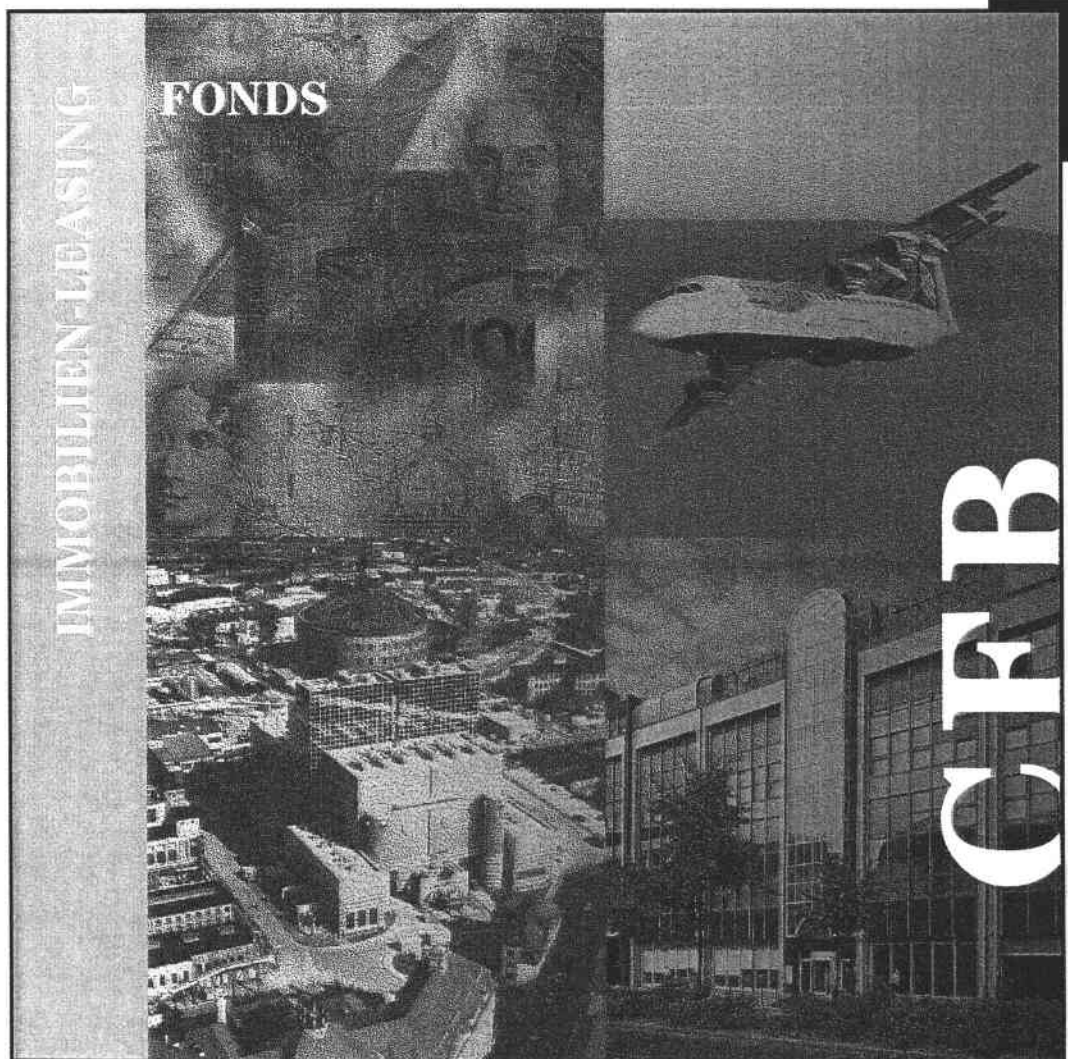


Gera KG



BETEILIGUNGSPROSPEKT

zum CFB Beteiligungsangebot Nr. 89

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Reeder & Co.
Objekt Gera 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 Sonderabschreibung nach Fördergebietsgesetz

ERFAHRUNG

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

Langjährige Erfahrung aus über 80 erfolgreich realisierten geschlossenen Fonds mit einem Investitionsvolumen von ca. DM 7,4 Mrd. und einem plazierten Eigenkapital von ca. DM 2,1 Mrd.

SICHERHEIT

Verpflichtung der SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (100%ige Organtochter der CommerzLeasing und Immobilien GmbH)

- zur Zahlung der Mieten und Mietnebenkosten

IMMOBILIEN-LEASING-BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT NR. 89**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 _____	14
4 Rendite _____	14
4.1 Prämissen _____	14
4.2 Basisrendite _____	15
4.3 Zusatzeffekte _____	16
5 Prospektprüfung _____	16
Anlage I Finanz- und Investitionsplan 1996	17
Anlage II Effektiver Eigenkapitaleinsatz für eine Beteiligung von DM 100.000,-	18
Anlage III Planliquiditätsrechnung	19
Anlage III a Rentabilitätsberechnung	20
Anlage IV Bemessungsgrundlagen für Substanzsteuern	21
Anlage V Einkommensteuereffekte (graphische Darstellung)	22
Anlage VI Eigenkapitalbindung (graphische Darstellung)	23
Anlage VII Bemessungsgrundlagen (graphische Darstellung)	24
<input type="checkbox"/> Gesellschaftsvertrag _____	25
<input type="checkbox"/> Beitrittserklärung (zus. als Beilage) _____	32
<input type="checkbox"/> Vollmacht zur Handelsregistereintragung (zus. als Beilage) _____	33
<input type="checkbox"/> Die Partner im Überblick _____	34
<input type="checkbox"/> Abwicklungshinweise zur Beteiligung _____	36

ANGEBOT AUF EINEN BLICK

Wirtschaftliche Grundlage - Leasing -

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

Die Beteiligung

Sie beteiligen sich

- bis zum 12.07.1996 (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 100 % am 02.12.1996

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

Unser Gesamtkonzept ist auf eine langfristige Beteiligung über voraussichtlich rd. 20 Jahre angelegt. Die Gera 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 Gera KG wird Eigentümerin eines 362 qm großen Grundstückes in 07545 Gera, Johannisplatz 1.

Das Grundstück im Zentrum von Gera ist mit einem repräsentativen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude bebaut, das von der Commerzbank AG als Regionalfiliale genutzt wird. Der Geschäftsbetrieb wurde am 30.04.1996 aufgenommen.

Vertragssicherheit

Die SECUNDO hat das Objekt auf Basis eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, für 30 Jahre weitervermietet. Der Commerzbank AG ist ein Ankaufsrecht nach 20 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.

Als Gesellschafter der Gera KG sind Sie 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	5,32 %	6,20 %
= <u>Vergleichsrendite vor Steuern</u>	<u>9,79 %</u>	<u>13,42 %</u>

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 20 Jahren berechnet.

