



Immobilien-Fonds Nr.

37

Monatliche Auszahlung







Immobilien-Fonds Nr. 37

# Einzelhandel in Deutschlands Süden



# Inhalt

	<b>Seite</b>
<b>Erklärung der Prospektverantwortlichen</b> .....	3
<b>Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage</b> .....	4
<b>ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2011</b> .....	6
<b>Presse über ILG</b> .....	7
<b>Das Angebot im Überblick</b> .....	8
<b>Die Risiken</b> .....	14
<b>Die ILG als Fondsinitiator</b> .....	22
<b>Qualitätsmerkmale von Einzelhandelsflächen</b> .....	23
<b>ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2009</b> .....	24
<b>Standorte in Bayern und Baden-Württemberg</b> .....	26
<b>Die Immobilie in Garmisch-Partenkirchen</b> .....	28
<b>Die Immobilie in Geislingen</b> .....	38
<b>Die Immobilie in Unterschleißheim</b> .....	48
<b>Mieter- und Flächenaufstellung</b> .....	56
<b>Die Mieter</b> .....	60
<b>Beteiligungsstruktur</b> .....	74
<b>Finanzierung</b> .....	75
<b>Finanz- und Investitionspläne (Prognose)</b> .....	78
<b>Prognoserechnungen</b>	
• Prognoserechnung für die Jahre 2012 bis 2030 (konsolidiert) .....	80
• Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2030 .....	84
• Verkauf von Fondsimmobilen der ILG (Beispiele) .....	85
• Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung .....	86
<b>Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)</b> .....	88
<b>Steuerliche Grundlagen</b> .....	90
<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	102
<b>Eröffnungsbilanz und Zwischenabschluss</b> .....	119
<b>Bilanzen/Gewinn- und Verlustrechnungen 2011, 2012, 2013 (Prognose)</b> .....	120
<b>Cash-Flow-Prognose 2011, 2012, 2013</b> .....	121
<b>Vertragsbeziehungen</b> .....	122
<b>Angaben zum Emittenten</b> .....	126
<b>Abwicklungshinweise</b> .....	127
<b>Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV</b> .....	128
<b>Verbraucherinformation für den Fernabsatz</b> .....	133
<b>Gesellschaftsvertrag</b> .....	136
<b>Treuhand- und Verwaltungsvertrag</b> .....	142
<b>Mittelfreigabekontrolle</b> .....	147
<b>Glossar</b> .....	149
<b>Bild- und Kartennachweis</b> .....	152
<b>Anlagen: Beitrittserklärung und Verbraucherinformation für den Fernabsatz</b>	

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

# Erklärung der Prospektverantwortlichen

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der ILG Fonds Nr. 37 gibt Anlegern die Möglichkeit, sich an drei strategischen Einzelhandelsimmobilien in Bayern und Baden-Württemberg zu beteiligen. Bei den Immobilien handelt es sich um die fachmarktorientierten Einkaufszentren „GEP“ in Garmisch-Partenkirchen und „Nel Mezzo“ in Geislingen an der Steige sowie ein Fachmarktzentrum in Unterschleißheim im Landkreis München. 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 entwicklungsstarken 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 Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) bzw. der auf der Grundlage des VerkProspG erlassenen Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung – VermVerkProspV) vom 16.12.2004 erstellt.

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

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

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

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

Der Verkaufsprospekt wurde aufgestellt am:

München, den 05.04.2011

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



Uwe Hauch  
(Geschäftsführer)



Jürgen Kraft  
(Prokurist)



# Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

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

Wichtige Kriterien für die Beurteilung geschlossener Immobilienfonds sind:

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

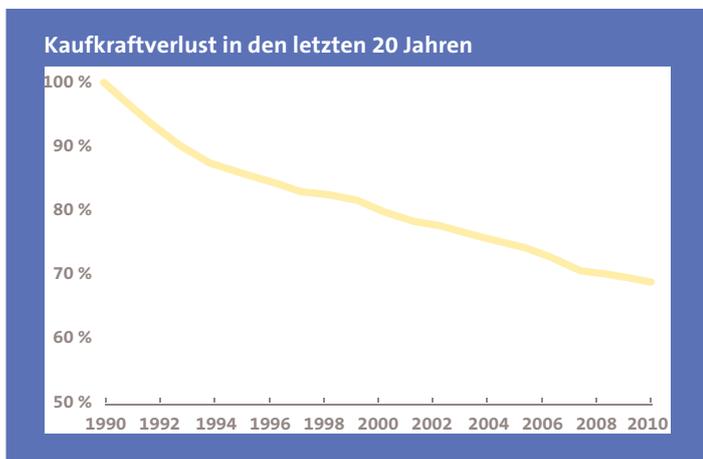
**Mietverträge mit Mietern guter Bonität.** Diese sichern die Mieterträge ab. Abschreibungen auf das Immobilienvermögen führen je nach Art der Immobilie, dem Finanzierungsgrad etc. zu steuerlichen Ergebnissen, welche die Ausschüttungen liquiditätsmäßig deutlich weniger belasten.

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

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

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

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



€ 100 im Jahr 1990 entsprachen im Jahr 2010 nur noch einem Kaufkraftwert von € 69  
Quelle: ILG, auf Datenbasis Statistisches Bundesamt

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.

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

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

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

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

**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.

## Die Immobilien des ILG Fonds Nr. 37



„GEP“ Garmisch-Partenkirchen



Modell des „Nel Mezzo“ Geislingen, Fertigstellung im Juni/Juli 2011



Modell des Fachmarktzentums Unterschleißheim bei München, Fertigstellung im Juni/Juli 2011

# ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2011

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital in Mio. € inkl. Agio	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme	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>2)</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	
18	Fachmarktzentrum	Heidenheim	27,5	13,2	1989	25.962	
19	Bürohaus	Nürnberg	3,6	2,0	1990	2.294	
20	Bürohaus	Düsseldorf	16,7	10,0	1991	6.103	
21	Nahversorgungszentrum <sup>3)</sup>	Biederitz	3,0	1,5	1992/1993	2.085	
22	Fachmarktzentrum	Köthen	18,7	10,3	1993	12.185	verkauft <sup>5)</sup>
23	Fachmarktzentrum	Stendal	37,5	20,3	1994	24.795	verkauft <sup>5)</sup>
24	Fachmarktzentrum	Plauen	47,7	27,7	1995	29.331	verkauft <sup>5)</sup>
25	Nahversorgungszentrum	Quedlinburg	8,0	4,6	1996	3.870	
26	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	
27	Einkaufszentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	
28	Fachmarktzentrum	Zittau			1996		
29	Verbrauchermarkt	Görlitz	31,2	17,7	1998	18.458	
30	Fachmarktzentrum	Offenbach	85,1	34,1	1999	33.485	
31	Erweiterung	Offenbach	6,9	4,9	01.03.2012 gepl.	5.192	
32	Fachmarktzentrum	Dachau	72,6	40,0	2001	29.307	
33	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
34	Einkaufszentrum	Brühl			2006		
35	Fachmarktzentrum	Euskirchen	58,8	28,7	2005/2006	28.678	
36	Fachmarktzentrum	Weiterstadt	20,3	10,4	2007/2008	14.710 <sup>3)</sup>	
37	Handelsensemble	Eschwege	11,4	6,6	2008/2009	4.214	
38	Pflegeheim	Geretsried	12,8	5,7	2009	7.796 <sup>4)</sup>	
39	Pflegeheim	Traunstein	9,8	4,8	2010	5.829 <sup>4)</sup>	
40	Einkaufszentrum	Landshut	64,8	44,8	01.01.2011	25.464 <sup>4)</sup>	
41	Einkaufszentrum	Garmisch-Part.			01.07.2011		
42	Einkaufszentrum	Geislingen			01.01.2012		
43	Fachmarktzentrum	Unterschleißheim	87,5	50,0	01.08.2011	45.975 <sup>4)</sup>	
<b>Gesamt:</b>			<b>819,5</b>	<b>416,4</b>		<b>482.969</b>	

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

<sup>2)</sup> Privatplatzierung

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

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

<sup>5)</sup> Bezüglich der Ergebnisse siehe Abschnitt „Die ILG als Fondsinitiator“, S. 22



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 Leistungs-  
bilanz“

*Euro am Sonntag*

„Der Spezialist für Handelsimmobilien  
ILG punktet mit ... einer insgesamt  
überzeugenden Performance.“

*Financial Times Deutschland*

„Bedeutender Fondsanbieter“

*Capital*

„Weil die ILG ein Höchstmaß an Trans-  
parenz zugrunde legt“

*kapital-markt-intern*

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

*Fondsprofessionell.de*

„Urteil der Jury: Gutes Händchen“

*Immobilienwirtschaft*

„Münchner Fonds bringt Anlegern  
attraktive Renditen“

*Die Welt*

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

*Euro am Sonntag*

„Auf Einzelhandelsobjekte speziali-  
sierte ILG“

*Handelsblatt*

„einen guten Namen mit Einzelhandels-  
fonds gemacht.“

*FAZ*

„Die ILG präsentiert sich mit der aussa-  
gekräftigen Leistungsbilanz als erfahre-  
ner Initiator, der fairen Umgang mit  
seinen Anlegern pflegt. Die Ergebnisse  
können insgesamt überzeugen.“

*fondstelegramm.de*

# Das Angebot im Überblick



Luftbild des „GEP“ in Garmisch-Partenkirchen, Oberbayern

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 37 GmbH & Co. KG (Fonds KG).

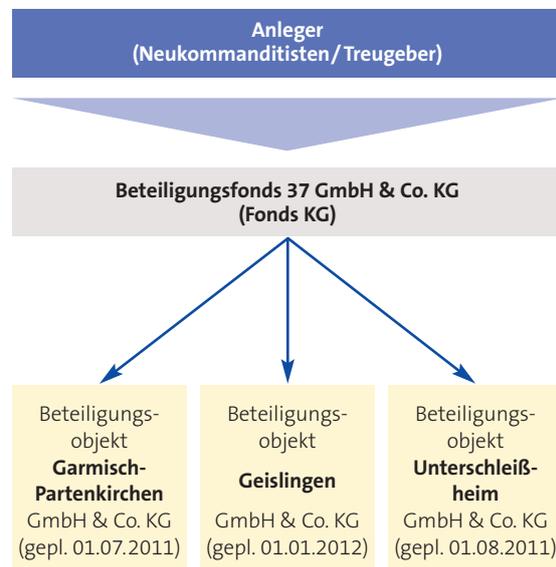
Hiermit sind Stimmrechte sowie die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen, Kontrollrechte, Übertragungsrechte, Informationsrechte und Haftung nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages verbunden.

Die Fonds KG wird Kommanditisten/Treugeber bis zu einer Summe von € 47.598.000 aufnehmen. Zweck der Fonds KG ist die kapitalmäßige Beteiligung als Kom-



Karte von Süddeutschland mit Kennzeichnung der drei Standorte  
© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 11-04-20

## Struktur des ILG Fonds Nr. 37





Modell des „Nel Mezzo“ in Geislingen an der Steige, Baden-Württemberg

manditistin von jeweils rd. 94%–95 % der Gesellschaftsanteile und Einbringung einer Kapitalrücklage an drei Objektgesellschaften (Anlageobjekte), in deren Eigentum Handelsimmobilien in Garmisch-Partenkirchen, Geislingen und Unterschleißheim stehen werden.

Mit einer Beteiligung an der Fonds KG investiert der Anleger mittelbar in strategische Handelsimmobilien in wirtschaftlich starken Regionen im Süden Deutschlands.

### 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. Der Treuhandvertrag sieht in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag eine erstmalige Kündigung der Beteiligung zum 31.12.2030 vor. Der prognostizierte Erfolg der Beteiligung bezieht sich ausschließlich auf Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Interessenten, denen die notwendigen Fachkenntnisse über eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds fehlen, sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschaltung von Fachberatern (z. B. Anlage-, Rechts- oder Steuerberater) aufklären zu lassen.

### Standorte in Bayern und Baden-Württemberg

Mit den Standorten in Garmisch-Partenkirchen und Unterschleißheim in Bayern sowie Geislingen an der Steige in Baden-Württemberg wurden wirtschaftlich starke Regionen im Süden Deutschlands ausgewählt.

Bayern und Baden-Württemberg gehören bei vielfältigen Leistungs- und Bewertungsfaktoren wie Wachstum, Wohlstand und Standortqualität seit Jahren

#### Eckdaten des Beteiligungsangebots

<b>Investitionsobjekte/ Standorte</b>	Einkaufszentrum „GEP“ in Garmisch-Partenkirchen (Neubau, Fertigstellung 2009/2010) Einkaufszentrum „Nel Mezzo“ in Geislingen (Neubau, Fertigstellung gepl. Juni 2011) Fachmarktzentrum in Unterschleißheim (Neubau, Fertigstellung gepl. Juni 2011)
<b>Ankermieter (Laufzeit der Mietverträge)</b>	REWE, ALDI, Lidl, Tengelmann (je 15 Jahre) EDEKA, C&A, dm, Rossmann, Vögele, Das Depot (je 10 Jahre)
<b>Mietverträge</b>	Indexiert, gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit 11,2 Jahre
<b>Fläche</b>	45.975 m <sup>2</sup> BGF, 38.925 m <sup>2</sup> Mietfläche
<b>Miete pro Jahr</b>	€ 5.245.445
<b>Gesamtinvestition</b>	€ 87.492.000
<b>Ausschüttung</b>	6% p.a. steigend auf 6,5% p.a. (3% p.a. bis 30.10.2011)
<b>Ausschüttungsturnus</b>	Monatlich, sofort beginnend
<b>Mindestbeteiligung</b>	€ 10.000 zzgl. 5% Agio
<b>Einkunftsart</b>	Vermietung/Verpachtung, Kapitalvermögen

# Das Angebot im Überblick



Modell des Fachmarktzentrums in Unterschleißheim bei München

zu den führenden Bundesländern. Das schlägt sich auch nieder in einer stabilen Bevölkerungsentwicklung, niedrigen Arbeitslosenquoten und einer an den Standorten Garmisch-Partenkirchen und Unterschleißheim erheblich über dem Durchschnitt liegenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

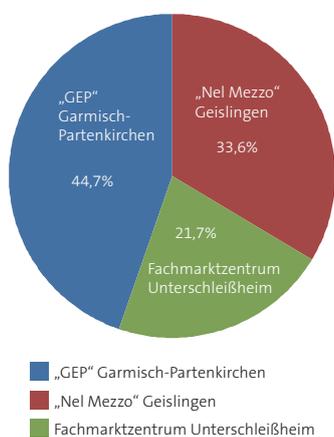
Die Objektstandorte in Garmisch-Partenkirchen und Geislingen befinden sich in zentraler Innenstadtlage. Der Standort Unterschleißheim liegt im Gewerbegebiet in der Nachbarschaft von Microsoft (Europazentrale), BMW, Linde und Baxter an einer hochfrequentierten Ein- und Ausfallstraße.

## Investitionsobjekte

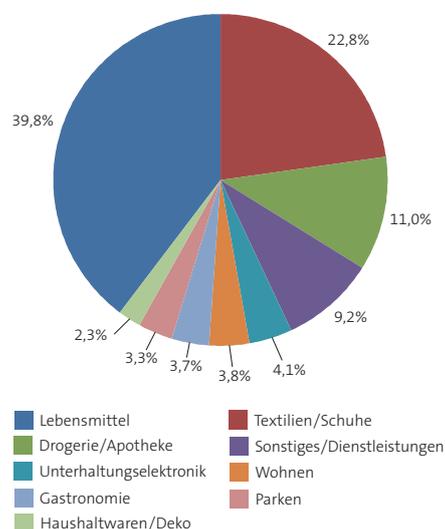
Das „GEP“ in Garmisch-Partenkirchen wurde Ende 2009/Anfang 2010 fertiggestellt. Es umfasst über 8.500 m<sup>2</sup> Handelsfläche, eine Hochgarage mit 334 Stellplätzen, ein Fitnessstudio und 17 Wohnungen. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe der Garmischer Fußgängerzone. Es ist zu 100% vermietet. Die Grundstücksgröße beträgt 7.239 m<sup>2</sup>.

Das Einkaufszentrum „Nel Mezzo“ in Geislingen wird zur Zeit gebaut. Die Eröffnung ist für Juli 2011 geplant. Das zweigeschossige Gebäude wird insgesamt über 10.700 m<sup>2</sup> Handels- und Dienstleistungsflächen

Mietanteile der Objekte



Mietanteile der Nutzungen/Sortimente





„GEP“ in Garmisch-Partenkirchen, Oberbayern

aufnehmen. Hierzu gehören 279 Stellplätze, zum Teil auf einem Parkdeck. Die Grundstücksgröße beträgt 14.159 m<sup>2</sup>. Vermietungsstand 99%.

Das Fachmarktzentrum in Unterschleißheim befindet sich ebenfalls in Bau. Die Fertigstellung/Übergabe an die Mieter ist für Juni 2011 geplant. Die Mietfläche beläuft sich auf rd. 7.000 m<sup>2</sup> mit 282 ebenerdigen Stellplätzen. Die Grundstücksgröße beträgt 18.992 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist zu 100% vermietet.

Der Jahresnettoumsatz der Mieter in allen drei Objekten wird durch Gutachter auf zusammen rd. € 70 Mio. geschätzt.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt € 5.245.445. Mit einem Anteil von 44,7% der Mieteinnahmen ist das „GEP“ das größte Objekt gefolgt von Geislingen (33,6%) und Unterschleißheim (21,7%). Die Dreiteilung und über 60 Mietverträge stellen eine Diversifikation auf drei stabile Standorte in Bayern und Baden-Württemberg dar.

### Kaufpreis/ Wertgutachten

Der Gesamtkaufpreis für die drei Anlageobjekte beträgt € 72.263.483. Bei einer Gesamtjahresmiete von € 5.245.445 ergibt dieses im Durchschnitt einen Einkaufsfaktor von 13,78.

Die für jedes Objekt eingeholten Wertgutachten ermitteln für alle drei Immobilien zusammen einen Ertragswert in Höhe von € 73.750.000, der damit rd. € 1,5 Mio. über den zu bezahlenden Kaufpreisen liegt.

### Investition und Finanzierung

Der Gesamtaufwand der Investition beläuft sich auf € 87.492.000. Er wird mit rd. 59% Eigenmitteln (einschließlich Mietüberschüssen 2011) und 41% Fremdmitteln finanziert. Die Fremdmittel wurden ausschließlich in Euro und mit einer Zinsfestschreibung bis zum 30.06.2021 vereinbart. Die Höhe der Darlehen ist für vergleichbare Beteiligungen gering und bewegt sich jeweils ausschließlich im erstrangigen Beleihungsrahmen. Der Gesamtgrundstückswert wird mit

### Finanz- und Investitionsplan bis zum 31.12.2011 (Prognose)

Aggregation (Objektgesellschaften und Fonds KG)	T€	%
<b>Investition</b>		
Aufwand für den Erwerb des Grundstücks und die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten	73.774	84,3%
Vergütungen	9.129	10,4%
Nebenkosten der Vermögensanlage	2.724	3,1%
Sonstiges	1.365	1,6%
Liquiditätsreserve	500	0,6%
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>87.492</b>	<b>100,0%</b>
<b>Finanzierung</b>		
Gesellschaftskapital Neukommanditisten	47.598	54,4%
Abwicklungsgebühr/Agio	2.380	2,7%
Gesellschaftskapital Altgesellschafter	14	0,0%
Einnahmenüberschuss 2011	579	0,7%
Beteiligungserlöse	922	1,1%
Fremdkapital	36.000	41,1%
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>87.492</b>	<b>100,0%</b>

# Das Angebot im Überblick

über € 18.818.000 bilanziert (rd. 22% der Gesamtinvestition). Es erfolgt eine Tilgung auf rd. 34% der Gesamtinvestition über den Prognosezeitraum.

## Ausschüttungen

Die Ausschüttung beträgt 6,0% p.a. ab dem 01.11.2011 und wird monatlich ausbezahlt. Innerhalb des Prognosezeitraums steigt die Ausschüttung auf 6,5% p.a. an.

## Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose)

für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5% Agio), persönlicher Steuersatz 30% zzgl. Solidaritätszuschlag 5,5%

Unterstellter Beitritt: 30.06.2011	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuerzahlung (-) erstattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)
Jahr	€	€	€	€
30.06.2011 bis 31.12.2011	-105.000 2.000	0 -1.627	0 515	-105.000 2.515
2011	-103.000	-1.627	515	-102.485
2012	6.000	2.762	-874	5.126
2013	6.000	4.394	-1.391	4.609
2014	6.000	4.371	-1.383	4.617
2015	6.000	4.364	-1.381	4.619
2016	6.000	4.075	-1.290	4.710
2017	6.000	3.458	-1.094	4.906
2018	6.000	3.596	-1.138	4.862
2019	6.000	1.613	-511	5.489
2020	6.000	3.980	-1.260	4.740
2021	3.000	1.416	-448	2.552
2022	6.000	3.191	-1.010	4.990
2023	6.200	3.355	-1.062	5.138
2024	6.200	2.523	-798	5.402
2025	6.200	3.783	-1.197	5.003
2026	6.200	1.784	-565	5.635
2027	6.200	4.062	-1.286	4.914
2028	6.300	4.274	-1.353	4.947
2029	6.300	3.486	-1.103	5.197
2030	6.500	3.680	-1.165	5.335
<b>2012–2030</b>	<b>113.100</b>	<b>64.166</b>	<b>-20.308</b>	<b>92.792</b>
<b>unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2030</b>	<b>119.775</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.775</b>
<b>= Gesamter Liquiditätszufluss 2012–2030</b>	<b>232.875</b>		<b>-20.308</b>	<b>212.567</b>
- effektiver Kapitaleinsatz 2011	-103.000		515	-102.485
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2011–2030</b>	<b>129.875</b>		<b>-19.793</b>	<b>110.082</b>

### Hinweis:

Auf die erweiterte Tabelle mit den zugehörigen Erläuterungen im Abschnitt „Prognoserechnungen“ (S. 80–89) wird verwiesen.

Ab dem Monatsersten nach Kapitaleinzahlung bis zum 30.10.2011 erfolgt eine anteilige monatliche Ausschüttung von 3% p.a.

## Beteiligungshöhe/Abwicklung

Die Mindestbeteiligung (Mindesterwerbspreis) beträgt € 10.000 zzgl. 5% Agio. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch € 1.000 teilbar sein. 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 Kapitaleinzahlung zzgl. Agio sofort fällig. Im Handelsregister wird eine Haftsumme in Höhe von 1% der jeweiligen Beteiligung eingetragen.

Das angebotene Kommanditkapital beträgt maximal € 47.598.000. Von den Gründungskommanditisten wurden 2 Anteile in Höhe von insgesamt € 2.000 übernommen. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 47.598.000. Somit können maximal 4.759 Anteile gezeichnet werden. Für den Fall, dass keine Vollplatzierung bis zum 30.06.2012 erfolgt, wird nicht platziertes Gesellschaftskapital vom Anbieter übernommen.

Mögliche Kosten im Zusammenhang mit dem Beitritt zur Gesellschaft (z. B. Notargebühren, sofern der Anleger eine direkte Kommanditbeteiligung wünscht) sind vom Anleger selbst zu tragen. Hinsichtlich der Hinweise zur Zeichnung (Zeichnungs- und Zahlstellen, Einzahlungskonto, weitere Kosten) wird auf den Abschnitt „Abwicklungshinweise“, S. 127 verwiesen.

## Steuerliche Ergebnisse

Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve Einkünfte aus Kapitalvermögen. Der Totalüberschuss tritt bei prognosegemäßem Verlauf bereits im Jahr 2012 ein.

## Anbieter

Der Anbieter ILG Fonds GmbH (ILG) gewährleistet eine problemlose 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 Gesamtinvestitionskosten von rd. € 820 Mio. und mit über € 366 Mio. Eigenkapital realisiert. Das Gesellschaftskapital wurde stets plangemäß platziert und es gab keine Rückabwicklungen. Alle Fondsimmobilen werden auch von der ILG verwaltet.

## Sicherheit durch:

### ✓ **Strategische Handelsimmobilien**

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

### ✓ **Strategische Lagen**

Beim „GEP“ in Garmisch-Partenkirchen sowie dem „Nel Mezzo“ in Geislingen handelt es sich um zentrale Innenstadtlagen. Das Fachmarktzentrum Unterschleißheim befindet sich an einer bedeutenden Verbindungsstraße zur Bundesautobahn.

### ✓ **Solide Standorte**

Insgesamt überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft, stabile Bevölkerungssituation und geringe Arbeitslosigkeit zeichnen die Standorte aus.

### ✓ **Neubauten**

Bei allen drei Objekten handelt es sich um Neubauten.

### ✓ **Langfristige Vollvermietung**

Die nach Miethöhe gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit gerechnet ab dem 01.04.2011 beträgt rund 11,2 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 30.06.2021 gesichert.

### ✓ **Inflationsschutz**

Die Mietverträge sind weitestgehend indexiert.

### ✓ **Faire Kaufpreise**

Unabhängige Wertgutachten bestätigten die gezahlten Kaufpreise.

### ✓ **Angemessene Rücklagen für Instandhaltung und Revitalisierung**

Die Prognoserechnung sieht Beträge von € 2.085.000 für Instandhaltung und € 4.689.000 für Revitalisierung, in Summe € 6.774.000 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 über 30 Jahren Initiator von geschlossenen Immobilienfonds. Die ILG ist spezialisiert auf große strategische Handelsimmobilien.

# Die Risiken

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

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

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

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

## 1. Prognosegefährdende Risiken

Prognosegefährdende Risiken sind Risiken, die gegenüber der Prognose zu einer Verringerung der Liquiditätsreserve und/oder 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 (98%) auf abgeschlossenen Verträgen basierenden Mittelverwendung des Finanz- und Investitionsplanes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es z. B. durch Ausfall von Vertragspartnern zu Verzögerungen kommt. Hierdurch kann es zu Kostenüberschreitungen oder unvorhergesehenen Kosten kommen, die das Investitionsvolumen erhöhen.

Abweichungen bei den Ausschüttungen in der Initialphase bis zum 31.12.2011 sind möglich, wenn der unterstellte Platzierungs- und Eigenkapitaleinzahlungsverlauf schneller als kalkuliert eintritt. 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 Aufnahme von weiteren Fremdmitteln, gegebenenfalls zu ungünstigeren Konditionen oder durch Erhöhung des Gesellschaftskapitals, wodurch weitere Eigenkapitalbeschaffungskosten entstehen, abzudecken. Solche Einflüsse auf den Investitionsplan wirken sich negativ auf die Ausschüttungen aus.

### 1.2 Altlasten

Nach Erklärungen der Altgesellschafter zu den Objekten Geislingen und Unterschleißheim bzw. des Verkäufers der Immobilie in Garmisch-Partenkirchen ist der jeweilige Grundbesitz frei von Verunreinigungen, die einer behördlich geforderten Sanierung in Hinblick auf die mietvertraglichen Nutzungen unterliegen bzw. nach den zum Stichtag gültigen Grenzwerten/Vorschriften zu einer solchen führen könnten. Sollte die bei Garmisch-Partenkirchen kaufende Objektgesellschaft bzw. die Fonds KG als Neugesellschafter bei den Objektgesellschaften Geislingen und Unterschleißheim wegen solcher Verunreinigungen öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen werden, werden sie vom Verkäufer bzw. den Altgesellschaftern von den notwendigen Kosten der Inanspruchnahme im Rahmen der abgegebenen Garantien freigestellt, es sei denn, dass die Verunreinigungen nach dem jeweiligen Stichtag des Beitritts der Fonds KG bzw. des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten beim Objekt Garmisch-Partenkirchen entstanden sind. Trotz dieser Garantie- und Freistellungserklärungen kann (z. B. bei Insolvenz des Garanten) nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden von derzeit nicht bekannten oder nicht ordnungsgemäß entfernten Altlasten (Latenzschäden) auftreten.

Dieses kann zu einer Inanspruchnahme bei den Objektgesellschaften zur Altlastenentsorgung führen, insbesondere, wenn eventuell bestehende Garantiefristen abgelaufen sind. Entstehende Kosten würden zu einer außerplanmäßigen Belastung bei den Objektgesellschaften führen. Diese würden dann die Prognoserechnung belasten und Auswirkungen auf die kumulierte Liquiditätsreserve aller Gesellschaften und/oder Ausschüttungen haben.

### 1.3 Vermietung/Mietentwicklung

Es besteht das Risiko, dass die Mietverträge außerordentlich vor Ablauf der Festmietzeiten gekündigt werden oder die jeweiligen zum Ablauf der Festmietzeiten auszuübenden Optionen (soweit welche vereinbart wurden) auf Verlängerung des Mietverhältnisses mietenseitig nicht ausgeübt werden. Die Prognoserechnung unterstellt, dass Verträge über die vereinbarte Laufzeit vertragsgemäß abgewickelt werden und aus-

laufende Verträge zu bisherigen Bedingungen verlängert werden bzw. Anschlussvermietungen ohne Leerstands- bzw. Mietausfallzeiten zu gleichen Miethöhen erfolgen.

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

In der Prognoserechnung ist ein jährliches Mietausfallwagnis mit 2% aus den gesamten Mieterlösen berücksichtigt. Dieses kann eventuell nicht ausreichen, neue Mietvertragsabschlüsse zu niedrigeren Mieten und/oder eine längeren Ausfall eines oder mehrerer Mieter zu kompensieren.

Es besteht ferner das Risiko, dass die aus der Bewirtschaftung der Immobilien anfallenden Nebenkosten höher ausfallen als kalkuliert und – soweit sie nicht umlagefähig sind – das wirtschaftliche Ergebnis der drei 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 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 bestehen.

Derartige Einflüsse können zu geringeren als kalkulierten Mieteinnahmen führen, die die Liquiditätsreserve und/oder die vorgesehene Ausschüttung 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 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 Ausschüttungskürzungen 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 von den Mietverträgen nicht erfasst sind, vom Vermieter bzw. der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Die Folge eines hierdurch verursachten niedrigeren Liquiditätsüberschusses besteht dann in einer Kürzung der Liquiditätsreserve und/oder der Ausschüttung.

#### **1.7 Inflation**

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

#### **1.8 Finanzierung**

Es besteht das Risiko, dass die Anschlussfinanzierung für den Zeitraum vom 01.07.2021 bis zum 31.12.2030 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 entsprechend verringern könnten.

Des Weiteren sehen die langfristigen Darlehensverträge für alle drei 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 zu erwartenden Nettomieteinnahmen gedeckt ist. Die Summe der drei Annuitäten beträgt € 1.245.200 p.a. im Zeitraum vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2015, € 1.396.100 im Jahr 2016 und ab dem 01.01.2017 € 1.786.800 p.a. bis zum 30.06.2021. Demzufolge dürfte die Summe der jährlichen Nettomieteinnahmen, die jetzt € 5.245.445

# Die Risiken

beträgt, in der ersten Periode nicht unter € 1.618.700, im Jahr 2016 nicht unter € 1.815.000 und ab dem 01.01.2017 nicht unter € 2.322.900 sinken.

Zum anderen darf die Loan-to-Value Ratio (LTV) 55% nicht unterschreiten. LTV ist das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des jeweiligen Darlehens zum aktuellen Verkehrswert des Beleihungsobjektes, wie er von einem unabhängigen Gutachter festgestellt ist. Bezogen auf Garmisch-Partenkirchen mit einer anfänglichen Darlehenshöhe von € 16,0 Mio. darf demzufolge der aktuelle Marktwert nicht unter € 29,1 Mio. sinken (Wertgutachten 10/2010 € 33,1 Mio.). Bei dem Objekt Geislingen mit einer anfänglichen Darlehenshöhe von € 12,0 Mio. darf der Marktwert nicht unter € 21,8 Mio. sinken (Wertgutachten 10/2010 € 24,9 Mio.). Bei dem Objekt in Unterschleißheim mit einer anfänglichen Darlehenshöhe von € 8,0 Mio. darf der Marktwert nicht unter € 14,5 Mio. sinken (Wertgutachten 10/2010 € 15,8 Mio.).

Bei einer nachhaltigen Verletzung dieser Anforderungen 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. Im letzten Fall hätte dies Auswirkungen auf die Verwendung der Liquiditätsreserve und/oder auf die Höhe der Ausschüttungen.

Eine vorzeitige Rückführung eines oder mehrerer Darlehen kann 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 oder mehrerer Immobilien. Ein Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt hat Auswirkungen auf den erzielbaren Kaufpreis. Dies kann zu einem teilweisen oder auch vollständigen Verlust der Kapitalanlage 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 geringer ausfallen.

## 1.10 Mittelfreigabekontrolle

Die Mittelfreigabekontrolle ist sowohl inhaltlich wie zeitlich beschränkt. Die Mittelfreigabekontrolle erstreckt sich nicht auf die der Fonds KG vor oder nach Schließung zufließenden Erträge und Fremdmittel. Der Mittelfreigabekontrolleur überprüft nicht die An-

gemessenheit von 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 Mittelfreigabekontrolleur prüft nicht die Bonität von Vertragspartnern des Emittenten oder die Werthaltigkeit von etwaigen Garantien. Der Mittelfreigabekontrolleur ist aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen 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. Rechtsverfolgungskosten des Emittenten), die nicht in der im Verkaufsprospekt dargestellten Mittelverwendung enthalten sind und entsprechende Zahlungen vom Mittelfreigabekontrolleur 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 entstehen.

## 1.11 Verwaltung

Die Qualität der Betreuung der drei Handelsimmobilien, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen und somit die Erreichung der prognostizierten Ergebnisse, hängt wesentlich von der Qualifikation und dem Engagement des Managements des mit der Verwaltung der Objekte betrauten Unternehmens ab. Es besteht die Möglichkeit, dass die ILG Fonds GmbH während der Vertragslaufzeit insolvent wird und deshalb den Verwaltungsvertrag nicht mehr erfüllen kann oder qualifiziertes Personal (z. B. Center Manager) verliert. Beides hätte negative Auswirkungen auf die Verwaltungsleistung. Es besteht das Risiko, dass kein gleichwertiger Ersatz beschafft werden kann.

Auch Fehlentscheidungen wie z. B. aufgrund unvollständiger Information können nicht ausgeschlossen werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unterschiedliche Interessenlagen auftreten. Hieraus ergibt sich das Risiko, dass für den Anleger ungünstige Entscheidungen getroffen werden. Diese Risiken können Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und/oder die Ausschüttungen haben.

## 1.12 Steuerliche Risiken

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

nicht ausgeschlossen werden, dass die derzeit geltenden Steuergesetze und -richtlinien, Verwaltungs-erlasse 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 Spekulationsfristen 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 Objektgesellschaften und der Fonds KG. Weichen diese Feststellungen von den prognostizierten Annahmen ab, kann sich dies unmittelbar auf die Höhe der steuerlichen Ergebnisse und damit auf die Höhe der Steuerbelastung und -entlastung der Anleger auswirken. Das Risiko der steuerlichen Konzeption ebenso wie das Risiko von Steueränderungen trägt der Anleger.

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

Eine Gefährdung der Überschusserzielungsabsicht mangels Vorliegen eines Totalüberschusses kann auch eintreten, sofern der Gesellschafter seine Beteiligung im nahen zeitlichen Abstand zum Beitritt veräußert oder verschenkt. Auch in diesem Fall könnte sich ein nachträglicher und rückwirkender Verlust der bereits wirksam gewordenen Steuereffekte ergeben.

Steuerliche Risiken können sich darüber hinaus auch aus einem gewerblichen Grundstückshandel ergeben, mit der Folge der Gewerbesteuerpflicht, der Steuerpflicht eines etwaigen Veräußerungsgewinns unabhängig von der Haltedauer der Immobilien 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 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.

Sollte der seinerzeitige Erwerb der Grundstücke bzw. 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 die jeweiligen Gründungsgesellschafter mit über 5% am Vermögen der Objektgesellschaften beteiligt. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung oder die Steuerrechtsprechung eine andere Auffassung vertritt. Sollte dieser Anteil am Vermögen sich innerhalb von 5 Jahren auf 5% oder darunter verringern, könnte Grunderwerbsteuer in Höhe von bis zu € 2.512.000 (bei einem Grunderwerbsteuersatz von 3,5%) ausgelöst werden. Die Gesellschaftsverträge sehen ein Übertragungsverbot dieser Anteile innerhalb von 5 Jahren vor.

Die Höhe und der zeitliche Anfall der steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaften wird erst nach Abschluss einer Betriebsprüfung für die einzelnen Veranlagungszeiträume endgültig festgestellt. Dies kann zu Steuernachzahlungen bei dem einzelnen Gesellschafter füh-

# Die Risiken

ren, 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, 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 erbschaft- und schenkungsteuerlichen 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 unter Umständen erhaltene Ausschüttungen übersteigen könnte.

Die vorbeschriebenen unterschiedlichen Risiken können die vorgesehenen steuerlichen Ergebnisse verändern mit der Folge, dass unvorhergesehene Steuerzahlungen entstehen, die das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis 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, die zusätzliche Prüfungen und Berichtspflichten hervorrufen können. Das Gesetzgebungsverfahren steht erst am Beginn, der Umfang und die Kosten der Maßnahmen sind schwer abschätzbar. Sie wurden mit T€ 21 p.a. (indexiert) angesetzt und orientieren sich hierbei am Diskussionsentwurf für ein „Gesetz zur Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögenanlagenrechts“.

Es besteht das Risiko, dass die hierfür kalkulierten Kosten nicht ausreichen. Die Folge wäre eine Kürzung der Liquiditätsreserve und/oder der Ausschüttungen.

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

## 2. Anlagegefährdende Risiken

Anlagegefährdende Risiken sind Risiken, die entweder die Anlageobjekte oder die gesamte Vermögensanla-

ge gefährden und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung führen können.

### 2.1 Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko

Der mit dem Anbieter abgeschlossene Platzierungsgarantievertrag sieht nicht nur vor, dass das Gesellschaftskapital der Fonds KG bis zum 30.06.2012 vollständig platziert wird, sondern auch, dass die Platzierung und Einzahlung des Gesellschaftskapitals zum 30.06., 31.07. und zum 31.12.2011 Mindestbeträge erreicht haben muss, um hiermit vertraglich vereinbarte Kapitaleinzahlungsverpflichtungen abzudecken.

Am 30.06.2011 ist die Kaufpreisfälligkeit für das „GEP“ in Garmisch-Partenkirchen gegeben. Der Kaufpreis in Höhe von € 32.005.080 wird über Kreditmittel in Höhe von € 27.200.000 und mit Gesellschaftskapital in Höhe von € 4.805.080 geleistet. Des Weiteren sind am 01.07.2011 ein Disagio in Höhe von € 800.000 und Bankbearbeitungsgebühren in Höhe von € 175.200 zur Zahlung fällig, die ebenfalls mit Gesellschaftereinlagen abgedeckt werden sollen. Somit summiert sich der Gesamtbetrag, der am 30.06./01.07.2011 aus Gesellschaftskapital bezahlt werden soll, auf € 5.780.280.

Soweit dieses Ergebnis nicht erreicht wird, 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 sie in diesem Zusammenhang mit der Fonds KG abgeschlossen hat.

Am 31.07.2011 ist der Kaufpreis für das dann fertiggestellte Fachmarktzentrum Unterschleißheim in Höhe von € 15.488.430 fällig. Die Kreditmittel belaufen sich auf € 12.850.000. Die Differenz zum Kaufpreis in Höhe von € 2.638.430 soll ebenfalls über Gesellschaftereinlagen aufgebracht werden. Hinzu kommen für Disagio und Bankbearbeitungsgebühren am 01.08.2011 noch € 481.225, so dass sich der Finanzierungsanteil aus Gesellschaftereinlagen auf insgesamt € 3.119.655 beläuft. Nicht zu diesem Termin vorhandenes Gesellschaftskapital der Fonds KG hat der Anbieter als Platzierungsgarant mit entsprechenden Mitteln bzw. aufgrund seines Darlehensvertrages mit der Fonds KG abzudecken.

Am 31.12.2011 wiederholt sich diese Abwicklung anlässlich des Stichtags zum Eintritt der Fonds KG in die Objektgesellschaft betreffend Einkaufszentrum „Nel Mezzo“ Geislingen mit Zahlung des vereinbarten Kaufpreises. Der Kaufpreis inklusive Steuerrückstellungen auf Basis der Planbilanz benötigt Liquidität in Höhe von € 24.601.610. Die Bankdarlehen betragen

€ 20.000.000. Die Differenz, die aus Gesellschaftereinlagen abzudecken ist, beträgt € 4.601.610. Mit Disagio und Bankbearbeitungsgebühren von zusammen € 728.000, die am 02.01.2012 zu leisten sind, erhöht sich der Betrag auf € 5.329.610. In Analogie des Vorstehenden steht der Anbieter für den etwaigen Differenzbetrag aus der Platzierungsgarantie und/oder des mit der Fonds KG abgeschlossenen Darlehensvertrages ein.

Wenn zu den jeweiligen vorgeschriebenen Terminen die Zahlungsmittel nicht vorhanden sind, weil nicht ausreichend Gesellschaftskapital platziert und einbezahlt wurde oder ersatzweise die vom Anbieter abgegebene Platzierungsgarantie nicht oder nur teilweise erfüllt wird bzw. der Anbieter seine Darlehenszusagen nicht oder nur teilweise einhält, besteht das Risiko, dass die einzelnen Kaufverträge nicht wie vorgesehen abgewickelt werden können, wodurch die Fonds KG nicht den indirekten Zugriff auf die drei 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 Darlehensmittel über insgesamt € 60.050.000 teilen sich auf in kurz- und langfristige Darlehen. Die kurzfristigen Darlehen belaufen sich auf insgesamt € 24.050.000 und werden planmäßig über Gesellschaftskapital der Fonds KG sukzessive zurückgeführt. Wenn die vom Anbieter abgegebene Platzierungsgarantie nicht oder nur teilweise erfüllt wird, besteht das Risiko, dass die Rückzahlung der Darlehen zur teilweisen Vorfinanzierung der Gesellschaftereinlagen nicht vertragsgemäß erfolgt. In diesem Fall müssen mit der Bank Verhandlungen über eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraums aufgenommen werden. Auch eine Umschuldung durch Erhöhung der langfristigen Darlehen könnte in Betracht kommen.

Sollten die vom Anbieter im Rahmen der abgegebenen Platzierungsgarantie aufzubringenden Mittel nicht ausreichen oder weder eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraumes noch eine Umschuldung zum Tragen kommen und die Bank die Verwertung eines oder mehrerer Objekte 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 wäre die Folge.

## 2.2 Objekterrichtung

Die in Ziff. 1.2, 1.4. und 1.5 im Zusammenhang mit der Objekterrichtung erwähnten Risiken können im

Extremfall auch anlagegefährdende Risiken sein und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung 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 oder Sonderkündigungsrechte in Mietverträgen bedingt sind, kann es im Vergleich zur Prognoserechnung zu geringeren Mieteinnahmen kommen.

Wenn auftretende Mietausfälle/Mindermieteinnahmen das kalkulierte Mietausfallwagnis übersteigen, führt dieser Umstand zu einer Kürzung der Liquiditätsreserve und/oder Ausschüttung. Sollten mehrere Hauptmieter ausfallen und diese nicht durch zeitnahe Neuvermietungen zu adäquaten Konditionen ersetzt werden können, könnte dieses nicht nur zum Ausbleiben der gesamten Ausschüttung führen, sondern sogar die Bedienung der Fremdmittel teilweise oder ganz unmöglich machen. In diesem Fall könnte die Bank den Kreditvertrag kündigen und über die Grundpfandrechtsabsicherung eine Verwertung der Immobilie(n) betreiben mit entsprechend negativen Folgen für die Beteiligten. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung führen.

## 2.4 Markt- und Standortentwicklung

Die Wertentwicklung der Immobilien unterliegt den Veränderungen des Immobilienmarktes in Deutschland und in Zukunft unter Umständen verstärkt auch den Anforderungen des Immobilienmarktes in Europa. Diese hängt insbesondere davon ab, welche Entwicklungen die jeweiligen Standorte, die dazugehörigen Einzugsgebiete, die Kaufkraft, die Konkurrenzsituation und die Mieterqualität zukünftig nehmen. Der Wert der Immobilien könnten sich z. B. aufgrund allgemeiner ungünstiger Entwicklungen an den jeweiligen Standorten und ihrer Umgebung (beispielsweise großflächiger Leerstand in der Umgebung), Immis-

# Die Risiken

sionen, Bodenverunreinigungen, ungünstiger sozialer Strukturen, Bevölkerungsverlusten, Konjunkturerfällen, Konsumverhalten, regionaler und überregionaler Wettbewerbssituationen, Überkapazitäten oder Veränderungen des Mietniveaus negativ entwickeln mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Beteiligungsobjekte.

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

## 2.5 Vertragsabwicklung

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

## 2.7 Gesellschaftsrechtliche Risiken

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

ben 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 führen.

## 2.8 Haftung des Kommanditisten

Mit der Eintragung des Kommanditisten in das Handelsregister ist seine Haftung gegenüber Dritten für nach diesem Zeitpunkt entstehende Verbindlichkeiten auf die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme in Höhe von 1% der Einlage beschränkt.

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

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

Die unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds ist als eine langfristige Kapitalanlage zu betrachten, da diese prinzipiell auf unbestimmte Zeit eingegangen wird und in diesem Fall erstmals zum 31.12.2030 gekündigt werden kann. Entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag ist ein Verkauf der Kommanditbeteiligung grundsätzlich möglich. Da aber nach wie vor kein geregelter Markt am Handel derartiger Gesellschaftsanteile existiert, kann sich ein Verkauf der Beteiligung schwierig gestalten. Es besteht das Risiko, dass eine Beteiligung nicht oder nur mit einem erheblichen Preisabschlag veräußert werden kann.

Es ist zu beachten, dass die im Mittelverwendungsplan dargestellten, nicht wertbildenden Faktoren (z. B. Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals) erst durch einen entsprechenden Wertzuwachs der Immobilien bzw. der Beteiligungen kompensiert werden müssen, bevor ein die Anschaffungskosten übersteigender Verkaufserlös einen Liquiditätsüberschuss entstehen lässt. Es besteht daher das Risiko, dass der Anleger bei einer Veräußerung das eingezahlte Kapital nicht in voller Höhe zurückerhält.

## 2.10 Finanzierung

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

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

## 2.11 Insolvenzrisiko Treuhandkommanditist

Es besteht das Risiko, dass keine bevorrechtigte Aus- oder Absonderungsmöglichkeit zugunsten der Treugeber besteht, denen dann u. U. 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 dazu führen, dass die geplanten Rückflüsse an den Anleger geringer oder sogar vollständig ausfallen.

## 3. Anlegergefährdende Risiken

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

### 3.1. Fremdfinanzierung

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

### 3.2 Steuerzahlungen

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

### 3.3 Nachschussverpflichtungen

Gemäß § 4 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag 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.

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

# Die ILG als Fondsinitiator

## ILG seit über 30 Jahren erfolgreicher Fondsinitiator

Die ILG Fonds GmbH hat ihre Geschäftstätigkeit 1980 aufgenommen und hat seitdem 36 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 rd. € 820 Mio. in Immobilien in Deutschland investiert.

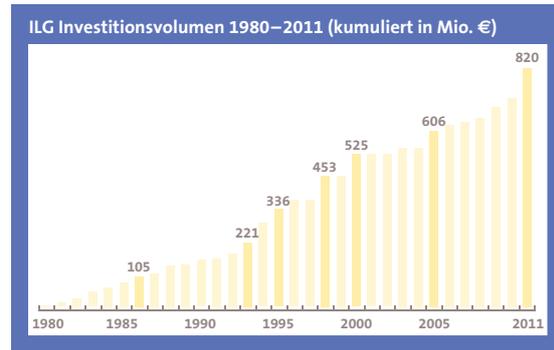
Die ILG hat sich seit ihrer Gründung auf Immobilienfonds in Deutschland spezialisiert. Aufgrund dieser Fokussierung und der langjährigen Marktpräsenz kann sie auf umfassende Marktkenntnisse sowie ein weitreichendes Netzwerk rund um die Immobilie, insbesondere bei Handels- und Pflegeimmobilien, zurückgreifen.

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. Dabei müssen zu erwartendes Angebot und erwartete Nachfrage langfristig in einem günstigen Verhältnis zueinander stehen. Basierend auf diesen Kriterien werden alle Investitionen der ILG auf ihr langfristiges Erfolgspotenzial analysiert. Klares Ziel ist es, den Anlegern eine sichere Investition mit attraktiver Rendite anzubieten.

## Über € 366 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 7.000 Anleger mit über € 366 Mio. Eigenkapital beteiligt. Hierbei haben sich in vielen Fällen Anleger mehrfach beteiligt. Die ILG hat bei den letzten aufgelegten



Fonds ein Platzierungsergebnis von durchschnittlich rd. € 5 Mio. pro Monat erreicht.

## Erfahrener Partner im Asset Management – Vermietungsstand rund 98 %

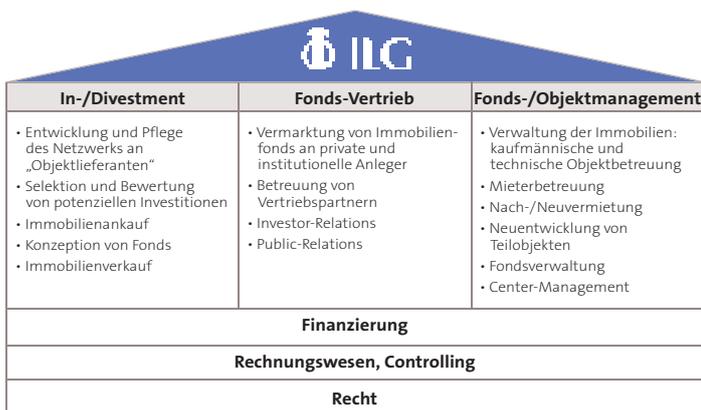
Die Verwaltung der Fondsimmobilien gehört zum Kerngeschäft der ILG. Engagierte, sorgfältige Verwaltung und straffe Kostenkontrolle sind die Grundlage für Wertbeständigkeit und Vermögensmehrung. Die Fläche der von der ILG realisierten Objekte beläuft sich auf über 482.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund von Verkäufen verwaltet die ILG aktuell rund 260.000 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 31.12.2010 von rund 98% auf. Allein in 2010 wurden 28 Handelsmietverträge mit rd. 15.500 m<sup>2</sup> neu abgeschlossen (18) oder verlängert (10).

## Erfolgreich in der Veräußerung von Fondsimmobilien

Siebzehn ILG-Fonds wurden in der Zwischenzeit aufgrund der Veräußerung der Objekte aufgelöst. Die durchschnittliche Haltezeit der Immobilien durch die Fondsgesellschaften betrug dabei knapp 15 Jahre. Bei 7 Fonds erzielten die Gesellschafter Ergebnisse, die weit über den seinerzeit prospektierten lagen. Bei 5 Fonds wurden die prognostizierten Ergebnisse erreicht. Lediglich bei 3 Fondsaufösungen wurden die vorgesehenen Ergebnisse nur leicht unterschritten. Bei zwei Fonds war aufgrund des kurzen Prognosezeitraums ein Ergebnisvergleich nicht möglich. Damit weist die ILG nach, nicht nur attraktive Objekte zu erwerben und den Wert durch sorgfältige Betreuung zu erhalten, sondern auch Immobilien zum richtigen Zeitpunkt zu veräußern.

## Alle strategischen Kernaktivitäten unter einem Dach

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



Kompetenzbereiche der ILG Fonds GmbH

# 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



© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 11-04-20



29 ILG Fonds Nr. 29, InCenter Dachau



31 ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl



36 ILG Fonds Nr. 36, Landshut Park

- **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 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.

# ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2009

Fonds Nr.	Nutzungsart/Standort	Betrachtungs- zeitraum von bis	Vermietungs- stand 31.12.2010	Ausschüttungen			
				Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in % des EK
<b>I Handelsflächen – alte Bundesländer</b>							
5	Baumarkt, Gifhorn	1984–1992	verkauft	127	127	0	46
6	Baumarkt, Nürnberg	1984–2002	verkauft	673	673	0	
8	Baumarkt, Bocholt	1984–1997	verkauft	383	383	0	76
9	Baumarkt, Königsbrunn	1984–2004	verkauft	683	683	0	171
10	Baumarkt, Gersthofen	1984–2009	100%	1.622	1.622	0	247
11	Baumarkt, Bensheim	1984–1999	verkauft	423	423	0	96
14	SB-Warenhaus, Homburg	1986–2005	verkauft	4.926	4.926	0	145
15	SB-Warenhaus, Höchberg	1988–2007	verkauft	5.326	5.326	0	121
18	Fachmarktzentrum, Heidenheim	1990–2009	89%	11.729	11.487	-242	*
28	Fachmarktzentrum, Offenbach	1999–2009	100%	21.043	20.862	-181	63
29	Fachmarktzentrum, Dachau	2000–2009	100%	17.144	16.720	-424	45
30	Fachmarktzentrum, Eschwege	2004–2009	100%	3.422	425	103	38
31	SB-Warenhaus/Fachmarktzentrum, Brühl/Euskirchen	2006–2009	99%	5.442	5.442	0	21
32	Fachmarktzentrum, Weiterstadt	2006–2009	100%	847	847	0	12
33	Stadt-Galerie, Eschwege	2008–2009	100%	245	293	48	6
<b>Gesamt I</b>				<b>73.934</b>	<b>73.278</b>	<b>-696</b>	
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-0,9%</i>	
<b>II Handelsflächen – neue Bundesländer</b>							
21	Fachmarktzentrum, Köthen	1993–2006	verkauft	7.509	7.571	62	77
22	Fachmarktzentrum, Stendal	1994–2006	verkauft	14.651	14.651	0	76
23	Fachmarktzentrum, Plauen	1995–2006	verkauft	19.403	19.405	53	73
24	Nahversorgungszentr., Quedlinburg	1996–2009	100%	3.389	2.789	-590	77
25	Stadtteilzentrum, Leipzig	1996–2009	98%	8.967	5.081	-3.886	79
26	Einkaufszentrum, Dresden	1996–2009	99%	16.416	10.961	-5.456	73
27	Fachmarktzentrum, Zittau, Görlitz	1997–2009	100%	11.529	8.696	-2.833	66
<b>Gesamt II</b>				<b>81.865</b>	<b>69.164</b>	<b>-12.701</b>	
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-15,5%</i>	
<b>Gesamt – Handelsflächen</b>				<b>155.799</b>	<b>142.402</b>	<b>-13.397</b>	
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-8,6%</i>	
<b>III Sonstige Flächen – alle Standorte in den alten Bundesländern</b>							
1	Verwaltung/Lager, München	1982–2001	verkauft	830	895	65	130
2	Büro und Betrieb, Ulm	1982–2004	verkauft	2.562	2.568	6	164
3	Büro und Betrieb, Herne	1982–1986	verkauft	197	197	0	23
4	Zentrallager, Wilhelmshafen	1984–1991	verkauft	913	948	35	44
12	Zentrallager, Trossingen	1985–1992	verkauft	1.264	1.264	0	45
16	Geschäftshaus, Köln	1989–2009	90%	5.282	2.637	-2.645	125
17	Bürogebäude, München	1990–2009	100%	3.955	2.501	-1.454	97
19	Bürogebäude, Nürnberg	1991–2009	80%	2.532	1.421	-1.111	129
20	Bürogebäude, Düsseldorf	1992–2009	96%	11.007	2.587	-8.420	114
<b>Gesamt III</b>				<b>31.044</b>	<b>17.520</b>	<b>-13.524</b>	
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-43,6%</i>	
<b>Gesamt – alle Flächen</b>				<b>188.843</b>	<b>159.922</b>	<b>-26.921</b>	
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-14,4%</i>	

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

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

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

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 31.12.2009 wiedergegebenen Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und Liquiditätsreserven entsprechen den dort gemachten Angaben. Die Vermietungsstände zum 31.12.2010 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 2009 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

	Ist in % des EK	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
46								-100	-100	0
131								18	16	-2
76									-100	-100
171								74	54	-20
247									147	147
96								-51	-48	-3
142								45	42	-3
121								25	49	24
*		5.015	4.967	-48	239	237	-2	-14	-47	-33
63		5.886	5.887	1	3.468	3.770	302	-1	-3	-2
44		2.939	2.939	0	2.479	2.414	-82	2	-1	-3
39		1.293	1.293	0	307	567	260	-1	4	5
21		898	898	0	1.205	2.139	934	3	0	-3
12		101	101	0	244	319	75	-1	1	2
6		0	0	0	100	166	66	-2	-2	0
		<b>16.132</b>	<b>16.085</b>	<b>-47</b> -0,3%	<b>8.041</b>	<b>9.611</b>	<b>1.570</b> 19,5%			
77								-35	-37	-2
76								-37	-44	-7
73								-30	-30	0
63		550	572	22	303	314	11	-25	-49	-24
45		1.496	1.914	418	939	2.150	1.211	-24	-48	-24
49		2.522	2.577	50	2.274	2.262	-12	-34	-63	-29
50		1.737	2.002	265	2.958	2.992	34	-31	-57	-26
		<b>6.305</b>	<b>7.065</b>	<b>760</b> + 12,1%	<b>6.473</b>	<b>7.717</b>	<b>1.244</b> + 19,2%			
		<b>22.437</b>	<b>23.149</b>	<b>713</b> + 3,2%	<b>14.514</b>	<b>17.328</b>	<b>2.814</b> + 19,4%			
140								-12	-14	-2
167								64	67	-3
23								-100	-100	0
45								-100	-100	0
45								-94	-92	2
63		1.774	953	-821	36	50	14	17	-68	-75
61		3.449	3.360	89	216	32	-184	1	-52	-53
73		568	440	-128	228	20	-208	57	-15	-72
27		1.929	1.747	-182	772	162	-610	57	-68	-125
		<b>7.720</b>	<b>6.500</b>	<b>-1.220</b> -15,8%	<b>1.251</b>	<b>264</b>	<b>-987</b> -78,9%			
		<b>30.157</b>	<b>29.649</b>	<b>-507</b> -1,7%	<b>15.765</b>	<b>17.592</b>	<b>1.827</b> -11,6%			

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

Die Prognoserechnung des Fonds Nr. 10 endete am 30.06.2007, die des Fonds Nr. 16 am 31.12.2008, die des Fonds Nr. 17 am 31.12.2007. 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.

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 Baden-Württemberg



Karte von Süddeutschland mit Kennzeichnung der drei Standorte  
 © Kartografie Verwaltungsverlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 11-04-20

Mit den Standorten in Garmisch-Partenkirchen und Unterschleißheim in Bayern sowie Geislingen an der Steige in Baden-Württemberg wurden wirtschaftlich starke Regionen im Süden Deutschlands ausgewählt.

Bayern und Baden-Württemberg gehören bei vielfältigen Leistungs- und Bewertungsfaktoren seit Jahren zu den führenden Bundesländern. Wachstum, Wohlstand und Standortqualität sind nach einem Bundesländerranking der Wirtschaftswoche in Bayern und Baden-Württemberg auf höchstem Niveau.

Beide Bundesländer trugen z. B. im Jahr 2009 über 30% zum gesamten Bruttoinlandsprodukt in Deutschland bei.

Das schlägt sich auch in der Wirtschaftskraft (Bayern 17,0%, Baden-Württemberg 8,8% über Bundesdurchschnitt) und im Einkommen (Bayern 7,2%, Baden-Württemberg 9,3% über Bundesdurchschnitt) nieder, bei denen ebenfalls führende Positionen eingenommen werden.

Diese Ergebnisse bewirken demzufolge auch bei der Bevölkerung eine in der Regel über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegende Kaufkraft. Das führt zu überdurchschnittlichen Einzelhandelsumsätzen. Die Immobilienzeitung titelt daher am 25.03.2011: „Handel: Bayerische Städte liegen beim Pro-Kopf-Umsatz vorn. Bayerische Mittelstädte sind für den Handel besonders interessant“.

Bundesland	Struktur	Arbeitsmarkt	Wohlstand	Standort	Gesamt	
	30%	25%	25%	20%	Rang	Punkte
Bayern	1	1	3	3	1	65,2
Baden-Württemberg	2	2	4	2	2	63,2
Hamburg	5	6	1	1	3	61,8
Hessen	3	4	2	9	4	59,1
Rheinland-Pfalz	4	3	8	13	5	54,0
Schleswig-Holstein	9	5	7	7	6	51,7
Niedersachsen	7	7	10	11	7	50,4
Nordrhein Westfalen	13	10	6	8	8	49,3
Saarland	12	11	9	14	9	46,4
Thüringen	6	8	14	12	10	45,9
Bremen	15	15	5	5	11	45,0
Brandenburg	11	9	12	15	12	44,8
Sachsen	8	12	13	6	13	44,3
Meckl.-Vorpommern	10	13	16	10	14	41,3
Sachsen-Anhalt	14	14	15	16	15	39,2
Berlin	16	16	11	4	16	38,3

Quelle: Wirtschaftswoche Online 2010

Die drei Objekte des ILG Fonds 37 befinden sich an stabilen Standorten in Bayern und Baden-Württemberg. Die Arbeitslosenquote an allen drei Standorten liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 7,9% (Februar 2011).

Die jeweiligen Standortgutachten der GfK, GMA und BBE bestätigen, dass alle drei Standorte für die jeweilige Ansiedlung gut geeignet sind. Das ermittelte Einzugsgebiet und das sich hieraus ergebende Kaufkraftpotential sprechen für die jeweilige Neuansiedlung. Die Standorte in Garmisch-Partenkirchen und Geislingen zeichnen sich durch eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Zentralität aus.

Dies bedeutet, dass sie eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Städte und Gemeinden übernehmen. Beim Standort Unterschleißheim ist die Zentralität bedingt durch die Nähe zur Landeshauptstadt München geringer.

Alle Objekte befinden sich an für Handelsnutzungen verkehrstechnisch gut erschlossenen Standorten. Die Objekte in Garmisch-Partenkirchen und Geislingen liegen im jeweils zentralen Innenstadtbereich und sind entsprechend gut erreichbar. Das Fachmarktzentrum Unterschleißheim liegt in einem Gewerbegebiet an der Landshuter Straße, die eine bedeutende Ein- und Ausfallstraße in Unterschleißheim darstellt.

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

	Garmisch-Partenkirchen „GEP“	Geislingen „Nel Mezzo“	Unterschleißheim Fachmarktzentrum
			
<b>a) Strukturdaten</b>			
Bevölkerung 2010	27.500	26.900	26.500
Bevölkerungsvorausberechnung 2035 <sup>1)</sup>	25.290	25.804	28.850
Arbeitslosenquote 2/2011 <sup>2)</sup> in %	4,9	5,0	3,2
<b>b) Standortdaten</b>			
Zentralität <sup>3)</sup>	133,0	148,7	85,7
Einzugsgebiet Personen	64.576	70.670	47.253
Kaufkraftpotential in Mio. €	393,2 <sup>4)</sup>	243,1	165,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	108,9	98,2	111,2
<b>c) Objektdaten</b>			
Grundstückslage	zentrale Innenstadt	zentrale Innenstadt	Gewerbegebiet, an bedeutender Ein-/Ausfallstraße
Grundstücksgröße	7.239 m <sup>2</sup>	14.159 m <sup>2</sup>	18.992 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	25.935 m <sup>2</sup>	12.652 m <sup>2</sup>	7.388 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	99.736 m <sup>3</sup>	95.050 m <sup>3</sup>	27.461 m <sup>3</sup>
Mietfläche, mietzinsrelevant	21.190 m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>	10.763 m <sup>2</sup>	6.972 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	334	279	282
Jahresnettoumsatz geschätzt <sup>6)</sup>	€ 26,9 Mio.	€ 28,1 Mio.	€ 13,8 Mio.–€ 17,9 Mio.
Vermietungsstand	100%	99%	100%
<b>d) Ankermieter</b>			
	Tengelmann ALDI expert Technomarkt RENO dm	REWE Lidl C&A Das Depot dm	EDEKA Rossmann Fressnapf kik Takko

1) Statistisches Landesamt Bayern und Baden Württemberg

2) Bundesagentur für Arbeit, in % von allen zivilen Erwerbspersonen, Bundesdurchschnitt: 7,9% (02/2011)

3) Die Zentralität beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Ein Wert über 100 weist auf einen positiven Kaufkraftsaldo hin, d. h. es fließt in Summe Kaufkraft aus dem Umland zu.

4) Beinhaltet € 51,3 Mio. an Einkaufsvolumen durch Besucher und Touristen

5) Hierin ist das Parkhaus mit einer Fläche von 9.823 m<sup>2</sup> enthalten.

6) Gemäß jeweiligem Gutachten GfK, GMA und BBE





# Die Immobilie in Garmisch-Partenkirchen



Luftbild von Garmisch-Partenkirchen mit Kennzeichnung des „GEP“

## 1. Standortbeschreibung

Die im Zentrum des Werdenfeller Landes in Oberbayern gelegene Gemeinde (örtlich: Markt) Garmisch-Partenkirchen ist zugleich Kreishauptort des gleichnamigen Landkreises.

Das als Mittelzentrum mit oberzentrentypischen Versorgungsfunktionen klassifizierte Garmisch-Partenkirchen ist aufgrund der bestehenden Topographie durch weite Pendelwege zu den benachbarten Ge-

meinden gekennzeichnet. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen liegt im südlichsten Oberbayern und grenzt an die Landkreise Ostallgäu, Weilheim-Schongau und Bad Tölz/Wolfratshausen. Im Süden bildet die Staatsgrenze zu Österreich den Abschluss. Garmisch-Partenkirchen liegt ca. 90 km südwestlich der Landeshauptstadt München entfernt. Innsbruck in Österreich liegt ca. 60 km entfernt. Die Stadtgliederung umfasst neben den Ortsteilen Wamberg und Kaltenbrunn die beiden Ortszentren Garmisch und Partenkirchen jeweils westlich und östlich des Flusses Partnach gelegen. Im eher mondäneren Garmisch findet sich die zentrale innenstädtische Fußgängerzone. In Partenkirchen hat sich der dörflich Charakter erhalten und bietet ausgehend von der historischen Ludwigstraße kleinere Läden und ein größeres Gastronomieangebot.

Die Lage am Fuße der Zugspitze sowie sonstiger alpiner Berglandschaften sowie der Bekanntheitsgrad als Wintersportort bringen jährlich ca. 5 Millionen Tagesgäste in die Stadt. Tourismus ist demzufolge der bedeutendste Wirtschaftszweig. Hieraus resultiert ein national und international sehr hoher Bekanntheitsgrad.

Schon im Mittelalter war Partenkirchen eine wichtige Station auf dem Weg in die Alpen. Die Stadt blühte als Reise- und Handelsstation zwischen Augsburg und Venedig auf. Der Fremdenverkehr setzte bereits 1889 mit der Fertigstellung der Eisenbahnverbindung nach München ein.

Der Doppelort Garmisch-Partenkirchen entstand 1935 vor dem Hintergrund der olympischen Winterspiele



Oberbayern mit Kennzeichnung von Garmisch-Partenkirchen  
© Kartografie Verwaltungsverlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 11-04-20

im Jahr 1936. Im Jahr 1978 fand in Garmisch-Partenkirchen erstmals eine Alpine Skiweltmeisterschaft in Deutschland statt.

Heute wirbt Garmisch-Partenkirchen für sich mit:

- Deutschlands Wintersportort Nr. 1
- Austragungsort der alpinen Ski-WM 2011
- Kandidat für die olympischen Winterspiele 2018
- Mitglied bei „Best of the Alps“
- Zugspitze – Deutschlands höchster Berg
- Olympische Sportstätten
- Modernste Skisprungschanze der Welt
- Heilklimatischer Kurort der Premiumclass
- Partnachklamm
- Historische Ortskerne
- Herausragende Kultur- und Sportveranstaltungen
- Renommierter Kongressstandort

Bedingt durch die unmittelbare Lage nahe dem Alpenmassiv ist die verkehrliche Erreichbarkeit der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen eingeschränkt.

Mit dem motorisierten Individualverkehr in Richtung Norden ist München über die Bundesstraße 2 und über die Bundesautobahn A95 (ab Eschenlohe) in einer Entfernung von ca. 90 km zu erreichen. In Richtung Südosten ist Garmisch-Partenkirchen mit Innsbruck über die B2/E533 verbunden.

Die Bauprojekte Kramertunnel und Wanktunnel werden aufgrund ihrer Bedeutung für die Bewerbung um die olympischen Spiele und die Paralympics 2018 vorangetrieben. Mit dem Bau des als Ortsumgehung für Garmisch dienenden 3,57 km langen Kramertunnels ist im Juli 2010 begonnen worden. Mit einer Fertigstellung wird im Jahr 2017 gerechnet. Mit der Planung des Wanktunnels, der eine Länge von 3,6 km haben wird und der die zukünftige Ortsumgehung für Partenkirchen darstellt, wurde in diesem Jahr ebenfalls begonnen. Die Olympiabewerbung von Garmisch-Partenkirchen zusammen mit München hat diese Maßnahme vorangetrieben. Baubeginn und Fertigstellung sind hier aber stark abhängig vom Ausgang der Olympiabewerbung, über die das Internationale Olympische Komitee im Juni dieses Jahres entscheidet. Bei einem Zuschlag soll auch die Fertigstellung des Wanktunnels bis 2017 erfolgen.

Die Dominanz des Sektors Tourismus/Fremdenverkehr mit rd. 5 Millionen Tagesbesuchern im Jahr prägt die Wirtschaftsstruktur Garmisch-Partenkirchens und zeigt im Landes- und Bundesvergleich deutlich höhere Anteile des Dienstleistungssektors am Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auf.

Die deutlich positive Beschäftigungszentralität hat insbesondere für den Landkreis eine hohe Bedeu-



**Garmisch-Partenkirchen, Skisprungschanze und Alpispitze (zweithöchster Berg Deutschlands)**

tung. Garmisch-Partenkirchen hat einen positiven Pendlersaldo vorzuweisen.

## 2. Standortanalyse

Der Anbieter hat im November 2010 ein Ankaufsgutachten für das fachmarktorientierte Einkaufszentrum in der Von-Brug-Straße in Garmisch-Partenkirchen bei der GfK GeoMarketing in Auftrag gegeben. Aus dieser Analyse ist nachfolgend die Zusammenfassung zitiert:

„Unter Einzelhandelsaspekten weist die Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen derzeit insgesamt gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen auf. Positiv zu nennen sind u. a. der hohe Anteil der Beschäftigten am Dienstleistungssektor (Tourismus-Branche), die niedrige Arbeitslosenquote sowie die im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche Beschäftigtenzentralität als auch das deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftniveau. Der positive Gesamteindruck wird etwas getrübt durch den, wenn auch geringen, Bevölkerungsrückgang sowie die Überalterungstendenz.

Der Mikro-Standort des Untersuchungsobjekts GEP ist als gut zu bewerten.

Angesichts seiner Lage an der Von-Brug-Straße knüpft der Mikro-Standort an den nördlichen Rand der Gar-



**Garmisch-Partenkirchen, Blick auf die Zugspitze**

# Die Immobilie in Garmisch-Partenkirchen



Luftbild des „GEP“ mit Kennzeichnung der beiden Teile (Teil 1 = orange, Beteiligungsobjekt; Teil 2 = blau, nicht Gegenstand der Beteiligung)

mischer Innenstadt an. Diese stellt im gesamtstädtischen Gefüge den dominierenden Einkaufsstandort dar und hat sich durch das Fachmarktcenter GEP auf die Von-Brug-Straße und insbesondere auch deren nördliche Straßenseite erweitert.

Positiv hervorzuheben ist, dass das Untersuchungsobjekt gemeinsam mit dem zeitgleich entstandenen zweiten Bauteil des GEP und den dort lokalisierten Einzelhandelnutzungen (Sport Conrad, H&M sowie C&A) einen neuen maßgeblichen Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb des Garmischer Einkaufsbereichs bildet und

damit auch von Synergieeffekten innerhalb dieses Standortverbundes profitiert.

Der Standort zeichnet sich durch eine für den motorisierten Individualverkehr gute erreichbare Innenstadt-Lage aus. Die Zu- und Ausfahrt zu den objekteneigenen Stellplätzen stellt sich unproblematisch dar. Auch per ÖPNV ist die Immobilie angesichts einer direkt vor dem Objekt lokalisierten Bushaltestelle gut erreichbar.

Die Einsehbarkeit der Immobilie ist grundsätzlich als sehr gut zu bewerten.



Stadtgebiet Garmisch-Partenkirchen mit Kennzeichnung des Standorts des „GEP“  
© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 11-04-20

Was die Wettbewerbssituation im Einzelhandel anbelangt, so bildet der zentrale Einkaufsbereich im Ortsteil Garmisch im gesamtstädtischen Gefüge von Garmisch-Partenkirchen den dominierenden Einkaufsstandort. Insgesamt ist festzustellen, dass der nördliche (die beiden Bauteile des GEP) und östliche (Bahnhofstraße) Randbereich der Garmischer Innenstadt sich zu einem Schwerpunkt entwickelt hat in puncto mittelgroße und großflächige Filialisten, insbesondere auch im Bereich Bekleidung/Schuhe. So bilden die dort ansässigen Betriebe für das zu untersuchende Fachmarktcenter nicht nur eine gewisse Agglomeration. Sondern sie stellen zugleich, und zwar auch im gesamtstädtischen Kontext, die wesentlichen Wettbewerber in der Warengruppe Bekleidung/Schuhe bzw. im spezifischen Angebotssegment dar.

Im Lebensmittelsegment verfügt Garmisch-Partenkirchen über ein recht dichtes Netz an Anbietern mit unterschiedlicher Wettbewerbsrelevanz. Mit der anstehenden Neueröffnung des Rewe-Verbrauchermarktes und Lidl (beide in der Hauptstraße) dürfte eine Sätt-

tigungsgrenze im Markt erreicht sein. Dies gilt umso mehr, da die Versorgungsfunktion von Garmisch-Partenkirchen für das Umland im Lebensmittelbereich angesichts diverser Nahversorgungsstandorte in den Umlandgemeinden von untergeordneter Bedeutung ist.

Im Techniksegment besteht eine sehr moderate Wettbewerbssituation, so dass insofern ausreichend ‚Luft‘ für den Expert Technikmarkt im Untersuchungsobjekt besteht.

Das Einzugsgebiet des Fachmarktcenters GEP weist insgesamt ein Bevölkerungspotenzial von rd. 64.600 Einwohnern auf. Unter Berücksichtigung einer 15 %-igen Potenzialreserve (insbesondere für Touristen) errechnet sich im Einzugsgebiet ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von ca. 393 Mio. Euro, was eine ausreichende Größenordnung darstellt.

Objektseitig handelt es sich um eine gemischt genutzte Immobilie, die neben Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und Basement sowie drei Parkdecks (insgesamt ca. 334 Stellplätze) auch ein Fitnessstudio sowie insgesamt 17 Wohneinheiten in den Obergeschossen (2. und 3. OG sowie Dachgeschoss) umfasst. Positiv hervorzuheben ist, dass die Immobilie gemäß der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Mietaufstellung über alle Nutzungsbausteine vollständig vermietet ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass es sich beim zweigeschossigen Fachmarktcenter GEP um ein funktional gestaltetes Center mit überwiegend marktgängigen Flächenzuschnitten handelt. Die Mietfläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup> [Anmerkung des Anbieters: für Handelsnutzungen] verteilt sich gleichmäßig auf das Erdgeschoss und das Basement. Der Mietermix wird bestimmt durch namhafte Filialisten aus den Bereichen periodischer Bedarf, Technik und Bekleidung/Schuhe, die sich mit modernen Ladenkonzepten präsentieren.

Positiv mit Blick auf eine ausreichende Passantendurchflutung des Basements, die gerade in kleinen Centern wie dem GEP kein ‚Selbstläufer‘ ist, ist zu werten, dass dort ausschließlich mittelgroße bzw. großflächige Betriebe bestehen, die insofern jeweils für sich genommen bereits über eine Mindest-Anziehungskraft verfügen. Unterstützt wird die Frequentierung des Centers dadurch, dass das Fachmarktcenter mit seinen Stellplätzen auf den Parkdecks auch den zweiten Bauteil des GEP (auf der südlichen Seite der Von-Brug-Straße) ‚mitversorgt‘ und Austauschbeziehungen zwischen den beiden GEP-Bauteilen dadurch unterstützt werden. In diesem Zusammenhang ist auf den Verbindungsgang im Basement zwischen dem Untersuchungsobjekt und dem zweiten GEP-Bauteil als Besonderheit der Immobilie hinzuweisen.

Mit Blick auf das Parkhaus ist anzumerken, dass dieses offensichtlich noch nicht voll angenommen wird.

Was das Mietniveau im Center anbetrifft, so stechen die ausgesprochen hohen Mieten der beiden Lebensmittelbetreiber hervor (jeweils mehr als 22 Euro/m<sup>2</sup> netto). Der maßgebliche Grund für die Akzeptanz dieser hohen Mieten dürfte der Wunsch der Betreiber sein, den Standort Garmisch-Partenkirchen zu belegen bei gleichzeitigem Mangel an ausreichend großen Flächen in der Gemeinde.

Da das Center erst seit ca. einem Jahr am Markt ist, kann es mit überwiegend langen Restlaufzeiten der Mietverträge ‚punkten‘.

Das bestehende Sonderkündigungsrecht von Expert wird als weitestgehend unkritisch beurteilt, da angesichts der moderaten Wettbewerbssituation einem erfolgreichen Betrieb des Technikmarktes nichts ‚im Wege stehen‘ sollte.

Ausgehend von den Standort-, markt- und objektseitigen Gegebenheiten schätzt GfK GeoMarketing den Jahres-Brutto-Umsatz auf rd. 30,6 Mio. Euro p.a. für die Einzelhandelsnutzungen bzw. 30,8 Mio. Euro p.a. für Einzelhandel und Dienstleistungen insgesamt.

Bezogen auf die Einzelhandels-Mietfläche von rd. 8.400 m<sup>2</sup> (bzw. inkl. Dienstleistungen rd. 8.500 m<sup>2</sup>) entspricht dies einer durchschnittlichen Raumleistung von rd. 3.600 Euro/m<sup>2</sup> brutto p.a.

Die zur Rekrutierung dieses Umsatzes notwendigen Abschöpfungsquoten vom Nachfragevolumen im Einzugsgebiet liegen in allen Warengruppen in erzielbaren Größenordnungen.

Nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen errechnen sich für das Fachmarktcenter GEP (ohne Wohnungen) Mieteinnahmen (netto, kalt) von insgesamt rd. 2,14 Mio. Euro p.a. bezogen auf alle Mietflächen (inkl. Dienstleistungen, Fitnessstudio und



Innenstadt Garmisch-Partenkirchen

# Die Immobilie in Garmisch-Partenkirchen



Außenansicht „GEP“, Straßenfront Von-Brug-Straße

Parkhaus) bzw. von rd. 1,78 Mio. Euro p.a. bei Betrachtung des Einzelhandels.

Mit Blick auf die Einzelhandelsmietflächen entspricht dies einer monatlichen Durchschnittsmiete von rd. 17,60 Euro/m<sup>2</sup> (netto, kalt). Dieser insgesamt hohe Wert ist bedingt durch die, im Vergleich zu bundesweiten Durchschnittswerten, hohen Mieten der beiden Lebensmittel-Betriebe Kaiser's Tengelmann und Aldi (jeweils über 20,00 Euro/m<sup>2</sup> Mietfläche). Die übrigen Flächen weisen gängige Mieten auf.

Dementsprechend weisen sowohl Kaiser's Tengelmann (9,5%) als auch Aldi (5,5%) Umsatzmietbelastungen auf, die (deutlich) über den üblichen Werten für diese Betriebstypen liegen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass deren Mieten sich auf einem für Garmisch-Partenkirchen durchaus üblichen Niveau bewegen.

Da beide Mieter diese hohen Mieten in Kauf genommen haben, ist davon auszugehen, dass sie trotz der hohen Umsatzmietbelastungen mit ihren Mieten zu recht kommen.



Eingangsbereich „GEP“

Was die Umsatzmietbelastungen der übrigen Mieter des Centers anbetrifft, so liegen diese durchweg in gängigen und nachhaltig tragfähigen Größenordnungen.

Abschließend ist somit festzustellen, dass das Untersuchungsobjekt GEP mit seiner vollständigen Vermietung sowie, in Bezug auf den Einzelhandelsbaustein, einem sehr guten Mietniveau punkten kann. Auch die Standort-, Wettbewerbs- und objektseitigen Rahmenbedingungen sind in der Summe als überwiegend günstig zu bewerten, so dass insofern die Chancen und Stärken des Objekts bei überschaubaren Risiken, die bei den Verhandlungen der Konditionen zu berücksichtigen wären, für einen Ankauf sprechen.“

## 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 Oktober 2010 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/ Marktwertes des Einkaufszentrums „GEP“ Garmisch-Partenkirchen in Auftrag gegeben.

Der Wertermittlungsstichtag ist der 26.10.2010. Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird aufgrund der Nutzungsstruktur des Objektes aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Verkehrswert wird zum Bewertungsstichtag mit **€ 33.120.000** festgelegt und bestätigt damit den Kaufpreis von € 32.005.080.

Die zusammenfassende Beurteilung des Gutachtens lautet:

„Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einem für die im Objekt befindlichen Nutzungen gut geeigneten Standort von Garmisch. Es handelt sich um einen Standort am Rande der etablierten Geschäftslage mit guter Verkehrsanbindung.

Das Einkaufszentrum verfügt über einen zeitgemäßen Bau- und Ausstattungsstandard sowie eine nutzungsadäquate Funktionalität.

Das gesamte Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu 100% vermietet. Die abgeschlossenen Mieten bewegen sich teilweise im oberen Bereich der für vergleichbare Nutzungen bekannten Mietbandbreite, können aber überwiegend noch als angemessen angesehen werden. Eine Ausnahme bilden Teile der Wohnungsmieten sowie die Miete für die Mieteinheit Kaiser's/Tengelmann, die zur Bewertung auf einen marktüblichen Mietwert angepasst wurden. Die bestehenden mietvertraglichen Regelungen hinsichtlich Laufzeit, Indexierung und Nebenkostenumlage wurden im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Aufgrund von Lage und Gebäudekonzept sind die langfristigen Vermietungs- und Vermarktungschancen im Rahmen der ermittelten Werte aus derzeitiger Sicht als gut anzusehen.“

#### 4. Gebäude- und Betreiberkonzept

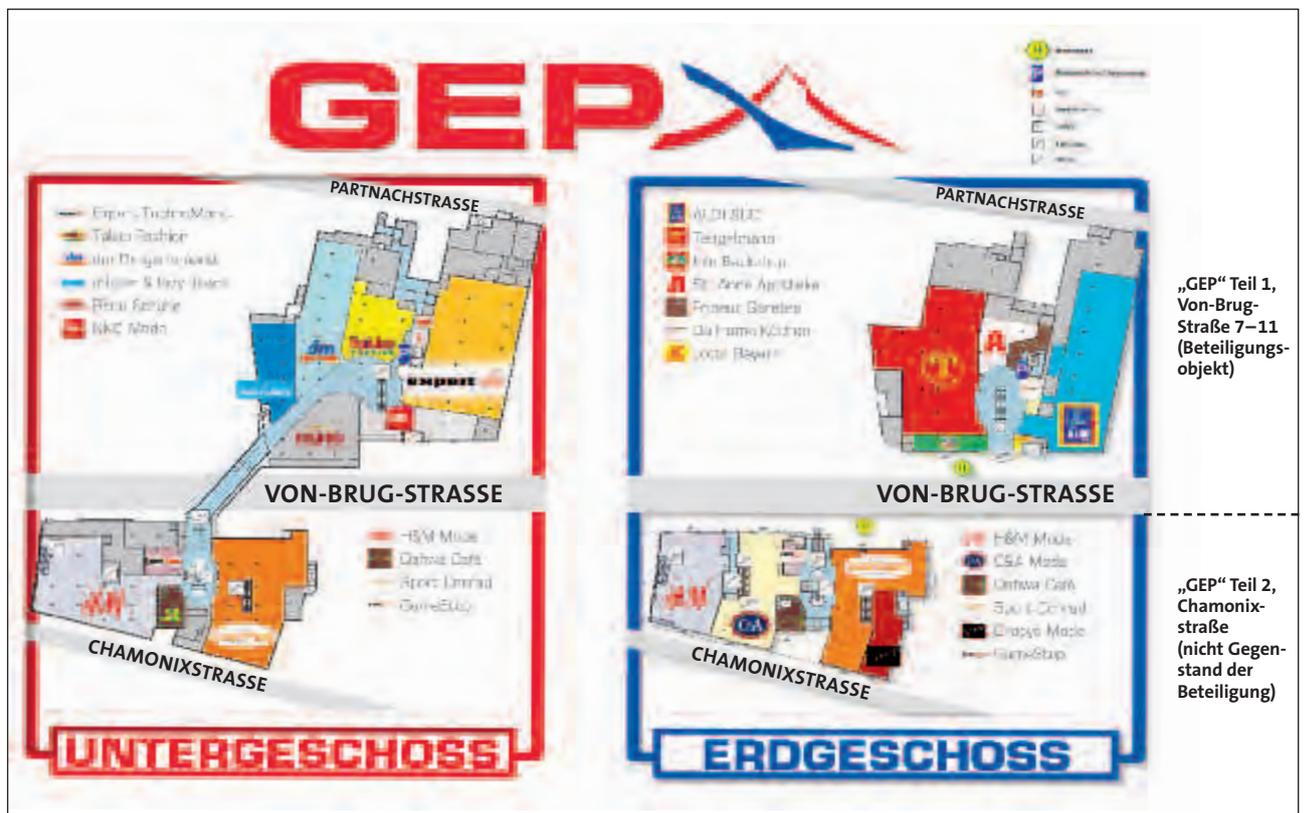
Der Projektentwickler und Verkäufer hat in den Jahren 2008 bis 2010 in Garmisch-Partenkirchen an der Von-Brug-Straße 7–11 und vis-à-vis an der Chamonixstraße in zwei Bauabschnitten Handels-, Dienstleistungs- und Wohnflächen von über 30.000 m<sup>2</sup> (inkl. einer Hochgarage mit 334 Stellplätzen in der Von-Brug-

Straße) errichtet. Die einzelnen Gebäudekomplexe, die real geteilt sind, werden durch eine Unterführung unter die Von-Brug-Straße miteinander verbunden. Von Anfang an firmierte der gesamte Neubaukomplex unter „GEP“. Es ist geplant und auch sinnvoll, diese Namensgebung des Gesamtkomplexes auch zukünftig beizubehalten, obwohl der Projektentwickler inzwischen die drei rechtlich selbständigen Gebäudeteile an unterschiedliche Investoren veräußert hat.

Die Hauptmieter im „GEP“ an der Chamonixstraße sind H&M Hennes & Mauritz, C&A und Sport Conrad. Von Seiten des Anbieters wird eine Zusammenarbeit aller Teile des „GEP“ im Bereich der Innen- und Außen-darstellung des Centers angestrebt (z. B. durch Gründung einer Werbegemeinschaft).

Der Bauteil des „GEP“, der Investitionsgegenstand dieses Fonds ist, ist als freistehender Gebäudekomplex an einem zentralen verkehrstechnisch günstig gelegenen Standort erstellt. Das Grundstück und das Gebäude sind hinsichtlich der verschiedenen Nutzungen (Einkaufen, Wohnen, Fitness, Parken, Anliefern) funktionell und räumlich getrennt gegliedert.

Der Haupteingang, welcher großdimensioniert in die Straßenfront integriert wurde, leitet den Besucherstrom direkt in die zentrale Mall. Um dieses Oval herum sind die Laden-/Fachmarkteinheiten im Erd-



Lageplan der Handelsflächen im „GEP“

# Die Immobilie in Garmisch-Partenkirchen



„GEP“, mister\*lady (UG)

geschoss und im Untergeschoss angeordnet. Die Ankermieter wurden sowohl im Erdgeschoss als auch insbesondere im Untergeschoss (Expert Techno Elektronikfachmarkt) angesiedelt. Entlang der Teilflächen der Straßenfassade wurde (neben der separat vermieteten Einheit auf Teilen des Dachs) eine zusätzliche Photovoltaikanlage integriert.

In den Verkaufsräumen im Untergeschoss und im Erdgeschoss sind Stützenreihen in verschiedenen Rasterungen vorhanden, die die Betriebsabläufe jedoch nicht merklich einschränken. Mit einer lichten Höhe von mindestens 4,20 m (bzw. bei Abhängung der Decke mindestens 3,30 m) in der Mall und in den einzelnen Handelsflächen weisen die Verkaufsflächen eine ausreichende Höhe auf.

Schaufensterfronten in der südlichen Fassade zur Von-Brug-Straße sorgen für eine natürliche Belichtung der anliegenden Handelsflächen und des vorderen Mallbereichs.

Die in den Obergeschossen errichteten Wohneinheiten sind sowohl über die Hochgarage als auch über die drei Aufzüge oder die unterschiedlichen Treppenhäuser separat zugänglich. Diese Anordnung sichert ein innerstädtisch ungestörtes Wohnen trotz der Nähe zu den Handelsflächen. Teilweise sind die Wohneinheiten mit Balkonen/Terrassen ausgestattet. Zusätzliche Abstellräume zu den Wohneinheiten werden z. B. im Bereich der Technikflächen im 3. OG angesiedelt und können separat angemietet werden.

Der Fit-Life-Bereich im Dachgeschoss ist zentral über die Mall oder über die Parkgarage per Aufzug oder Treppenhäuser separiert zugänglich. Über eine interne Treppe ist der Saunabereich (Blockhaus) im 3. OG zugänglich.

Dem Wunsch des Marktes Garmisch-Partenkirchen entsprechend wurde die Hochgarage in das Gebäude in der Weise integriert, dass ein Parkhauscharakter im Obergeschoss nicht entsteht. Vielmehr wurde die

Fassade dem örtlichen Baustil angelehnt und nur die Auffahrt auf die Hochgarage deutet direkt auf das Parkhaus in den Obergeschossen hin. Gleichwohl ist die Visibilität in Bezug auf die Parkhausnutzung nicht eingeschränkt. Die Hochgarage im 1. bis 3. OG (wobei das 3. OG Dauerparkern vorbehalten bleibt) sichert mit 334 Stellplätzen eine ausreichende Versorgung.

Die rückwärtige Anbindung an die Partnachstraße, welche primär durch die Mieter der Außenstellplätze genutzt werden soll, ist gut erreichbar und anfahrbar. Die rückwärtig befindliche vollständig eingehauste Anlieferung der Gewerbeeinheiten ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze von der Von-Brug-Straße aus anfahrbar. Zum Rangieren und Wenden steht ein ausreichend dimensionierter Wendehammer zur Verfügung.

## 5. Bebauungsplan, Baugenehmigung, sonstige baurechtliche Auflagen, Straßenbenutzungsvertrag

Die baurechtlichen Grundlagen für das „GEP“ basieren auf den Bebauungsplänen Nr. 95 (Chamonixstraße) und Nr. 97 (Von-Brug-Straße). Beide Bebauungspläne sind seit mehreren Jahren rechtskräftig. Hieraus ergibt sich auch, dass die Grundstücke an der Von-Brug-Straße 7–11 nicht innerhalb eines Sanierungs- oder Entwicklungsgebiets liegen.

Die Baugenehmigung zur Errichtung des Gebäudes an der Von-Brug-Straße 7–11 datiert vom 17.11.2008. Vorangegangen waren diverse Teilbaugenehmigungen. Das Objekt wurde in den Jahren 2008 bis 2010 errichtet. Die Nutzungsfreigaben der Markt Garmisch-Partenkirchen liegen vor.

Der Eigentümer hat im Jahr 2008 mit dem Markt Garmisch-Partenkirchen einen Straßenbenutzungsvertrag mit einer Laufzeit von 50 Jahren, beginnend ab Vertragsabschluss, am 07.02.2008 abgeschlossen. Danach ist es dem Berechtigten gestattet, nach Maßgabe bestimmter technischer Bestimmungen die öffentlichen Grundstücke Flurstück Nr. 2402/2, 2354 und 2426/2 zu nutzen.

Die Nutzung besteht darin, dass eine Unterbauung des Gehweges (Flurstück Nr. 2402/2) mit einem Untergeschossgebäudeteil mit ca. 310 m<sup>2</sup> erfolgt und ein unterirdischer Verbindungsgang unter der Von-Brug-Straße und dem gegenüberliegenden Fußweg (Flurstück Nr. 2354 und 2426/2) mit einer Fläche von ca. 180 m<sup>2</sup> hergestellt wird. Über den Verbindungsgang werden die beiden Gebäudeteile des „GEP“ optimal witterungsunabhängig, und ohne die verkehrsbelastete Von-Brug-Straße zu überqueren, verbunden.

In der Unterbauung auf Flurstück Nr. 2402/2 befindet sich ein Teil der Mietfläche Reno.

## 6. Flächen, Kubatur

Die Grundstücksgröße beträgt 7.239 m<sup>2</sup>. Die Bruttogeschossfläche summiert sich auf insgesamt 25.935 m<sup>2</sup>. Der Bruttorauminhalt beläuft sich auf 99.736 m<sup>3</sup>. Die Werte teilen sich auf die einzelnen Geschosse wie folgt auf:

	BGF/m <sup>2</sup>	BRI/m <sup>3</sup>
Untergeschoss	5.365	28.302
Erdgeschoss	5.214	25.678
1. Obergeschoss	4.771	13.565
2. Obergeschoss	4.522	13.459
3. Obergeschoss	3.753	10.728
Dachgeschoss	2.310	8.004
<b>Gesamt UG–DG</b>	<b>25.935</b>	<b>99.736</b>

## 7. Baubeschreibung

### Rohbau

Tragkonstruktion:  
Stahlbeton

Außenwände:  
Stahlbetonstützen mit Wärmedämmung; Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem

Fassade:  
Neben Mauerwerk/Stahlbeton großflächige Schaufensteranlagen zur Von-Brug-Straße; PV-Anlage über Eingangsbereich

Decken:  
Stahlbeton; Untersichten z.T. abgehängt (z. B. Kassetendecken)

Treppen:  
Treppenhäuser in Beton mit Fliesen- oder Natursteinbelag

Dach:  
Satteldach vornehmlich mit Tondachsteinen oder Flachdach (tlw. begrünt) mit Flachdacheindichtung, gedämmt; auf Teilen des Dachs ist eine Photovoltaikanlage installiert

### Ausbau

Heizung/Warmwasser:  
Erdgasbefeuerte Zentralanlage mit drei Brennkesseln; Fußbodenheizung in den Wohnungen, Radiatorheizung in den Büro-/Nebenflächen

Lüftung/Klimatisierung:  
verschiedene Lüftungsanlagen

Schaufenster/Fenster:  
Schaufenster mit Wärmedämmverglasung; sonstige Fenster: Aluminium oder Kunststoff mit Wärmedämmverglasung

Innenwände:  
Tragende Wände: Mauerwerk, Stahlbeton, Porenbeton; nichttragende Wände: Mauerwerk, Porenbeton, Gipskarton-Ständerwerk

Abgehängte Decken:  
Vornehmlich Gipskartondecken  
Mieteinheiten: nach Wahl der Mieter,

Tore/Türen:  
Eingangsanlagen als Metall-/Glaskonstruktion mit Wärmedämmverglasung und automatischen Türanlagen; Innentüren als kunststoffbeschichtete Röhrenspantüren in Stahlumfassungszargen; Lagerverbindungs- und Brandschutztüren in Stahl; Rolltoranlage vor der Anlieferungsrampe

Bodenbelag:  
Naturstein/Feinsteinzeug; Sanitärbereiche: Fliesenbelag; Nebenräume: Fliesen, beschichteter Betonboden, PVC; Wohnungen: Parkett, Fliesenbelag

Sanitäreinrichtungen:  
Zentrale WC-Anlage für Kunden und Personal: Hänge-WC, Unterputz-Spülkasten, Waschtische, gefliest, mechanische Belüftung – insgesamt in nutzungsbezogenem durchschnittlichem Standard, zahlreiche Mieter verfügen über eigene Sanitäranlagen in ihrer Mieteinheit; Büro-/Nebenfläche: Anlagen in durchschnittlichem Standard; Wohnungen: Bad/WC in Standardausstattung

Elektroinstallation:  
funktionelle und zeitgemäße Ausstattung, den Erfordernissen der Mieter angepasst

Wärme-/Schallschutz:  
Zeitgemäß, den Anforderungen entsprechend

Haustechnische Anlagen:  
Sprinkleranlage, Brandmeldeanlage/-zentrale, Einbruchmeldeanlage, etc.

Sonstiges:  
Laderampe mit drei Anlieferbrücken; abgeschottet mit Rolltor; PV-Anlage auf Teilen des Dachs und der Straßenfassade; Wärmepumpenanlage/Wärme-/Kälteverteilanlage (u. a. als Contracting-Anlage); Rolltreppenanlage in der Mall

### Außenanlagen

16 Außenstellplätze; die nicht bebauten und befestigten Grundstücksteile sind landschaftsgärtnerisch gestaltet.



„GEP“, Bushaltestelle und Außenflächen der Bäckerei Ihle (Untermieter Tengelmann)





Luftbild Geislingen mit Kennzeichnung  
des Standorts des „Nel Mezzo“ an der  
Bahnhofstraße (B10)

# Die Immobilie in Geislingen



Luftbild Geislingen mit Modell des „Nel Mezzo“ (Photovoltaikanlage auf dem Dach)

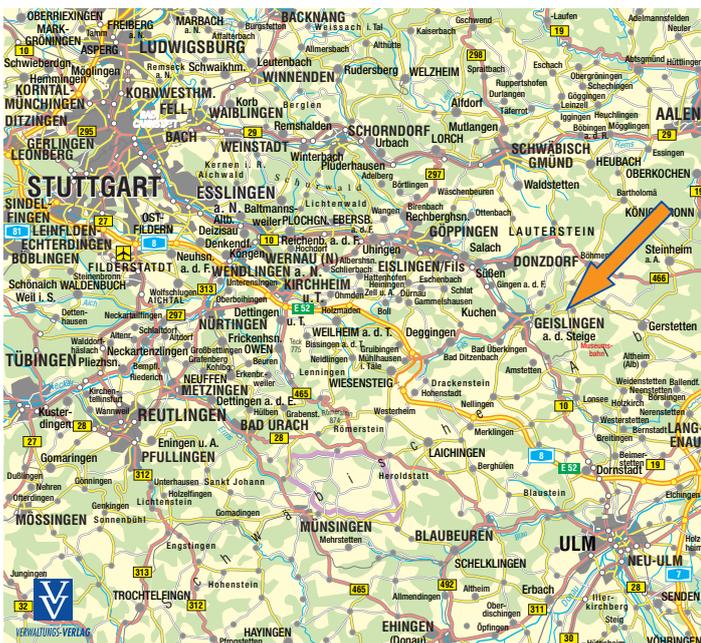
## 1. Standortbeschreibung

Das schwäbische Geislingen an der Steige liegt rd. 60 km südöstlich der Landeshauptstadt Stuttgart im Landkreis Göppingen am Rande der mittleren Schwäbischen Alb. Die Kreisstadt Göppingen liegt ca. 17 km

nordwestlich. Die Entfernung ins südlich gelegene Ulm beträgt ca. 32 km. Geislingen bildet im Verbund der „Region Stuttgart“ ein Mittelzentrum. Zum Mittelbereich Geislingen gehören 10 Gemeinden.

Geislingen wurde im 13. Jahrhundert gegründet. Einen Meilenstein in der Entwicklung der Stadt brachte der Bau der Eisenbahnlinie Stuttgart-Ulm mit, der als technische Meisterleistung bekannten „Geislinger Steige“ (1847–1850) und der damit eng verbundene Beginn der Industrialisierung (1850), so dass man gerne von einer zweiten Gründung Geislingens durch den Industriepionier Daniel Straub spricht. Die 1853 gegründete Plaquéfabrik Straub & Schweizer ging 1880 in der Württembergischen Metallwarenfabrik – WMF auf. Die WMF ist heute weltweit ein führendes Unternehmen für Erzeugnisse für Tisch und Küche und damit der größte Arbeitgeber in Geislingen. WMF hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 einen Umsatz von über € 900 Mio. erzielt. Am Produktionsstandort Geislingen investiert WMF aktuell € 20 Mio. in eine hochmoderne Kochgeschirrfertigung.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist vom produzierenden Gewerbe geprägt, so dass ein überdurchschnittlicher Beschäftigungsanteil in diesem Bereich tätig ist. Wirtschaftliche Bedeutung hat Geislingen



Region Stuttgart mit Kennzeichnung Geislingen an der Steige  
© Kartografie Verwaltungsverlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 11-04-20

vor allem in den Bereichen Stahl- und Metallwarenverarbeitung, Automobilzulieferung und traditioneller Braukunst.

Ferner konnte sich Geislingen in den letzten Jahren als überregional bekannter Standort eines Fabrikverkaufes für Wohnen, Haus und Garten etablieren. Auf dem Gelände der sogenannten „Fischhalle“ sind renommierte Marken wie Riedel, Spiegelau, Nachtmann, Seltmann, Arzberg, Silit, Gardena, etc. vertreten.

Auch als Hochschulstandort hat Geislingen Bedeutung. Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) hat sich seit 1988 prächtig entwickelt. Heute studieren an dieser Hochschule 1.500 Studenten. Die Hochschule beschäftigt alleine am Standort Geislingen rd. 250 Personen (Professoren, Mitarbeiter und Lehrbeauftragte).

Insgesamt verfügt die Stadt über einen fast ausgeglichenen Pendlersaldo; den 8.583 Beschäftigten am Arbeitsort standen im Jahr 2009 8.859 Beschäftigte am Wohnort gegenüber.

