

Bischofsheim KG

IMMOBILIEN-LEASING

FONDS

CFB

Sicher Steuern Sparen

**CFB COMMERZ
FONDS BETEILIGUNG**

BETEILIGUNGSPROSPEKT

zum CFB Beteiligungsangebot Nr. 82

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Reeder & Co.
Objekt Bischofsheim KG

Der Herausgeber:

CFB Commerz Fonds
Beteiligungsgesellschaft mbH
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 7708 - 200
Telefax: 0211 / 7708 - 280

DER IMMOBILIEN-LEASING-FONDS -

MOTIVE FÜR IHRE BETEILIGUNG

RENTABILITÄT

Gesicherte und kalkulierbare Ausschüttungen durch langfristig transparente Zahlungsströme

STEUERVORTEILE

Optimale Nutzung der immobilientypischen Steuervorteile
- z.B. durch Inanspruchnahme der degressiven Abschreibung

ERFAHRUNG

Bewährte rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption der CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

Langjährige Erfahrung aus über 75 erfolgreich realisierten geschlossenen Fonds mit einem Investitionsvolumen von über DM 7,3 Mrd. und einem plazierten Eigenkapital von über DM 2,0 Mrd.

SICHERHEIT

Verpflichtung der CommerzLeasing und Immobilien GmbH

- zur Zahlung der Mieten und Mietnebenkosten
- zur Rücknahme der Beteiligung nach 18,5 Mietjahren

IMMOBILIEN-LEASING-BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT NR. 82**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<input type="checkbox"/> <i>Angebot auf einen Blick</i>	4
<input type="checkbox"/> <i>Beteiligungsangebot</i>	6
1 Beteiligung	6
1.1 Herausgeber des Beteiligungsangebotes	6
1.2 Wirtschaftliche Grundlage	6
1.3 Art der Beteiligung	8
2 Finanzierung	9
3 Steuerliche Betrachtung	9
3.1 Einkommensteuer	9
3.2 Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer	12
3.3 Andere Steuerarten	13
4 Rendite	13
4.1 Prämissen	13
4.2 Basisrendite	14
4.3 Zusatzeffekte	15
5 Prospektprüfung	15
Anlage I Finanz- und Investitionsplan 1996/1997	16
Anlage II Effektiver Eigenkapitaleinsatz für eine Beteiligung von DM 100.000,-	17
Anlage III Planliquiditätsrechnung	18
Anlage III a Rentabilitätsberechnung	19
Anlage IV Bemessungsgrundlagen für Substanzsteuern	20
Anlage V Einkommensteuereffekte (graphische Darstellung)	21
Anlage VI Eigenkapitalbindung (graphische Darstellung)	22
Anlage VII Bemessungsgrundlagen (graphische Darstellung)	23
<input type="checkbox"/> Gesellschaftsvertrag	24
<input type="checkbox"/> Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen (zus. als Beilage)	32 - 33
<input type="checkbox"/> Beitrittserklärung (zus. als Beilage)	34
<input type="checkbox"/> Vollmacht zur Handelsregistereintragung (zus. als Beilage)	35
<input type="checkbox"/> Die Partner im Überblick	36
<input type="checkbox"/> Die Abwicklungshinweise zur Beteiligung	38

ANGEBOT AUF EINEN BLICK

Wirtschaftliche Grundlage - Leasing -

Die wirtschaftliche Grundlage der Beteiligung bildet ein über 30 Jahre abgeschlossener Immobilien-Leasing-Vertrag mit der CommerzLeasing und Immobilien GmbH (kurz: CLI), einer 100%-igen Organtochter der Commerzbank AG.

Die Beteiligung

Der Anleger beteiligt sich

- bis zum 08.05.1996 (Eingangsfrist der Zeichnungsunterlagen bei der CFB)
- als Kommanditist mit Eintragung ins Handelsregister
- mit mindestens DM 50.000 (ohne Berücksichtigung einer auf maximal 10 % der Kommanditeinlage begrenzten Nachschußpflicht)
- zum Nennwert ohne Zahlung eines Agios und
- mit einer Einzahlung
 - zu 55 % am 02.12.1996 sowie
 - 45 % am 01.12.1997

an der Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co. Objekt Bischofsheim KG (kurz: Bischofsheim KG).

Unser Gesamtkonzept ist auf eine langfristige Beteiligung über voraussichtlich 18,5 Jahre angelegt. Die Bischofsheim KG ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, an der sich natürliche und juristische Personen beteiligen können. Die Haftung ist auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt.

Standort / Objekt

Die Bischofsheim KG ist Eigentümerin eines 21.414 qm großen Grundstückes in 65474 Bischofsheim, Am Schindberg, und hat durch Kaufvertrag weitere Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 15.995 qm hinzu erworben.

Das Gesamtgrundstück wird derzeit mit einem Fachmarktcenter bebaut, welches u. a. einen SB-Möbelmarkt und einen Elektrofachmarkt umfassen wird.

Vertragssicherheit

Die CLI hat das Objekt auf Basis eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die Adolf Schaper GmbH & Co., Hannover, für 30 Jahre weitervermietet. Der Firma ALS Grundstücksverwaltung GmbH & Co. Objekt-KG, Saarbrücken, eine Tochter der ASKO Deutsche Kaufhaus AG, ist ein Ankaufsrecht nach 20 bzw. 30 Mietjahren am o. g. Grundstück eingeräumt worden.

Durch das Leasingkonzept können wesentliche immobilientypische Risiken (Standort, Vermietung, Instandhaltung etc.) reduziert werden. Andererseits ist eine Teilhabe an der Wertentwicklung der Immobilie nicht zu erwarten.

Die Gesellschafter der Bischofsheim KG sind wirtschaftlich (Mit-)Eigentümer der Immobilie und sichern sich mit Beitritt im Jahr der Fertigstellung sämtliche steuerlichen Vorteile, die sie sonst nur bei einem direkten Immobilienengagement erzielen können.

Die Rendite

Grenzsteuersatz	45 %	53 %
Basisrendite nach Steuern	5,37 %	6,10 %
= Vergleichsrendite vor Steuern	9,89 %	13,22 %

Die Basisrendite beruht auf den jährlichen Ausschüttungen und den Effekten aus der Einkommensteuer. Sie bezieht sich auf das jeweils gebundene Eigenkapital und ist nach der Methode des internen Zinssatzes über den Planungszeitraum von rund 18,5 Jahren berechnet.

Der ab 1995 geltende Solidaritätszuschlag (SolZ) ist hierbei für vier Jahre (1996 - 1999) berücksichtigt. Die hier unterstellte Gültigkeitsdauer von 1995 - 1999 basiert auf politischen Äußerungen zur Begründung des SolZ-Gesetzes. Eine zeitliche Begrenzung des gesetzlich unbestimmten Solidaritätszuschlages ist in der politischen Diskussion.

Würde der Solidaritätszuschlag innerhalb der hier unterstellten Gültigkeitsdauer reduziert, kommt es zu einer Veränderung der Rendite.

Würde der SolZ nach der derzeitigen gesetzlichen Regelung in unveränderter Höhe für den gesamten Planungszeitraum erhoben, vermindert sich die Rendite um ca. 0,21 % p.a. nach Steuern (bei unterstelltem Grenzsteuersatz von 53 %).

Steuerliche Aspekte

Der Kommanditist an der Bischofsheim KG erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern er seine Beteiligung im Privatvermögen hält.

Die Verlustzuweisung aus der Gesellschaft kann seine persönliche Steuerbelastung reduzieren:

Verlustzuweisung 1996	52,7 %
Verlustzuweisung 1997	9,0 %

Insgesamt bis 2003 100,0 %

effektiver Eigenkapitaleinsatz 64,9 %

Leasing als wirtschaftliche Grundlage ermöglicht den gesicherten Nachweis der Überschüßerzielungsabsicht über die voraussichtliche Beteiligungsdauer von rund 18,5 Jahren.

Zusätzliche Steuervorteile können sich durch negative Bemessungsgrundlagen (BMG) bei der Vermögen- und Erbschaftsteuer sowie durch niedrige, positive BMG bei der Schenkungsteuer ergeben. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat in den Beschlüssen vom 22.06.1995 die derzeitige Anwendung der Einheitswerte für inländischen Grundbesitz als Grundlage sowohl für die Vermögen- als auch für die Erbschaft- und Schenkungsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die Substanzsteuervorteile sind somit abhängig von den Auswirkungen der notwendigen gesetzlichen Neuregelungen und in der Basisrendite nicht berücksichtigt.

Ihr Partner

Die rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption dieses Beteiligungsangebotes liegt bei der

CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

Die CFB ist als Tochtergesellschaft der CLI eine mittelbare Organtochter der Commerzbank AG. Sie hat die Erfahrung aus über 75 erfolgreich aufgelegten und verwalteten geschlossenen Fonds.

BETEILIGUNGSANGEBOT

1 Beteiligung

1.1 Herausgeber des Beteiligungsangebotes

Die rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption liegt bei der

CFB Commerz Fonds
Beteiligungsgesellschaft mbH
- nachstehend CFB genannt -

Die CFB ist eine 100%ige Organtochter der CLI, Düsseldorf. Die CLI wiederum ist eine 100%ige organschaftlich angebundene Tochtergesellschaft der Commerzbank AG, Frankfurt am Main.

Die CFB erhält für die Entwicklung und Erstellung des Fondskonzeptes eine einmalige Konzeptionsgebühr in Höhe von DM 100.000 zzgl. Ust., fällig am 02.12.1996.

1.2 Wirtschaftliche Grundlage

1.2.1 Leasingobjekt

Die Bischofsheim KG - zur Zeit noch als GKF Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Bischofsheim KG im Handelsregister des Amtsgerichtes Saarbrücken (HRA 8402) eingetragen - ist Eigentümerin eines 21.414 qm großen Grundstückes in 65474 Bischofsheim und hat durch Kaufvertrag weitere Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 15.995 qm hinzu erworben.

Das Gesamtgrundstück liegt in einem Industrie- und Gewerbegebiet ca. 2-3 km nördlich von der Stadt Bischofsheim entfernt. Der Standort ist unmittelbar neben der Autobahn A 60, Abfahrt Bischofsheim, zwischen dem Autobahndreieck Rüsselsheim und dem Mainspitz-Dreieck. Es ist beabsichtigt, eine weitere 1.759 qm große Grundstücksteilfläche zu erwerben.

Einschließlich der noch zu erwerbenden Teilfläche und angefallener Kosten aus dem Abriß bestehender Baulichkeiten, die bilanziell zum 30.11.1995 zu einem Negativkapital von DM 5,2 Mio. geführt haben, ist das Gesamtareal mit einem Be-

trag von DM 12,5 Mio. in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.

Das Grundstück wird z. Zt. mit einem Fachmarktcenter bebaut.

Hierzu hat die Bischofsheim KG als Bauherr einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Adolf Schaper GmbH & Co., abgeschlossen. Der Auftragswert der Geschäftsbesorgung beträgt voraussichtlich DM 25.300.000,-. Die Adolf Schaper GmbH & Co. erhält als Geschäftsbesorger eine Vergütung von maximal DM 130.000.

Die Adolf Schaper GmbH & Co. ist als Auftraggeberin in einen ursprünglich direkt zwischen der Bischofsheim KG und der BSV - Bau - Bauservice und Verwaltung GmbH, Saarbrücken (Auftragnehmerin), abgeschlossenem Bauvertrag eingetreten.

Bei dem Fachmarktcenter handelt es sich um ein weitgehend zweigeschossiges Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 18.500 qm. Es ist als Stahlbetonkonstruktion mit Trapezblechfassade und Flachdach konzipiert.

Insgesamt ist eine Aneinanderreihung von klein- und großflächigen Betriebseinheiten vorgesehen, die gemeinsam eine komplexe, geschlossene Bebauung bilden. Genutzt wird das Objekt von einem SB-Möbelmarkt und verschiedenen non-Food-Fachmärkten sowie einem Elektrofachmarkt. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Eine Teilgrundstücksfläche wird ggf. zum Bau und Betrieb einer Tankstelle genutzt. Vorhandene Boden- und Grundwasserkontaminationen im Zusammenhang mit einer bisher betriebenen Tankstelle werden zur Zeit von der BSV entsorgt.

Die Baugenehmigung für die Errichtung des Fachmarktcenters wurde erteilt. Die Bischofsheim KG trägt als Bauherrin die Risiken der Fertigstellung des Objektes. Die Fertigstellung des Objektes erfolgt voraussichtlich im Juli 1996.

1.2.2 Leasingvertrag

Ab dem 01.08.1996 (voraussichtlicher Mietbeginn) ist das Leasingobjekt mit einer Gesamtmietzeit von 30 Jahren auf Basis eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die CLI vermietet.

Die CLI hat das Objekt im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages der Adolf Schaper GmbH & Co., Hannover, mit analogen Laufzeiten zur Nutzung überlassen.

Die Leasingraten werden in Abhängigkeit von den objektbezogenen Investitionskosten und den Fremdfinanzierungsbedingungen festgelegt. In den Leasingraten sind kalkulierte Verwaltungskosten für die CLI (Verwaltung der Immobilie) und für die CFB (Abwicklung der Gesellschaftsangelegenheiten und Kommanditistenbetreuung) enthalten. Mit dem Leasingnehmer sind auf Basis der voraussichtlichen Investitionskosten, eines angenommenen Mischzinssatzes von 6,89 % p. a. für die ersten 10 Mietjahre und eines angenommenen Zinssatzes von 8,0 % p. a. für die folgenden Mietjahre folgende jährliche Leasingraten vereinbart worden:

Mietjahre	Leasingrate in DM p.a.
1 - 5	2.119.426,-
6 - 10	2.847.713,-
11 - 15	3.834.388,-
16 - 18,5	4.466.848,-

Der Immobilien-Leasing-Vertrag sieht vor, daß die Leasingrate nach 10 Mietjahren für die Restlaufzeit der 1. Mietperiode an den neu zu vereinbarenden Zinssatz angepaßt wird.

Änderungen der zugrundegelegten Investitionskosten sind derzeit nicht ersichtlich. Investitionskostensteigerungen können nach Endabrechnung durch eine Erhöhung des Eigenkapitals (Nachschußpflicht) und/oder durch Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel finanziert werden. Dabei ist im Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft die Nachschußpflicht des Kommanditisten auf 10% der Kommanditeinlage begrenzt (fällig ggf. zum 02.12.1996; vgl. § 4.3 des Gesellschaftsvertrages). Im Immobilien-Leasing-Vertrag ist vorgesehen, daß

zusätzliche Finanzierungsmittel durch entsprechend höhere Leasingraten und einen höheren Ankaufspreis amortisiert werden. Investitionskostensteigerungen führen zu keiner Beeinträchtigung der Basisrendite auf das insgesamt effektiv eingesetzte Eigenkapital.

