</b>	<b>€ 20.509.798</b>

Die vorläufige Vergütung des Generalunternehmers beträgt demnach € 20.509.798 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer und wurde anhand der ausgewiesenen Positionen in der Planbilanz 2 der Objekt KG zum 01.07.2013, die nach den Grundsätzen des HGB und dem vorstehenden Berechnungsschema aufgestellt wurde, ermittelt.

Die vorläufige Vergütung wird zum Zeitpunkt der Übergabe der Mietflächen überprüft und gegebenenfalls auf der Basis der Bilanz der Objekt KG zum 31.12.2013 angepasst. Grundlage hierfür sind die sich hieraus ergebenden anfänglichen Jahresnettomieten, wobei € 1.855.284 den Höchstsatz der Jahresnettomiete darstellt, d.h. die Obergrenze der Vergütung des Generalunternehmers vor Abzügen ist deshalb in Höhe von € 29.220.475 verbindlich festgelegt. Im Falle der Unterschreitung einer Jahresnettomiete in Höhe von € 1.700.000 ist der Generalunternehmer der Objekt KG zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der durch Aufnahme einer zu hohen Finanzierung durch die Objekt KG sowohl aus Eigenkapital als auch aus Fremdkapital verursacht wird. Veränderungen der Jahresnettomiete aufgrund von Flächenabweichungen nach Fertigstellung und/oder Mietersonderwünsche, die zu einer Anpassung des Mietzinses führen, führen zu einer entsprechenden Anpassung der o.g. Bewertung im Rahmen der Bilanz der Objekt KG zum 31.12.2013, maximal jedoch bis zur Mietobergrenze von € 1.855.284. Der endgültige Vergütungsanspruch des Generalunternehmers wird durch die Objekt KG im Zuge der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2013 bis zum 30.04.2014 ermittelt. Die Vergütung wird jedoch während der Laufzeit der Erstvermietungsgarantie ab dem 01.01.2014 für einen Zeitraum von 5 Kalenderjahren auf der Basis der abgeschlossenen Mietverträge überprüft und ggf. neu angepasst.

Die Verbindlichkeiten der Objekt KG, insbesondere von der Ten Brinke Groep B.V. gewährte Darlehen in Höhe von bis zu € 15.850.985 und Bankdarlehen der WGZ Bank AG in Höhe von bis zu € 14.825.000, sind am 01.07.2013 fällig. Sie sind enthalten in der Planbilanz 2 zum 01.07.2013. Alle Risiken und Wagnisse der Gesellschaft sind in der Planbilanz 2 ausreichend durch entsprechende Rückstellungsbeträge und Vorsorgebeträge für Liquiditätsbelastungen berücksichtigt. Die Planbilanz 2 wird nicht testiert.

Die Fonds KG wird deshalb zum 01.07.2013 eine weitere Kapitaleinlage in Höhe der bestehenden Bank- und Konzerndarlehen sowie der ggf. entgegen der bestehenden Verpflichtung noch nicht erfolgten Zahlungen aus dem Generalunternehmervertrag (ohne Berücksichtigung der Mieteinnahmen bis zum 31.12.2013) und der noch ausstehenden Zuschusszahlungen der Stadt und des Landkreises Ebersberg (abzüglich des neu von der Objekt KG aufzunehmenden Bankdarlehens bei der Deutsche Genossenschaft – Hypothekenbank AG, das plangemäß zum 01.07.2013 valutiert wird), erbringen. Voraussetzung für die Fälligkeit der Rückzahlung der Verbindlichkeiten der Objekt KG durch die Fonds KG ist, dass dem die notariellen Vereinbarungen beurkundenden Notar treuhänderisch u.a. folgende Dokumente vorliegen:

- die Bürgschaft für die zum 30.06.2013 noch nicht erbrachten Bauleistungen,
- die Handelsregisteranmeldung betreffend das Ausscheiden des alten persönlich haftenden Gesellschafters, der Ten Brinke Bayern Verwaltungs- GmbH und den Wechsel der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH in die Stellung des neuen persönlich haftenden Gesellschafters zum 01.07.2013.

Mit Eintritt aller Voraussetzungen und Ablösung der vorgenannten Verbindlichkeiten der Objekt KG erlangt auch der in Ziff. 1 (S. 107–109) im Einzelnen dargestellte neue Gesellschaftsvertrag der Objekt KG Geltung.

Sollten die vorgenannten Voraussetzungen nicht bis zum 15.07.2013 jeweils sämtlich eingetreten sein oder die eventuell vom Verkäufer zu stellenden Bürgschaften zu den einzelnen Fälligkeitsvoraussetzungen nicht vorliegen, ohne dass es auf ein Vertretenmüssen des Verkäufers ankommt, ist die Fonds KG berechtigt, durch schriftliche Erklärung an den Verkäufer von den notariellen Vereinbarungen zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht der Fonds KG erlischt am 31.12.2014. Hat der Verkäufer den Rücktrittsgrund zu vertreten, hat er der Fonds KG anteilig den ihr entstandenen Schaden, max. jedoch bis zur Höhe von insgesamt zwei Nettojahreskaltmieten zu ersetzen. Jeder weitergehende Schadenersatzanspruch der Fonds KG ist ausgeschlossen.

Der Verkäufer ist berechtigt, bei Zahlungsverzug der Fonds KG nach fruchtlosem Ablauf einer vom Verkäufer gesetzten Frist von 4 Wochen von den notariellen Vereinbarungen insgesamt zurückzutreten. Tritt der Verkäufer wegen Verzugs zurück, so ist die Fonds verpflichtet, dem Verkäufer den diesem entstandenen Schaden, max. jedoch bis zur Höhe von insgesamt 2 Jahresnettokaltmieten, bezogen auf die gesamten Mietflächen, zu bezahlen. Jeder weitergehende Schadenersatzanspruch des Verkäufers ist ausgeschlossen.

Der Verkäufer des Kommanditanteils an der Objekt KG, die ten Brinke Projektentwicklung GmbH, hat in der notariellen Urkunde vom 13. Dezember 2012 gegenüber der beitretenden Fonds KG eine Reihe von Garantien abgegeben, die sich auf den Rechts-, Steuer- und Vermögensstatus der Objekt KG und deren Komplementärgesellschaft sowie auf die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grundbesitz der Objekt KG zum Beitrittstichtag beziehen. Sollten zum Zeitpunkt der Übergabe nicht mehr sämtliche Mietverträge bestehen, ist der Verkäufer verpflichtet, den Leerstand durch Abschluss vergleichbarer (insbesondere bzgl. Mietzins, Laufzeit, Nebenkostenumlagefähigkeit, Wertsicherung, Nutzung) neuer Mietverträge zu beseitigen oder der Objekt KG die entstehenden Mietschäden auszugleichen (Mietvertragsbestandgarantie). Soweit zum Übergabetag Flächen nicht das erste Mal vermietet sein sollten, ist der Objekt KG die dadurch entstehende Differenz zu der festgelegten Gesamtnettomiete einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen bis zur Vollvermietung, maximal für 5 Jahre, zu ersetzen (Erstvermietungsgarantie). Diese Erstvermietungsgarantie ist zum Teil durch Einbehalt eines Teilbetrages des Darlehens der Ten Brinke Groep B.V. oder Stellung einer Bürgschaft durch den Verkäufer abgesichert. Von einer Wiedergabe weiterer Garantien im Prospekt wird aus Platzgründen abgesehen. Die Garantien sind durch eine harte Patronatserklärung der Brihold B.V., abgegeben am 06.02.2013, zusätzlich abgesichert.

### 3. Grundbesitz

Die Objekt KG ist Alleineigentümerin des nachfolgenden, im Grundbuch von Ebersberg des Amtsgerichtsbezirk Ebersberg, Blatt 8274, eingetragenen Grundbesitzes

Lfd. Nr. 11 Flurstück 50 Altstadtpassage 8.394 m<sup>2</sup>

Anmerkung: Im Bestandsverzeichnis sind zwei Herrschervermerke (Unterbaurecht) an dem Grundstück Flst. 50/43 eingetragen.

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

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
1	11	Fahrtrecht an Teilflächen zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der FlNr. 52/9; gemäß Bewilligung vom 11.07.1898 und mit Antrag vom 05.08.1907 eingetragen am 06.08.1907; Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.
2	11	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 62, 63, 66; gemäß Bewilligung vom 09.04.1953 eingetragen am 27.01.1954.
3	11	Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrechte für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 50/44, 50/45, 50/46 Gemarkung Ebersberg; Gleichrang mit Abt. II/5; gemäß Bewilligungen vom 24.10.1989 und 16.07.1993 (URNr. 2019, 1451) eingetragen am 07.03.1994
5	11	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 50/45 Gemarkung Ebersberg; Gleichrang mit Abt. II/3; gemäß Bewilligungen vom 24.10.1989 und 16.07.1993 (URNr. 2020, 1452) eingetragen am 07.03.1994 Die Rechte Abt. II/1-5 von Blatt 7900 hierher übertragen am 05.07.2001.
8	11	Glasfaserleitungsrecht für Landkreis Ebersberg; gemäß Bewilligung vom 23.10.2011 URNr. 1130 F Notar Frahammer, Ebersberg; eingetragen am 26.04.2002
11	11	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für Stadt Ebersberg; gemäß Bewilligung vom 10.03.2006 URNr. H 285/06 Notar Hilscher, Ebersberg; eingetragen am 07.12.2006
12	11	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 50; gemäß Bewilligungen vom 21.10.1987 und 01.12.1988; eingetragen am 07.07.1989 und hierher übertragen am 14.12.2007
15	11	Lastend an FlNr. 50/53: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 16.10.1979; eingetragen am 29.02.1980 und übertragen am 08.12.2011.
16	11	Lastend an FlNr. 50/53: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 50; gemäß Bewilligungen vom 21.10.1987 und 01.12.1988; eingetragen am 07.07.1989 und übertragen am 08.12.2011

Anmerkung: Die Objekt KG wird Inhaltsänderungen der vorgenannten Dienstbarkeiten und pfandfreie Abschreibungen bewilligen

Zugunsten des Mieters Lidl wird noch eine Mietsicherungsdienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Unter Umständen wird zugunsten der Stadt Ebersberg ein so-

# Rechtliche Grundlagen

genanntes Tiefgaragendurchfahrtsrecht für den Fall des Anschlusses der Tiefgarage der Sparkasse an die Tiefgarage des Einkaufszentrums im Grundbuch eingetragen.

In Abteilung III des Grundbuches ist das Grundstück der Gesellschaft mit einer Grundschuld ohne Brief zu € 14.825.000 für die WGZ Bank AG Westdeutsche Genossenschaftszentralbank, Düsseldorf, belastet, die zum 01.07.2013 wieder gelöscht oder ggf. an eine andere Bank abgetreten wird.

Anmerkung: Gem. Vertrag über den Erwerb des Kommanditanteils soll eine Grundschuld über bis zu € 21.500.000 zu Gunsten der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG auf dem Grundbesitz der Objekt KG eingetragen oder abgetreten werden.

Der Grundbesitz wird mit dem Einkaufszentrum „E-EinZ“ bebaut (Investitionsgegenstand der Objekt KG).

## 4. Mietverträge

Die Flächen des Einkaufszentrums sind zu ca. 85% vermietet. Einzelheiten hierzu sind in den Abschnitten „Mieter- und Flächenaufstellung“ und „Mieterdarstellung“ (S. 56–73) dargestellt.

## 5. Darlehensverträge

Zur Zwischenfinanzierung von Kosten, zur Begleichung des Kaufpreises für die Beteiligung an der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG und um der Verpflichtung zur Einzahlung der Kapitalrücklage bei der Objekt KG nachkommen zu können, wurden Darlehen von der ILG Fonds GmbH gewährt. Für Details zu diesen Verträgen wird auf das Kapitel „Finanzierung“, e) und f), S. 76 verwiesen.

## 6. Ergänzende Angaben

Der Beitritt der Fonds KG zur Objekt KG erfolgte mittels des zuvor dargestellten Beitrittsvertrages mit Wirkung zum 30.12.2012.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine dinglichen Belastungen, keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjektes 1 insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlage. Zur Verfügung über die erworbene Kommanditbeteiligung ist die Fonds KG jederzeit berechtigt. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses kann sie mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres, erstmals zum 31.12.2032 erklären.

Für den Erwerb der Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsobjekt Ebersberg & Co. KG (Anlageobjekt 1) ist keine behördliche Genehmigung erforderlich.

Für das Anlageobjekt 1 besteht kein Bewertungsgutachten.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden, außer dem vorgenannten, keine Verträge über die Anschaffung oder die Herstellung des Anlageobjektes 1 oder wesentlicher Teile davon abgeschlossen.

## II. B. Investitionsobjekt 1 (Ebene 2) Einkaufszentrum „E-EinZ“, Ebersberg

Bezüglich der dinglichen Belastungen des Investitionsgegenstands der Objekt KG wird auf vorstehende Ziffer „3. Grundbesitz“ verwiesen. Rechtliche oder tatsächliche

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Investitionsobjekts 1 insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlage ergeben sich aus den Auflagen des Bebauungsplans der Stadt Ebersberg. Dieser beschränkt sowohl die gesamt zulässige Verkaufsfläche auf 8.000 m<sup>2</sup>, als auch die Verkaufsflächen einzelner Sortimente und die Bebauungsweise. Es wird auf das Kapitel „Die Immobilie in Ebersberg“ Abschnitt „5. Bebauungsplan, Baugenehmigung, Erschließungsvertrag“ verwiesen. Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Investitionsobjekts 1 insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlage.

Für die Errichtung des Investitionsobjektes „E-EinZ“ ist eine behördliche Genehmigung (Baugenehmigung) erforderlich. Diese Baugenehmigung liegt vor. Falls weitere behördliche Genehmigungen im Zuge der weiteren Realisierung bis zur Fertigstellung erforderlich sind, ist der Generalunternehmer verpflichtet, diese einzuholen. Darüber hinaus sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich.

Für das Investitionsobjekt 1 liegt ein von Herrn Arnd Klein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Krefeld, erstelltes Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw. Marktwertes zum Bewertungsstichtag 18.09.2012 vor. Der Verkehrswert wird mit € 26.600.000, basierend auf einer Jahresnettomiete von rd. € 1.785.288, beziffert. Zudem liegt eine Markt- und Standortanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 30.11.2011 vor. Für das Investitionsobjekt 1 bestehen keine weiteren Bewertungsgutachten.

Zur Finanzierung des Investitionsobjektes 1 wurden zwei Darlehensverträge mit Deutsche-Genossenschafts-Hypothekenbank AG über insgesamt € 21.500.000 abgeschlossen. Für Details zu diesen Verträgen wird auf das Kapitel „Finanzierung“, a) und b), S. 76 verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden, außer dem vorgenannten, keine Verträge über die Anschaffung oder die Herstellung des Investitionsobjektes 1 oder wesentlicher Teile davon abgeschlossen.

## II. C. Anlageobjekt 2 (Ebene 1) Beteiligung an der Beteiligungs- objekt Pattensen GmbH & Co. KG

Die Objekt KG ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Coesfeld unter HRA 6856.

Die Fonds KG hat gemäß notariellem Vertrag vom 27./28.12.2012 des Notars Dr. Frieder Krauß, München, 94,9% der ITB FMZ Pattensen B.V. & Co. KG – später firmierend unter Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG – (Objekt KG) mit Wirkung zum 30.12.2012 (Stichtag) zu einem Kaufpreis in Höhe von € 3.599.055,19 erworben, wobei zum Stichtag eine erste Kaufpreisrate in Höhe von € 94.900 gezahlt wurde. Die zweite Kaufpreisrate in Höhe von € 3.504.155,19 wurde der Fonds KG gestundet und ist am 01.07.2013 fällig. Die Fonds KG hat zudem zum Stichtag eine Kapitaleinlage in Höhe von € 50.000 erbracht, die als Kapitalrücklage gebucht wurde.

Die Fonds KG hat sich in dem vorgenannten notariellen Vertrag verpflichtet, die zweite Kaufpreisrate in Höhe von € 3.504.155,19 und eine weitere Kapitalrücklage bei der Objekt KG zum 01.07.2013 zu zahlen bzw. zu erbringen.

Die Kapitaleinlage reicht zusammen mit der Aufnahme eines langfristigen Darlehens der Objekt KG aus, die zum 01.07.2013 bestehenden Verbindlichkeiten der Objekt KG abzulösen.

In der Gesellschafterversammlung am 27./28.12.2012 wurde zunächst die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Objekt KG zum 30.12.2012 beschlossen, der voraussichtlich bis zum 30.06.2013 gilt. Weiter wurde beschlossen, dass ab dem Tag, der auf die Zahlung der 2. Kaufpreisrate für den erworbenen Kommanditeil und die vollständige Ablösung der Gesellschaftsverbindlichkeiten der Objekt KG folgt, der zuletzt geänderte Gesellschaftsvertrag ersetzt wird durch einen bereits festgesetzten und in der notariellen Urkunde vom 27./28.12.2012 enthaltenen Gesellschaftsvertrag, frühestens ab dem 01.07.2013.

Anmerkung: Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext des voraussichtlich ab dem 01.07.2013 geltenden Gesellschaftsvertrags der Objekt KG. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen.

## 1. Gesellschaftsvertrag

### Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf dem Grundstück Johann-Koch-Straße, Flur 2, Flurst. Nrn. 72/114 und 72/115, in 30982 Pattenzen, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Gesellschaften mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt. Sitz der Gesellschaft ist München.

### Gesellschafter/Kapital

Persönlich haftender Gesellschafter ist:

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München (AG München HRB 68032), mit einer Kapitaleinlage von € 10

Kommanditist und geschäftsführender Gesellschafter ist: Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 10  
Weitere Kommanditisten sind:

Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, München, AG München HRA 99685, mit einer Kapitaleinlage von € 94.900

ITB Management Pattensen B.V., Varsseveld, Kamer van Koophandel, Central Gelderland Dossier-Nr. 51436884, mit einer Kapitaleinlage von € 5.100

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

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 100.020. Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt voraussichtlich € 9.510.000. Die Kapitalrücklage wird allein von der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG erbracht.

Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Änderung des Kapitals und/oder der Kapitalrücklage von bis zu € +/- 3% vorzunehmen.

Auf dem Kapitalkonto I werden die Kapitaleinlagen der Gesellschafter gebucht.

Auf dem Kapitalkonto II werden Kapitalrücklagen gebucht.

Auf dem Kapitalkonto III werden Einlagen (z. B. Sacheinlagen), Ausschüttungen und sonstige Entnahmen gebucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragsteuer oder Abgeltungssteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

Auf dem Kapitalkonto IV werden sämtliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) gebucht.

Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich. Das Kapitalkonto II stellt im Außenverhältnis Eigenkapital, im Innenverhältnis unter den Gesellschaftern aber Fremdkapital dar, dessen Verzinsung sich aus der Beteiligung am Ergebnis und den Ausschüttungen ergibt.

### Gesellschafterbeschlüsse

Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei der Beschlussfassung gewährt je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages einschließlich Kapitalerhöhung, Verschmelzung, Formwechsel etc. nach dem Umwandlungsgesetz und über die Auflösung der Gesellschaft ist eine Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen erforderlich. Beschlussfassungen über die Änderung der Vermögensbeteiligung müssen einstimmig erfolgen.

### Geschäftsführung und Vertretung

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Der Kommanditist Herr Uwe Hauch führt die Geschäfte der Gesellschaft. Ihm wird Einzelprokura erteilt. Der persönlich haftende Gesellschafter ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Der geschäftsführende Gesellschafter ist vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Abs. 2 und 112 HGB sowie, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann ein geschäftsführender Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Handlungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Finanz- und Investitionsplans durchgeführt werden, bedürfen keiner Zustimmung. Zu solchen Handlungen gehören auch Rechtsgeschäfte Grundstücke betreffend, soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich sind und sich der Investitionsaufwand um nicht mehr als 10% verändert und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten nicht oder nur unwesentlich berührt werden. Der Zustimmung bedarf ferner nicht die Belastung von Grundstücken mit Grundpfandrechten oder die Verwendung der auf dem Grundbesitz der Gesellschaft eingetragenen Grundpfandrechte ohne Begründung einer persönlichen Haftung zugunsten der Bank der Kommanditistin Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, der Abschluss neuer Mietverträge und die Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Ausnutzung einer günstigen Zinssituation.

Der geschäftsführende Gesellschafter erhält keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im Übrigen werden ihm nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Dritte können mit der Geschäftsbesorgung beauftragt werden, wofür der Gesellschaft jährliche Kosten in Höhe von maximal 4,0% der erzielten Mieteinnahmen entstehen dürfen. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab 2013 eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000.

# Rechtliche Grundlagen

## Verfügung über Kapitalanteile

Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Bis zum 31.12.2018 kann der Altgesellschafter ITB Management Pattensen B.V. seinen Kapitalanteil nicht abtreten.

## Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen

Die Gesellschafter partizipieren am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Summe aus Kapitaleinlage und Kapitalrücklage gem. Kapitalkonto I und II zu der Summe der eingezahlten Kapitaleinlagen und Kapitalrücklagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I und II, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt.

Der Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft wird, soweit er nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt wird, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten I und II durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen und Kapitalrücklagen gemäß Kapitalkonten I und II gesunken sind. Ausschüttungen erfolgen unter Berücksichtigung einer Glättung, das heißt möglichst in konstanter oder steigender Höhe (ausgenommen Jahre mit Revitalisierungsaufwendungen). Erhöhungen oder Verminderungen gegenüber den planmäßigen Ausschüttungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft sind möglich.

Die Gesellschafter partizipieren an den Ausschüttungen der Gesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Summe aus Kapitaleinlage und Kapitalrücklage gem. Kapitalkonto I und II zu der Summe der eingezahlten Kapitaleinlagen und Kapitalrücklagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I und II, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt. Der Altgesellschafter ITB Management Pattensen B.V. erhält pauschal eine Ausschüttung in Höhe von T€ 15 p.a. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage bzw. Kapitalrücklage erbracht wird. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Monats zugrunde gelegt. Teilzahlungen sind zu berücksichtigen.

Ausschüttungen werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen.

Die Gesellschafter partizipieren am Vermögen der Gesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Kapitaleinlage gem. Kapitalkonto I zu der Summe der Kapitaleinlagen aller Gesellschafter gem. Kapitalkonto I.

## Gesellschaftsdauer/Kündigung/Ausscheiden

Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2032, kündigen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist, ausgenommen aus wichtigem Grund, nicht berechtigt zu kündigen. Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus im Fall der Kündigung durch die Gesellschaft wegen Nichtzahlung der Kapitaleinlage; ebenso mit der Rechtskraft eines Beschlusses,

durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Außerdem erfolgt das Ausscheiden mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, der Gesellschafter beseitigt den Pfändungsbeschluss innerhalb von 2 Monaten. Dies gilt nicht für den Altgesellschafter ITB Management Pattensen B.V. bis zum 31.12.2018.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe der Summe seiner Kapitalkonten zuzüglich des diesem Kapitalanteil gem. Kapitalkonto I entsprechenden Anteils an den stillen Reserven/am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Die Feststellung der stillen Reserven/des Vermögens erfolgt auf Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung sich abzeichnender zukünftiger wertbeeinflussender Ereignisse oder notwendiger Maßnahmen. Der Verkehrswert der der Beteiligung zugrundeliegenden Immobilie ist von einem bei einer Deutschen Industrie- und Handelskammer bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Das Auseinandersetzungsguthaben einschließlich etwaiger stiller Reserven berechnet sich nach dem Wert der Gesellschafterbeteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens bzw. zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Die Kosten für die Ermittlung des anteiligen Vermögens sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzungsgrund erfüllt. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit dem jeweils gleichen Prozentsatz p.a. zu verzinsen, mit dem im jeweiligen Jahr die Ausschüttung an die übrigen Gesellschafter erfolgt, und in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist 6 Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist.

Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Immobilien auszusetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen Gesellschafter in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil und Anteil an der Kapitalrücklage des ausgeschiedenen Gesellschafters um den Anteil gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist. Die Gesellschaft ist im Übrigen berechtigt, den sich aufgrund der Auseinandersetzungsbilanz ergebenden Wert des Anteils dann zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase eine Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös niedriger ist, als der sich aus der Auseinandersetzungsbilanz ergebende Wert.

Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

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

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

Anmerkung: Die Objekt KG hat der ITB FMZ Pattensen B.V. befristet bis zum 01.07.2013 für das bei der Gesellschaft geführte Mieteingangskonto Kontovollmacht erteilt. Die Befristung setzt die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen der Objekt KG voraus.

Der seit dem 30.12.2012 geltende Gesellschaftsvertrag der Objekt KG unterscheidet sich von dem vorstehend näher erläuterten voraussichtlich ab dem 01.07.2013 geltenden Gesellschaftsvertrag insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen:

- Sitz der Gesellschaft ist Bocholt.
- Persönlich haftender Gesellschafter ist die ITB Management Pattensen B.V., Varsseveld, mit einer Kapitaleinlage in Höhe von € 5.100. Die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist Kommanditist mit einer Kapitaleinlage von € 10.
- Bei Änderung des Kapitals und/oder der Kapitalrücklage durch den geschäftsführenden Gesellschafter Uwe Hauch ändert sich die Beteiligungsquote des Altgesellschafters mit Ausnahme der Vermögensbeteiligung.
- Der geschäftsführende Gesellschafter Uwe Hauch ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Ihm wird Prokura in der Weise erteilt, dass er nur zusammen mit dem Komplementär zur Vertretung befugt ist.
- Der persönlich haftende Gesellschafter erhält am Jahresende keine Vergütung für die Übernahme der Haftung.
- Die Beschlüsse in den Gesellschafterversammlungen können nur einstimmig gefasst werden.
- Bis zum 30.06.2013 erfolgen keine Ausschüttungen an die Gesellschafter.

## 2. Beitritt zur Gesellschaft

Der Beitritt der Fonds KG zur Objekt KG erfolgte durch Kauf und Übertragung von 94,9% der Kommanditbeteiligung an der Objekt KG zu den nachfolgenden am 27./28.12.2012 notariell vereinbarten Bedingungen.

Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung des Kommanditanteils an der Objekt KG von dem Verkäufer (ITB Management Pattensen B.V.) an den dieses annehmenden Käufer (Fonds KG) erfolgte im Innenverhältnis mit Wirkung zum 30.12.2012 (Stichtag), im Außenverhältnis mit der Eintragung des Käufers als neuem Kommanditisten im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister.

Der vorläufige Kaufpreis für den Kommanditanteil beträgt gemäß Stichtagsbilanz KG zum 30.12.2012 € 3.599.055,19. Die erste Kaufpreisrate in Höhe von

€ 94.900 wurde zum 30.12.2012 gezahlt. Die zweite Kaufpreisrate wurde bis zum 30.06.2013 gestundet. Während des Stundungszeitraums wird der gestundete Betrag in Höhe der Mieten abzüglich nichtumlagefähiger Neben- und Instandhaltungskosten und abzüglich Finanzierungskosten verzinst.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Kaufpreises für den Kommanditanteil sind die Parteien von den Wertansätzen der Stichtagsbilanz KG zum 30.12.2012 der Objekt KG ausgegangen, die der Verkäufer des Kommanditanteils zum Zwecke der vorläufigen Kaufpreisermittlung aufgestellt hat.

Hierbei ist der Wert des ausgewiesenen Grundbesitzes nebst baulichen Anlagen (Sachanlagevermögen) der Objektgesellschaft zum Stichtag mit dem vereinbarten Wert in Höhe der voraussichtlichen Jahresnettokaltmiete des Objektes in Höhe von € 1.906.531,56 (Anmerkung: aktuell € 1.902.050,28) multipliziert mit einem Vervielfältiger von 13,15 angesetzt. Der wirtschaftliche Gesamtkaufpreis des Grundbesitzes wurde somit mit € 25.070.890,01 (Anmerkung: aktuell € 25.011.961,18) veranschlagt. Der Vervielfältiger ist zwischen den Parteien fest vereinbart und bleibt unverändert; er bleibt insbesondere bei der Aufstellung und Überprüfung der Stichtagsbilanz KG und einer etwaigen Anpassung der vorläufigen Kaufpreise unverändert. Der Vervielfältiger ist nicht Gegenstand der Überprüfung der Stichtagsbilanz KG und kann mithin keine nachträgliche Anpassung des Kaufpreises auslösen. Die Summe der in den Anlagen angesetzten Mieten zuzüglich eines „Pufferbetrages“ von € 7.000 p.a. stellt die maximal kaufpreisrelevante Gesamtmiete dar. Ein eventuell in Anspruch genommener „Pufferbetrag“ ist der Fonds KG bis spätestens zum 31.01.2013 schriftlich mitzuteilen und durch abgeschlossene Mietverträge samt Nachträgen mit Übergabeprotokollen nachzuweisen.

Die Vertragsparteien werden bis zum 31.05.2013 etwaige Restarbeiten, z. B. Ausbauleistungen für noch nicht vermietete/übergebene Flächen, sowie damit im Zusammenhang stehende Vermögensnachteile einvernehmlich bewerten oder bei Uneinigkeit durch Einschaltung eines durch die IHK Hannover zu benennenden Gutachters für beide Seiten bindend bewerten lassen. In Höhe des Bewertungsbetrages sind die Fonds KG und der Käufer 2 berechtigt, einen Einbehalt von der 2. Rate des Kaufpreises für den Kommanditanteil vorzunehmen. Die Verkäufer sind berechtigt, diese Einbehalte durch Stellung einer Bank-, Sparkassen- oder Versicherungsbürgschaft mit Gerichtsstandsvereinbarung in Deutschland abzulösen.

Die zweite Kaufpreisrate des vorläufigen Kaufpreises für den Kommanditanteil und die Verbindlichkeiten der Objekt KG sind nach Eintritt der in den notariellen Vereinbarungen vom 27./28.12.2012 festgelegten Voraussetzungen, u.a.

- Hinterlegung der Handelsregisteranmeldung betreffend den Wechsel der ITB Management Pattensen B.V. in die Stellung eines Kommanditisten und den Wechsel der TAL Grundstückverwaltungsgesellschaft mbH in die Stellung des neuen persönlich haftenden Gesellschafters;
- alle Mietgegenstände des Fachmarktzentrums sind von den Mietern, Neumietern bzw. Ersatzmietern übernommen worden und die Übergabeprotokolle weisen keine wesentlichen Mängel auf, insbesondere nicht solche, welche die Mieter zu einer dauerhaften und endgültigen Minderung des Mietzinses berechtigen;
- Der Generalunternehmer hat der Objekt KG in schriftlicher Form den Betrag seiner Schlussrechnung verbindlich mitgeteilt oder alternativ die schriftliche und

# Rechtliche Grundlagen

rechtsverbindliche Erklärung abgegeben, dass seine sämtlichen Forderungen gegenüber der Objekt KG vollständig erfüllt sind, wobei die Höhe der Schlussrechnung die Höhe des Konzerndarlehens gemäß Planbilanz KG zum 01.07.2013 nicht übersteigen darf.

- Bürgschaften von Mängelhaftung in einer Gesamtsumme von € 665.000 liegen im Original vor.

Alle Verbindlichkeiten der Objekt KG sind enthalten in der Stichtagsbilanz KG zum 30.12.2012. Alle Verbindlichkeiten aus erhaltenen Krediten sind mit ihrer voraussichtlichen Valuta per 30.12.2012 einschließlich fälliger Zinsen angesetzt. Alle Risiken und Wagnisse der Objekt KG sind ausreichend durch entsprechende Rückstellungsbeträge und Vorsorgebeträge für Liquiditätsleistungen berücksichtigt, ebenso alle (Eventual-) Verbindlichkeiten der Objekt KG, die aus Vereinbarungen aus oder im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundbesitzes der Objekt KG entstehen. Das der Objekt KG von der Ten Brinke International B.V. gewährte Konzerndarlehen, das zum 01.07.2013 abzulösen ist, valuiert gemäß Planbilanz KG zum 01.07.2013 voraussichtlich in Höhe von € 20.757.767,23.

Die Fonds KG wird deshalb zum 01.07.2013 eine weitere Kapitaleinlage in Höhe der bestehenden Konzerndarlehen abzüglich des neuen Bankdarlehens der Gesellschaft bei der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG in Höhe von € 12.000.000, das am 01.07.2013 valuiert wird, und der bereits erbrachten Kapitaleinlage in Höhe von € 50.000 erbringen.

Mit Zahlung der 2. Kaufpreisrate für den Kommanditanteil und Ablösung der vorgenannten Verbindlichkeiten der Objekt KG erlangt auch der in Ziff. 1 (S. 113–115) im Einzelnen dargestellte neue Gesellschaftsvertrag der Objekt KG Geltung.

Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen nicht bis zum 15.07.2013 sämtlich eingetreten sein, oder die eventuell vom Verkäufer zu stellenden Bürgschaften zu den einzelnen nicht erfüllten Fälligkeitsvoraussetzungen nicht vorliegen, ohne dass es auf ein Vertretenmüssen des Verkäufers ankommt, kann die Fonds KG durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer von den notariellen Vereinbarungen zurücktreten. Das Rücktrittsrecht, erlischt am 31.12.2014. Hat der Verkäufer den Rücktrittsgrund zu vertreten, hat er der Fonds KG anteilig den ihr entstandenen Schaden, maximal jedoch bis zur Höhe von insgesamt zwei Jahresnettokalmtieten bezogen auf die gesamten Mietflächen gemäß Mieterliste zu ersetzen. Jeder weitergehende Schadenersatzanspruch der Fonds KG ist ausgeschlossen.

Die zweite Rate des vorläufigen Kaufpreises für den Kommanditanteil ist bei Fälligkeit zu bezahlen. Der Verkäufer ist berechtigt, bei Zahlungsverzug der Fonds KG nach fruchtlosem Ablauf einer vom Verkäufer gesetzten Frist von 4 Wochen von den notariellen Vereinbarungen insgesamt zurückzutreten. Tritt der Verkäufer wegen Verzugs zurück, so ist die Fonds KG verpflichtet, dem Verkäufer den diesem entstandenen Schaden, maximal jedoch bis zur Höhe von insgesamt zwei Jahresnettokalmtieten, bezogen auf die gesamten Mietflächen, zu bezahlen. Jeder weitergehende Schadenersatzanspruch des Verkäufers ist ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des endgültigen Kaufpreises für den Kommanditanteil wird der Verkäufer innerhalb von 8 Wochen nach dem 01.07.2013 eine Abrechnungsbilanz KG der Gesellschaft zum 01.07.2013 aufstellen (nachstehend „Abrechnungsbilanz KG“ genannt).

Die Abrechnungsbilanz KG wird innerhalb von weiteren 6 Wochen nach Aufstellung durch eine von dem Verkäufer beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unter Berücksichtigung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung unter Wahrung der Bilanzkontinuität und nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) und den sonstigen Sonderregelungen dieses Vertrages geprüft und testiert. Der Käufer ist berechtigt, die Abrechnungsbilanz KG selbst oder von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft seiner Wahl innerhalb von weiteren 6 Wochen auf eigene Kosten überprüfen zu lassen. Soweit vom Käufer für erforderlich erachtet, erhält die vom Käufer benannte(n) Wirtschaftsprüfungsgesellschaft(en) bereits vor Bilanzerstellung Gelegenheit zu Prüfungshandlungen; ihr werden die Arbeitspapiere der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft des Verkäufers auf Anforderung unverzüglich zur Verfügung gestellt. Eine Überprüfung der Miethöhe findet jedoch nicht statt.

Sollte innerhalb einer Frist von weiteren vier Wochen nach Prüfung der Abrechnungsbilanz KG durch den Käufer keine Einigung über die Ansätze der Abrechnungsbilanz KG erzielt werden, werden sich die Parteien bemühen, die Bilanzansätze einvernehmlich zu bestimmen. Scheitert dies, wird eine weitere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Antrag einer Partei von dem Vorsitzenden der Wirtschaftsprüferkammer in Berlin bestimmt, die die streitigen Bilanzansätze im Wege eines Schiedsgutachtens bindend feststellt, sich dabei aber zwischen den Bilanzansätzen der Wirtschaftsprüfer der Parteien bewegen muss. Der Schiedsgutachter soll nach billigem Ermessen unter entsprechender Anwendung der §§ 91 ff. ZPO auch darüber entscheiden, wer und gegebenenfalls zu welchem Anteil die Kosten seiner Inanspruchnahme trägt.

Die Abrechnungsbilanz KG ist erneut anzupassen, wenn sich nach ihrer Aufstellung Aktiva und/oder Passiva ergeben, die – wenn sie bei der Aufstellung der Abrechnungsbilanz KG bekannt gewesen wären – zu abweichenden Bilanzansätzen und/oder Rückstellungen geführt hätten, wobei jedoch Sachverhalte, die erst nach dem 01.07.2013 eingetreten sind, unberücksichtigt bleiben. Die Abrechnungsbilanz KG ist ferner anzupassen, sobald die unter die Erstvermietungsgarantie/Mietvertragsbestandsgarantie fallenden Flächen vermietet sind und die jeweils erste Monatsmiete vollständig und vorbehaltlos gezahlt wurde. Eine Anpassung der Abrechnungsbilanz KG nach dem 30.06.2018 ist ausgeschlossen.

Die Differenz zwischen dem endgültigen Kaufpreis und den geleisteten Zahlungen auf den vorläufigen Kaufpreis ist durch Zahlung innerhalb von 10 Bankarbeitstagen (München) nach Vorliegen der verbindlichen Abrechnungsbilanz KG bzw. des Schiedsgutachtens auszugleichen.

In der Abrechnungsbilanz KG zurückgestellte Beträge sind kaufpreiserhöhend aufzulösen, sobald der Grund für die Rückstellung entfallen ist. Die Parteien verpflichten sich, die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung der Rückstellungen zum Ende eines jeden Kalenderhalbjahres zu überprüfen und festzustellen, letztmalig zum 31.12.2018. Etwaige zu diesem Zeitpunkt noch vorhandene Rückstellungen sind an den Verkäufer kaufpreiserhöhend auszuführen, es sei denn, der Käufer weist nach, dass der Grund für die Rückstellung fortbesteht. Soweit nach dem 31.12.2018 der Grund für eine Rückstellung entfällt, ist der dementsprechende Betrag sofort an den Verkäufer auszuführen.

Die frühere Kommanditistin der Objekt KG, die ITB FMZ Pattensen B.V., hat in der notariellen Urkunde vom 27./

28.12.2012 gegenüber der beitretenden Fonds KG eine Reihe von Garantien abgegeben, die sich auf den Rechts-, Steuer- und Vermögensstatus der Objekt KG und deren Komplementärgesellschaft sowie auf die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grundbesitz der Objekt KG zum Beitrittstichtag beziehen. Sollten zum 01.07.2013 nicht mehr sämtliche Mietverträge bestehen, ist der Verkäufer verpflichtet, den Leerstand durch Abschluss vergleichbarer (insbesondere bzgl. Mietzins, Laufzeit, Nebenkostenumlagefähigkeit, Wertsicherung, Nutzung) neuer Mietverträge zu beseitigen oder der Objekt KG die entstehenden Mietschäden auszugleichen (Mietvertragsbestandgarantie). Soweit am 28.12.2012 Flächen nicht das erste Mal vermietet waren, ist der Objekt KG die dadurch entstehende Differenz zu der festgelegten Gesamtnettomiete einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen bis zur Vollvermietung ab dem 01.07.2013, maximal für 5 Jahre, zu ersetzen (Erstvermietungsgarantie). Diese Erstvermietungsgarantie ist zum Teil durch Einbehalt eines Teils der Darlehensrückführung oder Stellung einer Bürgschaft durch den Verkäufer abgesichert. Von einer Wiedergabe weiterer Garantien im Prospekt wird aus Platzgründen abgesehen. Die Garantien sind durch eine harte Patronatserklärung der Brihold B.V., abgegeben am 06.02.2013, zusätzlich abgesichert.

### 3. Grundbesitz

Die Objekt KG ist Alleineigentümerin des nachfolgenden, im Grundbuch von Pattensen des Amtsgerichts Springe, Blatt 5330, eingetragenen Grundbesitzes

Lfd. Nr. 6	Flur 2	Flurstück 72/114	Johann-Koch-Str. 3.107 m <sup>2</sup>
Lfd. Nr. 5	Flur 2	Flurstück 72/115	Johann-Koch-Str. 2 43.583 m <sup>2</sup>

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

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
8	6	Bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Tankstellenrecht und Gewerbebetriebsbeschränkung) für Conoco Phillips Germany GmbH, Hamburg. Die Ausübung kann Dritten überlassen werden. Wertersatz gemäß § 882 BGB: 25.000,00 EUR (fünfundzwanzigtausend Euro) Gemäß Bewilligung vom 22.06.2012 (URNR. 98/12, Notar Emonds, Gronau) eingetragen am 28.06.2012.
9	5	Bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einzelhandelsrecht und Gewerbebetriebsbeschränkung) für ALDI GmbH & Co. KG, Lehrte. Die Ausübung kann Dritten überlassen werden. Wertersatz gemäß § 882 BGB: 25.000,00 EUR (fünfundzwanzigtausend Euro) Gemäß Bewilligung vom 22.06.2012 (URNR. 99/12, Notar Emonds, Gronau) eingetragen am 28.06.2012.

Anmerkung: Die Objekt KG wird alle noch erforderlichen Grunddienstbarkeiten und Baulasten bestellen, welche

für die baurechts- und mietvertragskonforme Realisierung des Bauvorhabens bzw. für den baurechts- und mietvertragskonformen Betrieb des Bauvorhabens erforderlich sind. Für die Bestellung von Grunddienstbarkeiten und Baulasten, wie vorstehend beschrieben, ist die Zustimmung der Fonds KG erforderlich.

Die Abteilung III des Grundbuches ist lastenfrei.

Anmerkung: Gem. Vertrag über den Erwerb des Kommanditanteils soll eine Grundschuld über € 18.000.000 für die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG auf dem Grundbesitz der Objekt KG eingetragen werden.

Der Grundbesitz ist mit dem Fachmarktzentrum „Pattensen“ bebaut.

### 4. Mietverträge

Die Flächen des Einkaufszentrums sind zu ca. 99% vermietet. Einzelheiten hierzu sind in den Abschnitten „Mieter- und Flächenaufstellung“ und „Mieterdarstellung“ (S. 56–73) dargestellt.

### 5. Darlehensverträge

Zur Zwischenfinanzierung von Kosten, zur Begleichung des Kaufpreises für die Beteiligung an der Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG und um der Verpflichtung zur Einzahlung der Kapitalrücklage bei der Objekt KG nachkommen zu können, wurden Darlehen von der ILG Fonds GmbH gewährt. Für Details zu diesen Verträgen wird auf das Kapitel „Finanzierung“, e) und f), S. 76 verwiesen.

### 6. Ergänzende Angaben

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine dinglichen Belastungen, keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjektes 2 insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlage. Zur Verfügung über die erworbene Kommanditbeteiligung ist die Fonds KG jederzeit berechtigt. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses kann sie mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres, erstmals zum 31.12.2032 erklären.

Für den Erwerb der Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsobjekt Pattensen & Co. KG (Anlageobjekt 2) ist keine behördliche Genehmigung erforderlich.

Für das Anlageobjekt 2 besteht kein Bewertungsgutachten.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden, außer dem vorgenannten, keine Verträge über die Anschaffung oder die Herstellung des Anlageobjektes 2 oder wesentlicher Teile davon abgeschlossen.

## II. D. Investitionsobjekt 2 (Ebene 2) Fachmarktzentrum Pattensen

Bezüglich der Belastungen des Investitionsgegenstands der Objekt KG wird auf vorstehende Ziffer „3. Grundbesitz“ verwiesen. Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Investitionsobjektes 2 insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlage ergeben sich aus den Auflagen des Bebauungsplans der Stadt Pattensen. Dieser beinhaltet keine Sortimentsbeschränkungen, sondern nur Einschränkungen hinsichtlich der Bauweise. Es wird das Kapitel „Die

# Rechtliche Grundlagen

Immobilie in Pattensen“ Abschnitt „5. Bebauungsplan, Baugenehmigung“ verwiesen. Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Investitionsobjekts 2 insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlage.

Für die Errichtung des Investitionsobjektes Fachmarktzentrum Pattensen war eine behördliche Genehmigung (Baugenehmigung) erforderlich. Diese Baugenehmigung liegt vor. Falls weitere behördliche Genehmigungen im Zuge von Vermietungen bis zur Vollvermietung erforderlich sind, sind die Verkäufer verpflichtet, diese einzuholen. Darüber hinaus sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich.

Für das Investitionsobjekt 2 liegt ein von Herrn Dipl.-Kfm. Ulrich Renner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Wuppertal, erstelltes Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw. Marktwertes zum Bewertungsstichtag 18.09.2012 vor. Der Verkehrswert wird mit € 25.200.000, basierend auf einer Jahresnettomiete von rd. € 1.906.143, beziffert. Zudem liegt ein Markt- und Standortgutachten der CIMA Beratung + Management GmbH vom 22.10.2012 vor. Für das Investitionsobjekt 2 bestehen keine weiteren Bewertungsgutachten.

Zur Finanzierung des Investitionsobjektes 2 wurden zwei Darlehensverträge mit Deutsche-Genossenschafts-Hypothekenbank AG über insgesamt € 18.000.000 abgeschlossen. Für Details zu diesen Verträgen wird auf das Kapitel „Finanzierung“, c) und d), S. 76 verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden, außer dem vorgenannten, keine Verträge über die Anschaffung oder die Herstellung des Investitionsobjektes 2 oder wesentlicher Teile davon abgeschlossen.

## III. Mittelfreigabekontrolle

### 1. Vertrag

Zwischen der Fonds KG (Auftraggeber) und der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Auftragnehmer) mit Sitz und Geschäftsadresse in 86316 Friedberg, Parkstraße 2, wurde ein Mittelfreigabekontrollvertrag über die Führung eines Anderkontos abgeschlossen, auf das die Einzahlungen der Beitretenden/Anleger erfolgen. Nachfolgend werden unter Ziffer 2 und 3 die wesentlichen Rechte und Pflichten wiedergegeben. Der vollständige Vertragstext ist im Abschnitt „Mittelfreigabekontrollvertrag“ (S. 153–154) abgedruckt.

### 2. Pflichten des Mittelfreigabekontrollleurs

Der Mittelfreigabekontrollleur ist verpflichtet, Einzahlungen der Anleger auf dem hierfür vorgesehenen Anderkonto entgegenzunehmen, das Vorliegen der festgelegten, im Nachfolgenden aufgezählten Nachweise zu prüfen und bei Vorliegen die eingegangenen Zahlungen auf das Konto der Fonds KG zu überweisen.

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

- a) Vorlage der Notarurkunden nebst Bezugsurkunden über den Erwerb der Gesellschaftsbeteiligungen
- b) Vorlage des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG und der Objekt KGs
- c) Vorlage der Finanzierungsverträge
- d) Vorlage der Mietverträge

- e) Vorlage der Baugenehmigungen
- f) Vorlage des Platzierungsgarantievertrages mit der ILG Fonds GmbH
- g) Vorlage eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages

Sollten die oben aufgeführten Nachweise nicht bis spätestens 01.06.2013 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 € 20.000 zzgl. Umsatzsteuer.