## 2. Standortanalyse

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde vom Anbieter im November 2010 beauftragt, eine Konzeptbewertung des Einkaufszentrums in Geislingen an der Steige vorzunehmen. Aus dieser Bewertung ist nachfolgend das Resümee zitiert:

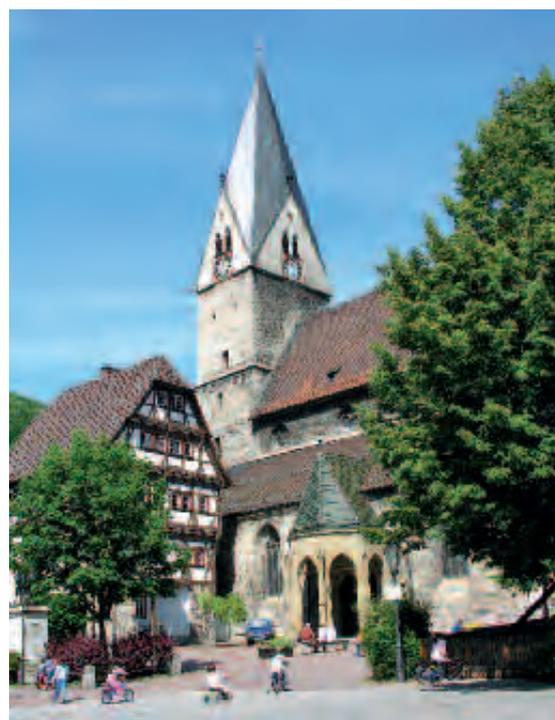
„Insgesamt kann das im Bau befindliche Fachmarktzentrum zum Ankauf empfohlen werden. Dafür sprechen insbesondere folgende Punkte:

- Aus makroökonomischer Sicht liegt die Stadt Geislingen zwar in einer Region mit stagnierender Bevölkerungsentwicklung und das Umland ist sehr ländlich geprägt. Allerdings nimmt Geislingen damit eine umso stärkere Versorgungsfunktion für das Umland wahr. Die wesentlichen Konkurrenzstandorte (z. B. Göppingen, Heidenheim, Ulm) liegen in einer Entfernung von ca. 10–30 km.
- Der Einzelhandelsbestand in Geislingen umfasst derzeit ca. 65.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In Relation zur Einwohnerzahl und der hohen Versorgungsbedeutung ist dieser Wert als durchschnittlich einzustufen. Daher ergibt sich grundsätzlich noch Entwicklungspotential für Neuansiedlungen.
- Im Einzugsgebiet des Fachmarktzentums in Geislingen leben ca. 70.670 Menschen mit einem vorhabenrelevanten Kaufkraftpotential im Einzelhandel von ca. 243,1 Mio. Euro. Die größte Ausdehnung kann Richtung Südwesten und Nordosten erzielt werden.



Modell des „Nel Mezzo“, Ansicht Parkdeck

- Der Mikrostandort des Fachmarktzentums befindet sich zwischen den beiden Haupteinkaufslagen „Altenstadt“ und „Obere Stadt“. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit (Pkw, ÖPNV, Rad) und Einsehbarkeit aus. Außerdem ist der Standort durch den sich nördlich an das Fachmarktzentrum anschließenden AlbMarkt Elektrofachmarkt bereits als Einzelhandelsstandort etabliert.
- Die Nutzungen werden in zweigeschossigen Gebäuden realisiert. Dies ermöglicht die Umsetzung eines gewissen architektonischen Anspruchs, wenngleich die Baustruktur vorrangig als funktional einzustufen ist. Dadurch werden jedoch in den meisten Fällen rechteckige Ladenlokale in beiden Geschossen ermöglicht. Zwei Betriebe (C&A, Vögele) sind als Durchstecker ins EG geplant.



Stadtkirche von Geislingen

# Die Immobilie in Geislingen



Modell des „Nel Mezzo“, Ansicht Haupteingang

- Die Mieter können positiv bewertet werden. Der Schwerpunkt liegt mit Lidl und REWE im Lebensmittelbereich, gefolgt vom Bekleidungs- und Schuhsektor. Vor allem die Lebensmittelmärkte werden dabei für eine hohe Kundenfrequenz sorgen. Die Laufzeit der Mietverträge beträgt durchgehend 10–15 Jahre.“

## 3. Wertgutachten

Der Anbieter hat bei dem von der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Herrn Dipl.-Kaufmann Ulrich Renner, Wuppertal, im Oktober 2010 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes des im Bau befindlichen Einkaufs-/Fachmarktzentrum „Nel Mezzo“ Geislingen in Auftrag gegeben. Der Wertermittlungstichtag ist der 28.10.2010. Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird aufgrund der Nutzungsstruktur der Gebäude aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Verkehrswert wird zum Stichtag mit **€ 24.870.000** festgelegt und bestätigt damit den Kaufpreis von € 24.770.000.

Die zusammenfassende Beurteilung des Gutachters lautet:

„Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einem für die Nutzung als Fach-/Einkaufszentrum geeigneten Standort von Geislingen.

Das projektierte Gebäude erhält einen zweckmäßigen, durchschnittlichen Bau- und Ausstattungsstandard.

Das gesamte Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag bereits zu rd. 95% vorvermietet. Die abgeschlossenen Mieten bewegen sich im marktüblichen Bereich der für vergleichbare Objekte bekannten Mietbandbreite, teilweise allerdings an der oberen Grenze.



Stadtplan Geislingen mit Kennzeichnung des Standorts des „Nel Mezzo“  
© Kartografie Verwaltungsverlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 11-04-20

Die bestehenden mietvertraglichen Regelungen hinsichtlich Laufzeit, Indexierung und Nebenkostenumlage wurden im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

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

Anmerkung: Mit der unmittelbar vor Prospektaufstellung erfolgten Vermietung der Apotheke liegt ein Vermietungsstand von 99% vor.

#### 4. Gebäude- und Betreiberkonzept

Auf dem zentralen Grundstück in Geislingen wird derzeit unter dem Namen „Nel Mezzo“ Geislingen ein Einkaufszentrum mit Mall, zwei Verkaufsebenen sowie 279 Pkw Stellplätzen – überwiegend auf zwei Park Ebenen – errichtet. Durch die geplante Bebauung wird das Grundstück nach Fertigstellung nahezu vollständig bebaut sein; abtrennbare und selbstständig bebaubare Grundstücksteile sind dann nicht mehr gegeben. Nach Fertigstellung, voraussichtlich Mitte dieses Jahres, wird das Zentrum eine Fläche von rd. 10.700 m<sup>2</sup> umfassen. Hinzu kommt die allgemeine Centerfläche (u. a. Mall) mit rd. 1.300 m<sup>2</sup>.

Das „Nel Mezzo“ wird als Solitärgebäude an einem exponierten Standort mit guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit und guter Einsehbarkeit erstellt.

Der Nutzermix aus bekannten Ankermietern und kleineren Mieteinheiten zur Deckung des kurz- bis langfristigen Bedarfs entspricht einer typischen und zeitgemäßen Konzeptionen eines Einkaufszentrums mit Fachmarktcharakter.

Das Grundstück und das Gebäude sind hinsichtlich der verschiedenen Nutzungen (Einkaufen, Parken, Anliefern) klar und funktionell gegliedert. In den Mieteinheiten stehen ausreichend Nebenflächen zur Verfügung.

In der unteren Ebene sind neben dem Lebensmittelvollsortimenter REWE der Discounter Lidl sowie drei Textilfachmärkte vorgesehen. Das Angebot wird ergänzt durch einen Lotto-Toto-Zeitschriftenladen, einen Friseur sowie einen Blumenladen. Zwei der Textilfachmärkte (C&A und Vögele) erstrecken sich über zwei Ebenen und haben somit ebenfalls Verkaufsflächen im Erdgeschoss.

Im Erdgeschoss sind die Flächen an zwei weitere Textilien, an ein Schuhfachgeschäft, eine Drogerie (dm) sowie einen Wohnaccessoires- und Dekorationsladen (Das Depot) vermietet. Das Angebot wird durch eine Apotheke, eine Bäckerei sowie ein Eiscafé abgerundet.

Der Haupteingang befindet sich an der Bahnhofstraße (B10). Von hier sind die Verkaufsflächen im Erdgeschoss über eine kleine Treppenanlage zugänglich. Im Eingangsbereich an der B 10 sind die Apotheke, das Eiscafé sowie die Bäckerei angesiedelt. Dem Eiscafé und der Bäckerei zur B 10 hin vorgelagert befindet sich eine überdachte gastronomische Außenfläche.

Entlang der Mall sind im Untergeschoss und im Erdgeschoss beidseitig die Ladenflächen angeordnet. Über einen nördlichen zweiten Eingang besteht sowohl im Untergeschoss als auch im Erdgeschoss direkter Zugang zu dem auf dem nördlichen Grundstücksbereich angelegten Parkdeck.



Modell des „Nel Mezzo“, Ansicht Eingang vom Parkplatz

# Die Immobilie in Geislingen

Dieses wird über eine Ein- und Ausfahrt an der Eybstraße angefahren. Ebenerdig, d. h. in der Untergeschosebene stehen 158 Stellplätze (davon 91 im Parkdeck sowie 67 Außenstellplätze) zur Verfügung. Auf dem Erdgeschossniveau sind weitere 108 Stellplätze vorhanden. Außerdem werden 13 Mitarbeiterstellplätze im westlichen Grundstücksbereich entlang der Zulieferungsrampe angelegt.

Es bestehen zwei Anlieferbereiche. Über eine Rampe an der Werkstraße erfolgt die Anlieferung des Lidl Discounters sowie der übrigen Läden, deren Verkaufsfächen zur Werkstraße ausgerichtet sind. Der Warentransport für die auf Erdgeschossniveau liegenden Läden erfolgt vertikal über Lastenaufzüge.

Die Anlieferung des REWE Marktes sowie der auf der westlichen Gebäudeseite ansässigen Mieter erfolgt über die Albwerkstraße. Dabei wird die am Gebäude entlang laufende Rohrach über eine Rampenkonstruktion überbrückt. Über zwei Tore erfolgt der interne Warentransport, ebenfalls vertikal über Lastenaufzüge.

Die innere Erschließung der Ladenflächen erfolgt über eine Rolltreppe, einen Kundenaufzug sowie ein Treppenhaus in der Mall.

Die Technikflächen – u. a. Hausanschlussraum, Sprinkleranlage und Brenner – befinden sich straßenseitig

an der Bahnhofstraße in – eine Halbebene unterhalb Untergeschossniveau errichteten – Technikräumen.

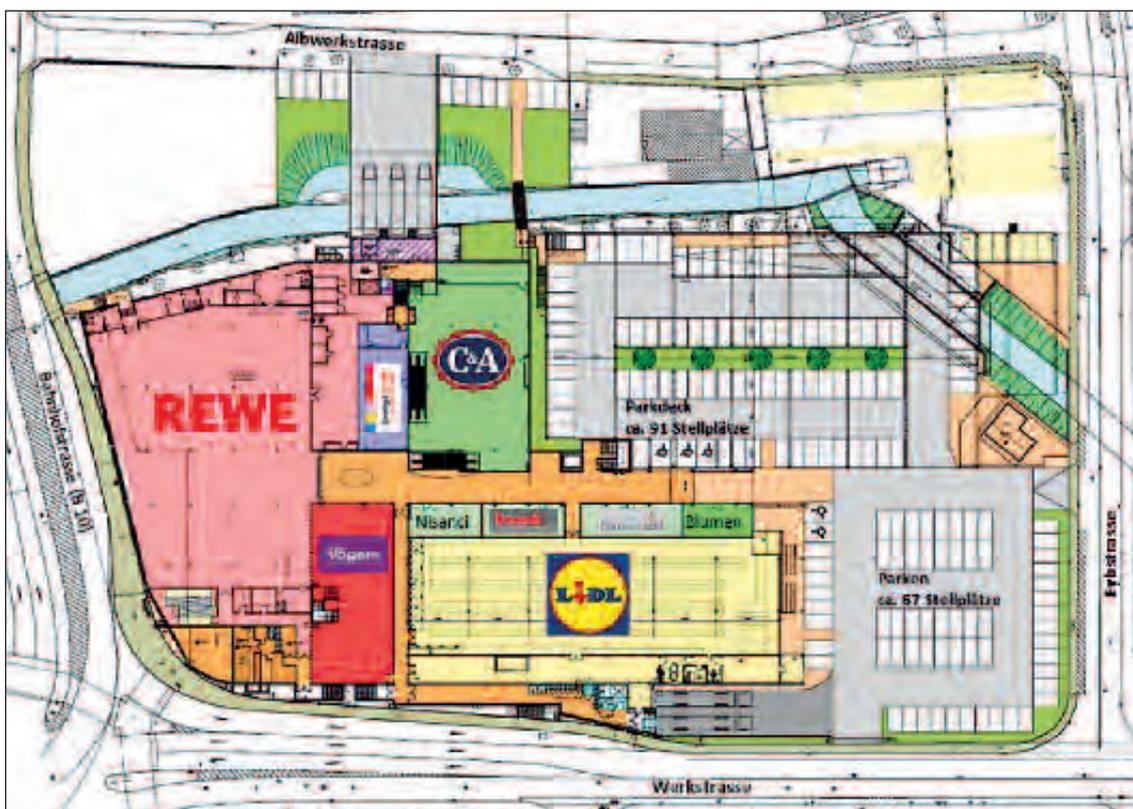
In den Mieteinheiten stehen überwiegend ausreichend dimensionierte Nebenflächen (Sanitär, Sozial- und Lagerflächen) zur Verfügung. Kundentoiletten sind im Eingangsbereich des Erdgeschosses vorgesehen.

Die Geschosshöhen der Handelsflächen sind mit 5,00 m im UG und 6,15 m im EG bei lichten Höhen von ca. 3,80 m dimensioniert.

Das Stützenraster der Verkaufsfächen im Untergeschoss beträgt ca. 7,50 m x 8,50 m.

## 5. Bebauungsplan, Baugenehmigung, sonstige baurechtliche Auflagen

Für das Vorhaben wurde der Bebauungsplan 16/24 „Sondergebiet städtischer Sportplatz“ aufgestellt. Dieser setzt das Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung fest. Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine maximale Anzahl von Vollgeschossen von III (Schauseite zur B 10 südlicher Bereich an der Werkstraße) bzw. II festgesetzt. Eine Baugrenze setzt die überbaubare Fläche fest. Weitere Festsetzungen betreffen die Abgrenzung der unterschiedlichen Parkflächen gegeneinander (Parkdeck – Parkplatz) und setzen den Bereich der Ladezone fest.



Lageplan der Handelsflächen „Nel Mezzo“ – Untergeschoss

Für das Einkaufszentrum werden die Verkaufsflächen, Sortimente und Nutzungen auf eine maximale Flächengröße festgesetzt:

• Nahrungs-/Genussmittel inkl. Getränke	3.200 m <sup>2</sup>
• Drogerie und Friseurartikel	780 m <sup>2</sup>
• Arzneimittel	200 m <sup>2</sup>
• Blumen	100 m <sup>2</sup>
• Bücher und Schreibwaren	300 m <sup>2</sup>
• Bekleidung	3.700 m <sup>2</sup>
• Schuhe	1.000 m <sup>2</sup>
• Telekommunikation	50 m <sup>2</sup>
• Haushaltswaren- und Geschenkartikel	75 m <sup>2</sup>
• Uhren/Schmuck	80 m <sup>2</sup>

Ferner sind gastronomische Betriebe einschließlich Außenbestuhlung sowie Dienstleistungsnutzungen ohne und mit einer Verkaufsfläche zulässig, soweit die zulässige Gesamtverkaufsfläche für das angebotene Sortiment nicht überschritten wird.

Die Baugenehmigung datiert vom 17.02.2010.

Die Stadt Geislingen erklärte mit Schreiben vom 25.10.2010 zu den Flurstück Nummern 955/1 (1.078 m<sup>2</sup>) und 942/1 (13.081 m<sup>2</sup>), dass der Grundbesitz nicht in einem Gebiet liegt,

- a) das förmlich als Sanierungsgebiet, Stadtumbaugebiet oder Entwicklungsbereich festgelegt ist oder
- b) für das vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung als Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich (§§ 141 Abs. 3, 175 Abs. 4 BauGB) eingeleitet wurden oder
- c) für das eine Erhaltungssatzung gilt oder eine Satzung gemäß § 171 d BauGB (Stadtumbaugebiet)

oder für das der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung oder einer Satzung gemäß § 171 d BauGB gefasst oder ortsüblich bekannt gemacht ist oder

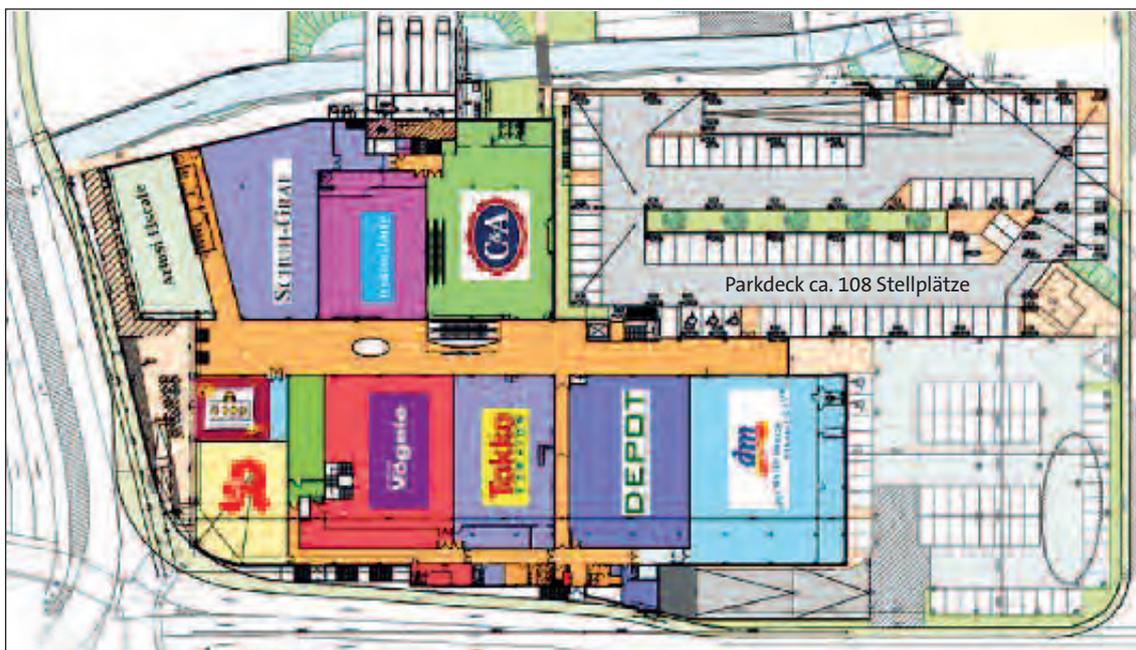
- d) das ein Umlegungsgebiet ist oder
- e) für das eine Veränderungssperre gilt oder
- f) für das ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird.

Eine Ausnahme gilt für Buchstabe b) in Bezug auf das Flurstück Nr. 955/1. Hierzu wird mitgeteilt, dass die Stadt Geislingen eine städtebauliche Grobanalyse „Achse zwischen Stern und Wilhelmsplatz“ fertigen lassen hat, um in ein Sanierungsgebiet aufgenommen zu werden. Das Flurstück Nr. 955/1 ist in dieser Grobanalyse enthalten. Bei dem Grundstück handelt es sich um die Fläche, auf der die Anlieferbrücke errichtet wurde. Im Kaufvertrag wurde diesbezüglich vereinbart, dass vom Verkäufer oder den Garantiegebern etwaige hieraus entstehende Kosten und/oder Abgaben bis längstens 31.12.2014 übernommen werden, sofern die Satzung bezüglich des Sanierungsgebiets in Bezug auf den hierauf Bezug genommenen Grundbesitz bis zum Stichtag in Kraft getreten ist.

Sowohl der Verkäufer wie auch der Anbieter erwarten hieraus keinerlei zukünftige Belastungen oder Einschränkungen.

## 6. Flächen, Kubatur

Die Grundstücksgröße beträgt 14.159 m<sup>2</sup>. Die Nettogrundfläche beläuft sich auf 12.652 m<sup>2</sup>. Auf die vermietbare Fläche entfällt ein Anteil von 10.763 m<sup>2</sup>. Die Kubatur beträgt 95.050 m<sup>3</sup>.



Lageplan der Handelsflächen „Nel Mezzo“ – Erdgeschoss

# Die Immobilie in Geislingen

Die Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen gliedern sich auf in

Verkaufsfläche	9.895 m <sup>2</sup>
Dienstleistung	10 m <sup>2</sup>
Gastronomie	418 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	10.233 m <sup>2</sup>
hierin enthalten Centerfläche	- 1.293 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche ohne Centerfläche	<hr/>
	9.030 m <sup>2</sup>

In Hinblick darauf, dass die zulässige Verkaufsfläche gemäß Bebauungsplan 9.485 m<sup>2</sup> beträgt, ergibt sich eine Reserve von 450 m<sup>2</sup>.

## 7. Baubeschreibung

Die Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgt aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der von der Projektentwicklerin übermittelten Informationen. Die Angaben beziehen sich auf die wesentlichen, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Im vorliegenden Fall erfolgt der Innenausbau der projektierten Flächen weitgehend in Orientierung an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung der Mieter, die den Zustand und die Ausstattungsqualität der vom Ver-

mieter zu liefernden Flächen eindeutig beschreiben; diese sind Bestandteil des jeweiligen Mietvertrages.

### Rohbau

Gründung:

Pfahlgründung 15 m, bewehrte Bodenplatte (30 cm) auf aufgefülltem Recyclingunterbau (50 cm)

Tragkonstruktion:

Betonfertigteilkonstruktion; Geschossdecken als Hohlkörperdecken mit max. Nutzlast von 500 kg/m<sup>2</sup>, Parkdeck: Betonfertigteilstützen mit Betonfertigteilibindern und darauf gelegten Hohlkörperdecken

Außenwände/Fassade:

Porenbetonfertigteilstützen; Haupteingangsfassade gestalterisch ausgeführt als Putz-/Klinker- oder Wellblechfassade

Innenwände:

nicht tragend: tlw. Mauerwerk, ansonsten überwiegend doppelt beplankte Gipskartonständerwände, in Sanitär- und Nassbereichen feuchtigkeitsunempfindlich ausgebildet; Wände zur Mall als frei stehende verglaste Aluminiumrahmenkonstruktion (ca. 3,00 m Höhe), doppelflügelige Türen (ca. 2,20 m lichte Höhe) bzw. mit Rollgitter



Modell des „Nel Mezzo“ Geislingen, Luftansicht



„Nel Mezzo“ Geislingen, Baustand im April 2011

Treppe:  
massive Treppenläufe

Dach:  
kunststoffbeschichtetes Trapezblech aus Stahl bzw. Stahlbetonträger; Gefälle von mind. 2% zur Traufe; schwer entflammbare Wärmedämmung; PVC-Folienabdichtung; überwiegend außen liegende Entwässerung; Vordächer: Abspannung mit Stahlseilen, Glas-eindeckung, Neigung 6% von der Fassade, Entwässerung in Zink

### Ausbau

Klimatisierung/Lüftung/Heizung/Warmwasser:  
Heizung: zentrale Kesselanlage mit Gasbefeuerung; in Verkaufsbereichen und Lager über Deckenumluftgeräte mit Anschluss an zentrale Wärmeversorgung; tlw. erforderliche Mischluftgeräte zur Frischluftversorgung; im Sommer tlw. Mischluftgeräte zur freien Nachtkühlung; jeder Mietbereich mit separater Heizleitung und integriertem Wärmemengenzähler; Flachheizkörper; Warmwasser: in Sanitäranlagen und Teeküchen dezentral mit 5l-Untertischgeräten; Lüftung: zentrale Aufstellung der Lüftungsgeräte mit Filterung und Vorheizung – keine Kühlung

Tore/Türen:  
Haupteingänge: Automatik-Schiebetüren in Aluminium-Rahmenkonstruktion und Isolierverglasung als Windfanganlage; Innentüren: beschichtete Röhrenspanplatten in Stahlumfassungszargen; Lagerverbindungstüren als Mehrzweck sowie Brandschutztüren als T30- bzw. T90-Türen

Fenster:  
thermisch getrennte Aluminiumprofilfenster mit Isolierverglasung, K-Wert 1,1 gemäß Wärmeschutznach-

weis; in Büro- und Aufenthaltsräumen (nicht bei Nordausrichtung) Screen-Sonnenschutz

Bodenbeläge:  
Mall, Läden: überwiegend Fliesen, in Nebenräumen tlw. PVC

Decken:  
abgehängte Decken, in Nassräumen feuchtigkeitsunempfindlich

Sanitäreinrichtungen:  
Markenfabrikate, Waschtische in Vorräumen, Einhebelarmaturen, Hänge-WCs, Unterputzspülkästen, Urinalbecken in Herren-WC, raumhoch gefliest

Elektroinstallation:  
Haupteinspeisung im Hausanschlussraum, zur Verteilung im Objekt werden Niederspannungshauptverteilungen zu den Mietflächen eingerichtet; ab hier erfolgt Elektroinstallation durch den Mieter; jeder Mieter erhält eine entsprechende Zählerinrichtung

Aufzüge:  
7 Aufzüge, davon 3 Lastenaufzüge

Haustechnische Anlagen:  
Sprinkleranlage in UG/EG, Brandmeldeanlage

Sonstiges:  
Rolltreppen

### Außenanlagen

Die Fahrbahnen im Anliefer- und Hofbereich werden für den Schwerlastverkehr (bis 43 t) in Beton angelegt. Ansonsten erfolgt eine gemäß dem Architektenvorschlag entsprechende gärtnerische Gestaltung der nicht befestigten Außen- und Freiflächen. Der Bachverlauf der Rohrach wird renaturiert.



Luftbild Unterschleißheim  
Ein Modell des Fachmarktzentrums  
wurde eingefügt, Dach mit Photo-  
voltaikanlage und Begrünung





# Die Immobilie in Unterschleißheim



Luftbild Unterschleißheim mit Modell des Fachmarktzentrams

## 1. Standortbeschreibung

Die oberbayerische Stadt Unterschleißheim liegt etwa 15 km nördlich vom Münchner Stadtkern und ist dem Landkreis München zugeordnet. Das Gemeindegebiet schließt im Osten mit der Bundesstraße 13 ab, im Norden und Nordwesten wird das Stadtgebiet von der Autobahn 92 umschlossen.

sen. Zum Landkreis gehören neben der Stadt Unterschleißheim 27 Gemeinden sowie die Stadt Garching.

Im Zuge des Aufstiegs des Großraums Münchens zur wirtschaftlichen Spitzenregion zu Beginn der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erlebte das ursprüngliche Dorf Unterschleißheim einen rasanten Anstieg der Einwohnerzahl. Unterschleißheim profitiert stark von der wirtschaftlichen Stärke der Region München und wächst weiterhin dynamisch. In den letzten 10 Jahren nahm die Bevölkerung von Unterschleißheim um 4,7% zu.

Der Standort Unterschleißheim besticht durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über den Autobahnanschluss Unterschleißheim ist die Stadt an alle wichtigen überregionalen Verkehrsachsen angebunden: An die Autobahn München – Deggendorf / Flughafen München (A92) direkt und an die Autobahn München – Nürnberg (A9) über das Autobahnkreuz Neufahrn. Über den Münchner Autobahnring (A99) erreicht man die A8 nach Salzburg. An die Autobahn München – Stuttgart (A8) ist Unterschleißheim über die A92 angebunden.

Über die an das Stadtgebiet angrenzende, teilweise mehrspurige B13 kann man direkt in die City der Landeshauptstadt München bzw. nach Ingolstadt gelangen.



Region München mit Kennzeichnung von Unterschleißheim  
© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 11-04-20



Modell des Fachmarktzentrums Unterschleißheim

Im Regionalplan wird die Stadt Unterschleißheim zu den Siedlungsschwerpunkten auf der überregionalen Entwicklungsachse München – Freising – Moosburg gezählt und ist Teil der engen Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München. Unterschleißheim gehört zur Metropolregion, dem Wirtschaftsraum, dem Landkreis und dem Vorwahlbereich München (der bei der Ansiedlung von Unternehmen des tertiären und quartären Sektors eine Rolle spielt).

Unterschleißheim, insbesondere das Gewerbegebiet, übernimmt Funktionen für die Kernstadt München. Neben den Unternehmen aus Handwerk, Maschinenbau, Holz- und Papierverarbeitung konzentrieren sich in Unterschleißheim Unternehmen aus Elektronik, Software, Vertrieb/Logistik, Informations- und Kommunikationstechnologie, Druck- und Verlagswesen sowie der Bio- und Gentechnologie. Sowohl die „weichen“ als auch die „harten“ Standortfaktoren haben dazu beigetragen, das Unternehmen wie Adobe, Bärlocher, Baxter, BMW, EADS, Intervet Deutschland GmbH/International, Linde AG, Microsoft, Serono und u.v.m. Unterschleißheim für ihren Unternehmensstandort ausgewählt haben.

Die Bedeutung Unterschleißheims als Standort zahlreicher auch international renommierter Unternehmen spiegelt sich in der Bevölkerungsstruktur wider. Über 70% der Unterschleißheimer Bevölkerung sind im erwerbsfähigen Alter. Der gesamt-bayerische Durchschnitt beträgt im Vergleich 65%. Auch der Anteil der Personen mit einem Hochschulabschluss liegt mit 15,9% am Wohnort weit über dem gesamtdeutschen Niveau von 10%.

Die Bedeutung der Stadt als Arbeitsort wird auch durch die tägliche Einpendlerzahl von mehr als 12.500 Personen unterstrichen. Die Pendler bringen zusätzliche Kaufkraft nach Unterschleißheim, die dem Einzelhandel zugutekommt.

## 2. Standortanalyse

Der Anbieter hat bei der BBE Handelsberatung GmbH, München, im November 2010 eine Markt- und Standortanalyse für das zu errichtende Nahversorgungszentrum in Unterschleißheim beauftragt. Aus dieser Analyse werden nachfolgend die Zusammenfassungen zu den einzelnen Bewertungskriterien zitiert:

### „a) Makrostandortanalyse

- Stetig wachsende Bevölkerung
- Überdurchschnittliche Wirtschaftsleistung
- Hohes Beschäftigungsniveau
- Große Nähe zum Internationalen Flughafen München
- Erweiterungsbedarf der regionalen Verkehrsinfrastruktur
- Hohes Kaufkraftniveau – über Bundes- und Landkreisdurchschnitt
- Zunehmende Zentralität



Valentinspark-See, Unterschleißheim

# Die Immobilie in Unterschleißheim



Modell des Fachmarktzentums Unterschleißheim

## b) Mikrostandortanalyse

- Der Projektstandort liegt im Gewerbegebiet Unterschleißheim und befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes.
- Das Umfeld des Standortes ist vor allem durch Gewerbebetriebe und Bürogebäude geprägt.
- Einzelhandelsnutzungen existieren in unmittelbarer Nähe nur in der Siemensstraße (Lebensmittelmarkt der REWE). Im weiteren Verlauf der Landshu-

ter Straße sind weitere Lebensmittelmärkte (Kaufland, Lidl, Penny und Getränke Orterer) angesiedelt.

- Die verkehrliche Anbindung ist für die geplante Nutzung als sehr gut einzustufen (Landshuter Straße und Bundesstraße 13).
- Eine direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz ist nicht gegeben. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in der Siemensstraße (ca. 300 m) und der Ohmstraße (ca. 500 m), die S-Bahnhaltestelle Lohhof liegt in ca. 800 m Entfernung vom Projektstandort, die S-Bahnstation Unterschleißheim knapp 2 km.



Stadtgebiet Unterschleißheim mit Kennzeichnung des Standorts des Fachmarktzentums Unterschleißheim

© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 11-04-20

## c) Angebots- und Wettbewerbssituation

- Einige größere und kleinere, moderne Fachmarktzentren im Umland von Unterschleißheim, vor allem Dachau, Eching, Neufahrn, Oberschleißheim ziehen Käufer an.
- Fachmarktzentren vor allem mit Lebensmittelmärkten und -discountern, Textildiscountern und Bau- bzw. Möbelmärkten.
- Alte Baustruktur vieler innerstädtischer Einzelhandelslagen (IAZ, Marktplatz Neufahrn).
- Konzeptionelle Mängel dieser innerstädtischen Lage in Unterschleißheim (Anordnung der Flächen, wenig Grün im Außenbereich, wenig und schlechte Parkplätze, dunkle Parkhäuser).
- Innerstädtische Einzelhandelslagen in Unterschleißheim sind vor allem im Textileinzelhandelssegment von Leerstand geprägt.
- Bezirksstraße in Unterschleißheim durch umliegenden Wohngebiete und Unternehmen belebt.

## d) Fazit

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Makro- und Mikrostandortanalyse wird deutlich, dass der zu begutachtende Standort an der Landshuter Straße in Unterschleißheim aus Einzelhandelssicht gute Voraussetzungen für den nachhaltigen Betrieb der Handelsimmobilie vorweist.

Das begutachtete Nahversorgungszentrum ist ein Neubau und befindet sich gerade (Oktober 2010) in Bau. Das Gebäude liegt längs der Landshuter Straße, wobei die verglaste durchgehende Schaufensterfront dieser zugewandt ist. Diese wird von weitem die betreiberspezifische Einzelhandelsnutzung erkennen lassen. Die Parkplatzsituation wird als angemessen bewertet.

Die ansässigen Händler und Konzepte sind fachmarktüblich und stellen eine gute Ergänzung des Angebots in Unterschleißheim dar. Die Größe der Verkaufsflächen entspricht den marktgängigen Konzepten.

Die Rahmendaten der Stadt Unterschleißheim sind durchwegs positiv zu beurteilen. Die Stadt weist eine positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren in Höhe von 4,7% auf. Bis 2025 soll das Wachstum 8,4% betragen. Das Kaufkraftniveau ist mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 111,2 überdurchschnittlich, während die Einzelhandelszentralität von Unterschleißheim bei 85,7 liegt. Das bedeutet, dass die Bewohner Unterschleißheims über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügen, sich jedoch zum Teil außerhalb der Gemeinde versorgen.

Aufgrund einer detailliert vorgenommenen Umsatzschätzung für die einzelnen Betreiber und der branchenspezifischen Mietbelastung wurde die erzielbare Mietspanne kalkuliert. Hierbei flossen insbesondere das Branchenwissen der BBE Handelsberatung und die Vermietungspraxis der Tochtergesellschaft IPH Handelsimmobilien ein. Über alle Mieter im Einzelhandelsbereich ergeben sich somit geschätzte minimale und maximale Mieteinnahmen. Die nachhaltig, aber auch realistisch zu erwirtschaftende Miete orientiert sich stets an der Branche, dem Konzept und

dem gesamten Branchenmix und muss bei Neu- oder Weitervermietung neu bewertet werden.

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 Potential für Mietsteigerungen.“

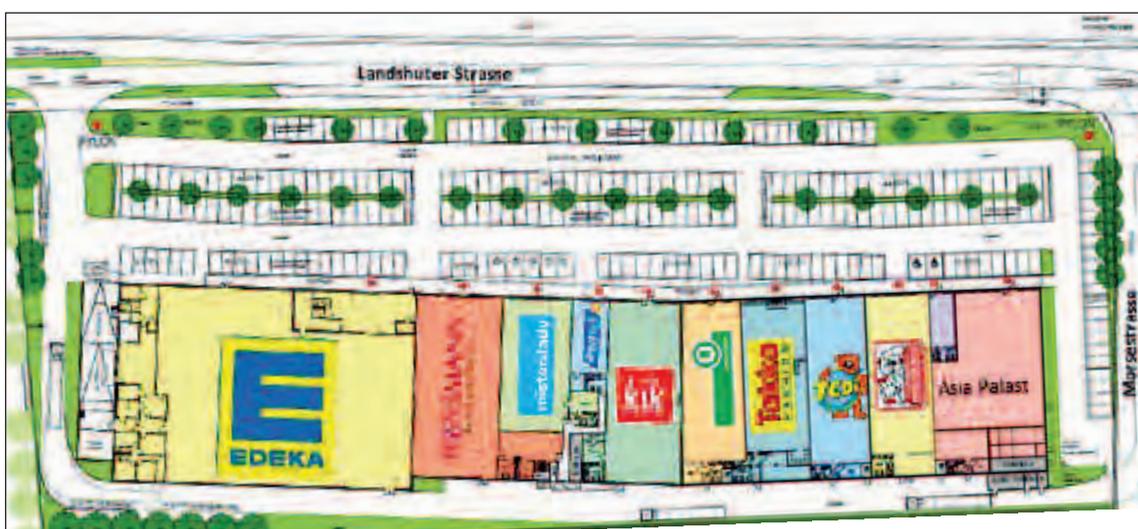
### 3. Wertgutachten

Der Anbieter hat bei dem von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Herrn Architekt und Betriebswirt Arnd Klein, Krefeld, im Oktober 2010 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/ Marktwertes des Fachmarktzentrum Unterschleißheim in Auftrag gegeben.

Der Wertermittlungstichtag ist der 26.10.2010. Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird aufgrund der Nutzungsstruktur des Objektes aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Verkehrswert wird zum Bewertungsstichtag mit **€ 15.760.000** festgelegt und bestätigt damit den Kaufpreis von € 15.488.432.

Die zusammenfassende Beurteilung des Gutachtens lautet:

„Die Stadt Unterschleißheim und ihr Umfeld zeichnen sich durch gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen begünstigt durch die Nähe zu München aus. Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einem



Lageplan der Handelsflächen im Fachmarktzentrum Unterschleißheim

# Die Immobilie in Unterschleißheim

für die Nutzung als Fachmarktzentrum gut geeigneten Standort von Unterschleißheim. Es handelt sich um den örtlich wichtigsten dezentralen Standort mit sehr guter Verkehrsanbindung.

Das Fachmarktzentrum verfügt über einen zeitgemäßen Bau- und Ausstattungsstandard sowie eine nutzungsadäquate Funktionalität.

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu 100% vorvermietet. Die abgeschlossenen Mietbewegungen bewegen sich im üblichen Bereich der für vergleichbare Objekte bekannten Mietbandbreite. Die bestehenden mietvertraglichen Regelungen hinsichtlich Laufzeit, Indexierung und Nebenkostenumlage wurden im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Aufgrund der Lage und der nutzungsadäquaten Konzeption sind die langfristigen Vermietungs-/Vermarktungschancen zu den ermittelten Werten als gut einzuschätzen.“

## 4. Gebäude- und Betreiberkonzept

Das Grundstück wird aus einem nahezu rechteckigen Flurstück gebildet, welches mit seiner Langseite der Landshuter Straße und der Schmalseite der Morsestraße zugewandt ist und mit einem derzeit in Errichtung befindlichen Fachmarktzentrum mit 282 geplanten Stellplätzen bebaut wird.

Der in der Außenwirkung geschlossene und einheitliche Baukörper des Fachmarktzentrums besteht aus drei nicht miteinander verbundenen Bauabschnitten.

Die Kundeneingänge der Fachmärkte befinden sich fachmarkttypisch auf der dem Parkplatz zugewandten Seite des Gebäudes.

Sämtliche Mietflächen liegen ausschließlich auf Erdgeschossniveau, wobei alle Neben- und Technikräume der Rückseite des Gebäudes zugeordnet wurden.

Der gesamte Gebäudekomplex ist umfahrbar, wobei die rückwärtige Zufahrt/Umfahrung vornehmlich dem Ver- und Entsorgungsverkehr des Fachmarktzentrums sowie den Mitarbeitern (insgesamt 14 Stellplätze) vorbehalten bleiben sollen, die seitlich separiert von der Morsestraße zufahren und über die Landshuter Straße abfahren. Das Objekt wird als freistehendes Gebäudeensemble an einem dezentralen aber verkehrstechnisch ausgesprochen günstig gelegenen Standort erstellt. Das Gebäude ist nutzungsadäquat funktionell konzipiert und wird in nutzungstypischer Architektur optik errichtet. Die Frontbreite liegt vollständig den Stellplätzen zum Objekt zugewandt.

Die Verkaufsräume werden, bis auf den Lebensmittelmarkt, stützenfrei errichtet. Die Pultdachkonstruktion wird mit Holzfachwerk bzw. BSH-Bindern abge-



Modell des Fachmarktzentrums Unterschleißheim, Luftbild

fangen. Das Stützenraster in den Außenwänden beträgt 4,41 m–5,55 m. Mit einer lichten Höhe von ca. 3,30 m (Unterkante Abhangdecke) in den einzelnen Handelsflächen sowie mindestens 4,42 m im Lebensmittelmarkt weisen die Flächen eine ausreichende Höhe aus.

Abgesetzte Oberlichtfassadenelemente sollen die Werbebeschilderung aufnehmen und für Visibilität von der Landshuter Straße sorgen. Durch die rückwärtige Anlieferung der Flächen sind für die Besucher des Fachmarktzentrums keine Störeffekte zu erwarten.

## 5. Bebauungsplan, Baugenehmigung, sonstige baurechtliche Auflagen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 c „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbegebiete an der Landshuter/Morsestraße“, welcher speziell für das Investitionsgrundstück und das angrenzende Flurstück Nr. 970/10 erstellt wurde – wobei für das Investitionsgrundstück die Ausweisung „Sondergebiet Einzelhandel“ zugrunde liegt.

Es wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahren für Großflächen Beschränkungen wie folgt auferlegt:

Textilsortimente	max. 2.360 m <sup>2</sup>
Schuhe	max. 320 m <sup>2</sup>
Sportartikel	max. 260 m <sup>2</sup>
Drogerie	max. 600m <sup>2</sup>
Apotheke	max. 160 m <sup>2</sup>
Diverse Shops (je max. 150 m <sup>2</sup> )	max. 750 m <sup>2</sup>
Optiker	max. 100 m <sup>2</sup>

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt jeweils als Höchstgrenze begrenzt:

Grundfläche gesamt	16.450 m <sup>2</sup>
Grundfläche Gebäude	7.490 m <sup>2</sup>
Grundfläche befestigte Fläche (ohne Gebäude)	8.960 m <sup>2</sup>

Im Flächennutzungsplan ist das Investitionsgrundstück seit 1993 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurde 2009 parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans zu „Sondergebiet Einzelhandel“ beschlossen. Nach mündlicher Aussage des 1. Bürgermeisters der Stadt Unterschleißheim, Hr. Zeitler, vom Februar 2011 soll darüber hinaus in absehbarer Zeit kein weiteres Sondergebiet Handel ausgewiesen werden.

Die Baugenehmigung datiert vom 29.01.2010. Ein Tekturantrag vom 15.10.2010 wurde am 03.02.2011 genehmigt.

## 6. Flächen, Kubatur

Die Grundstücksgröße beträgt 18.992 m<sup>2</sup>. Die Bruttogeschossfläche beträgt 7.388 m<sup>2</sup>. Der Bruttorauminhalt beläuft sich auf 27.461 m<sup>3</sup>.

## 7. Baubeschreibung

Die Beschreibung erfolgt auf Basis der Bauantragsunterlagen. Die Angaben beziehen sich auf die wesentlichen, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Es wird auf die Baubeschreibungen zu den einzelnen Mieteinheiten verwiesen.

### Rohbau

Tragkonstruktion:

Einzelfundamente/Streifenfundamente Stahlbeton

Außenwände/Fassade:

Stahlbetonstützen mit Mauerwerksausfachung; z. T. mit Alu-Wellprofilen verkleidet

Decken:

Lebensmittelmarkt: vorgesehen: offen bis UK Dach  
Fachmärkte: GK-Abhangdecken

Dach:

Pultdach mit Holzfachwerk- oder BSH-Bindern und Trapezblechen abgefangen, extensiv begrünt, wärme- gedämmt; auf Teilen des Dachs wird eine Photovoltaikanlage installiert

### Ausbau

Heizung/Warmwasser:

Brennwertkessel, Gas-befeuert

Schaufenster/Fenster:

Kunststoff, Holz und Aluminiumfenster mit Wärmedämmverglasung

Innenwände:

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

Tore/Türen:

Eingangsanlagen als Metall-/Glaskonstruktion mit Isolierverglasung; teilw. automatische Türanlagen; Innentüren kunststoffbeschichtete Röhrenspantüren in Stahlumfassungszargen; Lagerverbindungs- und Brandschutztüren in Stahl

Bodenbelag:

Keramikfliesen; Teppichboden oder PVC

Sanitäreinrichtungen:

WC-Anlagen je Mieteinheit für Kunden und Personal

Elektroinstallation:

Den Anforderungen der Mieteinheiten entsprechend

# Mieter- und Flächenaufstellung

Objekt	Mieter	Nutzung	Mietfläche m <sup>2</sup>	Vertrags- laufzeit Jahre	Miete/Monat €	
„GEP“ Garmisch- Partenkirchen	Kaiser's Tengelmann	Lebensmittel	2.005	15	45.250	
	ALDI	Lebensmittel	1.795	15	39.849	
	expert Technomarkt	Unterhaltungselektronik	1.663	10	18.000	
	dm	Drogerieartikel	807	10	11.950	
	sankt anna Apotheke	Apotheke	295	10	7.954	
	Reno*	Schuhe	524	10	6.807	
	Takko	Textilien	452	10	6.234	
	mister*lady*	Textilien	389	5	4.875	
	NKD	Textilien	387	5	4.600	
	GareteA	Friseur	102	5	2.741	
	Schlüsseldienst Lidl	Haushalts- /Eisenwaren	60	10	1.804	
	Lotto Rieck	Lotto/Zeitschriften	34	5	1.025	
	<b>Handel gesamt</b>			<b>8.513</b>		<b>151.089</b>
	P + K Parkhaus	Parkhaus	9.823	10	14.600 (9.500)	
	Fit Life Fitness	Fitnessstudio	1.267	10	12.669	
Diverse	17 Wohnungen	1.587	unbefristet	16.785		
AS Energie	Photovoltaikanlage		21	125		
<b>Weitere Nutzungen</b>			<b>12.677</b>		<b>44.179</b>	
<b>„GEP“ Garmisch-Partenkirchen gesamt</b>			<b>21.190</b>		<b>195.268</b>	
„Nel Mezzo“ Geislingen	REWE	Lebensmittel	2.306	15	28.963	
	Lidl	Lebensmittel	1.700	15	22.950	
	C&A	Textilien	1.361	10	14.966	
	Vögele*	Textilien	1.034	10	13.442	
	dm*	Drogerieartikel	803	12	11.242	
	Das Depot	Deco	587	10	8.485	
	Schuh Graf	Schuhe	592	10	8.294	
	Takko	Textilien	477	12	7.154	
	mister*lady*	Textilien	420	10	5.460	
	Eiscafé Artusi	Gastronomie	400	15	5.700	
	Bäckerei Bopp*	Lebensmittel	155	10	2.950	
	Ernsting's Family	Textilien	180	10	2.800	
	Loibl Schmuck*	Schmuck	120	10	2.160	
	Nisanci Lotto Toto	Lotto/Zeitschriften	72	10	1.900	
	Studio Vougue	Friseur	80	10	1.440	
	Gärtnerei Thilo Knoblauch	Blumen	89	10	1.412	
	Imbiss	Gastronomie	59	5	220	
	solarSTEP	Photovoltaikanlage		21	208	
	Stadt-Apotheke	Apotheke	328	10	5.658	
	Mallfläche – unvermietet	Geldautomat (gepl.)		15	1.191	
Vitrine – unvermietet	Werbung (gepl.)		5	200		
<b>„Nel Mezzo“ Geislingen gesamt</b>			<b>10.763</b>		<b>146.795</b>	
Fachmarkt- zentrum Unterschleiß- heim	EDEKA*	Lebensmittel	2.421	10	33.894	
	ROSSMANN*	Drogerieartikel	765	10	11.300	
	Asien-Palast	Gastronomie	790	15	10.191	
	Kik*	Textilien	600	10	7.500	
	Takko	Textilien	480	10	6.480	
	Fressnapf	Tiernahrung	476	10	5.998	
	Kern Schuh	Schuhe	450	10	5.805	
	Tedi*	Gemischtwarendiscounter	450	10	5.400	
	mister*lady*	Textilien	400	10	5.200	
	Apollo-Optik	Optik	140	10	2.940	
solarSTEP	Photovoltaikanlage		21	350		
<b>Fachmarktzentrum Unterschleißheim gesamt</b>			<b>6.972</b>		<b>95.058</b>	
<b>ILG Fonds Nr. 37 gesamt</b>			<b>38.925</b>		<b>437.120</b>	

Erläuterungen siehe Folgeseiten

	Miete/m <sup>2</sup> / Monat €	Miete/Jahr €	Mietanpassungsindex	Optionen	Umlegbarkeit Nebenkosten	Anteil d. Jahres- miete Fonds %	Anteil d. Fläche Fonds %
	22,57	543.000	4 - 10% - 65%	3 x 5	Ja	10,4%	5,2%
	22,19	478.188	3 - 10% - 60%	3 x 5	Ja, (1), (2), (3)	9,1%	4,6%
	10,83	216.000	Keine Indexierung	2 x 5	Ja	4,1%	4,3%
	14,80	143.400	4 - 10% - 70%	4 x 5	Ja, (1)	2,7%	2,1%
	27,00	95.450	0 - 10% - 100%, danach - 5% - 100%	3 x 5	Ja	1,8%	0,8%
	13,00	81.688	3 - 10% - 60%	3 x 5	Ja	1,6%	1,3%
	13,80	74.808	3 - 10% - 70%	3 x 5	Ja, (1)	1,4%	1,2%
	12,52	58.500	2 - 10% - 70%	3 x 5	Ja, (1)	1,1%	1,0%
	11,88	55.200	2 - 10% - 50%	2 x 5	Ja	1,1%	1,0%
	27,00	32.886	0 - 10% - 100%, danach - 5% - 100%	2 x 5	Ja	0,6%	0,3%
	30,00	21.643	0 - 10% - 70%	2 x 5	Ja	0,4%	0,2%
	30,00	12.305	0 - 5% - 100%	1 x 5	Ja	0,2%	0,1%
		<b>1.813.068</b>				<b>34,6%</b>	<b>21,9%</b>
	1,49	175.200	2 - 10% - 70%, danach - 5% - 70%	3 x 5	Ja, (4)	3,3%	25,2%
	10,00	152.032	3 - 10% - 70%	2 x 5	Ja	2,9%	3,3%
	10,58	201.420	Keine Indexierung	Keine	Ja	3,8%	4,1%
		1.500	Keine Indexierung	Keine	Nein	0,0%	
		<b>530.152</b>				<b>10,1%</b>	<b>32,6%</b>
		<b>2.343.220</b>				<b>44,7%</b>	<b>54,4%</b>
	12,56	347.560	3 - 10% - 65%	3 x 5	Ja, (1), (2), (3)	6,6%	5,9%
	13,50	275.400	3 - 10% - 66,6%	1 x 10	Ja, (1), (2), (3)	5,3%	4,4%
	11,00	179.586	0 - 10% - 70%	3 x 5	Ja, (1), (2)	3,4%	3,5%
	13,00	161.304	3 - 10% - 70%	2 x 5	Ja, (1), (2)	3,1%	2,7%
	14,00	134.904	3 - 10% - 75%	4 x 4	Ja, (1), (2)	2,6%	2,1%
	14,46	101.821	0 - 10% - 75%	1 x 5	Ja	1,9%	1,5%
	14,00	99.523	0 - 10% - 75%	2 x 5	Ja	1,9%	1,5%
	15,00	85.849	2 - 10% - 65%	2 x 5	Ja, (1), (2)	1,6%	1,2%
	13,00	65.520	1 - 10% - 85%	1 x 3	Ja, (1)	1,2%	1,1%
	14,25	68.400	0 - 10% - 100%	3 x 5	Ja	1,3%	1,0%
	19,03	35.400	0 - 10% - 75%	3 x 5	Ja	0,7%	0,4%
	15,56	33.600	2 - 10% - 75%	2 x 3	Ja	0,6%	0,5%
	18,00	25.920	0 - 10% - 100%	2 x 5	Ja	0,5%	0,3%
	26,39	22.800	0 - 10% - 75%	2 x 5	Ja	0,4%	0,2%
	18,00	17.280	0 - 10% - 75%	2 x 5	Ja	0,3%	0,2%
	15,86	16.938	0 - 10% - 100%	3 x 5	Ja	0,3%	0,2%
	3,73	2.640	0 - 10% - 100%	Keine	Ja	0,1%	0,2%
		2.500	Keine Indexierung	Keine	Nein	0,0%	
	17,25	67.896	2 - 10% - 65%		Ja	1,3%	0,8%
		14.292	2 - 10% - 65%		Ja	0,3%	
		2.400	2 - 10% - 65%		Nein	0,0%	
		<b>1.761.534</b>				<b>33,6%</b>	<b>27,7%</b>
	14,00	406.728	3 - 10% - 65%	4 x 5	Ja, (1), (2)	7,8%	6,2%
	14,77	135.600	2 - 10% - 80%	2 x 5	Ja	2,6%	2,0%
	12,90	122.292	2 - 10% - 75%	Keine	Ja	2,3%	2,0%
	12,50	90.000	2,5 - 10% - 60%	3 x 5	Ja, (1), (2), (3)	1,7%	1,5%
	13,50	77.760	2,5 - 10% - 65%	3 x 5	Ja, (1), (2), (3)	1,5%	1,2%
	12,60	71.971	2 - 10% - 75%	2 x 5	Ja, (1), (2)	1,4%	1,2%
	12,90	69.660	2,5 - 10% - 65%	3 x 5	Ja, (1), (2), (3)	1,3%	1,2%
	12,00	64.800	3,5 - 10% - 65%	3 x 5	Ja, (1), (2), (3)	1,2%	1,2%
	13,00	62.400	2 - 10% - 75%	3 x 5	Ja, (1), (2)	1,2%	1,0%
	21,00	35.280	2 - 10% - 75%	2 x 5	Ja	0,7%	0,4%
		4.200	3 - 10% - 60%	2 x 5	Nein	0,1%	
		<b>1.140.691</b>				<b>21,7%</b>	<b>17,9%</b>
		<b>5.245.445</b>				<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

# Mieter- und Flächenaufstellung

## Erläuterungen

### Laufzeit

Die Mietverträge über Gewerbeflächen weisen eine feste Vertragslaufzeit in der Regel beginnend mit Flächenübergabe auf. Folgende Ausnahmen bestehen:

- Garmisch-Partenkirchen, expert Technomarkt: Die Vertragslaufzeit bei expert Technomarkt beträgt 10 Jahre, kann jedoch bei Ausübung eines Sonderkündigungsrechts auf 5 Jahre verkürzt werden. Im Fall der Ausübung ist durch expert Technomarkt eine einmalige Strafzahlung in Höhe von € 200.000 zu zahlen.
- Garmisch-Partenkirchen, Wohnungen: Die Mietverträge unterliegen den gesetzlichen Bestimmungen und haben keine feste Laufzeit.
- Geislingen, C&A: Die Vertragslaufzeit von C&A beträgt 10 Jahre. Dem Mieter wächst jedoch ein Sonderkündigungsrecht zum 15.02. bzw. 15.08.2017 (je nach Eröffnung) zu, wenn der Umsatz vom 01.03.2015–28.02.2016 weniger als € 2,2 Mio. netto beträgt.
- Geislingen, mister\*lady: Der Mietvertrag mit mister\*lady hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Der Mieter hat jedoch ein Sonderkündigungsrecht nach 5 Jahren bei Zahlung einer Pönale von 5 Nettomonatsmieten.
- Unterschleißheim, mister\*lady: Der Mietvertrag mit mister\*lady hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Der Mieter erhält jedoch ein Sonderkündigungsrecht nach 5 Jahren, wenn der Umsatz im 4. Jahr unter € 600.000 netto liegt.