Der Leasingnehmer ist nach dem Immobilien-Leasing-Vertrag verpflichtet, alle objektbezogenen Nebenkosten einschließlich Versicherungsprämien - mit Ausnahme der Kosten für die noch abzuschließende Mietausfallversicherung - sowie Kosten der Instandhaltung, Unterhaltung und Instandsetzung des Leasingobjektes zu tragen.

In der Kalkulation für die Bischofsheim KG wurde deshalb eine Instandhaltungsrücklage nicht erfaßt. Im Hinblick auf den über 30 Jahre fest abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrag mit der CLI ist ein Mietausfallrisiko kalkulatorisch nicht berücksichtigt.

Das Risiko der Mangelhaftigkeit, Unbenutzbarkeit und des zufälligen Untergangs bzw. der ganzen oder teilweisen Zerstörung des Leasingobjektes sowie der außerordentlichen Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages trägt die Bischofsheim KG. Nach gültigem Leasing-Erlaß ist die Übernahme dieser Risiken u. a. erforderlich, damit die Bischofsheim KG wirtschaftlicher Eigentümer ist. Einen Teil der genannten Risiken deckt die noch abzuschließende Extended-Coverage Versicherung ab. Die infolge eines versicherten Sachschadens eintretenden Mietverluste werden durch die Mietausfallversicherung abgedeckt. Hat der Leasingnehmer aber die Verschlechterung des Leasingobjektes oder die vorzeitige Kündigung zu vertreten, bleibt er zur Zahlung verpflichtet.

1.2.3 Ankaufsrecht

Die ALS Grundstücksverwaltung GmbH & Co. Objekt-KG, Saarbrücken, hat zum Ablauf des 20. bzw. 30. Mietjahres - voraussichtlich zum 31.07.2016 bzw. 31.07.2026 - ein Ankaufsrecht am Leasingobjekt, das mit einer Ankündigungsfrist von 6 Monaten ausgeübt werden kann. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Leasingraten ergibt sich nach Ablauf von 20 Mietjahren (s.o.), auf Basis der derzeit

ersichtlichen Investitionskosten, ein Ankaufspreis von DM 22.715.570 (vgl. § 6 Ziff. 6 des Gesellschaftsvertrages).

1.3 Art der Beteiligung

Die Bischofsheim KG ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, an der sich natürliche und juristische Personen als Kommanditisten beteiligen können.

1.3.1 Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Bischofsheim KG obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Wolfgang Reeder, Ennigerloh. Im übrigen wird auf § 6 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

1.3.2 Beteiligungsvolumen und Haftung

Das Kommanditkapital der Bischofsheim KG wird durch die Aufnahme von Neugesellschaftern auf DM 10.070.000,- erhöht.

Eine Beteiligung kann in Höhe von DM 50.000,- oder einem darüber liegenden, durch 10.000 teilbaren Betrag erfolgen (zu einer Beteiligung an der Gesellschaft ab 10 % wird auf Ziff. 3.1.1 verwiesen).

Der Emissionskurs beträgt	100,0 %
Die Einzahlung erfolgt:	
am 02.12.1996	zu 55,0 %
am 01.12.1997	zu 45,0 %
Effektiver Eigenkapitaleinsatz - vgl. Anlage II	64,9 %
(Grenzsteuersatz 53 %/ SolZ 1996 - 1999)	

Die Gewinn- und Verlustverteilung der Gesellschaft richtet sich nach dem Stand der Kapitalkonten I zum Ende des Geschäftsjahres (vgl. § 5 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages).

Jeder Kommanditist wird mit seiner Einlage als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen. Eine Haftung über die Einlage hinaus ist ab Eintragung stets ausgeschlossen. Vom theoretischen Risiko einer über die Einlage hinausgehenden Haftung bis zur Eintragung gemäß § 176 HGB

stellt die CFB den Kommanditisten frei, sofern er unverzüglich die zu seiner Eintragung erforderliche Vollmacht (Prospektbeilage) erteilt. Im übrigen ist die Haftung ausgeschlossen, soweit die Einlage geleistet ist. Die für die Geschäftsjahre ab 1998 vorgesehenen Ausschüttungen stellen jedoch Rückzahlungen der Einlage im Sinne des § 172 Absatz 4 HGB dar; bis zur Höhe dieser Beträge lebt die persönliche unmittelbare Haftung des Kommanditisten wieder auf.

Um Renditeminderungen bei einer eventuellen Unterschreitung der Investitionskosten zu vermeiden, kann der persönlich haftende Gesellschafter nach Abrechnung der Investitionskosten neben einer Minderung der Fremdfinanzierung eine außerplanmäßige Rückzahlung aus der geleisteten Einlage vornehmen.

1.3.3 Beendigung der Beteiligung

Das Gesamtkonzept ist auf eine langfristige Beteiligung ausgelegt. Nach 18,5 Mietjahren (voraussichtlich zum 31.01.2015) kann der Kommanditist seinen Anteil zu einem fixierten Kaufpreis von 18 % seines Kapitalanteils und gegen Befreiung von seiner Kommanditistenhaftung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft auf die CLI übertragen, wenn die KG den Grundbesitz noch nicht verkauft hat und der Leasingnehmer weiterhin zur Zahlung verpflichtet ist (vgl. § 1 der Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen).

Der Kommanditist kann seinen Anteil grundsätzlich mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters auch vorzeitig veräußern. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die Veräußerung ist jeweils nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres zulässig (vgl. § 4 Ziff. 7 des Gesellschaftsvertrages). Veräußerungsmöglichkeit und Veräußerungspreis richten sich dabei nach der jeweiligen Marktlage. Zur Erzielung der prospektierten Rendite benötigt der Kommanditist einen Veräußerungspreis, der der Höhe seines kalkulatorisch gebundenen Eigenkapitals zum Veräußerungszeitpunkt entspricht (vgl. Anlage III a, Spalte 5).

Bei einer beabsichtigten Veräußerung bzw. Anteilsübertragung zu einem Zeit-

punkt, wo noch kein steuerrelevanter Überschuß erzielt worden ist, sollte ein Steuerberater hinzugezogen werden, um eine mögliche Nichtanerkennung der Verlustzuweisungen wegen "Liebhaberei" auszuschließen.

Des weiteren endet die Beteiligung ggf. vorzeitig, wenn während der ersten 18,5 Mietjahre des Immobilien-Leasing-Vertrages der Leasingnehmer der CLI mit seinen Zahlungsverpflichtungen in Rückstand gerät. In diesem Fall hat die CLI das Recht, die Anteile der Kommanditisten zu erwerben (vgl. § 2 der Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen). Der von der CLI zu zahlende Übernahmepreis gewährleistet die kalkulierte Rendite des Kommanditisten bei unterstelltem Grenzsteuersatz von 53 % zzgl. SolZ (1996-1999) und entspricht ab 1997 der kalkulierten Eigenkapitalbindung (vgl. Anlage III sowie § 2 der o.g. Vereinbarung).

2 Finanzierung

Die Gesamtausgaben von TDM 44.829 werden insbesondere durch Eigenkapital in Höhe von TDM 10.070 und Fremdkapital in Höhe von TDM 32.110 finanziert (vgl. Anlage I).

Die Commerzbank AG hat sich grundsätzlich bereit erklärt, die langfristige Fremdfinanzierung bereitzustellen. Die Tilgungsmodalitäten sowie der Auszahlungskurs werden z.Zt. entsprechend den Planrechnungen vereinbart. Im Rahmen der Planrechnungen wurde hierbei von Nominal-Zinssätzen von 4,56 % p.a. bis zum 31.07.2001 (Verrechnungszeitraum des 10%igen Disagios) und 7 % p.a. bis zum 31.07.2006 (bei 10-jähriger Zinsfestschreibung) ausgegangen.

Die Fremdmittel werden durch Grundschulden besichert.

Mit der CFB ist ein Vertrag über die Vermittlung des Eigenkapitals gegen eine Vermittlungsgebühr von 5 % des Kommanditkapitals der Neugesellschafter abgeschlossen.

Die CFB garantiert die vollständige Platzierung des Eigenkapitals - Platzierungsgarantie - sowie die Einzahlung gegen eine Ge-

bühr von 1 % des Kommanditkapitals der Neugesellschafter (zzgl. USt).

3 Steuerliche Betrachtung

3.1 Einkommensteuer

3.1.1 Einkunftsart

Die Bischofsheim KG ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft. Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern ihre Beteiligung im Privatvermögen liegt. Damit ist ein Veräußerungsgewinn bei Verkauf der Immobilie bzw. des Kommanditanteils nicht steuerpflichtig, sofern die Spekulationsfrist von 2 Jahren überschritten ist (§ 23 EStG).

Im Zusammenhang mit der Veräußerung weiterer Objekte kann jedoch aufgrund Rechtsprechung und Verwaltungsmeinung unter besonderen Umständen ein gewerblicher Grundstückshandel des Kommanditisten angenommen werden (z. B. Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb von 5 Jahren) mit der Folge, daß ein Veräußerungsgewinn dann steuerpflichtig ist. Im Rahmen der Prüfung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sind sowohl Objektveräußerungen durch eine vermögensverwaltende Grundbesitzgesellschaft - wie die vorliegende - als auch die Veräußerung einer Beteiligung an einer solchen Gesellschaft nach gegenwärtiger Auffassung der Finanzverwaltung beim Gesellschafter dann anzurechnen,

- wenn seine Beteiligung an der Gesellschaft mindestens 10 % beträgt

und

- die Veräußerung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Beteiligungsjahren erfolgt (BMF vom 20.12.1990, BStBl. 1990 I, S. 884; vgl. auch § 23 I S. 2 EStG).

Nach dem Beschluß des Großen Senats des BFH vom 03.07.1995 (DStR 1995, S. 1339 ff.) sind Grundstücksveräußerungen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts für die Prüfung eines gewerblichen Grundstückshandels eines Gesellschafters mit einzubeziehen. Der Entscheidung des Großen Senats sind hin-

sichtlich der Höhe der Beteiligung keine Grenzen zu entnehmen. Darüber hinaus hat der Große Senat besonderen Wert auf das Gesamtbild der Verhältnisse (d. h. Zahl der Veräußerungen, zeitlicher Zusammenhang und Branchennähe), wie aber auch auf den Gesellschaftszweck der Beteiligungsgesellschaft gelegt.

Liegt der Anteil im Betriebsvermögen des Kommanditisten, ist ein Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.

3.1.2 Überschuberzielungsabsicht

Auf der Ebene der Bischofsheim KG liegen steuerlich relevante Einkünfte vor, da die Vermietung mit Überschuberzielungsabsicht erfolgt.

Infolge des über 30 Mietjahre fest abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrages mit der CLI ist durch entsprechende Planrechnungen belegt, daß mit einem Totalüberschuß hinreichend sicher gerechnet werden kann.

Laufende Überschüsse entstehen bei der Bischofsheim KG bereits ab dem 10. Mietjahr; per Saldo wird zum Ablauf des 18,5. Mietjahres bei Verrechnung der laufenden Ergebnisse ein Gesamtüberschuß erzielt. Die vom BFH aufgestellte Vermutung fehlender Gewinnerzielungsabsicht bei Verlustzuweisungsgesellschaften (Urt. v. 21.8.1990, DB 1991, S. 1150) ist somit u. E. hier widerlegt; im übrigen geht die Finanzverwaltung davon aus, daß bei Grundstücksverwaltungsgesellschaften mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung der Beweis des ersten Anscheins für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht spricht (BMF vom 23.07.1992, DB 1992, S. 1755).

Der Erlaß des Thüringer Finanzministeriums vom 18.03.1993 (AZ.: S. 2253 aA - 6/93 - 2.04.2), wonach durch das Bestehen einer Rückkaufgarantie nach ca. 5 - 8 Jahren seitens des Initiators die an sich bestehende Vermutung für das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht des Anlegers entkräftet wird, ist u. E. für dieses Beteiligungsangebot nicht relevant. Die Begründung liegt in dem hinreichend sicheren Nachweis der Erzielung eines Totalüberschusses für den Zeitpunkt der möglichen Rücknahme.

Finanziert ein Kommanditist seine Beteiligung durch Kredit, so kann allerdings auf seiner Ebene die Überschuberzielungsabsicht fehlen und deshalb die steuerliche Anerkennung der Verluste bei ihm scheitern, wenn die Kreditkosten (Sonderwerbungskosten) per Saldo den aus der Beteiligung zu erwartenden steuerrelevanten Überschuß - ohne Veräußerungsgewinn - übersteigen.

Insgesamt ist zu beachten, daß die über die Laufzeit geltend gemachten Sonderwerbungskosten den Totalüberschuß (ersichtlich aus Anlage III, Summe Spalte 2) nicht aufzehren.

3.1.3 Verlustzuweisungen

Als steuerlich sofort abzugsfähiger Aufwand (Werbungskosten) werden Abschreibungen, die Zinsen auf das Fremdkapital, Vermittlungsgebühr, Verwaltungskosten ab Mietbeginn sowie das Disagio in den Planrechnungen berücksichtigt.

Die Verlustzuweisung auf die gesamte Einlage beträgt:		
für die Jahre	1996	52,7 %
	1997	9,0 %
insgesamt bis	2003	100,0 %

Die ggf. vor Ihrem Beitritt entstandenen und gezahlten Aufwendungen werden bei den Anlegern anteilig als Anschaffungskosten behandelt (vgl. Textziffer 7.7 des BMF-Schreibens vom 31.08.1990 zu Bauherrenmodellen und geschlossenen Immobilienfonds, DB 1990, S. 1791 ff).

Für die bis zum Jahre 2005 noch anfallenden Verluste in Höhe von insgesamt 3,70 %, die über die Höhe der Kommanditeinlage hinausgehen, ist entsprechend § 15 a EStG ein Verlustvortrag zu bilden. Dieser wird mit künftigen Gewinnen aus der Beteiligung verrechnet.

3.1.4 Anerkennung der Verlustzuweisungen

Im einzelnen ist die sofortige Abzugsfähigkeit der vorgenannten Aufwendungen im o. g. BMF-Schreiben geregelt. Insbesondere die sofortige Abzugsfähigkeit des Disagios ist gewährleistet, da die Bedingung der Marktüblichkeit - Disagio bis zu 10 v. H. für ein Darlehen mit Zins-

festschreibungszeitraum von mindestens 5 Jahren - erfüllt ist (vgl. Tz. 6 i.V.m. Tz 3.3.4 des oben zitierten BMF-Schreibens).

Gemäß BMF-Schreiben vom 01.03.1995 (IV B 3- S 2253 a - 6/95) gehören Eigenkapitalvermittlungsprovisionen im Regelfall nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des bebauten Grundstückes, sondern zu den sofort abzugsfähigen Aufwendungen. Die Rechtsgrundsätze des Urteils des BFH vom 11.01.1994 (DB 1994, S. 1330) sind nach dem oben zitierten BMF-Schreiben über den entschiedenen Einzelfall hinaus nicht anzuwenden. Die rechtliche Einordnung der Kosten, die von der Fondsgesellschaft aufzubringen sind, richtet sich weiterhin nach dem BMF-Schreiben vom 31.08.1990. Daher ist die Eigenkapitalvermittlungsprovision in den Planrechnungen als sofort abzugsfähiger Aufwand berücksichtigt.