## IV. Weitere Vertragsgrundlagen

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

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

## V. Schlichtungsverfahren

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

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.  
Postfach 640222, 10048 Berlin

# Eröffnungsbilanz zum 12.09.2012 und Zwischenübersicht zum 28.02.2013

## Allgemeine Angaben

Die vorliegende Zwischenübersicht wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften für Personenhandels-gesellschaften i.S.d. § 264a HGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Gesellschaften i.S.d. § 267 Abs. 1 HGB. Die Erleichterungen für kleine Gesellschaften werden in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und gegliedert.

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Bei prognosegemäßem Verlauf der geplanten Emission ist eine materielle Überschuldung nicht gegeben.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet.

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet. Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalwerten bilanziert.

Die Rückstellungen werden mit den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträgen angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in ausreichendem Umfang.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von T€ 24.525,0 gegenüber verbundenen Unternehmen (Einzahlungsverpflichtungen gegenüber den Objekt KGs) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der ILG Fonds GmbH aus der Inanspruchnahme von Darlehen in Höhe von T€ 290,4 mit einer Restlaufzeit von 1 bis zu 5 Jahren für die Vorfinanzierung der bisher fälligen Kaufpreise und Einlagen für die Beteiligungen an den Objekt KGs sowie in Höhe von T€ 1,5 für bis zum 28.02.2013 entstandene Zinsaufwendungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von T€ 3.592,5 mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr gegenüber dem Verkäufer der Beteiligung an der Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG.

Die Kapitalanteile Kommanditisten weisen die von den Kommanditisten übernommenen Kommanditeinlagen als Pflichteinlagen aus. Darüber hinausgehende Haftenlagen wurden nicht bilanziert.

## Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG Eröffnungsbilanz zum 12.09.2012

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

## Zwischenübersicht Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG Zwischenbilanz zum 28.02.2013

	T€	T€
<b>Aktiva</b>		
A. Anlagevermögen		
Beteiligungen	28.319,0	
B. Umlaufvermögen		
Guthaben bei Kreditinstituten		2,0
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten		90,2
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.411,2</b>
<b>Passiva</b>		
A. Eigenkapital		
I. Komplementärkapital		0,0
II. Kommanditkapital		2,0
III. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	-92,2	
IV. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	90,2	-2,0
B. Rückstellungen		1,8
C. Verbindlichkeiten		28.409,4
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.411,2</b>

## Zwischenübersicht Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung für 12.09.2012 bis 28.02.2013

	T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-90,2
<b>Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>-92,2</b>

# Eröffnungsbilanz zum 12.09.2012 und Zwischenübersicht zum 28.02.2013

## Sonstige Angaben zur Zwischenbilanz

### Entwicklung des Anlagevermögens

	T€	T€
		<b>Stand am</b>
<b>A.) Anschaffungskosten</b>	<b>Zugänge</b>	<b>28.02.2013</b>
Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG und Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG	28.319,0	28.319,0
<b>B.) Buchwerte</b>		
Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG und Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG	28.319,0	28.319,0

## Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Einlage und Beteiligung an der Gesellschaft. Das Stammkapital der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt € 25.564,59.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ist Herr Uwe Hauch, München.

München, 20.03.2013

Der Geschäftsführer  
(Uwe Hauch)

#### Hinweis:

Die Fonds KG ist eine kleine Kommanditgesellschaft nach § 267 Abs. 1 i.V.m. § 264a HGB. Sie hat bislang weder nach § 316 Abs. 1 HGB noch nach sonstigen Bestimmungen den Jahresabschluss prüfen lassen. Die Jahresabschlüsse ab dem 31.12.2012 werden noch geprüft.

# Plan-Bilanzen / Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen 2013 – 2016 (Prognose)

## Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG (Emittent)

### Voraussichtliche Vermögenslage: Plan-Bilanzen 2013 – 2016 (Prognose)

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
	T€	T€	T€	T€
<b>Aktiva</b>				
A. Anlagevermögen				
Beteiligungen	28.319,0	28.319,0	28.319,0	28.319,0
B. Umlaufvermögen				
Guthaben bei Kreditinstituten	99,5	105,1	110,6	115,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b>28.418,5</b>	<b>28.424,1</b>	<b>28.429,6</b>	<b>28.434,9</b>
<b>Passiva</b>				
A. Eigenkapital				
Komplementärkapital	33.702,0	33.702,0	33.702,0	33.702,0
Kapitalrücklage (Agio)	1.685,0	1.685,0	1.685,0	1.685,0
Entnahmen (kumuliert)	-364,6	-2.386,7	-4.408,8	-6.430,9
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-2,2	-6.603,9	-4.576,2	-2.548,7
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-6.601,7	2.027,7	2.027,6	2.027,5
B. Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>28.418,5</b>	<b>28.424,1</b>	<b>28.429,6</b>	<b>28.434,9</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

## Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG (Emittent)

### Voraussichtliche Ertragslage: Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen 2013 – 2016 (Prognose)

	01.01.2013 – 31.12.2013	01.01.2014 – 31.12.2014	01.01.2015 – 31.12.2015	01.01.2016 – 31.12.2016
	T€	T€	T€	T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.873,2	-27,0	-27,1	-27,3
Erträge aus Beteiligungen	558,6	2.053,4	2.053,4	2.053,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21,9	1,3	1,3	1,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-309,0	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>-6.601,7</b>	<b>2.027,7</b>	<b>2.027,6</b>	<b>2.027,5</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

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

Die Bilanzen für die Jahre 2013 bis 2016 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 ausgewiesenen Beteiligungen an der Objektgesellschaften bestehen im Wesentlichen aus der Einlagenverpflichtung und dem Kaufpreis für den jeweiligen Kommanditanteil; deren Bezahlung in Höhe von T€ 28.319 erfolgt plangemäß aus platziertem Eigenkapital von T€ 33.702 und dem Agio in Höhe von T€ 1.685. Darüber hinaus erzielt die Gesellschaft bereits anteilig im Jahr 2013 und ab 2014 anfänglich jährlich Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 2.053,4.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus der Abwicklung des Investitionsplanes in Höhe von T€ 6.873,2 (im Wesentlichen fondsabhängige Kosten und Bankbearbeitungsgebühren, vgl. Finanz- und Investitionsplan) werden plangemäß in 2013 anfallen. Ab 2014 betragen die

sonstigen laufenden betrieblichen Aufwendungen anfänglich T€ 27,0 (bestehend aus den Neben-, Prüfungs- und Verwaltungskosten).

Ab dem Jahr 2013 erhalten die Anleger Ausschüttungen, die nach der Prognoserechnung im Jahr 2013 zeitanteilig mit 3% p.a. berechnet wurden und T€ 364,6 betragen. Ab 2014 sind Ausschüttungen von T€ 2.022,1 (6%) p.a. geplant, so dass kumuliert über die Jahre Entnahmen in Höhe von T€ 2.386,7 (2014), T€ 4.408,8 (2015) und T€ 6.430,9 (2016) plangemäß vorgenommen werden.

Für das Jahr 2013 fallen plangemäß Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 309,0 aus der Vorfinanzierung der bisher fälligen Kaufpreise und Einlagen für die Beteiligungen an den Objekt KGs und der Kaufpreisstundung gegenüber dem Verkäufer der Beteiligung an der Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG an.

Die planmäßige Liquiditätsreserve ist als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

# Plan-Bilanzen / Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen 2013–2016 (Prognose)

## Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG (Emittent)

### Voraussichtliche Finanzlage: Plan-Kapitalflussrechnungen 2013–2016 (Prognose)

	01.01.2013– 31.12.2013	01.01.2014– 31.12.2014	01.01.2015– 31.12.2015	01.01.2016– 31.12.2016
	T€	T€	T€	T€
<b>Einzahlungen</b>				
Eigenkapital inkl. Agio	35.387,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungserträge (Ausschüttungen aus Objektgesellschaften)	558,6	2.053,4	2.053,4	2.053,4
Zinseinnahmen	21,9	1,3	1,3	1,4
<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>35.967,5</b>	<b>2.054,7</b>	<b>2.054,7</b>	<b>2.054,8</b>
<b>Auszahlungen</b>				
Investition (Beteiligung an den Objektgesellschaften)	–28.319,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen,	–6.873,2	–27,0	–27,0	–27,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–309,0	–0,0	–0,0	–0,0
Abnahme-Verbindlichkeiten/ Rückstellungen aus 2012	–2,2	0,0	0,0	0,0
Ausschüttungen an Kommanditisten	–364,6	–2.022,1	–2.022,1	–2.022,2
<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>–35.868,0</b>	<b>–2.049,1</b>	<b>–2.049,2</b>	<b>–2.049,5</b>
<b>Überschuss (Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelbestände)</b>	<b>99,5</b>	<b>5,6</b>	<b>5,5</b>	<b>5,3</b>
<b>Liquiditätsreserve (Finanzmittel) am Anfang des Jahres</b>	<b>0,0</b>	<b>99,5</b>	<b>105,1</b>	<b>110,6</b>
<b>Liquiditätsreserve (Finanzmittel) am Ende des Jahres</b>	<b>99,5</b>	<b>105,1</b>	<b>110,6</b>	<b>115,9</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

### Erläuterung der Annahmen und Wirkungszusammenhänge zur voraussichtlichen Finanzlage

Die in den Jahren 2013 bis 2016 geplanten Zahlungsströme werden in der Cash-Flow-Prognose abgebildet. In Rechnung gestellte Umsatzsteuerbeträge werden als sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst, da die Fonds KG keine Umsätze erzielt, die zum Vorsteuerabzug berechtigten.

In 2013 werden die Beteiligungen an den Objektgesellschaften mit T€ 28.319 ausgewiesen.

In 2013 wird das Gesellschaftskapital in Höhe von T€ 33.702 bei plangemäßigem Verlauf vollständig platziert und zusammen mit dem vollständigen Agio in Höhe von T€ 1.685 (zusammen folglich T€ 35.387) eingezahlt. Es werden aus den Beteiligungen plangemäßig Beteiligungserträge in Höhe von T€ 2.053,4 (im Jahr 2013 T€ 558,6) p. a. erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 6.873,2 (fondsabhängige Kosten und Nebenkosten gem. § 9 des Gesellschaftsvertrages) sowie die diesbezüglichen Verbindlichkeiten/Rückstellungen aus dem Rumpfwirtschaftsjahr 2012 und Zwischenfinanzierungszinsen in Höhe von T€ 309,0 aus der Vorfinanzie-

rung bzw. Stundung der Kaufpreise und Einlagen in die Objekt KGs sowie die laufenden Kosten werden plangemäßig bezahlt. Die an die Gesellschafter zu leistenden Ausschüttungen betragen plangemäßig T€ 364,6 in 2013 und je T€ 2.022,1 ab 2014 (EDV-bedingte Rundungsdifferenzen).

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

Die sonstigen betrieblichen Ausgaben bei der Fonds KG in 2014 in Höhe von T€ 27 setzen sich aus Nebenkosten, Verwaltungskosten und Prüfungskosten zusammen.

Bezüglich der getroffenen Annahmen wird auf den Abschnitt „Prognoserechnung für die Jahre 2013–2028“ (S. 78–81) verwiesen.

**Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG (Emittent)**  
**Voraussichtliche Planzahlen 2013–2016 (Prognose)**

	01.01.2013– 31.12.2013	01.01.2014– 31.12.2014	01.01.2015– 31.12.2015	01.01.2016– 31.12.2016
	T€	T€	T€	T€
Investition (Beteiligungen an Objektgesellschaften)	-28.319,0	0,0	0,0	0,0
Produktion	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungserträge	558,6	2.053,4	2.053,4	2.053,4
Umsätze	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis	-6.601,7	2.027,7	2.027,6	2.027,5

**Erläuterung der Annahmen und Wirkungszusammenhänge zu den Planzahlen**

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

Die Beteiligung an den Anlageobjekten (Beteiligung an den Objektgesellschaften) wird als Investition ausgewiesen.

Das Ergebnis erfasst die Beteiligungserträge zzgl. der sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge abzgl. der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Zinsen und ähnlichen 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), Anbieter/ Prospektverantwortlicher

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

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Stammkapital: € 1.000.000 (voll einbezahlt)  
Geschäftsführer: Uwe Hauch, München  
Wesentliche Gesellschafter:  
Dr. Günter Lauerbach, Feldafing  
Uwe Hauch, München

### Die Fonds KG bzw. die Objekt KGs haben mit der ILG folgende Verträge abgeschlossen:

- a) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen
- b) einen Vertrag über die Vermittlung von Finanzierungen
- c) Darlehensverträge zur Sicherstellung der Kaufpreiszahlungen
- d) Darlehensvertrag über die Zwischenfinanzierung von Kosten
- e) einen Platzierungsgarantievertrag
- f) einen fondsbezogenen Geschäftsbesorgungsvertrag
- g) objektbezogene Geschäftsbesorgungsverträge
- h) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes

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

## 2. ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH (ILF)

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

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Stammkapital: € 25.564,59 (voll einbezahlt)  
Geschäftsführer: Uwe Hauch, München  
Wesentliche Gesellschafter:  
Dr. Günter Lauerbach, Feldafing  
Uwe Hauch, München

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

## 3. Mittelfreigabekontrollleur/ Wirtschaftsprüfer

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

Wesentlicher Gesellschafter: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Georg Diepolder, Friedberg folgenden Vertrag geschlossen:

Einen Vertrag über die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase (vgl. Abschnitt „Mittelfreigabekontrollvertrag“, S. 153/154).

Rechtsgrundlage dieser Tätigkeit des Mittelfreigabekontrollleurs: Vertrag mit der Fonds KG über die Mittelfreigabekontrolle vom 11.02.2013 (vergleiche S. 153/154).

Aufgaben des Mittelfreigabekontrollleurs: Freigabe von Zahlungen bei Vorliegen wesentlicher, festgelegter Nachweise. Sollten die Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 01.06.2013 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen an die Anleger zurückzuzahlen.

Wesentliche Rechte und Pflichten des Mittelfreigabekontrollleurs: Prüfen des Vorliegens wesentlicher Nachweise bei Zahlungsfreigabe gegen vertraglich vereinbarte Vergütung.

Vergütung: Der Gesamtbetrag der Vergütung ist € 20.000 zzgl. USt.

- b) Mit der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, wurden weitere Verträge über die Prüfung der Jahresabschlüsse geschlossen. Die Vergütung beträgt
  - aa) bei der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG € 4.500 jeweils im Jahr 2013 und 2014
  - bb) bei der Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG € 5.500 im Jahr 2013.
  - cc) bei der Fonds KG € 3.000 für die Jahre 2012 und 2013 (zusammen), im Jahr 2014 € 3.000Auch diese Vergütungen erhöhen sich anschließend jährlich um 2%. Alle vorgenannten Beträge verstehen sich zzgl. USt.

## 4. Treuhandgesellschaft

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

Rechtsform: GmbH  
Stammkapital: € 25.564,59

Geschäftsführer: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Wolfgang König, Garmisch-Partenkirchen

Wesentlicher Gesellschafter: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Wolfgang König, Garmisch-Partenkirchen

Aufgaben des Treuhänders: Abschluss von Treuhand- und Verwaltungsverträgen mit den Personen, die eine Beteiligung gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG in Form einer Treuhandbeteiligung zeichnen.

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

Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhänders: Vertrag mit der Fonds KG über Treuhandtätigkeit vom 11.02.2013 in Verbindung mit dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Vergütung: Der Auftragnehmer erhält eine pauschale Vergütung von € 2.000 p. a., die sich ab dem 01.01.2014 jährlich um 2% erhöht, zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Der Gesamtbetrag der vereinbarten Vergütung beläuft sich auf rd. € 44.361. Verwaltungsleistungen, die im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages plangemäß von der ILG Fonds GmbH für den Treuhänder erfüllt werden, werden unmittelbar von der Fonds KG an die ILG Fonds GmbH vergütet.

## 5. Finanzierende Bank

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

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

## 6. Mieter

Mit den im Prospekt genannten Mietern bestehen die im Abschnitt „Mieter- und Flächenaufstellung“ (S. 56–59) näher beschriebenen Mietverträge.

## 7. Gutachter

### a) Standortgutachten

aa) Objekt Ebersberg: Firma: BBE Handelsberatung GmbH

Sitz: Briener Straße 45, 80333 München

Rechtsform: GmbH

Handelsregister: HRB 3136

Gründung: 05.09.1952

Höhe des Stammkapitals: € 450.000

Die BBE Handelsberatung GmbH erstellte zum Einkaufszentrum Ebersberg eine Markt- und Standortanalyse vom November 2011. Die Vergütung betrug € 7.900 zzgl. USt.

bb) Objekt Pattensen: Firma CIMA Beratung + Management GmbH

Sitz: Glashüttenweg 34, 23568 Lübeck

Rechtsform: GmbH

Handelsregister: HRB 85796, AG München

Gründung: 1988

Höhe des Stammkapitals: € 180.000

Die CIMA Beratung + Management GmbH erstellte zum Fachmarktzentrum Pattensen ein Markt- und Standortgutachten vom Oktober 2012. Die Vergütung betrug € 10.000 zzgl. USt.

### b) Wertgutachten

aa) Objekt Ebersberg: Herr Dipl. Kfm. Arnd Klein (Architekt)

Sitz: Vogelsangstraße 1a, 47803 Krefeld.

Herr Klein ist von der Architektenkammer in Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er

erstellte am 04.10.2012 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes des Einkaufszentrums „E-EinZ“ in Ebersberg. Die Vergütung betrug € 15.000 zzgl. USt.

bb) Objekt Pattensen: Herr Dipl.-Kfm. Ulrich Renner  
Sitz: Kleiner Werth 35, 42275 Wuppertal.  
Herr Renner ist von der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er erstellte am 05.11.2012 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes des Fachmarktzentrum in Pattensen. Die Vergütung betrug € 11.750 zzgl. USt.

### c) IDW-54-Gutachten

Über den Verkaufsprospekt wird ein Gutachten erstellt. Die Vergütung beträgt pauschal € 88.000 zzgl. USt. Die Haftung für Fahrlässigkeit ist, außer bei Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, auf € 4,0 Mio. beschränkt.

## 8. Vertriebspartner

Die Fonds KG hat die ILF beauftragt, Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern zu vermitteln. Die ILF ist berechtigt, Untervertriebspartner zu beauftragen. Die Summe der noch zu vermittelnden Kapitaleinlagen ist auf € 33.700.000 zzgl. eines Agios von 5% begrenzt.

Die Vermittlungspartner erhalten für ihre Tätigkeit eine individuelle Vergütung, im Einzelfall jedoch maximal 12,0% des vermittelten Eigenkapitals. Der Gesamtbetrag der Vergütungen für die Vermittlung von Gesellschaftskapital ergibt sich aus dem Finanz- und Investitionsplan.

Die Vergütungen sind jeweils nach Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder und Einzahlung des Zeichnungsbetrages fällig.

## 9. Leistungsverträge

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

Der Vertrag vom 11.12.2012 verpflichtet die ILG zu folgendem:

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

# Vertragsbeziehungen

Die Vergütung in Höhe von € 80.000 zzgl. USt. für die beschriebenen Dienstleistungen ist in Abhängigkeit von den Darlehensvereinbarungen mit der Bank und der Liquiditätslage der Fonds KG zum 30.07.2013, spätestens jedoch mit Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Fonds KG, fällig.

## b) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Vermittlung von Finanzierungen

Nach diesem Vertrag vom 11.12.2012 vermittelt die ILG den Objekt KGs langfristige Finanzierungen in Höhe von insgesamt € 24.000.000 und kurzfristige Finanzierungen in Höhe von € 26.977.347. Mittels dieser Gesamtfinanzierungsangebote über insgesamt € 50.977.347 hat die Fonds KG die Möglichkeit, die Verträge bezüglich des Eintritts in die beiden Objekt KGs abzuschließen. Die Vergütung für diese Leistung beträgt € 1.000.000, sie entsteht mit Auszahlung der Darlehensbeträge der langfristigen Finanzierungen und ist fällig bei Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals, spätestens zum 30.09.2014.

## c) Darlehensverträge der Fonds KG mit der ILG

aa) Mit diesem Vertrag gewährt die ILG der Fonds KG ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von € 7.783.392. Es dient dem Kreditnehmer dazu, seine jeweilige Verpflichtung zur Einzahlung der Kapitalrücklage bei der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG und der Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG zwischenzufinanzieren. Der Vertrag datiert vom 11.02.2013. Die Rückzahlung des Darlehens hat bis zum 30.09.2014 aus platziertem Kommanditkapital der Fonds KG zu erfolgen. Das Darlehen ist ungesichert. Die Verzinsung beträgt 3% p.a.

bb) Die ILG gewährt am 11.02.2013 der Fonds KG ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von € 3.693.955. Es dient dem Kreditnehmer dazu, die jeweiligen Kaufpreise für die Gesellschaftsanteile in Höhe von € 94.900 (Ebersberg) und € 3.599.055 (Pattensen) zu leisten. Die Rückzahlung des Darlehens hat bis zum 30.09.2014 aus platziertem Kommanditkapital der Fonds KG zu erfolgen. Das Darlehen ist ungesichert. Die Verzinsung beträgt 3% p.a.

## d) Darlehensvertrag über Zwischenfinanzierung von Kosten

Mit diesem Vertrag vom 11.02.2013 erklärt sich die ILG bereit, bei den Objekt KGs und der Fonds KG anfallende Erwerbsnebenkosten (z. B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie etwaige weitere Kosten zwischenzufinanzieren. Der Zinssatz für die Zwischenfinanzierung/Verauslagung beträgt 6% p.a. Das Darlehen wird ungesichert gewährt. Die Rückführung des Darlehens erfolgt, je nach vertraglicher Regelung mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG, Hamburg, vor- oder nachrangig zu den von der Bank ausgereichten Kreditmitteln bei den Objekt KGs durch Einsatz von mindestens 90% der der Fonds KG zufließenden Kommanditeinlagen bzw. bei Rückzahlung durch eine Objekt KG, sofern die Fonds KG 90% der ihr zugeflossenen Kommanditeinlagen als Kapitaleinzahlung bei der Objekt KG geleistet hat. Die Rückführung erfolgt jeweils nur, sofern es die Liquiditätslage der jeweiligen Gesellschaft zulässt.

## e) Platzierungsgarantievertrag der Fonds KG mit der ILG

Nach diesem Vertrag vom 11.02.2013 garantiert die ILG der Fonds KG die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG zum 30.09.2014. Des Weiteren garantiert die ILG, dass ausreichend platziertes Kapital zur Verfügung steht, um die entsprechenden Auszahlungsvoraussetzungen der Bankdarlehen zu erfüllen. Weiterhin wird von der ILG garantiert, dass unabhängig von der Platzierungsgarantie der Fonds KG ausreichende Mittel zur Verfügung stehen, um die Bank-Zwischenfinanzierungskredite über insgesamt € 15.500.000 bis zum 30.09.2014 zurückzuführen.

Die Vergütung dieser Leistung in Höhe von € 1.400.000 (ohne Umsatzsteuer) ist fällig bei Vollplatzierung. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn das Gesellschaftskapital der Fonds KG vollständig gezeichnet wurde.