\* Bei diesen Mietern beinhalten die Mietverträge Vereinbarungen, nach denen der Mieter bei einer wesentlichen Veränderung der Vermietungssituation im jeweiligen Einkaufs- bzw. Fachmarktzentrum ein Kündigungsrecht erhält. Eine derartige Klausel besagt beispielsweise bei Edeka in Unterschleißheim, dass der Mieter ein Sonderkündigungsrecht erhält, wenn mehr als 30% der Flächen über 6 Monate leer stehen.

Die durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit gerechnet ab dem 01.04.2011 beträgt 11,2 Jahre (hierbei wurden die Wohnungsmietverträge nicht berücksichtigt).

### Optionen

Einigen 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 den Mietern wurden weitestgehend 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:

1. Zahl: Freijahre, in denen sowohl die Anfangsmiete unverändert bleibt als auch Veränderungen des Verbraucherpreisindex noch nicht berücksichtigt werden.
2. Zahl: Erforderlich für eine Mietanpassung ist, dass sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 10% verändert (Beispiel 1: %-Regelung: Ausgangsindex 109,0 + 10,1% = 120,0; d. h. ab einem Index von 120,0 erhöht sich die Miete.
3. Zahl: Prozentsatz der Indexänderung, mit dem die Mietanpassung erfolgt (Beispiel: Veränderung des Verbraucherpreisindex um 10,1%; Mietanpassung 80%, das heißt, die Miete kann um 8,08% erhöht werden).

### Mieterspezifische Regelungen

- Garmisch-Partenkirchen, Kaiser's Tengelmann: Maßgeblich für Mietanpassungen ist der Kalenderjahresdurchschnitt des Verbraucherpreisindex.
- Garmisch-Partenkirchen, dm-drogerie-markt: Der Mietvertrag sieht eine „angemessene Wertsicherung, maximal 70% der Indexänderung“ vor.
- Garmisch-Partenkirchen, sankt anna apotheke, Garete Friseur, P+K Parkhaus: Die Mietverträge sehen nach der ersten Mietanpassung eine erneute Anpassung bei einer Indexveränderung von mehr als 5% vor.
- Garmisch-Partenkirchen, TAKKO: Mietanpassungen sind frühestens alle 2 Jahre möglich.
- Garmisch-Partenkirchen, P+K Parkhaus: Der Mietvertrag sieht eine Monatsmiete von € 14.600 vor. Die Prognoserechnung berücksichtigt ab dem 01.07.2014 eine Monatsmiete von € 9.500. Bis zu diesem Zeitpunkt steht der Verkäufer für den Differenzbetrag ein.
- Geislingen, Staffelmieten: Bei folgenden Mietern sind Staffelmieten vereinbart:  
Eiscafé Artusi: 1.–24. Monat € 5.500 p.m. danach € 5.700 p.m.  
Niscanci Lotto Totto: 1.–36. Monat € 1.700 p.m., 37.–59. Monat € 1.800 p.m. danach € 1.900 p.m.;

Apothek (in Verhandlung): 1.–12. Monat € 15,00/m<sup>2</sup>, 13.–24. Monat € 16,00/m<sup>2</sup>, danach 17,25/m<sup>2</sup>.

- Unterschleißheim, Asien-Palast: Mietanpassungen sind frühestens alle 2 Jahre möglich.
- Unterschleißheim, Staffelmiete: Der Mietvertrag mit Apollo sieht eine Mieterhöhung auf € 22,50/m<sup>2</sup> ab dem 5. Mietjahre vor.

#### **Erstvermietungsgarantie Objekt Geislingen**

Durch den Verkäufer wurde eine 5-jährige Erstvermietungsgarantie für die unvermieteten Flächen gegeben. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung waren lediglich zwei Kleinflächen (Bankautomat, Vitrine) noch unvermietet. Die Erstvermietungsgarantie beinhaltet folgende Parameter:

- Laufzeit : 5 Jahre ab Beitrittstichtag
- Mietzins: Entsprechend Mieterliste
- Mietanpassung: 0–7,5%–100%

#### **Umlegbarkeit Nebenkosten**

Die Nebenkosten sind mindestens gem. Betriebskostenverordnung auf die Mieter gem. deren Mietflächenanteil umlegbar. Ziffer 17 „Sonstige Betriebskosten“ ist hierbei tlw. ausgeschlossen. Folgende Ausnahmen bestehen:

- (1) Grundsteuer nicht umlegbar.
- (2) Versicherungskosten nicht umlegbar.
- (3) Weitere Kosten nicht oder nur begrenzt umlegbar gem. der mietvertraglichen Vereinbarung.
- (4) Die nebenkostenrelevante Fläche des Parkhauses beim Objekt Garmisch-Partenkirchen wird gem. Mietvertrag mit 1.025 m<sup>2</sup> angesetzt.

Kaufvertraglich wurde für das Objekt Garmisch geregelt, dass die nicht-umlagefähigen Nebenkosten für das Gesamtobjekt in den Jahren 2009 und 2010 jeweils € 46.000 nicht übersteigen. Dieser Festbetrag beinhaltet keine Kosten für Property- und Centermanagement sowie die Hausverwaltung. Für den Fall, dass die aufgrund der Nebenkostenabrechnungen 2009 und 2010 ermittelte Höhe der nicht umlagefähigen Nebenkosten von der angenommenen Höhe (maximal je € 46.000,00 p.a.) abweichen sollte, erfolgt eine entsprechende Kaufpreisanpassung.

#### **Instandhaltung/ Instandsetzung**

Die Mieter übernehmen in der Regel Schönheits- bzw. Kleinreparaturen, innerhalb der Mietflächen bis zu individuell festgelegten Höchstbeträgen, teilweise auch Kosten für Instandhaltung. 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 i.d.R. vorgesehen ist.

#### **Mietvertrag Stadt-Apothek, Objekt Geislingen**

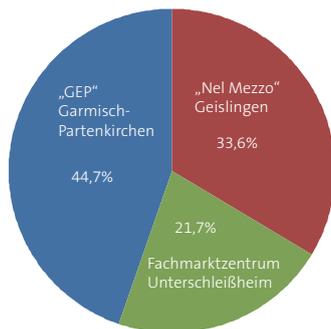
Es liegt ein durch den Apotheker Reiner Eppinger e.K. (sehr guter Bonitätsindex von 178) unterzeichneter Mietvertrag vor. Dieser steht jedoch noch unter der aufschiebenden Bedingung der Einholung der öffentlich-rechtlichen und baurechtlichen Genehmigung durch den Vermieter. Auf die weitere Darstellung wurde daher verzichtet. Der Mietvertrag weicht von den dargestellten Konditionen leicht ab: Vertragslaufzeit 12 statt 10 Jahre, Miete/m<sup>2</sup>/Monat € 15,00 statt € 17,25, Mietanpassungsindex 1-10%-70% statt 2-10%-65%, 3 x 6 Jahre Option, Umlegbarkeit Nebenkosten nach BetrKV teilweise gedeckelt.

Die Abweichungen sind ohne nennenswerte Auswirkungen auf die Prognoserechnungen.

# Die Mieter

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt € 5.245.445. Mit einem Anteil von 44,7% der Mieteinnahmen ist das „GEP“ das größte Objekt gefolgt vom „Nel Mezzo“ Geislingen (33,6%) und dem Fachmarktzentrum Unterschleißheim (21,7%). Die Dreiteilung stellt eine Diversifikation auf drei stabile Standorte in Bayern und Baden-Württemberg dar.

**Mietanteile der Objekte**



Mit Tengelmann und Aldi im „GEP“, Rewe und Lidl im „Nel Mezzo“ und Edeka im Fachmarktzentrum Unterschleißheim weisen alle drei Objekte Ankermieter aus dem Kreise der führenden Unternehmen des deutschen Lebensmitteleinzelhandels auf. Diese werden ergänzt durch weitere filialisierende Fachmarktanbieter sowie spezialisierte Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter mit lokalem Bezug. Neben einem attraktiven Angebotsmix ergibt sich aufgrund der überdurchschnittlich guten Bonität des filialisierenden Einzelhandels ein positives Risikoportfolio der Anlage. Die bundesweit filialisierenden Betriebe stellen mit über 80% der Mieteinnahmen den Großteil der Mieter des ILG Fonds 37 dar.

Insgesamt bestehen 64 Mietverhältnisse. Der größte Einzelmietler ist Kaiser's Tengelmann im „GEP“ mit einem Anteil von 10,4% der Gesamtmiete des Fonds.

Die Mieter der Objekte des ILG Fonds Nr. 37 repräsentieren alle wesentlichen Branchen des täglichen Bedarfs. Fast 40% der Mieteinnahmen sind dem Sortiment Lebensmittel zuzuordnen. Aufgrund der Versorgung des täglichen Bedarfs insbesondere mit Frischeprodukten ist die Einkaufshäufigkeit im Lebensmittelhandel besonders hoch. Sowohl Lebensmittelvollsortimenter als auch Lebensmitteldiscounter werden von ihren Kunden teilweise mehrmals pro Woche aufgesucht. Die Bereitstellung dieser Warengruppen erzeugt somit eine hohe Frequenz, die auch auf die anderen Mieter der Einkaufs-/Fachmarktzentren abstrahlt.

Aufgrund des Angebots weiterer komplementärer Sortimente in strategischen Einkaufs-/Fachmarktzentren sind diese in der Lage, große Teile des Versorgungsbedarfs ihrer Kunden abzudecken. Diese zusätzliche Funktionalität schafft einen Mehrwert für den Kun-

## TOP 10 Food Deutschland 2010

Rang	Unternehmen	Umsatz 2009 – nur Lebensmittel und Drogeriewaren in Mrd. €
1	EDEKA-Gruppe	39,6
2	REWE-Gruppe	26,2
3	Schwarz-Gruppe (Lidl, Kaufland, etc.)	22,2
4	Aldi Süd	20,4
5	Metro	11,9
6	Lekkerland	7,8
7	Schlecker	4,4
8	dm Drogeriemarkt	3,4
9	Tengelmann-Gruppe	2,4
10	Rossmann	2,4

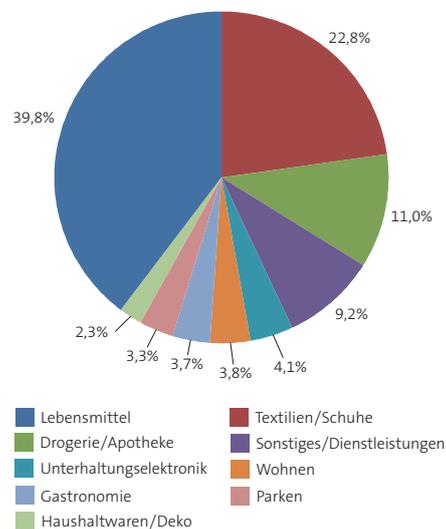
Quelle: TradeDimensions/Lebensmittelzeitung, Stand März 2010

Gelb markiert sind Mieter des ILG Fonds Nr. 37, auf die 47,1% der Jahresmiete entfallen

den und erhöht damit das Einzugsgebiet des Einkaufs-/Fachmarktzentrums.

Die folgende Graphik liefert eine Übersicht über die Verteilung der Mieteinnahmen des ILG Fonds Nr. 37 auf die wesentlichen Nutzungen bzw. Sortimente.

**Mietanteile der Nutzungen/Sortimente**



Der Bereich „Sonstiges/Dienstleistungen“ beinhaltet z. B. Friseure, Schlüsseldienste und Mieteinnahmen aus der Vermietung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen. Einnahmen aus den Segmenten „Parken“ und „Wohnen“ werden nur im Objekt in Garmisch-Partenkirchen erwirtschaftet.

Mietverträge mit langen Festlaufzeiten gewähren dem Fonds ein hohes Maß an Prognosesicherheit. Die nach Mieteinnahmen gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (ohne Berücksichtigung der Wohnungen) beläuft sich gerechnet ab dem 01.04.2011 auf 11,2 Jahre.

## 1. Einkaufszentrum „GEP“ Garmisch-Partenkirchen

Mieter	Nutzung	Mietfläche m <sup>2</sup>	Ende Festlaufzeit	Miete/Monat €	Miete/m <sup>2</sup> /Monat €	Miete/Jahr €	Anteil Jahresmiete %	Anteil Fläche %
Kaiser's Tengelmann	Lebensmittel	2.005	15.11.2024	45.250	22,57	543.000	23,2%	9,5%
ALDI	Lebensmittel	1.795	12.11.2024	39.849	22,19	478.188	20,4%	8,5%
expert Technomarkt	Unterhaltungselektronik	1.663	14.10.2019	18.000	10,83	216.000	9,2%	7,8%
dm	Drogerieartikel	807	31.12.2019	11.950	14,80	143.400	6,1%	3,8%
sankt anna Apotheke	Apotheke	295	31.10.2019	7.954	27,00	95.450	4,1%	1,4%
Reno	Schuhe	524	31.10.2019	6.807	13,00	81.688	3,5%	2,5%
Takko	Textilien	452	08.11.2019	6.234	13,80	74.808	3,2%	2,1%
mister*lady	Textilien	389	14.10.2014	4.875	12,52	58.500	2,5%	1,8%
NKD	Textilien	387	30.09.2015	4.600	11,88	55.200	2,4%	1,8%
GareteA	Friseur	102	30.11.2014	2.741	27,00	32.886	1,4%	0,5%
Schlüsseldienst Lidl	Haushalts-/Eisenwaren	60	30.11.2019	1.804	30,00	21.643	0,9%	0,3%
Lotto Rieck	Lotto/Zeitschriften	34	31.12.2014	1.025	30,00	12.305	0,5%	0,2%
<b>Handel gesamt</b>		<b>8.513</b>		<b>151.089</b>		<b>1.813.068</b>	<b>77,4%</b>	<b>40,2%</b>
P + K Parkhaus	Parkhaus	9.823	30.11.2019	14.600/9.500	1,49	175.200	7,5%	46,4%
Fit Life Fitness	Fitnessstudio	1.267	30.11.2019	12.669	10,00	152.032	6,5%	6,0%
Diverse	17 Wohnungen	1.587	Unbefristet	16.785	10,58	201.420	8,6%	7,5%
AS Energie	Photovoltaikanlage		31.12.2030	125		1.500	0,1%	
<b>Weitere Nutzungen</b>		<b>12.677</b>		<b>44.179</b>		<b>530.152</b>	<b>22,6%</b>	<b>59,8%</b>
<b>„GEP“ Garmisch-Partenkirchen gesamt</b>		<b>21.190</b>		<b>195.268</b>		<b>2.343.220</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



### Mieter: Kaiser's Tengelmann AG

Kaiser's Tengelmann ist eine der größten deutschen Supermarkt-Ketten.

Kaiser's Tengelmann gehört zur Unternehmensgruppe Tengelmann, einem international tätigen Multi-branchenhändler, zu dem auch die Tochterunternehmen OBI, KiK und Plus Online gehören. Das Familienunternehmen wurde 1867 in Mülheim an der Ruhr gegründet und wird in fünfter Generation geführt. Heute ist die Unternehmensgruppe Tengelmann mit ihren Tochtergesellschaften in 15 Ländern vertreten und verfügt über ein Netz von mehr als 4.500 Filialen, fast 85.000 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von über € 11 Mrd.

Die Kaiser's Tengelmann Supermärkte gehen zurück auf Kaiser's Kaffeegeschäft, das von Josef Kaiser Ende des 19. Jahrhunderts aufgebaut wurde. Ebenfalls Ende des 19. Jahrhunderts wurde die erste Filiale von Tengelmann in Düsseldorf gegründet. Bis Ende des 20. Jahrhunderts wurden Kaiser's und Tengelmann separat geführt und hatten jeweils einen eigenen Marktauftritt in ganz Deutschland. Ende der 90er bzw. Anfang des neuen Jahrtausends wurden die Kaiser's und Tengelmannfilialen umfassend reformiert.

Heute verfügt Kaiser's Tengelmann über 550 Filialen in 4 Regionen Deutschlands. Während im Großraum Berlin und in Nordrhein-Westfalen die Marke Kaiser's weitergeführt wird, tragen die Filialen im Rhein-Main-Neckar-Raum sowie in Bayern den Namen Tengelmann. Insgesamt beschäftigt das Unternehmen ca. 17.000 Mitarbeiter.

Gemäß Mietvertrag wurde dem Mieter zugestanden, dass im Objekt keine weiteren Flächen zum Betrieb eines Lebensmittelmarktes genutzt werden. Hiervon sind jedoch alle bestehenden Flächen, insbesondere die Fläche von Aldi ausgenommen.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 179 aus.



Tengelmann im „GEP“ (EG)

# Die Mieter



ALDI im „GEP“ (EG)



## Mieter: Aldi GmbH & Co. KG

Aldi gehört zu den führenden Einzelhandelsgruppen in Deutschland und ist Marktführer im Lebensmittel-Discount-Geschäft. Vertragspartner ist die Aldi GmbH & Co. KG Eichenau, eine der 31 rechtlich selbständigen Regionalgesellschaften der Unternehmensgruppe Aldi Süd.

Kennzeichnend für den typischen Aldi-Discountladen ist ein beschränktes Sortiment von rund 850 Artikeln 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 bereits 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 leitet.

Aldi Süd besteht heute aus 31 Regionalgesellschaften mit mehr als 1.790 Filialen in West- und Süddeutschland. Hinzu kommen 45 internationale Gesellschaften mit über 2.600 Filialen. Der Gesamtumsatz von Aldi Süd und Aldi Nord betrug im Jahr 2009 nach einer Veröffentlichung des Spiegels etwa € 43 Mrd. Hiervon entfielen rund € 28 Mrd. auf Aldi Süd.

Lt. einer Bürauskunft gehören zu Aldi GmbH & Co. KG Eichenau derzeit ca. 150 Filialen. Mit ca. 780 Mitarbeitern erwirtschaftete die Gesellschaft einen geschätzten Jahresumsatz 2009 von € 340 Mio.

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



## Mieter: expert TechnoMarkt Garmisch GmbH & Co. KG

expert ist ein auf Oberbayern fokussierter Einzelhändler für Unterhaltungselektronik.

Das Unternehmen wurde 1990 durch Paul Randolf, Siegfried Müller, Peter Melzl und Rudolf Furtner gegründet. Am 01.06.1995 eröffnete in Kaufbeuren der erste Markt. Bereits im November folgte die zweite Filiale in Freising.

expert ist ein in Oberbayern sehr vernetzter Einzelhändler der Unterhaltungselektronik. Dies zeigt sich u. a. auch durch die Sponsoring-Aktivitäten des Unternehmens. expert ist u.a. Sponsor des Eishockey-Clubs „Starbulls Rosenheim“ sowie des in Garmisch-Partenkirchen beheimateten „SC Riessersee“. In 2011 war expert TechnoMarkt ferner offizieller Ausrüster der FIS Alpine Ski WM in Garmisch-Partenkirchen.

Heute ist expert TechnoMarkt eine stetig wachsende Elektronikfachmarktkette mit 13 Filialen in Südbayern. Unter anderem ist expert TechnoMarkt seit 2001 als Mieter im InCenter Dachau (ILG Fonds Nr. 29) erfolgreich. Das Unternehmen beschäftigt rund 500 Mitarbeiter und wird von der Hauptverwaltung in Alling bei München gesteuert.

Gemäß Mietvertrag hat sich der Vermieter verpflichtet, keine weiteren Flächen zur Nutzung als Elektrofachmarkt zu vermieten.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 299 aus.



expert TechnoMarkt im „GEP“ (UG)



#### Mieter: Takko Holding GmbH

Takko Fashion ist einer der größten deutschen Textilhändler mit über 1.400 Filialen im In- und Ausland. Mit seinem Sortiment spricht Takko Kunden an, die Textilien in hochwertiger Qualität bei gleichzeitig günstigen Preisen suchen.

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. In den letzten Jahren konnte das Unternehmen ein beachtliches Wachstum erzielen. So stieg die Anzahl der Filialen von 1993 mit noch 266 auf 1.412 im Jahr 2010 an. In Deutschland hat Takko heute fast 1.000 Standorte und beschäftigt insgesamt rund 12.500 Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr 2008/2009 lag der Umsatz bei ca. € 808 Mio.

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

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 276 aus.



#### Mieter: RENO Schuh GmbH

Der international tätige Schuh-Filialist Reno vertreibt Schuhe zahlreicher Marken im mittleren Preissegment.

Die Unternehmensgruppe wurde 1977 durch Dieter Götz und Franko Posser ins Leben gerufen. Das Unternehmen startete als Versandhandel in Deutschland. 1983 wurde ein neues Vertriebskonzept umgesetzt und RENO eröffnete die ersten Schuh-Fachmärkte. 1997 wurde der Schwerpunkt vom Versandhandel auf das Filialgeschäft verlagert. Nach dem schrittweisen Rückzug der Firmengründer wurde das Unternehmen zunächst an die METRO AG veräußert.

Heute gehört das Unternehmen zur fusionierten Hamm-Reno-Group (HR-Group) in Osnabrück. Die Holding blickt damit auf eine 129-jährige Tradition zurück und verfügt über umfassende Expertise im Schuhhandel. Die HR-Gruppe ist das derzeit zweitgrößte Schuh-



Takko im „GEP“ (UG)

handelsunternehmen in Europa und gemessen an der Anzahl der Verkaufsstellen die Nr. 1 in Deutschland.

Die HR-Gruppe beschäftigt rund 6.000 Mitarbeiter und verkauft ca. 40 Mio. Paar Schuhe pro Jahr. Das RENO-Filialnetz erstreckt sich mittlerweile auf rund 750 Filialen in 120 Ländern. Der Umsatz der RENO-Gruppe beläuft sich auf ca. € 420 Mio.

Gemäß Mietvertrag wurde dem Mieter zugestanden, dass im Objekt in Garmisch kein weiterer Mieter einen Schuhfachhandel betreibt.

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



#### Mieter: NKD Vertriebs GmbH

Die NKD-Firmengruppe gehört in Deutschland und Österreich zu den größten Unternehmen im Textileinzelhandel. Das Sortiment von NKD beinhaltet günstige Mode für die ganze Familie sowie weitere Accessoires.

Firmengründer Burkhard Hellbach eröffnete das erste Geschäft unter dem Namen NK-Discount 1962 in Essen-Rüttenscheid. Nach einer kontinuierlichen Expansion zählte das Unternehmen zum 25-jährigen Jubiläum 1987 bereits 300 Filialen. Bis 1989 wurde das Filialnetz auf 500 Niederlassungen ausgeweitet.

Heute hat NKD in Deutschland über 1.000 Filialen und 5.000 Mitarbeiter. Der Umsatz im Jahr 2010 betrug € 578 Mio.

# Die Mieter



NKD im „GEP“ (UG)

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 164 aus.



## Mieter: dm-drogerie-markt GmbH & Co. KG

dm ist die zweitgrößte Drogeriemarktkette Deutschlands und führt neben Drogerieartikeln Nebensortimente sowie Aktionsartikel.

Firmengründer Götz W. Werner eröffnete die erste dm-Filiale 1973 in Karlsruhe, wo heute noch der Unternehmenssitz der Gesellschaft ist. 1978 hatte das Unternehmen bereits mit mehr als 100 Filialen in Deutschland und Österreich. 1976 eröffnete die erste dm-Filiale in Österreich. Seit 1993 expandiert der Drogeriemarktfilialist auch in anderen Ländern Europas.

Im Geschäftsjahr 2009/10 hatte dm insgesamt 2.403 Filialen, davon 1.185 in Deutschland. Konzernweit wurde ein Umsatz von € 5,7 Mrd. erwirtschaftet, 8,7% mehr als im Vorjahr. Deutschlandweit belief sich der Umsatz auf € 4,1 Mrd. dm beschäftigt über 36.000 Mitarbeiter, rd. 23.000 hiervon in Deutschland. Bei den Kunden ist dm sehr beliebt und wurde 2009 bereits zum 9. Mal in Folge beim Kundenmonitor Deutschland zum beliebtesten überregionalen Drogeriemarkt gewählt.

Innerhalb des Mietobjektes in Garmisch-Partenkirchen wurde gemäß Mietvertrag dm Sortimentschutz für Drogeriefachmärkte zugestanden.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 165 aus.



## Mieter: Herr Anton Zeller

Mit der St. Anna Apotheke im „GEP“ hat der Apotheker Herr Zeller seinen zweiten Apothekenbetrieb eröffnet. Im nahegelegenen Farchant betreibt Herr Zeller bereits die Alpspitzapotheke.

Das Angebot der sankt anna apotheke umfasst neben klassischen Apothekenartikeln zahlreiche Service- und Dienstleistungen für die Kunden. So werden z. B. Hautanalysen durchgeführt und kosmetische Behandlungen vorgenommen. Ferner bietet die ebenfalls von Herrn Zeller betriebenen Sankt-Anna-Akademie den Kunden Vortragsveranstaltungen rund um das Thema Gesundheit an.

Gemäß Mietvertrag wurde dem Mieter zugestanden, dass innerhalb des Einkaufszentrums keine weitere Apotheke betrieben wird.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 246 aus.



## 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-Store 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. Heute umfasst das Unternehmen 260 Filialen in Deutschland und Österreich und beschäftigt rund 1.700 Mitarbeiter.

Gemäß Mietvertrag wurde dem Mieter zugestanden, dass neben den bereits vorhandenen Mietern keine weiteren Verkaufsflächen für Textilien, Accessoires, Schmuck, Schuhe und Wäsche aufgenommen werden.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 203 aus.



Fit Life Fitness im „GEP“ (DG)



#### Mieter: Fit Life Fitness-Club GmbH

Fit Life Fitness ist ein in Garmisch-Partenkirchen alteingesessener Fitnessclub mit zusätzlichem Wellnessangebot. Fit Life Fitness zeichnet sich durch ein sehr breites Angebot an Kursen und Beratung und besondere Betreuung der Kunden aus. Angeboten werden klassische Cardio- und Fitnessgeräte und umfangreiche Kursräume sowie Entspannungs- und Saunabereich.

Fit Life wurde 1990 gegründet und hat sich seither als Fitness-Club in Garmisch-Partenkirchen etabliert. Mit der Eröffnung des „GEP“ zog die einzige Fiale von Fit Life in das Gebäude um.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 285 aus.



#### Mieter: P + K Parkhaus UG

Die Gesellschaft P + K Parkhaus bewirtschaftet die 318 Stellplätze des Parkhauses „GEP“ sowie die 16 Außenstellplätze. Die 71 Stellplätze des 3. OG der Parkgarage sowie die 16 Außenstellplätze werden hierbei ausschließlich langfristig bevorzugt an Mieter der Wohnungen und Gewerbeflächen im „GEP“ vermietet. Die Stellplätze des 1. und 2. OG stehen den Kunden des „GEP“ zur Verfügung. Kunden von Aldi und Tengelmann steht eine Freiparkzeit von 60 Minuten zu. Ähnliche Absprachen liegen auch zwischen P + K Parkhaus und weiteren Mietern vor, wobei die Mieter die Parkgebühren der Kunden übernehmen.

Neben der Parkgarage umfasst das Mietverhältnis mit P + K Parkhaus auch die im Center vorhandenen Werbe- und Eventflächen sowie Lagerräume. Die Lagerräume sind kleinteilig und werden durch P + K vornehmlich an die Wohnungsmieter als Kellerersatz, aber auch an sonstige gewerbliche Mieter vermietet. P + K Parkhaus ist eine Gesellschaft von Herrn Thomas Feldmann. Herr Feldmann ist Betreiber von Gaststätten und Hotels in Oberammergau und darüber hinaus Mieter von zwei Wohnungen im „GEP“, die er als Ferienwohnungen vermietet.

Eine Wirtschaftsauskunft für den Mieter liegt nicht vor. In Hinblick auf die eingeschränkte Bonität des Mieters wurde aus Vorsichtsgründen in die Prognoserechnung ab dem 01.07.2014 ein von monatlich € 14.600 auf € 9.500 reduzierter Mieterlös angesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt steht der Verkäufer für den Differenzbetrag ein. Seit Mietbeginn hat der Mieter nach Auskunft des Verkäufers seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt. Ungeachtet dessen hat der Anbieter im Rahmen der Due Diligence geprüft, dass ein führender deutscher Parkhausbetreiber Interesse an einer Anmietung hat.

#### Weitere Mieter

- Friseurstudio, Mieter: GareteA GmbH (101,50 m<sup>2</sup>)
- Schlüsseldienst, Mieter: Herr Franz Lidl (60,1 m<sup>2</sup>)
- Lotto-Toto und Zeitschriften Geschäft, Mieter: Herr Herbert Rieck (34,2 m<sup>2</sup>)
- Photovoltaikanlage auf dem Dach des „GEP“, Mieter: AS Energie GbR
- 17 Wohnungen im 2. und 3. OG sowie im Dachgeschoss des „GEP“ (mit Größen zwischen 26 und 185 m<sup>2</sup>). Hiervon sind 15 Wohnungen an Privatpersonen vermietet. 2 Wohnungen sind durch die Herrn Feldmann zuzuordnende T & K Feldmann Gastronomiebetriebe GmbH angemietet und werden als Ferienwohnungen genutzt.



Ferienwohnung im „GEP“ (3./4. OG)

# Die Mieter

## 2. Einkaufszentrum „Nel Mezzo“ Geislingen

Mieter	Nutzung	Mietfläche m <sup>2</sup>	Vertragslaufzeit Jahre	Miete/Monat €	Miete/m <sup>2</sup> /Monat €	Miete/Jahr €	Anteil Jahresmiete %	Anteil Fläche %
REWE	Lebensmittel	2.306	15	28.963	12,56	347.560	19,7%	21,4%
Lidl	Lebensmittel	1.700	15	22.950	13,50	275.400	15,6%	15,8%
C & A	Textilien	1.361	10	14.966	11,00	179.586	10,2%	12,6%
Vögele	Textilien	1.034	10	13.442	13,00	161.304	9,2%	9,6%
dm	Drogerieartikel	803	12	11.242	14,00	134.904	7,7%	7,5%
Das Depot	Deco	587	10	8.485	14,46	101.821	5,8%	5,5%
Schuh Graf	Schuhe	592	10	8.294	14,00	99.523	5,6%	5,5%
Takko	Textilien	477	12	7.154	15,00	85.849	4,9%	4,4%
mister*lady	Textilien	420	10	5.460	13,00	65.520	3,7%	3,9%
Eiscafe Artusi	Gastronomie	400	15	5.700	14,25	68.400	3,9%	3,7%
Bäckerei Bopp	Lebensmittel	155	10	2.950	19,03	35.400	2,0%	1,4%
Ernsting's Family	Textilien	180	10	2.800	15,56	33.600	1,9%	1,7%
Loibl Schmuck	Schmuck	120	10	2.160	18,00	25.920	1,5%	1,1%
Nisanci Lotto Toto	Lotto/Zeitschriften	72	10	1.900	26,39	22.800	1,3%	0,7%
Studio Vougue	Friseur	80	10	1.440	18,00	17.280	1,0%	0,7%
Gärtnerei Thilo Knoblauch	Blumen	89	10	1.412	15,86	16.938	1,0%	0,8%
Imbiss	Gastronomie	59	5	220	3,73	2.640	0,1%	0,5%
solarSTEP	Photovoltaikanlage		21	208		2.500	0,1%	
Stadt-Apotheke	Apotheke	328	10	5.658	17,25	67.896	3,9%	3,0%
Mallfläche – unvermietet	Geldautomat (gepl.)		15	1.191		14.292	0,8%	
Vitrine – unvermietet	Werbung (gepl.)		5	200		2.400	0,1%	
<b>„Nel Mezzo“ Geislingen gesamt</b>		<b>10.763</b>		<b>146.795</b>		<b>1.761.534</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



**Mieter: REWE Markt GmbH**

Die REWE-Group mit Sitz in Köln ist einer der führenden Handels- und Touristikkonzerne Europas. Im



Innenansicht eines REWE-Marktes

Einkaufszentrum „Nel Mezzo“ Geislingen wird REWE einen Lebensmittelmarkt 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. und 300.000 Beschäftigten einer der führenden Handels- und Touristikkonzerne in Deutschland und Europa. Das mehr als 80 Jahre alte Unternehmen ist in 14 Ländern mit über 15.000 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.

Im Mietvertrag wurde der Mieterin Sortimentschutz für einen Lebensmittelmarkt gewährt. Hier-von ausgenommen sind die derzeitigen Nutzungen im „Nel Mezzo“.

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



#### 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 heute über 8.000 Filialen in fast allen Ländern Europas. Hiervon befinden sich ca. 3.100 in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2008/09 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz in Höhe von € 30,85 Mrd. mit geschätzten 150.000 Mitarbeitern.

Im Rahmen des Mietvertrages wurde dem Mieter Sortimentsschutz für einen Lebensmitteldiscounter eingeräumt.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 250 aus.



#### Mieter: C&A Mode KG

Die C&A Mode KG ist einer der führenden Textilhändler Europas. C&A vertreibt preisgünstige Mode und Accessoires ausschließlich unter Eigenmarken.

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 1.400 Filialen in 19 europäischen Ländern und beschäftigt rund 36.000 Mitarbeiter. Mit rund 400 Filialen stellt Deutschland den Kernmarkt von C&A dar. Das Unternehmen erzielt im Geschäfts-



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

jahr 2008/09 einen Rekordumsatz von € 6,3 Mrd. In Deutschland nahm der Umsatz gegen den allgemeinen Trend um 0,6% zu und betrug € 2,95 Mrd.

Dem Mieter wurde ein Sortimentsschutz für branchengleiche Mieter mit mehr als 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb des „Nel Mezzo“ zugestanden.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 143 aus.



#### Mieter: Charles Vögele Deutschland GmbH

Vögele ist ein europäisches Modeeinzelhandelsunternehmen, das textile Eigenmarken vertreibt.

Das Unternehmen wurde 1955 von Charles Vögele und seiner Frau in Zürich gegründet. 1979 erfolgte die



Vögele-Filiale, Gieser-Galerie Brühl (ILG Fonds Nr. 31)

## Die Mieter

Expansion nach Deutschland, 1994 der Markteintritt in Österreich. In den darauf folgenden Jahren wurden weitere europäische Länder erschlossen.

Heute zählt das Unternehmen mit 826 Filialen in 9 Ländern zu den führenden Textilunternehmen Europas. Deutschland ist mit 294 Filialen der größte Markt für Charles Vögele. Im Jahr 2010 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz in Höhe von € 1,4 Mrd., davon € 454 Mio. in Deutschland. Vögele beschäftigte in 2010 7.345 Mitarbeiter, wovon 2.961 in Deutschland tätig sind.

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



**Mieter: dm-drogerie-markt GmbH & Co. KG**

Für Informationen zum Mieter dm siehe Mieterbeschreibung Objekt Garmisch-Partenkirchen.

## DEPOT

**Mieter: Gries Deco Company GmbH**

Das Depot ist eine deutsche Warenhauskette für Geschenkartikel, Dekorationsaccessoires und Kleinmöbel.

Gegründet wurde das Depot vor über 60 Jahren als „Oskar Gries Fabrikation von künstlichen Früchten



Das Depot, Filiale im Landshut Park (ILG Fonds Nr. 36)

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 2010 hatte Das Depot 235 Filialen und beschäftigte rund 2.500 Mitarbeiter. Eine weitere Expansion ist auch für die kommenden Jahre geplant. In 2009 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz von € 115 Mio.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 174 aus.

## SCHUH-GRAF

**Mieter: Schuh Graf GmbH & Co. KG**

Schuh Graf ist ein mittelständischer Schuhhändler mit Sitz in Stuttgart, der jährlich rd. 500.000 Paar Schuhe verkauft. Im „Nel Mezzo“ wird das Unternehmen ein Schuhfachgeschäft der Vertriebschiene Schuh Mann eröffnen. Schuh Mann bietet Markenschuhe zu günstigen Preisen.

Das Unternehmen wurde 1938 durch Julius Graf gegründet. In der Folge expandierte das Unternehmen kontinuierlich und beschäftigt heute 200 Mitarbeiter in 30 Filialen in Baden-Württemberg.

Auch für die kommenden Jahre ist eine weitere Expansion, fokussiert auf Baden-Württemberg und das südliche Rheinland-Pfalz angestrebt.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 212 aus.



**Mieter: Takko Holding GmbH**

Für Informationen zum Mieter Takko siehe Mieterbeschreibung Objekt Garmisch-Partenkirchen.



**Mieter: mister\*lady GmbH**

Für Informationen zum Mieter mister\*lady siehe Mieterbeschreibung Objekt Garmisch-Partenkirchen.



#### Mieter: Cafe Gelato Italiano GbR

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

Die Anmietung der Flächen erfolgte über eine eigens gegründete Gesellschaft (GbR).

Eine Wirtschaftsauskunft für den Mieter liegt nicht vor.



#### Mieter: Herr Jörg Bopp

Herr Bopp wird im „Nel Mezzo“ eine Filiale seiner regional etablierten Steinofenbäckerei betreiben.

Die Steinofenbäckerei Bopp wurde 1906 durch Karl Bopp gegründet. Sie befindet sich in der dritten Generation in Familienbesitz. Das 2001 neu errichtete Backhaus befindet sich in Geislingen-Türkheim. Von hier werden die 7 Filialen in der Region Geislingen beliefert. Die Bäckerei Bopp beschäftigt derzeit rund 50 Mitarbeiter.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 275 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 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 und Accessoires Spielwaren, Wohnaccessoires,

Bettwäsche, Küchen- und Badeartikel sowie Reisen für die ganze Familie.

Heute hat Ernsting's mehr als 1.500 Filialen und beschäftigt rund 9.200 Mitarbeiter. Das Unternehmen erwirtschaftete im Jahr 2009/10 einen Umsatz in Höhe € 699 Mio. Die Expansion der vergangenen Jahre soll kontinuierlich weiter erfolgen.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen sehr guten Bonitätsindex von 160 aus.



#### Mieterin: Frau Carola Loibl

Frau Loibl wird im „Nel Mezzo“ ein Geschäft für exklusiven Schmuck, ausgesuchte Designer- und hochwertige Markenuhren und selbst geschmiedete Unikate betreiben.

Der Goldschmiedebetrieb wurde bereits 1953 gegründet. Der Familienbetrieb beschäftigt derzeit 2 Mitarbeiter und ist ebenfalls in Geislingen ansässig. Die Filiale im „Nel Mezzo“ wird als zweites Ladengeschäft aufgebaut.

Der Mieterin wurde vertraglich ein Sortimentsschutz für ein Uhren- und Schmuckfachgeschäft im „Nel Mezzo“ zugestanden.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für die Mieterin einen guten Bonitätsindex von 203 aus.

#### Weitere Mieter

- Lotto-Toto und Zeitschriften,  
Mieter: Nisanci Group (72 m<sup>2</sup>)
- Friseurstudio Vogue,  
Mieter: Herr Bernd Heizmann (80 m<sup>2</sup>)
- Blumenfachgeschäft,  
Mieter: Herr Thilo Knoblauch (89 m<sup>2</sup>)
- Imbissstand im Außenbereich,  
Mieter: Herr Gerhard Metzger
- Photovoltaikanlage auf dem Dach,  
Mieter: solarSTEP Energie GmbH
- Apotheke  
Diesbezüglich wird auf die Ausführungen „Erläuterungen zur Mieter- und Flächenaufstellung“ verwiesen.

# Die Mieter

## 3. Fachmarktzentrum Unterschleißheim

Mieter	Nutzung	Mietfläche m <sup>2</sup>	Vertragslaufzeit Jahre	Miete/Monat €	Miete/m <sup>2</sup> /Monat €	Miete/Jahr €	Anteil Jahresmiete %	Anteil Fläche %
EDEKA	Lebensmittel	2.421	10	33.894	14	406.728	35,7%	34,7%
ROSSMANN	Drogerieartikel	765	10	11.300	15	135.600	11,9%	11,0%
Asien-Palast	Gastronomie	790	15	10.191	13	122.292	10,7%	11,3%
Kik	Textilien	600	10	7.500	13	90.000	7,9%	8,6%
Takko	Textilien	480	10	6.480	14	77.760	6,8%	6,9%
Fressnapf	Tiernahrung	476	10	5.998	13	71.971	6,3%	6,8%
Kern Schuh	Schuhe	450	10	5.805	13	69.660	6,1%	6,5%
Tedi	Gemischtwarendiscounter	450	10	5.400	12	64.800	5,7%	6,5%
mister*lady	Textilien	400	10	5.200	13	62.400	5,5%	5,7%
Apollo-Optik	Optik	140	10	2.940	21	35.280	3,1%	2,0%
solarSTEP	Photovoltaikanlage		21	350		4.200	0,4%	
<b>Fachmarktzentrum Unterschleißheim gesamt</b>		<b>6.972</b>		<b>95.058</b>		<b>1.140.691</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



### Mieter: Edeka Handelsgesellschaft Südbayern mbH

Die Edeka-Gruppe ist Deutschlands größter Lebensmittelhändler. Zu den Edeka-Vertriebsschienen gehören neben den 4.500 von selbstständigen Edeka-Käufern geführten Vollsortimentsgeschäften insbesondere der Lebensmitteldiscounter NETTO.



Innenansicht eines Edeka-Marktes

Die Edeka-Gruppe entstand 1898, als sich 21 Einkaufsvereine zu einer Einkaufsgenossenschaft zusammenschlossen. Durch Steigerung des Einkaufsvolumens erfolgten in den Jahren danach zahlreiche weitere Zusammenschlüsse. Die heutige Struktur der Edeka bestehend aus Regionalgesellschaften wurde erst 1972 eingeführt, damals bestehend aus 12 Regionalgesellschaften. In den Folgejahren setzte Edeka sein Wachstum fort und mietete zahlreiche weitere Märkte an. Zudem wurden deutschlandweite Zentralfunktionen zunehmend gestärkt, u. a. der Einkauf.

Heute besteht Edeka aus 7 Regionalgesellschaften. Die Gruppe ist weiterhin genossenschaftlich organisiert und mit einem Umsatz in 2009 von € 42,1 Mrd. Marktführer im deutschen Lebensmitteleinzelhandel. Bundesweit gehören 12.000 Märkte und 290.000 Mitarbeiter zur Edeka-Gruppe.

Mieter im Fachmarktzentrum Unterschleißheim ist die Edeka Handelsgesellschaft Südbayern. Diese ist zuständig für die Gebiete Oberbayern, Niederbayern, Schwaben, Allgäu und Oberpfalz. Sie erwirtschaftete 2009 einen Umsatz von € 2,4 Mrd. mit 1.533 Märkten und 10.000 Mitarbeitern.

Im Objekt Unterschleißheim wird die Vertriebsschiene eines Edeka-Verbrauchermarktes als Vollsortimenter umgesetzt.

Mietvertraglich wurde dem Mieter ein Sortimentschutz für Lebensmittelvollsortimente, Lebensmittel-discounter, Getränkemarkte, Bio-Fachmärkte, Obst-Gemüsefachmärkte, Metzgerei und Bäckerei zugestanden.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 118 aus.



#### Mieter: Dirk Rossmann GmbH

Rossmann hat sich in den letzten Jahren mit derzeit rund 1.600 Filialen zu Deutschlands drittgrößter Drogeriekette 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 1.580 Filialen in Deutschland und 790 weitere internationale Verkaufsstätten mit 20.000 Mitarbeitern und erwartet in 2011 einen Gesamtumsatz von € 5,1 Mrd. Die Expansion der vergangenen Jahre soll auch in Zukunft weitergeführt werden. So sind für das Jahr 2011 allein in Deutschland 110 neue Verkaufsstellen geplant.

Mietvertraglich wurde Rossmann ein Sortimentschutz für einen Drogeriefachmarkt im Fachmarktzentrum Unterschleißheim zugestanden.

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



#### Mieter: KiK Textilien- und Nonfood GmbH

KiK ist mit über 3.000 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 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 ca. 20.000 Mitarbeiter und erwirtschaftet einen Umsatz von ca. € 1,6 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 188 aus.



Rossmann Filiale, Sachsen-Forum Dresden (ILG Fonds Nr. 26)



#### Mieter: Takko Holding GmbH

Für Informationen zum Mieter Takko siehe Mieterbeschreibung Objekt Garmisch-Partenkirchen.

Im Fachmarktzentrum Unterschleißheim wurde dem Mieter Takko ein Sortimentschutz für branchengleiche Mieter zugestanden. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Verkaufsflächen des Fachmarktzentrons sowie weitere 790 m<sup>2</sup> an Verkaufsfläche im Falle einer Neuvermietung der derzeit nicht für Einzelhandel genutzten Gastronomiefläche.



#### Mieter: Fressnapf Immobilien und Vermögensverwaltungs GmbH

Fressnapf ist mit über 1.000 Märkten Europas größte Fachhandelskette für Tiernahrung und Zubehör.



Innenansicht einer Fressnapf Filiale

## Die Mieter

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 Österreich 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 1.146 Filialen in zahlreichen Ländern Europas. Deutschland ist mit 794 Märkten das größte Geschäftsgebiet. Im Geschäftsjahr 2010 erwirtschaftete Fressnapf einen Umsatz von € 1,3 Mrd., hiervon € 875 Mio. in Deutschland.

Mietvertraglich wurde Fressnapf im Fachmarktzentrum Unterschleißheim ein Sortimentsschutz für branchengleiche Anbieter zugesagt.

Der Mieter gibt seine bestehende Fläche in Unterschleißheim zugunsten der Mietfläche im Fachmarktzentrum auf.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 227 aus.



Tedi Filiale, Köln (ILG Fonds Nr. 16)



### Mieter: Peter Kern Schuhhandel e.K.

Kern Schuh ist ein Franchisepartner von Quick Schuh, einem großen Franchiseunternehmen des Schuheinzelhandels in Deutschland. Quick Schuh bietet preisgünstige Schuhe für die ganze Familie. Das Sortiment umfasst dabei große Markenhersteller wie adidas, Puma, Esprit und tamaris.

Die Quick Schuh Handelsgesellschaft mbH & Co. KG besteht aus einem Netz von 400 Geschäften und 200 Franchisepartnern in Deutschland und Österreich. Geschäftsfelder sind Schuhe und das Franchise-Konzept für den Schuh-Einzelhandel. Im Jahr 2010 konnte Quick Schuh mit seinen Partnern einen Umsatz von über € 170 Mio. erzielen.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen mittleren Bonitätsindex von 278 aus.



### Mieter: Tedi GmbH & Co. KG

Mit über 1.000 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. Das Unternehmen beschäftigt rund 4.800 Mitarbeiter.

Auch für die kommenden Jahre ist eine weitere Expansion geplant. Mit mindestens 150 Neueröffnungen im Jahr visiert Tedi mittelfristig 2.000 Filialen in Deutschland an. Ferner wird an grenzüberschreitenden Konzepten gearbeitet.

Im Fachmarktzentrum Unterschleißheim wurde dem Mieter Tedi Sortimentsschutz für gleiche Konzepte, nicht jedoch bei Sortimentsüberschreitungen zugestanden.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 215 aus.

**mister.lady**

#### **Mieter: mister\* lady GmbH**

Für Informationen zum Mieter mister\* lady siehe Mieterbeschreibung Objekt Garmisch-Partenkirchen.



#### **Mieter: Apollo Optik Holding GmbH & Co. KG**

Apollo Optik ist mit einer Kette von über 700 Augenoptikfachgeschäften der Optikfilialist mit den meisten Standorten in Deutschland.

Apollo Optik wurde 1972 gegründet und gehört seit 1998 zu Europas größtem Optik-Konzern, der Pearle-Gruppe. Zu Pearle gehören europaweit 1.170 Filialen sowie weitere 2.000 Geschäfte in den USA.

Apollo betreibt heute über 700 Filialen in Deutschland und beschäftigt rund 800 Optikermeister sowie 2.300 geprüfte Optiker. Im Geschäftsjahr 2009 erwirtschaftete das Unternehmen einen geschätzten Umsatz von € 355 Mio.

Apollo wurde im Fachmarktzentrum Unterschleißheim mietvertraglich Sortimentsschutz für ein Augenoptikfachgeschäft zugestanden.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 210 aus.

#### **Asia-Palast**

##### **Mieter: Frau Jingxin Wan**

Frau Wan wird im Fachmarktzentrum Unterschleißheim ein asiatisches Spezialitätenrestaurant betreiben.

Frau Wan betreibt bereits seit Herbst 2007 ein asiatisches Restaurant in Ergolding bei Landshut auf einer Fläche von rund 700 m<sup>2</sup>. Im Sommer 2009 hat Frau Wan ferner im Westen von Ingolstadt ein weiteres Restaurant auf einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> eröffnet. Das Restaurant wurde von der Bevölkerung schnell angenommen und erfreut sich hoher Beliebtheit.

Nach Auskunft des Verkäufers hat Frau Wan den jetzigen Standort im Fachmarktzentrum Unterschleißheim nach einer ausgiebigen Marktbeobachtung ausgewählt. Die Einbindung in das Fachmarktzentrum und das dahinter liegende Gewerbegebiet/Wohngebiet sowie die optimale Lage an der Ein-/Ausfallstraße



**Apollo Filiale, Ring-Center Offenbach (ILG Fonds Nr. 28)**

waren neben der wenig vorhandenen Konkurrenz ausschlaggebend.

Die eingeholte Wirtschaftsauskunft weist für den Mieter einen guten Bonitätsindex von 242 aus.

#### **Weitere Mieter**

Als einziger weiterer Mieter ist die solarSTEP Energie GmbH anzuführen, die auf dem Dach des Fachmarktzentums eine Photovoltaikanlage betreiben wird.



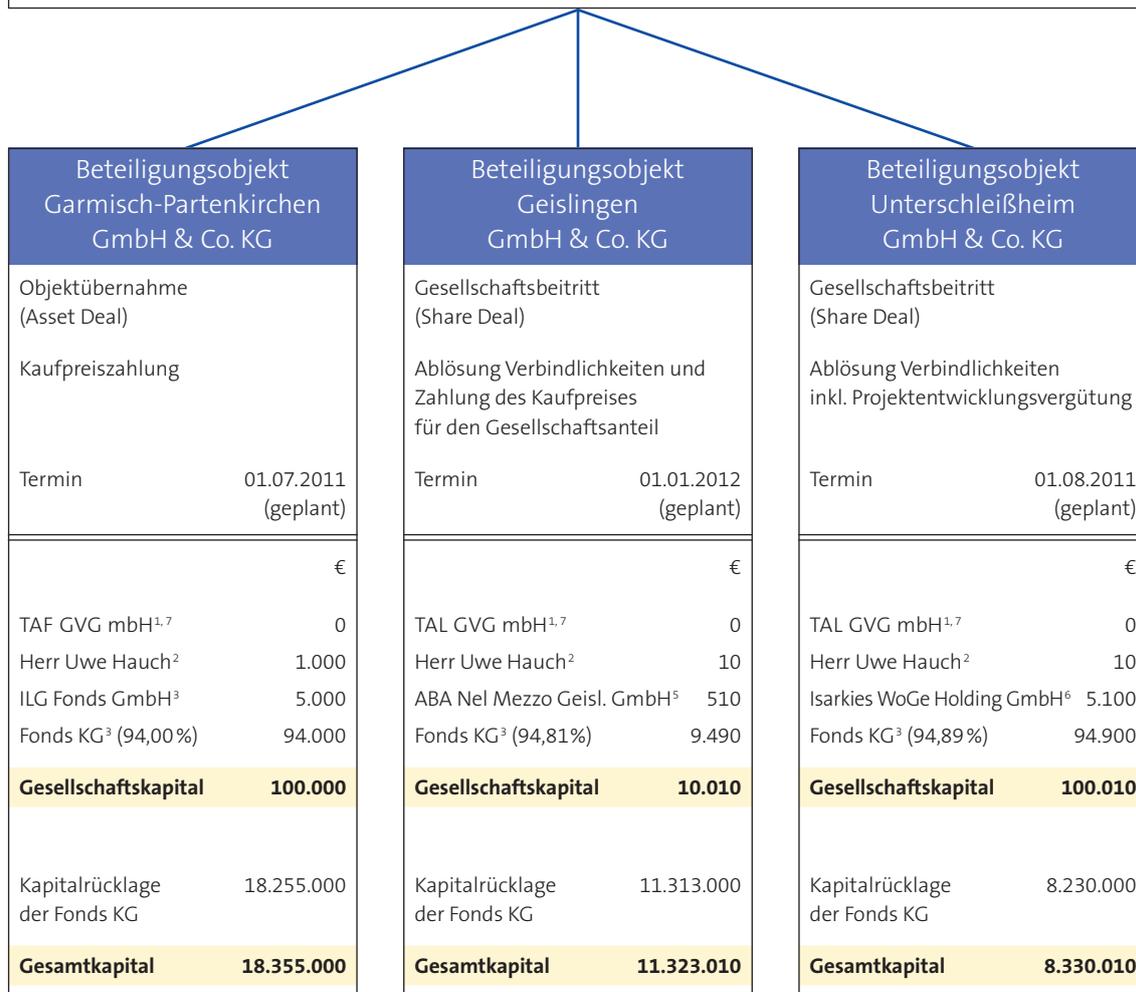
**Asia-Palast Restaurant, Landshut/Ergolding**

# Beteiligungsstruktur

Die Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG (Fonds KG). Sie wurde am 15.10.2010 gegründet.

Die Fonds KG wird Neukommanditisten aufnehmen, bis die Summe der Kapitalanteile dieser Gesellschafter € 47.598.000 erreicht hat. Zweck der Fonds KG ist die kapitalmäßige Beteiligung an den Objektgesellschaften Garmisch-Partenkirchen, Geislingen und Unterschleißheim durch Übernahme von rund 94–95% der Gesellschaftsanteile und Erbringung einer Kapitalrücklage bei den Objektgesellschaften.

Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG (Fonds KG)	
Gesellschafter	Kapitalanteil in €
TAM GVG mbH <sup>7</sup>	0
Herr Uwe Hauch <sup>2</sup>	1.000
SOB GVG mbH <sup>3</sup>	1.000
WK Immobilientreuhand GmbH <sup>4</sup>	10.000
Beteiligungskapital Anleger <sup>3</sup>	45.588.000
<b>Gesamtkapital</b>	<b>47.600.000</b>



1 Komplementär

2 Geschäftsführender Kommanditist

3 Kommanditist

4 Diese Kapitaleinlage wird nicht auf eigene Rechnung gehalten, sondern durch erteilte Treuhandaufträge ersetzt bzw. erhöht

5 nach Umbenennung (aktuell ITB Nel Mezzo Komplementär GmbH)

6 genaue Firmierung: Isarkies Wohn- und Gewerbegrund Holding GmbH

7 GVG: Grundstücksverwaltungsgesellschaft

# Finanzierung

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

## **a) Langfristiges Bankdarlehen der Objektgesellschaft Garmisch-Partenkirchen über € 16.000.000**

Am 04.01.2011 wurde von der Objektgesellschaft Garmisch-Partenkirchen ein Darlehensvertrag in Höhe von € 16.000.000 geschlossen. Aufgrund des geringen Beleihungsgrades liegt das Darlehen ausschließlich im erstrangigen Bereich.

Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2021. Die Auszahlung ist für den 30.06.2011 vorgesehen. Am 30.06.2011 erfolgt die Zahlung eines 5%igen Disagios in Höhe von € 800.000. Der Zinssatz beträgt 2,745% p.a. ab 30.06.2011 und ist fest vereinbart bis zum 30.06.2016. Ab dem 01.07.2016 bis zum Laufzeitende (30.06.2021) erhöht sich der Zinssatz auf 4,259% p.a.

Das Darlehen ist ab Valutierung in Höhe von 0,50% jährlich vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich durch die Tilgung ersparter Zinsen zurückzuzahlen (annuitätisches Darlehen). Die Abrechnung von Zins und Tilgung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 80.000 vereinbart, die bei Darlehensvalutierung zu bezahlen ist.

## **b) Langfristiges Bankdarlehen der Objektgesellschaft Geislingen über € 12.000.000**

Am 07.02.2011 wurde von der Objektgesellschaft Geislingen 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 30.06.2021. Die Auszahlung ist für den 30.12.2011 vorgesehen. Am 02.01.2012 erfolgt die Zahlung eines 5%igen Disagios in Höhe von € 600.000. Der Zinssatz beträgt 3,156% p.a. ab 01.01.2012 und ist fest vereinbart bis zum 31.12.2016. Ab dem 01.01.2017 bis zum Laufzeitende (30.06.2021) erhöht sich der Zinssatz auf 4,659% p.a.

Das Darlehen ist ab Valutierung in Höhe von 0,50% jährlich vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich durch die Tilgung ersparter Zinsen zurückzuzahlen (annuitätisches Darlehen). Die Abrechnung von Zins und Tilgung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 60.000 vereinbart, die am 02.01.2012 zu bezahlen ist.

## **c) Langfristiges Bankdarlehen der Objektgesellschaft Unterschleißheim über € 8.000.000**

Am 24.01.2011 wurde von der Objektgesellschaft Unterschleißheim ein Darlehensvertrag in Höhe von € 8.000.000 geschlossen. Aufgrund des geringen Beleihungsgrades liegt das Darlehen ausschließlich im erstrangigen Bereich.

Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2021. Die Auszahlung ist für den 29.07.2011 vorgesehen. Am 01.08.2011 erfolgt die Zahlung eines 5%igen Disagios in Höhe von € 400.000. Der Zinssatz beträgt gemäß Konditionenvereinbarung vom 07.02.2011 3,091% p.a. ab 01.08.2011 und ist fest vereinbart bis zum 30.09.2016. Ab dem 01.10.2016 bis zum Laufzeitende (30.06.2021) erhöht sich der Zinssatz auf 4,579% p.a.

Das Darlehen ist ab Valutierung in Höhe von 0,50% jährlich vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich durch die Tilgung ersparter Zinsen zurückzuzahlen (annuitätisches Darlehen). Die Abrechnung von Zins und Tilgung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 40.000 vereinbart, die am 01.08.2011 zu bezahlen ist.

## **d) Kurzfristige Bankdarlehen der Fonds KG über insgesamt € 24.050.000**

Jeweils zeitgleich mit den Darlehensverträgen der jeweiligen Objektgesellschaften wurden drei Verträge über kurzfristige Bankdarlehen in Höhe von € 11.200.000 (anteilig für Objekt Garmisch-Partenkirchen), € 8.000.000 (anteilig für Objekt Geislingen) und € 4.850.000 (anteilig für Objekt Unterschleißheim) zwischen der Fonds KG und der Bank abgeschlossen. Diese haben eine Laufzeit maximal bis zum 30.06.2012.

Die Darlehen dienen zur teilweisen Vorfinanzierung der durch die Fonds KG zu erbringenden Kaufpreise Kapitaleinlagen und Kapitalrücklagen bei den jeweiligen Objektgesellschaften. Die Auszahlung ist jeweils zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeiten vorgesehen und erfolgt ganz oder teilweise in Abhängigkeit vom bis dahin eingeworbenen Eigenkapital. In Anspruch genommene Darlehensteile werden durch eingeworbenes Eigenkapital der Fonds KG zurückgeführt.

Der hierfür vereinbarte Zinssatz beträgt 2,15%-Punkte p.a. über dem Refinanzierungssatz der Bank (3-Monats-Euribor).

# Finanzierung

Für die Gewährung der 3 Teildarlehen wurden einmalige Bearbeitungsgebühren von jeweils 0,85% des zugesagten Darlehens, insgesamt also € 204.425 vereinbart, die jeweils mit den Bearbeitungsgebühren der langfristigen Darlehen zu bezahlen sind.

## e) Darlehen der ILG an die Fonds KG über insgesamt € 12.215.000

Die ILG hat der Fonds KG 3 kurzfristige Darlehen in Höhe von bis zu insgesamt € 12.215.000 zugesagt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Darlehen aufgrund des Platzierungs- und Kapitaleinzahlungsverlaufes nicht in Anspruch genommen werden. Eventuell in Anspruch genommene Darlehensbeträge wären mit 3,0% p.a. zu verzinsen und bis 30.06.2012 befristet.

Die Darlehen der ILG sind nicht abgesichert.

Die kurzfristigen Darlehen gem. d) und das Darlehen der ILG gemäß e) werden aus noch zu platzierendem Gesellschaftskapital zurückgeführt, wobei hierfür 90% aus dem platzierten Gesellschaftskapital zur Verfügung stehen.

Die ILG hat sich darüber hinaus bereiterklärt, auch weitere im Zusammenhang mit der Objektrealisierung notwendige Ausgaben (z. B. Notar und Grundbuchkosten, Gutachter-/Beratungskosten, Grunderwerbsteuer, Maklerkosten) zu einem Zinssatz von 6% p.a. zwischenzufinanzieren.

## Sicherheiten/wesentliche Auszahlungsvoraussetzungen der Bankdarlehen:

- Eingetragene Grundschulden von insgesamt € 60.050.000 zu Lasten der Objektgrundstücke in Garmisch-Partenkirchen (€ 27.200.000), Geislingen (€ 20.000.000) und Unterschleißheim (€ 12.850.000)
- Abtretung der Ansprüche aus der Platzierungsgarantie des Anbieters in Höhe eines erstrangigen Teilbetrages von insgesamt € 24.050.000
- Einsatz von Eigenmitteln von insgesamt € 11.786.000 für die Objekte Garmisch-Partenkirchen (€ 4.805.000 zum 30.06.2011), Geislingen (€ 4.216.000 zum 30.12.2011) und Unterschleißheim (€ 2.765.000 zum 31.7.2011)
- Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen mit sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Mietern/Pächtern der Beleihungsobjekte
- Verpfändung von Guthaben des Anbieters in Höhe von bis zu € 1.250.000 bei Inanspruchnahme des anteiligen kurzfristigen Bankdarlehens für das Objekt Unterschleißheim (€ 500.000) und Geislingen (€ 750.000)
- Gesamtschuldnerische Mithaftung der Fonds KG für die Darlehen gemäß a) bis c)
- Persönliches abstraktes Schuldanerkenntnis der

Fonds KG in Höhe von 10% der in Anspruch genommenen Bankdarlehen gemäß d)

- Abtretung der Rechte und Ansprüche gegen die jeweiligen Verkäufer im Falle der Rückabwicklung des Kaufvertrages bzw. Share Deal-Vertrages sowie gegen den die jeweiligen Verträge beurkundenden Notar auf Schadenersatz
- Nachweis einer Kapitalrücklage der Fonds KG, die die Abwicklung des Beteiligungserwerbs sicherstellt.

Der Sicherungszweck sämtlicher Sicherheiten aus den Darlehensverträgen a) bis d) umfasst dabei alle Teildarlehen.

## Besondere Darlehensvereinbarungen:

### Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Während der gesamten Laufzeit sehen die langfristigen Darlehensverträge über die Laufzeit 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.

Objekt Garmisch-Partenkirchen: Die Annuität beträgt € 519.200 im Zeitraum vom 01.07.2011 bis zum 30.06.2016 und ab dem 01.07.2016 € 761.400 p.a. bis zum 30.06.2021. Demzufolge dürfen die jährlichen Nettomieteinnahmen in der ersten Periode nicht unter € 675.000 und in der zweiten Periode nicht unter € 990.000 sinken. Dies entspricht in der ersten Periode ca. 32% der Jahresmiete von anfänglich T€ 2.109 (nach 10% Bewirtschaftungskosten) und in der zweiten Periode ca. 47% der Jahresmiete von ebenfalls T€ 2.109 (nach 10% Bewirtschaftungskosten).

Objekt Geislingen: Die Annuität beträgt € 438.700 im Zeitraum vom 30.12.2011 bis zum 31.12.2016 und ab dem 01.01.2017 € 619.100 p.a. bis zum 30.06.2021. Demzufolge dürfen die Nettomieteinnahmen in der ersten Periode nicht unter € 571.000 und in der zweiten Periode nicht unter € 806.000 sinken. Dies entspricht in der ersten Periode ca. 36% der Jahresmiete von anfänglich T€ 1.585 (nach 10% Bewirtschaftungskosten) und in der zweiten Periode ca. 49% der Jahresmiete von T€ 1.646 (nach 10% Bewirtschaftungskosten).

Objekt Unterschleißheim: Die Annuität beträgt € 287.300 im Zeitraum vom 01.08.2011 bis zum 30.06.2016 und ab

dem 01.07.2016 € 406.300 p.a. bis zum 30.06.2021. Demzufolge dürfen die Nettomieteinnahmen in der ersten Periode nicht unter € 374.000 und in der zweiten Periode nicht unter € 529.000 sinken. Dies entspricht in der ersten Periode ca. 36% der Jahresmiete von anfänglich T€ 1.027 (nach 10% Bewirtschaftungskosten) und in der zweiten Periode ca. 51% der Jahresmiete von T€ 1.029 (nach 10% Bewirtschaftungskosten).

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

Zum anderen darf die Loan to Value Ratio (LTV) 55% nicht überschreiten. LTV ist das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des Darlehens zum aktuellsten Marktwert des Beleihungsobjektes, wie er von einem unabhängigen Gutachter festgestellt ist.

Bezogen auf Garmisch-Partenkirchen mit einer anfänglichen Darlehenshöhe von € 16,0 Mio. darf demzufolge der Marktwert nicht unter € 29,1 Mio. sinken (Gutachterwert in 2010: € 33,1 Mio.). Beim Objekt Geislingen mit einer anfänglichen Darlehenshöhe von € 12,0 Mio. darf der Marktwert nicht unter € 21,8 Mio. sinken (Gutachterwert in 2010: € 24,9 Mio.). Bei dem Objekt in Unterschleißheim mit einer anfänglichen Darlehenshöhe von € 8,0 Mio. darf der Marktwert nicht unter € 14,6 Mio. sinken (Gutachterwert in 2010: € 15,8 Mio.). Unter Berücksichtigung erfolgter Tilgungen sinkt der jeweilige Marktwert, der nicht unterschritten werden darf, um jährlich 0,5%.

Im Falle des Verkaufs eines der Objekte ist das jeweilige Darlehen zurückzuzahlen. Der übersteigende Kaufpreisanteil kann vollständig an die Anleger ausgezahlt werden, sofern der LTV betreffend die verbleibenden Darlehen insgesamt 55% nicht übersteigt. Übertragungen oder Verkäufe an Gesellschaften mit dem gleichen Gesellschafterhintergrund wie der Darlehensnehmer sind nur mit Zustimmung der Bank möglich.

#### **Mieterdienstbarkeiten**

Bestehende bzw. der Bank bekannte Mieterdienstbarkeiten dürfen nur mit Zustimmung der Bank geändert werden. Weitere Dienstbarkeiten sind mit der Bank abzustimmen und können nur mit deren Zustimmung bestellt und an den jeweiligen Beleihungsobjekten eingetragen werden.

#### **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.

#### **Übertragbarkeit der Darlehen**

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.

# Finanz- und Investitionspläne

Objektgesellschaften, Fonds KG und Aggregation bis 31.12.2011 (Prognose)

	„GEP“	„Nel Mezzo“	Unter-schleiß-heim	Fonds KG	Aggregation	in % des Gesamtauf-wandes von T€ 87.492	in % des EK inkl. Agio von T€ 49.980	in € je m <sup>2</sup> BGF <sup>9)</sup> von 45.975 m <sup>2</sup>
	T€	T€	T€	T€	T€			
<b>A. Mittelverwendung</b>								
<b>1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilie inkl. Nebenkosten</b>								
Beteiligung				37.996	7)			
Grundstück <sup>1) 2)</sup>	8.305	4.462	5.576		18.343	21,0%	36,7%	
Herstellung Gebäude <sup>1) 2)</sup>	23.700	17.827	9.912		51.440	58,8%	102,9%	
Kaufpreis Gesellschaftsanteil <sup>1) 10)</sup>				2.377	2.377	2,7%	4,8%	
Grunderwerbsteuer <sup>1)</sup>	1.120				1.120	1,3%	2,2%	
Notar <sup>1) 2)</sup>	72	52	38		162	0,2%	0,3%	
Grundbuch <sup>2)</sup>	66	18	13		97	0,1%	0,2%	
Makler <sup>1) 2)</sup>	81		155		236	0,3%	0,5%	
					<b>73.774</b>	<b>84,3%</b>	<b>147,6%</b>	<b>1.605</b>
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>								
<b>2.1 Vergütungen</b>								
Konzeption <sup>1) 2) 4)</sup>				95	95	0,1%	0,2%	
Vermittlung Finanzierung <sup>1) 4)</sup>				1.350	1.350	1,5%	2,7%	
Platzierungsgarantie <sup>1) 4)</sup>				1.670	1.670	1,9%	3,3%	
Objektverwaltung <sup>1) 2) 4)</sup>	15	25	10		50	0,1%	0,1%	
Fondsverwaltung <sup>1) 2) 4)</sup>				60	60	0,1%	0,1%	
Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>1) 4) 5)</sup>				5.712	5.712	6,5%	11,4%	
Prospektherstellung <sup>1) 2) 4)</sup>				167	167	0,2%	0,3%	
Anderkontenführung <sup>1) 2)</sup>				26	26	0,0%	0,1%	
					<b>9.129</b>	<b>10,4%</b>	<b>18,3%</b>	<b>199</b>
<b>2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage</b>								
Bauabnahme <sup>2)</sup>	20	40	15		75	0,1%	0,2%	
Gutachten <sup>1) 2)</sup>	71	49	37		157	0,2%	0,3%	
Rechtsberatung <sup>2)</sup>	10	10	10	30	60	0,1%	0,1%	
Eintragung Handelsregister	5	5	5	19	34	0,0%	0,1%	
Disagio <sup>1) 3)</sup>	800	600	400		1.800	2,1%	3,6%	
Bankbearbeitungsgebühr <sup>1)</sup>	80	60	40	204	384	0,4%	0,8%	
Sonstiges <sup>2)</sup>	29	67	56	62	214	0,2%	0,4%	
					<b>2.724</b>	<b>3,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>59</b>
<b>3. Sonstiges</b>								
Ausschüttung Gründungsges.					1	0,0%	0,0%	
Ausschüttung Kommanditisten <sup>8)</sup>				940	940	1,1%	1,9%	
Zwischenfinanzierungszinsen	34	8	8	-6	44	0,1%	0,1%	
Annuität langfristige Darlehen	260		120		379	0,4%	0,8%	
					<b>1.365</b>	<b>1,6%</b>	<b>2,7%</b>	<b>30</b>
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	100	100	100	200	500	0,6%	1,0%	11
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>34.768</b>	<b>23.323</b>	<b>16.496</b>	<b>50.902</b>	<b>87.492</b> 7)	<b>100,0%</b>	<b>175,1%</b>	<b>1.903</b>
<b>B. Mittelherkunft</b>								
<b>1. Eigenmittel</b>								
Gesellschaftskapital Neukommand.	18.349	11.322	8.325	47.598	47.598	54,4%	95,2%	
Abwicklungsgebühr/Agio <sup>6)</sup>				2.380	2.380	2,7%	4,8%	
Gesellschaftskapital Altgesellschafter	6	1	5	2	14	0,0%	0,0%	
Einnahmenüberschuss 2011 <sup>8)</sup>	413		166		579	0,7%	1,2%	
Beteiligungserlöse <sup>8)</sup>				922	922	1,1%	1,8%	
					<b>51.492</b>	<b>58,9%</b>	<b>103,0%</b>	
<b>2. Fremdkapital</b>								
Langfristiges Fremdkapital <sup>1)</sup>	16.000	12.000	8.000		<b>36.000</b>	<b>41,1%</b>	<b>72,0%</b>	
<b>Gesamtkapital</b>	<b>34.768</b>	<b>23.323</b>	<b>16.496</b>	<b>50.902</b>	<b>87.492</b> 7)	<b>100,0%</b>	<b>175,1%</b>	

## Erläuterungen zu den Finanz- und Investitionsplänen

Der aggregierte Finanz- und Investitionsplan enthält zusammengefasst die Werte der drei Objektgesellschaften 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€ 1.627 bzw. ca. 2% des Gesamtaufwandes) können sich ändern und hätten dann Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve.

Langfristiges Fremdkapital wird nur auf Ebene der Objektgesellschaften aufgenommen, hinsichtlich aufgenommener Zwischenfinanzierungsdarlehen auf Ebene der Fonds KG wird auf das Kapitel „Finanzierung“ 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 den Objektgesellschaften sind Vorsteuern in sehr geringem Umfang nicht abzugsfähig.

<sup>3)</sup> Die Leistung der Disagien führt zu reduzierten Nominalzinsen für jeweils rund 5 Jahre ab Valutierung. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Finanzierung“ (S. 75–77) verwiesen.

<sup>4)</sup> Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Anbieter. Die Bruttovergütung des Anbieters beläuft sich auf ca. T€ 3.391 (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuern). Darin sind Fremdkosten des Anbieters in Höhe von T€ 167 enthalten. Somit beträgt die Nettovergütung T€ 3.224.

<sup>5)</sup> Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen inkl. Agio 12,00% des vermittelten Eigenkapitals (Gesamthöhe der Provision T€ 5.712). Die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, ein mit dem Anbieter verbundenes Unternehmen, erhält für die Eigenkapitalbeschaffung die oben genannte Provision abzüglich aller Provisionen, die aus Verträgen der Fonds KG entstehen, die diese mit weiteren Vertriebspartnern schließt. Dabei erhält jeder Vertriebspartner eine individuell vereinbarte Provision, im Einzelfall jedoch maximal 12,0% des vermittelten Eigenkapitals.

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

<sup>7)</sup> Bei der Aggregation wird die Beteiligung der Fonds KG an den Objektgesellschaften, die Eigenkapital bei den Objektgesellschaften darstellt, konsolidiert und bleibt deshalb außer Ansatz.

<sup>8)</sup> Die Ausschüttungen der Objektgesellschaft Garmisch-Partenkirchen und Objektgesellschaft Unterschleißheim an die Fonds KG reduzieren die Einnahmenüberschüsse der Objektgesellschaften und stellen bei der Fonds KG Beteiligungserlöse dar.

<sup>9)</sup> Bezogen auf die Nutzfläche (ohne Verkehrsflächen) von insgesamt 38.925 m<sup>2</sup> beträgt der Gesamtaufwand rd. € 2.248/m<sup>2</sup>, wovon rd. € 471/m<sup>2</sup> auf die Anschaffungskosten der Grundstücke entfallen.

<sup>10)</sup> Hierin sind T€ 475 Grundstücksanteil enthalten.

Die unter 1. aufgeführten Erwerbsnebenkosten (ohne Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschulden, die Werbungskosten darstellen) wurden quotale 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, die Disagien, die Bankbearbeitungsgebühren ebenso wie die unter 3 aufgeführten Zwischenfinanzierungszinsen sofort abziehbare Werbungskosten dar, wohingegen alle anderen Positionen quotale auf Grundstück und Gebäude/Außenanlagen aufgeteilt wurden.

Insgesamt summieren sich die Werbungskosten auf T€ 2.610.

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

Der Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilien einschließlich der Erwerbsnebenkosten in Höhe von T€ 73.774 beträgt das rd. 14,1-fache der Eingangsjahresmieten. Die Vergütungen in Ziffer 2.1 in Höhe von T€ 9.129 betragen rd. 1,7 Jahresmieten. Die Nebenkosten der Vermögensanlage (ohne Disagien, weil diese niedrigere Zinsen bewirken, und ohne Liquiditätsreserve, aber mit Zwischenfinanzierungszinsen, Ausschüttungen und anteiligen Bewirtschaftungskosten) und Sonstige Kosten in Höhe von T€ 2.289 betragen rd. 0,4 Jahreseingangsmieten. Das bedeutet, dass sich die Neukommanditisten zum rd. 16,2-fachen der Jahreseingangsmieten an den Objekten beteiligen.

# Prognoserechnung für die Jahre 2012 bis 2030 (konsolidiert)

	2011 T€	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	
<b>A. Liquiditätsentwicklung</b>										
Mieteinnahmen		5.245,4	5.245,4	5.218,6	5.213,0	5.242,2	5.314,8	5.376,7	5.512,9	
./. Mietausfallwagnis (kalkulatorisch)		-104,9	-104,9	-104,4	-104,3	-104,8	-106,3	-107,5	-110,3	
<b>Mieteinnahmen kalkuliert</b>		<b>5.140,5</b>	<b>5.140,5</b>	<b>5.114,3</b>	<b>5.108,7</b>	<b>5.137,4</b>	<b>5.208,5</b>	<b>5.269,1</b>	<b>5.402,7</b>	
Zinseinnahmen		15,1	32,5	46,8	71,7	82,5	98,7	102,0	96,3	
<b>= Summe Einnahmen (1)</b>		<b>5.155,7</b>	<b>5.173,0</b>	<b>5.161,0</b>	<b>5.180,4</b>	<b>5.219,9</b>	<b>5.307,2</b>	<b>5.371,1</b>	<b>5.499,0</b>	
Zinsen		1.061,6	1.056,1	1.050,4	1.044,6	1.185,3	1.556,9	1.546,4	1.535,5	
Tilgung		183,6	189,1	194,8	200,6	210,8	230,0	240,4	251,3	
Instandhaltung		49,8	50,8	51,8	76,0	107,3	109,5	111,7	113,9	
Revitalisierung									1.071,6	
Nebenkosten Objektgesellschaften		170,8	174,2	177,6	181,1	184,7	188,3	192,0	195,8	
Prüfungs- /Jahresabschlusskosten, Beiratsvergütung		28,0	28,4	28,9	29,3	29,8	30,8	31,3	31,7	
Regulierungskosten		21,0	21,4	21,8	22,3	22,7	23,2	23,6	24,1	
Verwaltungskosten 3 %		157,8	157,8	157,0	156,8	157,7	159,9	161,8	165,9	
<b>= Summe Ausgaben (2)</b>		<b>1.672,7</b>	<b>1.677,9</b>	<b>1.682,4</b>	<b>1.710,7</b>	<b>1.898,3</b>	<b>2.298,5</b>	<b>2.307,2</b>	<b>3.389,9</b>	
<b>Liquiditätsüberschuss (1)-(2)</b>		<b>3.482,9</b>	<b>3.495,1</b>	<b>3.478,6</b>	<b>3.469,6</b>	<b>3.321,6</b>	<b>3.008,7</b>	<b>3.063,9</b>	<b>2.109,1</b>	
<b>Ausschüttung</b>		<b>2.863,8</b>								
<b>Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)</b>		<b>6,00 %</b>								
= kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 31.12.2011: T€ 500)	500,0	1.119,0	1.750,3	2.365,2	2.970,9	3.428,7	3.573,5	3.773,6	3.018,8	
<b>B. Fremdkapital</b>										
Stand Jahresende	35.943,1	35.759,5	35.570,4	35.375,6	35.174,9	34.964,2	34.734,2	34.493,8	34.242,4	
in % des Ursprungsdarlehens von T€ 36.000	99,8 %	99,3 %	98,8 %	98,3 %	97,7 %	97,1 %	96,5 %	95,8 %	95,1 %	
in % der Gesamtinvestitionskosten in Höhe von T€ 87.492,1	41,1 %	40,9 %	40,7 %	40,4 %	40,2 %	40,0 %	39,7 %	39,4 %	39,1 %	
<b>C. Steuerliches Ergebnis</b>										
Fonds KG insgesamt*	-774,4	1.314,7	2.091,4	2.080,6	2.077,3	1.939,6	1.645,9	1.711,6	767,9	
<b>in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)</b>	<b>-1,6 %</b>	<b>2,8 %</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4,1 %</b>	<b>3,5 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>1,6 %</b>	

Abweichungen sind rundungsbedingt.

\* im Jahr 2011 Verlust

Erläuterungen siehe Folgeseiten

	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€	2029 T€	2030 T€	kumuliert T€
	5.577,8	5.610,9	5.690,6	5.762,0	5.903,6	5.966,3	6.006,7	6.092,9	6.176,8	6.325,8	6.381,7	107.864,1
	-111,6	-112,2	-113,8	-115,2	-118,1	-119,3	-120,1	-121,9	-123,5	-126,5	-127,6	-2.157,3
	<b>5.466,2</b>	<b>5.498,6</b>	<b>5.576,8</b>	<b>5.646,8</b>	<b>5.785,5</b>	<b>5.847,0</b>	<b>5.886,6</b>	<b>5.971,0</b>	<b>6.053,2</b>	<b>6.199,3</b>	<b>6.254,1</b>	<b>105.706,8</b>
	85,8	98,9	108,1	105,9	97,4	87,4	80,6	67,4	70,1	69,0	60,3	1.476,5
	<b>5.552,1</b>	<b>5.597,5</b>	<b>5.684,9</b>	<b>5.752,7</b>	<b>5.882,8</b>	<b>5.934,4</b>	<b>5.967,2</b>	<b>6.038,5</b>	<b>6.123,3</b>	<b>6.268,3</b>	<b>6.314,3</b>	<b>107.183,2</b>
	1.524,1	1.771,8	2.014,0	1.994,0	1.972,8	1.950,3	1.926,4	1.901,0	1.874,0	1.845,4	1.815,1	30.625,6
	262,7	291,7	326,0	346,0	367,2	389,7	413,6	439,0	466,0	494,6	524,9	6.022,1
	116,2	118,5	120,9	123,3	125,8	128,3	130,8	133,4	136,1	138,8	141,6	2.084,5
		1.010,7			535,8		999,4			535,8	536,0	4.689,4
	199,6	203,6	207,6	211,7	215,9	220,1	224,5	228,9	233,4	238,0	242,7	3.891,0
	32,2	32,7	33,9	34,4	35,0	35,5	36,0	37,4	38,0	38,5	39,1	631,0
	24,6	25,1	25,6	26,1	26,6	27,2	27,7	28,3	28,8	29,4	30,0	479,7
	167,8	168,8	171,2	173,4	177,6	179,5	180,7	183,3	185,8	190,3	192,0	3.245,4
	<b>2.327,3</b>	<b>3.622,9</b>	<b>2.899,2</b>	<b>2.908,8</b>	<b>3.456,6</b>	<b>2.930,6</b>	<b>3.939,1</b>	<b>2.951,3</b>	<b>2.962,1</b>	<b>3.510,9</b>	<b>3.521,5</b>	<b>51.668,0</b>
	<b>3.224,7</b>	<b>1.974,6</b>	<b>2.785,7</b>	<b>2.843,8</b>	<b>2.426,2</b>	<b>3.003,8</b>	<b>2.028,1</b>	<b>3.087,2</b>	<b>3.161,2</b>	<b>2.757,4</b>	<b>2.792,9</b>	<b>55.515,2</b>
	<b>2.863,8</b>	<b>1.435,3</b>	<b>2.863,8</b>	<b>2.959,1</b>	<b>2.959,1</b>	<b>2.959,1</b>	<b>2.959,1</b>	<b>2.959,1</b>	<b>3.006,7</b>	<b>3.006,7</b>	<b>3.101,9</b>	<b>53.984,2</b>
	<b>6,00%</b>	<b>3,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,30%</b>	<b>6,30%</b>	<b>6,50%</b>	<b>113,10%</b>
	3.379,7	3.919,0	3.840,9	3.725,7	3.192,8	3.237,6	2.306,6	2.434,8	2.589,2	2.339,9	2.030,9	
	33.979,7	33.688,0	33.362,1	33.016,1	32.648,9	32.259,2	31.845,5	31.406,5	30.940,6	30.446,0	29.921,1	
	94,4%	93,6%	92,7%	91,7%	90,7%	89,6%	88,5%	87,2%	85,9%	84,6%	83,1%	
	38,8%	38,5%	38,1%	37,7%	37,3%	36,9%	36,4%	35,9%	35,4%	34,8%	34,2%	
	1.894,7	673,8	1.519,0	1.597,1	1.200,8	1.800,8	849,1	1.933,4	2.034,3	1.659,2	1.751,7	29.768,4
	<b>4,0%</b>	<b>1,4%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,4%</b>	<b>2,5%</b>	<b>3,8%</b>	<b>1,8%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,3%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,7%</b>	<b>62,5%</b>

# Prognoserechnung für die Jahre 2012 bis 2030

## 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.

Die Prognoserechnung beginnt nach Abschluss der Investitionsphase mit Ablauf des 31.12.2011.

### 1. Mietentwicklung/Mieteinnahmen

Die Mieten sind weitestgehend wertgesichert. Die Indexklauseln der Mietverträge sind der Tabelle im Abschnitt „Mieter- und Flächenaufstellung“ (S. 56–57) zu entnehmen. Die Inflationsrate wurde durchgängig mit 2,00% p.a. angenommen. Die Annahme einer Preissteigerung in dieser Höhe erscheint angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage und Erwartungen und auch unter Berücksichtigung der historischen Indexentwicklung sowie dem von der Europäischen Zentralbank als preisstabil angesehenen Niveau angemessen. Die Inflationsrate betrug im Durchschnitt der letzten 20 Jahre 1,86% p.a. Bezüglich der Auswirkungen hiervon abweichender Inflationsraten verweisen wir auf den Abschnitt „Die Risiken“ (S. 14–21), sowie auf den Abschnitt „Sensitivitätsanalyse“ (S. 88–89). Für die Vermietung des Parkhauses im Objekt Garmisch-Partenkirchen wurde aus Vorsichtsgründen in die Prognoserechnung ab dem 01.07.2014 ein von monatlich € 14.600 auf € 9.500 reduzierter Mieterlös angesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt steht der Verkäufer für den Differenzbetrag ein.

### 2. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist durchgängig mit 2,0% der Jahresnettomieten unterstellt. Es ist kalkulatorisch als Einnahmenminderung erfasst. Nicht beanspruchte Beträge aus dem Mietausfallwagnis sollen thesauriert und der Liquiditätsreserve zugeführt werden (Anmerkung: bei einer unterstellten monatlichen Miete von € 15/m<sup>2</sup> könnte damit ein Mietausfall für eine Fläche von rund 630 m<sup>2</sup> für 1 Jahr – ohne Auswirkung auf Ausschüttungen oder Liquiditätsreserve – kompensiert werden).

### 3. Zinseinnahmen

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

Für kurzfristige Anlagen wird bis zum Jahr 2012 ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,0% p.a. und in den Jahren 2013 bis 2030 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 durchschnittlicher Zinssatz von 3,0% p.a. unterstellt.

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

### 4. Annuität/Fremdkapitaldienst

Die langfristigen Kredite betragen insgesamt T€ 36.000. Die jeweilig zu bezahlenden Festzinsen und der Tilgungsverlauf bis zum 30.06.2021 ergeben sich aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen. Für den Zeitraum vom 01.07.2021–31.12.2030 wird ein Zinssatz von 6,00% p.a. unterstellt. Die Darlehen werden jeweils ab Valutierung mit einer Eingangstilgung von 0,5% p.a. annuitätisch zurückgeführt. Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2030 beträgt T€ 6.078,9 (inkl. Tilgung 2011), wodurch sich ein kumulierter Darlehensrestbetrag von 83,1% der Ursprungsdarlehen ergibt. Der Darlehensrestbetrag von T€ 29.921 entspricht nur noch dem 4,69-fachen der dann kalkulierten Miete bzw. dem 1,23-fachen des Grundstückswertes, wenn man unterstellt, dass sich der Grundstückswert um die angenommene Inflationsrate von 2% p.a. erhöht. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ (S. 75–77) verwiesen.

### 5. Instandhaltung

Bei den Immobilien handelt es sich um Neubauten mit Fertigstellung in den Jahren 2008 bis 2010 (Garmisch-Partenkirchen) bzw. 2011 (Geislingen und Unterschleißheim). Für alle beauftragten Arbeiten ist eine Gewährleistungszeit von in der Regel 5 Jahren (für das Dach von 10 Jahren) vereinbart.

Für die Instandhaltung wurden ab 2015 (Garmisch-Partenkirchen) bzw. 2016 (Geislingen und Unterschleißheim) 0,2% p.a. der mit insgesamt T€ 48.000 unterstellten Herstellungskosten angesetzt. Aufgrund der bestehenden Gewährleistungsansprüche wurden während der Gewährleistungszeit bis 2014 (Garmisch-Partenkirchen) bzw. 2015 (Geislingen und Unterschleißheim) 0,1% p.a. angesetzt. Die angesetzten Werte sind mit 2% jährlich indexiert. Die kalkulierten Werte sind basierend auf Erfahrungswerten geschätzt.

### 6. Revitalisierung

In den Jahren 2019, 2024 und 2029 sind beim Objekt Garmisch-Partenkirchen Revitalisierungsaufwendungen kalkulatorisch berücksichtigt. Der Betrag ermittelt sich mit jährlich 0,5% der unterstellten Herstellungskosten für die zum jeweiligen Zeitpunkt auslaufenden Mietverträge. Bei den Objekten Geislingen und Unterschleißheim sind diese Kosten in den Jahren 2021,

2026 und 2030 kalkuliert. Die kalkulierten Werte sind basierend auf Erfahrungswerten geschätzt.

Die berücksichtigten Aufwendungen betragen beim Objekt Garmisch-Partenkirchen T€ 2.143, beim Objekt Geislingen T€ 1.641 und beim Objekt Unterschleißheim T€ 855, insgesamt also T€ 4.689. Dies sind (zusätzlich zu den kalkulierten Instandsetzungsaufwendungen) 4,35% der kalkulierten Mieten (vor Mietausfallwagnis). Die kalkulierten Revitalisierungskosten werden im Wesentlichen aus den jeweiligen Liquiditätsreserven, die hierfür aus Erträgen der Gesellschaften aufgebaut werden, finanziert. Zusätzlich erfolgt im Jahr 2021 eine Reduzierung der Ausschüttung von 6% p.a. auf 3% p.a. Sollten diese Aufwendungen nicht oder nicht in voller Höhe anfallen, wird die Ausschüttung im Jahr des tatsächlichen Anfalls entsprechend angepasst.

#### **7. Nebenkosten Objektgesellschaften**

Aufgrund der mietvertraglichen Regelungen sind Teile der anfallenden objektbezogenen Nebenkosten nicht umlagefähig. In dieser Position sind die erwarteten nicht umlagefähigen Nebenkosten erfasst. Die Nebenkostenpositionen sind auf Basis von Erfahrungswerten geschätzt. Die Nebenkostenpositionen sind mit jährlich 2% indexiert berechnet.

#### **8. Jahresabschlüsse/Haftungsvergütung/Beirat**

Hier sind die Kosten für die Erstellung und Prüfung der Jahresabschlüsse der Objektgesellschaften und der Fonds KG in Höhe von T€ 17,8 (indexiert), über die bereits eine Rahmenvereinbarung mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft besteht, die Vergütung des Treuhänders von T€ 2 p.a., die Haftungsvergütung für die jeweilige Komplementärin der 4 Gesellschaften in Höhe von zusammen T€ 4 p.a., eine kalkulierte Beiratsvergütung von anfänglich T€ 6 p.a. sowie geringfügige nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten.

#### **9. Regulierungskosten**

Der Gesetzgeber plant für Geschlossene Fonds – teilweise in Anlehnung an mehr oder minder vergleichbare Kapitalmarktprodukte – eine Reihe von Regulierungsmaßnahmen, die zusätzliche Prüfungen und Berichtspflichten hervorrufen können. Das Gesetzgebungsverfahren steht erst am Beginn, der Umfang und die Kosten der Maßnahmen sind schwer abschätzbar. Sie wurden mit T€ 21 p.a. (indexiert) angesetzt und orientieren sich hierbei am Diskussionsentwurf für ein „Gesetz zur Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagenrechts“.

#### **10. Verwaltungskosten**

Der Inhalt der Dienstleistungsverträge, den die Objektgesellschaften mit der ILG abgeschlossen haben, ist dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ (S. 122–125) zu entnehmen.

Die objektbezogenen Verwaltungskosten betragen jeweils 2,7% der tatsächlich von den Objektgesellschaften erzielten jährlichen Mieteinnahmen. Die fondsbezogenen Verwaltungskosten, die von der Fonds KG zu entrichten sind, betragen 0,3% der tatsächlich erzielten jährlichen Mieteinnahmen der Objektgesellschaften. Sie sind in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig. In diesen Aufwendungen sind teilweise nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten.

#### **11. 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€ 500 Ende 2011 auf T€ 2.031 im Jahr 2030.

Nur 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 2021 durch Kürzung der Ausschüttung.

#### **12. Ausschüttungen**

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich. Der Altgesellschafter beim Objekt Geislingen, ITB Nel Mezzo Komplementär GmbH (später firmierend als ABA Nel Mezzo Geislingen GmbH), erhält pauschal eine Ausschüttung in Höhe von T€ 7 p.a. Alle anderen Ausschüttungen erfolgen im Verhältnis der Kapitalbeteiligungen (unter Berücksichtigung der jeweiligen Kapitalrücklagen). Die Ausschüttungen für das Jahr 2011 sind im Finanz- und Investitionsplan enthalten.

#### **13. Fremdkapital**

Bezüglich Details wird auf die Ausführungen zur Annuität und auf den Abschnitt „Finanzierung“ (S. 75–77) verwiesen.

#### **14. Abschreibung**

Die Abschreibungen der Gebäude und Außenanlagen erfolgen mit unterschiedlichen Abschreibungssätzen. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ (S. 90–101) verwiesen.

#### **15. Steuerliches Ergebnis**

Das steuerliche Ergebnis setzt sich zusammen aus dem Ergebnis der laufenden Rechnung der Fonds KG und den jeweiligen auf die Fonds KG entfallenden steuerlichen Ergebnissen aus den Objektgesellschaften. Diese wurden ermittelt aus den Einnahmen abzgl. der Ausgaben (ohne Tilgung) und der Abschreibungen. Im Jahr 2011 wurden die Aufwendungen der Finanz- und Investitionspläne (im Wesentlichen Disagien und Bearbeitungsgebühren) berücksichtigt. Vgl. auch Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ (S. 90–101).

# Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2030

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 einer Vielzahl von Faktoren ab. Zu diesen zählen unter anderem die dann herrschenden Kapitalmarktverhältnisse, die anhaltende Vermietung bzw. Vermietbarkeit der Immobilie, die erwartete Mietentwicklung usw.

Als Vielfaches wurde bei den Immobilien der Objektgesellschaften jeweils das 13,50-fache der Gesamt-

jahresnettomiete unterstellt (dies liegt unter dem jeweiligen Einstands faktor).

Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Gesamtjahresnettomiete im Jahr 2031. Der Fonds KG stehen die anteiligen Liquiditätszuflüsse nach Veräußerung quotall entsprechend ihres Gesellschaftersanteils an der jeweiligen Objektgesellschaft zu.

Nach derzeitiger Rechtslage unterliegt der Liquiditätszufluss aus der Veräußerung unter bestimmten Voraussetzungen nicht der Einkommensteuer. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“, Ziffer IV. (S. 98–101) verwiesen.

## Prognose des möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses bei Veräußerung der drei Immobilien Ende des Jahres 2030

	„GEP“ T €	„Nel Mezzo“ T €	Unterschleißheim T €	Fonds KG T €
<b>Ergebnis Objektgesellschaften</b>				
Miete Jahr 2031	2.816	2.221	1.397	
x Vielfaches	13,50	13,50	13,50	
= Veräußerungserlös	38.016	29.984	18.860	
– Restverbindlichkeit Fremdkapital	–13.276	–10.012	–6.634	
+ Liquiditätsreserve Ende 2030	777	405	349	
– Nebenkosten der Veräußerung <sup>1)</sup>	–384	–300	–189	
= Liquiditätszufluss aus steuerfreier Veräußerung	25.133	20.077	12.386	
– Rückführung Kapitalrücklage	–18.255	–11.313	–8.230	
= Liquiditätszufluss nach Rückführung der Kapitalrücklage	6.878	8.764	4.156	
<b>Ergebnis Fonds KG</b>				
Anteil in %	94,00%	94,81%	94,89%	
Anteil in T€	6.465	8.308	3.943	18.716
+ Rückführung Kapitalrücklage	18.255	11.313	8.230	37.798
Liquiditätszufluss aus Objektgesellschaften	24.720	19.621	12.173	56.514
+ Liquiditätsreserve Ende 2030				499
Liquiditätszufluss der Gesellschafter				57.013
<b>= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000</b>				<b>119.775</b>

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

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Immobilien auch einzeln und zu unterschiedlichen Zeiten zu veräußern. Diese Flexibilität erlaubt, zukünftige unterschiedliche Wertentwicklungen der Immobilien aus-

zunutzen. Es können sich entsprechend auch Teilrückführungen von Gesellschaftskapital zu unterschiedlichen Zeitpunkten ergeben.

# 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. 2011			persönlicher Steuersatz: 30 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag bis 2030		
	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuer- zahlung (-) <sup>3)</sup> erstattung (+) €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>4)</sup> €	kumulierte Kapital- bindung €
<b>Initialphase</b>	30.06.2011 bis 31.12.2011	-105.000 <sup>1)</sup> 2.000 <sup>2)</sup>	0 -1.627	0 515	-105.000 2.515	
<b>Bewirtschaftungsphase</b>	2011	-103.000	-1.627	515	-102.485 <sup>5)</sup>	-102.485
	2012	6.000	2.762	-874	5.126	-97.359
	2013	6.000	4.394	-1.391	4.609	-92.750
	2014	6.000	4.371	-1.383	4.617	-88.133
	2015	6.000	4.364	-1.381	4.619	-83.515
	2016	6.000	4.075	-1.290	4.710	-78.804
	2017	6.000	3.458	-1.094	4.906	-73.899
	2018	6.000	3.596	-1.138	4.862	-69.037
	2019	6.000	1.613	-511	5.489	-63.547
	2020	6.000	3.980	-1.260	4.740	-58.807
	2021	3.000	1.416	-448	2.552	-56.255
	2022	6.000	3.191	-1.010	4.990	-51.265
	2023	6.200	3.355	-1.062	5.138	-46.127
	2024	6.200	2.523	-798	5.402	-40.725
	2025	6.200	3.783	-1.197	5.003	-35.723
2026	6.200	1.784	-565	5.635	-30.087	
2027	6.200	4.062	-1.286	4.914	-25.173	
2028	6.300	4.274	-1.353	4.947	-20.226	
2029	6.300	3.486	-1.103	5.197	-15.029	
2030	6.500	3.680	-1.165	5.335	-9.693	
	<b>2012–2030</b>	<b>113.100</b>	<b>64.166</b>	<b>-20.308</b>	<b>92.792</b>	
<b>unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2030</b>		<b>119.775<sup>6)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.775</b>	<b>110.082</b>
<b>= Gesamter Liquiditätszufluss 2012–2030</b>		<b>232.875</b>		<b>-20.308</b>	<b>212.567</b>	
– effektiver Kapitaleinsatz 2011		-103.000	515	-102.485		
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2011–2030</b>		<b>129.875</b>		<b>-19.793</b>	<b>110.082</b>	

## Annahmen/Erläuterungen:

<sup>1)</sup> Der nominelle Kapitaleinsatz inkl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000. Es wird eine Kapitaleinzahlung zum 30.06.2011 unterstellt.

<sup>2)</sup> Ausschüttungssatz 2011: 3,0% p.a. bezogen auf die Kommanditbeteiligung zeitanteilig je vollem Monat nach Kapitaleinzahlung bis zum 30.10.2011, ab 01.11.2011 6,0% p.a. Die Ausschüttung erfolgt monatlich.

<sup>3)</sup> Die Berechnung der Steuerzahlung erfolgte für die Einkünfte aus Kapitalvermögen und für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu den o. g. Steuersätzen unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von jeweils 5,5% in den Jahren 2011–2030. Die Effekte der Abgeltungs-

steuer 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> Der effektive Kapitaleinsatz zum 31.12.2011 ermittelt sich aus der Kapitaleinzahlung abzüglich Ausschüttung.

<sup>6)</sup> Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilien zum 13,50-fachen der für das Jahr 2031 prognostizierten Nettojahresmiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehenden Seiten).

	unterstellter Beitritt <b>30.06.2011</b>			persönlicher Steuersatz: 45 % zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag bis 2030			für beide Steuersätze
	Jahr	Kapitalein- zahlung (-) Ausschüt- tungen (+) €	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuer- zahlung (-) <sup>3)</sup> erstattung (+) €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>4)</sup> €	kumulierte Kapital- bindung €	anteiliges Fremdkapital €
<b>Initialphase</b>	30.06.2011 bis 31.12.2011	-105.000 <sup>1)</sup> 2.000 <sup>2)</sup>	0 -1.627	0 772	-105.000 2.772		
<b>Bewirtschaf- tungsphase</b>	2011	-103.000	-1.627	772	-102.228 <sup>5)</sup>	-102.228	71.333
	2012	6.000	2.762	-1.311	4.689	-97.539	70.968
	2013	6.000	4.394	-2.086	3.914	-93.625	70.593
	2014	6.000	4.371	-2.075	3.925	-89.700	70.206
	2015	6.000	4.364	-2.072	3.928	-85.772	69.808
	2016	6.000	4.075	-1.934	4.066	-81.706	69.390
	2017	6.000	3.458	-1.642	4.358	-77.348	68.933
	2018	6.000	3.596	-1.707	4.293	-73.055	68.456
	2019	6.000	1.613	-766	5.234	-67.821	67.957
	2020	6.000	3.980	-1.890	4.110	-63.711	67.436
	2021	3.000	1.416	-672	2.328	-61.383	66.857
	2022	6.000	3.191	-1.515	4.485	-56.898	66.210
	2023	6.200	3.355	-1.593	4.607	-52.290	65.524
	2024	6.200	2.523	-1.198	5.002	-47.288	64.795
	2025	6.200	3.783	-1.796	4.404	-42.884	64.021
	2026	6.200	1.784	-847	5.353	-37.531	63.200
	2027	6.200	4.062	-1.928	4.272	-33.259	62.329
	2028	6.300	4.274	-2.029	4.271	-28.988	61.405
	2029	6.300	3.486	-1.655	4.645	-24.343	60.423
2030	6.500	3.680	-1.747	4.753	-19.590	59.381	
	<b>2012–2030</b>	<b>113.100</b>	<b>64.166</b>	<b>-30.463</b>	<b>82.637</b>		
<b>unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2030</b>		<b>119.775<sup>6)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.775</b>	<b>100.185</b>	
<b>= Gesamter Liquiditätszufluss 2012–2030</b>		<b>232.875</b>		<b>-30.463</b>	<b>202.413</b>		
– effektiver Kapitaleinsatz 2011		-103.000	772	-102.228			
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2011–2030</b>		<b>129.875</b>		<b>-29.690</b>	<b>100.185</b>		

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

Lediglich nach der prognostizierten Beendigung der Gesellschaft im Jahr 2030 nach der Veräußerung der Immobilien und bei Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses sowie bei Verkauf des Gesellschaftsanteils besteht eine 5-jährige Nachhaftung in Höhe von 1% der Pflichteinlage. Im Falle der Beendigung der Gesellschaft entfällt die Nachhaftung, wenn alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft aus dem Veräußerungserlös zurückgeführt werden.

Bei den in den Jahren 2011 bis 2013 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich in voller Höhe um Kapitalrückzahlungen, 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 2014 handelt es sich um Gewinnausschüttungen.

Die wiedergegebenen Beträge der Jahre 2011 bis 2030 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. 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  $\pm 20\%$  ändern.

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

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

## Annahmen/Erläuterungen:

Wegen der Vergleichbarkeit mit der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung wurden die selben Annahmen getroffen. Es wurde eine Kapitaleinzahlung zum 30.06.2011 unterstellt.

<sup>1)</sup> Inflationsrate: Die im Prospekt unterstellte Inflationsrate beträgt 2,00% p.a. Dieser Wert wird um  $\pm 20\%$  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 2030“ (S. 84) verwiesen.

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

betrag von € 100.000 (zzgl. 5% Agio) für die Jahre 2011 bis 2030“ 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  $\pm 20\%$  der letzten Miete ab jeweiligem Ende der Festmietzeit unterstellt.

<sup>6)</sup> Für die Anschlussfinanzierung ist eine Veränderung des Zinssatzes um  $\pm 20\%$  ab dem 01.07.2021 bzw. 01.01.2022 (beim Objekt Geislingen) unterstellt.

<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 2011–2030 <sup>2)</sup>	109.800	115.100	120.350
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	111.315	119.775	130.481
Saldo Steuerzahlungen 2011–2030 <sup>4)</sup>	-27.236	-29.691	-32.229
Vermögenszuwachs	88.880	100.184	113.602
<b>2. Anschlussvermietung <sup>5)</sup></b>			
Veränderung des Mietzinses bei Mietvertragsablauf um +/- 20%			
Summe Ausschüttungen 2011–2030 <sup>2)</sup>	93.500	115.100	135.500
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	85.253	119.775	153.338
Saldo Steuerzahlungen 2011–2030 <sup>4)</sup>	-19.467	-29.691	-39.429
Vermögenszuwachs	54.287	100.184	144.409
<b>3. Anschlussfinanzierung <sup>6)</sup></b>			
Veränderung des Zinssatzes nach jeweiligem Ablauf der vertraglichen Bindung um +/- 20% <sup>5)</sup>			
Summe Ausschüttungen 2011–2030 <sup>2)</sup>	106.450	115.100	123.800
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	121.042	119.775	118.754
Saldo Steuerzahlungen 2011–2030 <sup>4)</sup>	-26.217	-29.691	-33.306
Vermögenszuwachs	96.275	100.184	104.248
<b>4. Instandhaltung und Revitalisierung</b>			
Veränderung der Kostenposition Instandhaltung und Revitalisierung um +/- 20%			
Summe Ausschüttungen 2011–2030 <sup>2)</sup>	112.200	115.100	118.050
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	119.813	119.775	119.845
Saldo Steuerzahlungen 2011–2030 <sup>4)</sup>	-28.332	-29.691	-31.124
Vermögenszuwachs	98.681	100.184	101.771
<b>5. Veräußerungserlös <sup>6)</sup></b>			
Veränderung des Vielfachen der Jahresnettomiete um +/- 20%	10,8-fache	13,5-fache	16,2-fache
Summe Ausschüttungen 2011–2030 <sup>2)</sup>	115.100	115.100	115.100
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	85.645	119.775	153.910
Saldo Steuerzahlungen 2011–2030 <sup>4)</sup>	-29.691	-29.691	-29.691
Vermögenszuwachs	66.054	100.184	134.319
<b>6. Zusammentreffen der wesentlichen Einflussfaktoren <sup>7)</sup></b>			
	<b>Negativszenario</b>	<b>Annahmen der Ergebnisprojektion</b>	<b>Positivszenario</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 2011–2030 <sup>2)</sup>	79.250	115.100	153.750
Veräußerungserlös <sup>3)</sup>	53.452	119.775	209.399
Saldo Steuerzahlungen 2011–2030 <sup>4)</sup>	-13.304	-29.691	-47.566
Vermögenszuwachs	14.398	100.184	210.584

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 Abwicklung ergeben, sind im Abschnitt „Die Risiken“ (S. 14–21) dargestellt.

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

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

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

Dargestellt werden – soweit dies Folgen für die Kommanditisten der Fonds KG hat – auch die steuerlichen Ansätze, Bewertungen und Auswirkungen bei den Objektgesellschaften. 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 Objektgesellschaften als auch die Fonds KG erzielen plangemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

#### a) Objektgesellschaften

Die Objektgesellschaften sind jeweils Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafter eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG). Mit dem Eintritt der Fonds KG als Kommanditist in die jeweilige Objektgesellschaft wird auch der jeweilige Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft geändert. Vertretungsbefugt ist der persönlich haftende Gesellschafter, die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH bzw. bei der Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Geschäftsführungsbefugt ist Herr Uwe Hauch, der Kommanditist ist und dem Prokura erteilt wurde. Die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft

mbH bzw. die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

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 Objektgesellschaften jeweils nicht erfüllt. Dies bedeutet, dass die Gesellschaften nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen. Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Objektgesellschaften liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 des jeweils geplanten Gesellschaftsvertrages beschränkt sich die Tätigkeit der Kommanditgesellschaften auf den Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Zur Durchführung dieser Tätigkeit wird sich die jeweilige 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 Gesellschaften Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

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

#### b) Fonds KG

Die Fonds KG beteiligt sich jeweils als Kommanditist an der Objektgesellschaft mit ca. 94%–95% deren gesamten Kommanditkapitals. Sie hat zusätzlich Einlagen in die Kapitalrücklage der Objektgesellschaften zu leisten. An der Fonds KG beteiligen sich die Gesellschafter mittelbar über den Treuhandkommanditisten oder direkt als Kommanditisten.

Auch die Fonds KG ist eine Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafter eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungsbefugt ist neben dem persönlich haftenden Gesellschafter, der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, auch Herr Uwe Hauch, der Kommanditist ist und dem Prokura erteilt wurde.

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

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

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

Da ansonsten keine besonderen Verpflichtungen übernommen werden, die über die bloße Beteiligung hinausgehen,

und die Objektgesellschaften ebenfalls nur Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls aus Kapitalvermögen erzielt und somit die Fonds KG nicht gewerblich infizieren, erzielt die Fonds KG steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

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

### c) Objektgesellschaften und Fonds KG

Einkommensteuerrechtlich sind die Gesellschaften nicht Steuersubjekt, sie unterliegen also nicht der Steuerpflicht. Vielmehr erzielt jeder einzelne Gesellschafter aus seiner im Privatvermögen gehaltenen Beteiligung an der Fonds KG anteilig in Höhe der jeweiligen Beteiligungsquote Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen und hat diese direkt zu versteuern. Der Anbieter übernimmt keine Zahlung dieser Steuern.

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

Gemäß 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 Objektgesellschaften.

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

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG sind die Gesellschafter am Ergebnis und Vermögen der Fonds KG direkt entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital und indirekt über die Beteiligung der Fonds KG an den Objektgesellschaften beteiligt und tragen deshalb entsprechendes Mitunternehmerisiko.

#### 1.2 Einkunftserzielungsabsicht

Nachfolgende Erläuterungen gelten sowohl für die Objektgesellschaften als auch für die Fonds KG.

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

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

Für geschlossene Immobilienfonds gelten die vorgenannten Grundsätze entsprechend. Dabei muss die Einkunftserzielungsabsicht sowohl auf der Ebene der jeweiligen Objektgesellschaft, 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 zweiten Jahr 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 jeweilige Objektgesellschaft ergeben sich gleichlautende Ergebnisse, weshalb auch hier Liebhaberei verneint werden kann.

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

Ob beim einzelnen Gesellschafter Einkunftserzielungsabsicht gegeben ist, hängt von der jeweiligen individuellen Situation ab und kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Jeder Gesellschafter muss 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 einen Totalüberschuss anstreben. Soweit der Gesellschafter bereits bei Beitritt beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines Totalüberschusses zu veräußern oder aus der Fonds KG auszuscheiden oder soweit die Langzeitprognose 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. Hinsichtlich der steuerlichen Konsequenzen einer Anteilsveräußerung oder -übertragung auf den „Gewerblichen Grundstückshandel“ sowie das „Private Veräußerungsgeschäft“ 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) Objektgesellschaften

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

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

Nach diesen Bestimmungen sind gewisse Aufwendungen sofort abzugsfähige Werbungskosten. Von den geplanten Aufwendungen des Investitionsplans sind im Wesentlichen

# Steuerliche Grundlagen

die Notar- und Grundbuchkosten für Grundschuldbestellungen, Handelsregisterkosten, laufende Verwaltungskosten sowie nicht vom Anbieter/Initiator garantierte Fremdfinanzierungskosten (Bearbeitungsgebühr Bank, Disagio, Zinsvorauszahlung, Fremdkapitalzinsen) grundsätzlich sofort abzugsfähige Werbungskosten. Wegen der besonderen steuerlichen Beurteilung der Verwaltungskosten des Fonds in der Investitionsphase wird auf die 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 die Nutzungsdauer verteilt geltend zu machen sind.

Soweit die Einnahmen die Werbungskosten übersteigen, ist der sich ergebende positive Saldo vom Gesellschafter persönlich anteilig gemäß seiner Beteiligungsquote zu versteuern.

Sind dagegen die Werbungskosten höher als die Einnahmen, ergibt sich ein steuerlicher Verlust, der 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 jeweiligen Objektgesellschaft) 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 Unternehmenssteuerreform 2008 wurde die Besteuerung von Kapitalerträgen mit Wirkung ab dem 1. Januar 2009 umfassend neu geregelt. Für Dividenden, die meisten Zinseinkünfte und auch Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren ist nunmehr die sogenannte Abgeltungsteuer anzuwenden. Mit der Abgeltungsteuer gilt für den 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). Die Prognoserechnung unterstellt auf Gesellschafterebene 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 Objektgesellschaften sind die 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 im Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Objektgesellschaft (siehe Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“, S. 102–118) wiedergegeben.

## b) Fonds KG

Die Fonds KG erzielt aus ihrer Beteiligung handelsrechtlich Beteiligungserträge und steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Daneben erwirtschaftet sie Zinseinnahmen aus der Anlage vorhandener Mittel und damit Einkünfte aus Kapitalvermögen. Werbungskosten entstehen ihr im Wesentlichen in Form von Verwaltungskosten, Kosten der Jahresabschlussprüfung 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 alle Einkünfte mit dem individuellen Steuersatz behandelt.

An den Ergebnissen der Fonds KG sind die Gesellschafter 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. 102–118) wiedergegeben.

## c) Objektgesellschaften 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 Treuhandchaft**

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 Anforderung der Finanzverwaltung gemäß Treuhandlerlass 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. Nachfolgend werden unter Gesellschaftern auch die Treugeber verstanden.

### **1.4 Verlustausgleich**

#### **a) Sinngemäße Anwendung des § 15 a EStG**

Gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 und § 15 a EStG können die Verluste aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich nur in dem Umfang mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, in dem der Gesellschafter Einlagen in die Fondsgesellschaft (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 § 15 a EStG bestehenden Verlustausgleichsbegrenzung sind Zinsen und ein eventuelles Damnum einer Fremdfinanzierung der Beteiligung stets in vollem Umfang als Sonderwerbungskosten abzugsfähig. Eine Anteilsfinanzierung könnte jedoch – insbesondere wenn sie „modellhaften“ Charakter hätte – negative Auswirkungen im Sinne des § 15 b EStG haben (vgl. die nachfolgenden Ausführungen) oder den Nachweis der Einkunftszielungsabsicht (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 Verlustausgleichsbeschränkung der §§ 21 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 15 a EStG nicht eintritt.

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

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

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

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

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

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

Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften sind neben der Beteiligung an der Personengesellschaft für die Einkunftsquelle die Sondereinnahmen und Sonderwerbungskosten der einzelnen Gesellschafter bei der Anwendung des § 15 b EStG einzubeziehen.

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

# Steuerliche Grundlagen

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 Objektgesellschaften 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 § 15 b EStG nicht anzuwenden ist.

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

Negative und positive Einkünfte aus derselben und auch aus verschiedenen Einkunftsarten sind im Wege des Verlustausgleichs innerhalb eines Veranlagungszeitraums vorbehaltlich der o.g. Ausführungen zu den §§ 15 a, 15 b EStG grundsätzlich unbeschränkt miteinander verrechenbar (horizontaler und vertikaler Verlustausgleich). Die Nutzung einkommensteuerlicher Verlustvorträge aus früheren Veranlagungszeiträumen ist in § 10 d EStG eingeschränkt.

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

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

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

Nach der Rechtsprechung des BFH (Beschluss v. 17. Dezember 2007, GrS 2/04, DStR 2008, 545) sind die auf den Erblasser entfallenden Verlustvorträge nach § 10 d EStG nicht vererblich. Der Erbe kann diese Verlustvorträge nicht steuerlich geltend machen. Ob gleiches auch für die Verlustnutzungsbeschränkung des § 15 b 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 § 15 a EStG trotz der geänderten Rechtsprechung zu § 10 d EStG weiterhin festzuhalten.

## 1.5 Steuerliches Verfahren

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

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

Kosten, die der Fonds KG entstehen und sofort abziehbare Werbungskosten darstellen und mit 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 der Objektgesellschaft einzubeziehen.

Für die Fonds KG selbst werden sowohl die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus den Objektgesellschaften als auch die aus Kapitalvermögen gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 AO vom Finanzamt München als für diese Gesellschaft zuständige 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.

Ab 2009 wird auf die mittelbar über die Fonds KG erzielten Kapitaleinkünfte die Abgeltungsteuer mit einem einheitlichen Steuersatz von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer erhoben und – soweit die Kapitalanlagen im Inland erfolgen – von den Banken einbehalten. Mit diesem Einbehalt ist die Besteuerung der Kapitaleinkünfte abgegolten, eine gesonderte Angabe in der Steuererklärung des Gesellschafters muss nicht mehr 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 der jeweiligen Objektgesellschaft mit dem steuerlichen Ergebnis mitgeteilt. Sollten die Einkünfte aus Kapitalvermögen beispielsweise bei einer Anlage im Ausland nicht der Abgeltungsteuer unterliegen haben, werden die Werte anteilig über die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung der Fonds KG den Wohnsitzfinanzämtern der Gesellschafter mitgeteilt, fließen in die privaten Steuerveranlagungen ein und werden dort der Abgeltungsteuer unterworfen. Falls die tarifliche Einkommensteuer zu einer niedrigeren Einkommensteuer als die Abgeltungsteuer führt, weil z. B. der persönliche Steuersatz des Gesellschafters unter dem pauschalen Abgeltungsteuersatz liegt, kann dieser die 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. Kirchensteuernachforde-

rungen oder -erstattungsansprüche gemäß § 233 a Abgabenordnung zu verzinsen.

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

#### 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 derzeit 5,5% auf die Einkommensteuerschuld erhoben. Wie lange und in welcher Höhe der Solidaritätszuschlag noch erhoben wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Maßgeblich für die Steuerbelastung bzw. Steuerentlastung der 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 derzeit 45% zzgl. Solidaritätszuschlag. Die Einkommensgrenze, ab der dieser Spitzensteuersatz erhoben wird, beläuft sich im Veranlagungszeitraum 2011 auf rund T€ 251 bei Ledigen und T€ 501 bei Ehegatten. Der Eingangssteuersatz beträgt derzeit 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. auch 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 den Gesellschaften gestellt werden.

Zur Zeit wird als Ergänzungsabgabe zur Einkommensteuer ein Solidaritätszuschlag von 5,5% der Steuerschuld erhoben. Wegen seiner Natur als Ergänzungsabgabe kann der Solidaritätszuschlag aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht auf Dauer erhoben werden. 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 ausschließ-

lich 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. April 1994 (BStBl. I, 1994, S. 282; so genannter „Zebraerlass“) hinsichtlich der Ermittlung von Einkünften aus vermögensverwaltenden Personengesellschaften, die im Betriebsvermögen gehalten werden, Stellung genommen. Danach ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn der anteilige Gewinn oder Verlust aus Vereinfachungsgründen in Höhe des aufgrund der Einnahmen-Überschussrechnung der Beteiligungsgesellschaft ermittelten Ergebnismittels 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 durch diese Handhabung keine ungerechtfertigten Steuervorteile drohen. Bei einem Verkauf der Beteiligung durch den Anleger oder bei Veräußerung von Immobilien ist der Gewinn als Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert des Beteiligungskontos zu ermitteln. Voraussetzung für diese Verfahrensweise ist allerdings ein Antrag des Gesellschafters und die im Benehmen mit dem Betriebsfinanzamt zu erteilende Zustimmung des Wohnsitzfinanzamts des Gesellschafters. Die Erläuterungen zu den privaten Veräußerungsgeschäften (vgl. IV.1 in diesem Abschnitt), zum gewerblichen Grundstückshandel (vgl. IV. 2 in diesem Abschnitt) sowie zur Abgeltungsteuer gelten bei Beteiligungen im Betriebsvermögen nicht.

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

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

## 2. Umsatzsteuer

#### a) Objektgesellschaften

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

Die jeweilige Objektgesellschaft kann gemäß § 9 Abs. 1 UStG zur Steuerpflicht der Vermietungs- und Verpachtungsumsätze optieren, weil 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 Objektgesellschaften haben bislang mit Ausnahme der Wohnungsmietverträge in Garmisch-Partenkirchen (1.587 m<sup>2</sup>) ausschließlich Mietverträge abgeschlossen, in denen zur Umsatzsteuerpflicht optiert wurde. Hinsichtlich der noch nicht vermieteten Restflächen besteht eine Erstvermietungs-garantie. Der Verkäufer des von der Fonds KG erworbenen

# Steuerliche Grundlagen

Kommanditanteils beim Objekt Geislingen ist berechtigt, um seine Erstvermietungsgarantie abzulösen, der jeweiligen Objektgesellschaft Mietverträge entsprechend eines Muster-Mietvertrages zu vermitteln, der u.a. den Verzicht auf die Umsatzsteuerfreiheit vorsieht. Die Objektgesellschaften beabsichtigen folglich, auch hinsichtlich der noch nicht vermieteten Restflächen, umsatzsteuerpflichtig zu vermieten. Aus diesem Grund steht der jeweiligen Objektgesellschaft auch der Vorsteuerabzug aus Eingangsleistungen nach § 15 UStG zu, da die erhaltenen Leistungen 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, im Rahmen des Investitionsplans und bei den Ergebnisprojektionen wurden die anfallenden Kosten folglich ohne nicht abziehbare Vorsteuern kalkuliert.

Sollte sich 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 § 15 a UStG vorzunehmen. In den Fällen, in denen der Erwerb der Immobilie im Rahmen einer sog. „Geschäftsveräußerung im Ganzen“ nach § 1 Abs. 1 a UStG erfolgte, ist Fristbeginn im Sinne des § 15 a UStG die erstmalige Verwendung durch den Voreigentümer. Ursprünglich abziehbare Vorsteuer wird zu nicht abziehbarer Vorsteuer, wenn eine bisher zum Vorsteuerabzug berechtigende Nutzung durch eine solche, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, ersetzt wird. Diese Berichtigung würde sich zu Ungunsten der jeweiligen Objektgesellschaft auswirken und müsste aus deren Liquiditätsreserve bezahlt werden, soweit sie nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden kann. Die Vorsteuerrückzahlung 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 Objektgesellschaften 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 jeweiligen Objektgesellschaft 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 jeweilige Objektgesellschaft 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 zur Zeit nicht beurteilt werden.

## 5. Grundsteuer

Die jährliche Grundsteuer bestimmt sich nach dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz der Gemeinde. Trotz der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts betreffend die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte des Grundvermögens bleibt es für Zwecke der Grundsteuererhebung bei der Verwendung der Einheitswerte von 1964. Jede Gemeinde ist berechtigt, den Hebesatz selbstständig festzulegen. Die voraussichtliche Grundsteuer wurde vorab berechnet 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 Objektgesellschaften und der Fonds KG im Wesentlichen folgende Werbungskosten an:

- a) Abschreibungen
- b) Zinsen, Disagio bzw. Zinsvorauszahlung, Bankgebühren
- c) Notargebühren und Grundbuchkosten

Bei der folgenden Beurteilung der einzelnen Werbungskostenpositionen wird von der derzeitigen Rechtslage und Übung, insbesondere auch der Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003 S. 546) betreffend einkommensteuerrechtliche Behandlung von Gesamtojekten, von vergleichbaren Modellen mit nur einem Kapitalanleger und von gesellschafts- sowie gemeinschaftsrechtlich verbundenen Personenzusammenschlüssen (geschlossene Fonds), insbesondere II. Ziffer 1–3 (sog. Bauherren- und Fondserlass) zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

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

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

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

Demzufolge gehören zu den Anschaffungskosten grundsätzlich alle Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung der Projekte in der Investitionsphase anfallen, insbesondere alle aufgrund des vorgefertigten Vertragswerkes an den Anbieter geleisteten Aufwendungen (im Wesentlichen fondsspezifischen Dienstleistungshonore). Aufwendungen hingegen, die nicht auf den Erwerb des

Objektes gerichtet sind und die auch ein Einzelwerber außerhalb einer Fondsgestaltung als Werbungskosten abziehen könnte, sind nicht den Anschaffungskosten zuzurechnen. Sofern sie an den Anbieter geleistet werden, sind sie nur unter bestimmten Voraussetzungen als Werbungskosten abziehbar. Da im vorliegenden Fall alle Aufwendungen, die an den Anbieter entrichtet werden, zu den Anschaffungskosten gerechnet werden, ist diese Einschränkung nicht relevant.

Den Grundsätzen des Bauherrenerelasses wurde bei der Konzeption und in der Kalkulation der Fonds KG und der jeweiligen Objektgesellschaft Rechnung getragen. Alle relevanten Aufwendungen (z. B. Dienstleistungsgebühren für Eigenkapitalbeschaffung, Platzierungsgarantie, Finanzierungsvermittlung, Konzeptionskosten, Prospekterstellung, 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 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) Objektgesellschaften**

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

Bei dem Gebäude wird die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG in Anspruch genommen. Dabei ist für die Objekte Geislingen und Unterschleißheim die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer mit 33 1/3 Jahren zugrundegelegt, für das Objekt Garmisch-Partenkirchen 50 Jahre (wegen der strukturellen Nutzung). Die Abschreibung erfolgt in der Prognoserechnung beim Objekt Garmisch-Partenkirchen ab dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (plangemäß 01.07.2011) bzw. ab dem dem Stichtag des Eintritts der Fonds KG in die jeweilige Objektgesellschaft folgenden Tag (plangemäß folglich beim Objekt Geislingen ab dem 01.01.2012 und beim Objekt Unterschleißheim ab dem 01.08.2011), da die jeweiligen Gebäude der Objektgesellschaften jeweils bereits vorher fertiggestellt wurden.

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 Objektgesellschaften insgesamt besteht im Wesentlichen aus den Baukosten für den Neubau und wurde mit zusammen T€ 60.514, einschließlich der anteilig zuzurechnenden fondsabhängigen Nebenkosten der Fonds KG. Konkret wurden folgende

fondsabhängige Nebenkosten in der Abschreibungsbemessungsgrundlage berücksichtigt: Baubetreuung, Eigenkapitalbeschaffung, Platzierungsgarantie, Finanzierungsvermittlung, Konzeptionskosten, Prospekterstellung, Anderkontenführung, Gutachten und Beratungskosten sowie die Fondsverwaltungsvergütung in der Investitionsphase.

Zusätzlich werden noch die Außenanlagen (insbesondere Parkplätze) mit einer auf Basis der Errichtungskosten geschätzten Abschreibungsbemessungsgrundlage von rund T€ 1.134 inklusive der anteilig zuzurechnenden fondsabhängigen Kosten (die einzelnen Kostenarten sind im Abschnitt „Finanz- und Investitionsplan“ des Emissionsprospektes, S. 78/79, aufgeschlüsselt) der Fonds KG gesondert linear über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren gemäß der amtlichen Abschreibungstabelle abgeschrieben.

Die auf Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten von rund T€ 21.736 (anteiliger Kaufpreis inkl. Nebenkosten) können planmäßig nicht abgeschrieben werden.

Im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung können sich grundsätzlich die o.g. Werte wie auch die Abschreibungsbemessungsgrundlagen 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 der jeweiligen Objektgesellschaft abzuschreiben. Die anteilig auf die Grundstücke (Grund und Boden) der jeweiligen Objektgesellschaft entfallenden zu aktivierenden Kosten bei der Fonds KG können auch über die Ergänzungsbilanz nicht abgeschrieben werden.

#### **b) Zinsen, Disagio bzw. Zinsvorauszahlung, Bankgebühren**

Die Objektgesellschaften finanzieren einen Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten über langfristige Bankdarlehen in Höhe von insgesamt T€ 36.000. Diese Darlehen werden ab 01.07.2011 (Objekt Garmisch-Partenkirchen), 01.08.2011 (Objekt Unterschleißheim) bzw. 01.01.2012 (Objekt Geislingen) mit einer Eingangstilgung von 0,5% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt. Die Zinskonditionen sind bis zum 30.06.2021 fest vereinbart.

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

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

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

# Steuerliche Grundlagen

Diese Vorschrift ist weder auf die jeweilige Objektgesellschaft noch auf die Fonds KG anzuwenden. Weder übersteigen die Zinsaufwendungen die Zinserträge um drei Million Euro p.a., noch gehören die jeweilige Objektgesellschaft oder die Fonds KG zu einem Konzern, zudem sind die Gesellschaften lediglich vermögensverwaltend und nicht gewerblich (geprägt) tätig.

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

Für die langfristigen Darlehen der jeweiligen Objektgesellschaft konnte gegen Zahlung eines Disagios in Höhe von insgesamt T€ 1.800, dies entspricht 0,5% der langfristigen Fremdmittel, ein reduzierter Zins von gewichtet durchschnittlich 2,96% p.a. vereinbart werden. Die Belastung durch die Bank wird voraussichtlich am 30.06.2011 (Objekt Garmisch-Partenkirchen), 01.08.2011 (Objekt Unterschleißheim) bzw. 02.01.2012 (Objekt Geislingen) erfolgen. Die Zinsreduktion wurde bis 30.06.2016 (Objekt Garmisch-Partenkirchen), 30.09.2016 (Objekt Unterschleißheim) bzw. 30.12.2016 (Objekt Geislingen) gewährt. Im Vergleich zu einer verzinslichen Anlage des entsprechenden Betrages und dadurch bedingt höheren Zinsleistungen führt die Leistung des Disagios zu einer höheren Liquidität in der Gesellschaft zu diesen Terminen.

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

Nach § 11 Abs. 2 Satz 3 EStG sind Ausgaben, die für eine Nutzungsüberlassung von mehr als 5 Jahren im Voraus geleistet werden, gleichmäßig auf den Zeitraum zu verteilen, für den sie geleistet werden. Dies gilt nicht für ein marktübliches Damnum oder Disagio. Der Anbieter hält das jeweilige Disagio für marktüblich. Es kann deshalb im Jahr der Zahlung als sofort abzugsfähige Werbungskosten abgesetzt werden.

Die Bankgebühren (Bearbeitungskosten für den Kreditvertrag sowohl der jeweiligen Objektgesellschaft für die langfristige Fremdfinanzierung als auch auf Ebene der Fonds KG für die erforderliche Zwischenfinanzierung) stehen nicht im Zusammenhang mit Anschaffungskosten des Objektes. Sie entstehen in gleicher Form auch einem Einzelerwerber. Sie sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherrenerrlasses ebenfalls den Werbungskosten zuzurechnen.

## c) Notargebühren und Grundbuchkosten

Die bei der Fonds KG und teilweise bei der jeweiligen Objektgesellschaft 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 den Werbungskosten zuzurechnen.

## 2. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb der Grundstücke durch die jeweilige Objektgesellschaft war Grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer war der Kaufpreis zzgl. etwaiger sonstiger Leistungen.

Die Grunderwerbsteuer erhöht anteilig die Abschreibungsbemessungsgrundlage der abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter.

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

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 der jeweiligen Objektgesellschaft durch die Fonds KG soll sicherstellen, dass die Altgesellschafter im Sinne des § 1 Abs. 2 a 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 Objektgesellschaft und bei Auflösung der Objektgesellschaften für die Verteilung des Auseinandersetzungsguthabens maßgeblich ist. Nach den Gesellschaftsverträgen der Objektgesellschaften sind alle Gesellschafter im Verhältnis der festen Kapitaleinlagen gem. Kapitalkonten I am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Die Gründungsgesellschafter der jeweiligen Objektgesellschaft sind nach diesen gesellschaftsvertraglichen Regelungen folglich fest mit über 5% am Vermögen und den stillen Reserven bei einem Ausscheiden beteiligt. Damit ist nach Ansicht der Prospektverantwortlichen unbeschadet der Verpflichtung der Fonds KG, die Finanzierung der jeweiligen Objektgesellschaft durch eine Einzahlung in die Kapitalrücklage zu vervollständigen, ein Gründungsgesellschafter mit mehr als 5% am Vermögen der jeweiligen Objektgesellschaft beteiligt, so dass wegen des Erwerbs des Kommanditanteils der Fonds KG an der jeweiligen Objektgesellschaft sowie des Beitritts von neuen Gesellschaftern zur Fonds KG keine nochmalige Grunderwerbsteuer nach heutiger Sach- und Rechtslage entstehen wird.

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 veräußert werden.

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

Zusätzlich wird Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 3 GrEStG erhoben, wenn ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar mindestens 95% der Gesellschaftsanteile hält. Die Geschäftsführung wird jedoch bei einem möglichen Erreichen der genannten Grenze entsprechende Vorkehrungen treffen, um den Anfall dieser Grunderwerbsteuer zu verhindern.

## IV. Erläuterung für die Beendigung der Beteiligung

Bei einem Verkauf der Beteiligung durch den Gesellschafter oder einer Veräußerung der Beteiligung der Fonds KG an der jeweiligen Objektgesellschaft oder einem Immobilienverkauf

durch die jeweilige Objektgesellschaft vor Ablauf von zehn Jahren seit deren Anschaffung kann ein Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft nach § 23 EStG festzustellen sein, sofern nicht vorrangig ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

### 1. Verkauf der Beteiligung

Gewinne, die bei der Veräußerung der Anteile an der Fonds KG erzielt werden, sind, soweit die Anteile im Privatvermögen gehalten werden, kein sog. gewerblicher Grundstückshandel vorliegt und soweit die Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist erfolgt, nach derzeitiger Rechtslage nicht steuerbar. Dies gilt auch für die Veräußerung der Gesellschaftsanteile an der jeweiligen Objektgesellschaft durch die Fonds KG, wobei eine Veräußerung der Gesellschaftsanteile an der jeweiligen Objektgesellschaft durch die Fonds KG innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nicht beabsichtigt ist. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch gesetzliche Änderungen auch derzeit nicht steuerbare Grundstücksveräußerungen außerhalb der Spekulationsfrist künftig einkommensteuersteuerepflichtig werden.

Nach § 23 Abs. 1 Satz 4 EStG gilt die Veräußerung einer unmittlerbaren oder mittelbaren Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter. Für die Beteiligung an einem Immobilienfonds bedeutet dies, dass für die Veräußerung die zehnjährige Spekulationsfrist für Grundstücke nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG Anwendung findet.

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 immer – grundsätzlich mit dem Abgeltungssteuersatz 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 dargestellten Grundsätze gelten nur, solange der Gesellschafter die Anteile an der Gesellschaft nicht in einem Betriebsvermögen hält bzw. die Fonds KG oder der Gesellschafter nicht als gewerblicher Grundstückshändler einzustufen

ist. Die Anteile bilden insbesondere dann Betriebsvermögen des Gesellschafters, wenn dieser einen gewerblichen Grundstückshandel ausübt.

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

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

Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünf-Jahreszeitraums grundsätzlich als gewerbliche Tätigkeit einzustufen. 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, Grundstücksmakler 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, 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 jeweilige Objektgesellschaft und Verkauf der Beteiligung an der Objektgesellschaft durch die Fonds KG

Es ist zunächst auf Ebene der Fonds KG bzw. der jeweiligen Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaften 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 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

# Steuerliche Grundlagen

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 Objektgesellschaften stellt allerdings im Hinblick auf die Fonds KG eine eventuelle Veräußerung private Vermögensverwaltung dar, wenn die Immobilien bis zur geplanten Veräußerung für mindestens 10 Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden (BFH-Urteil vom 06.04.1990, BStBl. II, 1990, S. 1057).

## b) Veräußerung eines Gesellschaftsanteils

Die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils durch den Gesellschafter wird einer anteiligen Grundstücksveräußerung gleichgestellt. 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. 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 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 zu versteuern, 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 Objektgesellschaften ist zur Zeit nicht geplant.

Es ist jedem verkaufsinteressierten 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 Objektgesellschaften

Nach § 23 EStG bleiben Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften von Grundstücken steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als 10 Jahre beträgt. Dies gilt auch für die Veräußerung des Grundstückes der jeweiligen Objektgesellschaft. Eine Veräußerung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren ist nicht beabsichtigt. Allerdings kann auch hier nicht ausgeschlossen werden, dass durch gesetzliche Änderungen derzeit nicht steuerbare Grundstücksveräußerungen künftig einkommensteuersteuerepflichtig 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 von Todes wegen auf eine andere Person übertragen, unterliegt dieser Erwerbsvorgang der Erbschaftsteuer.

Dabei dienen die Anteile des Gesellschafters an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Erbschaftsteuer. Bei der vorliegenden Beteiligung an der Fonds KG und damit mittelbaren Beteiligung an der jeweiligen Objektgesellschaft werden neben den Vermögensgegenständen und Schulden der Fonds KG auch die Vermögensgegenstände und Schulden der Objektgesellschaften 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 Erbschaftsteuer ab dem 1. Januar 2009 Folge geleistet. Ob diese Neuregelung den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Grundsätzen genügt, werden die Finanzgerichte in Zukunft zu klären haben. Danach erfolgt folgende Bewertung:

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

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

Für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke wird zum Zeitpunkt des Erbfalls 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 (Rohertag), 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 Gesellschaft beträgt auf den 01.01.2012 auf Basis des Ertragswertverfahrens ca. € 79.400. Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts als dem durch das Ertragswertverfahren ermittelten Wertes bleibt unbenommen (§ 198 BewG).

Im Gegensatz hierzu geht die Finanzverwaltung davon aus, dass Treugeber im Wege der Erbschaft oder Schenkung lediglich einen Sachleistungsanspruch übertragen, dessen Bewertung mit dem gemeinen Wert erfolgt. 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 diese auch aus zeitnahen Verkäufen abgeleitet, so dass Abweichungen von der oben genannten Bewertung nicht ausgeschlossen werden können.

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

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

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

zu Jahresbeginn festgestellten Wert, gegebenenfalls modifiziert durch Zu- oder Abschläge, zurückzugreifen.

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

#### 4.2 Schenkungsteuer (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 Objektgesellschaften mittelbar sowie die Vermögensgegenstände und Schulden der Fonds KG direkt den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

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

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 schenkungsteuerliche Wert ist dadurch immer positiv. Hinsichtlich des voll entgeltlichen Anteils der Schenkung kann – soweit die Übertragung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach Anschaffung der Beteiligung erfolgt – ein einkommensteuerlich zu berücksichtigendes Ergebnis aus einem privaten Veräußerungsgeschäft (vgl. § 23 EStG sowie die Erläuterungen zu IV. 1 in diesem Abschnitt) entstehen.

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

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

## V. Schlussbemerkung

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

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

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

Die steuerlichen Erläuterungen basieren auf dem Rechtsstand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

# Rechtliche Grundlagen

## I. Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Die Anleger beteiligen sich über einen Treuhandkommanditisten (Treuhandhänder) an der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG (Fonds KG) mit Sitz in München (Adresse: 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. 142–146) abgedruckt.

Die Fonds KG wurde am 15.10.2010 gegründet und am 19.11.2010 in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 96338 eingetragen.

Die vollständige Fassung des Gesellschaftsvertrags ist im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“ (S. 136–141) 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 Kapitaleinlage 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 Gesellschaftsvertrags, teilweise unter Bezugnahme auf den Treuhand- und Verwaltungsvertrag, wird nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

### Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten, und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG, an der Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als ITB Nel Mezzo Geislingen GmbH & Co. KG) und an der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als ISARKIES Projekt I GmbH & Co. KG).

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.

### 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. Weitere Gründungskommanditisten sind:

Herr Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000,

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000,

Weiterer Kommanditist ist die WK Immobilien-Treuhand GmbH, München, mit einer zunächst übernommenen Kapi-

taleinlage 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 € 47.598.000, 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 und die Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten lauten jeweils über € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag. Die Kapitaleinlage des Treuhandkommanditisten und die Kapitaleinlagen weiterer Kommanditisten sind auf insgesamt € 47.598.000 begrenzt.

Auf diese Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5% zu entrichten. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 47.600.000.

Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, eine Überzeichnung des Kommanditkapitals von bis zu 3% zuzulassen.

### Haftung/Keine Nachschusspflicht

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. Nach Leistung der Kapitaleinlage ist die Haftung ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Einlage hinaus besteht nicht. Zur Haftung des Kommanditisten für die zwischen seinem Beitritt und seiner Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der

Gesellschaft, bei Rückzahlung seiner Kapitaleinlage (Wiederaufleben der Haftung) und nach Ausscheiden aus der Gesellschaft sowie zu weiteren Risiken siehe Abschnitt „Die Risiken“ (S. 14–21).

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 aufzubringen, die ebenfalls verloren gehen können. Darüber hinaus besteht keine Verpflichtung, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

### 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 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 ImmobilienTreuhand 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 mitgliedschaftlicher 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. 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 Emissionsprospekt beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen.

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält für die Übernahme der Haftung eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000 ab dem Jahr 2012.

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 Emissionsprospekt nicht oder nur unwesentlich berührt werden.

# Rechtliche Grundlagen

Zu solchen Maßnahmen gehört auch die Aufnahme kurzfristiger Darlehen zur Finanzierung der Beteiligung (inkl. Erbringung der Kapitalrücklagen) an der Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG, an der Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG und an der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG, die aus der Kapitalerhöhung des Treuhandkommanditisten in Höhe der Kapitaleinlagen der Treugeber (Anleger) und/oder den Kapitaleinlagen weiterer Kommanditisten zurückgeführt werden, sowie die in diesem Zusammenhang notwendige Bestellung von Grundpfandrechten oder weiteren Sicherheiten. 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 Zins-situation. Die Zustimmung ist im Übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Fonds KG erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind.

Jeder Kommanditist hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB (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 2016 von jährlich € 6.000. Ab dem Jahr 2017 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. 138), wiedergegeben.

## Gesellschafterbeschlüsse

Gesellschafterbeschlüsse werden in den nach dem Gesellschaftsvertrag und nach 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 einbehaltene Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

### Kapitalkonto IV

Hierauf werden sämtliche steuerlichen Ergebnisse (Gewinne und Verluste) verbucht.

Die Salden auf allen Kapitalkonten sind unverzinslich.

## Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen

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

Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung im Jahr 2011, 2012 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 Nach-

weis 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 werden monatlich in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen. Die Jahresausschüttung erfolgt bis zum 31. Januar des Folgejahres.

### **Anteilsübertragung**

Jeder Gesellschafter oder Treugeber kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere 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. € 100, max. € 250 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 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 31.12.2030 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; eben-

so 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 persönliche 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 Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes der Beteiligung. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes sind von dem Gesellschafter zu tragen, der gekündigt hat oder in dessen Person ein Ausscheidungsgrund vorliegt. Die Abfindung ist in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen und vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 2,5% p.a. zu verzinsen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Abfindung ganz oder in größeren Raten auszuzahlen und, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist, Tilgungs- und Zinsraten über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen. Zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft kann die Auszahlung bis zur Veräußerung der Beteiligung der Gesellschaft ausgesetzt werden, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung erhält wie er sie ohne Ausscheiden erhalten würde, abzüglich des Ausschüttungsanteils, der auf den Teil seiner Beteiligung entfällt, für den ihm eine Abfindung bereits zugeflossen ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, den Wert des Anteils des Kommanditisten am Vermögen der Gesellschaft nachträglich entsprechend herabzusetzen, wenn während des Auszahlungszeitraums der Abfindung eine Veräußerung der Beteiligung 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.

# Rechtliche Grundlagen

## 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.

## Rechte des Anlegers

Mit der Beteiligung an der Gesellschaft oder als Treugeber über den Treuhandkommanditisten sind folgende Rechte 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)
- Recht auf Eintragung als Kommanditist (§ 5)
- Recht auf Anteilsübertragung (§ 13)
- Recht auf Kündigung (§ 15)
- Informations- und Kontrollrechte (§ 11 Abs. 4, § 7 Abs. 9)

## Hauptmerkmale der Anteile

Die Hauptmerkmale der Anteile entsprechen den vorgenannten Rechten und den nachfolgenden Haftsummen. Die Rechte der derzeitigen Gesellschafter stimmen mit Ausnahme des Rechts der Geschäftsführungsbefugnis und der Haftungsvergütung für den Komplementär mit den Rechten der Anleger, die sie selbst oder über den Treuhandkommanditisten wahrnehmen, die vorstehend unter „Rechte des Anlegers“ dargestellt sind, überein. 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.

## II. Anlageobjekte

Die Beteiligungen der Fonds KG an den jeweiligen Objektgesellschaften stellen die Anlageobjekte 1–3 dar.

### II. A. Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft/Anlageobjekt 1)

Mit Gesellschafterbeschluss vom 15.10.2010 wurde die Gesellschaft in Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG umbenannt und die Fonds KG als Kommanditistin aufgenommen. Diese Änderungen wurden am 23.11.2010 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 90185 eingetragen. Die Fonds KG hält an der Objektgesellschaft 94% der Gesellschaftsanteile.

Die Fonds KG hat sich verpflichtet, eine Kapitalrücklage bei der Objektgesellschaft zu erbringen, die zusammen mit der Aufnahme eines langfristigen Darlehens der Objektgesellschaft ausreicht, den Kaufpreis für den Grundbesitz zu leisten.

Anmerkung: Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext des Gesellschaftsvertrags der Objektgesellschaft. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen.

## 1. Gesellschaftsvertrag

### Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf den Grundstücken Von-Brug-Straße/Partnachstraße, Flurst. Nr. 2401, 2401/4 und 2397/6 in Garmisch-Partenkirchen sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gesellschaftszweck in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt. Sitz der Gesellschaft ist München.

### Gesellschafter/Kapital

Persönlich haftender Gesellschafter ist:  
TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München (AG München HRB 68030), ohne Kapitaleinlage

Kommanditist und geschäftsführender Gesellschafter ist:  
Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000

Weitere Kommanditisten sind:  
ILG Fonds GmbH, München, AG München, HRB 44991, mit einer Kapitaleinlage von € 5.000  
Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG, München, AG München HRA 96338, mit einer Kapitaleinlage von € 94.000

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme der Kommanditisten beträgt 10% ihrer Kapitaleinlage.

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 100.000.  
Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt € 18.255.000.  
Die Kapitalrücklage wird allein von der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG erbracht.

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 bzw. Abgeltungssteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

Auf dem Kapitalkonto IV werden sämtliche steuerliche 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, die Umwandlung der Gesellschaft i.S.d. Umwandlungsgesetzes 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 ein-getragenen Grundpfandrechte ohne Begründung einer persönlichen Haftung zugunsten der Bank der Kommanditistin Beteiligungsfonds 37 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 2011 eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000.

### **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.

### **Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen**

Die Gesellschafter partizipieren am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis

der jeweiligen Kapitaleinlage und Kapitalrücklage zum Gesamtkapital und zur Gesamtrücklage aller Gesellschafter, soweit nachfolgend nicht anders geregelt.

Der Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft wird, soweit er nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt wird, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen und Kapitalrücklagen gemäß Kapitalkonto 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.

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 31.12.2031, 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 aufgrund 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. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfin-

# Rechtliche Grundlagen

derung 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 auszuführen. 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 Immobilie 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 nach Berücksichtigung einer angemessenen Vergütung für die geschäftsführenden Gesellschafter oder einen mit der Geschäftsbesorgung beauftragten Dritten in Höhe von 1% des Verkehrswertes und nach Rückzahlung der Gesellschaftsverbindlichkeiten im Verhältnis der Kapitalanteile gem. Kapitalkonto I auf die Gesellschafter verteilt. Jeder Gesellschafter erhält neben der auf ihn entfallenden Summe seiner Kapitalkonten den übersteigenden Ge-

winn im Verhältnis seines Kapitalanteils gem. Kapitalkonto I zur Summe aller Kapitalanteile. Eine Ausgleichsverpflichtung der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter ist ausgeschlossen.

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

## 2. Kaufvertrag/Grundbesitz der Gesellschaft

Die Objektgesellschaft hat den Grundbesitz der Gesellschaft mit Kaufvertrag vom 23.12.2010 zu UR-Nr. 5482/2010 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß, München, vom Eigentümer, der Hummel & Dachs Objekt Chamonixstraße II GmbH erworben. Die Objektgesellschaft ist noch nicht Eigentümer des Grundbesitzes. Der Kaufpreis wird voraussichtlich am 30.06.2011 durch die Objektgesellschaft gezahlt. Tag des Besitzübergangs ist dann der 01.07.2011 oder bei einem Kaufpreiseingang nach dem 30.06.2011 der Tag nach dem Kaufpreiseingang.

Der Kaufpreis für den Grundbesitz beträgt gemäß Kaufvertrag **€ 32.005.080,00** netto. Hiervon entfallen auf den umsatzsteuerpflichtigen Teil € 30.155.186,00 (zzgl. 19% Umsatzsteuer) und auf den umsatzsteuerfreien Teil € 1.849.894,00.

Der Kaufpreis wurde auf der Basis einer Mietfläche von ca. 21.176 m<sup>2</sup>, des Bestands von 334 Stellplätzen und einer jährlichen Gesamtnettomiete in Höhe von € 2.343.220,00, multipliziert mit dem Faktor 14,0 und abzüglich einer Pauschale von € 800.000,00 vereinbart. Grundlage des vereinbarten Kaufpreises ist weiter, dass sich der Zustand des Grundbesitzes, wie er sich bei der Besichtigung durch die Objektgesellschaft dargestellt hat, bis zum Zeitpunkt des Besitzübergangs nicht mehr wesentlich verändert, ausgenommen, die normale Abnutzung durch die Weiternutzung durch die Mieter in der bisherigen Weise und die Beseitigung der bei der Besichtigung festgestellten Mängel.

In dem notariellen Kaufvertrag hat der Verkäufer eine Reihe von Garantien abgegeben, die sich auf den tatsächlichen und rechtlichen Status des Grundbesitzes und insbesondere auf die Vermietung des Grundbesitzes beziehen. Sollten zum Zeitpunkt der Übergabe nicht mehr sämtliche Mietverträge bestehen, ist der Verkäufer verpflichtet, den Leerstand durch Abschluss vergleichbarer (insbesondere bzgl. Mietzins, Restlaufzeit, Nebenkostenumlagefähigkeit, Wertsicherung, Nutzung) neuer Mietverträge zu beseitigen. Soweit zum Übergabetag dennoch Leerstand bestehen sollte, ist der Objektgesellschaft die dadurch entstehende Differenz zu der festgelegten Gesamtnettomiete einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen bis zur Vollvermietung zu ersetzen. In Höhe der durch den Verkäufer auszugleichenden Differenz bis zum jeweiligen Mietvertragsende (bei Wohnungsmietverträgen 3 Monate, bei gewerblichen Mietverträgen entsprechend der jeweiligen Restlaufzeit) ist der Verkäufer verpflichtet, der Objektgesellschaft eine bankübliche Bürgschaft zum Übergabetag zu stellen. Gleiches gilt bei einem Sonderkündigungsrecht eines Mietvertrages aufgrund Zahlungsverzugs.

Die Objektgesellschaft wird Alleineigentümerin des nachfolgenden, im Grundbuch von Garmisch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen, Blatt 15937, eingetragenen Grundbesitzes

Flurstück 2397/6, Gebäude- und Freifläche 1.940 m<sup>2</sup>  
Partnachstraße 32

<p>Flurstück 2401, Von-Brug-Straße 7</p> <p>Flurstück 2401/4, Partnachstraße 34</p> <p>In Abteilung II des Grundbuches ist der Grundbesitz wie folgt belastet:</p> <p>lfd. Nr. 1 Stellplatzrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2425, 2425/2, 2426; gemäß Bewilligung vom 27.11.2007 URNr. 1540/07 Notar Dr. Brenner, Garmisch-Partenkirchen, Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 11.12.2007</p> <p>lfd. Nr. 2 Stellplatzrecht für den Markt Garmisch-Partenkirchen; gemäß Bewilligung vom 27.11.2007 URNr. 1540/07 Notar Dr. Brenner, Garmisch-Partenkirchen, Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 11.12.2007</p> <p>lfd. Nr. 3 Stellplatzrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 2425, 2425/2, 2426; gemäß Bewilligung vom 10.04.2008 URNr. 470/08 Notar Dr. Brenner, Garmisch-Partenkirchen, Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 23.04.2008</p> <p>lfd. Nr. 4 Stellplatzrecht für den Markt Garmisch-Partenkirchen; gemäß Bewilligung vom 10.04.2008 URNr. 470/08 Notar Dr. Brenner, Garmisch-Partenkirchen, Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 23.04.2008</p> <p>lfd. Nr. 5 nur an Flst. 2401 lastet: Contractinganlagenrecht zur Wärme- und Kälteerzeugung nebst Nebenrechten; für die Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen; gemäß Bewilligung vom 06.05.2010 URNr. 562/10 Notar Dr. Brenner, Garmisch-Partenkirchen; eingetragen am 19.05.2010</p> <p>lfd. Nr. 6 Recht zur Haltung eines Raumes sowie die Haltung der Erschließungsanlagen für die Heizungsanlage und für die Kühlanlage; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2425, 2425/2, 2426; gemäß Bewilligung vom 04.08.2010 URNr. 1589/10 Notar Dr. Reisnecker, Weilheim i. OB; Gleichrang mit Abt. II/7; eingetragen am 30.08.2010</p> <p>lfd. Nr. 7 Sprinkleranlagenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2425, 2425/2, 2426; gemäß Bewilligung vom 04.08.2010 URNr. 1589/10 Notar Dr. Reisnecker, Weilheim i. OB; Gleichrang mit Abt. II/6; eingetragen am 30.08.2010</p> <p>lfd. Nr. 8 Reallast (Recht zur Lieferung von Heizwärme sowie Kühlwasser) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2425, 2425/2, 2426 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; unbedingt hinsichtlich des Stammrechts; aufschiebend bedingt hinsichtlich der Einzelleistungen; gemäß Bewilligung vom 04.08.2010 URNr. 1589/10 Notar Dr. Reisnecker, Penzberg; eingetragen am 30.08.2010</p> <p>lfd. Nr. 9 Einzelhandelsrecht und Gewerbebetriebsbeschränkung für Aldi GmbH &amp; Co. KG, Eichenau; gemäß Bewilligung vom</p>	<p>02.12.2009 URNr. 1442/09 Notar Dr. Brenner, Garmisch-Partenkirchen, eingetragen am 11.11.2010</p> <p>In Abteilung III des Grundbuches ist das Grundstück wie folgt belastet, wobei bei den Grundpfandrechten der angegebene Betrag nur der Nennbetrag ist, ohne Rücksicht auf die tatsächliche Valutierung:</p> <p>lfd. Nr. 1 € 29.250.000 Grundschuld ohne Brief für Hypo Tirol Bank AG, Innsbruck; 18% Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 2.750.000 €; gemäß Bewilligung vom 30.07.2007 URNr. 985/07 Notar Dr. Brenner, Garmisch-Partenkirchen, eingetragen am 02.08.2007</p> <p>lfd. Nr. 2 € 5.000.000 Grundschuld ohne Brief für Hypo Tirol Bank AG, Innsbruck; 18% Zinsen jährlich; gemäß Bewilligung vom 07.04.2009 URNr. 394/09 Notar Dr. Brenner, Garmisch-Partenkirchen, eingetragen am 22.04.2009 Gesamthaft: Blatt 15733 und 15937</p> <p>lfd. Nr. 3 € 4.900.000 Grundschuld ohne Brief für Hypo Tirol Bank AG, Innsbruck; 18% Zinsen jährlich; gemäß Bewilligung vom 08.10.2009 URNr. 1199/09 Notar Dr. Brenner, Garmisch-Partenkirchen, eingetragen am 15.10.2009 Gesamthaft: Blatt 15733 und 15937</p> <p>lfd. Nr. 4 € 6.000.000 Grundschuld ohne Brief für Hummel &amp; Dachs Objekt Klammstraße GmbH, Garmisch-Partenkirchen; 18% Zinsen jährlich; gemäß Bewilligung vom 10.11.2009 URNr. 2792/09 Notar Dr. Tietgen, München; Gleichrang mit Abt. III/5, eingetragen am 17.11.2009 Gesamthaft: Blatt 15733 und 15937</p> <p>lfd. Nr. 5 € 6.000.000 Grundschuld ohne Brief für Hummel &amp; Dachs Objekt Chamonixstraße II GmbH, Garmisch-Partenkirchen; 18% Zinsen jährlich; gemäß Bewilligung vom 10.11.2009 URNr. 2792/09 Notar Dr. Tietgen, München; Gleichrang mit Abt. III/4, eingetragen am 17.11.2009 Gesamthaft: Blatt 15733 und 15937</p> <p>Die Objektgesellschaft wird zudem Eigentümer des folgenden im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen von Garmisch, Blatt 15733 im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 3 vorgetragenen Grundbesitzes eingetragen:</p> <p>Flurstück 2402/3, Nähe Von-Brug-Straße, Gebäude- und Freifläche, Größe 25 m<sup>2</sup></p> <p>Das Grundstück ist im Grundbuch in Abteilung II wie folgt belastet:</p> <p>lfd. Nr. 8 Geh- und Fahrtrecht für den Markt Garmisch-Partenkirchen gemäß Bewilligung vom 19.10.2009 URNr. 1449/09 Notar Ochs, Garmisch-Partenkirchen und vom 24.09.2010 URNr. 1432/10 Notar Ochs, Garmisch-Partenkirchen; Gleichrang mit Abt. II/9; Rang vor Abt. III/8; eingetragen am 04.10.2010</p>
--	--

# Rechtliche Grundlagen

lfd. Nr. 9

Recht zur Belastung von vier Leerrohren für den Markt Garmisch-Partenkirchen; gemäß Bewilligung vom 24.09.2010 URNr. 1432/10 Notar Ochs, Garmisch-Partenkirchen; Gleichrang mit Abt. II/8; Rang vor Abt. III/8; eingetragen am 04.10.2010

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

lfd. Nr. 8

€ 13.800

Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrag von dreizehntausendachthundert Euro für den Markt Garmisch-Partenkirchen; gemäß Bewilligung vom 19.10.2009 URNr. 1449/09 Notar Ochs, Garmisch-Partenkirchen und vom 24.09.2010 URNr. 1432/10 Notar Ochs, Garmisch-Partenkirchen; Rang nach Abt. II/8,9; eingetragen am 04.10.2010

Die vorgenannten derzeit noch in Abt. III der Grundbücher eingetragenen Grundschulden werden mit Kaufpreiszahlung und Umschreibung des Eigentums des erworbenen Grundbesitzes auf die Objektgesellschaft gelöscht. Die Objektgesellschaft wird jedoch eine Grundschuld über € 27.200.000 für die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG zur Finanzierung der Fremdmittel eintragen lassen. Die Sicherungshypothek wird von der Objektgesellschaft übernommen.

Der Grundbesitz ist mit einem Geschäftshaus mit Einzelhandel, Wohnen und Parkplätzen bebaut und bildet zusammen mit den auf der gegenüberliegenden Seite der Von-Brug-Straße errichteten und durch Untertunnelung verbundenen Gebäuden das Einkaufszentrum „GEP“.

## 3. Mietverträge

Die Flächen des Geschäftshauses sind zu 100 % vermietet. Einzelheiten hierzu sind in den Abschnitten „Mieter- und Flächenaufstellung“ und „Mieterdarstellung“ (S. 56–73) dargestellt.

## II. B. Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft/Anlageobjekt 2)

Die Objektgesellschaft firmiert unter Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG (zuvor firmierend unter ITB Nel Mezzo Geislingen GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Coesfeld, HRA 6563).

Die Fonds KG wird gemäß notariellem Vertrag vom 03.02.2011 des Notars Dr. Frieder Krauß, München, ca. 94,9% der Gesellschaftsanteile der Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft) plangemäß mit Ablauf des 31.12.2011 erwerben. Die Fonds KG hat sich zudem verpflichtet, eine Kapitalrücklage bei der Objektgesellschaft zu erbringen, die zusammen mit der Aufnahme eines langfristigen Darlehens der Objektgesellschaft ausreicht, die Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft abzulösen.

Stichtag der Wirksamkeit des neuen Gesellschaftsvertrages ist der Tag, der auf die vollständige Ablösung der Gesellschaftsverbindlichkeiten der Objektgesellschaft und die Bezahlung des Kaufpreises für den Gesellschaftsanteil an der Objektgesellschaft folgt, frühestens mit Ablauf des 31.12.2011.

Anmerkung: Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext des neuen Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft, der nach dem Stichtag Gültigkeit erlangen wird. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen.

## 1. Gesellschaftsvertrag

### Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf den Grundstücken Bahnhofstr. 94/Albwerkstr., Flurst. Nr. 942/1 und 955/1 in Geislingen, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gesellschaftszweck in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt. Sitz der Gesellschaft ist München.

### Gesellschafter/ Kapital

Persönlich haftender Gesellschafter ist:

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München (AG München HRB 68032), ohne Kapitaleinlage

Kommanditist und geschäftsführender Gesellschafter ist: Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 10

Weitere Kommanditisten sind:

Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG, München, AG München HRA 96338, mit einer Kapitaleinlage von € 9.490

ITB Nel Mezzo Komplementär GmbH, Bocholt, AG Coesfeld, HRB 12366, mit einer Kapitaleinlage von € 510

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme der Kommanditisten beträgt 10 % ihrer Kapitaleinlage.

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 10.010.

Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt voraussichtlich € 11.313.000. Die Kapitalrücklage wird allein von der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG erbracht.

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 steuerliche 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, die Umwandlung der Gesellschaft i.S.d. Umwandlungsgesetzes 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 37 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 2011 eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000.

### **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 30.12.2017 kann der Altgesellschafter ITB Nel Mezzo Komplementär GmbH (später firmierend als ABA Nel Mezzo Geislingen 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. Der Altgesellschafter ITB Nel Mezzo Komplementär GmbH. (später firmierend als ABA Nel Mezzo Geislingen GmbH) erhält pauschal eine Ausschüttung in Höhe von T€ 7 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 31.12.2030, 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 Zustimmung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, der Gesellschafter beseitigt den Pfändungsbeschluss innerhalb von 2 Monaten. Dies gilt nicht für den Altgesellschafter ITB Nel Mezzo Komplementär GmbH (später firmierend als ABA Nel Mezzo Geislingen GmbH) bis zum 31.12.2017.

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

# Rechtliche Grundlagen

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.

## 2. Beitritt zur Gesellschaft

Der Beitritt der Fonds KG zur Objektgesellschaft erfolgt durch Kauf und Übertragung der Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft zu den nachfolgenden notariell vereinbarten Bedingungen.

Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung des Kommanditanteils an der Gesellschaft von dem Verkäufer (ITB Nel Mezzo Geislingen B.V.) an den dieses annehmenden Käufer (Fonds KG) erfolgt im Innenverhältnis mit Wirkung zum Stichtag, im Außenverhältnis mit der Eintragung des Käufers als neuem Kommanditisten im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister.

Stichtag ist der auf den Tag der vollständigen Zahlung des vorläufigen Kaufpreises sowie der Ablösung der Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft folgende Tag, frühestens der 31.12.2011, 23:59 Uhr.

Der vorläufige Kaufpreis für den Kommanditanteil beträgt gemäß Planbilanz 1 € 2.376.965,48. Der vorläufige Kaufpreis sowie die Beträge für die Rückführung der Darlehen sind vom Käufer am Tag der Kaufpreisfälligkeit jeweils auf ein vom Verkäufer noch zu benennendes Konto kostenfrei zu überweisen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Kaufpreises sind die Parteien von den Wertansätzen der Planbilanz der Gesellschaft ausgegangen, die der Verkäufer zum Zwecke der vorläufigen Kaufpreisermittlung aufgestellt hat.

Hierbei ist der Wert des ausgewiesenen Grundbesitzes nebst baulichen Anlagen (Sachanlagevermögen) der Gesellschaft zum Stichtag mit dem vereinbarten Wert in Höhe der voraussichtlichen Jahresnettokaltmiete des Objektes in Höhe von € 1.761.534,04 multipliziert mit einem Vervielfältiger von 14,075 angesetzt. Hiervon werden vorläufig € 23.624,00 in Abzug gebracht, um einen Ausgleich der Staffelmieten aus den Mietverhältnissen Eiscafé, Tabak/Zeitungen (Nisanci) und Apotheke ab dem 01.01.2012 zu schaffen. Der Gesamtwert des Grundbesitzes wurde somit mit **€ 24.769.968** veranschlagt. Der Vervielfältiger ist zwischen den Parteien fest vereinbart und bleibt unverändert; er bleibt insbesondere bei der Aufstellung und Überprüfung der Stichtagsbilanz und einer etwaigen Anpassung der vorläufigen Kaufpreise unverändert. Der Vervielfältiger ist nicht Gegenstand der Überprüfung der Stichtagsbilanz und kann mithin keine nachträgliche Anpassung des Kaufpreises auslösen. Die Summe der in den Anlagen angesetzten Mieten stellt die maximal kaufpreisrelevante Gesamtmieta dar.

Der vorläufige Kaufpreis ist zur Zahlung fällig am ersten Kalendertag, nachdem die vertraglichen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, nicht jedoch vor dem 30.12.2011.

Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen nach Ansicht einer Vertragspartei voraussichtlich nicht bis zum 30.12.2011 eintreten, sind die Parteien verpflichtet, etwaige Mängel und Restarbeiten sowie damit in Zusammenhang stehende Vermögensnachteile einvernehmlich zu bewerten oder bei Un-

einigkeit durch Einschaltung eines durch die IHK München zu benennenden Gutachters bewerten zu lassen. Mit Feststellung des Bewertungsbetrages werden die diesbezüglichen Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt. In Höhe des Bewertungsbetrages ist der Käufer berechtigt, einen Einbehalt vom Kaufpreis vorzunehmen. Der Verkäufer ist berechtigt, diesen Einbehalt durch Stellung einer Bank-, Sparkassen- oder Versicherungsbürgschaft mit Gerichtsstandsvereinbarung in Deutschland abzulösen.

Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen nicht bis zum 31.08.2012 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, besteht nach fruchtlosem Ablauf einer schriftlich gesetzten Nachfrist von zwei Monaten ein Rücktrittsrecht, das am 31.12.2012 erlischt. Hat der Verkäufer den Rücktrittsgrund zu vertreten, hat er dem Käufer anteilig den diesem entstandenen Schaden, maximal jedoch bis zur Höhe von insgesamt zwei Jahresnettokalmmieten zu ersetzen. Jeder weitergehende Schadenersatzanspruch des Käufers ist ausgeschlossen.

Der vorläufige Kaufpreis ist bei Fälligkeit zu bezahlen. Tritt der Verkäufer wegen Verzugs zurück, so ist der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer den diesem entstandenen Schaden, maximal jedoch bis zur Höhe von insgesamt zwei Jahresnettokalmmieten, bezogen auf die gesamten Mietflächen, zu bezahlen. Jeder weitergehende Schadenersatzanspruch des Verkäufers ist ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des endgültigen Kaufpreises wird der Verkäufer innerhalb von acht Wochen nach dem Stichtag eine Stichtagsbilanz der Gesellschaft zum Stichtag aufstellen (nachstehend „Stichtagsbilanz“ genannt).

Die Stichtagsbilanz wird innerhalb von weiteren sechs 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 Stichtagsbilanz selbst oder von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft seiner Wahl innerhalb von weiteren sechs 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 Anfordern unverzüglich zur Verfügung gestellt.

Sollte innerhalb einer Frist von weiteren vier Wochen nach Prüfung der Stichtagsbilanz durch den Käufer keine Einigung über die Ansätze der Stichtagsbilanz 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 Stichtagsbilanz ist erneut anzupassen, wenn sich nach ihrer Aufstellung Aktiva und/oder Passiva ergeben, die – wenn sie bei der Aufstellung der Stichtagsbilanz bekannt gewesen wären – zu abweichenden Bilanzansätzen und/oder Rückstellungen geführt hätten, wobei jedoch Sachverhalte, die erst nach dem Stichtag eingetreten sind, unberücksichtigt bleiben. Die Stichtagsbilanz ist ferner anzupassen, sobald die unter die Erstvermietungsgarantie fallenden Flächen vermietet sind und die jeweils erste Monatsmiete vollständig und vorbehaltlos gezahlt wurde. Eine Anpassung der Stichtagsbilanz nach dem 31.12.2015 ist ausgeschlossen.

Die Differenz zwischen dem endgültigen Kaufpreis und den geleisteten Zahlungen auf den vorläufigen Kaufpreis ist durch Zahlung innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Vorliegen der verbindlichen Stichtagsbilanz bzw. des Schiedsgutachtens auszugleichen.

In der Stichtagsbilanz 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 31.12.2015. 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 31.12.2015 der Grund für eine Rückstellung entfällt, ist der dementsprechende Betrag sofort an den Verkäufer auszuführen.

Die frühere Kommanditistin der Objektgesellschaft, die ITB Nel Mezzo Geislingen B.V. hat in der notariellen Urkunde vom 03. Februar 2011 gegenüber der beitretenden Fonds KG eine Reihe von Garantien abgegeben, die sich auf den Rechts-, Steuer- und Vermögensstatus der Objektgesellschaft und deren Komplementärgesellschaft sowie auf die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grundbesitz der Objektgesellschaft zum Beitrittsstichtag 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. Soweit zum Übergabetag dennoch Leerstand bestehen sollte, ist der Objektgesellschaft die dadurch entstehende Differenz zu der festgelegten Gesamtnettomiete einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen bis zur Vollvermietung, maximal für 5 Jahre, zu ersetzen. Diese Garantie ist zum Teil durch Kaufpreiseinbehalt oder Stellung einer Bürgschaft durch den Verkäufer abgesichert. Von einer Wiedergabe weiterer Garantien im Prospekt wird aus Platzgründen abgesehen. Die Garantien sind durch eine Patronatserklärung der Brihold B.V. zusätzlich abgesichert.

### 3. Grundbesitz

Die Objektgesellschaft ist Alleineigentümerin des nachfolgenden, im Grundbuch von Geislingen des Amtsgerichts Geislingen, Blatt 11351, eingetragenen Grundbesitzes

Lfd. Nr. 1	Flurstück 942/1	Bahnhofstraße 94	13.081 m <sup>2</sup>
Lfd. Nr. 2	Flurstück 955/1	Albwerkstraße	1.078 m <sup>2</sup>

In Abteilung II des Grundbuches ist der Grundbesitz wie folgt belastet:

# Rechtliche Grundlagen

Lfd. Nr. 1  
Wässerungsrecht der Angrenzer

Lfd. Nr. 2  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (betreffend Regenüberlaufbecken, Ablauf- und Zulaufleitungen, Schaltschrank und Betretungsrecht) für Stadt Geislingen an der Steige.  
Gleichrang mit Abteilung II Nr. 3.  
Bezug: Bewilligung vom 02.10.2008 und Nachtrag vom 22.10.2010 (Notar Thomas Kellner in Geislingen, UR 817/2008 und RU 881/2010). Eingetragen (GA 11351/1) am 20.12.2010

Lfd. Nr. 3  
Grunddienstbarkeit (betreffend Betretungsrecht zu Uferunterhaltungsmaßnahmen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Geislingen, Flst. Nr. 945 Rohrach, 26 a 77 qm (Blatt 11315 BV. 1)  
Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2.  
Bezug: Bewilligung vom 02.10.2008 und Nachtrag vom 22.10.2010 (Notar Thomas Kellner in Geislingen, UR 817/2008 und UR 881/2010). Eingetragen (GA 11351/1) am 20.12.2010.

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

Lfd. Nr. 1  
€ 17.300.000 Grundsuld ohne Brief mit 15% Jahreszinsen und 3% einmaliger Nebenleistung für Kreissparkasse Göppingen; Göppingen. Bzgl. eines zuletzt zu zahlenden Kapitalteilbetrages von € 1.730.000 nebst anteiligen Zinsen und anteiliger Nebenleistung: Sofort vollstreckbar nach § 800 ZPO  
Bezug: Bewilligung vom 28.10.2010 (Notar Hagemann in Gronau, UR 667/2010). Eingetragen (GA 11351/21) am 21.12.2010

Anmerkung: Gem. Vertrag über den Erwerb des Kommanditanteils soll eine Grundsuld über € 20.000.000 für die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG auf dem Grundbesitz der Objektgesellschaft eingetragen werden.

Der Grundbesitz wird mit dem Einkaufszentrum „Nel Mezzo“ Geislingen bebaut.

## 4. Mietverträge

Die Flächen des Einkaufszentrums sind zu ca. 95% vermietet. Einzelheiten hierzu sind in den Abschnitten „Mieter- und Flächenaufstellung“ und „Mieterdarstellung“ (S. 56–73) dargestellt.

## II. C. Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft/Anlageobjekt 3)

Die Objektgesellschaft firmiert unter Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG (zuvor firmierend unter ISARKIES Projekt I GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Landshut, HRA 10058).

Die Fonds KG wird mit notariellem Vertrag vom 20.01.2011 des Notars Dr. Frieder Krauß, München, ca. 94,9% der Gesellschaftsanteile der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft) plangemäß mit Ablauf des 31.07.2011 erwerben. Die Fonds KG hat sich zudem ver-

pflichtet, eine Kapitalrücklage bei der Objektgesellschaft zu erbringen, die zusammen mit der Aufnahme eines langfristigen Darlehens der Objektgesellschaft ausreicht, die Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft abzulösen.

Stichtag der Wirksamkeit des neuen Gesellschaftsvertrages ist der Tag, der auf die vollständige Ablösung der Gesellschaftsverbindlichkeiten der Objektgesellschaft und die Bezahlung des Kaufpreises für den Gesellschaftsanteil an der Objektgesellschaft folgt, frühestens mit Ablauf des 31.07.2011.

Anmerkung: Der nachfolgende Text entspricht weitgehend wörtlich dem Originaltext des neuen Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft, der nach dem Stichtag Gültigkeit erlangen wird. Allerdings ist nicht der gesamte Text abgedruckt, sondern nur die wesentlichen Passagen.

## 1. Gesellschaftsvertrag

### Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und die Errichtung von Gebäuden, insbesondere auf dem Grundstück Nähe Landshuter-Str., Flurst. Nr. 970/22 in Unterschleißheim, sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gesellschaftszweck in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt. Sitz der Gesellschaft ist München.

### Gesellschafter/Kapital

Persönlich haftender Gesellschafter ist:  
TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München (AG München HRB 68032), ohne Kapitaleinlage

Kommanditist und geschäftsführender Gesellschafter ist:  
Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 10

Weitere Kommanditisten sind:  
Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG, München, AG München HRA 96338, mit einer Kapitaleinlage von € 94.900  
ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund Holding GmbH, Wörth a.d. Isar, AG Landshut, HRB 5960, mit einer Kapitaleinlage von € 5.100

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme der Kommanditisten beträgt 10% ihrer Kapitaleinlage.

Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt € 100.010.  
Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt € 8.230.000. Die Kapitalrücklage wird allein von der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG erbracht.

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 bzw. Abgeltungssteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

Auf dem Kapitalkonto IV werden sämtliche steuerliche 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, die Umwandlung der Gesellschaft i.S.d. Umwandlungsgesetzes 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 37 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 2011 eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000.

### **Verfügung über Kapitalanteile**

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

tigt. Bis zum 31.12.2017 kann der Altgesellschafter ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund Holding GmbH seinen Kapitalanteil nicht abtreten.

### **Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen**

Die Gesellschafter partizipieren am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis der jeweiligen Kapitaleinlage und Kapitalrücklage zum Gesamtkapital und zur Gesamtrücklage aller Gesellschafter, soweit nachfolgend nicht anders geregelt.

Der Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft wird, soweit er nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt wird, an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen 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.

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 Tages zugrundegelegt. 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 31.12.2031, 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 aufgrund 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 be-

# Rechtliche Grundlagen

seitigt den Pfändungsbeschluss innerhalb von 2 Monaten. Dies gilt nicht für den Altgesellschafter ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund Holding GmbH bis zum 31.12.2017.

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 bestellen 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 zugrundegelegte 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 nach Berücksichtigung einer angemessenen Vergütung für die geschäftsführenden Gesellschafter oder einen mit der Geschäftsbesorgung beauftragten Dritten in Höhe von 1 % des Verkaufspreises und nach Rückzahlung der Gesellschaftsverbindlichkeiten im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt. Jeder Gesellschafter erhält neben der auf ihn entfallenden Summe seiner Kapitalkonten den übersteigenden Gewinn im Verhältnis seiner Kapitalanteile gem. Kapitalkonto I zur Summe aller Kapitalanteile. Eine Ausgleichsverpflichtung der Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter ist ausgeschlossen.

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

## 2. Beitritt zur Gesellschaft

Der Beitritt der Fonds KG zur Objektgesellschaft erfolgte durch Kauf und Übertragung der Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft zu den nachfolgenden notariell vereinbarten Bedingungen.

Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung des Kommanditanteils an der Gesellschaft von dem Verkäufer (ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund Holding GmbH) an den dieses annehmenden Käufer (Fonds KG) erfolgt im Innenverhältnis mit Wirkung zum Stichtag, im Außenverhältnis mit der Eintragung des Käufers als neuem Kommanditisten im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Stichtag ist der auf den Tag der vollständigen Zahlung des vorläufigen Kaufpreises sowie der Ablösung der Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft folgende Tag, frühestens der 31.07.2011, 23:59 Uhr.

Der vorläufige Kaufpreis für den Kommanditanteil beträgt € 94.900. Der vorläufige Kaufpreis sowie die Beträge für die Rückführung der Darlehen und der Kosten der Projektentwicklung sind vom Käufer am Tag der Kaufpreisfälligkeit jeweils auf ein vom Verkäufer noch zu benennendes Konto kostenfrei zu überweisen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Kaufpreises sind die Parteien von den Wertansätzen der Planbilanz der Gesellschaft ausgegangen, die der Verkäufer zum Zwecke der vorläufigen Kaufpreisermittlung aufgestellt hat.

Hierbei ist der Wert des ausgewiesenen Grundbesitzes nebst baulichen Anlagen (Sachanlagevermögen) der Gesellschaft zum Stichtag mit dem vereinbarten Wert in Höhe der voraussichtlichen Jahresnettokaltmiete des Objektes in Höhe von € 1.140.691,20 multipliziert mit einem Vervielfältiger von 13,65 abzüglich eines Festbetrages von € 82.000,00 angesetzt (ergibt **€ 15.488.435**). Der Vervielfältiger ist zwischen den Parteien fest vereinbart und bleibt unverändert; er bleibt insbesondere bei der Aufstellung und Überprüfung der Stichtagsbilanz und einer etwaigen Anpassung des vorläufigen Kaufpreises und der Beträge für die Rückführung des Darlehens und der Kosten der Projektentwicklung unverändert. Der Vervielfältiger ist nicht Gegenstand der Überprüfung der

Stichtagsbilanz und kann mithin keine nachträgliche Anpassung des Kaufpreises (d.h. der Kaufpreis für den Kommanditanteil und die Beträge für die Ablösung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft) auslösen. Die Summe der in den Anlagen angesetzten Mieten stellt die maximal kaufpreisrelevante Gesamtmiete dar.

Der vorläufige Kaufpreis ist zur Zahlung fällig am ersten Kalendertag, nachdem die vertraglichen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, nicht jedoch vor dem 31.07.2011.

Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen nach Ansicht einer Vertragspartei voraussichtlich nicht bis zum 31.07.2011 eintreten, sind die Parteien verpflichtet, etwaige Mängel und Restarbeiten sowie damit in Zusammenhang stehende Vermögensnachteile einvernehmlich zu bewerten oder bei Uneinigkeit durch Einschaltung eines durch die IHK München zu benennenden Gutachters bewerten zu lassen. Mit Feststellung des Bewertungsbetrages werden die diesbezüglichen Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt. In Höhe des Bewertungsbetrages ist der Käufer berechtigt, einen Einbehalt vom Kaufpreis vorzunehmen. Der Verkäufer ist berechtigt, diesen Einbehalt durch Stellung einer Bank-, Sparkassen- oder Versicherungsbürgschaft mit Gerichtsstandsvereinbarung in Deutschland abzulösen.

Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen nicht bis zum 30.10.2011 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, besteht nach fruchtlosem Ablauf einer schriftlich gesetzten Nachfrist von zwei Monaten ein Rücktrittsrecht, das am 31.03.2012 erlischt. Hat der Verkäufer den Rücktrittsgrund zu vertreten, hat er dem Käufer anteilig den diesem entstandenen Schaden, maximal jedoch bis zur Höhe von insgesamt zwei Jahresnettokalmieten zu ersetzen. Jeder weitergehende Schadenersatzanspruch des Käufers ist ausgeschlossen.

Der vorläufige Kaufpreis ist bei Fälligkeit zu bezahlen. Tritt der Verkäufer wegen Verzugs zurück, so ist der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer den diesem entstandenen Schaden, maximal jedoch bis zur Höhe von insgesamt zwei Jahresnettokalmieten, bezogen auf die gesamten Mietflächen, zu bezahlen. Jeder weitergehende Schadenersatzanspruch des Verkäufers ist ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des endgültigen Kaufpreises wird der Verkäufer innerhalb von acht Wochen nach dem Stichtag eine Stichtagsbilanz der Gesellschaft zum Stichtag aufstellen (nachstehend „Stichtagsbilanz“ genannt).

Die Stichtagsbilanz wird innerhalb von weiteren sechs 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 Stichtagsbilanz selbst oder von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft seiner Wahl innerhalb von weiteren sechs 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 Anfordern unverzüglich zur Verfügung gestellt.

Sollte innerhalb einer Frist von weiteren vier Wochen nach Prüfung der Stichtagsbilanz durch den Käufer keine Einigung über die Ansätze der Stichtagsbilanz 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 Stichtagsbilanz ist erneut anzupassen, wenn sich nach ihrer Aufstellung Aktiva und/oder Passiva ergeben, die – wenn sie bei der Aufstellung der Stichtagsbilanz bekannt gewesen wären – zu abweichenden Bilanzansätzen und/oder Rückstellungen geführt hätten, wobei jedoch Sachverhalte, die erst nach dem Stichtag eingetreten sind, unberücksichtigt bleiben. Die Stichtagsbilanz ist ferner anzupassen, sobald die unter die Erstvermietungsgarantie fallenden Flächen vermietet sind und die jeweils erste Monatsmiete vollständig und vorbehaltlos gezahlt wurde. Eine Anpassung der Stichtagsbilanz nach dem 31.12.2015 ist ausgeschlossen.

Die Differenz zwischen dem endgültigen Kaufpreis und den geleisteten Zahlungen auf den vorläufigen Kaufpreis ist durch Zahlung innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Vorliegen der verbindlichen Stichtagsbilanz bzw. des Schiedsgutachtens auszugleichen.

In der Stichtagsbilanz 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 31.12.2015. 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 31.12.2015 der Grund für eine Rückstellung entfällt, ist der dementsprechende Betrag sofort an den Verkäufer auszuführen.

Die frühere Kommanditistin der Objektgesellschaft, die ISAR-KIES Wohn- und Gewerbegrund Holding GmbH, und die ISAR-KIES Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co. KG, haben in der notariellen Urkunde vom 20. Januar 2011 gegenüber der beitretenen Fonds KG eine Reihe von Garantien abgegeben, die sich auf den Rechts-, Steuer- und Vermögensstatus der Objektgesellschaft und deren Komplementärgesellschaft sowie auf die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grundbesitz der Objektgesellschaft zum Beitrittsstichtag beziehen.

Sollten zum Zeitpunkt der Übergabe nicht mehr sämtliche Mietverträge bestehen, ist der Verkäufer verpflichtet, den Leerstand durch Abschluss vergleichbarer (insbesondere bzgl. Mietzins, Restlaufzeit, Nebenkostenumlagefähigkeit, Wertsicherung, Nutzung) neuer Mietverträge zu beseitigen. Soweit zum Übergabetag dennoch Leerstand bestehen sollte, ist der Objektgesellschaft die dadurch entstehende Differenz zu der festgelegten Gesamtnettomiete einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen bis zur Vollvermietung, maximal für 10 Jahre, zu ersetzen. Diese Garantie ist durch Kaufpreiseinbehalt oder Stellung einer Bürgschaft in Höhe

# Rechtliche Grundlagen

von 5 Jahresmieten durch den Verkäufer abgesichert. Von einer Wiedergabe weiterer Garantien im Prospekt wird aus Platzgründen abgesehen.

## 3. Grundbesitz

Die Objektgesellschaft ist Alleineigentümerin des nachfolgenden, im Grundbuch von Unterschleißheim des Amtsgerichts München, Blatt 16930, eingetragenen Grundbesitzes

Lfd. Nr. 1	Flurstück 970/22	Nähe Landshuter Straße	18.992 m <sup>2</sup>
------------	------------------	------------------------	-----------------------

In Abteilung II des Grundbuches ist der Grundbesitz wie folgt belastet:

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Recht auf Belassung und Nutzung der Löschwasserleitung nebst Hydrant sowie Bebauungsbeschränkung) für die jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Bl. 5733 (Flst. 977/10) und BVNr. 8 in Bl. 6875 (Flst. 970/10) als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Privatgleisanschlussrecht) für Gemeinde Unterschleißheim (Anmerkung: zwischenzeitlich gelöscht)

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

Lfd. Nr. 1

Grundsschuld ohne Brief zu dreizehn Millionen Euro für Sparkasse Landshut, Landshut, 16% Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Kapitalteilbetrags in Höhe von € 1.300.000 nebst Zinsen

Anmerkung: Gem. Vertrag über den Erwerb des Kommanditanteils soll eine Grundsschuld über € 12.850.000 für die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG auf dem Grundbesitz der Objektgesellschaft eingetragen werden.

Der Grundbesitz wird mit einem Fachmarktzentrum bebaut.

## 4. Mietverträge

Die Flächen des Einkaufszentrums sind zu 100% vermietet. Einzelheiten hierzu sind in den Abschnitten „Mieter- und Flächenaufstellung“ und „Mieterdarstellung“ (S. 56–73) dargestellt.

## III. Mittelfreigabekontrolle

### 1. Rechtsgrundlage und Aufgaben:

Zwischen der Fonds KG (Auftraggeber) und der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Auftragnehmer) mit Sitz und Geschäftsadresse in 86316 Friedberg-Stätzing, Parkstraße 2, wurde eine Mittelfreigabe 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 „Mittelfreigabekontrolle“ (S. 147–148) abgedruckt.

## 2. Freigaben vom Anderkonto (gilt für jedes Anlageobjekt)

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

- Volante der Notarurkunde nebst Bezugsurkunde über den Erwerb des Grundbesitzes bzw. der Gesellschaftsteiligung
- Volante des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG und der Objektgesellschaft
- Volante der Finanzierungsverträge
- Volante der Mietverträge
- Volante der Baugenehmigung
- Volante des Platzierungsgarantievertrages mit der ILG Fonds GmbH
- Volante eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages,

Sollten die oben aufgeführten Nachweise nicht bis spätestens 31.01.2012 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages) an die Zeichner zurückzahlen.

## 3. Vergütung

Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 22.000 zzgl. Umsatzsteuer.

## IV. Weitere Vertragsgrundlagen

Die Fonds KG hat eine Vereinbarung über die Treuhandtätigkeit mit der WK Immobilien-Treuhand 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 Immobilien-Treuhand 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 Sonderwerkungskosten, die Auszahlung von Ausschüttungen) übertragen wurde.

Die Leistungen der WK Immobilien-Treuhand 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 2012 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 und Zwischenabschluss

## Allgemeine Angaben

Nach § 267 i.V.m. § 264a HGB war die Beteiligungs fonds 37 GmbH & Co. KG zum Zeitpunkt des Zwischenabschlusses eine kleine Kommanditgesellschaft. Sie wird auch zu den zukünftigen Bilanzstichtagen jeweils eine kleine Kommanditgesellschaft sein (s. Hinweis). Der Zwischenabschluss wurde nach den für Kommanditgesellschaften geltenden Rechtsvorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 bis 256 und §§ 264 bis 288 HGB) in Verbindung mit § 264a HGB erstellt. Für die Erstellung der zukünftigen Jahresabschlüsse sind die gleichen Vorschriften zu beachten. Gem. § 264 Abs. 1 HGB werden die zukünftigen Jahresabschlüsse, die aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung bestehen, jeweils um einen Anhang erweitert.

## Angaben zu Bilanzierung und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen (Beteiligungen) wird mit seinen Anschaffungskosten in Höhe der Einlageverpflichtung angesetzt.

Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, davon bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen (Einzahlungsverpflichtung) T€ 18.349. Weitere Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Gesellschaft beträgt € 200, die am Bilanzstichtag noch nicht eingezahlt ist.

Die Gesellschaft besitzt zum Stichtag Anteile an folgendem Unternehmen:

Name: Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG

Sitz: München

Anteil: 94%

Eigenkapital: T€ 0 (per 31.12.2010)

Ergebnis: T€ 0 (per 31.12.2010)

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich um die Aufwendungen für die Finanzierungsvermittlung.

## Sonstige Angaben

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

Einzelvertretungsbefugter, von der Beschränkung des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Uwe Hauch, Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH, München

### Hinweis:

Die Fonds KG ist eine kleine Kommanditgesellschaft nach § 267 Abs. 1 i.V.m. § 264a HGB. Sie hat weder nach § 316 Abs. 1 HGB noch nach sonstigen Bestimmungen den Jahresabschluss prüfen zu lassen. Die Jahresabschlüsse ab dem 31.12.2011 sollen geprüft werden.

Als kleine Kommanditgesellschaft ist die Fonds KG nicht verpflichtet, einen Lagebericht aufzustellen. Für den Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde ein Lagebericht nicht aufgestellt und deshalb auch nicht geprüft. Für die weiteren Jahresabschlüsse werden ebenfalls keine Lageberichte aufgestellt.

## Beteiligungs fonds 37 GmbH & Co. KG (Emittent) Eröffnungsbilanz zum 15.10.2010

	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>

## Beteiligungs fonds 37 GmbH & Co. KG (Emittent) Zwischenbilanz zum 28.02.2011

	T€	T€
<b>Aktiva</b>		
A. Ausstehende Einlagen		2
B. Anlagevermögen Beteiligungen		18.349
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten		1.348
<b>Summe Aktiva</b>		<b>19.699</b>
<b>Passiva</b>		
A. Gesellschaftskapital		
1. Komplementärkapital	0	
2. Kommanditkapital	2	
3. Ergebnisse	-1.350	
4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten	1.348	0
B. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		18.349
2. Sonstige Verbindlichkeiten		1.350
<b>Summe Passiva</b>		<b>19.699</b>

## Beteiligungs fonds 37 GmbH & Co. KG (Emittent) Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2011 bis 28.02.2011

	T€	T€
1. Umsatzerlöse		0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.350
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0
<b>5. Jahresergebnis</b>		<b>-1.350</b>

# Bilanzen / Gewinn- und Verlustrechnungen 2011, 2012, 2013 (Prognose)

## Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG (Emittent) Planbilanzen 2011, 2012 und 2013 (Prognose)

	31.12.2011		31.12.2012		31.12.2013	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Aktiva</b>						
I. Ausstehende Einlagen		0		0		0
II. Anlagevermögen						
1. Beteiligungen Objektgesellschaften		40.373		40.373		40.373
III. Guthaben bei Kreditinstituten		200		212		223
<b>Summe Aktiva</b>		<b>40.573</b>		<b>40.585</b>		<b>40.596</b>
<b>Passiva</b>						
I. Gesellschaftskapital						
1. Komplementärkapital	0		0		0	
2. Kommanditkapital	47.600		47.600		47.600	
3. Kapitalrücklage	2.380		2.380		2.380	
4. Ausschüttungen	-941		-3.796		-6.652	
5. Bilanzgewinn/-verlust	-8.466	40.573	-5.599	40.585	-2.732	40.596
II. Verbindlichkeiten		0		0		0
III. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0		0		0
<b>Summe Passiva</b>		<b>40.573</b>		<b>40.585</b>		<b>40.596</b>

## Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG (Emittent) Plan-Gewinn- und Verlustrechnung 2011, 2012 und 2013 (Prognose)

	2011		2012		2013	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.394		-52		-53	
2. Erträge aus Beteiligungen	922		2.914		2.914	
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6		5		6	
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0		0		0	
<b>5. Jahresergebnis</b>		<b>-8.466</b>		<b>2.867</b>		<b>2.867</b>

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

Die Bilanzen für die Jahre 2011, 2012 und 2013 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 den Objektgesellschaften bestehen im Wesentlichen aus der Einlagenverpflichtung und dem Kaufpreis für den Kommanditanteil; deren Bezahlung in Höhe von T€ 40.373 erfolgt plangemäß aus platziertem Eigenkapital von T€ 47.600 und dem Agio in Höhe von T€ 2.380. Darüber hinaus erzielt die Gesellschaft bereits anteilig im Jahr 2011 und ab 2012 anfänglich jährlich Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 2.914.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 9.394 (im Wesentlichen fondsabhängige Kosten und Bankbearbeitungsgebühren, vgl. Finanz- und Investitionsplan) werden planmäßig in 2011 anfallen. Ab 2012 betragen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen anfänglich T€ 52.

Ab dem Jahr 2011 erhalten die Anleger Ausschüttungen, die nach der Prognoserechnung in 2011 T€ 941 und im Jahr 2012 und 2013 T€ 2.856 betragen.

Die planmäßige Liquiditätsreserve ist als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

# Cash-Flow-Prognose 2011, 2012, 2013

## Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG (Emittent) Cash-Flow-Rechnungen 2011, 2012 und 2013 (Prognose)

	2011	2012	2013
	T€	T€	T€
<b>Einzahlungen</b>			
Eigenkapital	49.980	0	0
Beteiligungserträge	922	2.914	2.914
Zinseinnahmen	6	5	6
Darlehensaufnahme	24.050	0	0
<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>74.958</b>	<b>2.919</b>	<b>2.920</b>
<b>Auszahlungen</b>			
Investition (Beteiligungen an Objektgesellschaften)	40.373	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen, Zinsen u. ä.	9.394	52	53
Ausschüttungen	941	2.855	2.856
Darlehensstilgung	24.050	0	0
<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>74.758</b>	<b>2.907</b>	<b>2.909</b>
<b>Überschuss</b>	<b>200</b>	<b>12</b>	<b>11</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>200</b>	<b>212</b>	<b>223</b>

### Erläuterung zur voraussichtlichen Finanzlage und zu Wirkungszusammenhängen

Die in den Jahren 2011, 2012 und 2013 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 berechtigen.

In 2012 werden die Beteiligungen an den Objektgesellschaften mit T€ 40.373 ausgewiesen.

In 2011 wird das Gesellschaftskapital in Höhe von T€ 47.600 vollständig platziert und zusammen mit dem Agio in Höhe von T€ 2.380 eingezahlt. Es werden aus den Beteiligungen plangemäß ab 2012 Beteiligungserträge in Höhe von T€ 2.914 p. a. erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 9.394 (fondsabhängige Kosten und Nebenkosten gem. § 9 des Gesellschaftsvertrages) und etwaige Zwischenfinanzierungszinsen sowie die laufenden Kosten werden plangemäß bezahlt. Die an die Gesellschafter zu leistenden Ausschüttungen betragen plangemäß T€ 941 in 2011 und je T€ 2.855 in 2011 sowie 2012 (EDV-bedingte Rundungsdifferenzen).

In 2011 wird plangemäß ein Darlehen in Höhe von T€ 24.050 zur Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgenommen, das aus den Kommanditeinlagen der Gesellschafter noch im selben Jahr zurückgeführt wird. Aufgrund der bisherigen Platzierungserfahrungen der Anbieterin wird davon ausgegangen, dass die Eigenkapitalzwischenfinanzierungen nur kurzfristig in Anspruch genommen werden müssen.

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 2012 in Höhe von T€ 52 setzen sich aus Nebenkosten, Verwaltungskosten, Prüfungskosten sowie Regulierungskosten zusammen.

Bezüglich der getroffenen Annahmen wird auf den Abschnitt „Prognoserechnung für die Jahre 2012–2030“ (S. 80–83) verwiesen.

## Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG (Emittent) Planzahlen 2011, 2012, 2013 und 2014 (Prognose)

	2011	2012	2013	2014
	T€	T€	T€	T€
Investition	40.373	0	0	0
Beteiligungserträge	922	2.914	2.914	2.914
Umsätze	0	0	0	0
Produktion	0	0	0	0
Ergebnis	-8.466	2.867	2.867	2.867

### Erläuterung zu den Planzahlen und Wirkungszusammenhängen

Diese Darstellung weicht von der Darstellung der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung aus Transparenzgründen ab.

Die Beteiligung an den Anlageobjekten (den Objektgesellschaften) wird als Investition ausgewiesen.

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

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

# Vertragsbeziehungen

## 1. ILG Fonds GmbH (ILG)

Die ILG Fonds GmbH, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 12.10.1972 unter der Nr. HRB 44991 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Bis 13.10.2008 firmierte sie als ILG Planungsgesellschaft für 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 Objektgesellschaften 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) Vereinbarung über Verauslagung diverser Aufwendungen
- 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, folgende Verträge geschlossen:  
Sitz: Parkstr. 2, 86316 Friedberg  
Rechtsform: GmbH  
Stammkapital: € 26.000  
Geschäftsführer: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
Georg Diepolder, Friedberg

Wesentlicher Gesellschafter: Wirtschaftsprüfer,  
Steuerberater Georg Diepolder, Friedberg

- aa) Einen Vertrag über die Mittelfreigabekontrolle in der Investitionsphase (vgl. Abschnitt „Mittelfreigabekontrolle“, S. 147/148).

Aufgabe/Wesentliche Rechte und Pflichten: Der Mittelfreigabekontrollleur hat auf der Rechtsgrundlage dieses Vertrages die Aufgabe und Verpflichtung, das Vorliegen für die Anlage wesentlicher Dokumente gegen Vergütung zu überprüfen.

Vergütung: Der Gesamtbetrag der Vergütung ist € 22.000 zzgl. USt.

- bb) Einen Vertrag über die Prüfung der Jahresabschlüsse. Die Vergütung beträgt € 3.000 im Jahr 2011 und erhöht sich anschließend jährlich um 2%.

- b) Mit der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, wurden weitere Verträge über die Prüfung der Jahresabschlüsse geschlossen. Die Vergütung beträgt
  - aa) bei der Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG € 6.000 im Jahr 2011
  - bb) bei der Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG € 4.800 im Jahr 2012
  - cc) bei der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG € 4.000 im Jahr 2011.

Auch diese Vergütungen erhöhen sich um 2% p.a.

## 4. Treuhandgesellschaft

Die WK Immobilien treuhand 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  
Aufgabe/Wesentliche Rechte und Pflichten: Abschluss von Treuhand- und Verwaltungsverträgen mit Anlegern und treuhänderisches Halten von Kommanditbeteiligungen gegen Vergütung

Rechtsgrundlage: Vertrag mit der Fonds KG über Treuhandtätigkeit vom 30.03.2011 in Verbindung mit dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Vergütung: Der Auftragnehmer erhält eine pauschale Vergütung von € 2.000 p.a., die sich um 2% p.a. erhöht, jeweils zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Der Gesamtbetrag der vereinbarten Vergütung während der Prognoseperiode (2011–2030) beläuft sich auf rd. € 48.600. 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 Erfolges 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 Garmisch-Partenkirchen  
Firma: GfK GeoMarketing GmbH  
Sitz: Werner-von-Siemens-Str. 9, 76646 Bruchsal  
Rechtsform: GmbH  
Handelsregister: HRB 250872  
Gründung: 20.11.2006  
Höhe des Stammkapitals: € 52.400

Die GfK GeoMarketing GmbH erstellte zum Objekt Garmisch-Partenkirchen ein Ankaufsgutachten vom November 2010. Die Vergütung betrug € 12.800 zzgl. USt.

- bb) Objekt Geislingen  
Firma: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Sitz: Hohenzollernstr. 14, 71638 Ludwigsburg  
Rechtsform: GmbH  
Handelsregister: HRB 200488  
Gründung: 06.12.1972  
Höhe des Stammkapitals: € 306.000

Die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellte zum Objekt Geislingen eine „Konzeptbewertung“ vom November 2010. Die Vergütung betrug € 4.900 zzgl. USt.

- cc) Objekt Unterschleißheim  
Firma: BBE Handelsberatung GmbH  
Sitz: Brienner Str. 45, 80333 München  
Rechtsform: GmbH  
Handelsregister: HRB 3136  
Gründung: 05.09.1952  
Höhe des Stammkapitals: € 450.000

Die BBE Handelsberatung GmbH erstellte zum Fachmarktzentrum Unterschleißheim eine Markt- und Standortanalyse vom November 2010. Die Vergütung betrug € 5.900 zzgl. USt.

### b) Wertgutachten

- aa) Objekt Geislingen  
Herr Dipl. Kaufm. Ulrich Renner,  
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 12.11.2010 ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes des Einkaufszentrums „Nel Mezzo“, Geislingen. Die Vergütung betrug € 11.000 zzgl. USt.

- bb) Objekte Garmisch-Partenkirchen und Unterschleißheim  
Herr Dipl.-Ing. Arnd Klein (Architekt),  
Vogelsangstraße 1a, 47803 Krefeld

Herr Klein ist von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er erstellte am 12.11.2010 jeweils ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes des Einkaufszentrums „GEP“ in Garmisch-Partenkirchen und des Fachmarktzentriums in Unterschleißheim, Landsener Straße/Ecke Morsestraße. Die Vergütung betrug € 12.000 zzgl. USt. (Garmisch-Partenkirchen) bzw. € 9.000 zzgl. USt. (Unterschleißheim).

### c) IDW-S4-Gutachten

Über den Emissionsprospekt wird ein Gutachten erstellt. Die Vergütung beträgt pauschal € 100.000 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. Der Fonds KG bleibt es unbenommen, neben der ILF weitere Vertriebspartner direkt mit der Vermittlung von Kapitalanlegern zu beauftragen. Die Summe der noch zu vermittelnden Kapitaleinlagen ist auf € 47.598.000 zuzüglich 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 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

# Vertragsbeziehungen

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 Kaufverträgen, Mietverträgen, Gesellschaftsverträgen u. ä. ergeben.

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 30.09.2011, spätestens jedoch nach Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Fonds KG, fällig.

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

Nach diesem Vertrag vermittelt die ILG den Objektgesellschaften langfristige Finanzierungen in Höhe von insgesamt € 36.000.000 und der Fonds KG kurzfristige Finanzierungen in Höhe von insgesamt € 24.050.000 zur Vorfinanzierung ihrer Kapitaleinzahlungen bei den Objektgesellschaften. Die Vergütung für diese Leistung beträgt € 1.350.000 und ist fällig bei Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals, spätestens zum 30.06.2012.

## **c) Darlehensverträge der Fonds KG mit der ILG zur Sicherstellung der Kaufpreiszahlungen**

Mit diesen Verträgen gewährt die ILG der Fonds KG kurzfristige Darlehen, damit die Fonds KG ausreichend Mittel zur Verfügung hat, um ihre Kapitaleinzahlungsverpflichtungen bei den Objektgesellschaften zu erfüllen, so dass auch die Verpflichtungen zur Leistung der Zahlungen aus dem Kaufvertrag (Garmisch-Partenkirchen) bzw. den Share Deal-Verträgen (Geislingen und Unterschleißheim) gewährleistet sind. Die Darlehenssummen betragen € 4.805.080 (bzgl. Objekt Garmisch-Partenkirchen), € 4.770.000 (bzgl. Objekt Geislingen) und € 2.640.000 (bzgl. Objekt Unterschleißheim). Die Verzinsung beträgt 3,0% p.a.

## **d) Vereinbarung über Verauslagung weiterer Aufwendungen**

Mit diesem Vertrag erklärt sich die ILG bereit, bei den Objektgesellschaften oder der Fonds KG anfallende Erwerbsnebenkosten (z. B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Disagien und Bankbearbeitungsgebühren in Form von Verauslagungen zwischenzufinanzieren. Die Zwischenfinanzierung/Verauslagungen werden mit 6,0% p.a. verzinst. Die Rückführung der Verauslagungen erfolgt – je nach vertraglicher Regelung mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG – vor- oder nachrangig zu den von der Bank ausgereichten Kreditmitteln bei der Fonds KG durch Einsatz von mindestens 90% der der Fonds KG zufließenden Kommanditeinzahlungen bzw. bei Rückzahlung durch die jeweilige Objektgesellschaft, sofern die Fonds KG 90% der

ihr zugeflossenen Kommanditeinzahlungen als Kapitaleinzahlungen bei der jeweiligen Objektgesellschaft 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 garantiert die ILG der Fonds KG die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG zum 30.06.2012. 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 den Zwischenfinanzierungskredit über € 24.050.000 zum 30.06.2012 zurückzuführen.

Die Vergütung dieser Leistung in Höhe von € 1.670.000 (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 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 Erstellung und Abgabe von Steuererklärungen
- Das Berichtswesen, insbesondere die Erstellung der jährlichen Geschäftsberichte
- Die Korrespondenz mit den Gesellschaftern und/oder deren Beauftragten
- Die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers in den Räumen der ILG innerhalb der gesetzlichen Fristen sowie die Einsichtgewährung in diese Unterlagen
- Verwaltungsaufgaben für den Treuhandkommanditisten
- Verwaltungsaufgaben im Zusammenhang mit der zu gründenden Gesellschaft B6 37F GmbH & Co. KG

Der Vertrag beginnt am 16.03.2011 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2030. Ab dem 01.01.2031 kann der Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Die Vergütung beträgt im Jahr 2011 pauschal € 50.000 und ab dem Jahr 2012 jährlich 0,3% der vereinnahmten Jahresnettomieten der Objektgesellschaften. Die laufende Vergütung ist jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig. Die Pauschalvergütung des Jahres 2011 ist zum 30.09.2011 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 Objektgesellschaften (Share Deal) während der Laufzeit des Vertrags erhält die ILG für die Betreuung und Abwicklung der Veräußerung eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des wirtschaftlichen Verkaufspreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütungsregelung gilt nicht bei Verkauf der Immobilien der Objektgesellschaften 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 Objektgesellschaften mit der ILG**

Die Objektgesellschaften haben mit der ILG jeweils einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Nach diesen Verträgen ist die ILG zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- Die Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen.
- Die ordnungsgemäße Verwaltung der Immobilie ggf. unter Einbeziehung einer zu installierenden Vorortverwaltung.
- Die Veranlassung, Prüfung und/oder Überwachung notwendiger oder nützlicher Reparaturen und Instandsetzungen.
- Die Beschaffung hinreichenden Versicherungsschutzes.
- Die Verwaltung der Mietverträge unter besonderer Wahrung des Vermieterinteresses des Auftraggebers.
- Die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers in den Räumen der ILG innerhalb der gesetzlichen Fristen sowie die Einsichtgewährung in diese Unterlagen.
- Abschluss eines Center-Management-Vertrages mit einem geeigneten Unternehmen/Partner und möglichst langfristiger Laufzeit; alternativ Erfüllung durch den Auftragnehmer gegen gesonderte angemessene Vergütung (dieser Punkt betrifft nur die Objekte Garmisch-Partenkirchen und Geislingen).

Die Verträge beginnen jeweils mit dem Tag der Unterzeichnung und haben eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2030. Ab dem 01.01.2031 können die Verträge von beiden Seiten jeweils mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden

Als Vergütung erhält die ILG ab 2011 2,7% der jährlichen vereinnahmten Nettomieten, welche der Auftraggeber aus der Vermietung der Flächen des Einkaufszentrums/Fachmarktzentrums erzielt. Die Vergütung zuzüglich gesetzlicher USt. ist im Voraus in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig. Hinzu kommt eine pauschale Vergütung für die Objektbetreuung und/oder Baubetreuung bis zum jeweiligen Übernahmetermin in Höhe von € 15.000 (Objekt Garmisch-Partenkirchen), € 25.000 (Objekt Geislingen) bzw. € 10.000 (Objekt Unterschleiß-

heim), jeweils zuzüglich gesetzlicher USt und fällig mit Übergabestichtag.

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

Im Fall einer Veräußerung eines oder mehrerer Verwaltungsobjektes 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. gesetzlicher Umsatzsteuer.

#### **h) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Herstellung eines Emissionsprospekts**

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

- einen vollständigen Emissionsprospekt einschließlich eines Kurzexposés zu fertigen. Hierfür sind unter anderem auch alle objekt- und umfeldspezifischen Daten, wie auch steuerliche Eckdaten zu erfassen bzw. zu berücksichtigen.
- alle Aufwendungen für die Herstellung des Prospektes zu übernehmen. Es obliegt der ILG, die Druckauflage des Prospektes zu bestimmen. Allerdings muss gewährleistet sein, dass dem Vertrieb ausreichend Prospektmaterial zur Platzierung des Gesellschaftskapitals zur Verfügung steht.

Die Vergütung von € 140.000 zzgl. USt. ist in Abhängigkeit von den Darlehensvereinbarungen mit der Bank und der Liquiditätslage der Fonds KG zum 30.09.2011, 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. Der Fonds KG bleibt es unbenommen, weitere Vertriebspartner neben der ILF mit der Vermittlung von Kapitalanlegern zu beauftragen.

Die ILF erhält von der Fonds KG eine Vergütung in Höhe von € 5.711.760 abzüglich aller Provisionen, die aus Verträgen der Fonds KG entstehen, die diese mit weiteren Vertriebspartnern schließt.

Die **Gesamthöhe der Provisionen** beträgt 12% des vermittelten Eigenkapitals (darin enthalten 5% Agio) und somit insgesamt € 5.711.760, wobei jeder Vertriebspartner eine individuell vereinbarte Provision erhält, im Einzelfall jedoch maximal 12% des vermittelten Eigenkapitals.

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 37 GmbH & Co. KG

**Rechtsform:** Kommanditgesellschaft

**Sitz und Anschrift:**

Landsberger Straße 439, 81241 München

**Telefon:** 089/88 96 98-0

**Telefax:** 089/88 96 98-11

**Datum der Gründung:** 15.10.2010

**Registergericht und -nummer:** München HRA 96338

**Gegenstand der Gesellschaft:**

Die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten, verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG, an der Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als ITB Nel Mezzo Geislingen GmbH & Co. KG) und an der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als ISARKIES Projekt I GmbH & Co. KG). Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaften in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an weiteren Gesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand beteiligen. Dies sind die wichtigsten Tätigkeitsbereiche des Emittenten.

**Komplementär:**

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

Der Komplementär ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Grundsätzlich haftet der Komplementär einer KG unbeschränkt. Vorliegend ist der Komplementär eine Kapitalgesellschaft und haftet damit nur beschränkt auf sein Gesellschaftsvermögen.

**Geschäftsführender Kommanditist:**

Uwe Hauch, geschäftsansässig Landsberger Straße 439, 81241 München

Herr Uwe Hauch ist als geschäftsführender Kommanditist und als alleiniger Geschäftsführer des Komplementärs mit der Geschäftsführung des Emittenten betraut.

**Aufsichtsgremien/Beirat:**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht kein Beirat oder Aufsichtsgremium. Ein Beirat kann gem. § 8 des Gesellschaftsvertrages gebildet werden.

**Gesellschaftskapital:**

Gezeichnetes, noch einzuzahlendes Kommanditkapital zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung: € 2.000 (vollständig ausstehend). Es handelt sich hierbei um den Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern gezeichneten Kapitaleinlagen.

Gesellschaftskapital nach Vollplatzierung: € 47.600.000.

**Art der Anteile am Gesellschaftskapital:**

Kommanditkapital

**Erwerbspreis:**

mindestens € 10.000 oder ein höherer durch € 1.000 teilbarer Betrag, jeweils zzgl. 5 % Agio.

**Anzahl der Anteile:**

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 47.598.000

Bei einer Mindestzeichnungssumme von € 10.000 können daher maximal 4.759 Kommanditanteile gezeichnet werden. Die von den Anlegern gezeichneten Kapitalanteile hält die WK Immobilien Treuhand GmbH als Treuhandkommanditist, die ihre bisher gezeichnete Kapitaleinlage in Höhe von € 10.000 durch Kapitalerhöhung entsprechend der von den Treugebern (Anlegern) gezeichneten Kapitaleinlagen erhöht. Die tatsächliche Anzahl der gezeichneten Anteile steht erst nach Vollzeichnung des Kommanditkapitals fest.

**Rechtsordnung:**

Der Emittent unterliegt dem deutschen Recht.

## 2. Gründungsgesellschafter des Emittenten

**Komplementär:**

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
ohne Einlage  
Sitz: München  
(weitere Angaben siehe unten)

**Kommanditist:**

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München,  
mit einer einzuzahlenden Einlage in Höhe von € 1.000  
Sitz: München

**Geschäftsführender Kommanditist:**

Herr Uwe Hauch, geschäftsansässig  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
mit einer einzuzahlenden Einlage in Höhe von € 1.000

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.

## 3. Komplementär des Emittenten

**Firma:**

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
Telefon: 089/88 96 98-0  
Telefax: 089/88 96 98-11

**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)

# Abwicklungshinweise

## 1. Stellen, die Zeichnungen entgegennehmen

Die vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung mit Widerrufsbelehrung ist zu unterzeichnen (bei Ehepaaren muss das Formular von beiden Partnern unterschrieben werden). Damit wird als Treugeber gegenüber der WK Immobilien-treuhand GmbH der Wille erklärt, mittelbar über die Treuhandkommanditistin in die Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG einzutreten.

Die Beitrittserklärung ist zu senden an die:

ILG Fonds GmbH  
Landsberger Straße 439  
81241 München

Aufgrund Bevollmächtigung der WK Immobilien-treuhand GmbH nimmt der geschäftsführende Kommanditist der Beteiligungsfonds 37 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 30.06.2012.

## 3. Einzahlungskonto

Nach dem rechtswirksamen Abschluss des Treuhand- und Verwaltervertrages ist der gezeichnete Beteiligungsbetrag zzgl. des Agios sofort zur Zahlung fällig.

Die Zahlungen sind auf das Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Parkstr. 2, 86316 Friedberg bei der

HypoVereinsbank AG, München  
Konto Nr. 100 699 67  
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 Basiszinssatz 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 nicht am Ergebnis der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG teil.

Anstelle der Kündigung des Treuhand- und Verwaltervertrages kann der Treuhandkommanditist den Beteiligungsbetrag auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

An den laufenden Ausschüttungen partizipiert der Beitretende/Treugeber ab dem Monatsersten, 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.

## 4. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG, Landsberger Straße 439, 81241 München.

Die monatlichen Ausschüttungen werden über die Bankverbindung:

Münchner Bank eG, München  
Konto Nr. 114 64 40  
BLZ 701 900 00

oder ein anderes Konto der Fonds KG abgewickelt.

## 5. Prospektausgabestelle

Die ILG Fonds GmbH und die Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG (auch Zahlstelle), beide Landsberger Straße 439, 81241 München, halten den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit.

## 6. Weitere Kosten

Mögliche weitere Kosten wie Telefon, Internet, Porti, Beratungskosten, Notargebühren (Kosten der notariellen Unterschriftsbeglaubigung, sofern sich der Beitretende/Treugeber später für eine direkte Beteiligung entschließt; 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 der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Kosten der Übertragung des Gesellschaftsanteils sowie eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung für eine möglicherweise aufgenommene persönliche Anteilsfinanzierung sowie gegebenenfalls Verzugszinsen bei verspäteter Einzahlung (5% p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz) sind vom Beitretenden/Treugeber selbst zu tragen. Die Höhe dieser weiteren Kosten ist abhängig von individuellen Gegebenheiten des Anlegers (z. B. Höhe der Telefonkosten) bzw. der Höhe des Beteiligungsbetrages (z. B. Verzugszinsen). Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage.

# Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

Nach der Vermögensanlagen-Verkaufs-Prospekt-Verordnung (VermVerkProspV) sind für die dort aufgeführten Angaben, welche auf das vorliegende Beteiligungsangebot Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG nicht zutreffen, Negativtestate zu erstellen. Sämtliche in diesem Abschnitt genannten Paragraphen beziehen sich – soweit nicht anderweitig bezeichnet – auf die VermVerkProspV.

## § 4 Satz 1 Nr. 2

Die ILG Fonds GmbH übernimmt keine Steuerzahlungen für die Fondsgesellschaft. Weder die ILG Fonds GmbH, die WK Immobilientreuhand GmbH noch die Fondsgesellschaft übernehmen Steuerzahlungen für die Anleger.

## § 4 Satz 1 Nr. 3

Die freie Handelbarkeit der Vermögensanlage ist insofern eingeschränkt, als dadurch keine Kapitalanteile entstehen dürfen, die kleiner als € 5.000 sind. Es gibt keinen geregelten Markt.

## § 4 Satz 1 Nr. 7

Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung, spätestens jedoch zum 30.06.2012. Vollplatzierung liegt vor, wenn das Beteiligungskapital von insgesamt € 47.598.000 wirksam gezeichnet ist. Es bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen können im Falle eines Zahlungsverzuges auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung gekürzt werden.

## § 4 Satz 1 Nr. 8

Das Angebot wird nur in der Bundesrepublik Deutschland erfolgen. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist nicht geplant. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass auch Personen mit Wohnsitz in anderen Staaten Beteiligungen erwerben.

## § 5 Nr. 6

Der Emittent ist kein Konzernunternehmen.

## § 6 Satz 1 Nr. 2

Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes wurden in Bezug auf den Emittenten nicht ausgegeben.

## § 6 Satz 2 und 3

Der Emittent ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien.

## § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3

Der Gründungsgesellschafterin TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH steht eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von € 1.000 zu. Die geschäftsführenden Gesellschafter TAM Grund-

stücksverwaltungsgesellschaft mbH und Uwe Hauch erhalten für ihre Geschäftsführungstätigkeit nachgewiesene und angemessene Aufwendungen wie z. B. Reisekosten, Bewirtungskosten ersetzt. Eine Vergütung für den Zeitaufwand erfolgt nicht.

Den Gründungsgesellschaftern steht eine Beteiligung am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft entsprechend ihres Kapitalanteils zu. Darüber hinaus stehen den Gründungsgesellschaftern innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrages keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und auch keine sonstigen Gesamtbezüge zu, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art.

## § 7 Absatz 2

Der Gründungsgesellschafter Uwe Hauch ist unmittelbar an der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist, beteiligt. Der Gründungsgesellschafter Uwe Hauch ist unmittelbar an der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt, beteiligt.

Darüber hinaus sind die Gründungsgesellschafter nicht an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, an Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen und an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen, unmittelbar oder mittelbar beteiligt.

## § 8 Absatz 1 Nr. 2

Der Emittent ist von folgenden Verträgen, die im Prospekt unter den Abschnitten „Mieter- und Flächenaufstellung“ (S. 56–59), „Die Mieter“ (S. 60–73), „Finanzierung“ (S. 75–77), „Rechtliche Grundlagen“ (S. 102–118) und „Vertragsbeziehungen“ (S. 122–125) genauer dargestellt sind, abhängig:

- a) Mietverträge der Objektgesellschaften mit den Mietern des Einkaufszentrums „GEP“ Garmisch-Partenkirchen, des Einkaufszentrums „Nel Mezzo“ Geislingen und des Fachmarktzentrums in Unterschleißheim

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Mietverträge und damit Zahlung der jeweiligen Mietzinse, die in die Prognoserechnung der Fonds KG einfließen.

- b) Darlehensverträge der Fonds KG mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg,

und Darlehensverträge der Objektgesellschaften mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG, Hamburg

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Darlehensverträge zur Ablösung der Verbindlichkeiten bei den Objektgesellschaften Geislingen und Unterschleißheim, Kapitalisierung der Fonds KG und Sicherstellung der Finanzierung des Kaufpreises für das „GEP“ in Garmisch-Partenkirchen und des Erwerbs der Beteiligungen an den Objektgesellschaften nebst Erwerbsnebenkosten und Zwischenfinanzierungszinsen.

- c) Platzierungsgarantievertrag und Darlehensvertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung dieser beiden Verträge, die sicherstellen, dass die Fonds KG in der Lage ist, zum jeweiligen Fälligkeitstermin den Kaufpreis bzw. Zahlungen aus den Beitrittsverträgen sowie die vertragsgemäße Rückführung der kurzfristigen Darlehen bis zum 30.06.2012 zu erfüllen und alle anderen Aufwendungen des Finanz- und Investitionsplans zu tätigen.

- d) Geschäftsbesorgungsverträge der Objektgesellschaften und der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der objektbezogenen Verträge der jeweiligen Objektgesellschaften, die die professionelle Betreuung der Einkaufszentren „GEP“ in Garmisch-Partenkirchen und „Nel Mezzo“ in Geislingen und des Fachmarktzentriums in Unterschleißheim, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen sicherstellt. Ferner besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des fondsbezogenen Vertrages der Fonds KG, der die ordnungsgemäße Betreuung des Treuhandkommanditisten und dessen Treugeber vorsieht.

- e) Vereinbarung über Verauslagung weiterer Aufwendungen der Fonds KG und der Objektgesellschaften mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Vereinbarung, die sicherstellt, dass die Fonds KG und die Objektgesellschaften anfallende Erwerbsnebenkosten (z. B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Disagio- und Bankbearbeitungsgebühren zum jeweiligen Fälligkeits- oder Zahlungstermin leisten zu können.

- f) Vertriebsverträge der Fonds KG mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH und weiteren Vertriebspartnern

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung der Verträge, die vorsehen, dass die ILF und weitere Vertriebspartner der Fonds KG Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern vermitteln, um die Fonds KG in die Lage zu versetzen, den kurzfristigen Bankkredit vertragsgemäß bis zum 30.06.2012 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- oder Schiedsverfahren anhängig, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten haben können.

#### **§ 8 Absatz 1 Nr. 4**

Außer dem Erwerb einer Kommanditbeteiligung an den jeweiligen Objektgesellschaften und der Erbringung der vorgesehenen Kapitalrücklage bestehen keine weiteren laufenden Investitionen.

#### **§ 8 Absatz 2**

Die Tätigkeit des Emittenten ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

#### **§ 9 Absatz 1**

Die Nettoeinnahmen der Fonds KG aus der Emission werden für die Beteiligungen an den Gesellschaften Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG, Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG und Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG nebst Erwerbsnebenkosten, Bankbearbeitungsgebühren, Ausschüttungen bis 31.12.2011, Zwischenfinanzierungszinsen und die Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt. Die Nettoeinnahmen werden nicht für sonstige Zwecke genutzt. Die Nettoeinnahmen aus der Emission reichen ohne das Kapital der derzeitigen Gesellschafter und die Aufnahme von Fremdkapital nicht aus, die Anlageziele zu erreichen.

Die Nettoeinnahmen der Objektgesellschaften aus der Emission reichen ohne die Aufnahme von Fremdkapital und die jeweilige Beteiligung der Fonds KG nicht aus, die Anlageziele zu erreichen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind die notariellen Beitrittsverträge, die den Beitritt der Fonds KG frühestens mit Ablauf des 31.07.2011 (beim Objekt Unterschleißheim) bzw. 31.12.2011, jeweils 23:59 Uhr (beim Objekt Geislingen), vorsehen und der Kaufvertrag über den Erwerb des Einkaufszentrums „GEP“ Garmisch-Partenkirchen beurkundet.

# Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

## § 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. Herr Uwe Hauch mit einer Einlage von € 1.000 und die ILG Fonds GmbH mit einer Kapitaleinlage von € 5.000 sind an der Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG beteiligt. Ferner ist Herr Uwe Hauch mit einer Kapitaleinlage von jeweils € 10 an der Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG und der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG beteiligt. Der Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern, den Mitgliedern der Geschäftsführung des Emittenten, dem Treuhänder und dem Mittelfreigabekontrolleur stand oder steht darüber hinaus das Eigentum am jeweiligen Anlageobjekt oder wesentlicher Teile derselben nicht zu und es steht diesen Personen auch aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten nicht zu.

## § 9 Absatz 2 Nr. 3

Es bestehen keine dinglichen Belastungen der Anlageobjekte (Objektgesellschaften). Bezüglich dinglicher Belastungen des Grundbesitzes der Objektgesellschaften wird auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ (S. 102–118) verwiesen.

## § 9 Absatz 2 Nr. 4

Es gibt keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel.

## § 9 Absatz 2 Nr. 5

Die behördlichen Genehmigungen zur Erreichung der Anlageziele liegen vor.

## § 9 Absatz 2 Nr. 6

Die Fonds KG hat am 20.01.2011 und am 03.02.2011 jeweils Verträge über den Erwerb von Kommanditbeteiligungen an der Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG und der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG sowie einen Gesellschaftsvertrag vom 15.10.2010 der Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG mit einer Beteiligung als Kommanditist abgeschlossen. Darüber hinaus hat der Emittent keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte abgeschlossen.

## § 9 Absatz 2 Nr. 7

Für die Anlageobjekte besteht kein Bewertungsgutachten.

## § 9 Absatz 2 Nr. 8

Die Prospektverantwortliche ist neben der Herstellung des Emissionsprospektes vertraglich zu folgenden Leistungen verpflichtet, die im Prospekt unter dem Ab-

schnitt „Vertragsbeziehungen“ (S. 122–125) genauer dargestellt sind:

- a) Garantie der Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG
- b) Finanzierungsvermittlung
- c) Erbringung von Konzeptionsleistungen
- d) Bereitstellung von Darlehen zur Sicherstellung der Kaufpreiszahlungen
- e) Vereinbarung über Verauslagung weiterer Aufwendungen
- f) Geschäftsbesorgung der Fonds KG inklusive Verwaltungsaufgaben für den Treuhänder
- g) Geschäftsbesorgung der Objektgesellschaften

Darüber hinaus werden durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter, die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten und den Mittelfreigabekontrolleur und den Treuhandkommanditisten keine nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen erbracht.

## § 12 Absatz 1 Nr. 1

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen kein Beirat und kein weiteres Aufsichtsgremium. Ein Beirat kann nach Abschluss der Platzierung gebildet werden.

## § 12 Absatz 1 Nr. 2

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt.

## § 12 Absatz 2 Nr. 1

Der geschäftsführende Kommanditist Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist.

Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind.

## § 12 Absatz 2 Nr. 2

Der geschäftsführende Kommanditist Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital geben.

## § 12 Absatz 2 Nr. 3

Mitglieder der Geschäftsführung sind nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstel-

lung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

### § 12 Absatz 3

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. 102–118), verwiesen.

Der Mittelfreigabekontrolleur ist darüber hinaus anfänglich mit der Prüfung der Jahresabschlüsse des Emittenten und der Anlageobjekte (Objektgesellschaften) beauftragt.

Die Beitretenden werden mit der WK ImmobilienTreuhand GmbH einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag abschließen. Dieser Vertrag ist im Abschnitt „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“ (S. 142–146) abgedruckt. Es gibt keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Mittelfreigabekontrolleurs und des Treuhandkommanditisten begründen könnten.

### § 12 Absatz 4

Es gibt keine solchen Personen, die nicht in den Kreis der nach dieser Verordnung angabepflichtigen Personen fallen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben.

### § 14

Es gibt keine juristische Person oder Gesellschaft, welche für das Angebot der Vermögensanlage, für deren Verzinsung oder Rückzahlung die Gewährleistung übernommen hat.

---

## Abweichungen in den Gesellschaftsverträgen der Fonds KG und deren Komplementärin von gesetzlichen Regelungen, die den persönlich haftenden Gesellschafter betreffen (§ 5 Nr. 3)

### 1. Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG

#### Haftung

Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist unbeschränkt. Da es sich bei der persönlich haftenden Gesellschafterin um eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH handelt, haftet diese insoweit nur beschränkt mit ihrem Vermögen.

#### Geschäftsführungsbefugnis

Nach der gesetzlichen Regelung steht grundsätzlich dem persönlich haftenden Gesellschafter die Geschäftsführung zu (§§ 161, 114 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 7 Abs. 1) ist neben dem persönlich haftenden Gesellschafter ein geschäftsführender Kommanditist geschäftsführungsbefugt.

#### Aufnahme in die Gesellschaft

Nach der gesetzlichen Regelung bedarf die Aufnahme eines Kommanditisten in die Gesellschaft als Grundlagengeschäft der Zustimmung aller Gesellschafter (§§ 161, 105 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 4) sind die geschäftsführenden Gesellschafter jeweils einzeln berechtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB von allen Gesellschaftern bevollmächtigt, im Namen aller Gesellschafter im Einzelfall weitere Kommanditisten in die Fonds KG aufzunehmen. Weiter regelt der Gesellschaftsvertrag die indirekte Beteiligung der Anleger über den Treuhandkommanditisten, der berechtigt sowie bevollmächtigt ist, seine Kapitaleinlage zu erhöhen entsprechend den gezeichneten Kapitaleinlagen der Anleger.

#### Gewinn- und Verlustbeteiligung

Nach der gesetzlichen Regelung erfolgt die Gewinn- und Verlustbeteiligung nach Köpfen, wobei im Falle eines ausreichenden Gewinns jedem Gesellschafter vorab ein Anteil in Höhe von 4% seines Kapitalanteils zusteht (§§ 161, 121 HGB).

Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 12) erfolgt die Gewinn- und Verlustbeteiligung grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis der gezeichneten Einlagen zueinander. Da die persönlich haftende Gesellschafterin keine Einlage gezeichnet hat, nimmt sie mit Ausnahme der Vergütung nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 7) für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von jährlich € 1.000 am Gewinn und Verlust nicht teil.

#### Entnahmen

Nach der gesetzlichen Regelung hat die persönlich haftende Gesellschafterin ein Entnahmerecht in Höhe von 4% ihres Kapitalanteils und kann weitere Gewinne nur entnehmen, wenn dies nicht zum Schaden der Gesellschaft ist (§§ 161, 122 HGB). Da die persönlich haftende Gesellschafterin keinen Kapitalanteil an der Gesellschaft hat, entfällt für sie mit Ausnahme der Haftungsvergütung das Entnahmerecht.

#### Gesellschafterbeschlüsse/Stimmrecht

Nach der gesetzlichen Regelung bedürfen die von der Gesellschaft zu fassenden Beschlüsse der Zustimmung aller Gesellschafter. Hat nach dem Gesell-

# Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV

schaftsvertrag die Mehrheit der Stimmen zu entscheiden, so ist die Mehrheit im Zweifel nach der Zahl der Gesellschafter zu berechnen (§§ 161, 119 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 9) werden Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit gefasst, wobei sich das Stimmrecht der Gesellschafter nach dem Kapitalanteil bemisst. Für bestimmte Gesellschafterbeschlüsse ist jedoch eine Mehrheit von 75% vorgesehen. Da die persönlich haftende Gesellschafterin keinen Kapitalanteil an der Gesellschaft hat, entfällt für sie das Stimmrecht.

## Übertragung der Beteiligung

Nach der gesetzlichen Regelung bedarf die Übertragung der Kommanditbeteiligung als Grundlagengeschäft der Zustimmung aller Gesellschafter (§§ 161, 105 HGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 12) ist eine Zustimmung nicht erforderlich.

## Kündigung der Beteiligung

Nach der gesetzlichen Regelung kann die persönlich haftende Gesellschafterin ihre Beteiligung kündigen (§ 132 HGB).

Nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 14) ist eine Kündigung ausgeschlossen.

## Wettbewerbsverbot

Nach der gesetzlichen Regelung besteht für Gesellschafter ein Wettbewerbsverbot (§§ 161, 112 HGB). Das Wettbewerbsverbot ist für die geschäftsführenden Gesellschafter nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 6) ausgeschlossen.

Einzelheiten zu den oben genannten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages werden unter dem Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ (S. 102–118) beschrieben.

## 2. TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin)

### Übertragung von Geschäftsanteilen

Nach der gesetzlichen Regelung sind die Geschäftsanteile veräußerlich (§ 14 GmbHG). Nach dem Gesellschaftsvertrag ist hierfür die schriftliche Genehmigung der Gesellschaft erforderlich, es sei denn, der Erwerber ist bereits Gesellschafter.

### Geschäftsführung und Vertretung

Nach der gesetzlichen Regelung müssen Erklärungen und Zeichnungen durch sämtliche Geschäftsführer erfolgen, wenn darüber im Gesellschaftsvertrag nichts bestimmt ist (§ 35 Abs. 2 GmbHG). Nach dem Gesellschaftsvertrag wird die Gesellschaft, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, bei Erklärungen und Zeichnungen durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten und kann die Geschäfterversammlung jedem Geschäftsführer Einzelvertretungsbefugnis erteilen.

Nach der gesetzlichen Regelung kann ein Geschäftsführer, der alle Geschäftsanteile an der Gesellschaft hält, nicht im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten ein Rechtsgeschäft vornehmen, soweit ihm dies nicht gestattet ist (§ 35 Abs. 4 GmbHG, § 181 BGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag ist dies dem/den Geschäftsführer/n gestattet.

### Prospektgliederung

Der Prospekt weicht in seiner Gliederung von den Vorgaben einer Reihenfolge durch die VermVerkProspV ab, da der Anbieter der Auffassung ist, dass mit der vorgenommenen Gliederung die wesentlichen Beteiligungsmerkmale klarer dargestellt werden können.

# Verbraucherinformation für den Fernabsatz

## A. Allgemeine Informationen zu den Anbietern und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

### 1. Initiator des Beteiligungsangebotes, „Anbieter“, 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 Immobilienfonds im In- und Ausland

### 2. Fondsgesellschaft, Emittent

Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG  
Landsberger Straße 439, 81241 München  
Handelsregister:  
AG München HRA 96338  
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 Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG, an der Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als ITB Nel Mezzo Geislingen GmbH & Co. KG) und an der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als ISARKIES Projekt I GmbH & Co. KG).

### 3. Eigenkapital Vertriebspartner

ILF Vermögensanlagen 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 Vermögensanlagen

### 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 mehreren Objektgesellschaften beteiligt hat bzw. beteiligen wird.

Die Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG (Anlageobjekt 1) wird Eigentümerin der mit dem Einkaufszentrum „GEP“ bebauten Grundstücke Von-Brug-Straße/Partnachstraße in Garmisch-Partenkirchen.

Die Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG (Anlageobjekt 2; zuvor firmierend als ITB Nel Mezzo Geislingen GmbH & Co. KG) ist Eigentümerin des Grundstücks Bahnhofstraße in Geislingen, das mit dem Einkaufszentrum „Nel Mezzo“ bebaut wird.

Die Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG (Anlageobjekt 3; zuvor firmierend als ISARKIES Projekt I GmbH & Co. KG) ist Eigentümerin des Grundstücks Morsestraße 1 in Unterschleißheim, auf dem das Fachmarktzentrum Unterschleißheim errichtet wird.

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 Rechtstellung als Treugeber dementsprechende Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung ausüben.

# Verbraucherinformation für den Fernabsatz

## 2. Preise

Die Beteiligung des Anlegers lautet mindestens über € 10.000 oder einen höheren durch € 1.000 teilbaren Betrag. Hinzu kommt ein Agio in Höhe von 5%.

## 3. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten werden jedoch Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht anfallen, wenn der Status eines Kommanditisten 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 sind ebenfalls vom Anleger zu tragen.

Dies gilt auch für mögliche weitere Kosten wie Beratungskosten 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. 90–101) 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 durch Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten und rechtswirksamen Beitritt über den Treuhandkommanditisten zur Fondsgesellschaft ist die gezeichnete Kapitaleinlage zuzüglich des Agios auf das im Abschnitt „Abwicklungshinweise“ (S. 127) 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. 142–146) sowie dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG (s. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, S. 136–141).

## 6. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten: keine.

Vorlage einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht, wenn der Anleger als Kommanditist 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 37 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 ist auf unbestimmte Dauer geschlossen. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist frühestens zum 31.12.2030 zulässig.

### 4. Risiken bei Finanzdienstleistungen

Bei der Fondsbeteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Risiken im Abschnitt „Die Risiken“ (S. 14–21) beschrieben sind.

### 5. Vertragliche Kündigungsregelungen

Jeder Anleger ist berechtigt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende jeden

Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2030 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. 136–141).

#### **6. Rechtsordnung, Gerichtsstand, Schlichtungsstelle**

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG findet deutsches Recht Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag München vereinbart.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen einschließlich damit zusammenhängender Streitigkeiten aus der Anwendung des § 676h BGB kann der Anleger unbeschadet seines Rechts, das Gericht anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank  
– Schlichtungsstelle –  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt am Main

#### **7. Vertragssprache**

Deutsch

#### **8. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen**

Bis zur Mitteilung von Änderungen. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

#### **D. Hinweis zum Bestehen einer Einlagensicherung**

Keine

# Gesellschaftsvertrag

## § 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:  
**Beteiligungsfonds 37 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 (Beteiligungsgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG., an der Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als ITB Nel Mezzo Geislingen GmbH & Co. KG) und an der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG (derzeit noch firmierend als ISARKIES Projekt I GmbH & 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.

3. Weiterer Kommanditist ist:

**WK Immobilientreuhand 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.

4. Die Gründungskommanditisten leisten kein Agio auf ihre Kapitaleinlage.

5. 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.

6. 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 Insiggeschäfts 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 € 47.598.000 begrenzt. Auf diese Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5 % zu entrichten. Das Gesamtkapital der Gesellschaft beträgt unter Einschluss der Gesellschafter nach § 3 Absätze 2 und 3 € 47.600.000.

Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Überzeichnung des Kommanditkapitals von bis zu 3 % 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 Zeichnungserklärung einzuzahlen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.

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 geleis-

tete 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. 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. 5 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 steuerlichen 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 Einzelprokura erteilt. Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Jeder geschäftsführende Gesellschafter handelt und vertritt jeweils einzeln. Sie sind vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Absatz 2 und 112 HGB sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind. Sie sind berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Werden Dritte mit der Geschäftsbesorgung beauftragt, dürfen dadurch für die Gesellschaft keine über die im Emissionsprospekt beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen.

2. Im Falle des Todes des geschäftsführenden 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 2012 eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von € 1.000.

5. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann der geschäftsführende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen.

Solche Handlungen sind insbesondere:

a) der Erwerb, die Veräußerung und die Verpfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeteiligungen

# 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. Zu solchen Maßnahmen gehört auch die Aufnahme kurzfristiger Darlehen zur Finanzierung der Beteiligungen an der Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG, an der Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG und an der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG, die aus den Kapitaleinlagen der noch aufzunehmenden Kommanditisten gem. § 4 Absatz 1 und 2 zurückgeführt werden.

7. Die Zustimmung ist im übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Gesellschaft erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind.

8. Bei Ausübung der Mitgliedschaftsrechte in den Beteiligungsgesellschaften vertritt der geschäftsführende Gesellschafter die Gesellschaft. Hierbei bedarf er der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung für alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte der 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 sind gleichzeitig eine entsprechende Anzahl von Beiratsmitgliedern für den Rest der Amtsperiode nachzuwählen.

Scheidet ein Beiratsmitglied vor Nachwahl eines anderen Beiratsmitgliedes aus, ist der Beirat auch ohne das ausscheidende Mitglied ordnungsgemäß besetzt.

Die Amtszeit des nachgewählten Beiratsmitgliedes endet mit der regulären Amtszeit des Beirates.

5. Die Beiratsmitglieder haben Anspruch auf Aufwandsentschädigung Diese beträgt bis einschließlich 2016 jährlich € 6.000 insgesamt, also € 2.000 für jedes Beiratsmitglied. Mit der Aufwandsentschädigung sind etwaige Reisekosten der Beiratsmitglieder abgegolten. Ab 2017 erhöht sich die Aufwandsentschädigung alle 5 Jahre um 10%.

## § 9 Finanz- und Investitionsplan per 31.12.2011 (Prognose)

A.	Mittelverwendung	T€	T€
<b>1.</b>	<b>Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Immobilie inkl. Nebenkosten</b>		
	Beteiligung	37.996	
	Kaufpreis Gesellschaftsanteil	2.377	
			<b>40.373</b>
<b>2.</b>	<b>Fondsabhängige Kosten</b>		
<b>2.1</b>	<b>Vergütungen</b>		
	Konzeption	95	
	Vermittlung Finanzierung	1.350	
	Platzierungsgarantie	1.670	
	Fondsverwaltung Initialphase	60	
	Beschaffung Gesellschaftskapital	5.712	
	Prospektherstellung	167	
	Anderkontenführung	26	
			<b>9.080</b>
<b>2.2</b>	<b>Nebenkosten der Vermögensanlage</b>		
	Rechtsberatung	30	
	Eintragung Handelsregister	19	
	Sonstiges	62	
	Bankbearbeitungsgebühr	204	
			<b>315</b>
<b>3.</b>	<b>Sonstiges</b>		
	Ausschüttungen Initialphase	940	
	Zwischenfinanzierung	-6	
			<b>934</b>
<b>4.</b>	<b>Liquiditätsreserve</b>	200	
			<b>200</b>
	<b>Gesamtaufwand</b>		<b>50.902</b>
<b>B.</b>	<b>Mittelherkunft</b>		
<b>1.</b>	<b>Eigenkapital</b>		
	Gesellschaftskapital Neukommand.	47.598	
	Abwicklungsgebühr	2.380	
	Gesellschaftskapital Altgesellschafter	2	
	Beteiligungserlöse	922	
	<b>Gesamtkapital</b>		<b>50.902</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 zugegangene Stimmen zu berücksichtigen; später zugegangene Stimmen sind von der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

6. Bei der Beschlussfassung 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 2010 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 an 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 2011 und 2012 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.

# Gesellschaftsvertrag

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 Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

5. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Monats 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 bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen.

## § 13 Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Vom Übertragenden wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1% der Kommanditbeteiligung, mind. € 100, max. € 250 zzgl. Umsatzsteuer erhoben.

2. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten.

3. Die Abtretung und die Verfügung wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer dem § 3 Abs. 5 entsprechenden notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

4. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 4.

## § 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 Testamentvollstrecker 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 31.12.2030 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 Auseinsetzung 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 Treuhand-

kommanditisten 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 Sicherheitsleis-

tungen 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 Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung soll durch diejenige gesetzlich zugelassene Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt.

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

3. Die Gestaltung dieses Vertrages beruht auf der derzeitigen Auslegung gültiger gesellschafts- und steuerrechtlicher Vorschriften. Für die Änderung dieser Vorschriften oder Verwaltungsübung haften weder die Gesellschafter noch die Gesellschaft. Die von den Gesellschaftern etwa angestrebten Steuervorteile bilden nicht die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

4. Für diesen Vertrag gilt ausschließlich deutsches Recht.

5. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies zulässig vereinbart werden kann.

Sofern ein Kommanditist Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorschriften.

München, den 04.04.2011

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 Geschäftsführer Wolfgang König

# Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Treuhand- und Verwaltungsvertrag über die Begründung und Verwaltung einer Beteiligung an der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG (ILG Fonds Nr. 37) – 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 bzw. wird Kommanditbeteiligungen an Objektgesellschaften erworben bzw. erwerben, insbesondere an der Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG, an der ITB Nel Mezzo Geislingen GmbH & Co. KG (später firmierend als Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG) und an der ISARKIES Projekt I GmbH & Co. KG (später firmierend als Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & 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 Insichgeschäfts 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 Rundschriften 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 bevollmächtigte Dritte teilnehmen, ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung beziehungsweise bei schriftli-

cher 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 Basiszinsatz 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, mindestens aber eine Schadenspauschale in Höhe des vereinbarten Agios. Macht der Treuhandkommanditist diese Schadenspauschale geltend, bleibt es dem Treugeber vorbehalten, einen geringeren Schaden nachzuweisen. 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 Hafteinlage 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 Zeichnungsbetrages 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.

(2) Bedient sich der Treuhandkommanditist zur Erfüllung der von ihm übernommenen Aufgaben Dritter, trägt er die dadurch entstehenden Kosten.

# Treuhand- und Verwaltungsvertrag

## § 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. 5 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 steuerli-

chen 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. 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 € 100, maximal € 250, 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. 5 zu erteilen. Der Treugeber wird als Kommanditist mit einer Hafteinlage in Höhe von 1% seines Zeichnungsbetrages ohne Agio ins Handelsregister eingetragen. § 3 Abs. 5 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 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 Gesellschaftsvertrages der KG findet entsprechende Anwendung.

(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.

# Treuhand- und Verwaltungsvertrag

(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

# Mittelfreigabekontrolle

## Vereinbarung über Mittelfreigabekontrolle

zwischen der

### **Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Parkstraße 2

86316 Friedberg

– nachfolgend **Auftragnehmer** genannt –

und der

### **Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG**

Landsberger Straße 439

81241 München

– nachfolgend **Fonds KG** genannt –

Es wird folgendes vereinbart:

1. Die Zeichnungserklärung für die Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG sieht vor, dass alle Einzahlungen auf ein noch zu benennendes Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, Nr. 100 699 67 bei der HypoVereinsbank AG, München, BLZ 700 202 70 erfolgen.

2. Freigaben von diesem Konto dürfen vom Auftragnehmer nur gegen folgende Nachweise erfolgen:

#### **A. Objekt Garmisch-Partenkirchen**

a) Vorlage der Urkunde Nr. 5482/2010 vom 23.12.2010 des Notars Dr. Frieder Krauß, München (Grundstückskaufvertrag), wonach die Beteiligungsjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG das auf den Flurstücken 2397/6, 2401 und 2401/4 des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen von Garmisch, Blatt 15937 und auf Flurstück 2402/3 Blatt 15733 errichtete Geschäftshaus erwirbt.

b) Vorlage der Urkunde Nr. 5454/2010 vom 22.12.2010 des Notars Dr. Frieder Krauß, München (Bezugsurkunde)

c) Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG.

d) Vorlage von folgenden Darlehensverträgen:

aa) Darlehensvertrag zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG über € 11.200.000.

bb) Darlehensvertrag zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der Beteiligungsjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG über € 16.000.000.

cc) Darlehensvertrag zwischen der ILG Fonds GmbH und der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG über € 4.805.080 bezüglich des Objektes Garmisch-Partenkirchen.

dd) Vereinbarung zwischen der ILG Fonds GmbH, der Fonds KG und u. a. der Beteiligungsjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG,

anfallende Erwerbsnebenkosten (z. B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Disagien und Bankbearbeitungsgebühren in Form von Vorauszahlungen zwischenzufinanzieren.

e) Vorlage von Kopien der Mietverträge gemäß der in der Anlage 1 als vermietet gekennzeichneten Flächen (Mieterliste; Anlage 10.1a der Urkunde Nr. 5454/2010 des Notars Dr. Frieder Krauß, München)

f) Vorlage einer Kopie der Baugenehmigung vom 17.11.2008 bezüglich der Errichtung des Objektes

#### **B. Objekt Geislingen**

a) Vorlage der Urkunde Nr. 512/2011 vom 03.02.2011 des Notars Dr. Frieder Krauß, München, wonach die Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG rd. 94,9% der Gesellschaftsanteile an der ITB Nel Mezzo Geislingen GmbH & Co. KG (später firmierend als Beteiligungsjekt Geislingen GmbH & Co. KG) übernimmt.

b) Vorlage der Urkunde Nr. 487/2011 vom 02.02.2011 des Notars Dr. Frieder Krauß, München (Bezugsurkunde).

c) Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsjekt Geislingen GmbH & Co. KG (in der neuen Gesellschafterstruktur)

d) Vorlage von folgenden Darlehensverträgen:

aa) Darlehensvertrag zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG über € 8.000.000.

bb) Darlehensvertrag zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der ITB Nel Mezzo Geislingen GmbH & Co. KG (später firmierend als Beteiligungsjekt Geislingen GmbH & Co. KG) über € 12.000.000.

cc) Darlehensvertrag zwischen der ILG Fonds GmbH und der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG über € 4.770.000 bezüglich des Objektes Geislingen.

dd) Vereinbarung zwischen der ILG Fonds GmbH, der Fonds KG und u. a. der Beteiligungsjekt Geislingen GmbH & Co. KG, anfallende Erwerbsnebenkosten (z. B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Disagien und Bankbearbeitungsgebühren in Form von Vorauszahlungen zwischenzufinanzieren.

e) Vorlage der Mietverträge gemäß der in der Anlage 2 als vermietet gekennzeichneten Flächen (Mieterliste; Anlage 3.7a der Urkunde Nr. 487/2011 des Notars Dr. Frieder Krauß, München)

f) Vorlage einer Kopie der Baugenehmigungen vom 17.02.2010 bezüglich der Errichtung des Einkaufszentrums

# Mittelfreigabekontrolle

## C. Objekt Unterschleißheim

- a) Vorlage der Urkunde Nr. 272/2011 vom 20.01.2011 des Notars Dr. Frieder Krauß, München (Vertrag über den Erwerb und die Abtretung von Teil-Kommanditanteilen an der ISARKIES Projekt I GmbH & Co. KG), wonach die Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG rd. 94,9% der Gesellschaftsanteile an der ISARKIES Projekt I GmbH & Co. KG (später firmierend als Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG) übernimmt.
- b) Vorlage der Urkunde Nr. 253/2011 vom 19.01.2011 des Notars Dr. Frieder Krauß, München (Bezugsurkunde).
- c) Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG (in der neuen Gesellschaftsstruktur)
- d) Vorlage von folgenden Darlehensverträgen:
  - aa) Darlehensvertrag zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG über € 4.850.000.
  - bb) Darlehensvertrag zwischen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der ISARKIES Projekt I GmbH & Co. KG (später firmierend als Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG) über € 8.000.000.
  - cc) Darlehensvertrag zwischen der ILG Fonds GmbH und der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG über € 2.640.000 bezüglich des Objektes Unterschleißheim.
  - dd) Vereinbarung zwischen der ILG Fonds GmbH, der Fonds KG und u.a. der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG, anfallende Erwerbsnebenkosten (z. B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Disagien und Bankbearbeitungsgebühren in Form von Verauslagungen zwischenzufinanzieren.
- e) Vorlage der Mietverträge gemäß der in der Anlage 3 als vermietet gekennzeichneten Flächen (Mieterliste; Anlage 3.7a der Urkunde Nr. 253/2011 des Notars Dr. Frieder Krauß, München).
- f) Vorlage von Kopien der Baugenehmigung vom 29.01.2010 und des Genehmigungsbescheides vom 03.02.2011 zum Tekturantrag vom 15.10.2010 bezüglich der Errichtung des Fachmarktzentrams.

## D. Allgemeine Unterlagen

- a) Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsfonds GmbH & Co. KG
- b) Garantievertrag, mit dem sich die ILG Fonds GmbH, München, verpflichtet, die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 30.06.2012 sicherzustellen und darüber hinaus sicherzustellen, dass der Fonds KG ausreichend Mittel zur Erbringung ihrer Kapitaleinlagen (inkl. Kapitalrücklage) bei den

Objektgesellschaften zur Verfügung steht, damit der Erwerb des Objektes in Garmisch-Partenkirchen bzw. der jeweilige Beitritt zu den Objektgesellschaften bezüglich der Objekte Geislingen und Unterschleißheim gewährleistet ist.

- c) Vorlage eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages, mit dem die Möglichkeit einer indirekten Beteiligung an der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG als Treugeber ermöglicht wird.

3. Sollten die oben aufgeführten Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 31.01.2012 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 vertraglichen Grundlagen zugestimmt, beispielsweise wenn aus irgendwelchen Gründen der Objekterwerb bei Garmisch-Partenkirchen bzw. der jeweilige Gesellschaftsbeitritt in Geislingen oder Unterschleißheim nicht erfolgen kann oder später erfolgt.

4. Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 22.000 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

5. Zwischen den Vertragsparteien besteht Übereinkunft, dass die Haftung aller bisher der Fonds KG beigetretenen Kommanditisten sowie der künftig der Fonds KG beitretenden Kommanditisten auf 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 14.03.2011

ppa. Uwe Hauch  
für Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG

Friedberg, den 14.03.2011

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.

## 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.

## 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 44 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.

## Finanz- und Investitionsplan

Übersicht über die Herkunft und Verwendung der für eine Investition benötigten Mittel.

# Glossar

## **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.

## **Liebhabelei**

Fehlen von Einkünfteerzielungsabsicht (siehe auch dort).

## **Liquidation**

Beendigung der laufenden Geschäfte, Einziehung der Forderungen, Umsetzung des übrigen Vermögens in Geld und Befriedigung der Gläubiger einer aufgelösten Gesellschaft (geregelt in §§ 145 bis 158 HGB).

## **Nebenkosten**

Betriebskosten (wie z. B. Grundsteuer und Versicherungsprämien), die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen. Eine Aufstellung der Nebenkosten, deren Zahlung durch den Mieter in Mietverträgen häufig vereinbart wird, ergibt sich aus § 2 der Betriebskostenverordnung.

## **Objektgesellschaft**

Gesellschaft, deren Gegenstand der Erwerb und/oder das Halten eines bestimmten Vermögensgegenstandes („Objekt“) ist.

## **Persönlich haftender Gesellschafter**

Siehe Komplementär.

## **Pflichteinlage**

Einlage (z. B. Geldbetrag), die ein Gesellschafter (z. B. ein Kommanditist) auf Grund des Gesellschaftsvertrages an die Gesellschaft (z. B. an eine Kommanditgesellschaft), an der er beteiligt ist, zu leisten hat.

## **Platzierungsgarantie**

Vertrag, wonach sich ein Garantiegeber verpflichtet, nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht anderweitig übernommene Beteiligungen, ggf. bis zu einer bestimmten Höhe (selbst oder durch Dritte), zu übernehmen und einzuzahlen.

## **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 Überschüsseinkünfte (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 Wohnraummiets 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
Luftbild Garmisch-Partenkirchen	S. 1	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Modell „Nel Mezzo“ Geislingen	S. 1, 5, 9, 26, 27, 38/39, 40, 41, 42, 43, 46	Uwe Hofmann, MAKE 3D, Lünen
Modell Fachmarktzentrum Unterschleißheim	S. 1, 5, 10, 26, 27, 48/49, 50, 51, 52, 54	Uwe Hofmann, MAKE 3D, Lünen
Bilder „GEP“ Garmisch-Partenkirchen	S. 1, 5, 11, 26, 27, 34, 36, 37, 61, 62, 63, 64, 65	Frank Stefani, photo art, Farchant
Luftbild Fonds-Objekt RING-CENTER Offenbach	S. 7, 23	Jürg Püntener, Aerial Surveys, Bodenheim
Luftbild Fonds-Objekt InCENTER Dachau	S. 7, 23	Luftbildverlage Hans Bertram, Memmingerberg
Luftbild Fonds-Objekt Giesler-Galerie Brühl	S. 7, 23	Mario Modelhauer, Modelhauer & Cie. Immobiliengesellschaft mbH, Brühl
Luftbild Fonds-Objekt Landshut Park	S. 7, 23	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild „GEP“ Garmisch-Partenkirchen	S. 8, 28/29, 30, 32	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Karte	S. 8, 23, 26, 30, 32, 40, 42, 50, 52	Verwaltungs-Verlag GmbH für staatliche und kommunale Veröffentlichungen u. Co. Betriebs OHG
Luftbild Fonds-Objekt Höchberg	S. 23, 85	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Fonds-Objekt Stendal	S. 23, 85	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Bilder Garmisch	S. 31, 33	Markt Garmisch-Partenkirchen
Mieterlogos	S. 35, 44, 45, 53, 61–73	Jeweilige Mietergesellschaft
Luftbild Geislingen	S. 38/39, 40, 46	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Bild Geislingen	S. 41	Stadt Geislingen
Luftbild Unterschleißheim	S. 48/49, 50, 54	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Bild Unterschleißheim	S. 51	Stadt Unterschleißheim
Luftbild Fonds-Objekt Köthen	S. 85	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Fonds-Objekt Plauen	S. 85	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Alle sonstigen Bilder	S. 47, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73	ILG Fonds GmbH





**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:

