

Beteiligungsangebot

IMMOBILIEN-LEASING-FONDS
Nr. 10

Heimwerkermarkt
in
AUGSBURG-GERSTHOFEN

Langfristige Vermietung
eines Bau- und Heimwerkermarktes

Voraussichtliche Verlustzuweisung
rd. 100 % bezogen auf die in 1984
zu erbringende Kapitaleinlage

Ihr Partner:

ILG PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR INDUSTRIE-
UND LEASINGFINANZIERUNGEN MBH
Schönfeldstraße 13 · 8000 München 22

Die ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH, München, befaßt sich ausschließlich mit der Konzeption und Vermarktung gewerblicher Renditeimmobilien.

Sie hat in diesem Bereich die Immobilien-Leasing-Fonds ILF 1 bis ILF 6, ILF 8 und ILF 9 realisiert. Daneben beschäftigt sich die ILG auch mit der Konzeption und dem Angebot gewerblicher Rendite-Immobilien in der Form des Bauherren- oder Erwerbermodells. (ILG-Fonds Nr. 7).

Das Gesamtinvestitionsvolumen der bisher platzierten und in der Plazierung befindlichen Fonds liegt bei über 94,5 Millionen DM.

Die Immobilieninvestitionen der Fonds ILF 1 bis 5 und ILF 8 sind termingerecht abgeschlossen worden; die Immobilie des ILF 6 befindet sich im Bau. Die vereinbarten Mieten werden pünktlich bezahlt. Die versprochenen Barausschüttungen wurden termingerecht und in der versprochenen Höhe durchgeführt. Bei den Fonds ILF 1 – 4 wurden im Rahmen der bereits abgeschlossenen steuerlichen Betriebsprüfungen Verlustzuweisungen von jeweils 100 % in der Investitionsphase anerkannt. Damit wurde das steuerliche Grundkonzept dieser Fondsreihe auch durch die Betriebsprüfung bestätigt.

PROSPEKTERAUSGEBER

Firma:	ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH
Sitz:	Schönfeldstraße, 8000 München 22.
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregister:	HRB 44991 München
Tag der ersten Eintragung:	19.10.1972
Unternehmensgegenstand:	Planung von Industrie- und Leasingfinanzierungen in In- und Ausland
Stammkapital:	DM 500.000,-
Geschäftsführer:	Dr. Günter Lauerbach geschäftsansässig Schönfeldstraße 13, 8000 München 22

München, Mai 1984

I. EINFÜHRUNG

1. Warum Leasing?

Nicht der Besitz, sondern allein die Nutzung von Anlagenvermögen bestimmt den Gewinn. Diese Erkenntnis führte schon im letzten Jahrhundert dazu, Anlagegüter zu mieten, anstatt sie zu kaufen.

Unter Leasing (to lease = vermieten, verpachten) versteht man die mittel- bis langfristige Vermietung oder Verpachtung von Mobilien und Immobilien.

Leasing ist zu einem wichtigen Faktor der modernen Industrie-Wirtschaft geworden, der viele bedeutsame Investitionsvorhaben erst ermöglicht hat bzw. ermöglicht.

Die Hauptgründe sind leicht verständlich:

- Wer leas, anstatt zu kaufen, braucht Eigenkapital nicht in Anlagen und Gebäude zu stecken und es dort jahrelang zu binden, sondern kann es in seinem Betrieb an der rentabelsten Stelle einsetzen.
- Die Leasing-Ratenzahlungen erfolgen zeitlich parallel zur Nutzung des Objektes, d. h. das geleaste Objekt „zahlt für sich selbst“ (pay as you earn).

2. Welche Immobilien sind leasingfähig?

Nur solche Immobilien sind leasingfähig, die wirtschaftlich selbständig (d. h. gegebenenfalls auch ohne den Leasing-Nehmer) verwertbar und nutzbar sind. Eine strenge Qualitätsprüfung bezüglich des Standorts und der Beschaffenheit des Objekts muß sicherstellen, daß bei Beendigung des Leasing-Vertrages das Mietobjekt möglichst ohne Verlust weiter verwertet werden kann.

3. Welche Unternehmen sind leasingfähig?

Leasingfähig ist nur, wer strengen Bonitätsansprüchen genügt, da es beim Abschluß eines langfristigen Immobilien-Leasingvertrages immer um die Investition von Millionenbeträgen geht. Der Leasing-Geber (= Vermieter) prüft nach banküblichen Kriterien die finanzielle Leistungsfähigkeit seines künftigen Mieters, aber auch die Auswirkungen der vorgesehenen Investition auf dessen künftige wirtschaftliche Verhältnisse. Der Leasing-Nehmer (Mieter) könnte daher regelmäßig die vorgesehene Investition auch konventionell finanzieren. Es gilt die Regel:

„Wer nicht kreditwürdig ist, ist auch nicht leasingfähig“.

4. Wer ist am Leasinggeschäft beteiligt?

Das Leasinggeschäft wird vorwiegend unter Banken bzw. Bankentöchtern als Leasinggesellschaften und besten Gewerbe- und Industrieadressen abgewickelt. Hier bietet sich Ihnen als Privatperson die Möglichkeit sich an diesem „Bankengeschäft“ zu beteiligen und daraus eine langfristig gesicherte Rendite zu erzielen.

II. IHRE SICHERE IMMOBILIEN-RENTE

Eine ausreichende Altersversorgung muß auf mehreren Säulen aufgebaut sein.

Die gesetzliche Rentenversicherung bietet dem einzelnen in der Regel nur eine gewisse Grundversorgung.

Gerade Bezieher höherer Einkommen müssen sich eine zusätzliche persönliche Altersversorgung aufbauen, damit sie ihren jetzigen Lebensstandard auch im Rentenalter aufrechterhalten können.

Einkommensquellen müssen vorbereitet werden, die in späteren Jahren für zusätzliche Liquidität sorgen.

Gut geeignet hierzu sind Beteiligungen, bei welchen durch steuerliche Vorteile in der Investitionsphase der Einstieg in die Beteiligung erleichtert wird und noch wesentliche Geldzuflüsse in einem Zeitraum erfolgen, in dem der Anleger voraussichtlich wegen des Eintritts in den Ruhestand in einer niedrigen Einkommensteuerprogression sein wird.

Der vorliegende Immobilien-Leasing-Fonds (ILF) erfüllt diese Anforderungen in jeder Hinsicht und bildet damit eine ideale Ergänzung zu jeder Altersvorsorge.