## f) Geschäftsbesorgungsvertrag der Fonds KG mit der ILG

Die Fonds KG hat mit der ILG am 11.02.2013 einen Geschäftsbesorgungsvertrag 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 Koordinierung und datentechnische Unterstützung der Erstellung und Abgabe von Steuererklärungen durch einen externen Steuerberater
- 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 Einsichtsgewährung in diese Unterlagen
- Verwaltungsaufgaben für den Treuhandkommanditisten
- Verwaltungsaufgaben im Zusammenhang mit der zu gründenden Gesellschaft B6 39F GmbH & Co. KG

Der Vertrag beginnt am 11.02.2013 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2028. Ab dem 01.01.2029 kann der Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Die Vergütung beträgt im Jahr 2013 pauschal € 40.000 und ab dem Jahr 2013 jährlich 0,3% aus den vereinnahmten Jahresnettomieten der Objekt KGs zzgl. gesetzlicher USt. Die laufende Vergütung ist in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig. Die Pauschalvergütung des Jahres 2013 ist zum 01.07.2013 fällig, sofern es die Darlehensvereinbarung mit der finanzierenden Bank zulässt und die Liquiditätslage der Gesellschaft ausreichend ist, spätestens aber mit Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG.

Im Falle der vollständigen oder teilweisen Veräußerung der Beteiligung der Fonds KG an einer der Objekt KGs

(Share Deal) während der Laufzeit des Vertrags erhält die ILG für die Betreuung und Abwicklung des Verkaufs eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Diese Vergütungsregelung gilt nicht bei Verkauf der Immobilien der Objekt KGs in Form eines Asset Deals und der damit verbundenen Rückführung der Beteiligung, da ein derartiger Verkauf auf Ebene der Objektgesellschaft vergütet wird.

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

#### **g) Geschäftsbesorgungsverträge der Objekt KGs mit der ILG**

Die Objekt KGs haben mit der ILG jeweils am 11.02.2013 einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Nach diesen Verträgen ist die ILG zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- Die Verwaltung der Mietverträge unter besonderer Wahrung des Vermieterinteresses des Auftraggebers
- Beschaffung hinreichenden Versicherungsschutzes
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen
- Vergabe von Dienstleistungsverträgen/Steuerung externer Dienstleister
- Abschluss eines Centermanagement-Vertrages mit einem geeigneten Unternehmen/Partner und möglichst langfristiger Laufzeit; alternative Erfüllung durch den Auftragnehmer gegen gesonderte angemessene Vergütung
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmanagement
- Objektbuchhaltung einschl. Forderungsmanagement
- Die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers innerhalb der gesetzlichen Fristen sowie die Einsichtsgewährung in diese Unterlagen

Die Verträge beginnen jeweils mit dem Tag der Unterzeichnung und haben eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2028. Ab dem 01.01.2029 können die Verträge von beiden Seiten jeweils mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Als Vergütung erhält die ILG von der Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG ab dem 01.07.2013 2,7% der jährlichen vereinnahmten Nettomieteinnahmen, welche der Auftraggeber aus der Vermietung der Flächen des Fachmarktzentriums Pattensen erzielt.

Die Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG leistet im Jahr 2013 eine pauschale Vergütung in Höhe von € 50.000. Als Vergütung erhält die ILG ab dem Jahr 2014 2,7% der jährlichen vereinnahmten Nettomieteinnahmen, welche der Auftraggeber aus der Vermietung des Einkaufszentrums „E-EinZ“ erzielt. Darüber hinaus erhält der Auftragnehmer für die Übernahme des Asset- und Centermanagements im Jahr 2013, insbesondere für die Betreuung der Mieter und Dienstleister mit angemessener Vorlaufzeit vor Eröffnung des Einkaufszentrums, 2,6% der tatsächlich vereinnahmten Nettokaltmieten 2013.

Alle vorgenannten Zahlungen erhöhen sich um die jeweils gültige Umsatzsteuer.

Die jährliche Vergütung von 2,7% der jährlich vereinnahmten Nettomieteinnahmen ist in vier gleichen Raten zu Beginn des Quartals fällig. Die pauschale Vergütung in Höhe von € 50.000 ist am 15.07.2013 fällig.

Bei vorzeitiger Beendigung der Verträge 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 Falle einer Veräußerung eines oder beider Verwaltungsobjekte während der Laufzeit des jeweiligen Vertrages erhält der Auftragnehmer für die Betreuung und Abwicklung des Verkaufs eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

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

Nach diesem Vertrag vom 11.02.2013 ist die ILG gegenüber der Fonds KG verpflichtet,

- einen vollständigen Verkaufsprospekt 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 € 140.000 zzgl. USt. ist in Abhängigkeit von den Darlehensvereinbarungen mit der Bank und der Liquiditätsslage der Fonds KG zum 15.07.2013, spätestens jedoch nach Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Fonds KG, fällig.

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

Mit diesem Vertrag wurde die ILF von der Fonds KG beauftragt, Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern, die der Fonds KG als Kommanditisten/Treugeber beitreten, zu vermitteln. Die ILF ist berechtigt, Untervertriebspartner zu beauftragen.

Die Gesamthöhe der Provision beträgt 12% des einzuwerbenden Eigenkapitals (darin enthalten 5% Agio) und somit insgesamt € 4.044.000.

Soweit die Vergütungen für die einzelnen Leistungen aus den vorbeschriebenen Verträgen nicht explizit genannt sind, ergeben sich diese aus den Finanz- und Investitionsplänen und/oder aus der Ergebnisprognose.

# Angaben zum Emittenten

## 1. Allgemeine Angaben

**Firma:** Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG

**Rechtsform:** Kommanditgesellschaft

**Sitz und Geschäftsanschrift:**

Landsberger Straße 439, 81241 München

**Telefon:** 089/88 96 98-0

**Telefax:** 089/88 96 98-11

**Datum der Gründung:** 12.09.2012

**Registergericht und -nummer:** München HRA 99685

**Gegenstand des Unternehmers:**

1. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Objektgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG und der Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch firmierend als Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG).

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

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche des Emittenten stimmen mit dem Gegenstand des Unternehmens überein.

**Komplementär:**

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
(weitere Angaben siehe Ziffer 2.1)

Der Komplementär ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Grundsätzlich haftet der Komplementär einer Kommanditgesellschaft unbeschränkt. Vorliegend ist der Komplementär eine Kapitalgesellschaft und haftet damit nur beschränkt auf sein Gesellschaftsvermögen. Das gezeichnete Kapital beträgt € 25.565. 100-prozentiger Gesellschafter ist die ILG Fonds GmbH. Geschäftsführer ist Herr Uwe Hauch.

**Geschäftsführender Kommanditist:**

Uwe Hauch, geschäftsansässig Landsberger Straße 439, 81241 München

Herr Uwe Hauch ist als geschäftsführender Kommanditist und als alleiniger Geschäftsführer des Komplementärs mit der Geschäftsführung des Emittenten betraut.

**Aufsichtsgremien/Beirat:**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht kein

Vorstand, Beirat oder Aufsichtsgremium. Ein Beirat kann gem. § 8 des Gesellschaftsvertrages nach Abschluss der Platzierung gebildet werden.

Die drei Mitglieder des Beirates haben Anspruch auf eine Aufwandsentschädigung. Diese beträgt bis einschließlich 2018 jährlich € 6.000 insgesamt (zzgl. USt. soweit erforderlich), also € 2.000 für jedes Beiratsmitglied. Mit dieser Aufwandsentschädigung sind etwaige Reisekosten der Beiratsmitglieder abgegolten. Ab 2019 erhöht sich die Aufwandsentschädigung alle 5 Jahre um 10%.

**Gesellschaftskapital:**

Gezeichnetes Kommanditkapital zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung: € 12.000 (davon ausstehend € 10.000). Es handelt sich hierbei um den Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern und Gesellschaftern des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gezeichneten Kapitaleinlagen. Gesellschaftskapital nach Vollplatzierung: € 33.702.000

**Rechtsordnung:**

Der Emittent unterliegt dem deutschen Recht.

## 2. Gründungsgesellschafter/ Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

### 2.1 Komplementär

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

ohne Einlage

**Sitz:** München

**Registergericht und -nummer:** München HRB 68031

**Ersteintragung:** 08.03.1982

**Gegenstand des Unternehmens:**

Der Erwerb von Grundstücken, die Errichtung von Baulichkeiten und die Verwaltung von eigenen Grundstücken und eigenen Baulichkeiten. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, alle Handlungen vorzunehmen, die ihren Zwecken dienlich sein können, insbesondere sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen.

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

**Geschäftsführer:**

Uwe Hauch

**Gesellschafter:**

ILG Fonds GmbH (100% der Anteile)

**Ergänzende Angaben:**

Die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH hat weder eine Pflichteinlage (Kommanditanteil) übernommen noch eingezahlt und ist am Ergebnis und Vermögen der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG nicht beteiligt. Ihr steht für die Haftungsübernahme eine Vergütung i.H.v. € 1.000, ggf., soweit anfallend, zzgl. Umsatzsteuer, erstmals für das Jahr 2013 (vgl. § 7 Abs. 4 Gesellschaftsvertrag) zu. Diese Vergütung ist für die Laufzeit des Fonds fest vereinbart. Falls der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08. Juli 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) Mehrkosten entstehen sollten, hat sie Anspruch darauf, dass die vorstehend genannte Vergütung um den nicht kalkulierten Mehraufwand erhöht wird. Für die Geschäftsführung erhält der persönlich haftende Gesellschafter keine Vergütung (vgl. § 7 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag).

**2.2 Kommanditist**

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Geschäftsanschrift:  
Landsberger Straße 439, 81241 München,  
Telefon: 089/88 96 98-0  
Telefax: 089/88 96 98-11  
mit einer einbezahlten Einlage in Höhe von € 1.000

**Sitz:** München

**Registergericht und -nummer:** München HRB 68987

**Ersteintragung:** 06.07.1982

**Gegenstand des Unternehmens:**

Der Erwerb von Grundstücken, die Errichtung von Baulichkeiten und die Verwaltung von eigenen Grundstücken und eigenen Baulichkeiten. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, alle Handlungen vorzunehmen, die ihren Zwecken dienlich sein können, insbesondere sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen.

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

**Geschäftsführer:**

Uwe Hauch

**Gesellschafter:**

ILG Fonds GmbH (100% der Anteile)

**Ergänzende Angaben:**

Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist mit einer von ihr auf den von ihr übernommenen Kommanditanteil geleisteten Pflichteinlage in Höhe eines Gesamtbetrags von € 1.000 als Kommanditist

am Ergebnis – also auch am Gewinn – und den Ausschüttungen der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG beteiligt. Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist als Kommanditist an weiteren Fondsgesellschaften der ILG-Gruppe beteiligt.

**2.3 Geschäftsführender Kommanditist**

Herr Uwe Hauch

Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

mit einer einbezahlten Einlage in Höhe von € 1.000

**Ergänzende Angaben:**

Herr Uwe Hauch ist mit einer von ihm auf den von ihm übernommenen Kommanditanteil geleisteten Pflichteinlage in Höhe eines Gesamtbetrags von € 1.000 als (geschäftsführender) Gesellschafter/Kommanditist am Ergebnis – also auch am Gewinn – und den Ausschüttungen der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG beteiligt.

Für die Geschäftsführung erhält Herr Uwe Hauch keine Vergütung. Nachgewiesene und angemessene Aufwendungen werden jedoch ersetzt (vgl. § 7 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag).

Herr Uwe Hauch ist zur Führung der Geschäfte der Fonds KG berechtigt, aber nicht verpflichtet. Ihm wurde Einzelprokura erteilt.

Herr Uwe Hauch ist weiter auch geschäftsführender Gesellschafter/Kommanditist anderer Beteiligungsgesellschaften der ILG Gruppe.

Herr Hauch ist weiterhin Geschäftsführer des Anbieters ILG Fonds GmbH und an dieser mit 24,53% beteiligt.

Herr Hauch ist weiterhin Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH und an dieser mit 49% beteiligt. Die ILF hält 12,09% des Stammkapitals der ILG. Des Weiteren ist Herr Hauch Geschäftsführer der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (Kommanditistin der Objekt KGs ab Eintritt der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG in diese und voraussichtlich ab 01.07.2013 Komplementärin der Objekt KGs).

**2.4 Treuhandkommanditist**

WK Immobilientreuhand GmbH

Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München,

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

ohne eigene Einlage (ihre bisher im Handelsregister eingetragene Kapitaleinlage in Höhe von € 100, was einer Kommanditeinlage von € 10.000 entspricht, wird nicht auf eigene Rechnung gehalten, sondern durch den ersten ihr erteilten Treuhandauftrag ersetzt)

# Angaben zum Emittenten

**Sitz:** München

**Registergericht und -nummer:** München HRB 56100

**Ersteintragung:** 07.12.2001

**Gegenstand des Unternehmens:**

Gegenstand des Unternehmens ist treuhänderisches Halten von Kommanditbeteiligungen.

Stammkapital: € 25.564,59 (voll einbezahlt)

**Geschäftsführer:**

Wirtschaftsprüfer Wolfgang König, geschäftsansässig: Hindenburgstraße 43, 82467 Garmisch-Partenkirchen

**Gesellschafter:**

Wirtschaftsprüfer Wolfgang König (100% der Anteile)

**Ergänzende Angaben:**

Die WK Immobilienreuhand GmbH ist mit Wirkung im Außenverhältnis Gründungskommanditist der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG. Im Innenverhältnis wird ihre Stellung als Treuhandkommanditist erst mit der ersten treuhänderischen Übernahme ihrer Beteiligung für Rechnung eines sie beauftragenden Treugebers wirksam. Die WK Immobilienreuhand GmbH wird ihren Kommanditanteil an der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG ausschließlich für Rechnung der sie beauftragenden Treugeber halten, also wirtschaftlich am Ergebnis und Vermögen dieser Gesellschaft nicht beteiligt sein. Ihr steht für ihre Tätigkeit als Treuhandkommanditist eine Vergütung i.H.v. € 2.000 p.a. zzgl. USt. zu. Die Vergütung erhöht sich ab 2014 jährlich um 2%. Der Gesamtbetrag der Vergütung beläuft sich über die Prognoseperiode auf € 44.361.

Sie wird ihren Kapitalanteil bei Beitritt von Treugebern erhöhen, begrenzt auf eine max. Kapitaleinlage von insgesamt €33.700.000 (vgl. Gesellschaftsvertrag der Fonds KG, § 4 Abs. 3).

Die WK Immobilienreuhand GmbH ist als Treuhandkommanditist an zwei weiteren Fondsgesellschaften der ILG Gruppe beteiligt.

## 3. Ergänzende Angaben zum Emittenten und den Vertragspartnern

Wenn nachfolgend von Anlageobjekten gesprochen wird, sind beide Anlage- und Investitionsobjekte gemeint.

### 3.1 Angaben über die Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Den vorgenannten Gründungsgesellschaftern und Gesellschaftern des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen außer den vorstehend genannten Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechten

und sonstigen Gesamtbezügen insgesamt keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu.

Die Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, beteiligt. Hiervon ausgenommen ist Herr Uwe Hauch, der an der ILG Fonds GmbH und der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage betraut ist, wie vorstehend ausgeführt, beteiligt ist.

Die Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Fonds KG Fremdkapital zur Verfügung stellen. Hiervon ausgenommen ist Herr Uwe Hauch, der Gesellschafter und Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH ist, die ihrerseits der Fonds KG und den Objekt KGs Darlehen gewährt (vgl. Abschnitt Finanzierung).

Neben den vorerwähnten Beteiligungen ist Herr Uwe Hauch weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder der Fonds KG Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Mittelbare oder unmittelbare Beteiligungen der Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen, bestehen nicht.

Der Gründungsgesellschafter und Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Uwe Hauch ist für die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist, als Geschäftsführer tätig. Der Gründungsgesellschafter und Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Uwe Hauch ist für die ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt, als Geschäftsführer tätig.

Darüber hinaus sind die Gründungsgesellschafter und die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht für Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, für Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen, sowie für Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen, tätig.

Die Gründungsgesellschafter und die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt und stellen dem Emittenten kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermitteln Fremdkapital an den Emittenten.

Die Gründungsgesellschafter und die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erbringen keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

### **3.2 Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung, des Beirats des Emittenten, den Treuhänder und den Mittelfreigabekontrollleur**

Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, ist Herr Uwe Hauch (Geschäftsanschrift: Landsberger Str. 439, 81241 München) als geschäftsführender Kommanditist und Geschäftsführer der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH als persönlich haftendem, zur Geschäftsführung berechtigtem Gesellschafter. Alleiniger Gesellschafter der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist die ILG Fonds GmbH. Herr Uwe Hauch hält die oben in Kapitel „Angaben zu den Gründungsgesellschaftern“ genannten Beteiligungen und nimmt die dort beschriebenen Funktionen, neben anderen, die jedoch in keinem Zusammenhang mit dem Emittenten stehen, wahr. Herr Uwe Hauch ist sowohl mittelbar als auch unmittelbar an den o.g. Unternehmen beteiligt. Herr Uwe Hauch erhält als Geschäftsführer der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH keine Bezüge.

Dem Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten steht mit Ausnahme der Haftungsvergütung der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH insgesamt keine Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu. Die Vergütungen ab Prospektaufstellung sind in diesem Kapitel abschließend beschrieben.

Mittelfreigabekontrollleur ist die Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in 86316 Friedberg, Parkstraße 2. Die Mittelfreigabe erfolgt über die Führung eines Anderkontos, auf das Einzahlungen der Beitretenden/Anleger erfolgen. Der Gesamtbetrag der Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 20.000 zzgl. Umsatzsteuer.

Herr Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die die angebotene Vermögensanlage vertreibt. Darüber hinaus sind das Mitglied der Geschäftsführung des

Emittenten sowie der Treuhandkommanditist und der Mittelfreigabekontrollleur nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

Herr Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILG Fonds GmbH, die ihrerseits der Fonds KG und den Objekt KGs Darlehen gewährt (vgl. Abschnitt Finanzierung). Darüber hinaus sind das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie der Treuhandkommanditist und der Mittelfreigabekontrollleur nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital geben. Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie der Treuhandkommanditist und der Mittelfreigabekontrollleur sind nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Uwe Hauch, ist unmittelbar an der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist, beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Uwe Hauch, ist unmittelbar an der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt, beteiligt.

Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie der Treuhandkommanditist und der Mittelfreigabekontrollleur nicht an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, an Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen, sowie an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen, unmittelbar oder mittelbar beteiligt.

Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Uwe Hauch, ist Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist, beteiligt ist. Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Uwe Hauch, ist Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt. Eine persönliche Beauftragung an das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, den Treuhandkommanditisten oder den Mittelfreigabekontrollleur zum Vertrieb der emittierten Vermögensanlage Bereitstellung oder Vermittlung von Fremdkapital besteht nicht. Ferner erbringen das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, der Treuhandkommanditist oder der Mittelfreigabekontrollleur keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

# Angaben zum Emittenten

## 3.3 Angaben über Personen oder Gesellschaften, die für den Inhalt des Verkaufsprospektes die Verantwortung übernehmen (Prospektverantwortliche/Anbieter)

Die ILG Fonds GmbH, Landsberger Straße 439, 81241 München, ist verantwortlich für die Konzeption des Immobilien-Fonds sowie die Herausgabe des Prospektes. Herr Uwe Hauch ist Geschäftsführer und mit 24,53% an der ILG Fonds GmbH (Prospektverantwortlicher/Anbieter) als Gesellschafter beteiligt.

Dem Prospektverantwortlichen/Anbieter selbst wurden für seine den Emittenten betreffende Tätigkeit im letzten abgelaufenen Geschäftsjahr und bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insgesamt keine Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt. Die Vergütungen ab Prospektaufstellung sind in diesem Kapitel abschließend beschrieben.

Der Prospektverantwortliche/Anbieter ist selbst nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage vertraut sind, oder an diesen mittelbar oder unmittelbar beteiligt; allerdings ist sein Geschäftsführer und Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, auch Geschäftsführer und Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH.

## 3.4 Zusätzliche Erklärungen zu den Vertragspartnern

Die **ILG Fonds GmbH** (Prospektverantwortlicher/Anbieter) erbringt die in den mit ihr abgeschlossenen Verträgen über die Erbringung von Konzeptionsleistungen, die Vermittlung von Finanzierungen, die Platzierungsgarantie, die Bereitstellung von Darlehen zur Sicherstellung der Kaufpreiszahlungen, die Verauslagung weiterer Aufwendungen sowie die Objekt- und Fondsverwaltung, deren wesentlicher Inhalt auf S. 124–128 beschrieben ist, vereinbarten wesentlichen Leistungen.

Die **TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH** (Gründungsgesellschafter und persönlich haftender Gesellschafter) erbringt die von ihr als persönlich haftender Gesellschafter nach näherer Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG (abgedruckt auf S. 142–147) geschuldeten Leistungen.

Herr **Uwe Hauch** (Gründungsgesellschafter) erbringt die von ihm als geschäftsführendem Kommanditisten gemäß Gesellschaftsvertrag der Fonds KG (abgedruckt auf S. 142–147) auszuführenden Leistungen.

Die **WK Immobilientreuhand GmbH** (Treuhandkommanditist) erbringt die gemäß dem zwischen ihr und den beitretenden Anlegern abzuschließenden

Treuhand- und Verwaltungsvertrag (abgedruckt auf S. 148–152) in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag (abgedruckt auf S. 142–147) geschuldeten Leistungen.

Die **Civis Treuhand GmbH** (Mittelfreigabekontrollleur) erbringt die gemäß zwischen ihr und der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG abgeschlossenem Vertrag über die Mittelfreigabekontrolle (abgedruckt auf S. 153–154) geschuldeten Leistungen. Zudem ist sie mit der Prüfung der Jahresabschlüsse der Fonds KG und der Objekt KGs beauftragt.

Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten nimmt ausschließlich Organfunktionen wahr. Es erbringt keine Leistungen und Lieferungen.

Der Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter des Emittenten, der Treuhandkommanditist und der Mittelfreigabekontrollleur und das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten erbringen keine anderen als die vorgenannten Lieferungen und Leistungen.

## 3.5 Ergänzende Angaben zu den Vertragspartnern und Vergütungen

Die Vergütungen für die Objekt- und Fondsverwaltung, die Platzierungsgarantie, die Konzeption, die Prospektherstellung, die Finanzierungsvermittlung, die Eigenkapitalvermittlung, die Haftungsübernahme, die Geschäftsführung, die Treuhandtätigkeit, die Mittelfreigabekontrolle, die Jahresabschlussprüfung und die Beiratsvergütung belaufen sich bei einem geplanten Gesellschaftskapital in Höhe von € 33.702.000, der geplanten langfristigen Fremdmittelaufnahme in Höhe von € 24.000.000 und – in Bezug auf die Objekt- und Mietverwaltung – der Erzielung der prognostizierten Einnahmen über den in diesem Verkaufsprospekt unterstellten Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren (2013–2028) in Höhe von rd. € 58.730.700 sowie unter Berücksichtigung der prognosegemäß unterstellten, von der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes abhängigen Anpassung auf eine Gesamthöhe von € 9.101.000, inkl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Der in der Gesamtvergütung enthaltene Gesamtbetrag der für die Treuhandtätigkeit und die Mittelfreigabekontrolle vereinbarten Vergütung des Treuhandkommanditisten und des Mittelfreigabekontrollleurs beläuft sich bei einem geplanten Beteiligungskapital in Höhe von € 33.702.000 auf rund € 44.361 (Treuhandtätigkeit) und auf € 23.800 (Mittelfreigabekontrolle), jeweils inkl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Bei einem geplanten Gesellschaftskapital in Höhe von € 33.702.000 beläuft sich die in der Gesamtvergütung enthaltene über den unterstellten Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren für die Haftungsübernahme vereinbarte Vergütung des persönlich haftenden Gesellschafters bei den Objekt KGs und der Fonds KG auf einen Gesamtbetrag von rund € 47.000 zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese anfällt (keine Vergütung des geschäftsführenden Kommanditisten).

Die für die Beiratstätigkeit vorgesehene Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren € 99.700 zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese anfällt.