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

Würde der Solidaritätszuschlag innerhalb der hier unterstellten Gültigkeitsdauer reduziert, kommt es zu einer geringfügigen 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. 0,38 % p.a. nach Steuern (bei unterstelltem Grenzsteuersatz von 53 %).

Steuerliche Aspekte

Als Kommanditist der Gera KG erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern Sie Ihre Beteiligung im Privatvermögen halten.

Die Verlustzuweisung aus der Gesellschaft kann Ihre persönliche Steuerbelastung reduzieren:

Verlustzuweisung 1996	100 %
effektiver Eigenkapitaleinsatz (Grenzsteuersatz 53 % zzgl. SolZ; vgl. Anlage II)	43,0 %

Leasing als wirtschaftliche Grundlage ermöglicht den gesicherten Nachweis der Überschüßerzielungsabsicht über die voraussichtliche Beteiligungsdauer von rund 20 Jahren.

Zusätzliche Steuervorteile können sich durch überwiegend negative Bemessungsgrundlagen (BMG) bei der Vermögen-, Erbschaft- und 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 80 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,
Düsseldorf**

- nachstehend **CFB** genannt -

Die CFB ist eine 100%ige organschaftlich verbundene Tochtergesellschaft der CommerzLeasing und Immobilien GmbH, Düsseldorf, nachstehend CLI genannt. Diese ist ihrerseits an die Commerzbank AG organschaftlich angebunden. Unternehmensgegenstand der CFB ist das Auflegen, Initiieren und der Vertrieb von geschlossenen Immobilien- und Mobilienfonds, deren Betreuung und Verwaltung sowie die Beteiligung an zu diesem Zweck gegründeten Gesellschaften.

Die CFB erhält für die Entwicklung und Erstellung des Fondskonzeptes eine einmalige Konzeptionsgebühr in Höhe von DM 50.000 zzgl. USt., fällig am 02.12.1996.

1.2 Wirtschaftliche Grundlage

1.2.1 Leasingobjekt

Die Gera KG wird Eigentümerin eines 362 qm großen Grundstückes in 07545 Gera, Johannisplatz 1. Das an der Fußgängerzone im Zentrum von Gera gelegene Grundstück befindet sich an der Ecke Johannisplatz / Kleine Kirchstraße und ist mit einem repräsentativen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude bebaut.

Mit der WIBAU Baugesellschaft mbH, 07554 Gera-Trebnitz, wurde ein Kaufvertrag über das Grundstück nebst einer Verpflichtung zur Entkernung und Komplettsanierung des aufstehenden Gebäudes abgeschlossen. Der Kaufpreis betrug insgesamt DM 9.100.000,-, wovon DM 1.090.000,- auf das Grundstück entfielen. Für die Gera KG ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Eine Baugenehmigung für die

Baumaßnahmen wurde erteilt. Die Baumaßnahme ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt vertragsgemäß nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises.

Zu (nur theoretisch noch möglichen) Restitutionsansprüchen, d. h. berechtigten Ansprüchen von Alteigentümern auf Rückübertragung, liegen keine Hinweise vor; sich daraus ggf. ergebende Risiken werden insbesondere vor dem Hintergrund der abgeschlossenen Baumaßnahme als äußerst gering angesehen.

Zwischen der Gera KG und der Commerzbank AG wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, in dem die Commerzbank mit der Projektüberwachung betraut wurde und die Interessenvertretung des Bauherrn übernahm. Als Entgelt wurde ein Betrag von DM 100.000,- zzgl. USt. vereinbart.

Das ursprünglich um die Jahrhundertwende errichtete Gebäude wurde in den Jahren 1994-1996 entkernt und von Grund auf saniert. Mit der Renovierung der denkmalgeschützten Straßenfassade blieb dabei der traditionelle Charakter des Hauses erhalten. Das 4-geschossige Gebäude mit einer Nutzfläche von 1.405 qm ist voll unterkellert und besitzt ein komplett ausgebautes Dachgeschoß. Im Erdgeschoß sind Service- und Beratungsbereich untergebracht. In den Obergeschossen befinden sich Büro- und Sozialräume, im Kellergeschoß ist die gesamte Haustechnik angesiedelt.

Das modernisierte Gebäude wird als Regionalfiliale von der Commerzbank AG genutzt. Die Eröffnung des Filialbetriebs erfolgte am 30.04.1996.

1.2.2 Leasingvertrag

Seit dem 30.04.1996 ist das Leasingobjekt mit einer Gesamtmietzeit von 30 Jahren auf Basis eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die SECUNDO vermietet.

Die SECUNDO hat das Objekt im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages der Commerzbank AG, Frankfurt am Main -

nachfolgend Generalmieterin genannt - mit gleicher Laufzeit 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 6,98 % p. a. für die ersten 10 Mietjahre und eines angenommenen Zinssatzes von 8,0 % p. a. für die folgenden 10 Mietjahre folgende jährliche Leasingraten vereinbart worden:

Mietjahre	Leasingrate in DM p.a.
1 - 5	471.486,-
6 - 10	620.995,-
11 - 15	840.057,-
16 - 20	1.035.847,-

Der Immobilien-Leasing-Vertrag sieht vor, daß die Leasingrate nach 10 Mietjahren für die Restlaufzeit der 1. Mietperiode (bis zum Ablauf des 20. Mietjahres) an den neu zu vereinbarenden Zinssatz angepaßt wird.

Änderungen der zugrundegelegten Investitionskosten sind nach derzeitigem Abrechnungsstand 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 Ziff. 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 des auf die Versicherung gegen ungenannte Gefahren entfallenden Prämienanteils - sowie Kosten der Instandhaltung, Unterhaltung und Instandsetzung des Leasingobjektes zu tragen.

In der Kalkulation für die Gera KG wurde deshalb eine Instandhaltungsrücklage nicht erfaßt. Im Hinblick auf den über 30 Jahre fest abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrag mit der SECUNDO und angesichts der Bonität der Generalmieterin 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 Gera KG. Nach gültigem Leasing-Erlaß ist die Übernahme dieser Risiken u. a. erforderlich, damit die Gera KG wirtschaftlicher Eigentümer ist. Einen Teil der genannten Risiken deckt eine Allgefahrenversicherung 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

Zum Ablauf des 20. Mietjahres - zum 30.04.2016 - hat die Commerzbank AG 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 6.130.637 (vgl. § 6 Ziff. 6 des Gesellschaftsvertrages).

1.3 Art der Beteiligung

Die Gera 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 Gera 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 Gera KG wird durch die Aufnahme von Neugesellschaftern auf DM 5.151.000,- 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 100,0 %
Effektiver Eigenkapitaleinsatz - vgl. Anlage II (Grenzsteuersatz 53 %/ SoIZ 1996 - 1999)	43,0 %

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

Die im Kalenderjahr 1996 beitretenden Gesellschafter übernehmen anteilig entsprechend ihrer kapitalmäßigen Beteiligung das Verlustsonderkonto des Gründungskommanditisten, wie es sich zum 31.12.1995 ergeben hat.

Jeder Kommanditist wird mit seiner Einlage als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen. Dies gilt ebenso bei einer Erhöhung der Einlage gemäß § 4 Ziff. 3 des Gesellschaftsvertrages (Nachschuß-

pflicht). 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 1997 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, die gemäß § 3 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages erstmals zum 31.12.2026 gekündigt werden kann. Die Beteiligung endet jedoch voraussichtlich bereits zum Ablauf des 20. Mietjahres. Übt die Commerzbank AG das Ankaufsrecht dann aus, erzielt der Kommanditist zum gleichen Zeitpunkt (zum 30.04.2016) einen Veräußerungserlös in Höhe von 58 % seines Kapitalanteils.

Sofern das Ankaufsrecht der Commerzbank AG nicht ausgeübt werden sollte, ist das Leasingobjekt für weitere 10 Jahre an die SECUNDO vermietet und an die Commerzbank AG untervermietet. Die Mieten werden unter Berücksichtigung der dann gegebenen Kapitalmarktverhältnisse und des vereinbarten vertraglichen Restwertes spätestens drei Monate vor Ablauf der ersten Mietperiode festgelegt. Nach Ablauf der Gesamtmietzeit ist die Beteiligungsgesellschaft in der Verwertung des Leasingobjektes frei (vgl. Ziff. 4.2.3).

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

2 Finanzierung

Die voraussichtlichen Gesamtausgaben von TDM 11.187 werden insbesondere durch Eigenkapital in Höhe von TDM 5.151 und Fremdkapital in Höhe von TDM 5.800 finanziert (vgl. Anlage I).

Die Landesbank Berlin hat sich grundsätzlich bereit erklärt, die kurzfristige Finanzierung der Kommanditeinlagen sowie 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 6,90 % p. a. bis zum 31.07.1996, von 4,47 % p.a. bis zum 31.07.2001 (Verrechnungszeitraum des 10%igen Disagios) und 6,90 % p.a. bis zum 30.04.2006 (bei 10-jähriger Zinsfestschreibung) ausgegangen.

Die Fremdmittel sind 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 Gebühr von 1 % des Kommanditkapitals der Neugesellschafter (zzgl. USt).

3 Steuerliche Betrachtung

3.1 Einkommensteuer

3.1.1 Einkunftsart

Die Gera 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 Abs. 1 S. 2 EStG).

Nach dem Beschluß des Großen Senats des BFH vom 03.07.1995 (DStR 1995, S. 1339 ff.) sind Grundstücksveräuße-

rungen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts für die Prüfung eines gewerblichen Grundstückshandels eines Gesellschafters mit einzubeziehen. Der Entscheidung des Großen Senats sind hinsichtlich 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 Überschusserzielungsabsicht

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

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

Laufende Überschüsse entstehen bei der Gera KG bereits ab dem 2. Mietjahr; per Saldo wird zum Ablauf des 20. 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 Beendigung der Beteiligung.

Finanziert ein Kommanditist seine Beteiligung durch Kredit, so kann allerdings auf seiner Ebene die Überschusserzielungsabsicht 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 (insbesondere Inanspruchnahme der Sonder-AfA nach Fördergebietsgesetz), die Zinsen auf das Fremdkapital, die Vermittlungsgebühr für das Eigenkapital, Verwaltungskosten ab Beitritt der Kommanditisten sowie das Disagio in den Planrechnungen berücksichtigt.

Die Verlustzuweisung auf die gesamte Einlage beträgt:

für das Jahr 1996	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 den im Jahre 1996 noch anfallenden Verlust in Höhe von 0,80 %, der über die Höhe der Kommanditeinlage hinausgeht, 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 Zinsfestschreibungszeitraum 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 Grundstücks, 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 im Finanz- und Investitionsplan ausgewiesenen Positionen Grundstück und Gebäude enthalten sowohl die jeweiligen Kaufpreisanteile als auch die anteiligen Nebenkosten. Für steuerliche Zwecke kann eine endgültige Festlegung über die Aufteilung erst in einer Betriebsprüfung erfolgen. Sofern die Betriebsprüfung eine vom Kaufvertrag abweichende Aufteilung vornimmt, würde dies zu einer Veränderung der Abschreibungsgrundlagen und damit zu einer Veränderung der Beteiligungsrendite führen.

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 Gera 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. 5,57 % - 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 Überschußberzielungsabsicht des Kommanditisten bleibt hiervon unberührt.

3.1.5 Geltendmachung der Verlustzuweisungen

Verfahrensrechtlich werden gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO die Gewinne und Verluste der Gesellschaft vom zuständigen Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert für alle Gesellschafter festgestellt. An eine derartige Feststellung des Betriebsfinanzamtes ist das Wohnsitzfinanzamt bei der Veranlagung des einzelnen Gesellschafters gebunden.

Negative Einkünfte aus der Beteiligung können beim Gesellschafter auf Antrag unter bestimmten Voraussetzungen bereits bei der Festsetzung der vierteljährlich zu leistenden Einkommensteuer-Vorauszahlungen (§ 37 Abs. 3 EStG) oder durch Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (§ 39 a Abs. 1 EStG) frühzeitig steuermindernd berücksichtigt werden.

Nach den Ausführungen des BMF-Schreibens vom 13.07.1992 (BStBl. 1992 I, S. 404) und vom 08.09.1992 (BStBl. 1992 I, S. 527) erfordert eine derartige steuermindernde Berücksichtigung einen Antrag des Gesellschafters bei seinem zuständigen Wohnsitzfinanzamt sowie die Durchführung einer Vorprüfung bei der Gesellschaft durch das Betriebsfinanzamt. Im Rahmen dieser Vorprüfung ermittelt das Betriebsfinanzamt die voraussichtliche Höhe der Verluste der Gesellschaft. Die Gesellschaft wird eine entsprechende Prüfung beim zuständigen Betriebsfinanzamt beantragen.

Nach den Regelungen des BMF-Schreibens vom 13.07.1992 steht dem Betriebsfinanzamt für die Vorprüfung zumindest ein Zeitraum von bis zu 6 Monaten zur Verfügung. Obwohl die Gesellschaft auf eine schnellstmögliche Durchführung der Vorprüfung drängen wird, ist nicht zwingend sichergestellt, daß diese Vorprüfung vor dem 10.12. bzw. vor dem 30.11.1996 tatsächlich abgeschlossen ist.

Nach den Erfahrungen der CFB ist jedoch davon auszugehen, daß der für 1996 prognostizierte Verlust grundsätzlich im Rahmen der zum 10.12. zu leistenden Einkommensteuer-Vorauszahlung oder durch Eintragung auf der Lohnsteuer-

karte bis zum 30.11.1996 berücksichtigt werden kann.

Über die jährlichen steuerlichen Ergebnisse erhalten die Kommanditisten von der Gera KG Bestätigungen und die sonst erforderlichen Unterlagen zur Begründung von Anträgen auf Anpassung fälliger Vorauszahlungen.

Die Steuereffekte sind bei der Renditeberechnung jeweils zum Ultimo des Jahres angesetzt, für das die Ergebnisuweisung 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 einen langen Zeitraum 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 %).

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.

Bei natürlichen Personen mit Wohnsitz in den alten Bundesländern bzw. bei solchen, die ihren Wohnsitz erst nach dem 01.01.1991 in die neuen Länder verlegt haben, gelten für die Kalenderjahre 1991 - 1998 Besonderheiten beim Ansatz des Gesamtvermögens. Gemäß § 136 Ziff. 4a BewG gehört Grundbesitz in den neuen Bundesländern (ohne Berlin-West) in diesem Zeitraum nicht zum Gesamtvermögen. Schulden, die mit diesem Grundbesitz im Zusammenhang stehen, dürfen nach § 118 Abs. 2 BewG nicht abgezogen werden. Damit entfallen die vermögensteuerlichen Vorteile aus der Zuweisung von "Negativ"-Vermögen. Allerdings bleibt die Einlage weitgehend vermögensteuerfrei.

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 und sonstigem 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 40 % (Einheitswert zum 01.01.1935 incl. Zuschlag) der Investitionskosten. Sollte im Rahmen einer Neuregelung der Wertansatz um beispielsweise 10%-Punkte angehoben werden, mindert sich die negative Bemessungsgrundlage um ca. DM 18.400,- bezogen auf eine Kommanditbeteiligung von DM 100.000.

3.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Im Rahmen der Erbschaftsteuer und der Schenkungsteuer gelten die allgemeinen Regelungen, insbesondere § 37 a Abs. 3 Erbschaftsteuergesetz. Danach ist Grundbesitz in den neuen Ländern mit dem nach den Vorschriften der §§ 129 ff BewG auf Basis 01.01.1935 festzustellenden Einheitswert anzusetzen.

Das Bewertungsverfahren von Geschäftsgrundstücken für die Feststellung auf Basis des 01.01.1935 ist durch die Finanzverwaltung noch nicht festgelegt worden. Insoweit können zum jetzigen Zeitpunkt keine verbindlichen Aussagen über die Höhe der Werte getroffen werden.

Für Zwecke der Schenkungsteuer wurden bisher die jeweiligen Bemessungsgrundlagen nach einem gesonderten Verfahren, gemäß dem Erlaß betr. schenkungsteuerrechtliche Behandlung von gemischten Schenkungen sowie von Schenkungen unter einer Auflage ermittelt (BStBl. I S. 445 vom 09.11.1989). Nach einem Urteil des BFH vom 14.12.1995 (DStR 1996, S. 340 ff) ist von einer gemischten Schenkung bei Übertragung eines Anteils an einer Personengesellschaft jedoch nicht auszugehen. Demnach wären im Falle der Schenkung die gleichen Werte anzusetzen wie im Erbfall (vgl. Anlage IV, Spalte (3)).

Inwieweit sich die Finanzverwaltung dieser Vorgehensweise anschließen wird, kann noch nicht endgültig beurteilt werden. Sollte das bisherige Verfahren der gemischten Schenkung unverändert beibehalten werden, so kann die Bemessungsgrundlage nach dieser, am Verkehrswert orientierte Methode bestenfalls zu einem Wert von DM 0,-, nicht aber zu einer negativen Bemessungsgrundlage führen.

Ebenfalls in einem Beschluß vom 22.06.1995 (2 BvR 552/91; DB 1995, S. 1745 ff) hat das BVerfG auch die Unvereinbarkeit der unterschiedlichen Belastung von nach Vergangenheitswerten bewertetem Grundbesitz (Einheitswert auf Basis der Verhältnisse 1964) und anderem Vermögen mit dem Grundgesetz festgestellt. Eine Neuregelung ist bis zum 31.12.1996 zu treffen, wobei

Steuerfestsetzungen im Jahr 1996 nur unter Vorbehalt erfolgen und nachträglich korrigiert werden.

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

3.3 Andere Steuerarten

3.3.1 Grunderwerbsteuer

Die bei der Anschaffung des Leasingobjektes angefallene 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 wird nicht gemäß § 9 UStG zur Umsatzsteuer optieren.

4 Rendite

4.1 Prämisse

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 Rückführungen bzw. Erhöhungen des Eigenkapitals. Hieraus 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 30.07.1996 wirksam wird.

Für die Renditeberechnung wurde ab dem 30.04.2006 ein durchschnittlich zu erwartender Zinssatz für Hypothekendarlehen von 8 % p.a. unterstellt. Dieser Durchschnittszinssatz erlaubt eine realistische Renditeaussage über den Planungszeitraum von rund 20 Jahren.

Bei allen Renditeangaben in diesem Beteiligungsangebot ist unterstellt, daß die Beteiligung des Kommanditisten durch Veräußerung des Leasingobjektes nach Ablauf des 20. Mietjahres (30.04.2016) endet. Der Kommanditist kann an den über die prospektierte Rendite hinausgehenden möglichen Wertveränderungen des Leasingobjektes nur teilnehmen, wenn das vorgenannte Ankaufsrecht nicht ausgeübt wird.

Für das Jahr 1996 fällt eine Verlustzuweisung von 100 % bezogen auf die Kommanditeinlage an. Bei der Renditeberechnung wird angenommen, daß der Verlustzuweisung aus der Beteiligung andere verrechenbare Einkünfte des Kommanditisten gegenüberstehen. Darüberhinaus 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 danach noch Gültigkeit besitzen, ist auf den beim Kommanditisten entstehenden Steuerbetrag zusätzlich 7,5 % p.a. Solidaritätszuschlag zu entrichten. Hierdurch kann sich die Steuerbelastung auf die kalkulierten Gewinnzuweisungen erhöhen, mit der Folge einer Renditeverringerung um bis zu ca. 0,38 % 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	<u>45 %</u>	53 %
Basisrendite nach Steuern	5,32 %	6,20 %
Vergleichsrendite vor Steuern	9,79 %	13,42 %

Die Renditen sind für rd. 20 Jahre fest, sofern die unter Ziff. 4.1 genannte Annahme eines 8%igen Zinssatzes zum 30.04.2006 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 30.04.2006 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. 6,47 %. Liegt der tatsächlich vereinbarte Zins unter dem angenommenen Zins, z. B. bei 7,0 % p. a., verringert sich die Basisrendite entsprechend auf ca. 5,92 % 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 1998 für 1997); vereinfachend wird sie bei der Renditeermittlung zum 31.12. des betreffenden Geschäftsjahres (erstmalig 31.12.1997) 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 (für 1996 vgl. Ziff. 3.1.5).

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.

Bei Ausübung des Ankaufsrechtes durch die Commerzbank AG mit Wirkung zum Ablauf des 20. Mietjahres (30.04.2016) verbleibt dem Kommanditisten nach Abzug der Restverbindlichkeiten der Gesellschaft ein Veräußerungserlös von DM 58.000 (bezogen auf eine Kommanditeinlage von DM 100.000). Der Veräußerungserlös entspricht hierbei der kalkulierten Eigenkapitalbindung zum 30.04.2016 und führt somit zur prospektierten Basisrendite.

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

Sollte die Commerzbank AG ihr Ankaufsrecht nicht ausüben, ist das Leasingobjekt weiter an die SECUNDO vermietet und an die Commerzbank AG untervermietet. In diesem Fall partizipiert der Kommanditist an den möglichen Wertveränderungen des Leasingobjektes.

Der in dem Leasingvertrag nach Ablauf von 30 Mietjahren (Mietvertragsende) vereinbarte vertragliche Restwert für das Leasingobjekt beträgt DM 4.460.632. Die rechnerische Gesamrendite für eine unterstellte Beteiligungsdauer von 30 Jahren ist somit abhängig von der weiteren Verwertung des Leasingobjektes und unterliegt den immobilientypischen Chancen und Risiken.

Die CommerzLeasing als erfahrener Vermieter von gewerblichen Immobilien wird die Beteiligungsgesellschaft bei der Weiterverwertung des Leasingobjektes an diesem aus heutiger Sicht gutem Standort unterstützen.

4.3 Zusatzeffekte

Liegt der persönliche Steuersatz eines Kommanditisten z. B. 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 **1999** entstehen - auf Basis der bis zum 31.12.1995 geltenden Gesetzeslage - laufende Vermögensteuervorteile aufgrund der überwiegend 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 für einen langen Zeitraum 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.

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 Gera KG in vervielfältigter und gebundener Form vorliegt.

Die Herausgabe des Prospektes erfolgt am 28. Mai 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

Ausgaben	TDM	% der Gesamtausgaben
Grundstück (incl. Nebenkosten)	1.145	10,2
Gebäude (incl. Nebenkosten)	8.366	74,8
Disagio 1996	580	5,2
Darlehensdienst (Hypothekendarlehen)	162	1,5
Zwischenfinanzierungszinsen	516	4,6
Vermittlungsgebühr Eigenkapital	258	2,3
Platzierungsgarantiegebühr	59	0,5
Konzeptionsgebühr	58	0,5
Verwaltungskosten	43	0,4
= Gesamtausgaben	11.187	100,0

Finanzierung	TDM	% der Gesamtfinanzierung
Kommanditeinlagen	5.150	46,0
Einlagen der Altgesellschafter	1	0,1
Langfristiges Hypothekendarlehen	5.800	51,8
Leasingrate 1996	236	2,1
= Gesamtfinanzierung	11.187	100,0

/ 26331532

Anlage II

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

Grenzsteuersatz:		53 %
(zzgl. Solidaritätszuschlag 7,5 %)		
<u>1996</u>	Einzahlung	100.000
	Verlustzuweisung 1996	100.000
	daraus Steuerersparnis in 1996 (vgl. Ziff. 4.1 und Ziff. 4.2.2)	./ 56.975
Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1996		43.025

Grenzsteuersatz:		45 %
(zzgl. Solidaritätszuschlag 7,5 %)		
<u>1996</u>	Einzahlung	100.000
	Verlustzuweisung 1996	100.000
	daraus Steuerersparnis in 1996 (vgl. Ziff. 4.1 und Ziff. 4.2.2)	./ 48.375
Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1996		51.625

Anlage III

Planliquiditätsrechnung für eine Beteiligung von DM 100.000

Geschäftsjahr	Steuer - Ergebnis	Einkommensteuer	Eigenkapital	Liquidität
	Gewinn (+) Verlust (-)	Entlastung (+) Belastung (-)	Ausschüttung (+) Einzahlung (-)	Zufluß (+) Abfluß (-)
	Grenzsteuersatz 53%			= (3)+(4)
	Solidaritätszuschlag (1996-1999) 7,5 %			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1996	-100.000	56.975 *1)	-100.000	-43.025
1997	0	0 *2)	3.200	3.200
1998	0	0	3.200	3.200
1999	373	-212	3.200	2.988
2000	449	-238	3.200	2.962
2001	2.949	-1.563	4.000	2.437
2002	2.545	-1.349	4.000	2.651
2003	2.558	-1.355	4.000	2.645
2004	2.571	-1.363	4.000	2.637
2005	2.586	-1.371	4.000	2.629
2006	4.139	-2.194	4.400	2.206
2007	5.835	-3.093	4.800	1.707
2008	6.055	-3.209	4.800	1.591
2009	6.294	-3.336	4.800	1.464
2010	6.552	-3.472	4.800	1.328
2011	8.735	-4.629	5.900	1.271
2012	11.040	-5.851	7.000	1.149
2013	11.508	-6.099	7.000	901
2014	12.014	-6.367	7.000	633
2015	12.562	-6.658	7.000	342
30.04.2016	6.874	-3.643	3.600	-43
Veräußerungserlös			58.000	58.000
Summe	5.637	972	51.900	52.872
Summe inkl. Zeichnungsbetrag			151.900	152.872

*1) Zur Auswirkung der Verlustzuweisung 1996 vgl. Ziff. 4.2.2

*2) Die Verlustzuweisung beträgt für das Jahr 1996 100%, im Anschluß daran ergibt sich ein Verlustvortrag bis zum Jahre 1999.

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Anlage III a

Rentabilitätsberechnung für eine Beteiligung von DM 100.000

<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Liquidität</u> Zufluß (+) Abfluß (-) vgl. Spalte (5) Anlage III	<u>Eigenkapital</u> Verzinsung 6,202033% auf (5) d. Vorjahres	<u>Eigenkapital</u> Rückzahlung (+) Einsatz (-) = (2) ./ (3)	<u>Eigenkapital</u> Bindung = Vorjahr ./ (4)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1996	-43.025	0	-43.025	43.025
1997	3.200	2.668	532	42.493
1998	3.200	2.635	565	41.929
1999	2.988	2.600	387	41.542
2000	2.962	2.576	386	41.156
2001	2.437	2.553	-116	41.271
2002	2.651	2.560	92	41.180
2003	2.645	2.554	91	41.089
2004	2.637	2.548	89	41.000
2005	2.629	2.543	87	40.914
2006	2.206	2.537	-331	41.245
2007	1.707	2.558	-851	42.096
2008	1.591	2.611	-1.020	43.116
2009	1.464	2.674	-1.210	44.325
2010	1.328	2.749	-1.422	45.747
2011	1.271	2.837	-1.567	47.314
2012	1.149	2.934	-1.785	49.099
2013	901	3.045	-2.144	51.243
2014	633	3.178	-2.546	53.789
2015	342	3.336	-2.994	56.783
30.04.2016	-43	1.174 *1)	-1.217	58.000
Veräußerungserlös	58.000		58.000	
Summe	52.872	52.872	0	-----

*1) Das noch in 2015 gebundene Eigenkapital wird für 4 Monate (bis zum 30.04.2016) kalkulatorisch verzinst.

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Anlage IV

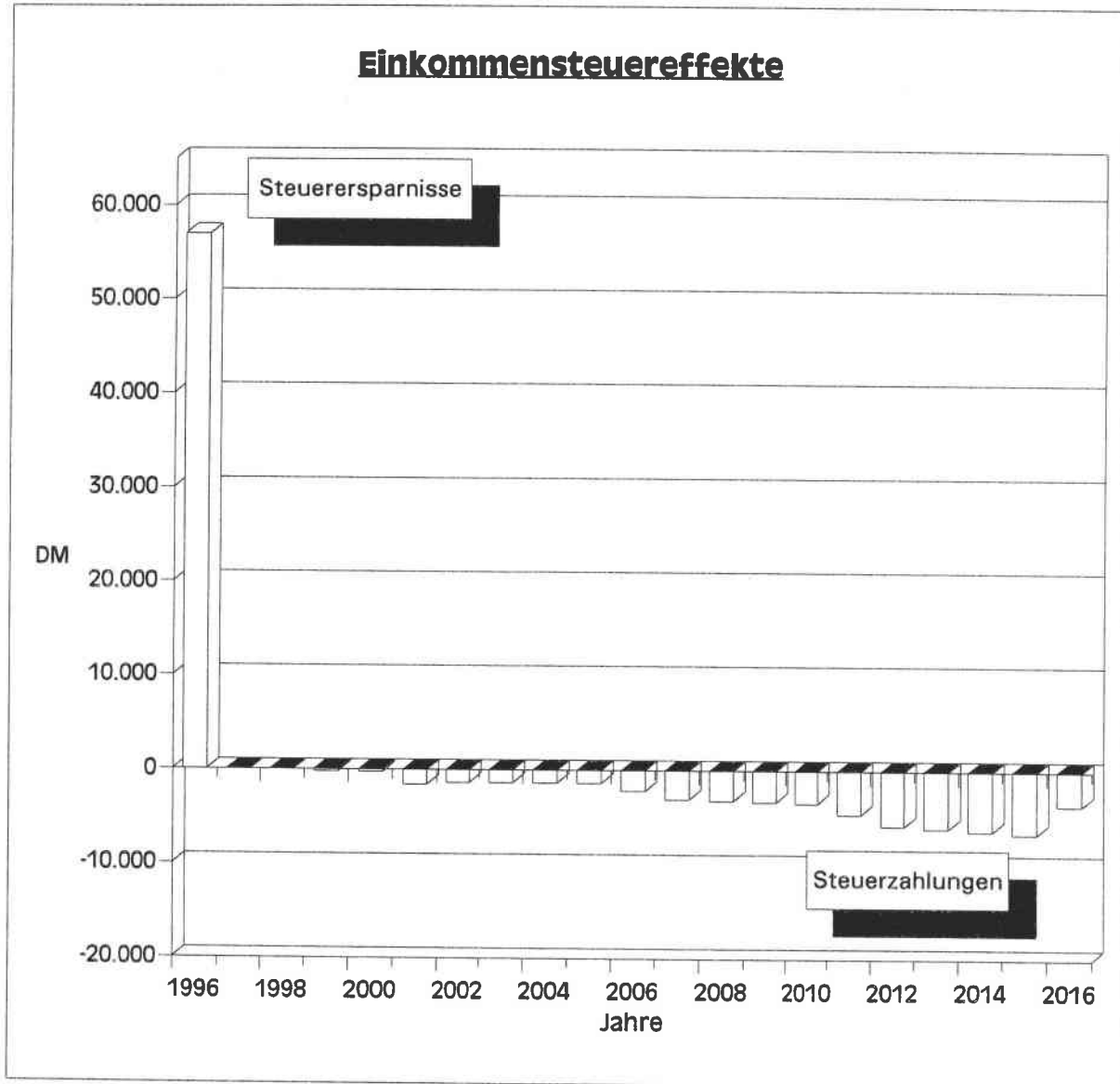
Bemessungsgrundlagen für Substanzsteuern für eine Beteiligung von DM 100.000		
<u>Zeitpunkt</u> (jew. 01.01.)	<u>Vermögensteuer</u>	<u>Erbschaftsteuer</u> <u>Schenkungsteuer</u>
(1)	(2)	(3)
1997	0	-38.907
1998	0	-38.298
1999	-37.661	-37.661
2000	-36.994	-36.994
2001	-36.298	-36.298
2002	-35.711	-35.711
2003	-35.529	-35.529
2004	-35.334	-35.334
2005	-35.126	-35.126
2006	-34.902	-34.902
2007	-33.525	-33.525
2008	-30.853	-30.853
2009	-27.960	-27.960
2010	-24.829	-24.829
2011	-21.440	-21.440
2012	-16.967	-16.967
2013	-11.290	-11.290
2014	-5.145	-5.145
2015	1.506	1.506
2016	8.706	8.706

Die Darstellung basiert auf einem geschätzten Einheitswert 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).

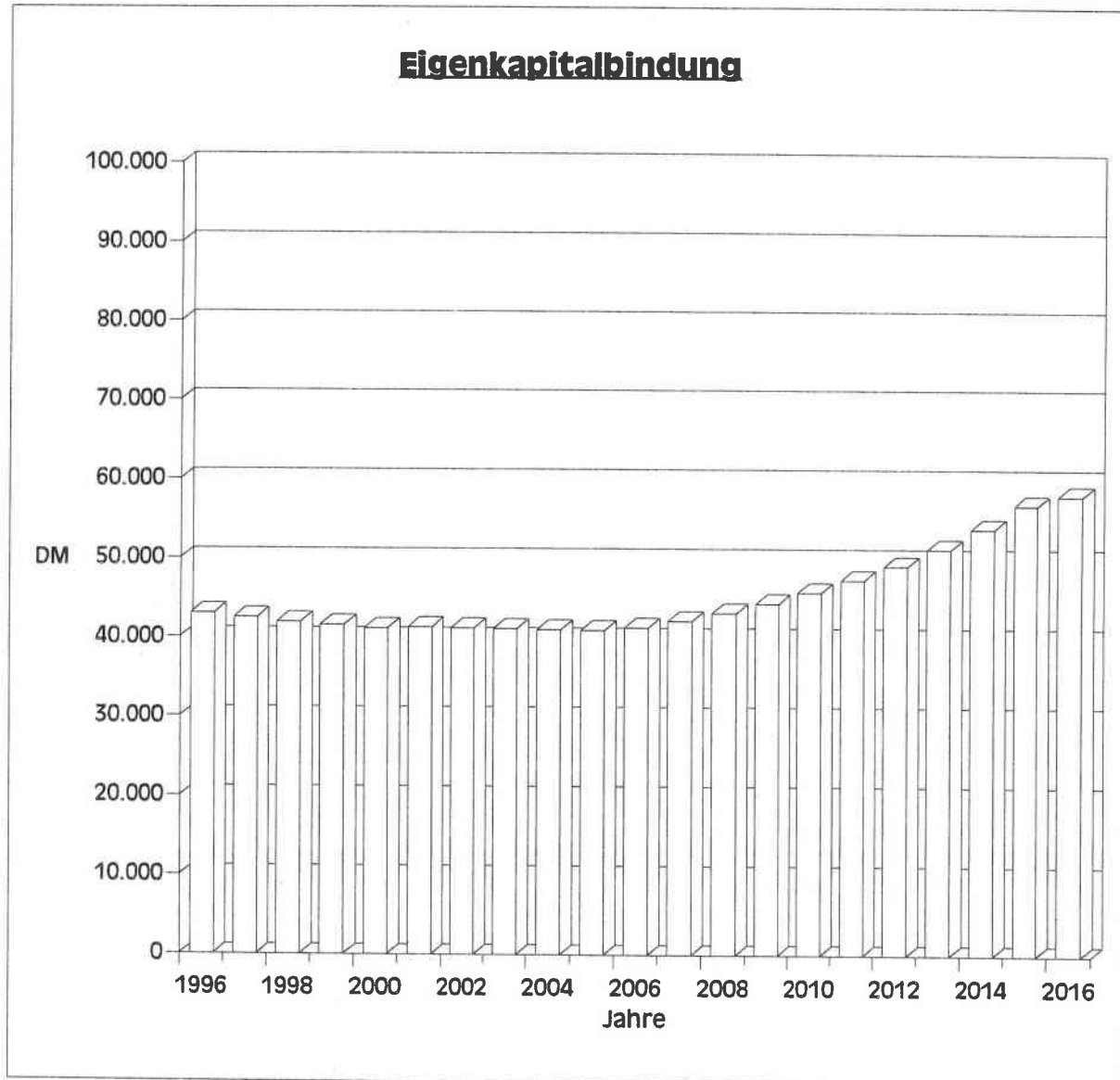
Im Rahmen der Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer bleibt zusätzlich zur Beteiligung (jew. Eigenkapitalbindung vgl. Anlage IIIa) sonst steuerpflichtiges Vermögen in Höhe der oben genannten negativen Werte steuerfrei. Die Höhe der Steuervorteile aus den o.g. Bemessungsgrundlagen ist abhängig von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

Anlage V



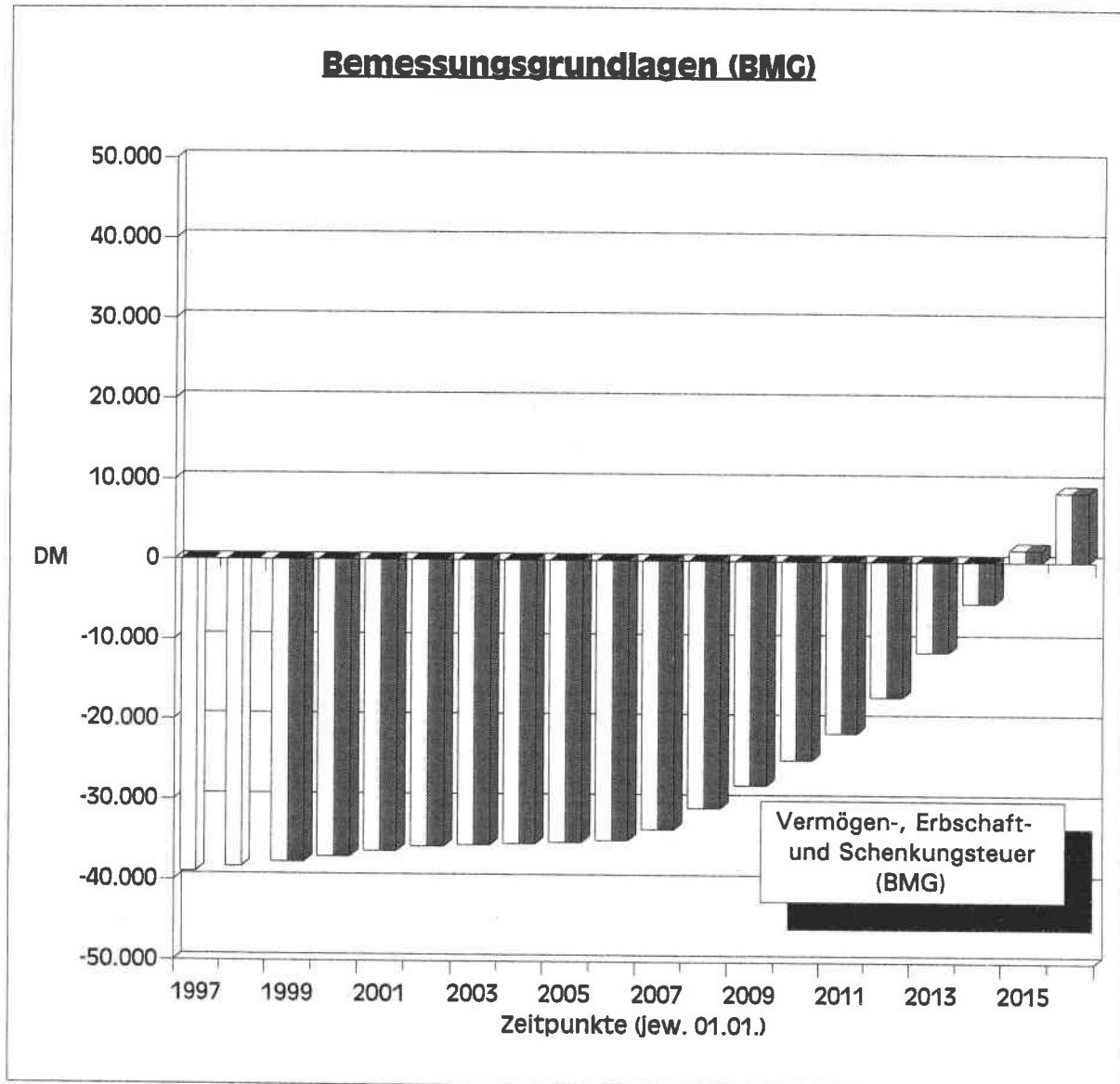
Graphische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,--
 (Grenzsteuersatz 53 % zzgl. SolZ 1996 bis 1999).

Anlage VI



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

Anlage VII



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

Für die Vermögensteuer gelten nur die Werte ab 1999.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1

Firma und Sitz

- Die Firma der Gesellschaft lautet:

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Reeder & Co. Objekt Gera KG
- Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

- Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken, Erbaurechten und Gebäuden, insbesondere der Erwerb eines Geschäftshauses mit Bankfiliale in Gera und dessen langfristige Vermietung im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages. Es werden keine genehmigungspflichtigen Tätigkeiten im Sinne des § 34 c Gewerbeordnung ausgeübt.
- Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden Geschäfte wahrzunehmen.

§ 3

Dauer, Geschäftsjahr der Gesellschaft

- 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.

- Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 4

Gesellschafter, Gesellschaftskapital

- 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.

- als Kommanditist

Herr Dr. Manfred Gubelt, Düsseldorf

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 5.151.000,-- zu erhöhen.

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

100 % der Kommanditeinlage am 02.12.1996.

- 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 5.666.100,-- 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 NachschuBpflicht nicht vermindert werden.

4. Die Kommanditeinlagen stellen zugleich die in das Handelsregister einzutragenden Hafteinlagen 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 bzw. Ziff. 3 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. 5 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. Im Fall der Veräußerung 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) bezeichnete Kommanditbeteiligung ist von den in § 4 Ziff. 5 und 7 genannten Regelungen ausgenommen.

§ 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 § 15 - 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, das Verlustsonderkonto des Herrn Dr. Manfred Gubelt, wie es sich zum 31.12.1995 ergeben hat.

Im übrigen wird das Ergebnis des Geschäftsjahres 1996 so verteilt, daß sämtliche im Geschäftsjahr 1996 beitretenden Kommanditisten (Neugesellschafter) entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 1996 gleichgestellt sind. Das heißt: Von dem Ergebnis 1996 erhalten die gegebenenfalls nach dem 30.07.1996 beitretenden Kommanditisten

Verlustanteile vorab, bis sämtliche Neugesellschafter bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 1996 gleichgestellt sind.

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 b) genannten Kommanditbeteiligung Einzelprokura für die Gesellschaft zu erteilen, mit der besonderen Befugnis, Veräußerung und Belastung von Grundbesitz vorzunehmen. Hiermit wird Herrn Dr. Manfred Gubelt 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 Gesellschafterbeschluß erforderlich, soweit sie im Einzelfall einen Geschäftswert von DM 1.100.000,- 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. 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 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 der linearen AfA von 2 % 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 von 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 SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft 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 den 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 Gesellschafter 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 1.000,- Kapitalanteil eine Stimme.

Beschlüsse der Gesellschafter - und zwar auch diejenigen nach § 6 Ziff. 4 - werden mit der Mehrheit der abgegebe-

nen 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 Vorabausschüttung 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 28.05.1996 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 Auseinsetzung 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) näher bezeichnete Kommanditbeteiligung, auf die § 13 Ziff. 5 Abs. 1 in Verbindung mit Ziff. 4 Satz 3 anzuwenden ist.

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 b) 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, mit Ausnahme des in § 13 Ziff. 3 Satz 2 geregelten Falles.

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 des 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 auszuzahlen.

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 Vertragschließenden gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten.

An Commerzbank
Gebietsfiliale
Filiale
Fil.-Nr.

BEITRITTSERKLÄRUNG

Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 89

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

Name _____	Vorname: _____
Straße _____	PLZ/Wohnort: _____
Telefon-Nr. _____	Geburtsdag: _____
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 Gera 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:

100 % am 02.12.1996

Mit diesem Betrag bitte ich

mein obiges Konto zu belasten oder

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

Weiterhin ermächtige ich die Gesellschaft 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 (Haft einlage) und zu allen weiteren gesetzlich vorgesehenen Eintragungen im Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf (HRA 12173), nach anliegendem Muster, werde ich unverzüglich nachreichen. Mir ist bekannt, daß eine Handelsregisteranmeldung erst nach Vorlage der entsprechenden Vollmacht erfolgen kann.

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 Gera 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 Gera 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 Gera KG
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf
Tel. 0211/7708 - 0

Amtsgericht Düsseldorf HRA 12173
Tag der Eintragung: 29.08.1994
Kommanditkapital: DM 5.151.000
(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**

SECUNDO Grundstücks-
Vermietungsgesellschaft mbH
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf
Tel: 0211/7708-0

Amtsgericht Düsseldorf HRB 29543
Tag der Eintragung: 22.04.1993
Stammkapital: DM 50.000

100 %ige Organtochter der
CommerzLeasing und Immobilien GmbH
Düsseldorf

Verwaltung des Leasingobjektes

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

**Verkäufer des Grundstücks und des
komplett sanierten Gebäudes**

WIBAU Baugesellschaft mbH
Nr. 61
07554 Gera-Trebnitz

**Generalmieterin und Ankaufsberechtigte
des Leasing-Objektes sowie Geschäfts-
besorgerin in der Bauphase**

Commerzbank AG
Frankfurt am Main

ABWICKLUNGSHINWEISE ZUR BETEILIGUNG

Als Anlagen zu diesem Beteiligungsprospekt erhalten Sie folgende Unterlagen:

- Beitrittserklärung
- Handelsregistervollmacht

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

1. **Zeichnungsfrist**

Die Zeichnung einer Beteiligung an der Gera KG ist grundsätzlich möglich bis zum **12.07.1996**.

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 Gera 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 **100 % am 02.12.1996** fällig.

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung ermächtigen Sie die Gera KG, die übernommene Kommanditeinlage zum 02.12.1996 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 Gera KG bis zum 15.01. des Folgejahres unaufgefordert einzureichen.

Um Ihre sogenannte "**Überschußerzielungsabsicht**" (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 (Ziff. 1 und Ziff. 2!) sowie vor einem Notar Ihrer Wahl zu unterzeichnen und nach notarieller Beglaubigung Ihrer Unterschrift an Ihre Filiale der Commerzbank AG zu versenden. Die Gera KG wird die Eintragung Ihrer Kommanditbeteiligung als Hafteinlage in das Handelsregister veranlassen (vgl. Prospekt, Tz. 1.3.2).

7. **Geltendmachung der Verlustzuweisung und Mitteilung der steuerlichen Ergebnisse**

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

Zur Erzielung der prospektierten Renditeangaben stellen Sie für 1996 einen Antrag auf Herabsetzung der Einkommensteuer-Vorauszahlungen bzw. Lohnsteuerermäßigung bei dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt. Hierzu erhalten Sie von der Gesellschaft - auf Basis einer beim Betriebsfinanzamt beantragten Vorprüfung - eine entsprechende Ergebnismitteilung (vgl. Prospekt. Tz. 3.1.5).

Ab 1997 erhalten Sie jeweils in der ersten Jahreshälfte eine Mitteilung über das steuerliche Ergebnis des Vorjahres, welches bei Ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung zu berücksichtigen ist.

8. **Weitere laufende Informationen**

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

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 80 erfolgreich realisierten geschlossenen Fonds mit einem Investitionsvolumen von ca. DM 7,4 Mrd. und einem plaziertem Eigenkapital von ca. DM 2,1 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