Der ILF kann auch eingesetzt werden, um spätere Verpflichtungen gegenüber Kindern (Studium, Aussteuer) abzudecken.

DAS ANGEBOT AUF EINEN BLICK:

1. **Beteiligungsgesellschaft:** TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Augsburger-Straße KG
2. **Einkunftsart:** Vermietung und Verpachtung.
Beachtung der Anforderungen des neuen § 15 a EStG, sowie der Erlasse der Finanzverwaltung vom 9.2.1981 und 8.5.1982
3. **Gegenstand der Beteiligung:** Langfristige Vermietung eines Bau- und Heimwerkermarktes. (Mietvertrag während einer Zeit von 20 Jahren ordentlich nicht kündbar) an die Firma OBI Heimwerker- und Freizeitbedarf Handelsgesellschaft mbH & Co. KG, Wermelskirchen.
4. **Standort:** Augsburg-Gersthofen, Augsburger Straße
5. **Gesamtinvestitionskosten:** DM 7.784.412,-
6. **Kosten pro qm Nutzfläche bzw. pro m³ umbauten Raumes:** ca. 1.628,- DM/qm bzw. ca. 345,- DM/m³
7. **Finanzierung:** Fremdmittel: DM 6.184.757,- zu marktüblichen Konditionen.
Gesellschaftseinlagen: DM 1.346.750,-
Mieteinnahmen: DM 252.905,-
8. **Kontrolle der Mittelfreigabe:** Durch renommierte deutsche Wirtschaftsprüfungs-Aktiengesellschaft.
9. **Nettomietvertrag:** Leasingnehmer trägt sämtliche Nebenkosten.
10. **Steuerliche Verlustzuweisung:**
- | Jahr | Einzahlung in % des Zeichnungsbetrages | Verlustzuweisung in % der Einzahlung |
|------|--|--------------------------------------|
| 1984 | 100 % +
5 % Agio | rd. 100 % |
- Die steuerlichen Grundlagen wurden in Betriebsprüfungen für 4 gleichartige Fonds von der Finanzverwaltung bestätigt.
11. **Einzahlungstermine:** Bei Zeichnung: 100 % des Zeichnungsbetrages + 5 % Agio
Mindestzeichnungsbetrag: DM 20.000,-
12. **Ausschüttungen bezogen auf den Zeichnungsbetrag:**
- von 1984 – 1994:
- | Jahr: | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| % | 2,34 | 5,76 | 5,76 | 5,76 | 5,76 | 6,00 | 6,00 | 6,00 | 6,00 | 6,25 | 6,25 |
- von 1995 – 2004:
- | Jahr: | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 00 | 01 | 02 | 03 | 04 |
|-------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|-----|
| % | 6,50 | 6,50 | 8,28 | 8,28 | 9,29 | 11,74 | 12,50 | 13,67 | 14,0 | 7,0 |
- Erlös bei Ausübung der Kaufoption im Jahr 2005: 129,5 % des effektiven Eigenkapitaleinsatzes.
13. **Effektiver Kapitaleinsatz per 31.12.1984 (nach Steuerersparnis) bei einer Zeichnung von DM 105.000 incl. Agio (56 % Progression):** DM 44.075,-; voller Rückfluß des effektiv eingesetzten Kapitals bereits nach ca. 8,5 Mietjahren.
14. **Rendite nach Steuern:** 9,82 % p.a. bei gleichbleibendem Steuersatz von 56 %, bezogen auf den effektiven Kapitaleinsatz.

III. KENNDATEN

1. Gegenstand der Beteiligung

Die Fonds-KG ist Eigentümerin des im Teileigentumsgrundbuch von Gersthofen Band 161 Blatt 5116 eingetragenen 500/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück in Augsburg-Gersthofen, Augsburg-er Straße, verbunden mit dem Sondereigentum an dem gewerblichen Gebäude mit allen Nebenräumen in Form eines Bau- und Heimwerkermarktes.

Über das Objekt hat die Fonds-KG als Leasing-Geber (= Vermieter) mit der OBI Heimwerker- und Freizeitbedarf Handelsgesellschaft mbH & Co. KG, Wermelskirchen, als Leasing-Nehmer (= Mieter) einen Immobilien-Leasing-Vertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen, die Restlaufzeit der 1. Mietperiode – während der der Mietvertrag ordentlich nicht kündbar ist – beträgt noch 20 Jahre.

Nach Ablauf dieser 20 Jahre hat der Leasing-Nehmer (= Mieter) ein Ankaufsrecht, das er wahlweise an den Anteilen der Fonds-KG oder an der Immobilie ausüben kann, wenn er mit der Neufestsetzung der Mieten durch den Vermieter für die folgende Mietperiode von 8 Jahren nicht einverstanden ist. Im Falle der Ausübung des Ankaufsrechts, sei es am Grundstück oder an den Anteilen der Fondsgesellschaft, erhält der Anleger 57,06 % seines Zeichnungsbetrages ausbezahlt, die er dann nach heute geltendem Steuerrecht steuerfrei vereinnahmen kann.

2. Mieteinnahmen

Die Einnahmen aus der Vermietung (= Leasing-Raten) decken den Kapitaldienst für die Fremdmittel, die laufenden Verwaltungskosten der Beteiligungsgesellschaft und erlauben jährliche Ausschüttungen an die Anteilszeichner in steigender Höhe.

3. Einzahlung und steuerliche Verlustzuweisung

Der Zeichnungsbetrag zuzüglich 5 % Agio wird sofort bei Zeichnung in 1984 fällig.

Die steuerlich zuweisungsfähigen Verluste fallen im Jahr 1984 an und betragen bezogen auf die im Jahr 1984 geleistete Einzahlung rd. 100 %.

4. Renditeübersicht für eine Beteiligung von (Beispiel) persönlicher Spitzensteuersatz des Anlegers: 56 %

DM 100.000,-

	DM
Zeichnungsbetrag	100.000,-
+ 5 % Agio	5.000,-
Kapitaleinlage	105.000,-
./. Steuerersparnis 1984*	58.579,36
	<hr/>
./. Ausschüttung 1984	46.420,64
	2.346,-
	<hr/>
effektiver Kapitaleinsatz per 31.12.1984	44.074,64
	=====
Ausschüttung für die Jahre 1985 bis 2004	157.427,-
+ Veräußerungserlös im Jahr 2005 (steuerfrei)	57.069,-
./. Steuerbelastung auf Gewinne in den Jahren 1985 bis 2004 (Steuersatz 56 %)**	91.822,-
	<hr/>
	122.674,-
./. effektiver Kapitaleinsatz	44.074,64
	<hr/>
Liquiditätsüberschuß nach Steuern, über den effektiven Eigenkapitaleinsatz hinaus**	78.599,36
	=====

* Bei Kirchensteuer- und/oder Investitionshilfeabgabepflichtigen erhöht sich die Steuerersparnis noch zusätzlich.