Der in der Gesamtvergütung enthaltene Gesamtbetrag der für die Eigenkapitalbeschaffung vereinbarten Vergütung beläuft sich bei einem geplanten Beteiligungskapital i.H.v. € 33.702.000 (inkl. € 2.000 der Gründungsgesellschafter) auf einen Gesamtbetrag von € 4.044.000.

Die für die Platzierungsgarantie vereinbarte Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren € 1.400.000. Die für die Finanzierungsvermittlung vereinbarte Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren € 1.000.000.

Die für die Konzeption vereinbarte Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren € 95.200, inkl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Die für die Objekt- und Fondsverwaltung vereinbarte Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren € 1.854.700 zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese anfällt.

Die für die Prospektherstellung vereinbarte Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren € 166.600, inkl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Die vorstehend genannte Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung ist u.a. abhängig von dem der Fonds KG bei Schließung zur Verfügung stehenden Beteiligungskapital und den auf die von den Anlegern jeweils übernommenen Beteiligungssummen geleisteten Einzahlungen. Fällt das der Fonds KG bei Schließung tatsächlich zur Verfügung stehende Beteiligungskapital höher oder geringer aus, erhöht bzw. vermindert sich die vorstehend genannte Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung entsprechend.

### **3.6 Hinweise auf besondere Umstände/Verflechtungen**

Treuhandkommanditist und Mittelfreigabekontrollleur sind völlig unabhängig von den übrigen Beteiligten.

Die Gründungsgesellschafter und die im Abschnitt Vertragsbeziehungen genannten Vertragspartner der Fonds KG sind – wie dort im einzelnen dargelegt – kapitalmäßig und personell verbundene Unternehmen.

Jeder Beteiligte beschränkt sich auf die für ihn vorgesehenen Funktionen und übernimmt keine weiteren Aufgaben innerhalb des Fondsangebots.

Weitere Verflechtungen sind nicht gegeben.

Der persönlich haftende Gesellschafter, der geschäftsführende Kommanditist und der Treuhandkommanditist unterliegen keinem Wettbewerbsverbot. Aus diesem Grund können Interessenskollisionen nicht ausgeschlossen werden.

Die angegebenen Vertragspartner bzw. mit ihnen verbundene Unternehmen sind teilweise auch seit mehreren Jahren an bestehenden Gesellschaften der ILG Gruppe beteiligt und/oder nehmen u.a. für diese vergleichbare Aufgaben wahr.

Weitere Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte der Treuhänder begründen können, bestehen nicht.

### **3.7 Angaben zu Sonstigen Personen**

Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkPospV angabepflichtigen Personen fallen, die jedoch die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospektes oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben existieren nicht.

### **3.8 Angaben zu natürlichen Personen, als Mitglieder der Geschäftsführung des Anbieters und Prospektverantwortlichen, des Mittelverwendungskontrolleurs und des Treuhänders**

Herr Uwe Hauch, als Mitglied der Geschäftsführung des Anbieters und Prospektverantwortlichen  
Geschäftsanschrift:  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
Telefon: 089/88 96 98-0  
Telefax: 089/88 96 98-11

Herr Georg Diepolder, als Mitglied der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs  
Geschäftsanschrift:  
Parkstr. 2, 86316 Friedberg  
Telefon: 0821/27 89 00-1  
Telefax: 0821/27 89 00-11

# Angaben zum Emittenten

Herr Wolfgang König als Mitglied der Geschäftsführung des Treuhandkommanditisten

Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

Die vorgenannten natürlichen Personen nehmen ausschließlich Organfunktion wahr. Sie übernehmen keine Funktionen für den Emittenten, die über die der Gesellschaften, die sie vertreten, hinausgehen.

Herr Uwe Hauch ist mit einer Kapitaleinlage von € 1.000 an der Fonds KG und jeweils € 10 an den Objekt KGs beteiligt. Er ist gemäß dem jeweiligen Gesellschaftsvertrag am Gewinn und an Entnahmen entsprechend quotaal beteiligt. Darüber hinaus stehen den vorgenannten Personen insgesamt keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage zu.

Herr Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die die angebotene Vermögensanlage vertreibt. Herr Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILG Fonds GmbH, die ihrerseits der Fonds KG und den Objekt KGs Darlehen gewährt. Darüber hinaus sind die vorgenannten Personen nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind, oder, die dem Emittenten Fremdkapital geben. Die vorgennannten Personen sind ferner nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Herr Uwe Hauch, ist unmittelbar an der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist, beteiligt. Herr Uwe Hauch, ist unmittelbar an der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt, beteiligt. Darüber hinaus sind die vorgenannten Personen nicht an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, an Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen, sowie an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen, unmittelbar oder mittelbar beteiligt.

Herr Uwe Hauch ist Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist. Herr Uwe Hauch ist Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung

stellt. Eine persönliche Beauftragung an die vorgenannten Personen zum Vertrieb der emittierten Vermögensanlage Bereitstellung oder Vermittlung von Fremdkapital besteht nicht. Ferner erbringen die vorgenannten Personen keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

Es bestehen keine Eintragungen, die in Bezug auf Verurteilungen der vorgenannten Personen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabeordnung in einem Führungszeugnis enthalten sind. Die eingeholten Führungszeugnisse sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als 6 Monate. Die vorgenannten Personen sind Deutsche.

Innerhalb der letzten fünf Jahre wurde über keines der Vermögen der vorgenannten Personen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Innerhalb der letzten fünf Jahre war keine der vorgenannten Personen in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es erfolgte keine Aufhebung einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gegenüber einer der vorgenannten Personen.

## 3.9 Steuerzahlungen

Steuerlich werden die von der Fonds KG erwirtschafteten Einkünfte den an ihr beteiligten Treugebern und Gesellschaftern zugerechnet. Die sich daraus für den einzelnen Treugeber ergebenden Steuerlasten sind von diesem selbst und unabhängig von etwaigen Zahlungen der Fonds KG zu erfüllen. Soweit von Banken auf Zinserträge Kapitalertragssteuer oder Abgeltungssteuer mit Solidaritätszuschlag einbehalten wurde, werden diese dem Anleger im Rahmen der Mitteilung des steuerlichen Ergebnisses aus der Anlage bescheinigt. Der Emittent oder eine andere Person übernimmt nicht die Zahlung von weiteren Steuern für den Anleger.

# Abwicklungshinweise

## 1. Stellen, die Zeichnungen entgegennehmen

Die vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung mit Widerstandsbelehrung ist zu unterzeichnen (bei Ehepaaren muss das Formular von beiden Partnern unterschrieben werden). Damit wird als Treugeber gegenüber der WK Immobilien-Treuhand GmbH der Wille erklärt, mittelbar über die Treuhandkommanditistin in die Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG einzutreten.

Die Beitrittserklärung ist zu senden an die:

ILG Fonds GmbH  
Landsberger Straße 439  
81241 München

Die Beitrittserklärung wird durch die WK Immobilien-Treuhand GmbH, Landsberger Straße 439, 81241 München entgegengenommen. Aufgrund Bevollmächtigung durch die WK Immobilien-Treuhand GmbH nimmt der geschäftsführende Kommanditist der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG das Beitrittsangebot an, indem er die Beitrittserklärung gegenzeichnet. Ein Exemplar hiervon erhält der Beitretende mit einem Annahmeschreiben mit weiteren Abwicklungshinweisen zurück.

## 2. Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist beginnt 1 Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet mit Vollplatzierung, spätestens am 30.09.2014.

## 3. Einzahlungskonto

Nach dem rechtswirksamen Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist der gezeichnete Beteiligungsbetrag zzgl. des Agios sofort zur Zahlung fällig.

Die Zahlung ist auf das Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Parkstr. 2, 86316 Friedberg bei der

HypoVereinsbank AG, München  
Konto Nr. 100 707 45  
BLZ 700 202 70

zu überweisen. Ein Überweisungsträger ist der Beitrittserklärung beigelegt.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung des Beteiligungsbetrages ist der Beitretende/Treugeber verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5% jährlich über dem jeweiligen Basiszinsatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch den Treuhandkommanditisten und/oder die Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Beitretenden/Treugeber bleiben unbenommen.

Gerät ein Beitretender/Treugeber mit der Zahlung seines Beteiligungsbetrages nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der Treuhandkommanditist das Vertragsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der ihm oder der Fonds KG nachweislich entstandenen Kosten dem Beitretenden/Treugeber innerhalb von 4 Wochen nach Kündigung zurückerstattet.

Weitere Ansprüche stehen dem Beitretenden/Treugeber nicht zu. Insbesondere nimmt er nach Kündigung nicht mehr am Ergebnis der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG teil.

Anstelle der Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages kann der Treuhandkommanditist den Beteiligungsbetrag auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken. Weitere Möglichkeiten, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen, bestehen nicht.

An den laufenden Ausschüttungen partizipiert der Beitretende/Treugeber ab dem Tag, der auf die Einzahlung seines Beteiligungsbetrages folgt. Die Ausschüttungen erfolgen monatlich (zum 20. des jeweiligen Monats) auf die Kontoverbindung, die dem Treuhandkommanditisten vom Beitretenden/Treugeber mitgeteilt wird. Diese Mitteilung wird mittels eines Formulars, das dem Annahmeschreiben beigelegt ist, abgefragt. Für den Monat der Kapitaleinzahlung erfolgt die Ausschüttung im Folgemonat.

## 4. Zahlstelle

Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführt, ist die Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, Landsberger Straße 439, 81241 München.

Zahlungen an den Anleger werden über die Bankverbindung der Zahlstelle bei der

Münchner Bank eG, Richard-Strauss-Straße 82,  
81679 München  
Konto Nr. 165 19 94  
BLZ 701 900 00

oder ein anderes Konto der Fonds KG ausgeführt.

## 5. Prospektausgabestelle

Die ILG Fonds GmbH und die Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG (auch Zahlstelle), beide Landsberger Straße 439, 81241 München, halten den Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie den letzten veröffentlichten Jahresabschluss und den Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereit.

## 6. Weitere Kosten

Bezüglich möglicher weiterer Kosten des Anlegers wird auf S. 14 verwiesen.

# Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

## § 4 Satz 1 Nr. 1a

Ehemalige Gesellschafter des Emittenten existieren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht.

## § 4 Satz 1 Nr. 2

Der Emittent oder eine andere Person übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

## § 4 Satz 1 Nr. 3

Die freie Handelbarkeit der Vermögensanlage ist insofern eingeschränkt, als dadurch keine Kapitalanteile entstehen dürfen, die kleiner als € 5.000 sind. Eine Verfügung ist nur möglich, wenn die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt und der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifikation nachkommt. Es gibt keinen geregelten Markt. Darüber hinaus gibt es keine Einschränkungen in der Übertragbarkeit und Handelbarkeit.

## § 4 Satz 1 Nr. 7

Die Zeichnungsfrist beginnt 1 Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet mit Vollplatzierung, spätestens jedoch zum 30.09.2014. Vollplatzierung liegt vor, wenn das Beteiligungskapital von insgesamt € 33.700.000 wirksam gezeichnet ist. Es bestehen neben der Vollplatzierung 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. Weitere Möglichkeiten, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen, bestehen nicht.

## § 4 Satz 1 Nr. 8

Das Angebot wird nur in der Bundesrepublik Deutschland erfolgen. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist nicht geplant. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass auch Personen mit Wohnsitz in anderen Staaten Beteiligungen erwerben.

## § 5 Nr. 6

Der Emittent ist kein Konzernunternehmen.

## § 6 Satz 1 Nr. 2

Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 des Vermögensanlagengesetzes wurden nicht ausgegeben.

## § 6 Satz 2 und 3

Der Emittent ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien.

## § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4

Es bestehen keine Eintragungen, die in Bezug auf Verurteilungen der Gründungsgesellschafter und der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabeordnung in einem Führungszeugnis enthalten sind. Das eingeholte Führungszeugnis ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als 6 Monate. Sofern es sich bei den Gründungsgesellschaftern und den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung um juristische Personen handelt, wird darauf hingewiesen, dass für juristische Personen kein Führungszeugnis erstellt wird.

## § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5

Der Gründungsgesellschafter und Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Herr Uwe Hauch, ist Deutscher. Für die Gründungsgesellschafter und Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die juristische Personen sind, liegt keine ausländische Verurteilung wegen einer Straftat, die mit den § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4. VermVerkProspV genannten Straftaten vergleichbar ist, vor.

## § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6a

Innerhalb der letzten fünf Jahre wurde über keines der Vermögen der Gründungsgesellschafter und der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

## § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6b

Innerhalb der letzten fünf Jahre war kein Gründungsgesellschafter und kein Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

## § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7

Es erfolgte keine Aufhebung einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gegenüber Gründungsgesellschaftern oder Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

## § 8 Absatz 1 Nr. 2

Der Emittent ist von folgenden Verträgen, die im Prospekt unter den Abschnitten „Mieter- und Flächenaufstellung“ (S. 56–59), „Die Mieter“ (S. 60–73), „Finanzierung“ (S. 76–77), „Rechtliche Grundlagen“ (S. 101–118) und „Vertragsbeziehungen“ (S. 124–127) genauer dargestellt sind, abhängig:

- a) Mietverträge der Objektgesellschaften mit den Mietern des Einkaufszentrums „E-EinZ“ und des Fachmarktzentrums Pattensen

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Mietverträge und damit Zahlung der jeweiligen Mietzinsen, die in die Prognoserechnung einfließen.

- b) Darlehensverträge der Objekt KGs mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Darlehensverträge zur Ablösung der Verbindlichkeiten bei den Objektgesellschaften und Sicherstellung der Finanzierung des Erwerbs der Beteiligungen an den Objektgesellschaften nebst Erwerbsnebenkosten und Zwischenfinanzierungszinsen.

- c) Platzierungsgarantievertrag und Darlehensverträge der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung dieser Verträge, die sicherstellen, dass die Fonds KG in der Lage ist, zum Fälligkeitstermin Zahlungen aus den Beitrittsverträgen sowie die Kapitalrücklagen bei den Objekt KGs zur vertragsgemäßen Rückführung der kurzfristigen Darlehen der Objekt KGs bis zum 30.09.2014 zu erfüllen und alle anderen Aufwendungen des Finanz- und Investitionsplans zu tätigen.

- d) Geschäftsbesorgungsverträge der Objekt KGs und der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der objektbezogenen Verträge der Objekt KGs, die die professionelle Objektbetreuung, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen sicherstellen. Ferner besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des fondsbezogenen Vertrages der Fonds KG, der die ordnungsgemäße Betreuung des Treuhandkommanditisten und dessen Treugeber vorsieht.

- e) Darlehensvertrag der Fonds KG und der Objekt KGs mit der ILG Fonds GmbH zur Zwischenfinanzierung weiterer Kosten

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Darlehensvertrages, der sicherstellt, dass die Fonds KG und die Objekt KGs anfallende Erwerbsnebenkosten (z.B. Notar- und Grundbuchkosten), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Bankbearbeitungsgebühren zum jeweiligen Fälligkeits- oder Zahlungstermin leisten zu können.

- f) Vertriebsvertrag der Fonds KG mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Vertrags, der vorsieht, dass die ILF der Fonds KG Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern vermittelt, um die Fonds KG in die Lage zu versetzen, die Kapitalrück-

lagen bei den Objekt KGs plangemäß zu leisten, damit diese die kurzfristigen Bankkredite vertragsgemäß bis zum 30.09.2014 und die Darlehen der ILG Fonds GmbH zurückzuführen und so den Platzierungsgarantievertrag mit der ILG nicht in Anspruch nehmen zu müssen.

Der Emittent ist nicht abhängig von weiteren Verträgen, Patenten, Lizenzen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage des Emittenten sind.

#### **§ 8 Absatz 1 Nr. 3**

Es sind keine Gerichts-, Schieds- oder Verwaltungsverfahren anhängig, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten und die Vermögensanlage haben können.

#### **§ 8 Absatz 1 Nr. 4**

Außer dem Erwerb von Kommanditbeteiligungen an den Objekt KGs und der Erbringung der vorgesehenen Kapitalrücklagen bestehen keine weiteren laufenden Investitionen.

#### **§ 8 Absatz 2**

Die Tätigkeit des Emittenten ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

#### **§ 9 Absatz 2 Nr. 2**

Herr Uwe Hauch und die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sind mit einer Kapitaleinlage von jeweils € 1.000 an der Fonds KG beteiligt. Ferner ist Herr Uwe Hauch jeweils mit einer Kapitaleinlage von € 10 an der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG und an der Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG (später Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG) beteiligt. Dem Anbieter, den Gründungsgesellschaftern des Emittenten, den Gesellschaftern des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, dem Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, der Prospektverantwortlichen, dem Treuhänder und dem Mittelfreigabekontrollleur standen oder stehen darüber hinaus das Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlicher Teile derselben nicht zu und es stehen diesen Personen auch aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten nicht zu.

#### **§ 9 Absatz 2 Nr. 8**

Der Anbieter ist neben der Herstellung des Verkaufsprospektes vertraglich zu folgenden Leistungen verpflichtet, die im Prospekt unter dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ (S. 124–127) genauer dargestellt sind:

- a) Garantie der Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG  
b) Finanzierungsvermittlung

# Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

- c) Erbringung von Konzeptionsleistungen
- d) Bereitstellung von Darlehen zur Sicherstellung der Kaufpreiszahlungen
- e) Bereitstellung von Darlehen zur Zwischenfinanzierung weiterer Kosten
- f) Geschäftsbesorgung der Fonds KG inklusive Verwaltungsaufgaben für den Treuhänder
- g) Geschäftsbesorgung der Objekt KGs

Darüber hinaus werden durch den Anbieter, die Gründungsgesellschafter des Emittenten, die Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, die Prospektverantwortliche, den Mittelfreigabekontrolleur und den Treuhandkommanditisten keine Leistungen und Lieferungen erbracht.

## § 12 Absatz 1 Nr. 3 und 4

Es bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Eintragungen in einem Führungszeugnis in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach der §§ 263 bis 283 d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenverordnung für Herrn Uwe Hauch. Herr Uwe Hauch ist Deutscher.

## § 12 Absatz 1 Nr. 5a

Innerhalb der letzten fünf Jahre wurde über Vermögen des Mitglieds der Geschäftsführung des Emittenten kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

## § 12 Absatz 1 Nr. 5b

Innerhalb der letzten fünf Jahre war kein Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

## § 12 Absatz 1 Nr. 6

Es erfolgte keine Aufhebung einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt des Mitgliedes der Geschäftsführung des Emittenten.

## § 12 Absatz 5

Der Mittelfreigabekontrolleur (Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) und der Treuhandkommanditist (WK ImmobilienTreuhand GmbH) sind als Treuhänder anzusehen. Bezüglich der Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Tätigkeit sowie der wesentlichen Rechte und Pflichten wird auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ (S. 101–118), verwiesen.

Die Beitretenden werden mit der WK ImmobilienTreuhand GmbH einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag abschließen. Dieser Vertrag ist im Abschnitt „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“ (S. 148–152) abgedruckt. Es gibt keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Mittelfreigabekontrolleurs und des Treuhandkommanditisten begründen könnten.

## § 14

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

### Prospektgliederung

Der Prospekt weicht in seiner Gliederung von den Vorgaben einer Reihenfolge durch die VermVerkProspV ab, da der Anbieter der Auffassung ist, dass mit der vorgenommenen Gliederung die wesentlichen Beteiligungsmerkmale klarer dargestellt werden können.

# Verbraucherinformation für den Fernabsatz

## A. Allgemeine Informationen zu den Anbietern und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

### 1. Initiator des Beteiligungsangebotes, Anbieter, Prospektverantwortliche

ILG Fonds GmbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
Telefon: 089/88 96 98-0  
Telefax: 089/88 96 98-737  
Handelsregister:  
AG München HRB München 44991  
Gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch  
Tätigkeit: Planung und Konzeption von geschlossenen Fonds, insbesondere Immobilienfonds, im In- und Ausland

### 2. Fondsgesellschaft, Emittent

Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
Handelsregister:  
AG München HRA 99685  
Persönlich haftende Gesellschafterin:  
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Handelsregister: AG München HRB 68031  
Tätigkeit: Die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften, die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten, sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG und an der Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch firmierend als Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG).

### 3. Eigenkapital Vertriebspartner

ILF Vermögenanlagen Vertriebs GmbH  
Landsberger Str. 439, 81241 München  
Telefon: 089/88 96 98-0  
Telefax: 089/88 96 98-737  
Handelsregister: AG München HRB 63938  
Gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch  
Tätigkeit: Vermittlung von Vermögenanlagen

### 4. Treuhandkommanditist

WK Immobilientreuhand GmbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
Handelsregister: AG München HRB 56100  
Gesetzlicher Vertreter: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Wolfgang König  
Tätigkeit: Treuhänderisches Halten von Kommanditbeteiligungen

### 5. Mittelfreigabekontrolle

Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Parkstr. 2, 86316 Friedberg  
Handelsregister: AG Augsburg HRB 13791  
Gesetzlicher Vertreter: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Georg Diepolder  
Tätigkeit: Die für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gemäß § 2 in Verbindung mit § 43 Abs. 4 WPO zulässigen Tätigkeiten  
Aufsichtsbehörden: Wirtschaftsprüferkammer, Berlin

### 6. Aufsichtsbehörden

keine für A.1–A.4

## B. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Dieser Verkaufsprospekt enthält detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Im Einzelfall wird nachfolgend darauf verwiesen.

### 1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Erwerb einer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft, die sich als Kommanditistin an zwei Objektgesellschaften beteiligt hat.

Die Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Grundstücks Altstadtpassagen in Ebersberg, das mit dem Einkaufszentrum „E-EinZ“ bebaut wird.

Die Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch firmierend als Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG) ist Eigentümerin des Grundstücks Johann-Koch-Str. in Pattensen, das mit dem Fachmarktzentrum „Pattensen“ bebaut ist.

Der Anleger ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags am wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnis und am Vermögen der Fonds KG beteiligt und kann im Rahmen der Rechtsstellung als Treugeber dementsprechende Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung ausüben.

### 2. Preise

Die Beteiligung des Anlegers lautet mindestens über € 10.000 oder einen höheren durch € 1.000 teilbaren Betrag.

# Verbraucherinformation für den Fernabsatz

## 3. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten

Anleger haben über den Erwerbspreis hinaus 5% Agio zu zahlen. Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten werden jedoch Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht anfallen, wenn der Status eines Direktkommanditisten vom Anleger gewählt wird. Diese belaufen sich z.B. bei einer Beteiligung von € 10.000 auf ca. € 15, von € 50.000 auf ca. € 35 und bei € 100.000 auf ca. € 55, max. jedoch € 130, jeweils zzgl. USt.

Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen sowie ggf. bei der Übertragung der Beteiligung entstehende Kosten (1% der Kommanditbeteiligung, mind. € 150, max. € 300 zzgl. USt.) sind ebenfalls vom Anleger zu tragen.

Dies gilt auch für mögliche weitere Kosten wie Beratungskosten, Kosten der Verkehrswertermittlung bei Ausscheiden sowie Zinsen, Gebühren und eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung für eine möglicherweise aufgenommene persönliche Finanzierung des Erwerbs der Vermögensanlage. Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlage.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ (S. 88–100) verwiesen.

Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer und ggf. weitere Steuern fallen direkt beim Anleger an.

## 4. Zusätzliche Telekommunikationskosten

Keine. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti etc. hat der Anleger selbst zu tragen.

## 5. Zahlung und Erfüllung der Verträge

Nach dem Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und Zugang der Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten und rechtswirksamen Beitritt über den Treuhandkommanditisten zur Fonds KG ist die gezeichnete Kapitaleinlage zuzüglich des Agios auf das im Abschnitt „Abwicklungshinweise“ (S. 135) genannte Anderkonto sofort zur Zahlung fällig.