Die Renditeberechnungen basieren auf der Annahme, daß durch die Eintragung der Kommanditisten im Handelsregister Entnahmen (Ausschüttungen) nicht als Gewinne zuzurechnen und zu versteuern sind. Verluste über die Einlage hinaus dürfen nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen, sondern lediglich zur Verrechnung mit zukünftigen Gewinnen der Bischofsheim KG zeitlich unbeschränkt vorgetragen werden.

Bis zur Veröffentlichung des Schreibens des Bundesministers der Finanzen vom 20.02.1992 (BstBl. 1992, I S. 123 f.) vertrat die Finanzverwaltung zum § 15 a EStG die Meinung, daß den Kommanditisten bei Bestehen oder Entstehen von negativen Kapitalkonten grundsätzlich auch der Betrag der Einlagenminderung durch Entnahmen als Gewinn zuzurechnen sei. Obwohl insoweit seine Haftung wieder auflebt, wurde diese Meinung damit begründet, daß bei einer in sich geschlossenen Finanzierungskonzeption die Inanspruchnahme unwahrscheinlich sei. Andererseits sollte in Höhe der zuzurechnenden Beträge ein Verlust zur Verrechnung mit zukünftigen Gewinnen vorgetragen werden.

Nachdem die Finanzverwaltung mit o. g. Schreiben ihre bis dahin vertretene Auffassung bereits weitgehend aufgegeben hatte, stellte sie unter Bezugnahme auf

die Urteile des BFH vom 17.12.1992 (DB 1993, S. 1496) sowie vom 30.11.1993 (DB 1994, S. 609) klar, daß auch bei einem geschlossenen Finanzierungskonzept grundsätzlich von der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der Kommanditisten auszugehen ist, sofern das Haftungsrisiko nicht durch entsprechende vertragliche Gestaltung ausgeschlossen wird. (s. Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 30. Juni 1994, BstBl. 1994, I, S. 355). Sollte die Finanzverwaltung hier dennoch zu einer Zurechnung der Entnahmen als Gewinn kommen, würde dies zu einer Verschiebung der steuerlichen Ergebnisse und damit zu einer Verminderung der Rendite nach Steuern auf ca. 5,12% - bei unterstelltem Grenzsteuersatz von 53 % - führen.

Die frühere Auffassung der Finanzverwaltung, eine Darlehensfinanzierung der Beteiligung mindere das steuerliche Verlustausgleichsvolumen, ist ebenfalls mit Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.02.1992 aufgegeben worden. Die weiterhin bestehende Problematik der Darlehensfinanzierung im Zusammenhang mit der Überschüßzielungsabsicht des Kommanditisten bleibt hiervon unberührt.

3.1.5 Geltendmachung der Verlustzuweisungen

Nach § 37 Abs. 3 S. 7 EStG können Verluste aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung bei der Festsetzung von Vorauszahlungen grundsätzlich nur für Kalenderjahre berücksichtigt werden, die nach der Anschaffung oder Fertigstellung des Gebäudes liegen. Bei der Berechnung des effektiven Eigenkapitaleinsatzes und der Rendite wurde unterstellt, daß der Verlust des Jahres 1996 aufgrund der Veranlagung zur ESt erst im folgenden Jahr 1997 zur Verminderung von Steuerzahlungen führt.

Über die Verluste der Folgejahre erhalten die Kommanditisten von der Beteiligungsgesellschaft Bestätigungen und die sonst erforderlichen Unterlagen zur Begründung von Anträgen auf Anpassung der Festsetzung der vierteljährlich zu leistenden Einkommensteuer-Vorauszahlungen (§ 37 Abs. 3 EStG) oder zur Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (§ 39 a Abs. 1 EStG).

Die Steuereffekte ab 1997 sind bei der Renditeberechnung jeweils zum Ultimo des Jahres angesetzt, für das die Ergebniszuweisung erfolgt.

3.2 Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer

3.2.1 Vermögensteuer

Die Rendite verbessert sich auf Basis der bis zum 31.12.1995 geltenden Gesetzeslage - für vermögensteuerpflichtige Kommanditisten noch dadurch, daß für die gesamte Dauer der Beteiligung die anteiligen Fremdmittel den Einheitswert des Grundvermögens (inkl. Zuschlag) übersteigen und somit dieses "Negativ-Vermögen" durch Verrechnung mit sonst steuerpflichtigem Vermögen der Kommanditisten zu Ersparnissen bei der Vermögensteuer führt.

Im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogrammes wurde der Vermögensteuersatz für natürliche Personen ab 1995 gesplittet (begünstigtes Vermögen 0,5 %; nicht begünstigtes Vermögen 1 %).

Die in Anlage IV, Spalte (2) dargestellten Bemessungsgrundlagen für die Vermögensteuer basieren auf Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der bis zum 31.12.1995 geltenden Gesetzeslage.

Es ist jedoch zu beachten, daß sich aufgrund besonderer Befreiungsvorschriften unterschiedliche Vorteile in Abhängigkeit vom Wohnsitz/gewöhnlichen Aufenthalt des Gesellschafters (westliche Bundesländer/Beitrittsgebiet im Sinne des Artikels 3 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990) ergeben.

Natürliche Personen, die bereits vor dem 01.01.1991 ihren Wohnsitz in den neuen Bundesländern (ohne Berlin-West) hatten, sind gemäß § 24 c Nr. 1 und 3 VStG für die Kalenderjahre 1991 - 1995 von der Vermögensteuer befreit. Im Rahmen des Jahressteuergesetzes 1996 sind die steuerlichen Förderungsmaßnahmen für die neuen Bundesländer verlängert worden. Das Gesetz sieht u. a. vor, die sachlichen und persönlichen Befreiungsvorschriften nach § 24 c VStG bis Ende 1998 zu verlängern. Insoweit können die hiervon betroffenen Kommanditisten für

den vorgenannten Zeitraum keine vermögensteuerlichen Vorteile erzielen.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat in dem Beschluß vom 22.06.1995 (2 BvL 37/91; DB 1995, S. 1740 ff.) die Unvereinbarkeit der unterschiedlichen Belastung von einheitswertgebundenem Vermögen mit dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland festgestellt und dem Gesetzgeber eine fünfjährige Übergangsregelung im Rahmen einer Neuregelung der Vermögensteuer zugestanden.

Da diese Neuregelung derzeit noch aussteht, ist es möglich, daß sich die Zusatzvorteile bei der Vermögensteuer nicht oder nicht in voller Höhe realisieren lassen.

Die in der Anlage IV angegebenen Bemessungsgrundlagen für die Vermögensteuer beruhen auf einem geschätzten Einheitswert für den Grundbesitz (auf Basis der bis zum 31.12.1995 geltenden Gesetzeslage) in Höhe von insgesamt 42 % (inkl. 40 % Zuschlag) der Investitionskosten. Sollte im Rahmen einer Neuregelung der Wertansatz um beispielsweise 10%-Punkte angehoben werden, mindert sich die negative Bemessungsgrundlage um ca. DM 37.750,- bezogen auf eine Kommanditbeteiligung von DM 100.000.

3.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Im Rahmen der Erbschaftsteuer gelten die gleichen Bemessungsgrundlagen wie für vermögensteuerliche Zwecke. Die in Anlage V, Spalte (2) aufgezeigten negativen Bemessungsgrundlagen - ebenfalls beruhend auf Schätzwerten - können zu Steuervorteilen im Fall der Vererbung der Beteiligung führen.

Für Zwecke der Schenkungsteuer sind die jeweiligen Bemessungsgrundlagen nach einem gesonderten Verfahren, gemäß dem Erlass betr. schenkungsteuerrechtliche Behandlung von gemischten Schenkungen sowie von Schenkungen unter einer Auflage zu ermitteln (BStBl. I S. 445 v. 9.11.1989). Die Berechnung der Bemessungsgrundlage nach dieser, am Verkehrswert (Erfahrungswert unter Berücksichtigung einer linearen AfA von hier

3 % p.a. auf Gebäude) orientierten Methode kann bestenfalls zu einem Wert von DM 0,- nicht aber zu einer negativen Bemessungsgrundlage führen (vgl. Anlage IV, Spalte (4)).

Inwieweit die in Anlage IV, Spalte (3) und (4) aufgezeigten Bemessungsgrundlagen zu Steuervorteilen im Fall der Vererbung und Schenkung der Beteiligung führen, hängt von der gesetzlichen Neuregelung ab.

3.3 Andere Steuerarten

3.3.1 Grunderwerbsteuer

Die bei der Anschaffung des Leasingobjektes ggfs. anfallende Grunderwerbsteuer ist Bestandteil der Investitionskosten.

Der Erwerb sowie eine spätere Veräußerung der Beteiligung unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

3.3.2 Grundsteuer

Im Immobilien-Leasing-Vertrag ist vereinbart, daß die Grundsteuer im Rahmen der Nebenkosten vom Leasingnehmer zu tragen ist.

3.3.3 Umsatzsteuer

Die Gesellschaft hat gemäß § 9 UStG zur Umsatzsteuer optiert. Die in diesem Angebot enthaltenen Angaben über Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft verstehen sich netto ohne Umsatzsteuer. Durch Umsatzsteuerzahlungen bzw. -erstattungen können Ergebnisverschiebungen eintreten.

4 Rendite

4.1 Prämissen

Als finanzmathematisch objektive Basis für Renditeberechnungen bei nicht gleichbleibenden Zahlungsströmen hat sich die Methode des internen Zinssatzes weitgehend durchgesetzt. Die Renditeangaben des Beteiligungsangebotes wurden nach dieser Methode berechnet.

Die Liquiditätszuflüsse, die der Kommanditist durch seine Beteiligung erhält,

beinhalten rechnerisch nach Abzug der Verzinsung auch bereits Rückführungen des Eigenkapitals. Aus diesen Rückführungen resultiert ein jährlich veränderter Stand des jeweils kalkulatorisch gebundenen Eigenkapitals (vgl. Planliquiditätsrechnung und Rentabilitätsberechnung Anlage III und III a).

Alle Renditeangaben beruhen auf der Prämisse, daß der Kommanditist seine Beteiligung nicht fremdfinanziert. Weiter wird angenommen, daß der Anteil im Privatvermögen des Kommanditisten liegt und bei Verkauf des Anteils kein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn anfällt. Ferner wird bei der Höhe der Verlustzuweisung 1996 unterstellt, daß der Beitritt des Kommanditisten mit Annahme der Beitrittserklärung zum 14.05.1996 wirksam wird.

Für die Renditeberechnung wurde ab dem 01.08.2006 ein durchschnittlich zu erwartender Zinssatz für Hypothekendarlehen von 8 % p.a. unterstellt. Dieser Durchschnittszinssatz erlaubt eine realistische Renditeaussage über den Planungszeitraum von rund 18,5 Jahren.

Bei allen Renditeangaben in diesem Beteiligungsangebot ist unterstellt, daß die Beteiligung des Kommanditisten durch Anteilsrücknahme der CLI nach Ablauf des 18,5. Mietjahres endet. Der Kommanditist kann an den über die prospektierte Rendite hinausgehenden möglichen Wertveränderungen des Leasingobjektes nur teilnehmen, wenn das vorgenannte Ankaufsrecht nicht ausgeübt wird und der Anteil auch nicht an die CLI veräußert wird.

Für die Jahre 1996 - 2003 fallen Verlustzuweisungen von insgesamt 100 % bezogen auf die Kommanditeinlage an. Bei der Renditeberechnung wird angenommen, daß den Verlustzuweisungen aus der Beteiligung andere verrechenbare Einkünfte des Kommanditisten gegenüberstehen. Desweiteren wird als Prämisse gesetzt, daß auf der Ebene des Kommanditisten über die gesamte Beteiligungsdauer ein gleichbleibender Grenzsteuersatz für die Steuereffekte (EST) aus der Beteiligung zum Tragen kommt (exemplarische Grenzsteuersätze für die Renditeberechnung 45 % und 53 %).

Im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogramms vom 23.06.1993 / BGBl. I 93, 944(975) wird seit dem 01.01.1995 ein zeitlich nicht befristeter 7,5%-iger Solidaritätszuschlag bezogen auf die Einkommensteuer- und Körperschaftsteuerschuld erhoben. Dieser Zuschlag bewirkt eine Erhöhung des Grenzsteuersatzes und ist in der prospektierten Rendite für die Jahre 1996 - 1999 berücksichtigt. Sollte das Solidaritätszuschlagsgesetz unverändert auch noch zu dem Zeitpunkt Gültigkeit besitzen, ab dem Gewinne zugewiesen werden, ist auf den beim Anleger entstehenden Steuerbetrag zusätzlich 7,5 % p.a. Solidaritätszuschlag zu entrichten. Hierdurch kann sich ab dem Jahr 2007 die Steuerbelastung auf die kalkulierten Gewinnzuweisungen erhöhen, mit der Folge einer Renditeverringerung um bis zu ca. 0,21 % p. a. (bei einem Grenzsteuersatz von 53 %).

4.2 Basisrendite

4.2.1 Ermittlung der Basisrendite

Zur Ermittlung der Basisrendite werden die Ausschüttungen und die Steuereffekte aus den Verlust- und Gewinnzuweisungen herangezogen. In dieser Basisrendite sind insbesondere Vorteile aus Substanzsteuereffekten noch nicht berücksichtigt.

Grenzsteuersatz	45 %	53 %
Basisrendite nach Steuern	5,37 %	6,10 %
Vergleichsrendite vor Steuern	9,89 %	13,22 %

Die Renditen sind für 18,5 Jahre fest, sofern die unter Ziff. 4.1 genannte Annahme eines 8%igen Zinssatzes zum 01.08.2006 eintritt. Insoweit sind die Renditen abhängig von dem Zinssatz für das Hypothekendarlehen, da sich bei einem von 8,0 % p.a. abweichenden Zins der kalkulierte steuerliche Ergebnisverlauf und die kalkulierte Ausschüttung verändern.

Liegt der tatsächlich vereinbarte Zins zum 01.08.2006 über dem angenommenen Zins von 8,0 % p.a. z. B. bei 9,0 % p. a., erhöht sich die Basisrendite, gerechnet über die gesamte Beteiligungsdauer

(bei einem Grenzsteuersatz von 53 %), auf ca. 6,37 %. Liegt der tatsächlich vereinbarte Zins unter dem angenommenen Zins z. B. bei 7,0 % p. a., verringert sich die Basisrendite entsprechend auf ca. 5,84 % p. a.

Änderungen der geplanten Investitionskosten führen zu keiner Minderung der Basisrendite.

4.2.2 Planliquiditätsrechnung

Die Liquiditätszu- und -abflüsse ergeben sich aus den jährlichen Ausschüttungen zuzüglich bzw. abzüglich der Steuereffekte (EST).

Die Ausschüttung für ein Geschäftsjahr erfolgt grundsätzlich bereits im Januar des folgenden Jahres (erstmalig im Januar 1999 für 1998); vereinfachend wird sie bei der Renditeermittlung zum 31.12. des betreffenden Geschäftsjahres (erstmalig 31.12.1998) berücksichtigt.

Die Steuereffekte sind jeweils in dem Geschäftsjahr angesetzt, für das die einzelnen Verlust- bzw. Gewinnzuweisungen erfolgen, da die Vorauszahlungen für die EST schon während der laufenden Geschäftsjahre angepaßt werden können; lediglich die Verlustzuweisung für 1996 ist erst im folgenden Jahr 1997 berücksichtigt, da die hieraus resultierende Steuerersparnis erst in diesem Jahr wirksam werden kann (vgl. Anlage III).

4.2.3 Rentabilitätsberechnung

Die Rentabilitätsberechnung basiert auf den in der Planliquiditätsrechnung kalkulierten Liquiditätszu- und -abflüssen. Der jeweilige Stand der kalkulatorischen Eigenkapitalbindung, die entsprechende Verzinsung sowie die Rückführung bzw. der Einsatz von Eigenkapital werden getrennt ausgewiesen. Aus den Liquiditätsflüssen wird pro Jahr zunächst kalkulatorisch die vorgegebene Verzinsung des gebundenen Eigenkapitals ermittelt. Der verbleibende Betrag führt dann rechnerisch zur Rückführung oder Erhöhung der Eigenkapitalbindung.

Der Kommanditist kann durch Anteilsveräußerung an die CLI nach 18,5 Mietjahren einen Veräußerungserlös in Höhe von

DM 18.000 (bezogen auf eine Kommanditeinlage von DM 100.000, vgl. Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditeilen) erzielen. Der Veräußerungserlös entspricht der kalkulierten Eigenkapitalbindung zum 31.01.2015 und führt somit zur prospektierten Basisrendite.

Veräußert der Kommanditist seinen Anteil vorzeitig, benötigt er zur Realisierung der Rendite einen Verkaufspreis, der der Kapitalbindung zum Veräußerungszeitpunkt entspricht (vgl. Anlage IIIa, Spalte 5).

4.3 Zusatzeffekte

Liegt der persönliche Steuersatz eines Kommanditisten durch die Kirchensteuer über den exemplarisch angegebenen Steuersätzen, führt dies indirekt zu einer Verbesserung der Rendite.

Sinkt der persönliche Steuersatz des Kommanditisten in späteren Jahren nach Verrechnung der Verlustzuweisungen, so erhöht sich die Rendite erheblich. Die Beteiligung ist damit eine ideale Ergänzung zur Zukunftssicherung bzw. Altersversorgung.

Ab 1997 entstehen - auf Basis der bis zum 31.12.1995 geltenden Gesetzeslage - laufende Vermögensteuervorteile auf Basis der negativen Bemessungsgrundlagen. Der Vermögensteuersatz für natürliche Personen wird ab 1995 gesplittet (Änderung durch das Gesetz zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogrammes). Kann der Kommanditist die negativen Bemessungsgrundlagen mit eigenem, nicht begünstigten Vermögen (Grundvermögen und sonstiges Vermögen mit Ausnahme der Beteiligungswerte) verrechnen, hat er insoweit einen Vermögensteuervorteil auf Basis des 1 %-igen Vermögensteuersatzes. Kann der Kommanditist die negativen Bemessungsgrundlagen mit eigenem, begünstigten Vermögen (z. B. Betriebsvermögen) verrechnen, hat er einen Vermögensteuervorteil auf Basis des 0,5 %-igen Vermögensteuersatzes.

Wird der Anteil vererbt, bleibt aufgrund der negativen Bemessungsgrundlagen weiteres Vermögen des Kommanditisten von der Erbschaftsteuer befreit. Die

Höhe, in welcher weiteres Vermögen übertragen werden kann, wird in Anlage IV dargestellt. Die hieraus möglichen Steuervorteile sind abhängig von den individuell verschiedenen Steuerklassen und Steuersätzen.

Die sich nach heutiger Rechtslage ergebenden Zusatzeffekte sind in der Basisrendite nicht berücksichtigt.

5 **Prospektprüfung**

Eine von uns beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat über ihre nach Maßgabe der Stellungnahme WFA 1/1987 des Instituts der Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prospektprüfung und deren Ergebnis einen Bericht erstattet, der wesentliche Feststellungen zu diesem Prospekt enthält. Dieser Bericht enthält keine Beanstandungen und wird jedem ernsthaften Interessenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt, sobald er der Bischofsheim KG in vervielfältigter und gebundener Form vorliegt.

Die Herausgabe des Prospektes erfolgt am 25.03.1996.

Für den Inhalt des Prospektes sind die bis zur Herausgabe bekannten oder erkennbaren Umstände maßgeblich.

Eine Haftung für den Eintritt der im Beteiligungsangebot dargestellten Steuerwirkungen kann nicht übernommen werden.

Anlage I

Finanz- und Investitionsplan 1996/1997

Ausgaben	TDM	% der Gesamtausgaben
Grundstück (incl. Nebenkosten)	12.520	27,9
Gebäude (incl. Nebenkosten)	25.489	56,9
Disagio 1996	3.211	7,2
Darlehensdienst (Hypothekendarlehen)	2.063	4,6
Zwischenfinanzierungszinsen	658	1,5
Vermittlungsgebühr Eigenkapital	502	1,1
Plazierungsgarantiegebühr	100	0,2
Konzeptionsgebühr	100	0,2
Verwaltungskosten	186	0,4
= Gesamtausgaben	44.829	100,0

Finanzierung	TDM	% der Gesamtfinanzierung
Kommanditeinlagen	10.050	22,4
Einlagen der Altgesellschafter	20	0,1
Langfristiges Hypothekendarlehen	32.110	71,6
Leasingrate 1996/97	2.649	5,9
= Gesamtfinanzierung	44.829	100,0

Anlage II

Effektiver Eigenkapitaleinsatz für eine Beteiligung von DM 100.000,- (alle Angaben in DM)
--

Grenzsteuersatz: (zzgl. Solidaritätszuschlag 7,5 %)		53 %
<u>1996</u>	Einzahlung	55.000
<u>1997</u>	Einzahlung	45.000
	Verlustzuweisung 1996	52.652
	Verlustzuweisung 1997	<u>8.993</u>
		61.645
	daraus Steuerersparnis in 1997 (vgl. Ziff.4.1 und Ziff. 4.2.1)	./ 35.122
Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1996/1997		64.878

Grenzsteuersatz: (zzgl. Solidaritätszuschlag 7,5 %)		45 %
<u>1996</u>	Einzahlung	55.000
<u>1997</u>	Einzahlung	45.000
	Verlustzuweisung 1996	52.652
	Verlustzuweisung 1997	<u>8.993</u>
		61.645
	daraus Steuerersparnis in 1997 (vgl. Ziff. 4.1 und Ziff. 4.2.1)	./ 29.821
Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1996/1997		70.179

Anlage III

Planliquiditätsrechnung

Geschäftsjahr	Steuer - Ergebnis	Einkommensteuer	Eigenkapital	Liquidität	Liquidität
	Gewinn (+) Verlust (-)	Entlastung (+) Belastung (-) <i>Grenzsteuersatz 53% (incl. Solz 1996-1999)</i>	Ausschüttung (+) Einzahlung (-)	Zufluß (+) Abfluß (-) = (3)+(4)	kumuliert = Vorjahr + (5)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1996	-52.652	0	-55.000	-55.000	-55.000
1997	-8.993	35.122 *1	-45.000	-9.878	-64.878
1998	-6.971	3.972	3.800	7.772	-57.106
1999	-6.880	3.920	3.800	7.720	-49.386
2000	-6.783	3.595	3.800	7.395	-41.991
2001	-6.759	3.582	4.150	7.732	-34.259
2002	-6.924	3.670	5.200	8.870	-25.389
2003	-4.038	2.140	5.200	7.340	-18.049
2004	0	0 *2	5.200	5.200	-12.849
2005	0	0	5.200	5.200	-7.649
2006	0	0	5.875	5.875	-1.774
2007	4.314	-2.286	7.900	5.614	3.839
2008	7.093	-3.759	7.900	4.141	7.980
2009	7.552	-4.003	7.900	3.897	11.877
2010	11.238	-5.956	7.900	1.944	13.821
2011	13.331	-7.066	9.363	2.297	16.118
2012	18.598	-9.857	13.750	3.893	20.011
2013	19.261	-10.208	13.750	3.542	23.553
2014	19.978	-10.588	13.750	3.162	26.715
31.01.2015	5.645	-2.992	3.438	446	27.160
Veräußerungserlös			18.000	18.000	18.000
Summe	7.010	-715	45.875	45.160 ¹	
Summe inkl. Zeichnungsbetrag			145.875	145.160	

Exemplarische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,-

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

*1) Zur Auswirkung der Verlustzuweisung 1996 in 1997 vgl. Ziff. 4.2.1.

*2) Die Verlustzuweisung beträgt bis zum Jahre 2003 100%, im Anschluß daran ergibt sich ein Verlustvortrag bis zum Jahre 2007.

Anlage III a

Rentabilitätsberechnung				
Geschäftsjahr	Liquidität Zufluß (+) Abfluß (-) = (5)	Eigenkapital Verzinsung 6,10495% auf (5) d. Vorjahres	Eigenkapital Rückzahlung (+) Einsatz (-) = (2) ./ (3)	Eigenkapital Bindung = Vorjahr ./ (4)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1996	-55.000	0	-55.000	55.000
1997	-9.878	3.358	-13.236	68.236
1998	7.772	4.166	3.606	64.630
1999	7.720	3.946	3.774	60.856
2000	7.395	3.715	3.680	57.176
2001	7.732	3.491	4.242	52.934
2002	8.870	3.232	5.638	47.296
2003	7.340	2.887	4.453	42.843
2004	5.200	2.616	2.584	40.258
2005	5.200	2.458	2.742	37.516
2006	5.875	2.290	3.585	33.931
2007	5.614	2.071	3.542	30.389
2008	4.141	1.855	2.285	28.104
2009	3.897	1.716	2.182	25.922
2010	1.944	1.583	361	25.561
2011	2.297	1.560	736	24.825
2012	3.893	1.516	2.377	22.447
2013	3.542	1.370	2.171	20.276
2014	3.162	1.238	1.924	18.352
31.01.2015	446	93	352	18.000
Veräußerungserlös	18.000		18.000	
Summe	45.160	45.160	0	

*1) Das noch in 2014 gebundene Eigenkapital wird für 1 Monat
(bis zum 31.01.2015) kalkulatorisch verzinst.

Anlage IV

Bemessungsgrundlagen für Substanzsteuern

<u>Zeitpunkt</u> (jew. 01.01.)	<u>Bemessungsgrundlagen</u> Vermögensteuer	<u>Bemessungsgrundlagen</u> Erbschaftsteuer	<u>Bemessungsgrundlagen</u> Schenkungsteuer
(1)	(2)	(3)	(4)
1997	-161.745	-161.745	27.437
1998	-157.983	-157.983	22.747
1999	-156.001	-156.001	20.744
2000	-153.926	-153.926	18.696
2001	-151.755	-151.755	16.601
2002	-149.910	-149.910	14.260
2003	-149.280	-149.280	11.229
2004	-148.604	-148.604	8.076
2005	-147.880	-147.880	4.796
2006	-147.104	-147.104	1.379
2007	-145.261	-145.261	0
2008	-140.115	-140.115	0
2009	-134.545	-134.545	0
2010	-128.516	-128.516	0
2011	-121.989	-121.989	0
2012	-114.832	-114.832	0
2013	-106.795	-106.795	0
2014	-98.096	-98.096	0
2015	-88.679	-88.679	0

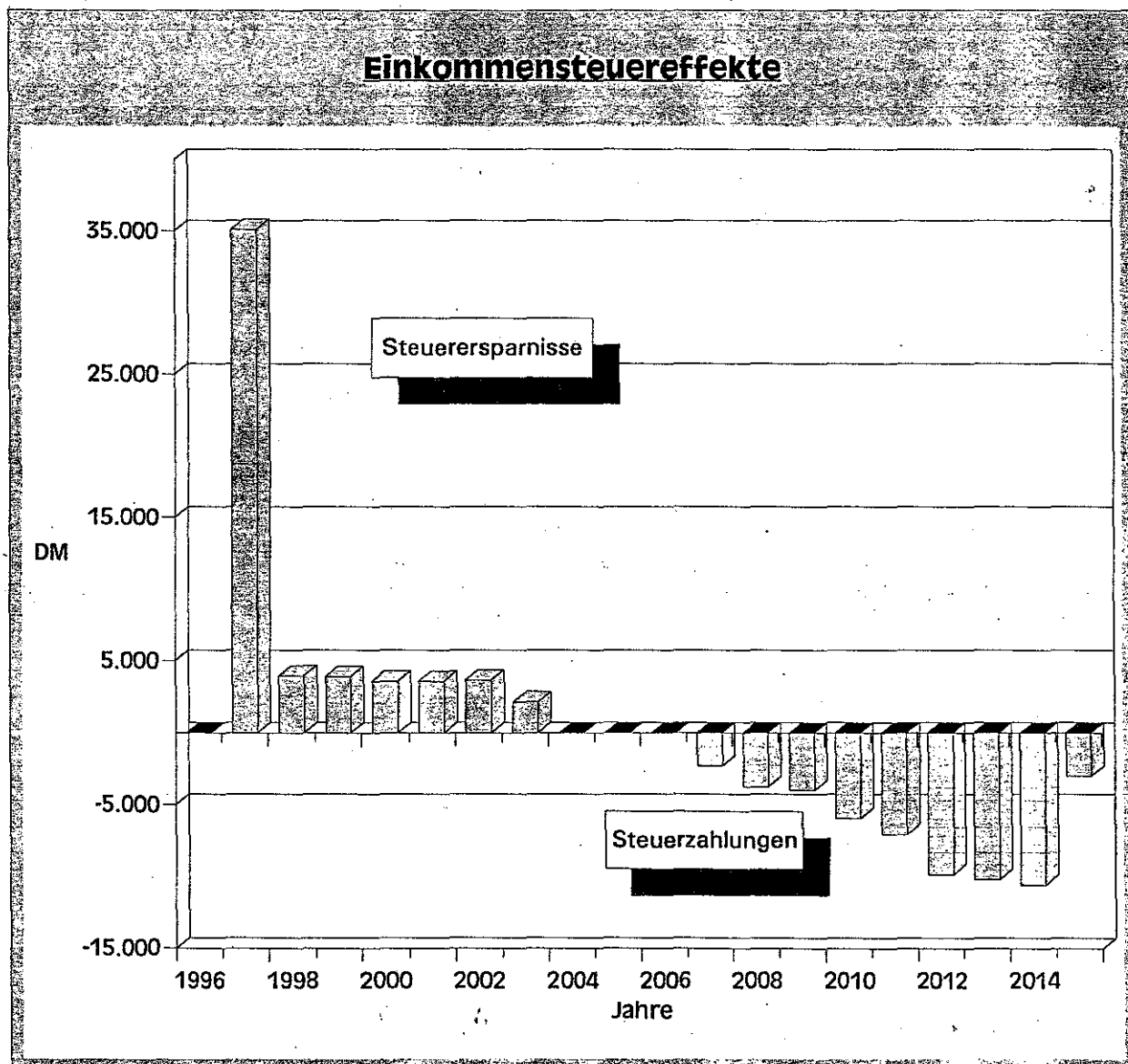
Exemplarische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,--.

(auf der Basis eines geschätzten Einheitswertes für den Grundbesitz unter Berücksichtigung der Gesetzeslage bis zum 31.12.1995)

Eine Abweichung bei der Festsetzung der Werte durch die Finanzbehörde (z.B. im Zusammenhang mit dem erwähnten Urteil der BVerfG) beeinflusst die absolute Höhe der Bemessungsgrundlagen; die dargestellte relative Entwicklung der geschätzten Werte bleibt in etwa bestehen (vgl. 3.2.1 und 3.2.2).

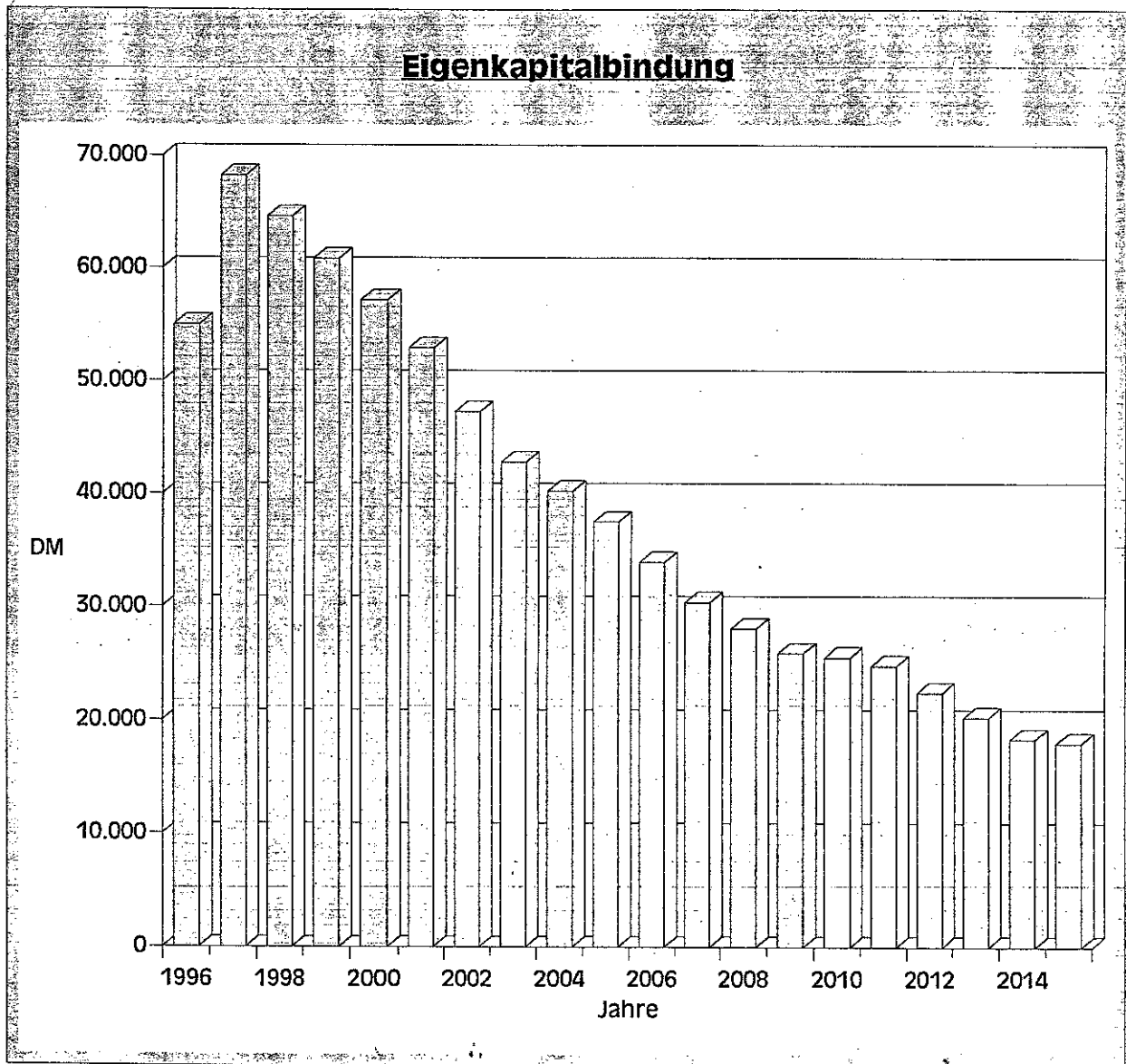
Im Rahmen der Vermögen- und Erbschaftsteuer bleibt zusätzlich zur Beteiligung (jew. Eigenkapitalbindung vgl. Anlage IIIa) sonst steuerpflichtiges Vermögen in Höhe der oben genannten negativen Werte steuerfrei. Die Höhe der Steuervorteile aus den o.g. Bemessungsgrundlagen ist abhängig von den jeweils maßgebenden Steuersätzen.

Anlage V

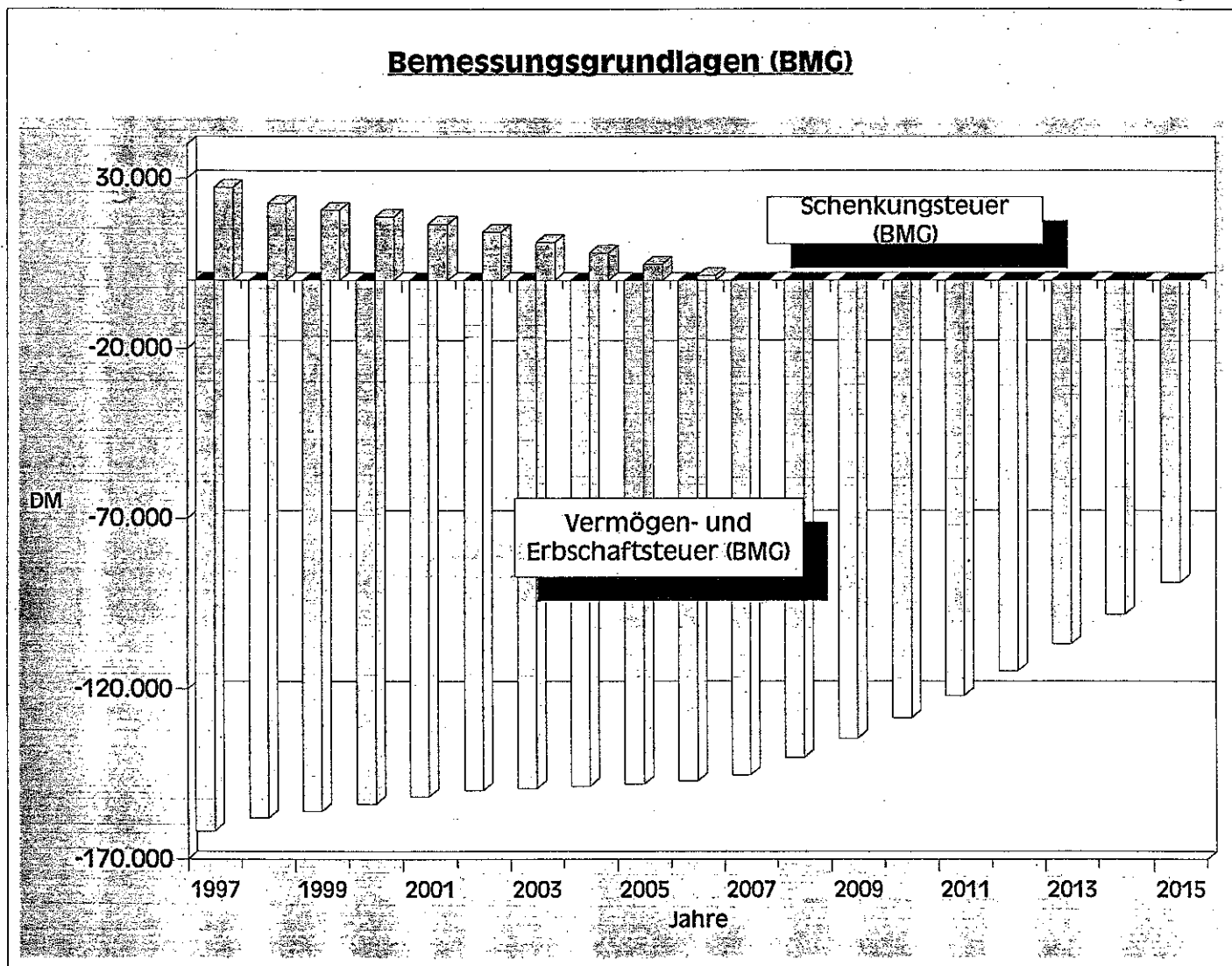


Graphische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,--
 (Grenzsteuersatz 53 % zzgl. SolZ 1996 bis 1999). Die Verlustzuweisung 1996 wirkt sich
 kalkulatorisch als Steuerersparnis in 1997 aus (vgl. Anlage III).

Anlage VI



Graphische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,--
(Grenzsteuersatz 53 % zzgl. SolZ 1996 bis 1999).



Graphische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,--
 (auf Basis der Gesetzeslage zum 31.12.1995)

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1

Firma und Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Reeder & Co. Objekt Bischofsheim KG

2. Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden, insbesondere die Errichtung eines Fachmarktcenters und dessen langfristige Vermietung im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages. Es werden keine genehmigungspflichtigen Tätigkeiten im Sinne des § 34 c Gewerbeordnung ausgeübt.

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden Geschäfte wahrzunehmen.

§ 3

Dauer, Geschäftsjahr der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2026 fest abgeschlossen und verlängert sich danach auf unbestimmte Zeit. Jeder Gesellschafter kann seine Beteiligung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, erstmals zum 31.12.2026, kündigen. Eine Kündigung ist außerdem fristlos zulässig, wenn aufgrund des in § 6 Ziff. 6 geregelten Ankaufsrechtes das dort genannte Leasingobjekt veräußert worden ist und die Gesellschaft daraufhin nicht aufgelöst wird.

Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief gegenüber der Gesellschaft zu erfolgen.

2. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 4

Gesellschafter, Gesellschaftskapital

1. An der Gesellschaft sind beteiligt:

a) als persönlich haftender Gesellschafter

Herr Wolfgang Reeder, Ennigerloh

Der persönlich haftende Gesellschafter ist mit einer Kapitaleinlage nicht beteiligt. Er hält demzufolge keinen Kapitalanteil.

b) als Kommanditist

NOLICA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

erbenachfolgend NOLICA genannt -

mit einer Kommanditeinlage von DM 18.500,-

c) als Kommanditist

Herr Götz Knappertsbusch, Düsseldorf

mit einer Kommanditeinlage von DM 500,-

d) als Kommanditist

Verwaltungsgesellschaft für Einkaufsstätten mbH, Hamburg

mit einer Kommanditeinlage von DM 1.000,-.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, das Kommanditkapital durch Aufnahme weiterer Gesellschafter (Neugesellschafter) auf DM 10.070.000,- zu erhöhen.

2. Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten (Kommanditeinlagen) sind bar zu leisten und wie folgt zur Zahlung fällig:

55 % der Kommanditeinlage am 02.12.1996
45 % der Kommanditeinlage am 01.12.1997.

3. Des weiteren ist der persönlich haftende Gesellschafter ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, bei Investitionskostensteigerungen des Leasing-Objektes neben der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel das Kommanditkapital um bis zu 10 % (Nachschußpflicht der Kommanditisten) auf maximal DM 11.077.000,- zu erhöhen.

Die erhöhten Kommanditeinlagen der Kommanditisten sind bar zu leisten und nach Endabrechnung der Investitionskosten voraussichtlich zum 02.12.1996 oder zu einem von dem persönlich haftenden Gesellschafter zu benennenden späteren Zeitpunkt zur Zahlung fällig.

Die Rendite auf das insgesamt kalkulatorisch gebundene Eigenkapital darf durch die Nachschußpflicht nicht vermindert werden.

4. Die Kommanditeinlagen stellen zugleich die in das Handelsregister einzutragenden Haftenlagen als auch die im Verhältnis zur Gesellschaft geschuldeten Pflichteinlagen dar. Die Haftung der Kommanditisten beschränkt sich auf die Höhe der vereinbarten und als Haftsumme in das Handelsregister eingetragenen Einlagen. Die Haftung erlischt, wenn und soweit die Einlage geleistet ist. Soweit Ausschüttungen Entnahmen im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt in diesem Umfang die Haftung wieder auf.

5. Jede natürliche oder juristische Person kann sich als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligen. Die Kommanditeinlage jedes weiteren beitretenden Kommanditisten muß mindestens über DM 50.000,- oder einen durch 10.000 teilbaren, höheren Betrag lauten.

6. Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Einzahlung nach Ziff. 2 nach schriftlicher Mahnung mehr als vier Wochen in Verzug, so kann der persönlich haftende Gesellschafter, gleichzeitig in Vertretung der übrigen Gesellschafter, den Kommanditisten durch schriftliche Erklärung ihm gegenüber fristlos aus der Gesellschaft ausschließen. Die Folgen der Ausschließung bestimmen sich nach §§ 13 und 15.

Die Ausschließung kann auch auf den noch nicht eingezahlten Teil der Kommanditeinlage beschränkt werden. § 4 Ziff. 6 Satz 2 gilt für den nach der Ausschließung verbleibenden Teil der Kommanditeinlage nicht. Der säumige Kommanditist hat auf die verspätete Einzahlung Verzugszinsen seit Fälligkeit in Höhe von 5 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu zahlen.

Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens durch die Gesellschaft bleibt vorbehalten.

7. Jeder Kommanditist kann seine Kommanditbeteiligung einschließlich aller Gesellschafterkonten mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters, die nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, ganz oder teilweise veräußern oder sonst darüber verfügen. In jedem Fall ist eine Veräußerung nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres möglich. Dies gilt nicht für eine Veräußerung nach § 4 Ziff. 7 Abs. 2. Im Fall der Veräußerung oder sonstigen Verfügung gilt § 4 Ziff. 5 entsprechend. Alle Kosten und Abgaben, die mit einer Verfügung über die Kommanditbeteiligung verbunden sind, trägt der Kommanditist. Das gilt auch für jene Kosten und Abgaben, die bei einem Erbfall entstehen sowie für Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Eintragung der Kommanditbeteiligung im Handelsregister anfallen. Die in § 4 Ziff. 1 b), c) und d) bezeichnete Kommanditbeteiligung ist von den in § 4 Ziff. 5 und 7 genannten Regelungen ausgenommen.

Übt entweder ein Kommanditist oder die CommerzLeasing und Immobilien GmbH das Optionsrecht aus der "Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen" aus, so tritt die CommerzLeasing oder der von ihr genannte Dritte in die bisherige Gesellschafterstellung des Kommanditisten ein.

§ 5

Gesellschafterkonten

1. Für jeden Kommanditisten wird ein Gesellschafterkonto (Kapitalkonto I), ein Sonderkonto (Kapitalkonto II) sowie ein

Verlustkonto geführt. Alle Konten sind unverzinslich.

2. Das Gesellschafterkonto (Kapitalkonto I) wird als Festkonto für die Kapitalanteile der Gesellschafter geführt. Es ist vorbehaltlich der Regelungen in § 15¹ allein maßgebend für die Beteiligungen der Gesellschafter am Vermögen, am Gewinn und Verlust der Gesellschaft sowie für alle Gesellschafterrechte.

Die Gewinn- und Verlustverteilung der Gesellschaft richtet sich nach dem Stand der Kapitalkonten I zum Ende des Geschäftsjahres. Die im Kalenderjahr 1996 beitretenden Gesellschafter übernehmen anteilig, entsprechend ihrer kapitalmäßigen Beteiligung bestehende Verlustsonderkonten der Gesellschaft, wie sie sich zum 31.12.1995 ergeben haben.

Vorsteuererstattungen, die der Gesellschaft zufließen, werden den jeweiligen Gesellschaftern zugerechnet, denen die der Erstattung zugrundeliegenden Mehrwertsteuerzahlungen als Aufwand (Werbungskosten) zuzurechnen waren. Die Mehrwertsteuerzahlungen gelten im Rahmen der Ergebnisverteilung dementsprechend als Aufwand dieser Gesellschafter.

3. Auf dem Sonderkonto (Kapitalkonto II) werden Ausschüttungen im Sinne des § 12 Abs. 1 und Gewinne erfaßt, soweit letztere nicht zum Ausgleich eines Verlustvortrages zu verwenden sind.

4. Auf dem Verlustkonto werden Verluste verbucht. Spätere Gewinne werden vorab bis zum Ausgleich des Verlustvortrages auf diesem Konto verbucht.

§ 6

Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Er ist befugt, im Rahmen der Geschäftsführung namens und für Rechnung der Gesellschaft Dritte mit bestimmten Aufgaben zu beauftragen.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, dem jeweiligen Inhaber der in § 4 Ziffer 1 c) genannten Kommanditbeteiligung Einzelprokura für die

Gesellschaft zu erteilen, mit der besonderen Befugnis, Veräußerung und Belastung von Grundbesitz vorzunehmen. Hiermit wird Herrn Knappertsbusch die entsprechende Einzelprokura für die Gesellschaft erteilt.

2. Der persönlich haftende Gesellschafter hat die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu führen. Er ist von dem Wettbewerbsverbot des § 112 HGB entbunden. Ferner ist es ihm gestattet, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen, soweit diese zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind (§ 181 BGB).

3. Die Vergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung beträgt bis zu DM 2.500,- jährlich. Die Vergütung für die Geschäftsführungstätigkeit beträgt bis zu DM 30.000,- jährlich. Die genaue Höhe wird jeweils durch die Gesellschafterversammlung unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Umstände festgelegt.

Diese Vergütungen gelten im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand der Gesellschaft. Sie sind auch in Verlustjahren zu zahlen. Nachgewiesene Auslagen sind zusätzlich zu der Vergütung zu erstatten.

4. Für alle über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehenden Geschäfte ist ein Gesellschafterbeschuß erforderlich, soweit sie im Einzelfall einen Geschäftswert von DM 4.000.000,- übersteigen.

Dies gilt insbesondere für:

- a) den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundbesitz,
- b) den Abschluß und die Aufhebung von Darlehensverträgen, mit Ausnahme derjenigen Darlehensverträge, die zur Finanzierung des Mietobjektes zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen oder prolongiert werden,
- c) die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen,

- d) den Abschluß, die Kündigung und die Aufhebung von Mietverträgen,
- e) die Vornahme von Erweiterungsinvestitionen.

5. Erweiterungsinvestitionen müssen durch Fremdmittel finanziert werden. Die Beteiligungsrendite der Kommanditisten darf dadurch nicht vermindert werden.

6. Der persönlich haftende Gesellschafter ist ohne Zustimmung der Kommanditisten befugt, ein Ankaufsrecht zum Ablauf des 20. und 30. Mietjahres des in § 2 dieses Gesellschaftsvertrages erwähnten Immobilien-Leasing-Vertrages zugunsten des Leasingnehmers oder zugunsten von Dritten an dem dem Leasingnehmer vermieteten Grundstück mit Gebäuden einzuräumen. Der jeweilige Kaufpreis für das Grundstück nebst Baulichkeiten und Anlagen darf nicht niedriger sein, als der - ausgehend von den objektbezogenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten - steuerliche Restwert zum Ankaufszeitpunkt, der auf Basis einer linearen AfA von 3 % p.a. für die Baulichkeiten und Anlagen ermittelt wird.

§ 7

Jahresabschluß

Der persönlich haftende Gesellschafter hat innerhalb von fünf Monaten nach Schluß des Geschäftsjahres den Jahresabschluß (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) und die steuerliche Einnahme-Überschußrechnung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung aufzustellen und durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen und testieren zu lassen.

§ 8

Überwachungsrecht

Die Kommanditisten haben über das gesetzliche Überwachungsrecht hinaus das Recht, die Bücher und alle sonstigen Geschäftsunterlagen der Gesellschaft jederzeit auf eigene Kosten durch von Berufs wegen zur Verschwiegenheit

gegenüber Dritten verpflichtete Sachverständige einsehen zu lassen, sowie alle erforderlichen Aufklärungen zu verlangen.

§ 9

Einberufung der Gesellschafterversammlung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb von sechs Monaten nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres statt. Sie ist durch den persönlich haftenden Gesellschafter einzuberufen.

2. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung hat stattzufinden, wenn der persönlich haftende Gesellschafter dazu einlädt oder wenn Gesellschafter, die mindestens 25 % der Kapitalanteile vertreten, dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe beantragen. Im letzten Fall lädt der persönlich haftende Gesellschafter zur außerordentlichen Gesellschafterversammlung ein.

3. Mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung ist den Gesellschaftern die Tagesordnung, der mit dem Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers versehene Jahresabschluß der Gesellschaft und die steuerliche Einnahme-Überschußrechnung zu übersenden. Mit der Einladung zur außerordentlichen Gesellschafterversammlung ist den Gesellschaftern die Tagesordnung zu übersenden.

Die Einladungen zu den ordentlichen Gesellschafterversammlungen sind mindestens drei Wochen, die Einladung zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung mindestens zehn Tage oder, wenn sachlich begründet, eine jeweils angemessene Frist vorher abzusenden. Die Einladungen gelten als ordnungsgemäß abgesandt, wenn sie bis zum Beginn der angegebenen Fristen an die letzte der Gesellschaft bekanntgegebene Adresse zum Postversand gegeben worden sind.

§ 10

**Gesellschafterversammlung,
Gesellschafterbeschlüsse**

1. Die Gesellschafterversammlung wird vom persönlich haftenden Gesellschafter geleitet. Er kann einen Dritten mit der Leitung der Gesellschafterversammlung beauftragen.

2. Die Gesellschafterversammlung beschließt u. a. über die

- a) Feststellung des Jahresabschlusses gem. § 7 dieses Vertrages;
- b) Entlastung des persönlich haftenden Gesellschafters;
- c) Wahl des Abschlußprüfers;
- d) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- e) Auflösung der Gesellschaft, die nicht vor Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages mit der CommerzLeasing und Immobilien GmbH, Düsseldorf, zulässig ist;
- f) Festlegung der Höhe der Tätigkeitsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters;
- g) in § 6 Ziff. 4 dieses Gesellschaftsvertrages aufgeführten Geschäfte;
- h) Erteilung von Weisungen an die persönlich haftenden Gesellschafter auf vertragsgerechte Erfüllung der von der Gesellschaft abgeschlossenen Verträge.

3. Die Beschlüsse der Gesellschafter werden in Versammlungen gefaßt. Die Gesellschafter beschließen außerhalb der Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren, wenn sich die Gesellschafter mit zwei Drittel der Stimmen innerhalb einer Frist von drei Wochen nach Absendung der Aufforderung schriftlich mit der schriftlichen Abgabe der Stimme einverstanden erklären. Das gilt auch für eine außerordentliche Gesellschafterversammlung.

4. Die Gesellschafterversammlung ist beschlußfähig, wenn sämtliche Gesell-

schafter ordnungsgemäß geladen worden sind und der persönlich haftende Gesellschafter anwesend oder vertreten ist. Eine Vertretung der Kommanditisten ist zulässig.

Die Gesellschafter stimmen schon jetzt einer Testamentsvollstreckung an den Kommanditanteilen zu. Bei einem Erbfall kann der Testamentsvollstrecker die Gesellschafterrechte des Verstorbenen in der Gesellschafterversammlung wahrnehmen bzw. sich vertreten lassen. Die Erben sind verpflichtet, für den Rechtsverkehr mit der Gesellschaft einen Vertretungsberechtigten schriftlich zu benennen. Bis dahin ruhen die Gesellschafterrechte in der Gesellschafterversammlung.

Bei schriftlicher Beschlußfassung ist die Gesellschafterversammlung stets beschlußfähig.

5. Der persönlich haftende Gesellschafter hat zehn Stimmen; die Kommanditisten haben je volle nominal DM 500,- Kapitalanteil eine Stimme.

Beschlüsse der Gesellschafter- und zwar auch diejenigen nach § 6 Ziff. 4 werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. Ein Beschluß über eine Änderung des Gesellschaftsvertrages, über die Auflösung der Gesellschaft sowie über die Veräußerung des Immobilien-Vermögens der Gesellschaft vor Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages bedarf der Dreiviertel-Mehrheit der Kapitalanteile sowie zusätzlich der Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters.

6. Kosten für die Teilnahme an der Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst.

§ 11

**Protokollierung der
Gesellschafterbeschlüsse**

1. Der Leiter der Gesellschafterversammlung fertigt ein Protokoll über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung an, unterschreibt es und versendet es unverzüglich an die Gesellschafter.

2. Einsprüche gegen Form und Inhalt des Protokolls sind innerhalb von zwei Wochen nach Absendung schriftlich mit Begründung gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter geltend zu machen. Über die Einsprüche entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.

§ 12

Ausschüttungen

1. Der nach den Regeln einer vertragsgemäßen Geschäftsführung ermittelte Barüberschuß eines Geschäftsjahres ist an die am Bilanzstichtag beteiligten Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitalanteile auszuschütten. Die Ausschüttung ist bis zum 30. Juni des folgenden Jahres vorzunehmen. Eine Vorabauschüttung hat grundsätzlich im Januar zu erfolgen.

2. Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren variable Kapitalkonten (Sonderkonten und Verlustkonten) hierdurch negativ werden bzw. durch vorangegangene Verluste oder Ausschüttungen negativ geworden sind.

3. Der persönlich haftende Gesellschafter kann bei einer Unterschreitung der im Beteiligungsprospekt vom 25.03.1996 zugrundegelegten Investitionskosten und nach deren Abrechnung neben einer Minderung der Fremdfinanzierung eine Rückzahlung aus der geleisteten Einlage für die nicht benötigten Finanzierungsmittel an die Gesellschafter vornehmen. Die Rendite auf das dann noch kalkulatorisch gebundene Eigenkapital darf nicht vermindert werden. Die Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB lebt insoweit wieder auf (vgl. § 4 Ziff. 4).

§ 13

Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Ein Kommanditist scheidet aus der Gesellschaft aus,

a) wenn über sein Vermögen das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wird,

- b) wenn er gem. § 3 Ziff. 1 kündigt,
- c) wenn ein Privatgläubiger die Pfändung des Anteils des Gesellschafters an dem Gesellschaftsvermögen bzw. die Pfändung und Überweisung desjenigen, was dem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zukommen würde, erwirkt, es sei denn, daß die Pfändung binnen drei Monaten wieder aufgehoben wird,
- d) wenn der persönlich haftende Gesellschafter ihn gem. § 4 Ziff. 6 durch schriftliche Erklärung ausschließt.

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

3. Beim Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft grundsätzlich mit den Erben fortgesetzt. Das gilt nicht für die in § 4 Ziff. 1 b), c) und d) näher bezeichneten Kommanditbeteiligungen, auf die § 13 Ziff. 5 Abs. 1 in Verbindung mit Ziff. 4 Satz 3 anzuwenden sind.

Jeder Kommanditist ist verpflichtet, durch entsprechende Nachfolgeregelung sicherzustellen, daß im Falle seines Todes eine Aufspaltung seines Kommanditanteils in Beträge unterhalb DM 50.000,- nicht erfolgt.

Hat der Kommanditist für seinen Todesfall eine vorgenannte Nachfolgeregelung nicht getroffen, gilt folgendes: Reicht der Anteil nicht aus, um allen Erben einen Kommanditanteil von jeweils mindestens DM 50.000,- zu hinterlassen, so wird die Gesellschaft nicht mit sämtlichen Erben fortgesetzt. Die Anzahl der eintretenden Erben wird vielmehr dadurch bestimmt, daß der auf jeden Erben entfallende Kommanditanteil mindestens DM 50.000,- betragen muß. Die Gesellschaft wird mit den an Lebensjahren ältesten Erben fortgesetzt.

4. Stirbt der persönlich haftende Gesellschafter oder scheidet er aus anderen Gründen aus der Gesellschaft aus, so wird der Inhaber der in § 4 Ziff. 1 c) näher bezeichneten Kommanditbeteiligung persönlich haftender Gesellschafter. Für

die von dem neuen Komplementär bisher gehaltene Kommanditbeteiligung gilt § 13 Ziff. 5 Abs. 1 entsprechend. Der neue Kommanditist erwirbt die bisherige Kommanditbeteiligung des neuen Komplementärs einschließlich der vorstehend geregelten Nachfolgerechte und -pflichten.

5. Scheidet ein Kommanditist aus der Gesellschaft aus, dann wird der persönlich haftende Gesellschafter anstelle des ausgeschiedenen Kommanditisten unverzüglich einen anderen Kommanditisten aufnehmen.

Das gilt nicht im Falle der Veräußerung und Übertragung einer Kommanditbeteiligung gem. § 4 Ziff. 7. Dies gilt ebenfalls nicht im Falle des Todes eines Kommanditisten.

6. Ein ausscheidender Gesellschafter kann Befreiung von den gemeinschaftlichen Verbindlichkeiten nur insoweit verlangen, als er vom Gläubiger persönlich in Anspruch genommen wird.

§ 14

Auflösung der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird aufgelöst,

- a) durch Beschluß der Gesellschafter gem. § 10 Ziff. 2 e;
- b) durch Eröffnung des Konkursverfahrens über ihr Vermögen;
- c) durch gerichtliche Entscheidung gem. §§ 131 Ziff. 6, 133 HGB;
- d) durch wirksame Veräußerung des Leasingobjektes aufgrund eines in § 6 Ziff. 6 genannten Ankaufsrechtes.

§ 15

Abfindung ausgeschiedener Gesellschafter

1. Ein aus der Gesellschaft ausgeschiedener Gesellschafter erhält für seine Beteiligung am Gesellschaftsvermögen eine Abfindung in Geld in Höhe der Summe

der Buchwerte seiner Gesellschafterkonten, wie sie sich aus der Schlußbilanz des Geschäftsjahres ergibt, das seinem Ausscheiden vorausgeht, zuzüglich des zeitanteilig auf den Zeitpunkt des Ausscheidens berechneten Ergebnisses des laufenden Geschäftsjahres, abzüglich der durch das Ausscheiden bedingten Kosten und Abgaben.

2. Ist der Unternehmenswert der Gesellschaft niedriger als die sich nach Ziff. 1 ergebende Summe, so ist dieser Wert anteilmäßig zugrunde zu legen. Erforderlichenfalls ist der anteilige Unternehmenswert von einem Wirtschaftsprüfer zu ermitteln, der gemeinsam - hilfsweise auf Antrag eines Beteiligten von der für die Gesellschaft zuständigen Industrie- und Handelskammer - bestellt wird.

Bezüglich des Zeitpunktes, auf welchen der Unternehmenswert zu ermitteln ist, gilt Ziff. 1 entsprechend.

3. Ein Abfindungsguthaben ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters an mit einem Zinssatz in Höhe des Diskontzinssatzes zu verzinsen und in drei 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 auszuführen.

4. Bei Kündigung nach § 3 Ziff. 1 S. 3 erhält der Gesellschafter als Abfindung, was er bei Liquidation der Gesellschaft erhalten würde.

§ 16

Liquidation

1. Die Liquidation erfolgt durch den persönlich haftenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluß anderen Personen übertragen wird.

2. Die Liquidation richtet sich nach den gesetzlichen Regeln.

§ 17

Schlußbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für die Abbedingung des Erfordernisses der Schriftlichkeit.

2. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern ist Düsseldorf, soweit gesetzlich zulässig.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die - soweit rechtlich möglich - dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten.

Düsseldorf, den

Hamburg, den

Wolfgang Reeder
- als persönlich haftender Gesellschafter -

Verwaltungsgesellschaft für
Einkaufsstätten mbH

- als Kommanditist -

NOLICA Grundstücks-Vermietungs-
gesellschaft mbH
- als Kommanditist -

Götz Knappertsbusch
- als Kommanditist -

**VEREINBARUNG über OPTIONSRECHTE zur
ÜBERNAHME von KOMMANDITANTEILEN**

Herr/Frau/Firma _____

Straße _____

PLZ, Wohnort _____

- nachstehend Veräußerer genannt -
ist als Kommanditist an der im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragenen

**Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Reeder & Co. Objekt Bischofsheim KG**

- nachstehend KG genannt - mit dem Sitz in Düsseldorf beteiligt.

Die KG ist Eigentümerin eines 21.414 qm großen Grundstückes in 65474 Bischofsheim, Am Schindberg, und hat durch Kaufvertrag weitere Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 15.995 qm hinzu erworben. Das Gesamtgrundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Groß-Gerau von Bischofsheim, Blatt 2834, Flur 14, Flurstück 372/4, Flur 13, Flurstück Nr. 60/23 und Blatt 3839, Flur 14, Flurstück Nr. 373/3 und 380/4 sowie Blatt 3600 Flur 13, Flurstück Nr. 60/24, Flur 14, Flurstück Nr. 375/1.

Das Grundstück nebst den damit verbundenen Baulichkeiten und Anlagen hat die KG an die Firma CommerzLeasing und Immobilien GmbH, Düsseldorf - nachstehend CLI genannt - gem. abgeschlossenem Immobilien-Leasing-Vertrag vermietet, die es wiederum untervermietet hat bzw. untervermieten wird.

§ 1 Dies vorausgeschickt, macht die CLI dem Veräußerer folgendes **Angebot**:

1. Die CLI bietet hiermit dem Veräußerer unwiderruflich an, den oben näher bezeichneten Gesellschaftsanteil mit Wirkung zum Ablauf des 18.5. Mietjahres (Ankaufszeitpunkt) zu den **umseltig abgedruckten Bedingungen** vom Veräußerer zu erwerben.
2. Der Kaufpreis beträgt 18 % des Kapitalanteils, d. h. des Kapitalkontos I gemäß § 5 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages. Die CLI stellt den Veräußerer zusätzlich von seiner Kommanditistenhaftung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft frei. Zur Abgeltung des dem Veräußerer zustehenden anteiligen Barüberschusses zahlt CLI einen Betrag in Höhe der für das Jahr 2015 bis zum Ankaufszeitpunkt auf den Kapitalanteil entfallenden Ausschüttung der KG.

§ 2 Der Veräußerer macht seinerseits der CLI folgendes **Angebot**:

1. Der Veräußerer bietet hiermit der CLI unwiderruflich an, den in der Vorbemerkung näher bezeichneten Gesellschaftsanteil zu den **umseltig abgedruckten Bedingungen** an die CLI zu veräußern. Der Kaufpreis in % des Kapitalanteils (d.h. des Kapitalkontos I gemäß § 5 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages der KG) beträgt:

31.12.1996:	26,833 %	31.12.2003:	42,843 %	31.12.2010:	25,561 %
31.12.1997:	68,236 %	31.12.2004:	40,258 %	31.12.2011:	24,825 %
31.12.1998:	64,630 %	31.12.2005:	37,516 %	31.12.2012:	22,447 %
31.12.1999:	60,856 %	31.12.2006:	33,931 %	31.12.2013:	20,276 %
31.12.2000:	57,176 %	31.12.2007:	30,389 %	31.12.2014:	18,352 %
31.12.2001:	52,934 %	31.12.2008:	28,104 %		
31.12.2002:	47,296 %	31.12.2009:	25,922 %		

2. Für den Fall der Annahme des Angebots stellt die CLI den Veräußerer zusätzlich von seiner Kommanditistenhaftung für die Verbindlichkeiten der KG frei.

Düsseldorf, den _____, den _____

- CommerzLeasing und Immobilien GmbH -

- Veräußerer -

Bedingungen zur**VEREINBARUNG über OPTIONSRECHTE zur
ÜBERNAHME von KOMMANDITANTEILEN**

- zu § 1:**
1. Das Angebot kann nur angenommen werden, wenn die KG den Grundbesitz zum Ankaufszeitpunkt noch nicht verkauft hat und der Leasingnehmer über den Ankaufszeitpunkt hinaus zur Zahlung verpflichtet ist.
 2. Der Ankauf kann ebenso durch einen von CLI zu benennenden Dritten erfolgen.
 3. Eine Annahme des Angebotes hat schriftlich zu erfolgen. Die Annahme hat spätestens drei Monate vor dem Ankaufszeitpunkt bei der CLI vorzuliegen. Mit der Annahme ist die Abtretung des Gesellschaftsanteils verbindlich und wird mit dem in § 1 Ziff. 1 genannten Zeitpunkt wirksam. Die Parteien sind verpflichtet, soweit gesetzlich erforderlich, bei der Anmeldung des Wechsels der Gesellschafter zum Handelsregister mitzuwirken.
 4. Die Zahlungen der CLI sind fällig, sobald der Gesellschafterwechsel im Handelsregister eingetragen worden ist, jedoch nicht vor dem 1. des auf den Ankaufszeitpunkt folgenden Monats.
 5. Dem Veräußerer wird steuerlich der auf die Zeit bis zum Wirksamwerden der Abtretung des Kapitalanteils entfallende Teil des Jahresergebnisses der KG zugerechnet.
 6. Die Rechte aus dem vorliegenden Angebot sind nur aufgrund vorheriger Zustimmung der CLI abtretbar.
- Zu § 2:**
1. Der Ankauf kann ebenso durch einen von CLI zu benennenden Dritten erfolgen.
 2. Die CLI kann das Angebot nur annehmen, wenn sie von ihrem Untermieter die vereinbarten Zahlungen in Höhe von mindestens zwei Mietraten trotz Fälligkeit und schriftlicher Mahnung der CLI seit mehr als zwei Monaten nicht erhalten hat. Das Angebot kann nur innerhalb von zwölf Monaten seit Fälligkeit der letzten erfolgten Zahlung durch schriftliche Erklärung dem Veräußerer gegenüber angenommen werden.
 3. Mit der Annahme des Angebotes durch die CLI wird die Abtretung des Gesellschaftsanteils wirksam. Die Parteien sind verpflichtet, soweit gesetzlich erforderlich, bei der Anmeldung des Wechsels der Gesellschafter zum Handelsregister mitzuwirken.
 4. Als Stichtag für den Kaufpreis gilt jeweils der 31. Dezember des der Annahme des Angebotes vorangehenden Jahres. Der Kaufpreis ist fällig, sobald der Gesellschafterwechsel im Handelsregister eingetragen worden ist.
 5. Dem Veräußerer wird der wirtschaftlich auf die Zeit bis zum Wirksamwerden der Abtretung des Kapitalanteils entfallende Teil des Jahresergebnisses der KG zugerechnet.
 6. Der Veräußerer verpflichtet sich gegenüber der CLI, einen eventuellen Rechtsnachfolger zu verpflichten, auch seinerseits ein gleichlautendes Angebot zur Übernahme von Kommanditanteilen gegenüber der CLI abzugeben.

An Commerzbank
Gebietsfiliale
Filiale
Fil.-Nr.

Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 82

BEITRITTSERKLÄRUNG

Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.
Objekt Bischofsheim KG

Name	_____	Vorname:	_____
Straße	_____	PLZ/Wohnort:	_____
Telefon-Nr.	_____	Geburtstag:	_____
Beruf	_____	selbständig: <input type="checkbox"/> nicht selbständig <input type="checkbox"/> *	
PLZ/Wohnsitzfinanzamt	_____	Steuer-Nr.:	_____
Ausschüttungen auf Konto**	_____	BLZ:	_____
Name der Bank:	_____	Ort der Bank:	_____

Hiermit trete ich unwiderruflich als Kommanditist in die

Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.
Objekt Bischofsheim KG

ein mit einer Kommanditeinlage

im Nennbetrag von DM _____ (mindestens DM 50.000,-, höhere Beträge durch 10.000,- teilbar)

(in Worten: _____ Deutsche Mark)

gemäß den Bedingungen des Gesellschaftsvertrages.

Zur Übernahme der oben genannten Kommanditeinlage, oder des mir im Falle der Überzeichnung zugeteilten geringeren Betrages, bin ich verpflichtet. Die Einzahlung ist wie folgt fällig:

55 % am 02.12.1996
45 % am 01.12.1997

Mit dem ersten Teilbetrag bitte ich am 02.12.1996

mein obiges Konto zu belasten oder

das Konto** _____ bei Bank _____ BLZ _____ zu belasten.

Ich ermächtige die Gesellschaft, den am 01.12.1997 fälligen zweiten Teilbetrag sowie den im Rahmen der Nachschußpflicht eventuell fälligen Teilbetrag von bis zu 10 % der Kommanditeinlage zu Lasten dieses Kontos einzuziehen.

Eine notariell beglaubigte, unwiderrufliche Vollmacht zur Eintragung meiner Kommanditbeteiligung (Hafteinlage) und zu allen weiteren gesetzlich vorgesehenen Eintragungen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf, nach anliegendem Muster, werde ich unverzüglich nachreichen. Mir ist bekannt, daß eine Handelsregisteranmeldung erst nach Vorlage der entsprechenden Vollmacht erfolgen kann.

Die von mir unterzeichnete Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen ist beigelegt. Eine von der CLI und Immobilien GmbH gegengezeichnete Ausfertigung erhalte ich nach Annahme der Beitrittserklärung.

Meine Beteiligung wird gehalten* im Privatvermögen im Betriebsvermögen

Etwäge Änderungen der in dieser Beitrittserklärung enthaltenen Angaben werde ich der Gesellschaft unverzüglich mitteilen. Diese Beitrittserklärung ist für mich sofort bindend. Der Beitritt wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch den die Gesellschaft vertretenden Gesellschafter, ohne daß die Annahmeerklärung mir zugehen muß.

Erfüllungsort für alle Rechte und Pflichten aus dieser Beitrittserklärung ist der Sitz der Gesellschaft.

Ich bin einverstanden, daß die mitgeteilten persönlichen Daten über eine EDV-Anlage gespeichert werden. Sie werden ausschließlich zur Verwaltung der Gesellschaftsbeteiligung und zu meiner Betreuung verwendet. Ich bestätige, daß ich den Gesellschaftsvertrag und den Beteiligungsprospekt erhalten und vollinhaltlich zur Kenntnis genommen habe.

Ort _____ Datum _____ Unterschrift _____

Die vorstehende Beitrittserklärung ist*	
<input type="checkbox"/>	mit der o. g. Kommanditeinlage angenommen oder davon abweichend
<input type="checkbox"/>	mit einer Kommanditeinlage von DM _____ angenommen.
Düsseldorf, den _____	Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co. Objekt Bischofsheim KG, Düsseldorf

* zutreffendes bitte ankreuzen
** bitte nur Konten des Zahlungsverkehrs angeben.

VOLLMACHT

Ich, Frau/Herr : _____
 Beruf : _____
 geboren am : _____
 wohnhaft : _____

erteile hiermit Herrn Wolfgang Reeder, Ennigerloh, Vollmacht,

1. meinen Eintritt als Kommanditist in die Firma Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co. Objekt Bischofsheim KG, Düsseldorf, mit einer Kommanditbeteiligung (Hafteinlage) von

DM : _____

in Worten : _____

zur Eintragung ins Handelsregister anzumelden,

2. die Erhöhung meiner Kommanditbeteiligung (Hafteinlage) um maximal 10% auf maximal

DM : _____

in Worten : _____

zur Eintragung ins Handelsregister anzumelden.

3. für mich alle sonstigen gesetzlich vorgesehenen Anmeldungen zum Handelsregister hinsichtlich dieser Gesellschaft vorzunehmen, sowie gegebenenfalls mein Ausscheiden aus dieser Gesellschaft zum Handelsregister anzumelden,

4. Untervollmachten, gegebenenfalls unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zu erteilen.

Die Vollmacht erlischt nicht durch meinen Tod und ist für die Dauer meiner Zugehörigkeit zur obigen Gesellschaft unwiderruflich. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

_____, den _____

 - Unterschrift -

Unterschriftsbeglaubigung durch den Notar _____

Die Partner im Überblick

Beteiligungsgesellschaft

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Reeder & Co.
Objekt Bischofsheim KG
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf
Tel. 0211/7708 - 0

Kommanditkapital: 10.070.000 DM
(nach Plazierung)

persönlich haftender Gesellschafter
und Geschäftsführung

Wolfgang Reeder
Ennigerloh

Herausgeber des Beteiligungsprospektes, Plazierungsgarant und Vermittlung des Eigenkapitals:

CFB Commerz Fonds
Beteiligungsgesellschaft mbH
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf
Tel.: 0211 / 7708 - 200
Fax: 0211 / 7708 - 280

Amtsgericht Düsseldorf HRB 29507
Tag der Eintragung: 06.04.1993
Stammkapital: DM 50.000

100 %ige Organtochter der
CommerzLeasing und Immobilien GmbH
Düsseldorf

Geschäftsführung:
Siegfried Ley
Köln

Günter Ress
Essen

Gegenstand des Unternehmens ist
das Auflegen, Initiieren und der
Vertrieb von geschlossenen Immo-
bilien- und Mobilien-Fonds, deren Be-
treuung und Verwaltung sowie die
Beteiligung an zu diesem Zweck
gegründeten Gesellschaften.

**Leasing-Nehmer der
Beteiligungsgesellschaft**

CommerzLeasing und
Immobilien GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf
Tel: 0211/7708-0
Amtsgericht Düsseldorf HRB 25489
Tag der Eintragung: 20.10.1992
Stammkapital: DM 50.600.000

100 %ige Organtochter der
Commerzbank AG
Frankfurt am Main

**Geschäftsbesorger in der Bauphase und
Generalmieter des Leasing-Objektes**

Adolf Schaper GmbH & Co., Hannover
100%ige Tochter der ASKO
Deutsche Kaufhaus AG, Saarbrücken

Auftragnehmerin aus dem Bauvertrag

BSV Bau Bauservice und
Verwaltung GmbH, Saarbrücken
mittelbare Tochter der ASKO
Deutsche Kaufhaus AG, Saarbrücken

**Ankaufsberechtigter des
Leasing-Objektes**

ALS Grundstücksverwaltung
GmbH & Co. Objekt-KG,
Saarbrücken
mittelbare Tochter der ASKO
Deutsche Kaufhaus AG,
Saarbrücken

ABWICKLUNGSHINWEISE ZUR BETEILIGUNG

Als Anlagen zu diesem Beteiligungsprospekt erhalten Sie folgende Unterlagen:

- Beitrittserklärung
- Handelsregistervollmacht
- Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen

Wenn Sie der Bischofsheim KG beitreten wollen, verfahren Sie bitte wie folgt:

1. Zeichnungsfrist

Die Zeichnung einer Beteiligung an der Bischofsheim KG ist grundsätzlich möglich bis zum 08.05.1996.

2. Beitrittserklärung

Die vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung händigen Sie bitte Ihrem persönlichen Berater bei der Commerzbank AG aus. Die 4. Ausfertigung verbleibt bei Ihnen.

Nach Gegenzeichnung durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Wolfgang Reeder, erhalten Sie von der Bischofsheim KG eine Annahmestätigung Ihres Beitritts (2. Ausfertigung).

3. Beteiligungshöhe

Die Mindestbeteiligungshöhe beträgt DM 50.000. Höhere Beträge müssen durch 10.000 teilbar sein.

4. Einzahlung

Die Einzahlung ist zu **55 % am 02.12.1996**
sowie zu **45 % am 01.12.1997** fällig.

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung ermächtigen Sie die Commerzbank AG bzw. die Bischofsheim KG, die übernommene Kommanditeinlage zum 02.12.1996 bzw. 01.12.1997 zu Lasten Ihres in der Beitrittserklärung angegebenen Kontos abzubuchen (bitte nur Konten des Zahlungsverkehrs angeben).

5. Sonderwerbungskosten

Die von Ihnen im jeweils abgelaufenen Kalenderjahr persönlich getragenen Aufwendungen (Sonderwerbungskosten) - die unmittelbar mit der Beteiligung zusammenhängen - sind der Bischofsheim KG bis zum 15.01. des Folgejahres unaufgefordert einzureichen. Dieser Mitteilung sind ebenso Ihre voraussichtlichen Sonderwerbungskosten des laufenden Jahres beizufügen.

Um Ihre sogenannte "Einkunftserzielungsabsicht" (vgl. Prospekt, Tz. 3.1.2) nicht zu gefährden, ist darauf zu achten, daß die über die Laufzeit geltend gemachten Sonderwerbungskosten den anteiligen Totalüberschuß (vgl. Anlage III, Summe Spalte 2) nicht aufzehren.

6. Handelsregister-Eintragung

Die beiliegende Vollmacht bitten wir auszufüllen sowie vor einem Notar Ihrer Wahl zu unterzeichnen und nach notarieller Beglaubigung Ihrer Unterschrift an Ihre Filiale der Commerzbank AG zu versenden. Die Bischofsheim KG wird die Eintragung Ihrer Kommanditbeteiligung als Hafteinlage in das Handelsregister veranlassen (vgl. Prospekt, Tz. 1.3.2)

7. Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen

Die beiliegende Vereinbarung händigen Sie bitte unterschrieben mit **Durchschrift** Ihrem persönlichen Berater bei der Commerzbank AG aus. Nach Gegenzeichnung durch die Gesellschaft erhalten Sie eine Ausfertigung für Ihre Unterlagen.

8. Mitteilung der steuerlichen Ergebnisse

Jeweils in der ersten Jahreshälfte erhalten Sie eine Mitteilung über das steuerliche Ergebnis des Vorjahres, welches bei Ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung zu berücksichtigen ist. Ab 1997 erhalten Sie gleichzeitig die erforderlichen Unterlagen zur Begründung von Anträgen auf Anpassung der Festsetzung der vierteljährlich zu leistenden Einkommensteuer-Vorauszahlung bzw. zur Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (vgl. Prospekt, Tz. 3.1.5)

9. Weitere laufende Informationen

Neben der Mitteilung der (einkommen)-steuerlichen Ergebnisse erhalten Sie jährlich eine Mitteilung der anteiligen Vermögensteuerwerte, eine Einladung zur Gesellschafterversammlung mit dem Vorjahresbericht des persönlich haftenden Gesellschafters sowie ggf. eine Mitteilung über die entsprechende Jahresausschüttung.

An Commerzbank
Gebietsfiliale
Filiale
Fil.-Nr.

BEITRITTSERKLÄRUNG

Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 82
Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.
Objekt Bischofsheim KG

Name: Vorname:

Straße: PLZ/Wohnort:

Telefon-Nr.: Geburtstag:

Beruf: selbständig: nicht selbständig: *

PLZ/Wohnsitzfinanzamt: Steuer-Nr.:

Ausschüttungen auf Konto** : BLZ:

Name der Bank: Ort der Bank:

Hiermit trete ich unwiderruflich als Kommanditist in die

Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.
Objekt Bischofsheim KG

ein mit einer Kommanditeinlage
im Nennbetrag von DM (mindestens DM 50.000,-, höhere Beträge durch 10.000,- teilbar)

(in Worten: Deutsche Mark)

gemäß den Bedingungen des Gesellschaftsvertrages.

Zur Übernahme der oben genannten Kommanditeinlage, oder des mir im Falle der Überzeichnung zuge teilten geringeren Betrages, bin ich verpflichtet.
Die Einzahlung ist wie folgt fällig:

55 % am 02.12.1996
45 % am 01.12.1997

Mit dem ersten Teilbetrag bitte ich am 02.12.1996*

mein **obiges** Konto zu belasten oder

das Konto** bei Bank: BLZ zu belasten

Ich ermächtige die Gesellschaft, den am 01.12.1997 fälligen zweiten Teilbetrag sowie den im Rahmen der Nachschuulpflicht eventuell fälligen Teilbetrag von bis zu 10 % der Kommanditeinlage zu Lasten dieses Kontos einzuziehen.

Eine notariell beglaubigte, unwiderrufliche Vollmacht zur Eintragung meiner Kommanditbeteiligung (Haft einlage) und zu allen weiteren gesetzlich vorgesehenen Eintragungen im Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf, nach anliegendem Muster, werde ich unverzüglich nachreichen. Mir ist bekannt, daß eine Handelsregisteranmeldung erst nach Vorlage der entsprechenden Vollmacht erfolgen kann.

Die von mir unterzeichnete Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen ist beigefügt. Eine von der CommerzLeasing und Immobilien GmbH gegengezeichnete Ausfertigung erhalte ich nach Annahme der Beitrittserklärung.

Meine Beteiligung wird gehalten* im Privatvermögen im Betriebsvermögen

Etwaige Änderungen der in dieser Beitrittserklärung enthaltenen Angaben werde ich der Gesellschaft unverzüglich mitteilen. Diese Beitrittserklärung ist für mich sofort bindend. Der Beitritt wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch den die Gesellschaft vertretenden Gesellschafter, ohne daß die Annahmeerklärung mir zugehen muß.

Erfüllungsort für alle Rechte und Pflichten aus dieser Beitrittserklärung ist der Sitz der Gesellschaft.

Ich bin einverstanden, daß die mitgeteilten persönlichen Daten über eine EDV-Anlage gespeichert werden. Sie werden ausschließlich zur Verwaltung der Gesellschaftsbeteiligung und zu meiner Betreuung verwendet. Ich bestätige, daß ich den Gesellschaftsvertrag und den Beteiligungsprospekt erhalten und vollinhaltlich zur Kenntnis genommen habe.

Ort Datum Unterschrift

Die vorstehende Beitrittserklärung ist*

mit der o.g. Kommanditeinlage angenommen oder davon abweichend

mit einer Kommanditeinlage von DM angenommen

Düsseldorf, den
Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.
Objekt Bischofsheim KG, Düsseldorf

* zutreffendes bitte ankreuzen ** bitte nur Konten des Zahlungsverkehrs angeben.

VEREINBARUNG über OPTIONSRECHTE zur ÜBERNAHME von KOMMANDITANTEILEN

Herr/Frau/Firma :

Straße :

PLZ, Wohnort :

– nachstehend Veräußerer genannt –

Ist als Kommanditist an der im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragenen

**Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.
Objekt Bischofsheim KG**

– nachstehend KG genannt – mit dem Sitz in Düsseldorf beteiligt.

Die KG ist Eigentümerin eines ca. 21.414 qm großen Grundstückes in 65474 Bischofsheim, Am Schindberg, und hat durch Kaufvertrag weitere Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 15.995 qm hinzu erworben. Das Gesamtgrundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Groß-Gerau von Bischofsheim, Blatt 2834, Flur 14, Flurstück Nr. 372/4, Flur 13, Flurstück Nr. 60/23 und Blatt 3839, Flur 14, Flurstück Nr. 373/3 und 380/4 sowie Blatt 3600, Flur 13, Flurstück Nr. 60/24, Flur 14, Flurstück Nr. 375/1.

Das Grundstück nebst den damit verbundenen Baulichkeiten und Anlagen hat die KG an die Firma CommerzLeasing und Immobilien GmbH, Düsseldorf – nachstehend CLI genannt – gem. abgeschlossenem Immobilien-Leasing-Vertrag vermietet, die es wiederum untervermietet hat bzw. untervermietet wird.

§ 1 Dies vorausgeschickt, macht die CLI dem Veräußerer folgendes **Angebot**:

1. Die CLI bietet hiermit dem Veräußerer unwiderruflich an, den oben näher bezeichneten Gesellschaftsanteil mit Wirkung zum Ablauf des 18,5. Mietjahres (Ankaufszeitpunkt) zu den **umseitig abgedruckten Bedingungen** vom Veräußerer zu erwerben.
2. Der Kaufpreis beträgt 18 % des Kapitalanteils, d. h. des Kapitalkontos I gemäß § 5 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages. Die CLI stellt den Veräußerer zusätzlich von seiner Kommanditistenhaftung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft frei. Zur Abgeltung des dem Veräußerer zustehenden anteiligen Barüberschusses zahlt CLI einen Betrag in Höhe der für das Jahr 2015 bis zum Ankaufszeitpunkt auf den Kapitalanteil entfallenden Ausschüttung der KG.

§ 2 Der Veräußerer macht seinerseits der CLI folgendes **Angebot**:

Der Veräußerer bietet hiermit der CLI unwiderruflich an, den in der Vorbemerkung näher bezeichneten Gesellschaftsanteil zu den **umseitig abgedruckten Bedingungen** an die CLI zu veräußern. Der Kaufpreis in % des Kapitalanteils (d. h. des Kapitalkontos I gemäß § 5 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages der KG) beträgt:

31.12.1996:	26,833 %	31.12.2003:	42,843 %	31.12.2010:	25,561 %
31.12.1997:	68,236 %	31.12.2004:	40,258 %	31.12.2011:	24,825 %
31.12.1998:	64,630 %	31.12.2005:	37,516 %	31.12.2012:	22,447 %
31.12.1999:	60,856 %	31.12.2006:	33,931 %	31.12.2013:	20,276 %
31.12.2000:	57,176 %	31.12.2007:	30,389 %	31.12.2014:	18,352 %
31.12.2001:	52,934 %	31.12.2008:	28,104 %		
31.12.2002:	47,296 %	31.12.2009:	25,922 %		

2. Für den Fall der Annahme des Angebots stellt die CLI den Veräußerer zusätzlich von seiner Kommanditistenhaftung für die Verbindlichkeiten der KG frei.

Düsseldorf, den den

– CommerzLeasing und Immobilien GmbH –

– Veräußerer –

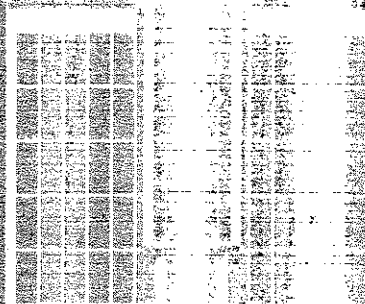
Der Herausgeber

Die rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption dieses Beteiligungsangebotes liegt bei der

CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

Die CFB ist eine mittelbare Organtochter der Commerzbank AG. Sie hat eine seit 1982 kontinuierlich wachsende Erfahrung aus über 75 erfolgreich realisierten geschlossenen Fonds mit einem Investitionsvolumen von über DM 7,3 Mrd. und einem plaziertem Eigenkapital von über DM 2,0 Mrd.

Der Prospektprüfungsbericht einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird jedem ernsthaften Interessenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt, sobald er in vervielfältigter und gebundener Form vorliegt.



Prospektherausgeber:

CFB Commerz Fonds
Beteiligungsgesellschaft mbH
Tochtergesellschaft der
CommerzLeasing und Immobilien GmbH

Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 7708 - 200
Telefax: 0211 - 7708 - 280