** Sollte der Grenzsteuersatz des Anlegers ab dem Jahr 1985 bis zum Jahr 2004 auf z.B. 30 % absinken, so reduziert sich die Steuerbelastung auf die Gewinne auf DM 49.189; der Liquiditätsüberschuß nach Steuern verbessert sich auf DM 121.232. Die Rendite erhöht sich auf 12,51 % p.a. (nach der Barwertmethode ermittelt).

Dies entspricht einer Rendite – ermittelt nach der Barwertmethode – von 9,82 % p.a. nach Steuern bezogen auf den effektiven Eigenkapitaleinsatz, oder von 22,32 % p.a. vor Steuern.

Unter Berücksichtigung des Steuervorteils und der Ausschüttungen ist das effektiv eingesetzte Kapital bei einem angenommenen Steuersatz von 56 % bereits nach ca. 8,5 Mietjahren voll zurückgeführt.

Die Ergebnisse verbessern sich für vermögenssteuerpflichtige Teilhaber noch dadurch, daß die anteiligen Fremdmittel den Einheitswert, bezogen auf die Beteiligung, übersteigen und dieses Negativvermögen durch Verrechnung mit dem sonstigen Vermögen der Teilhaber zu Ersparnissen bei der Vermögensteuer führt.

Auch für die Erbschaftsteuer gelten diese vorstehend dargestellten Vorteile analog.

Die Nettorendite ist immer abhängig vom persönlichen Steuersatz des Anlegers während der Laufzeit der Beteiligung (siehe hierzu die Fußnote unter Übersicht Ziffer 4). Der Erwerb und die spätere Veräußerung der Anteile unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Im Zusammenhang mit § 15 a EStG weisen wir darauf hin, daß die Beteiligung aus steuerlichen Gründen nicht ganz oder teilweise fremdfinanziert werden sollte, da sich dann die Basis zur sofortigen Geltendmachung steuerlicher Verluste um die Höhe des fremdfinanzierten Betrages verkleinern und damit die Effektivrendite nach Steuern verringern würde. (siehe BdF-Schreiben vom 9.2.1981).

Zur Rendite vgl. auch die Übersicht im Anhang.

5. Kapitaleinlage, Höhe der Haftung und Nachschußpflicht

Gemäß § 4 des Gesellschaftervertrages ist die Haftung der Kommanditisten auf ihre im Handelsregister einzutragende Kapitaleinlage beschränkt.

Eine darüberhinausgehende Haftung besteht nicht; eine Nachschußpflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus ist ausgeschlossen.

Soweit Ausschüttungen Entnahmen im Sinne von § 172, Abs. 4 HGB darstellen, lebt in diesem Umfang die Haftung des Kommanditisten wieder auf.

IV. PARTNER DES BETEILIGUNGSANGEBOTES

6. Finanz- und Investitionsplan bis zum 31.12.1984

1. Investition	DM
1.1 Grundstück	1.748.388,50
1.2 Gebäude	4.302.610,35
1.3 Disagio incl. Ablösung Bankdarlehen und Übernahme Altdarlehen	748.196,-
1.4 Anteiliger Kapitaldienst 1984	278.919,18
1.5 Anteiliger Kapitaldienst 1985 (Vorauszahlung in 1984)	230.000,-
1.6 Kosten für die finanzwirtschaftliche Umstellung des Mietvertrages und Sicherung des Mietverhältnisses	89.500,-
1.7 Gebühr für die Vermittlung der Finanzierung	130.050,-
1.8 Verwaltungsgebühren, Steuerberatung, Komplementär- vergütung, Kosten für die Beschaffung des Zeichnungs- kapitals, sonstige Kosten	226.650,-
1.9 Ausschüttung 1984	30.098,25
Investitionsvolumen	7.784.412,28
	=====
2. Finanzierung	DM
2.1 Fremdmittel	6.184.757,16
2.2 Gesellschaftseinlage	1.283.000,-
2.3 Agio	63.750,-
2.4 Mieteinnahmen 1984	252.905,12
Finanzierungsmittel	7.784.412,28
	=====

Der Finanz- und Investitionsplan ist Bestandteil des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft, der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Augsburg-er-Straße KG (§ 7).

7. Mittelfreigabe

Alle Einzahlungen (einschließlich Agio) erfolgen auf ein Anderkonto der Treu-er-kehr AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, bei der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank, München. Mit der Treu-er-kehr AG wurde vereinbart, daß Mittel von diesem Konto nur gegen kumulativen Nachweis folgender Voraussetzungen freigegeben werden dürfen:

1. Nachweis der vollständigen Plazierung des Zeichnungskapitals
2. Gesellschafterbeschuß der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Augsburg-er-Straße KG, wonach der Gesellschaftsvertrag den im Prospekt abgedruckten Wortlaut erhält.
3. Abschluß der Finanzierungsverträge über den in der Investitions- und Finanzierungsrechnung ausgewiesenen Kreditbetrag.

4. Vorlage eines 30jährigen Leasingvertrages mit der Firma OBI-Heimwerker- und Freizeitbedarf Handelsgesellschaft mbH und Co. KG, Wermelskirchen, mit einer Restlaufzeit von 28 Jahren.

Sollten die oben genannten Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 30.6.1984 geführt sein, so werden alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und einschließlich aufgelaufener Zinsen an die Zeichner zurückerstattet.

1. Beteiligungsgesellschaft

Der Anleger beteiligt sich an der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Augsburg-er-Straße KG, München, eingetragen am 21.5.1982 unter Register Nr. HRA 61049 Registergericht München.

Die Beteiligungsgesellschaft schließt alle zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendigen Verträge ab.

2. Komplementär der Beteiligungsgesellschaft

Komplementär und damit persönlich haftender Gesellschafter ist Herr Dr. Günter Lauerbach, Wirtschaftsjurist, geschäftsansässig in München.

3. Der Leasingnehmer

Leasingnehmerin ist die Fa. OBI Heimwerker- und Freizeitbedarf Handelsgesellschaft mbH & Co. in Wermelskirchen. Es besteht eine Mitverpflichtung der Konzernmutter, so daß gewährleistet ist, daß die gesamte OBI-Gruppe Bonitäts-träger des Leasing-Vertrages ist.

Die Leasingnehmerin betreibt den Einzelhandel mit allen Artikeln des Heimwerkerbedarfs sowie mit Geräten und Werkzeugen für den „do it yourself-Markt“ einschließlich Zubehörteilen und Materialien. Darüber hinaus befaßt sie sich mit dem Handel mit Artikeln für den Freizeitbedarf im weitern Sinne, wobei hier Gartengeräte im Vordergrund stehen.

Das unter einem Dach angebotene Vollsortiment für den Heimwerker umfaßt ca. 25.000 Artikel, die in 12 Bedarfsgruppen eingeteilt sind:

- Holz
- Baustoffe
- Farben, Tapeten
- Sanitär
- Werkzeuge
- Kleisenwaren, Möbelbeschläge
- Elektroinstallationen
- musisches Basteln
- Innendekoration
- Gartenartikel
- Campingartikel
- Autozubehör

Unter der Firmierung OBI-Bau- und Heimwerkermärkte wurde ein Franchise-System für Heimwerkermärkte aufgebaut. Der erste Markt wurde im November 1970 in Hamburg eröffnet, welchem 1971 zwei weitere Märkte folgten. Der eigentliche Ausbau erfolgte ab dem Jahre 1972.

Derzeit gehören über 100 Märkte, verteilt über das gesamte Bundesgebiet, dieser Kette an. Die Verkaufsflächen pro Markt liegen zwischen 1000 qm und 7000 qm; die Gesamtverkaufsfläche beträgt über 220.000 qm.

Die OBI-Unternehmensgruppe gehört heute zu den absoluten Marktführern in diesem Bereich. Auch die zukünftige Entwicklung des Unternehmens wird positiv eingeschätzt. Nach einer Studie der Gesellschaft für Konsumforschung Nürnberg wird das Gesamt-Marktpotential dieses Sektors auf 20 Mrd. DM geschätzt, und mit Wachstumsraten von ca. 10 % p. a. gerechnet.

V. INVESTITIONSOBJEKT

Bei dem Leasingobjekt handelt es sich um den im Teileigentumsgrundbuch von Gersthofen, Band 161 Blatt 5116 eingetragenen 500/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Gersthofen bei Augsburg, Augsburger Straße, verbunden mit dem Sondereigentum an dem gewerblichen Gebäude mit allen Nebenräumen in Form eines Bau- und Heimwerkermarktes; die Fläche des gesamten Grundstückes beträgt 9.680 m².

Die Gesamtnutzfläche des Objektes beträgt ca. 3.800 m². Der umbaute Raum beläuft sich auf ca. 17.940 m³; die erforderlichen PkW-Stellplätze sind vorhanden.

Das Gebäude erfüllt alle bautechnischen und wirtschaftlichen Anforderungen. Die Konstruktion erlaubt eine flexible Mehrfachnutzung.

Es entspricht sämtlichen Anforderungen, die für den Betrieb eines Heimwerkermarktes erforderlich sind und genügt den gültigen bautechnischen und wirtschaftlichen Ansprüchen.

Das Mietobjekt wird vom Leasingnehmer bereits seit dem 1.7.1982 genutzt.

VI. VERTRAGLICHE GRUNDLAGEN

1. Leasingvertrag, Optionsrecht

Der Leasingvertrag ist über 30 Jahre abgeschlossen; die Restlaufzeit der 1. Mietperiode – während der der Mietvertrag ordentlich nicht kündbar ist – beträgt noch 20 Jahre. Der Verlauf der Mietraten ist progressiv. Die Mietzahlungen an die Beteiligungsgesellschaft (Leasinggeber) finanzieren den laufenden Darlehensdienst zur Bedienung der Fremdmittel, die kaufmännische Verwaltung, die Kom-

plementärvergütung und die Ausschüttungen an die Eigenkapitalzeichner.

Die Reparatur- und Instandhaltungskosten für das Mietobjekt die Kosten für die Erhaltung von Dach und Fach, öffentliche Gebühren und Abgaben, sowie Steuern und Versicherungsprämien trägt der Leasingnehmer in Form von Mietnebenkosten.

Nach Ablauf der Restlaufzeit dieser 1. Mietperiode setzt der Leasinggeber die Mietraten für die zweite Mietperiode von 8 Jahren neu fest.

Ist der Leasing-Nehmer mit diesen neu festgesetzten Konditionen nicht einverstanden, so hat er das Recht, gegen Zahlung von DM 732.000 und gegen Übernahme der dann noch bestehenden Verbindlichkeiten (Mieterdarlehen in Höhe des linearen Buchrestwertes des Mietobjektes) die Kommanditanteile bzw. das Grundstück zu erwerben. Die Zahlung wird spätestens 1 Jahr nach Ausübung der Option fällig.

Wird der Leasingvertrag über die zweite Mietperiode von 8 Jahren aufrechterhalten, so hat der Leasing-Nehmer nach Ablauf dieser Periode wiederum ein Ankaufsrecht am Grundstück bzw. an den Kommanditanteilen. Der Kaufpreis entspricht den dann noch bestehenden Verbindlichkeiten (Mieterdarlehen in Höhe des linearen Buchwertes des Mietobjektes).

Übt der Leasing-Nehmer diese Ankaufsrecht nicht aus, kann die Beteiligungsgesellschaft nach Ablösung der noch bestehenden Restverbindlichkeiten über das Mietobjekt frei verfügen.

2. Betreuung des Leasingvertrages

Die Betreuung des Leasingvertrages während seiner Laufzeit wird einer renommierten deutschen Immobilien-Leasing-Gesellschaft übertragen. Dadurch wird eine fach- und sachgerechte Betreuung des Leasingobjektes gewährleistet.

3. Fremdmittel

Die Fremdmittel werden von einem renommierten deutschen Bankinstitut zu marktüblichen Konditionen an die Beteiligungsgesellschaft ausgereicht.

Die Festlegung der Zinskonditionen erfolgt im Juli 1984. Ändert sich der Zinssatz der Bankdarlehen während der Darlehenslaufzeit nach oben oder unten, werden die Leasingraten entsprechend angepasst. Das Darlehen wird während der Laufzeit voll getilgt.

VII. STEUERLICHE GRUNDLAGEN

1. Eigentum am Leasingobjekt

Die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Augsburger-Straße KG, München, (Leasinggeber) ist Eigentümerin des im Teileigentumsgrundbuch von Gersthofen Band 161, Blatt 5116, eingetragenen 500/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück in Augsburg-Gersthofen, Augsburger Straße, verbunden mit dem Sondereigentum an dem gewerblichen Gebäude mit allen Nebenräumen in Form eines Bau- und Heimwerkermarktes; die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 9.680 m².

Aus wirtschaftlicher und steuerlicher Sicht ist das Eigentum dem Leasinggeber zuzurechnen, denn die Grundmietzeit liegt zwischen 40 % und 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und der Optionspreis für den Erwerb der KG-Anteile bzw. des Grundstückes liegt nicht unter der Summe aus dem Buchwert des Gebäudes bei Anwendung der linearen Abschreibungsdauer – beides sind Voraussetzungen für die Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums an den Leasing-Geber. Auch liegt ein sogenanntes Finanzierungs-Leasing im Sinne der BdF-Schreiben vom 19. April 1971 und vom 21. März 1972 nicht vor, da während der Grundmietzeit die Anschaffungskosten bzw. Herstellkosten sowie alle Nebenkosten einschließlich der Finanzierungskosten durch die Mietzahlungen nicht gedeckt werden.

2. Einkunftsart

Es handelt sich um eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit unter Begründung der Einkunftsart „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ nach § 21 EStG. Weiterhin ist eine natürliche Person persönlich haftender Gesellschafter. Der persönlich haftende Gesellschafter haftet de jure und de facto mit seinem gesamten privaten Vermögen für die Schulden der Gesellschaft.

Die KG und ihre Gesellschafter ermitteln ihre Einkünfte durch eine Überschussrechnung „Einnahmen abzüglich Werbungskosten“. Veräußerungsgewinne, die außerhalb der 2jährigen Spekulationsfrist erzielt werden, bleiben nach heute geltendem Steuerrecht steuerlich unberücksichtigt. Die Gesellschafter nehmen im Rahmen ihrer Einlagen am Vermieterrisiko teil, d. h., sie partizipieren am Risiko der Wertminderung und an den Chancen, die das Leasing-Objekt und der Leasing-Vertrag bieten.

Da die Voraussetzungen für das Vorliegen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gegeben sind, die Gesetz, Rechtsprechung und die allgemeine Verwaltungspraxis fordern, scheidet eine Umqualifizierung dieser Einkünfte in Einkünfte aus Kapitalvermögen oder eine Umdeutung der Beteiligung als Liehaberrei aus.

3. Steuerliche Anerkennung

Die steuerlichen Eckpfeiler dieses Beteiligungsfonds, nämlich

- die Anerkennung des wirtschaftlichen Eigentums am Leasing-Objekt bei der Beteiligungsgesellschaft sowie
- das Vorliegen der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“

wurden von der Finanzverwaltung anlässlich der Betriebsprüfungen für vier gleichartige Fondsbeteiligungen bestätigt.

Des Weiteren stand die sofortige Abzugsfähigkeit der Werbungskostenpositionen Disagio, AfA (Abschreibung) und „Gebühr für die Vermittlung der Finanzierung“ außer Zweifel.

Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals werden unter Berücksichtigung der Rechtsprechung (FG Berlin, Beschluß vom 24.6.1982 IV 403/81 mit weiteren Urteilsnachweisen) und der Meinung vieler Fachkommentatoren als sofort abzugsfähige Werbungskosten behandelt.

Das Verhalten der Finanzverwaltung in diesem Punkt ist nicht einheitlich. Einige Finanzämter gewähren unter Würdigung der Rechtsprechung der Finanzgerichte in vergleichbaren Fällen bezüglich dieser Position die „Aussetzung der Vollziehung“, was liquiditätsmäßig einer sofortigen Abzugsfähigkeit der entsprechenden Kosten als Werbungskosten gleichkommt; andere Finanzämter bestehen bis zu einer höchstrichterlichen Entscheidung dieser Problematik durch den Bundesfinanzhof auf einer Aktivierung dieser Kosten.

Ein Müncher Finanzamt hat im Januar 1984 bei einer unserer Fondsgesellschaften auf Antrag die Aussetzung der Vollziehung bezüglich der Anerkennung der Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung als Werbungskosten gewährt.

Selbst im Falle einer restriktiven Rechtsprechung durch den Bundesfinanzhof kommen diese Ausgaben dem Anleger durch erhöhte Abschreibungen in den Folgejahren wieder zugute.

4. Steuerliches Verfahren

Die Beteiligungsgesellschaft wird nach Abschluß der Plazierung entsprechend dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 14.5.1982 (BStBl. 1982 I S. 550 ff) das Verfahren der Glaubhaftmachung der projizierten steuerlichen Verluste in der Investitions- und Anlaufphase einhalten; sie wird in diesem Zusammenhang die nach dem Erlaß geforderten Unterlagen einreichen.

Das für die Beteiligungsgesellschaft zuständige Finanzamt in München wird sodann die eingereichten Unterlagen überprüfen. Nach Abschluß der Prüfung wird das Finanzamt Mitteilung über die Höhe der anerkannten steuerlichen Ergebnisse an die Wohnsitzfinanzämter der Zeichner machen. Auf der Grundlage dieser Mitteilung sind die Voraussetzungen zur Anpassung der Einkommensteuervorauszahlung gegeben. Die Zeichner werden von der Beteiligungsgesellschaft rechtzeitig über den Stand des Glaubhaftmachungsverfahrens unterrichtet.

Unabhängig von dem Verfahren zur Glaubhaftmachung des projizierten steuerlichen Ergebnisses wird die Beteiligungsgesellschaft jedem Zeichner nach Annahme der Zeichnung die nach den Verträgen erwarteten und im Prospekt projizierten steuerlichen Ergebnisse bestätigen. Diese Bestätigung kann vom Zeichner dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt bereits vor Abschluß des Glaubhaftmachungsverfahrens übermittelt werden, mit dem Antrag, Einkommensteuervorauszahlungen zu stunden.

Die Bestätigung der Beteiligungsgesellschaft wird zugleich einen Hinweis darauf enthalten, daß dem zuständigen Finanzamt alle im Rahmen des Glaubhaftmachungsverfahrens erforderlichen Unterlagen eingereicht wurden.

Durch die Neufassung des Einkommensteuergesetzes für 1984 können nach § 37 Abs. 3 EStG bei der Festsetzung von Vorauszahlungen negative Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung eines Gebäudes i. S. d. § 21 (1) Nr. 1 EStG nur in den Kalenderjahren berücksichtigt werden, die nach der Anschaffung oder Fertigstellung des Gebäudes beginnen. Wir sind der Auffassung, daß die wörtliche Gesetzesformulierung nicht die Fälle betrifft, bei denen ein Gesellschafter einer Personengesellschaft beiträgt, die negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Da zu

dieser Rechtsinterpretation der Neufassung des § 37 (3) EStG noch keine offiziellen Meinungsäußerungen der Finanzbehörden vorliegen, sind wir der Auffassung, daß der Steuerpflichtige eine Herabsetzung der laufenden Vorauszahlungen begehren sollte. Eine entsprechende Erfolgsgarantie kann jedoch wegen der unklaren Gesetzesformulierung nicht gegeben werden.

VIII. STEUERLICHE BERATUNG

Die steuerliche Konzeption wurde in enger Zusammenarbeit mit einer international bekannten, in Leasingfragen und im Gesellschaftssteuerrecht erfahrenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erarbeitet.

Aus berufs- und standesrechtlichen Gründen (Verbot der Werbung) kann der Name der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Prospekt nicht genannt werden, steht jedoch ernsthaften Interessenten auf Anfrage zur Verfügung.

IX. PROSPEKT-VERANTWORTUNG

Für den Inhalt des Prospektes sind nur die bis zum Datum der Prospektherausgabe bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Alle Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Dafür übernimmt der Herausgeber die Haftung.

Eine Haftung für Angaben Dritter kann der Herausgeber nicht übernehmen. Es kann auch keine Haftung dafür übernommen werden, daß die zuständigen Finanzbehörden bei vorgeschriebenen steuerlichen Überprüfungen die Prospektangaben nach Grund und Höhe bestätigen.

Abweichungen, die durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, durch neue gesetzliche Bestimmungen und/oder sonstige behördliche Auflagen bedingt sind, unternehmerische Dispositionskorrekturen im Gesamtinteresse des Projektes, Irrtum und Rechenfehler müssen vorbehalten bleiben.

Ergebnisse für eine Beteiligung von DM 100.000,- zuzüglich 5 % Agio

Jahr	EINNAHMEN – ÜBERSCHUSS – RECHNUNG											LIQUIDITÄTSRECHNUNG				
	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9a)	(9b)	(9c)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
	Nettomiete (nach Mietn.- u. Verw.-kosten "ertragswirksam")	Ab-schrei-bung	Zinsen	Werbungs-kosten	Steuert. d. Gesell-schaft (+) Gewinn (-) Verlust	Baraus-schüttung	Dem Gesell-schafter zuzurechn. steuerliches Ergebnis (+) Gewinn (-) Verlust	Eff. Kapitaleinsatz bei pers. Steuersätzen von	Netto-ergebnis bei gleich-bleibend 56 % Steu-ersatz	Nettomiete (incl. Mieter-darlehen)	Kapital-einzah-lung	Liquiditäts-abfluß	Annuität	Baraus-schüt-tung		
1.7.-31.12.84	12.938	5.509	33.313	78.722	-104.606	2.346	-104.606	55.581	50.351	44.075	-44.075	16.134	105.000	97.043	21.745	2.346
85	24.589	11.018	12.166		+ 1.405	5.760	+ 1.405				+ 4.973	31.319			25.559	5.760
86	42.084	11.018	29.155		+ 1.911	5.760	+ 1.911				+ 4.690	49.250			43.490	5.760
87	41.320	11.018	28.151		+ 2.151	5.760	+ 2.151				+ 4.555	48.965			43.205	5.760
88	39.948	11.018	27.178		+ 1.752	5.760	+ 1.752				+ 4.779	48.109			42.349	5.760
89	43.308	11.018	31.522		+ 768	6.009	+ 768				+ 5.579	52.011			46.002	6.009
90	46.372	11.018	35.689		- 335	6.009	- 0-				+ 6.009	55.664			49.655	6.009
91	45.764	11.018	34.352		+ 394	6.009	+ 59				+ 5.976	55.664			49.655	6.009
92	45.094	11.018	32.887		+ 1.189	6.009	+ 1.189				+ 5.343	55.664			49.655	6.009
93	44.641	11.018	31.281		+ 2.342	6.259	+ 2.342				+ 4.947	55.914			49.655	6.259
94	43.885	11.018	29.521		+ 3.346	6.259	+ 3.346				+ 4.385	55.914			49.655	6.259
95	43.332	11.018	27.594		+ 4.720	6.508	+ 4.720				+ 3.865	56.163			49.655	6.259
96	42.474	11.018	25.481		+ 5.975	6.508	+ 5.975				+ 3.162	56.163			49.655	6.508
97	43.339	11.018	23.166		+ 9.155	8.285	+ 9.155				+ 3.158	57.940			49.655	8.285
98	42.365	11.018	20.630		+ 10.717	8.285	+ 10.717				+ 2.283	57.940			49.655	8.285
99	42.326	11.018	17.850		+ 13.458	9.291	+ 13.458				+ 1.754	58.946			49.655	9.291
00	43.667	11.018	14.804		+ 17.845	11.746	+ 17.845				+ 1.753	61.401			49.655	9.291
01	43.246	11.018	11.467		+ 20.761	12.502	+ 20.761				+ 876	62.157			49.655	11.746
02	43.152	11.018	7.810		+ 24.323	13.671	+ 24.323				+ 50	63.326			49.655	12.502
03	42.147	11.018	3.803		+ 27.326	14.022	+ 27.326				- 1.281	63.326			49.655	13.671
1.1.-30.6.04	20.551	5.509	281		+ 14.761	7.015	+ 14.761				- 1.251	31.843			24.828	7.015
30.6.05	Abschlußzahlung										57.069					57.069

Rendite (nach Barwertmethode): 9,82 % p.a. nach Steuern (bei einem Steuersatz von durchgehend 56 %)

lu

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der Firma

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Objekt Augsburg-Strasse KG

§ 1

Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Augsburg-Strasse KG.
2. Sitz der Gesellschaft ist München.
3. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Errichtung und die Vermietung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden – insbesondere des Immobilienanwesens in Augsburg-Gersthofen – und evtl. Erweiterungsbauten.
2. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand des Unternehmens in Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand beteiligen.

§ 3

Gesellschafter

1. Persönlich haftender Gesellschafter ist
Herr Dr. Günter Lauerbach,
Wirtschaftsjurist, geschäftsansässig
Schönfeldstraße 13, 8000 München 22,
mit einer Kapitaleinlage
von DM 3.000,–
2. Kommanditisten sind Herr Günter H. Dietz, Augsburg, und die Fa. DEKA-Wohn- und Gewerbaueim KG, Augsburg, mit einer Kommanditeinlage von jeweils DM 2.500,–.
Der persönlich haftende Gesellschafter, Dr. Günter Lauerbach, ist berechtigt und von allen Gesellschaftern unwiderrufflich ermächtigt, unter Abschluß entsprechender Beitrittsverträge im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen und dem Handelsregister gegenüber auch namens aller Kommanditisten Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

§ 4

Kapital, Haftung

1. Die Kapitaleinlagen der aufgenommenen Kommanditisten lauten über DM 20.000,– zuzüglich 5 % Agio, oder über einen durch DM 5.000,– teilbaren höheren Betrag zuzüglich 5 % Agio. Die Summe dieser Kapitaleinlagen ist auf DM 1.338.750,– incl. 5 % Agio begrenzt.

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind als deren Haftsumme in das Handelsregister einzutragen.

Die Haftung des Kommanditisten ist auf seine Kapitaleinlage beschränkt. Eine über diesen Betrag hinausgehende, zusätzliche Haftung ist ausgeschlossen; eine Nachschußpflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

2. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 7 % jährlich über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank für die Zeit des Verzugs zu entrichten. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche bleibt unbenommen.

3. Gerät der Kommanditist mit einer fälligen Rate seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der persönlich haftende Gesellschafter Dr. Günter Lauerbach ungeachtet der unter Ziffer 2 getroffenen Regelung namens der übrigen Gesellschafter das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der KG 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 KG teil.

4. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die KG die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlungen beschränken. Das Agio bemißt sich in diesem Fall nach der Höhe der ursprünglich vereinbarten Kapitaleinlage.

§ 5

Gesellschafterkonten

1. Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter gemäß § 4 sind auf festen Kapitalkonten I zu verbuchen. Sie sind unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung sowie für den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben. Die Einlagen auf diesen Konten sind unverzinslich.

2. Neben den festen Kapitalkonten I werden für jeden Gesellschafter bewegliche Kapitalkonten II für Gewinn- und Zinsgutschriften, Verlustanteile, Entnahmen und Einzahlungen, soweit sie nicht vereinbarungsgemäß eine Kapitaleinlage darstellen, geführt.

§ 6

Geschäftsführung und Vertretung

1. Der persönlich haftende Gesellschafter ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet. Er ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen.

Für die Übernahme der persönlichen Haftung und für die Geschäftsführung erhält der persönlich haftende Gesellschafter DM 4.500,– jährlich, zusätzlich nachgewiesenem und angemessenem Aufwendersatz insbesondere für die Geschäftsbesorgung durch Dritte.

2. Der persönlich haftende Gesellschafter ist vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Abs. 2 und 112 HGB sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

3. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 Abs. 1 HGB hinausgehen, kann der persönlich haftende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Solche Handlungen sind insbesondere:

- a) der Erwerb und die Veräußerung sowie die Belastung von Gegenständen des Anlagevermögens
- b) die Eingehung von Verbindlichkeiten aller Art, die insgesamt DM 50.000 p.a. übersteigen.
- c) die Übernahme von Gewährleistungen aller Art (einschließlich Garantien, Bürgschaften, Haftungserklärungen)
- d) der Abschluß von Verträgen mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten
- e) der Abschluß von Anstellungsverträgen.

4. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßgabe gemäß § 7 (4) durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß Abs. 3.

5. Die Zustimmung ist für folgende Verträge erteilt:

- a) Leasingvertrag über 30 Jahre mit der Firma OBI Heimwerker- und Freizeitbedarf Handelsgesellschaft mbH & Co. KG, Wermelskirchen
- b) Optionsvertrag über den Erwerb des Leasingobjektes bzw. über den Erwerb der Geschäftsanteile mit der Firma OBI Heimwerker- und Freizeitbedarf Handelsgesellschaft mbH & Co. KG, Wermelskirchen
- c) Geschäftsbesorgungsverträge mit der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH und einer renommierten deutschen Immobilien-Leasing-Gesellschaft, welche die Betreuung des Leasingvertrages übernimmt.
- d) Abschluß der Darlehensverträge über die Finanzierung des Leasingobjektes sowie die zur Durchführung des Finanz- und Investitionsplanes gemäß § 7 erforderlichen weiteren Verträge.

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

Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.1984

1. Investition:	DM
1.1 Grundstück	1.748.388,50
1.2 Gebäude	4.302.610,35
1.3 Disagio incl. Ablösung Bankdarlehen und Übernahme Altdarlehen	748.196,—
1.4 Anteilig. Kapitaldienst 1984	278.919,18
1.5 Anteilig. Kapitaldienst 1985 (Vorauszahlung in 1984)	230.000,—
1.6 Kosten für die finanzwirtschaftliche Umstellung des Mietvertrages und Sicherung des Mietverhältnisses	89.500,—
1.7 Gebühr für die Vermittlung der Finanzierung	130.050,—
1.8 Verwaltungsgebühren, Steuerberatung, Komplementärvergütung, Kosten für die Beschaffung des Zeichnungskapitals, sonstige Kosten	226.650,—
1.9 Ausschüttung 1984	30.098,25
Investitionsvolumen	7.784.412,28

2. Finanzierung	DM
2.1 Fremdmittel	6.184.757,16
2.2 Gesellschaftseinlage	1.283.000,—
2.3 Agio	63.750,—
2.4 Mieteinnahmen 1984	252.905,12
Finanzierungsmittel	7.784.412,28

3. Die oben genannten Beträge verstehen sich netto ohne Umsatzsteuer. Die Gesellschaft wird für die Umsatzsteuerpflicht ihrer Mieteinnahmen optieren (§ 9 UStG) und kann dadurch die ihr zusätzlich zu den oben genannten Beträgen in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen.

4. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, von den vorgenannten Gesamtbeträgen (Investitionsvolumen bzw. Finanzierungsmittel) bis zu 10 % abzuweichen, soweit es eine sorgfältige und gewissenhafte Geschäftsführung erfordert und die Durchführung des Wirtschaftsplanes nicht gefährdet. Eine Abweichung vom Investitionsvolumen sowie die Durchführung eventueller Erweiterungsbauten sind unabhängig von der vorgenannten Grenze zulässig, sofern der zusätzliche Kapitalbedarf durch weitere Darlehen aufgebracht werden kann und der zusätzliche Kapitaldienst durch erhöhte Mieteinnahmen gedeckt ist.

5. Soweit sich Einsparungen ergeben, die nicht zur Begleichung vertraglicher oder gesetzlicher Verpflichtungen oder sonstiger Ausgaben oder zur Erhaltung einer nach der jeweiligen wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft gebotenen

Liquiditätsreserve erforderlich sind, können diese Beträge an die Gesellschafter ausgeschüttet werden.

Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

1. Gesellschafterbeschlüsse sind in den nach diesem Vertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen zu fassen sowie auf schriftliches Verlangen von Gesellschaftern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 25 v. H. des Gesellschaftskapitals gehören.

2. Gesellschafterbeschlüsse werden außerhalb von Gesellschafterversammlungen schriftlich gefaßt, soweit nicht der persönlich haftende Gesellschafter oder Gesellschafter, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 25 v. H. des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen.

3. Die Gesellschafterversammlung wird durch den persönlich haftenden Gesellschafter mit einer Frist von mindestens 4 Wochen einberufen. Die Frist für die Einberufung beginnt mit der Aufgabe zur Post. In dem Einberufungsschreiben ist die Tagesordnung anzugeben.

4. Beschlüßfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. des Einberufungsschreiben den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilten 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 einschließlich von Kapitalerhöhungen und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Bei der schriftlichen Beschlüßfassung sind sämtliche innerhalb von 4 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post der Gesellschaft zugegangenen Stimmen zu berücksichtigen; später zugegangene Stimmen sind von der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

6. Bei der Beschlüßfassung gewähren je DM 1.000,— eines Kapitalanteils eine Stimme.

7. Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen, das von dem persönlich haftenden Gesellschafter zu unterzeichnen und an alle Gesellschafter zu versenden ist. Beschlüsse der Gesellschafter können nur 4 Wochen nach Übersendung des Protokolls angefochten werden.

Geschäftsjahr, Jahresabschluß

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2. Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres hat der persönlich haftende Gesellschafter für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Einnahmen-/Überschußrechnung sowie eine Bilanz- und Ge-

winn- und Verlustrechnung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, den Vorschriften dieses Vertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung und der für die Ertragsbesteuerung und der Gesellschaft maßgebenden Bestimmungen und Bewertungsregeln zu erstellen. Steuerliche Sonderabschreibungen und Bewertungsrechte können in Anspruch genommen, zulässige Rückstellungen und Rücklagen gebildet werden. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den persönlich haftenden 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 der Einnahmen-/Überschußrechnung, des Jahresabschlusses sowie des Auszugs über das Kapitalkonto II durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

Gewinnverteilung, Ausschüttung

1. Ein im Jahresabschluß ausgewiesener Gewinn oder Verlust — nach Berücksichtigung der Vergütung des persönlich haftenden Gesellschafters nach § 6 Abs. 1 — wird unter die Gesellschafter entsprechend dem Verhältnis ihrer am Jahresende bestehenden Beteiligung am Gesamtkapital der Gesellschaft verteilt und zwar ungeachtet des Zeitpunkts ihres Beitritts zur Gesellschaft. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlage übersteigen.

2. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche Feststellung der Einkünfte gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter einheitlich ermittelt. Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten der Gesellschafter sind von diesen der Gesellschaft zwecks Aufnahme in der 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.

3. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen ausgeschüttet. Die Ausschüttung hat bis zum 30.1. des folgenden Jahres zu erfolgen, die Ausschüttung für 1984 wird bis spätestens 31.12.1984 vorgenommen. Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlage (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitaleinteils an Dritte berechtigt.

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. 2 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.

§ 12

Tod eines Gesellschafters

1. Beim Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über, die

a) Erben sind, oder

b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Kapitalanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang dieses Kapitalanteils innerhalb von drei Monaten seit dem Tod schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

3. Scheidet der persönlich haftende Gesellschafter durch Tod aus der Gesellschaft aus, so hat die Gesellschafterversammlung binnen angemessener Frist eine andere Person zu benennen, die an Stelle des Ausgeschiedenen persönlich haftender Gesellschafter wird.

4. Ist ein Kapitalanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.

5. Die Ausübung der Gesellschaftsrechte durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

§ 13

Kündigung eines Gesellschafters

1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die erste Mietperiode des über das Immobilienanwesen in Augsburg-Gersthofen geschlossenen Mietvertrages endet, kündigen.

2. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber der Gesellschaft zu erfolgen.

3. Mit Ablauf des Geschäftsjahres, auf dessen Ende die Kündigung erfolgt ist, scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.

4. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund sowie das Recht nach § 133 HGB bleibt unberührt.

§ 14

Ausscheiden ohne Kündigung und Ausschluß

Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der

Gesellschaft aus:

a) mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Konkurs- oder gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;

b) mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Privatgläubiger 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.

§ 15

Rechtsfolgen des Ausscheidens

1. 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. Neu in die Gesellschaft eintretende Personen erhalten die Rechtstellung von Kommanditisten. Verbleibt nur noch ein Gesellschafter, so geht auf diesen das Gesellschaftsvermögen einschließlich Schulden mit dem Recht zur Fortführung der Firma unter Ausschluß der Liquidation im Wege der Anwachsung über.

2. Der ausscheidende Gesellschafter oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Reinvermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangehenden Geschäftsjahres aufzustellenden Jahresbilanz (§ 9 Abs. 2).

3. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 7. v. H. zu verzinsen und in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist sechs 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.

4. 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.

5. Die festgestellte Jahresbilanz bleibt auch dann maßgeblich, wenn sie später anläßlich einer steuerlichen Außenprüfung geändert wird.

§ 16

Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den persönlich haftenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluß anderen Personen übertragen wird.

2. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt. Eine Ausgleichsverpflichtung des Kommanditisten gegenüber dem persönlich haftenden Ge-

sellschafter ist ausgeschlossen.

§ 17

Ankaufsrecht

Die Kommanditgesellschaft ist gemäß § 6, Ziff. 5 berechtigt, mit dem Mieter des Mietobjektes oder mit einem von ihm zu bestimmenden Dritten einen Vertrag über die Einräumung eines Ankaufsrechts an den Gesellschaftsanteilen der Kommanditgesellschaft bzw. am Mietobjekt zu schließen.

§ 18

Schlußbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung soll durch diejenige gesetzlich zugelassene Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmungen 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 bieten nicht die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

4. 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.