Bei nicht fristgerechter Zahlung des Beteiligungsbetrages ist der Treuhandkommanditist nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen bzw. den Ersatz eines weitergehenden Schadens zu verlangen und/

oder von dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zurückzutreten.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag (s. Abschnitt „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“, S. 148–152) sowie dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG (s. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, S. 142–147).

## 6. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten: Keine.

Vorlage einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht, wenn der Anleger als Direktkommanditist beitrifft.

## C. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages

### 1. Informationen zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Einreichung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die WK Immobilientreuhand GmbH als Treuhandkommanditist der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG (Fonds KG) ein Angebot zum Abschluss eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages ab, durch den der Anleger als Treugeber die WK Immobilientreuhand GmbH als Treuhänder beauftragt, für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag und damit die treuhänderische Beteiligung des Anlegers an der Fonds KG wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten. Eines Zugangs der Annahme beim Anleger bedarf es nicht. Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und die Begründung der treuhänderischen Beteiligung schriftlich bestätigt.

### 2. Widerrufsrechte

Gesetzliche Widerrufsrechte bestehen. Für Einzelheiten wird auf die Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung bzw. dem Annahmeschreiben verwiesen.

### 3. Mindestlaufzeit der Verträge

Die Fonds KG wurde am 12.09.2012 auf unbestimmte Dauer gegründet. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist frühestens zum 31.12.2032 zulässig.

### 4. Risiken bei Finanzdienstleistungen

Bei der Fondsbeteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Risiken im Abschnitt „Die Risiken“ (S. 15–23) beschrieben sind.

## 5. Vertragliche Kündigungsregelungen

Jeder Anleger ist berechtigt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2032 aus der Fonds KG auszuscheiden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Auf die Regelung der Rechtstellung als Treugeber (Anleger) im Gesellschaftsvertrag der Fonds KG wird verwiesen.

Die Treugeber sind den direkten Kommanditisten rechtlich so weit wie möglich gleichgestellt.

Bei Ausscheiden aus der Fonds KG bestimmt sich das Abfindungsguthaben des Anlegers nach § 17 des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG (vgl. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, S. 142–147).

## 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,

auch die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank  
– Schlichtungsstelle –  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt am Main

Die Fonds KG ist (über den Anbieter) auch der Ombudsstelle des Verbandes geschlossener Fonds angeschlossen. Auch diese Schlichtungsstelle kann bei Streitigkeiten angerufen werden. Die Anschrift lautet:  
Ombudsstelle  
Geschlossene Fonds e.V.  
Georgenstraße 25  
10117 Berlin

## 7. Vertragssprache

Deutsch

## 8. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Bis zur Mitteilung von Änderungen. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

## D. Hinweis zum Bestehen einer Einlagensicherung

Keine

# Gesellschaftsvertrag

## § 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:  
**Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG**
2. Sitz der Gesellschaft ist München.
3. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

## § 2 Gegenstand der Gesellschaft

1. Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Objektgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG und der Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG).

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

## § 3 Gesellschafter

1. Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist:

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH**, München, ohne Kapitaleinlage.

2. Gründungskommanditisten

2.1 Gründungskommanditist und gem. § 7 Ziffer 1 weiterer geschäftsführender Gesellschafter ist:

**Herr Uwe Hauch**, München mit einer Kapitaleinlage von € 1.000.

2.2 Weiterer Gründungskommanditist ist:

**SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH**, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000.

2.3 Weiterer Gründungskommanditist ist:

WK Immobilien-Treuhand GmbH, München – nachfolgend „Treuhandkommanditist“ genannt – mit einer zunächst übernommenen Kapitaleinlage von € 10.000, die nicht auf eigene Rechnung gehalten, sondern durch die erteilten Treuhandaufträge ersetzt wird, zuzüglich eines Kapitalanteils, wie er sich aus der Kapitalerhöhung gemäß § 4.1. ergibt.

3. Die Gründungskommanditisten leisten kein Agio auf ihre Kapitaleinlage.

4. Alle Kommanditisten haben jeweils eine Handelsregistervollmacht auf den persönlich haftenden Gesellschafter oder den Prokuristen in notariell beglaubigter Form abzugeben, in denen diese bevollmächtigt werden, dem Handelsregister gegenüber auch namens aller Gesellschafter Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

5. Der Gesellschaft können nur Personen beitreten, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, weder Staatsbürger der USA sind, noch einen Wohnsitz in der USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, die weder eine Körperschaft noch eine sonstige Einrichtung, organisiert unter dem Recht der USA, sind oder eine sonstige Vermögensmasse sind, deren Einkommen dem

US-Steuerrecht unterliegt. Ausnahmen können durch den geschäftsführenden Gesellschafter auf Antrag zugelassen werden.

## § 4 Kapital, Haftung

1. Der Treuhandkommanditist ist unter Befreiung vom Verbot des Inschlaggeschäfts gemäß § 181 BGB berechtigt sowie bevollmächtigt, seine Kapitaleinlage zu erhöhen, maximal bis zu einem Betrag, der zusammen mit Kapitaleinlagen gemäß Absatz 2 dem Betrag der Summe der Kapitaleinlagen gemäß § 4 Absatz 3 Satz 2 entspricht.

2. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils einzeln berechtigt und von allen Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, im Rahmen von § 4 Abs. 3 im Namen aller Gesellschafter im Einzelfall weitere Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen.

3. Die Kapitalerhöhung gemäß Abs. 1 und die Kapitaleinlagen von Kommanditisten gemäß Abs. 2 lauten jeweils über € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag. Die Kapitaleinlage des Treuhandkommanditisten und Kapitaleinlagen von Kommanditisten gemäß § 4 Absatz 2 sind auf insgesamt € 33.700.000 begrenzt. Auf diese Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5% zu entrichten. Unter Einschluss der Gesellschafter nach § 3 Absatz 2 beträgt das Gesamtkapital der Gesellschaft € 33.702.000.

Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Überzeichnung des Kommanditkapitals von bis zu 3,5% zuzulassen.

4. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 1% der jeweiligen Kapitaleinlage. Die Haftung der Kommanditisten ist auf die Haftsumme beschränkt. Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

5. Die Kapitaleinlagen zuzüglich 5% Agio sind auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung einzuzahlen. Die Zahlungen können nur unbar von einer inländischen Bank erfolgen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5% jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.

6. Einzahlungen werden zunächst auf evtl. angefallene Verzugszinsen, dann auf das Agio und zuletzt auf die Kapitaleinlage angerechnet.

7. Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der geschäftsführende Gesellschafter ungeachtet der unter Ziffer 5 genannten Regelung namens der übrigen Gesellschafter, die ihn hierzu ausdrücklich bevollmächtigen, das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der Gesellschaft nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von 4 Wochen nach Ausübung der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt der Kommanditist nicht am Ergebnis der Gesellschaft teil.

8. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Gesellschaft die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits erbrachten Einlage beschränken.

9. Die Gesellschaft wird ein Register führen, in dem die für die Beteiligung wesentlichen persönlichen Daten der Gesellschafter erfasst werden. Diese Daten werden elektronisch gespeichert und automatisch verarbeitet. Eine Nutzung der Daten zu Werbe-, Meinungs- und Marktforschungszwecken erfolgt nicht. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Daten zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz oder anderen gesetzlichen Anforderungen an Dritte weiterzugeben, die sich verpflichten, die datenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

### § 5 Rechtsstellung der Treugeber

1. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass der Treuhandkommanditist zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhandkommanditist für fremde Rechnung an der Gesellschaft beteiligt ist und seinen Kapitalanteil für die Treugeber halten wird. Dieses Treuhandverhältnis ist in dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag geregelt, den der Treuhandkommanditist mit jedem Treugeber abschließt.

2. Die Gesellschafter haben den Treuhand- und Verwaltungsvertrag zustimmend zur Kenntnis genommen. Von den Regelungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages darf ohne Zustimmung der Gesellschaft nicht zu Lasten der Gesellschaft abgewichen werden.

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

Die Gesellschafter sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber an den Gesellschafterversammlungen bzw. schriftlichen Abstimmungen teilnehmen und kraft der ihnen vom Treuhänder erteilten Vollmacht das auf ihren Kapitalanteil entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten nach dem Gesetz und diesem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontroll- und sonstigen Rechte ausüben können.

4. Jeder Treugeber kann sich als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen. Er hat hierfür eine Handelsregistervollmacht gem. § 3 Abs. 4 zu erteilen.

### § 6 Gesellschafterkonten

Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

#### a) Kapitalkonto I

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

#### b) Kapitalkonto II

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

#### c) Kapitalkonto III

Hier werden die Ausschüttungen und sonstigen Entnahmen verbucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene

Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

#### d) Kapitalkonto IV

Sämtliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) werden auf diesem Kapitalkonto verbucht.

Die Salden auf allen Kapitalkonten sind unverzinslich.

### § 7 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Gründungskommanditist nach § 3 Abs. 2.1, Herr Uwe Hauch, berechtigt aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Ihm wird Einzel-Prokura erteilt. Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Jeder geschäftsführende Gesellschafter handelt und vertritt jeweils einzeln. Sie sind vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Absatz 2 und 112 HGB sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind. Sie sind berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Werden Dritte mit der Geschäftsbesorgung beauftragt, dürfen dadurch für die Gesellschaft keine über die im Verkaufsprospekt beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen.

2. Im Falle des Todes des geschäftsführenden Gesellschafters nach § 3 Abs. 2.1, Herr Uwe Hauch, oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung wird die Gesellschafterversammlung binnen angemessener Frist entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des weggefallenen geschäftsführenden Gesellschafters tritt. Bis zu diesem Zeitpunkt obliegt die Geschäftsführung und Vertretung dem weiteren Gründungskommanditisten nach § 3 Abs. 2.2.

3. Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im Übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt.

4. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält ab 2013 eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von € 1.000. Falls der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH oder einer sonstigen Gesellschaft oder Person, die als alternativer Investmentfondsmanager fungiert, aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08. Juli 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) Mehrkosten entstehen sollten, hat sie Anspruch darauf, dass die vorstehend genannte Vergütung um den nicht kalkulierten Mehraufwand erhöht wird.

5. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann der geschäftsführende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen.

Solche Handlungen sind insbesondere:

a) der Erwerb, die Veräußerung und die Verpfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeteiligungen

# Gesellschaftsvertrag

b) die Übernahme von Gewährleistungen aller Art (einschließlich Garantien, Bürgschaften, Haftungserklärungen),

c) der Abschluss von Anstellungsverträgen.

6. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß § 9 durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 7 Abs. 5, soweit sie zur Durchführung der in § 9 beschriebenen Investition erforderlich oder zweckmäßig sind oder werden und sofern der Investitionsaufwand nach § 9 um nicht mehr als 10% nach oben oder unten verändert wird und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten des Emissionsprospektes der Gesellschaft nicht oder nur unwesentlich berührt werden

7. Die Zustimmung ist im Übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Gesellschaft erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind.

8. Bei Ausübung der Mitgliedschaftsrechte in den Objektgesellschaften vertritt der geschäftsführende Gesellschafter die Gesellschaft. Hierbei bedarf er der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung für alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte der Beteiligungsgesellschaft, die nach deren Gesellschaftsvertrag der Zustimmung der Gesellschafter bedürfen.

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

## § 8 Beirat

1. Zur Beratung und Unterstützung der geschäftsführenden Gesellschafter kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und der durch die Gesellschafter gewählt wird. Mitglieder des Beirats können nur Gesellschafter oder durch Gesellschafter vorgeschlagene Dritte sein.

2. Die Amtszeit des Beirates beträgt 3 Jahre. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in welchem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet.

Die Amtszeit des Beirates endet nach Abschluss der Gesellschafterversammlung für das 3. Geschäftsjahr nach Bestellung des Beirats. Die Wiederwahl eines Beiratsmitgliedes ist zulässig.

3. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben. Er ist berechtigt, von der Geschäftsführung Berichte über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen; er ist jedoch nicht berechtigt, den geschäftsführenden Gesellschaftern Weisungen zu erteilen.

Soweit in der Geschäftsordnung nicht oder nicht anders geregelt, sind die Bestimmungen dieses Vertrages auf den Beirat entsprechend anzuwenden. Der Beirat kann aus seiner Mitte einen Vorsitzenden bestimmen, der die Rechte des Beirates nach außen vertritt.

4. Die Gesellschaft kann den Beirat oder einzelne Mitglieder jederzeit abberufen. Dabei ist gleichzeitig eine entsprechende Anzahl von Beiratsmitgliedern für den Rest der Amtsperiode nachzuwählen.

Scheidet ein Beiratsmitglied vor Nachwahl eines anderen Beiratsmitgliedes aus, ist der Beirat auch ohne das ausscheidende Mitglied ordnungsgemäß besetzt.

Die Amtszeit des nachgewählten Beiratsmitgliedes endet mit der regulären Amtszeit des Beirates.

5. Die Beiratsmitglieder haben Anspruch auf Aufwandsentschädigung Diese beträgt bis einschließlich 2018 jährlich € 6.000 insgesamt, also € 2.000 für jedes Beiratsmitglied. Mit der Aufwandsentschädigung sind etwaige Reisekosten der Beiratsmitglieder abgegolten. Ab 2019 erhöht sich die Aufwandsentschädigung alle 5 Jahre um 10%.

## § 9 Finanz- und Investitionsplan (Prognose)

A.	Mittelverwendung	T€	T€
<b>1.</b>	<b>Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilien inkl. Nebenkosten</b>		
	Beteiligung	24.625	
	Kaufpreis Gesellschaftsanteile	3.694	
			<b>28.319</b>
<b>2.</b>	<b>Fondsabhängige Kosten</b>		
<b>2.1</b>	<b>Vergütungen</b>		
	Konzeption	95	
	Vermittlung Finanzierung	1.000	
	Platzierungsgarantie	1.400	
	Fondsverwaltung	51	
	Beschaffung Gesellschaftskapital	4.044	
	Prospektherstellung	167	
	Anderkontenführung	24	
			<b>6.781</b>
<b>2.2</b>	<b>Nebenkosten der Vermögensanlage</b>		
	Rechtsberatung	24	
	Eintragung Handelsregister	5	
	Sonstiges	66	
			<b>95</b>
<b>3.</b>	<b>Sonstiges</b>		
	Ausschüttungen Initialphase	44	
	Zwischenfinanzierung	-12	
			<b>32</b>
<b>4.</b>	<b>Liquiditätsreserve</b>	160	
			<b>160</b>
	<b>Gesamtaufwand</b>		<b>35.387</b>
<b>B.</b>	<b>Mittelherkunft</b>		
<b>1.</b>	<b>Eigenkapital</b>		
	Gesellschaftskapital		
	Neukommanditist	33.700	
	Abwicklungsgebühr	1.685	
	Gesellschaftskapital		
	Altgesellschafter	2	
	<b>Gesamtkapital</b>		<b>35.387</b>

## § 10 Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

1. Gesellschafterbeschlüsse sind in den nach diesem Vertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen zu fassen, sowie auf schriftliches (per Post, per Fax, per E-Mail) Verlangen von Gesellschaftern oder Treugebern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10% des Gesellschaftskapitals gehören.

2. Gesellschafterbeschlüsse werden außerhalb von Gesellschafterversammlungen schriftlich gefasst, soweit nicht der geschäftsführende Gesellschafter oder Gesellschafter und Treugeber, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10% des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen.

3. Die Gesellschafterversammlung wird durch den geschäftsführenden Gesellschafter mit einer Frist von mindestens 1 Monat einberufen.

In von einem Geschäftsführer als dringend beurteilten Fällen können Gesellschafterversammlungen mit einer Frist von mindestens 2 Wochen einberufen werden. Auf die verkürzte Frist ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen. Die Frist für die Einberufung beginnt mit der Aufgabe zur Post, der Versendung per Fax oder per E-Mail. In der Einberufung ist die Tagesordnung anzugeben.

4. Schriftliche Beschlussfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. das Einberufungsschreiben den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilte Adresse (Postanschrift, Fax-Nummer, E-Mail-Adresse) abgesandt wurden. Die Beweislast, dass eine Adressenänderung oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter.

5. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, über die Umwandlung der Gesellschaft im Sinne des Umwandlungsgesetzes und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlussfassung sind sämtliche innerhalb von 1 Monat bzw. im Fall einer nach Abs. 3 verkürzten Frist innerhalb von 2 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post oder der Versendung per Fax oder E-Mail der Gesellschaft zugegangenen Stimmen zu berücksichtigen; später zugegangene Stimmen sind von der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

6. Bei der Beschlussfassung gewährt je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme.

7. Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen, das von dem geschäftsführenden Gesellschafter zu unterzeichnen und an alle Gesellschafter zu versenden ist. Beschlüsse der Gesellschafter können nur 1 Monat nach Übersendung des Protokolls angefochten werden; im Einzelfall kann durch Gesellschafterbeschluss in den nach Abs. 3 mit verkürzter Einberufungsfrist einberufenen Gesellschafterversammlungen die Anfechtungsfrist auf 2 Wochen verkürzt werden.

#### § 11 Geschäftsjahr, Jahresabschluss

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das Geschäftsjahr 2012 ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

2. Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres hat der geschäftsführende Gesellschafter für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Jahresabschluss und eine Einnahmen-Überschussrechnung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, der Vorschriften dieses Vertrages, sowie der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung

und Bilanzierung und der für die Ertragsbesteuerung der Gesellschaft maßgebenden Bestimmungen und Bewertungsregeln zu erstellen. Steuerliche Sonderabschreibungen und Bewertungsrechte können in Anspruch genommen werden, zulässige Rückstellungen und Rücklagen gebildet werden. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

3. Der Jahresabschluss und die Einnahmen-Überschussrechnung sind von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen und mit einem Testat zu versehen.

4. Die Kommanditisten haben das Recht, die Richtigkeit des Jahresabschlusses und der Einnahmen-Überschussrechnung sowie des Auszugs über ihre Kapitalkonten durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

#### § 12 Ergebnisverteilung, Ausschüttung

1. Jeder Gesellschafter partizipiert am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis des jeweils gezeichneten Kapitalanteils zum Gesamtkapital der Gesellschaft.

2. Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung im Jahr 2013 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

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

3. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten der Gesellschafter sind von diesen der Gesellschaft zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

4. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer zum Ende eines jeden Geschäftsjahres gezeichneten Kapitalanteile zum gezeichneten Gesamtkapital ausgeschüttet. Die Ausschüt-

# Gesellschaftsvertrag

tungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

5. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der erste auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgende Kalendertag zugrunde gelegt.

Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen. Sie werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung auf ein inländisches Konto bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen. Für den Monat der Kapitaleinzahlung erfolgt die Ausschüttung im Folgemonat.

## § 13 Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen, soweit die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt und der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Vom Übertragenden wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1% der Kommanditbeteiligung, mind. € 150, max. € 300 zzgl. Umsatzsteuer erhoben. Der Übertragungsempfänger (Erwerber, Schenkungsempfänger) haftet gesamtschuldnerisch für die Verwaltungsgebühr.

2. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten.

3. Die Abtretung und die Verfügung wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer dem § 3 Abs. 4 entsprechenden notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

4. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 4.

## § 14 Tod eines Gesellschafters

1. Bei Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über,

a) die Erben sind oder

b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Gesellschaftsanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang des Kapitalanteils schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

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

4. Die Ausübung der Gesellschaftsrechte durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

## § 15 Kündigung eines Gesellschafters

1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2032 kündigen.

2. Der Treuhandkommanditist kann nur mit schriftlicher Zustimmung oder auf schriftliche Weisung des Treugebers kündigen.

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

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

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

6. Der persönlich haftende Gesellschafter ist nicht berechtigt, zu kündigen oder die Geschäftsführung niederzulegen.

## § 16 Ausscheiden ohne Kündigung

Ein Kommanditist scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus:

a) mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;

b) mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Kommanditisten bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, dass der Gesellschafter den Pfändungsbeschluss binnen 2 Monaten beseitigt. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Pfändungsbeschlusses, frühestens jedoch mit der Rechtskraft des Schuldtitels, auf dem die Pfändung beruht.

## § 17 Rechtsfolgen des Ausscheidens

1. Scheidet ein Kommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt.

Neu in die Gesellschaft eintretende Personen erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten. Verbleibt nur noch ein Gesellschafter, so geht auf diesen das Gesellschaftsvermögen einschließlich Schulden mit dem Recht zur Fortführung der Firma unter Ausschluss der Liquidation im Wege der Anwachsung über.

2. Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten kann durch Gesellschafterbeschluss ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechten und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt. Daneben ist der Komplementär ermächtigt einen neuen Treuhandkommanditisten zu bestellen. Die Bestellung bedarf der Genehmigung durch Gesellschafterbeschluss.

Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle bisherigen Treugeber ihr Treuhandverhältnis mit diesem fortzusetzen.

3. Der ausscheidende Kommanditist oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz.

Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes. Der Verkehrswert der Beteiligung ist von einem deutschen Wirtschaftsprüfer zu ermitteln. Das Auseinandersetzungsguthaben einschließlich etwaiger stiller Reserven berechnet sich nach dem Wert der Gesellschafterbeteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens bzw. zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes der Beteiligung sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzungsgrund nach § 16 a) oder b) erfüllt.

4. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 2,5% p.a. zu verzinsen und in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist 6 Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten 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 Gesellschafter der Gesellschaftergruppe in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil des ausgeschiedenen Gesellschafters um den Anteil gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist.

Die Gesellschaft ist im Übrigen berechtigt, den nach § 17 Abs. 3 festgestellten Wert des Anteils am Vermögen dann entsprechend zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach § 17 Abs. 4 eine Veräußerung der Beteiligungen der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös (Verkehrswert) niedriger ist.

Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

### § 18 Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird.

2. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt.

### § 19 Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren

Jeder Kommanditist ist berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. anzurufen und gegen die Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

### § 20 Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung soll durch diejenige gesetzlich zugelassene Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt.

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

3. Die Gestaltung dieses Vertrages beruht auf der derzeitigen Auslegung gültiger gesellschafts- und steuerrechtlicher Vorschriften. Für die Änderung dieser Vorschriften oder Verwaltungsübung haften weder die Gesellschafter noch die Gesellschaft. Die von den Gesellschaftern etwa angestrebten Steuervorteile bilden nicht die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

4. Für diesen Vertrag gilt ausschließlich deutsches Recht.

5. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies zulässig vereinbart werden kann.

Sofern ein Kommanditist Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorschriften.

München, den 25.02.2013

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
(Komplementärin),  
vertreten durch den Geschäftsführer Uwe Hauch

Uwe Hauch  
(Geschäftsführender Kommanditist)

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
(Kommanditist),  
vertreten durch den Geschäftsführer Uwe Hauch

WK Immobilienreuhand GmbH  
(Kommanditist),  
vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter  
WP Wolfgang König

# Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Treuhand- und Verwaltungsvertrag über die Begründung und Verwaltung einer **Beteiligung an der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG (ILG Fonds Nr. 39)** – nachstehend auch „KG“ genannt.

## § 1 Treuhandauftrag

(1) Der Treugeber beauftragt die WK Immobilien-Treuhand GmbH, Büroanschrift: Landsberger Straße 439, 81241 München, als Treuhandkommanditist für ihn eine Kommanditbeteiligung an der KG in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten.

(2) Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt mit Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten zustande. Eines Zugangs der Annahmeerklärung bedarf es nicht. Die Annahme wird dem Treugeber durch den Treuhandkommanditisten informativ mitgeteilt.

(3) Der Zeichnungsbetrag beträgt € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag. Auf diesen Zeichnungsbetrag ist ein Agio von 5% zu entrichten.

(4) Die KG hat Kommanditbeteiligungen an Objektgesellschaften erworben, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG und an der Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG). Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung erklärt der Treugeber ausdrücklich seine Zustimmung zum Erwerb der genannten Beteiligungen.

(5) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der KG entsprechend. Der Gesellschaftsvertrag liegt dem Treugeber vor und ist Vertragsbestandteil.

## § 2 Auftragsdurchführung

(1) Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages die Kommanditbeteiligung für den Treugeber zu begründen.

Der Treuhandkommanditist hält seine Kommanditbeteiligung für die Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen der KG mit einer Haftsumme in Höhe von 1% der Pflichteinlage in das Handelsregister eingetragen. Diese Haftsumme entfällt anteilig in Höhe von 1% des Zeichnungsbetrages auf den Treugeber.

Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers, so dass wirtschaftlich der Treugeber Kommanditist ist.

(2) Der Treuhandkommanditist nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten im Interesse des Treugebers unter Beachtung seiner Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern und Treugebern wahr. Er ist vom Verbot des Insihgeschäfts gemäß § 181 BGB befreit.

(3) Im Rahmen der Verwaltung der Beteiligung wird der Treuhandkommanditist die im Interesse des Treugebers erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Zur Verwaltung gehören insbesondere die Information des Treugebers über die Angelegenheiten der KG entsprechend deren Rundschreiben und Geschäftsberichten, die Führung des Schriftverkehrs, die Einladung zu Gesellschafterversammlungen oder die Durchführung von schriftlichen Abstimmungen, die organisatorische Unterstützung und Durchführung von Übertragungen von Beteiligungen, die Geltendmachung von Sonderwerbungskosten im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte und die Auszahlung von Ausschüttungen, soweit diese nicht von der KG direkt an die Treugeber erfolgen.

(4) Der Treuhandkommanditist kann sich zur Erfüllung seiner Aufgaben aus diesem Vertrag Dritter bedienen.

(5) Der Treuhandkommanditist ist zur Erbringung von Tätigkeiten nach dem Rechtsberatungsgesetz weder berechtigt noch verpflichtet. Der Treuhandkommanditist ist nicht verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt zu überprüfen und den Treugeber darüber zu beraten, ob die Beteiligung wirtschaftlich für ihn sinnvoll ist.

## § 3 Rechte des Treugebers

(1) Der Treuhandkommanditist tritt anteilig entsprechend des Zeichnungsbetrages des Treugebers alle übertragbaren Rechte aus der Kommanditbeteiligung an den dies annehmenden Treugeber ab, insbesondere seine Ansprüche auf den festgestellten Gewinn, auf Ausschüttungen sowie auf dasjenige, was ihm im Falle seines Ausscheidens oder der Beendigung der KG zusteht. Die Abtretung ist auflösend bedingt durch den Rücktritt des Treuhandkommanditisten gemäß § 4 Abs. 4. Der Treuhandkommanditist bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen.

(2) Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen der KG teilzunehmen. Der Treuhandkommanditist wird ihm die Einladung zur Gesellschafterversammlung nebst Anlagen, eventuelle Anträge von Gesellschaftern gemäß § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der KG, sowie das Protokoll über die in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse übersenden. Entsprechendes gilt für schriftliche Abstimmungen.

(3) Der Treuhandkommanditist bevollmächtigt den Treugeber, sein Stimmrecht entsprechend der Höhe des Zeichnungsbetrages auszuüben.

(4) Der Treuhandkommanditist erteilt dem Treugeber Vollmacht, die ihm zustehenden Kontroll-, Widerspruchs- und Antragsrechte auszuüben.

(5) Die Vollmachten gemäß (3) und (4) sind für die Dauer des Treuhandverhältnisses unwiderruflich. Sie erlöschen mit der Beendigung des Treuhandverhältnisses.

(6) Für den Fall, dass Treugeber an Beschlussfassungen der Fondsgesellschaft nicht selbst oder durch bevollmächtigt

tigte Dritte teilnehmen, ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung beziehungsweise bei schriftlicher Beschlussfassung der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung der Weisungen des Treugebers auszuüben. Soweit der Treugeber keine Weisungen erteilt, wird sich der Treuhandkommanditist der Stimme enthalten.

#### § 4 Pflichten des Treugebers

(1) Der Zeichnungsbetrag (zuzüglich Agio) ist vom Treugeber auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung einzuzahlen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist der Treugeber verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch den Treuhänder bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Treugeber bleiben unbenommen.

(2) Einzahlungen werden zunächst auf eventuell angefallene Verzugszinsen, dann auf das Agio und zuletzt auf den Zeichnungsbetrag angerechnet.

(3) Eine Nachschusspflicht des Treugebers über den vereinbarten Zeichnungsbetrag (zuzüglich Agio) hinaus besteht nicht.

(4) Gerät der Treugeber mit einer fälligen Zahlung seines Zeichnungsbetrags (zuzüglich Agio) nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der Treuhänder ungeachtet der unter Ziffer 1 genannten Regelung von diesem Vertrag zurücktreten. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der dem Treuhänder nachweislich entstandenen Kosten dem Treugeber innerhalb von 4 Wochen nach Ausübung der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Treugeber nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am Gewinn und an Ausschüttungen teil.

(5) Anstelle des Rücktritts kann der Treuhänder den Zeichnungsbetrag zzgl. Agio unter Beachtung des Mindestbetrags gemäß § 1 Abs. 3 auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

(6) Im Fall des (4) trägt der Treugeber die im Zusammenhang mit dem Rücktritt entstehenden Kosten. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, seinen Schadensersatzanspruch mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.

(7) Soweit dem Treugeber gemäß § 3 Rechte aus der Kommanditbeteiligung von dem Treuhandkommanditisten übertragen sind, ist der Treugeber verpflichtet, die sich hieraus ergebenden Pflichten eines Kommanditisten gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu tragen. Der Treugeber ist insbesondere verpflichtet, den Treuhandkommanditisten entsprechend seines Zeichnungsbetrags von der Inanspruchnahme durch die Gesellschaft oder Dritte freizustellen. Dies gilt insbesondere für Ansprüche nach §§ 171 ff. HGB, soweit der Treugeber seinen Zeichnungsbetrag nicht oder nicht mehr in Höhe der Haftenlage erbracht hat. Dies gilt nicht für Ansprüche gegen den Treuhandkommanditisten im Zusammenhang mit nicht übertragbaren Rechten aus der Kommanditbeteiligung.

(8) Gegen Ansprüche des Treuhandkommanditisten ist eine Aufrechnung nur mit unbestrittenen, entscheidungsreifen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

#### § 5 Rechnungslegung, Berichtspflicht

(1) Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet, für jeden Treugeber die in § 6 des Gesellschaftsvertrages der KG vorgesehenen Konten zu führen. Für den Fall, dass eine Jahresabschlussprüfung stattfindet, ist die Treuhandbuchhaltung zusammen mit dem Jahresabschluss der KG von dem Abschlussprüfer zu prüfen.

(2) Von der Verpflichtung nach (1) ist der Treuhandkommanditist befreit, wenn die KG die Treuhandbuchhaltung in ihre Finanzbuchhaltung integriert.

(3) Der Treuhandkommanditist hat alle wesentlichen Unterlagen und Informationen, die ihm als Gesellschafter zugehen, an den Treugeber weiterzuleiten. Der Treuhandkommanditist hat den Treugeber über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der KG zu informieren.

#### § 6 Treuhandvermögen

(1) Der Treuhandkommanditist hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.

(2) Der Treugeber ist entsprechend seines Zeichnungsbetrags am Gesellschaftsanteil des Treuhandkommanditisten und damit am Vermögen und Ergebnis der KG beteiligt. § 12 des Gesellschaftsvertrages der KG gilt entsprechend. Diese Regelung findet keine Anwendung auf Treugeber, die gemäß § 9 als Kommanditisten unmittelbar an der KG beteiligt sind.

(3) Entnahmen und sonstige Auszahlungen stehen dem jeweils im Zeitpunkt der Ausschüttungen im Treugeberegister gemäß § 15 eingetragenen Treugeber zu, soweit dem Treuhandkommanditist nicht schriftlich anders lautende Erklärungen vorliegen.

#### § 7 Geltendmachung von Sonderwerbungskosten

(1) Dem Treugeber ist bekannt, dass er etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten nicht bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der KG geltend machen kann.

(2) Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten hat der Treugeber dem Treuhänder für das vorangegangene Kalenderjahr bis zum 15.03. mitzuteilen und durch Belege nachzuweisen. Eine spätere Mitteilung oder ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

#### § 8 Vergütung des Treuhandkommanditisten

(1) Die Vergütung des Treuhandkommanditisten regelt sich nach der zwischen der KG und dem Treuhänder getroffenen Vereinbarung. Die Vergütung der Leistungen gegenüber den Treugebern nach diesem Vertrag wird demzufolge von der KG geschuldet.

# Treuhand- und Verwaltungsvertrag

(2) Bedient sich der Treuhandkommanditist zur Erfüllung der von ihm übernommenen Aufgaben Dritter, trägt er die dadurch entstehenden Kosten.

## § 9 Eintragung als Kommanditist

(1) Der Treugeber kann jederzeit – ohne wirtschaftlichen Nachteil – durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Treuhandkommanditisten seine Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister verlangen.

(2) Ist der Kommanditanteil noch nicht begründet, wird der Treuhandkommanditist diesen zunächst im Innenverhältnis im eigenen Namen begründen. Der Übergang des Kommanditanteils auf den Treugeber erfolgt dann nach Maßgabe des (4). Eine vorherige Eintragung des Treuhandkommanditisten im Handelsregister ist nicht erforderlich.

(3) Der Treuhandkommanditist tritt hiermit aufschiebend bedingt durch das Verlangen nach (1) und die Erteilung einer Handelsregistervollmacht nach (4) den treuhänderisch gehaltenen oder noch zu begründenden Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Zeichnungsbetrages ab, frühestens jedoch mit Begründung des Gesellschaftsanteils im Innenverhältnis. Die Abtretung des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister.

(4) Der Treugeber hat dem geschäftsführenden Gesellschafter der KG eine Handelsregistervollmacht zu erteilen. § 3 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der KG findet Anwendung. Der Treugeber wird als Kommanditist mit einer Hafteinlage in Höhe von 1% seines Zeichnungsbetrages ohne Agio ins Handelsregister eingetragen. Die mit der Vollmachtserteilung und der Eintragung ins Handelsregister verbundenen Kosten trägt der Treugeber.

(5) Für die Kommanditbeteiligung gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der KG.

(6) Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen, der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse oder Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung durch Gläubiger des Treuhandkommanditisten in den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil tritt der Treuhandkommanditist hiermit aufschiebend bedingt für diese Fälle den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Zeichnungsbetrages ab. Die Abtretung des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister. Der Treugeber hat sich ins Handelsregister eintragen zu lassen. Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

## § 10 Haftung des Treuhandkommanditisten

(1) Der Treuhandkommanditist hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen. Er haftet nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; es sei denn, es liegt eine Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit vor.

Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet der Treuhandkommanditist auch bei einer fahrlässigen Verursachung, jedoch nur für typischerweise vorhersehbare Schäden, nicht aber für entgangenen Gewinn und Mangelfolgeschäden.

(2) Eine weitergehende Haftung, insbesondere für die vom Treugeber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, für die Bonität der Vertragspartner und die Ertragsfähigkeit der erworbenen Beteiligungen wird nicht übernommen. Der Treuhandkommanditist haftet auch nicht dafür, dass der Komplementär, der geschäftsführende Kommanditist oder der Beirat sowie die Vertragspartner der KG die ihnen obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.

(3) Der Anspruch auf Schadensersatz – gleich aus welchem Rechtsgrund – verjährt innerhalb von drei Jahren ab seiner Entstehung. Der Treugeber hat seine Ansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Kenntniserlangung gegenüber dem Treuhandkommanditisten schriftlich geltend zu machen. Die Fristversäumnis führt zum Verlust der Ansprüche.

## § 11 Verfügung über Treuhandbeteiligungen

(1) Jeder Treugeber kann über seine Treuhandbeteiligung ohne Zustimmung des Treuhänders frei verfügen, soweit die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben nach dem Geldwäschegesetz erfüllt und der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt. Er ist insbesondere zur Abtretung der Treuhandbeteiligung an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Treuhandbeteiligungen entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Die Verfügung und Abtretung wird im Verhältnis zum Treuhandkommanditisten und der KG nur wirksam, wenn sie dem Treuhandkommanditisten vom Abtretenden und Abtretungsempfänger schriftlich angezeigt wird. Der Treuhänder kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

(2) Der bisherige Treugeber hat für die Umschreibung im Register eine Gebühr in Höhe von 1% des Zeichnungsbetrages, mindestens € 150, maximal € 300, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer zu entrichten.

(3) Bei jedem Übergang des Treuhandverhältnisses werden alle Konten gemäß § 5 Abs. 1 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Treugeberkonten ist nicht möglich.

(4) Absatz (1) und (2) gelten entsprechend für die Abtretung und Verpfändung von einzelnen Rechten aus dem Treuhandvertrag und von abgetretenen Rechten aus dem Gesellschaftsvertrag der KG, insbesondere für die Abtretung und Verpfändung von Ansprüchen auf Entnahmen und Auseinandersetzungsguthaben.

## § 12 Tod des Treugebers

(1) Bei Tod eines Treugebers gehen die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und damit sein Anteil an der von dem Treuhandkommanditisten treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf die Personen über,

a) die Erben sind oder

b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die deren Übergang schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

(2) Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

(3) Ist ein Treuhandanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.

(4) Die Ausübung der Rechte aus dem Treuhandvertrag durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

### **§ 13 Laufzeit und Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages**

(1) Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er endet

a) durch Kündigung,

b) mit Ausscheiden des Treuhandkommanditisten aus der KG vorbehaltlich (4),

c) mit Beendigung der KG.

(2) Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann vom Treugeber ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages hat schriftlich zu erfolgen. Vor Begründung der Kommanditbeteiligung und Eintragung ins Handelsregister ist eine Kündigung des Treugebers nur aus wichtigem Grund, den der Treuhandkommanditist zu vertreten hat, zulässig.

(3) Der Treuhandkommanditist ist zur Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages nur aus wichtigem Grund berechtigt.

(4) Scheidet der Treuhandkommanditist aus der KG aus und wird gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages der KG ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, der in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt, wird der Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit dem neuen Treuhandkommanditisten fortgesetzt. Der Treugeber erklärt bereits jetzt unwiderruflich hierzu seine Zustimmung. Das Recht zur Kündigung bleibt hiervon unberührt.

(5) Für den Fall der Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages durch Kündigung gemäß (1) a) oder Ausscheiden gemäß (1) b) des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich (4) wird der Treugeber Kommanditist der KG. Der Treuhandkommanditist tritt hiermit aufschiebend bedingt für diese Fälle der Beendigung den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Zeichnungsbetrages ab. Die Abtretung

des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister. Der Treugeber hat sich ins Handelsregister eintragen zu lassen und eine Handelsregistervollmacht nach § 9 Abs. 4 zu erteilen. Der Treugeber wird als Kommanditist mit einer Hafteinlage in Höhe von 1% seines Zeichnungsbetrages ohne Agio ins Handelsregister eingetragen. § 3 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der KG findet Anwendung. Die mit der Vollmachtserteilung und der Eintragung ins Handelsregister verbundenen Kosten trägt der Treugeber.

(6) Bei Beendigung der KG steht dem betroffenen Treugeber ein Auseinandersetzungsguthaben nach Maßgabe von § 18 des Gesellschaftsvertrages der KG zu. Der Treuhandkommanditist tritt seine diesbezüglichen Ansprüche an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt. Weitergehende Ansprüche gegen den Treuhandkommanditisten stehen dem Treugeber nicht zu.

### **§ 14 Anpassung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages bei Änderungen des Gesellschaftsvertrages der KG**

(1) Ändern sich Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der KG durch Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung oder schriftliche Abstimmung, ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag entsprechend anzupassen.

(2) Der Treuhandkommanditist wird in diesem Fall den Treugebern eine Neufassung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages unter drucktechnischer Hervorhebung der Änderungen und den zugrunde liegenden Änderungsbeschluss an die dem Treuhandkommanditisten zuletzt benannte Anschrift des Treugebers übermitteln.

(3) Soweit sich die Anpassungen im Rahmen der Änderungen des Gesellschaftsvertrages halten und lediglich diese Änderungen sinngemäß auf den Treuhand- und Verwaltungsvertrag übertragen werden, ist jeder Treugeber verpflichtet, seine Zustimmung zu den Änderungen zu erteilen, solange er im Innenverhältnis einem unmittelbar an der KG beteiligten Kommanditisten gleichgestellt ist. Durch die Änderungen darf der Treugeber nicht schlechter gestellt werden als ein an der KG unmittelbar beteiligter Kommanditist.

(4) Widerspricht der Treugeber innerhalb von vier Wochen nach Mitteilung der Änderungen nicht, gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt mit dem Tag der Absendung zu laufen. Auf die Widerspruchsfrist und auf die Bedeutung des Schweigens ist bei Übermittlung der Neufassung hinzuweisen.

(5) Die Änderungen werden erst wirksam, wenn alle Treugeber den Änderungen zugestimmt, bzw. innerhalb der Frist des (4) nicht widersprochen haben. Nach (6) ausscheidende Treugeber werden nicht berücksichtigt. Das Ergebnis des Anpassungsverfahrens ist den Treugebern nach Abschluss mitzuteilen.

(6) Widerspricht der Treugeber den Änderungen entgegen (3), so ist der Treuhandkommanditist berechtigt, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist den Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Folge zu kündigen, dass

# Treuhand- und Verwaltungsvertrag

der bisherige Treugeber Kommanditist der KG wird. § 13 Abs. 5 gilt entsprechend. Auf dieses Kündigungsrecht ist bei Übermittlung der Neufassung hinzuweisen.

## § 15 Treugeberregister

(1) Der Treuhandkommanditist führt für alle Treugeber ein Register mit den für die Beteiligung wesentlichen persönlichen Daten. § 4 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags der KG findet entsprechende Anwendung. Der Treugeber ist damit einverstanden, dass die in der Beitrittserklärung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in unmittelbarem Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden (zusammen „Daten“), durch die KG, den Treuhänder sowie die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (der Vertriebspartner, der Geschäftsbesorger der KG, zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Steuerberater und Wirtschaftsprüfer der KG und die finanzierenden Kreditinstitute) in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet und genutzt werden. Sie werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Treugebers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (bspw. eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Treugebers durch den Steuerberater der KG) ein. Der Treugeber erklärt sich damit einverstanden, dass der vermittelnde Vertriebspartner ihm mitgeteilte Änderungen bzgl. der Daten des Treugebers an den Treuhänder und an die KG und die Geschäftsbesorger der KG übermittelt.

(2) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Treugeber durch Zahlung auf die letzte vom Treugeber übermittelte Ausschüttungsbankverbindung mit schuldbefreiender Wirkung zu erfüllen.

## § 16 Personenmehrheit

(1) Mehrere Personen, die gemeinschaftlich Treugeber einer Kommanditbeteiligung sind, übernehmen alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Sie können die Rechte aus der Beteiligung nur einheitlich ausüben. Sie haben hierfür einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

(2) Sofern keine abweichende Vertretungsregelung getroffen ist, bevollmächtigen sich die Personen der

Personenmehrheit für die Dauer des Vertrages gegenseitig, Erklärungen und Schriftstücke, die einer von ihnen zugehen, mit rechtsverbindlicher Wirkung für und gegen alle entgegenzunehmen. Dies gilt nicht für Erklärungen, die auf die Aufhebung, Veräußerung oder Änderung der Beteiligung gerichtet sind. Leistungen, die dem Treuhandkommanditisten zur Erfüllung der gemäß § 3 Abs. 1 abgetretenen Ansprüche obliegen, kann er an eine Person der Personenmehrheit mit schuldbefreiender Wirkung gegen alle erbringen. Die Personen der Personenmehrheit bevollmächtigen sich gegenseitig Stimm-, Kontroll-, Widerspruchs- und Antragsrechte nach diesem Vertrag mit Wirkung für und gegen alle auszuüben

## § 17 Schlussbestimmungen

(1) Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll eine andere Regelung gelten, die dem angestrebten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt bei etwaigen Lücken dieses Vertrages.

(2) Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Änderung dieser Klausel des Schriftformerfordernisses bedarf ebenfalls der schriftlichen Form. Kein Gesellschafter kann sich auf eine von diesem Vertrag abweichende tatsächliche Übung berufen, solange die Abweichung nicht schriftlich festgelegt ist.

(3) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Treuhandkommanditist.

(4) Für diesen Vertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist München. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, München.

München, den  
Treuhandkommanditist

München, den  
Treugeber

für den in der Beitrittserklärung genannten Anleger

# Mittelfreigabekontrollvertrag

## Mittelfreigabekontrollvertrag

zwischen der

### **Civis Treuhand GmbH**

#### **Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Parkstraße 2

86316 Friedberg

– nachfolgend **Auftragnehmer** genannt –

und der

### **Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG**

Landsberger Straße 439

81241 München

– nachfolgend **Fonds KG** genannt –

Es wird folgendes vereinbart:

1. Die Zeichnungserklärung für die Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG sieht vor, dass alle Einzahlungen auf ein Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, Nr. 10070745 bei der HypoVereinsbank AG, München, BLZ 700 202 70 erfolgen.

2. Freigaben von diesem Konto dürfen vom Auftragnehmer nur gegen folgende Nachweise erfolgen:

#### A. Objektspezifische Unterlagen

a) Vorlage der Urkunde Nr. 7348/2012 vom 13.12.2012 des Notars Dr. Frieder Krauß, München, wonach die Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG 94,9 % der Gesellschaftsanteile an der TBB Ten Brinke-Verwaltungs GmbH & Co. Objekt 4 KG (später firmierend als Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG) übernimmt.

b) Vorlage der Urkunde Nr. 7270/2012 vom 11. bis 13.12.2012 des Notars Dr. Frieder Krauß, München (Bezugsurkunde Ebersberg).

c) Nachweis der erfolgten Zahlungen über € 94.900 (Kaufpreis Gesellschaftsanteil) und € 50.000 (Kapitalrücklage) aus der Urkunde Nr. 7348/2012

d) Vorlage der Urkunde Nr. 7690/2012 vom 27.12.2012/28.12.2012 des Notars Dr. Frieder Krauß, München, wonach die Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG 94,9% der Gesellschaftsanteile an der ITB FMZ Pattensen B.V. & Co. KG (später firmierend als Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG) übernimmt.

e) Vorlage der Urkunde Nr. 7564/2012 vom 20. und 21.12.2012 des Notars Dr. Frieder Krauß, München (Bezugsurkunde Pattensen).

f) Nachweis der erfolgten Zahlungen über € 94.900 (Kaufpreis Gesellschaftsanteil, 1. Rate) und € 50.000 (Kapitalrücklage) aus der Urkunde Nr. 7690/2012

g) Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG (in der neuen Gesellschafterstruktur), enthalten in der Urkunde 7348/2012; Teil C

h) Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG (in der neuen Gesellschafterstruktur), enthalten in der Urkunde 7690/2012, Teil C

i) Vorlage von folgenden Darlehensverträgen:

aa) Darlehensvertrag über € 12.000.000 zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der TBB Ten Brinke-Verwaltungs GmbH & Co. Objekt 4 KG (nunmehr firmierend als Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG)

bb) Darlehensvertrag über € 9.500.000 zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der TBB Ten Brinke-Verwaltungs GmbH & Co. Objekt 4 KG (nunmehr firmierend als Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG)

cc) Darlehensvertrag über € 12.000.000 zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der ITB FMZ Pattensen B.V. & Co. KG (künftig firmierend als Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG)

dd) Darlehensvertrag über € 6.000.000 zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der ITB FMZ Pattensen B.V. & Co. KG (künftig firmierend als Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG)

ee) Darlehensvertrag zwischen der ILG Fonds GmbH und der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG über € 7.783.392

ff) Darlehensvertrag zwischen der ILG Fonds GmbH und der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG über € 3.693.955

gg) Darlehensvertrag über Zwischenfinanzierung von Kosten zwischen der ILG Fonds GmbH und der Fonds KG, der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG und der Beteiligungsobjekt Pattensen B.V. & Co. KG zur Zwischenfinanzierung anfallender Erwerbsnebenkosten (z.B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Bankbearbeitungsgebühren)

# Mittelfreigabekontrollvertrag

j) Vorlage der Mietverträge gemäß der in der Anlage 1 als vermietet gekennzeichneten Flächen (Mieterliste; Anlage 3.7a der Urkunde Nr. 7270/2012 des Notars Dr. Frieder Krauß, München)

k) Vorlage der Mietverträge gemäß der in der Anlage 2 als vermietet gekennzeichneten Flächen (Mieterliste; Anlage 3.7a der Urkunde Nr. 7564/2012 des Notars Dr. Frieder Krauß, München)

l) Vorlage einer Kopie der Baugenehmigung vom 10.06.2011 sowie des Nachtragsbescheides zu einer Tektur vom 27.12.2011 bezüglich der Errichtung des Einkaufszentrums Ebersberg

m) Vorlage einer Kopie der Baugenehmigung vom 16.04.2012 sowie Nachträgen vom 12.06./28.06./17.08./05.09. und 15.11.2012 bezüglich der Errichtung des Fachmarktzentrums Pattensen

## B. Allgemeine Unterlagen

a) Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG

b) Garantievertrag, mit dem sich die ILG Fonds GmbH, München, verpflichtet, die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 30.09.2014 sicherzustellen und darüber hinaus sicherzustellen, dass der Fonds KG ausreichend Mittel zur Erbringung ihrer Kapitalrücklage bei den Objektgesellschaften zur Verfügung steht

c) Vorlage eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages, mit dem die Möglichkeit einer indirekten Beteiligung an der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG als Treugeber ermöglicht wird.

3. Sollten die oben aufgeführten Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 01.06.2013 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages) an die Zeichner zurückzuzahlen, es sei denn, die betroffenen Gesellschafter haben einer Änderung der oben genannten vertraglichen Grundlagen zugestimmt

4. Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 20.000 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Es wird klargestellt, dass damit auch die Mittelfreigabe von einem weiteren einzurichtenden Anderkonto umfasst ist, sofern Teile des Kommanditkapitals der Fonds KG über die B6 GmbH & Co. 39F KG platziert und einbezahlt werden.

5. Zwischen den Vertragsparteien besteht Übereinkunft, dass die Haftung aller bisher der Fonds KG beigetretenen Kommanditisten sowie der künftig der Fonds KG beitretenden Kommanditisten auf 1% ihrer jeweiligen Beteiligung begrenzt ist und zwar unabhängig davon, ob die Gesellschafter bereits im Handelsregister eingetragen sind.

6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch andere wirksame Vereinbarungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlich gewollten Zweck am nächsten kommen.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages benötigen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

7. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

München, den 11.02.2013

ppa. Uwe Hauch  
für Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG

Friedberg, den 11.02.2013  
Georg Diepolder, Wirtschaftsprüfer  
für Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

# Glossar

## Abgeltungsteuer

Ab 1.1.2009 gibt es in Deutschland eine Abgeltungsteuer für Kapitalvermögen (§ 20 EStG). Der Abgeltungsteuer unterliegen Zinsen, Dividenden, Erträge aus Investmentfonds und aus Zertifikaten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

## Abschreibung

Nach handels- und/oder steuerrechtlichen Vorschriften ermittelter Wertverlust eines Vermögensgegenstandes, der als Aufwendung zu einer Minderung des Jahresergebnisses führt (steuerlich: Absetzungen für Abnutzung – „AfA“ –, die den Gewinn bzw. den Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten und mithin das zu versteuernde Einkommen mindern).

## Agio

Aufgeld; Abwicklungsgebühr.  
Geldbetrag, der von einem Kapitalanleger zusätzlich zu der vereinbarten Kapitaleinlage an die Gesellschaft zu zahlen ist.

## Altlasten

Verunreinigungen auf dem Grundstück (wie z. B. Öle, Schwermetalle, Chemikalien etc.)

## Anderkonto

Bankkonto eines Wirtschaftsprüfers, auf dem die Zeichnungsbeträge der Anleger eingezahlt werden. Hierüber darf der Wirtschaftsprüfer gemäß einer dazugehörigen Vereinbarung erst dann verfügen, wenn hieran geknüpfte Bedingungen eingetreten sind bzw. nachzuweisende Unterlagen vorliegen.

## Ankaufsfinanzierung

Mittelbedarf zur Abdeckung von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten, wie z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklergebühr.

## Anteilsfinanzierung

Vollständige oder teilweise Finanzierung einer Gesellschaftereinlage durch Fremdkapital, z. B. durch Aufnahme eines Darlehens durch den Gesellschafter.

## Asset Deal

Bei einem Asset Deal wird ein spezifisches Wirtschaftsgut erworben. Der Übergang erfolgt durch Einigung und Übergabe zu einem bestimmten Stichtag. Veräußerungen von Immobilien sind in Deutschland notariell zu beurkunden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird im amtlichen Grundbuch vollzogen.

## Ausschüttung

Geldbetrag, den eine Gesellschaft ihren Gesellschaftern auszahlt. Die Ausschüttungen einer Kommanditgesellschaft stellen handelsrechtlich und steuerlich so genannte Entnahmen dar und können höher oder niedriger als der zu versteuernde Gewinnanteil sein.

## Baulast

Einige Bundesländer sehen im Bauordnungsrecht sog. Baulasten vor. Diese stellen öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dar. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulastenverzeichnisse werden in Bayern und Brandenburg nicht geführt.

## Beirat

Fakultatives (gesetzlich nicht vorgeschriebenes) Organ einer Gesellschaft, häufig mit Beratungsaufgaben.

## Betriebsstättenfinanzamt

Für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Grundlagen für die Besteuerung der Gesellschafter einer Gesellschaft zuständiges Finanzamt. Das Betriebsstättenfinanzamt meldet das auf Gesellschaftsebene festgestellte anteilige Ergebnis an die jeweiligen Wohnsitzfinanzämter der Anleger, die dieses Ergebnis zu berücksichtigen haben.

## Bonitätsindex

Der Bonitätsindex ist Bestandteil der jeweils eingeholten Wirtschaftsauskunft.

In den Bonitätsindex werden sowohl harte (quantitative) als auch weiche (qualitative) Risikofaktoren einbezogen und unter Berücksichtigung statistisch ermittelter Gewichte zu einem Gesamtwert verdichtet. Der Bonitätsindex reicht von 100 – einer ausgezeichneten Bonität – bis zu 600 bei Vorliegen harter Negativmerkmale und einer entsprechenden Ablehnung der Geschäftsbeziehung. Daher kann er etwa wie eine „Schulnote“ zwischen 1 (100) und 6 (600) interpretiert werden. Bei einem Unternehmen mit mittlerer Bonität (Bonitätsindex 250–299) besteht bspw. eine 1,99-%ige Wahrscheinlichkeit, dass dieses innerhalb der nächsten 12 Monate in eine der beiden schlechtesten Bonitätsklassen wandert.

## Dienstbarkeit

Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass ein anderer das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum des belasteten Grundstücks ergibt (geregelt in §§ 1018 bis 1029 und 1090 bis 1093 BGB).

## Effektivzins

Gesamtkosten eines Kredits als Vomhundertsatz des Kredits. Einzelheiten zur Berechnung des Effektivzinses sind in § 6 der Preisangabenverordnung geregelt.

## Einkünfteerzielungsabsicht

Absicht, langfristig einen Gewinn bzw. einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

## Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Eine der sieben Einkunftsarten des Einkommensteuerrechts. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

## Einnahmen-/Überschuss-Rechnung

Steuerlich vorgesehene Gegenüberstellung der Einnahmen und Werbungskosten (siehe auch unter Werbungskosten) in einer Abrechnungsperiode (§ 4 Abs. 3 EStG)

## Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Diese wird aus der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft abgeleitet. Sie berücksichtigt nur jenes Kaufkraftpotenzial, das im stationären Einzelhandel verausgabt wird. Ausgaben für Versandhandel und ‚e-commerce‘ bleiben unberücksichtigt.

## Euribor

Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft. Täglich melden bis zu 39 Kreditinstitute, darunter 11 deutsche Banken, Angebotssätze (Briefsätze) für Ein- bis Zwölfmonatsgelder um 10:45 Uhr Brüsseler Zeit an einen Informationsanbieter, der Durchschnittssätze ermittelt und auf Reuters veröffentlicht.

# Glossar

## Finanz- und Investitionsplan

Übersicht über die Herkunft und Verwendung der für eine Investition benötigten Mittel.

## Geschäftsführung und Vertretung einer Gesellschaft

Recht und Pflicht zur Führung der Geschäfte einer Gesellschaft. Die Vertretung einer Kommanditgesellschaft steht nach dem Gesetz dem oder den persönlich haftenden Gesellschafter(n) zu.

## Geschäftsführungsbefugter Kommanditist

Kommanditist, der zur Führung der Geschäfte einer Kommanditgesellschaft berechtigt ist (die Einkünfte einer Kommanditgesellschaft, bei der keine natürliche Person persönlich haftender Gesellschafter ist, gelten – soweit sie nicht schon aufgrund ihrer Tätigkeit gewerbliche Einkünfte erzielt – steuerlich als gewerbliche Einkünfte, wenn nicht mindestens ein Kommanditist zur Geschäftsführung befugt ist).

## Geschlossener Immobilienfonds

Kapitalsammelstelle für Einzahlungen von Kapitalanlegern für eine Investition in regelmäßig feststehender Höhe. Ein geschlossener Immobilienfonds wird regelmäßig in der Rechtsform einer Personengesellschaft (z. B. Kommanditgesellschaft) geführt. Ist das erforderliche Gesellschaftskapital gezeichnet und eingezahlt, wird der Fonds geschlossen; der Kreis der Kapitalanleger ist damit begrenzt.

## Gründungskommanditist

Kommanditist, der bei der Gründung einer Kommanditgesellschaft mitgewirkt hat.

## Hafteinlage

(auch: Haftsumme) Der Betrag, mit dem ein Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist und auf den die Haftung dieses Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Kommanditgesellschaft begrenzt ist.

## Jahresabschluss

Die Aufstellung des Vermögens und der Schulden auf einen Stichtag (Bilanz) und Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge eines Geschäftsjahres (Gewinn- und Verlustrechnung) bilden zusammen mit dem Anhang den Jahresabschluss.

## Kapitalanteil

Anteil eines Gesellschafters am Kapital einer Gesellschaft; siehe auch Kommanditbeteiligung.

## Kapitalkonto

Konto innerhalb der Buchführung eines Unternehmens, auf dem bestimmte Anteile am Eigenkapital gebucht werden z. B. Kommanditkapital, Entnahmen, Ergebnisse.

## Kaufkraftkennziffer

Von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ermittelte Kennziffer, mit der die Kaufkraft bestimmter Regionen in Bezug auf die Kaufkraft der Bundesrepublik angegeben wird. Ein Wert von 110 bedeutet, dass die Kaufkraft der Region um 10% über der durchschnittlichen Kaufkraft der Bundesrepublik liegt.

## Kommanditbeteiligung

Anteil eines Kommanditisten an einer Kommanditgesellschaft. Die Höhe der Kommanditbeteiligung ergibt sich regelmäßig aus der übernommenen Pflichteinlage; dieser Betrag ist für den Anteil des Kommanditisten am Ergebnis (Gewinn oder Verlust) und am Vermögen der Kommanditgesellschaft sowie für die Verwaltungsrechte des Kommanditisten (wie z. B. das Stimmrecht) von Bedeutung.

## Kommanditgesellschaft (KG)

Die Kommanditgesellschaft ist ein Zusammenschluss von zwei oder mehr Gesellschaftern zu einem gemeinsamen Gesellschaftszweck. Die KG ist eine Personenhandelsgesellschaft, bei der mindestens ein Gesellschafter (Komplementär) persönlich und unbeschränkt haftet. Die Haftung des oder der anderen Gesellschafter ist auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt (Kommanditisten).

## Kommanditist

Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, dessen Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt ist.

## Kommanditkapital

Gesellschaftskapital einer Kommanditgesellschaft, welches – mit Ausnahme der Einlagen der Gründungsgesellschafter – dem zu erbringenden Kapital der Neukommanditisten entspricht.

## Komplementär

Persönlich haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Hierbei kann es sich um eine natürliche oder eine juristische Person (z. B. GmbH) handeln.

## 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).

## Mieterdienstbarkeit

Eine Mieterdienstbarkeit sichert das Mietverhältnis zugunsten des Mieters im Grundbuch ab. Hierdurch erreicht der Mieter bspw., dass das Mietverhältnis im Fall der Insolvenz des Vermieters durch einen Insolvenzverwalter nicht gekündigt werden kann. Mieterdienstbarkeiten werden vor allem von Mietern gefordert, die ein hohes Interesse an der Beibehaltung des Standorts haben.

## Nebenkosten

Betriebskosten (wie z. B. Grundsteuer und Versicherungsprämien), die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen. Eine Aufstellung der Nebenkosten, deren Zahlung durch den Mieter in Mietverträgen häufig vereinbart wird, ergibt sich aus § 2 der Betriebskostenverordnung.

## Objektgesellschaft

Gesellschaft, deren Gegenstand der Erwerb und/oder das Halten eines bestimmten Vermögensgegenstandes („Objekt“) ist.

## Persönlich haftender Gesellschafter

Siehe Komplementär.

## Pflichteinlage

Einlage (z. B. Geldbetrag), die ein Gesellschafter (z. B. ein Kommanditist) auf Grund des Gesellschaftsvertrages an die Gesellschaft (z. B. an eine Kommanditgesellschaft), an der er beteiligt ist, zu leisten hat.

## Platzierungsgarantie

Vertrag, wonach sich ein Garantiegeber verpflichtet, nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht anderweitig über-

nommene Beteiligungen, ggf. bis zu einer bestimmten Höhe (selbst oder durch Dritte), zu übernehmen und einzuzahlen.

### **Rigole**

Eine Rigole ist ein zumeist unterirdischer Pufferspeicher, um eingeleitetes Regenwasser aufzunehmen und zu versickern.

### **Share Deal**

Bei einem Share Deal erwirbt der Käufer vom Verkäufer Anteile an einer zum Verkauf stehenden Gesellschaft. Mit dem Erwerb der Anteile erhält der Käufer die aus den Anteilen resultierenden Rechte und Pflichten. Bei einem Erwerb der Mehrheit der Anteile erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.

### **Sondervermietungsvermögen**

Zum Betriebsvermögen gehören im Steuerrecht Wirtschaftsgüter, die sich im Eigentum eines Unternehmens befinden und die nach ihrer Art und nach ihrer Funktion in einem betrieblichen Zusammenhang stehen. Die Festlegung des Betriebsvermögens dient der Ermittlung des zu versteuernden Gewinns.

Sonderbetriebsvermögen kann nur bei mitunternehmerischen Personengesellschaften vorkommen. Zum Sonderbetriebsvermögen gehört ein Wirtschaftsgut, das ein Mitunternehmer der Gesellschaft für deren Betrieb überlässt (SBV I), § 15 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 2. HS EStG. Es gehört zivilrechtlich allein dem Gesellschafter und fällt nicht in das Gesamthandsvermögen der Personengesellschaft. Ertragssteuerlich wird das Sonderbetriebsvermögen als Betriebsvermögen und nicht als Privatvermögen behandelt.

Im Falle von „Vermietungsvermögen“ z. B. bei geschlossenen Immobilienfonds, in deren Eigentum lediglich Immobilien stehen, spricht man dann auch von „Sondervermietungsvermögen“.

### **Treuhänder / Treuhandgesellschaft**

Als Treuhänder wird eine juristische oder natürliche Person bezeichnet, die stellvertretend für einen Auftraggeber (Treugeber) dessen Interessen wahrnimmt. Rechte und Pflichten von Treuhänder und -geber werden im Treuhandvertrag geregelt.

### **Umsatzsteueroption**

Recht eines Unternehmers, einen Umsatz, der nach dem Umsatzsteuergesetz steuerfrei ist, als umsatzsteuerpflichtig zu behandeln. Die Umsatzsteueroption ist bei der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden nur (Ausnahme: Gebäude, die vor gesetzlich bestimmten Stichtagen fertiggestellt worden sind) zulässig, wenn der Mieter (oder sonstige Nutzer des Grundstücks bzw. Gebäudes) ein Unternehmen ist und der Umsatz für dessen Unternehmen ausgeführt wird und dieser das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

### **Untervermietung**

Vermietung eines Gegenstands durch den Mieter an einen Dritten (sogenannter Untermieter). Die Untervermietung lässt die dem Vermieter und dem Mieter aus dem (Haupt-) Mietvertrag obliegenden Pflichten, z. B. zur Zahlung der (Haupt-)Mieten, unberührt. Bei Vermietung von anderen Sachen als Wohnraum ist eine Untervermietung grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig; eine solche Zustimmung kann der Vermieter, ggf. unter bestimmten Auflagen und Bedingungen, auch bereits im Mietvertrag erteilen.

### **Verlängerungsoption**

Recht einer Vertragspartei (z. B. eines Mieters), die Laufzeit eines Dauerschuldverhältnisses (z. B. eines Mietvertrages) durch einseitige Erklärung ein- oder mehrmals um bestimmte Zeiträume zu verlängern.

### **Vermögensverwaltende Gesellschaft**

Eine Gesellschaft, die lediglich steuerliche Überschusseinkünfte (insbesondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen), also nicht andere Einkünfte (z. B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb), erzielt.

### **Vorfälligkeitsentschädigung**

Als Vorfälligkeitsentschädigung (VFE) wird das Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit bezeichnet.

### **Vorsteuerabzug**

Abzug der einem Unternehmer von einem anderen Unternehmer in Rechnung gestellten Mehrwertsteuer von der von dem abzugsberechtigten Unternehmer an das Finanzamt abzuführenden Mehrwertsteuer (geregelt in §15 UStG).

### **Werbungskosten**

Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen (einschließlich Absetzungen für Abnutzung). Werbungskosten sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind.

### **Wertsicherungsklausel**

Vertragliche Bestimmung, wonach sich ein bestimmter Betrag (z. B. eine Miete) in Abhängigkeit von der Entwicklung einer bestimmten Größe (z. B. eines Lebenshaltungskostenindex) verändert. Geldschulden dürfen nach dem Preisklauselgesetz grundsätzlich nicht unmittelbar und selbständig durch den Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. Ausnahmen finden sich in dem Preisklauselgesetz für beispielsweise wiederkehrende Zahlungen aus Mietverträgen über Gebäude oder Räume, wenn u. a. die Entwicklung der Miete durch die Änderung eines amtlichen Lebenshaltungskostenindex bestimmt wird und der Vermieter für mindestens zehn Jahre auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet. Für Wohnraummieten gilt §557b BGB.

### **Wohnsitzfinanzamt**

Für die Besteuerung z. B. eines Gesellschafters zuständiges Finanzamt.

### **Zentralität**

Die Zentralität des Einzelhandels beschreibt die Relation von realisiertem Einzelhandelsumsatz zum Nachfragevolumen. Zentralitätsziffern von über 100 deuten per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss aus angrenzenden Einzugsbereichen, Kennziffern unter 100 auf einen Kaufkraftabfluss hin.

### **Zinsfestschreibung**

Zeitraum, in dem der für ein Darlehen zu entrichtende Zins in bestimmter Höhe vertraglich festgeschrieben ist.

### **Zwischenfinanzierung**

Kurzfristiger Kredit zur Finanzierung bis zur Ablösung durch einen langfristigen Kredit oder durch Eigenkapital.

# Bild- und Kartennachweis

Bild ILG Handel	S. 1	Istockphoto
Luftbilder Ebersberg, Pattensen	S. 1, 4, 5, 8, 9, 10, 29, 30/31, 32, 34, 36, 39, 41, 42, 43, 44/45, 46, 72	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Modell „E-EinZ“	S. 1, 4, 8, 10, 29, 30/31, 32, 34, 36, 39, 40, 41, 42, 43,	VISION 4D, München
Hochbilder Pattensen	S. 1, 11, 50, 53, 55	HochundBild, Pattensen
Luftbild RING-CENTER Offenbach	S. 7, 25	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Fonds-Objekt InCENTER Dachau	S. 7, 23	Luftbildverlage Hans Bertram, Memmingerberg
Luftbild Fonds-Objekt Giesler-Galerie Brühl	S. 7, 25	Mario Modelhauer, Modelhauer & Cie. Immobiliengesellschaft mbH, Brühl
Luftbild Fonds-Objekt Landshut Park	S. 7, 25	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Karte	S. 8, 25, 32, 34, 46, 48	Verwaltungs-Verlag GmbH für staatliche und kommunale Veröffentlichungen u. Co. Betriebs OHG
Luftbild „GEP“ Garmisch-Partenkirchen	S. 25	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Fonds-Objekt Höchberg	S. 25, 83	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Fonds-Objekt Stendal	S. 25, 83	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Bilder Ebersberg	S. 33	Stadt Ebersberg
Karte Einzugsgebiet „E-EinZ“	S. 35	MapPoint, BBE
Bilder Pattensen	S. 47	Michael Gäber, Clemens Franz
Karte Einzugsbiet	S. 48	CIMA
Mieterlogos	S. 37, 52, 61–73	Jeweilige Mietergesellschaft
Bilder „Nel Mezzo“	S. 63, 65	Ten Brinke/Nikolai Kasakow
Alle sonstigen Bilder	S. 51–72	ILG Fonds GmbH
Luftbild Fonds-Objekt Köthen	S. 83	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Fonds-Objekt Plauen	S. 83	Andreas Krukemeyer, Boffzen

Name und Sitz des Kreditinstitutes

Bankleitzahl

Begünstigter: Name, Vorname/Firma (max. 27 Stellen)

**ANDERKONTO CIVIS TREUHAND GMBH**

Konto-Nr. des Begünstigten

**1 0 0 7 0 7 4 5**

Bitte deutlich schreiben!

Beleg wird maschinell gelesen.

Bankleitzahl

**7 0 0 2 0 2 7 0**

Kreditinstitut des Begünstigten

**HYPO - VEREINSBANK AG, MÜNCHEN**

EUR

Betrag: Euro, Cent

Kunden-Referenznummer - Verwendungszweck, ggf. Name und Anschrift des Überweisenden - (nur für Begünstigten)

**REG - NR:**

noch Verwendungszweck (insgesamt max. 2 Zeilen à 27 Stellen)

**KAPITALEINZAHLUNG ILG FONDS NR. 39**

Kontoinhaber: Name, Vorname/Firma, Ort (max. 27 Stellen, keine Straßen- oder Postfachangaben)

Konto-Nr. des Kontoinhabers

20

Schreibmaschine: normale Schreibweise!  
Handschrift: Blockschrift in GROSSBUCHSTABEN  
Kästchen beachten!

Datum, Unterschrift





**ILG Fonds GmbH**

Landsberger Straße 439  
81241 München

Tel. 089 88 96 98-0

Fax 089 88 96 98-11

E-Mail [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)

[www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)

Überreicht durch:

