

BETEILIGUNGSPROSPEKT

Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft

Nr. 63

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Dr. Gubelt & Co.
Objekt Mainz KG

Der Herausgeber:

COMMERZLEASING GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 7708 - 0
Telefax: 0211 / 7708 - 280

Der Immobilien-Leasing-Fonds

Die immobilien gesicherte Anlage aus dem Hause der CommerzLeasing GmbH

Die **CommerzLeasing GmbH**, eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Commerzbank AG, hat die Erfahrung aus über 60 erfolgreich realisierten Immobilien-Leasing-Fonds, der renditeorientierten Form des Immobilieninvestments.

Wirtschaftliche Grundlage eines Immobilien-Leasing-Fonds ist der langfristig abgeschlossene Leasingvertrag über eine Immobilie, verbunden mit einem Ankaufsrecht für den Leasingnehmer nach Ablauf von 20 Jahren. Die Einnahmen aus der Immobilie sind damit langfristig durch den Vertragspartner Leasingnehmer gesichert, der dafür die Chance auf eine mögliche Wertsteigerung der Immobilie hat.

Diese wirtschaftliche und vertraglich gesicherte Grundlage bestimmt die Vorteile des Immobilien-Leasing-Fonds für den Anleger:

- **Rentabilität**
Langfristig gesicherte und kalkulierbare Ausschüttungen aus den Leasingraten.
- **Steuervorteile**
Optimale Nutzung der steuerlichen Vorteile von Immobilieneigentum.
- **Erfahrung**
Bewährte rechtliche und steuerliche Konzeption.



Das sichere und transparente Immobilieninvestment

IMMOBILIEN-LEASING-BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT NR. 63

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<input type="checkbox"/> <i>Angebot auf einen Blick</i>	4
<input type="checkbox"/> <i>Beteiligungsangebot</i>	5
1 Beteiligung _____	5
1.1 Herausgeber des Beteiligungsangebotes _____	5
1.2 Wirtschaftliche Grundlage _____	5
1.3 Art der Beteiligung _____	6
2 Finanzierung _____	7
3 Steuerliche Betrachtung _____	8
3.1 Einkommensteuer _____	8
3.2 Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer _____	10
3.3 Andere Steuerarten _____	10
4 Rendite _____	11
4.1 Prämissen _____	11
4.2 Basisrendite _____	11
4.3 Zusatzeffekte _____	12
5 Prospektprüfung _____	13
Anlage I Finanz- und Investitionsplan 1994 und 1995	14
Anlage II Effektiver Eigenkapitaleinsatz für eine Beteiligung von DM 100.000,-	15
Anlage III Planliquiditätsrechnung	16
Rentabilitätsberechnung	16
Anlage IV Zusatzvorteile aus Substanzsteuern	17
Anlage V Einkommensteuereffekte (graphische Darstellung)	18
Anlage VI Bemessungsgrundlagen (graphische Darstellung)	19
<input type="checkbox"/> <i>Gesellschaftsvertrag</i> _____	20
<input type="checkbox"/> <i>Beitrittserklärung (zus. als Beilage)</i> _____	27
<input type="checkbox"/> <i>Vollmacht zur Handelsregistereintragung (zus. als Beilage)</i> _____	28
<input type="checkbox"/> <i>Herausgeber des Beteiligungsprospektes</i> _____	29

ANGEBOT AUF EINEN BLICK

Der Herausgeber

Die Konzeption des Beteiligungsangebotes liegt bei der **CommerzLeasing GmbH**, Düsseldorf, einer 100 %-igen organschaftlich verbundenen Tochtergesellschaft der Commerzbank AG.

Wirtschaftliche Grundlage

Die wirtschaftliche Grundlage der Beteiligung bildet ein über 30 Jahre abgeschlossener Immobilien-Leasing-Vertrag mit der SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (SECUNDO), Düsseldorf, einer 100 %-igen organschaftlich verbundenen Tochtergesellschaft der **CommerzLeasing GmbH**.

Die Beteiligungsgesellschaft hat mit der Commerzbank AG einen Kaufvertrag über ein Grundstück mit einem nahezu fertiggestellten Bankgebäude in der Innenstadt von Mainz, Große Bleiche 37 und 39, in der Größe von 1.544 qm abgeschlossen. An diesem Standort hat die Beteiligungsgesellschaft den Neubau der Gebietsfiliale der Commerzbank AG in Mainz zu Ende geführt. Die SECUNDO hat dieses Leasingobjekt wiederum auf Basis eines Immobilien-Leasing-Vertrages der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, für 30 Jahre zur Nutzung überlassen. Der Commerzbank AG wird von der Beteiligungsgesellschaft ein grundbuchlich gesichertes Ankaufsrecht zum Ablauf des 20. Mietjahres eingeräumt.

Diese wirtschaftliche Grundlage gewährleistet langfristig gesicherte Einnahmen für die Beteiligungsgesellschaft, wobei die Chance einer möglichen Wertsteigerung des Leasingobjektes beim Ankaufsberechtigten liegt.

Die Beteiligungsgesellschaft

Die Beteiligungsgesellschaft ist eine vermögensverwaltende KG, an der sich natürliche und juristische Personen als Kommanditisten beteiligen können. Die Haftung ist auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt.

Die Steuervorteile

Der Kommanditist erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern der Anteil im Privatvermögen gehalten wird. Zusätzliche Vorteile aus Substanzsteuerwirkungen sind in der Basisrendite nicht berücksichtigt.

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

Die Rendite

Die Basisrendite beruht auf den jährlichen Ausschüttungen und den Effekten aus der Einkommensteuer. Sie ist nach der Methode des internen Zinssatzes über den Planungszeitraum von rund 20 Jahren berechnet.

Ausübung des Ankaufsrechtes

Die Renditeberechnung beruht auf der Annahme, daß die Commerzbank AG ihr Ankaufsrecht am Leasingobjekt nach Ablauf von 20 Jahren (31.05.2014) ausübt und der Kommanditist zu diesem Zeitpunkt einen Erlös von 60 % des Kapitalanteils erzielt (vgl. Ziff. 1.2.3 und 1.3.3).

Beteiligung

Gesamteigenkapital	DM	18.201.000
Mindestzeichnung	DM	100.000
Emissionskurs (kein zusätzliches Agio)		100 %
1. Einzahlung am 01.12.1994		50 %
2. Einzahlung am 01.12.1995		50 %
Effektiver Eigenkapitaleinsatz (Grenzsteuersatz 53 %)		66,4 %
Zeichnungsfrist bis		28.07.1994

Steuervorteile

Est-Verlustzuweisung für	1994	49,6 %
	1995	12,8 %
insgesamt bis	1999	100,0 %
<u>(jeweils auf die gesamte Einlage)</u>		

Rendite (inkl. Solidaritätszuschlag 1995 - 1999)

bei Grenzsteuersatz	53 %	45 %
Basisrendite nach Est	6,31 %	5,65 %
Vergleichsrendite vor Est	13,70 %	10,43 %

BETEILIGUNGSANGEBOT

1 Beteiligung

1.1 Herausgeber des Beteiligungsangebotes

Die rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption liegt bei der

CommerzLeasing GmbH, Düsseldorf.

- nachstehend **CommerzLeasing** genannt -

Die **CommerzLeasing** ist eine 100%-ige Organtochter der Commerzbank AG. Unternehmensgegenstand der **CommerzLeasing** ist die Errichtung und Herstellung von Gebäuden auf eigenen oder fremden Grundstücken und deren anschließende Vermietung, sowie die Vermietung von Investitionsgütern im Wege des Leasinggeschäftes.

1.2 Wirtschaftliche Grundlage

1.2.1 Leasingobjekt

Die Immobilien-Vermietungsgesellschaft Dr. Gubelt & Co. Objekt Mainz KG, Düsseldorf - nachstehend Beteiligungsgesellschaft genannt -, hat im Dezember 1993 mit der Commerzbank AG einen Kaufvertrag zu einem Preis von DM 49.916.000,- über ein 1.544 qm großes Grundstück mit einem nahezu fertiggestellten Bankgebäude in Mainz abgeschlossen.

Die Beteiligungsgesellschaft hat mit der Commerzbank AG einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Baudurchführung und Fertigstellung des Gebäudes zu einem Honorar von DM 287.000,- zuzüglich Mehrwertsteuer abgeschlossen. Im Finanz- und Investitionsplan 1994/95 sind weitere Bau- und Baunebenkosten in Höhe von DM 10.213.000,- kalkuliert worden. Die Endabrechnung mit der Commerzbank AG ist noch nicht erfolgt (zur Auswirkung einer Änderung der zugrundegelegten Investitionskosten vgl. Ziff. 1.2.2, Absatz 5).

Das sechsgeschossige Bankgebäude in architektonisch reizvollem Stil wurde im Mai von der Commerzbank bezogen und bietet eine Nutzfläche von ca. 8.500 qm, wobei z.Zt. ca. 350 qm im 3. OG zur Weitervermietung vorgesehen sind.

Die im ersten Untergeschoß befindliche Tiefgarage stellt 42 Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Das in der Innenstadt von Mainz liegende Beteiligungsobjekt repräsentiert den Sitz der Gebietsfiliale der Commerzbank AG in Mainz.

1.2.2 Leasingvertrag

Mit Datum vom 01.06.1994 ist das Leasingobjekt mit einer Gesamtmietzeit von 30 Jahren auf Basis eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (SECUNDO), Düsseldorf - eine 100%ige organschaftlich angebundene Tochtergesellschaft der **CommerzLeasing** - vermietet.

Die SECUNDO wird das Objekt im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, ebenfalls für 30 Jahre zur Nutzung überlassen.

Die Leasingraten werden in Abhängigkeit von den objektbezogenen Investitionskosten und den Fremdfinanzierungsbedingungen festgelegt; sie sind damit unabhängig vom jeweiligen Niveau der Marktmieten. In den Leasingraten sind kalkulatorisch Verwaltungskosten für die **CommerzLeasing** enthalten. Unter Annahme der aktuellen Kapitalmarktgegebenheiten ergeben sich folgende jährliche Leasingraten:

Jahre	Leasingrate in DM p.a.
1994	1.641.663
1995 - 1999	3.469.165
2000 - 2004	4.750.870
2005 - 2009	6.106.622
2010 - 2013	7.100.831
2014	3.076.105

Der Immobilien-Leasing-Vertrag sieht vor, daß die Leasingrate nach Auslaufen der noch zu vereinbarenden Festzinskonditionen an den neuen Zinssatz für das

Fremdkapital (Hypothekendarlehen) angepaßt wird.

Änderungen der zugrundegelegten Investitionskosten sind derzeit nicht ersichtlich. Sofern Investitionskostensteigerungen eintreten sollten, werden diese durch zusätzliche Fremdmittel finanziert. In den Immobilien-Leasing-Verträgen ist für diesen Fall vorgesehen, daß diese Fremdmittel durch entsprechend höhere Leasingraten und einen höheren Ankaufspreis amortisiert werden. Bei einer eventuellen Unterschreitung der Investitionskosten würden die Leasingraten und der Ankaufspreis entsprechend reduziert.

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

In der Kalkulation für die Beteiligungsgesellschaft wurde deshalb eine Instandhaltungsrücklage nicht erfaßt. Im Hinblick auf den über 30 Jahre fest abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrag mit der SECUNDO 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 jedoch die Beteiligungsgesellschaft. Nach gültigem Leasing-Erlaß ist die Übernahme dieser Risiken u. a. erforderlich, damit die Beteiligungsgesellschaft wirtschaftlicher Eigentümer ist. Einen Teil der genannten Risiken deckt die o.g. Allgefahrenversicherung ab. Hat der Leasingnehmer aber die Verschlechterung des Leasingobjektes oder die vorzeitige Kündigung zu vertreten, bleibt er zur Zahlung verpflichtet.

1.2.3 Ankaufsrecht

Der Commerzbank AG wird zum Ablauf des 20. Mietjahres (zum 31.05.2014) ein grundbuchlich gesichertes Ankaufsrecht am Leasingobjekt (Grundstück und Gebäude) eingeräumt, das mit einer Ankündigungsfrist von 6 Monaten ausgeübt werden

kann. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Leasingraten ergibt sich nach Ablauf von 20 Mietjahren, auf Basis der derzeit ersichtlichen Investitionskosten, ein Ankaufspreis von DM 41.586.277,- (vgl. § 6 Ziff. 6 des Gesellschaftsvertrages). Nach Abzug der Restverbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaft verbleibt dem Kommanditisten ein Veräußerungserlös von 60 % seines Kapitalanteils.

1.3 Art der Beteiligung

Die Beteiligungsgesellschaft 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 Beteiligungsgesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Manfred Gubelt, Bergheim. Im übrigen wird auf § 6 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

1.3.2 Beteiligungsvolumen und Haftung

Das Kommanditkapital der Beteiligungsgesellschaft wird durch die Aufnahme von Neugesellschaftern auf DM 18.201.000,- erhöht.

Eine Beteiligung kann in Höhe von DM 100.000,- 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 %
Die Einzahlung erfolgt:	
am 01.12.1994	zu 50 %
am 01.12.1995	zu 50 %
Effektiver Eigenkapitaleinsatz bis 1995	66,4 % (vgl. Anlage II)
(Grenzsteuersatz 53 %)	

Die Gewinnverteilung im Gründungsjahr 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 **CommerzLeasing** 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 1996 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 Beteiligung endet voraussichtlich zum Ablauf des 20. Mietjahres. Übt die Commerzbank AG ihr Ankaufsrecht dann aus, erzielt der Kommanditist zum gleichen Zeitpunkt (zum 31.05.2014) einen Veräußerungserlös von DM 60.000 bezogen auf einen Kommanditanteil von DM 100.000.

Sofern das Ankaufsrecht der Commerzbank AG nicht ausgeübt wird, ist das Leasingobjekt für weitere 10 Jahre an die SECUNDO vermietet und an die Commerzbank AG untervermietet (zur Renditeermittlung auf Basis erwarteter Ausschüttungen vgl. Ziff. 4.2.3). Nach Ablauf der Gesamtmietzeit ist die Beteiligungsgesellschaft in der Verwertung des Leasingobjektes frei. Die Restverbindlichkeiten zu diesem Zeitpunkt betragen ca. 41 % der Gesamtausgaben gem. Ziff. 2. Die **CommerzLeasing** als erfahrener Vermieter von gewerblichen Immobilien wird die Beteiligungsgesellschaft bei der Weiterverwertung des Leasingobjektes an diesem Standort unterstützen.

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. 6 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, Spalte 10).

2 Finanzierung

Die Gesamtausgaben in 1994/95 von DM 74.317.278,- werden insbesondere durch Eigenkapital in Höhe von DM 18.201.000,- und Fremdkapital in Höhe von DM 51.005.450,- finanziert (vgl. Anlage II).

Die Bayerische Landesbank, München, hat sich grundsätzlich bereit erklärt, die kurzfristige und langfristige Fremdfinanzierung (Laufzeit 20 Jahre ab Mietbeginn) bereitzustellen. Die Tilgungsmodalitäten sowie der Auszahlungskurs werden z.Zt. entsprechend den Planrechnungen vereinbart. Die Zinskonditionen werden spätestens zum Auszahlungszeitpunkt zu den dann gültigen Marktsätzen festgelegt. Im Rahmen der Planrechnungen wurde hierbei von Nominalzinssätzen von 5 % p.a. bis zum 31.12.1999 (Verrechnungszeitraum des 10%igen Disagios) und 7,3 % p.a. bis zum 31.12.2004 (bei 10-jähriger Zinsfestschreibung) ausgegangen.

Die kurzfristige Fremdfinanzierung wird in etwa der Höhe der noch ausstehenden Einlagen der Kommanditisten entsprechen und wird nach Einzahlung der 2. Rate des Kommanditkapitals abgelöst.

Die Fremdmittel werden durch Grundschulden besichert.

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

Die **CommerzLeasing** garantiert die vollständige Plazierung des Eigenkapitals - Plazierungsgarantie - sowie die Einzahlung gegen eine Gebühr von 1 % des Kommanditkapitals der Neugesellschafter zuzüglich Mehrwertsteuer.

3 Steuerliche Betrachtung

3.1 Einkommensteuer

3.1.1 Einkunftsart

Die Beteiligungsgesellschaft 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 in der Fassung vom 21.12.1993, BGBl. I S. 2310).

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 Objektveräußerungen durch eine vermögensverwaltende Grundbesitzgesellschaft - wie die vorliegende - sowie die Veräußerung einer Beteiligung an einer solchen Gesellschaft nach gegenwärtiger - nicht unproblematischer - 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 in der Fassung vom 21.12.1993, BGBl. I S. 2310).

Derzeit erfolgt eine abschließende höchstgerichtliche Überprüfung dieses Standpunktes (vgl. Vorlage Gerichtsbeschluß an den Großen Senat: Vorlage vom 02.12.1992, FR 1993, S. 576). Eine Anrechnung ist auch bei einer Beteiligung unter 10 % denkbar, wenn - unabhängig von der

Beteiligung selbst - bereits in der Person des Kommanditisten ein gewerblicher Grundstückshandel begründet ist.

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

3.1.2 Überschüßerzielungsabsicht

Auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaft liegen steuerlich relevante Einkünfte vor, da die Vermietung mit Überschüßerzielungsabsicht 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 Beteiligungsgesellschaft bereits ab dem 12. 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 Einkunftszielungsabsicht spricht (BMF vom 23.07.1992, DB 1992, S. 1755).

Finanziert ein Kommanditist seine Beteiligung durch Kredit, so kann allerdings auf seiner Ebene die Überschüßerzielungsabsicht 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.

3.1.3 Verlustzuweisungen

Neben den Abschreibungen, den Zinsen auf das Fremdkapital und den Verwaltungskosten ab Beitritt der Kommanditisten sowie dem Disagio ist die Gebühr für die Vermittlung des Eigenkapitals in den Planrechnungen steuerlich sofort abzugsfähiger Aufwand (Werbungskosten).

Die Verlustzuweisungen auf die gesamte Einlage betragen:

für das Jahr	1994	49,6 %
	1995	12,8 %
insgesamt bis 1999		100 %

Die ggf. vor ihrem Beitritt entstandenen und gezahlten Aufwendungen werden nach den allgemeinen Grundsätzen gemäß Textziffer 7.7 des BMF-Schreibens vom 31.08.1990 zu Bauherrenmodellen und geschlossenen Immobilienfonds, DB 1990, S. 1791 ff, bei den Anlegern anteilig als Anschaffungskosten behandelt.

Für die bis zum Jahre 2004 noch anfallenden Verluste in Höhe von insgesamt 20 %, die über die Höhe der Kommanditeinlage hinausgehen, ist entsprechend § 15a 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. Hiernach können insbesondere Eigenkapitalvermittlungsprovisionen von bis zu insgesamt 6 v. H. des vermittelten Eigenkapitals den Werbungskosten zugerechnet werden (vgl. Tz. 7.1 des oben zitierten BMF-Schreibens). In einem Aussetzungsbeschluß vom 04.02.1992 (vgl. DB 1992, S. 1167) ist der BFH zwar davon ausgegangen, daß Eigenkapitalvermittlungsprovisionen bei geschlossenen Immobilienfonds grundsätzlich Anschaffungskosten sein sollen, die Finanzverwaltung hält aber an ihrer gegenteiligen Erlaßregelung bis zu einer abschließenden Entscheidung des BFH derzeit fest (BMF-Schreiben vom 05.10.1992, BStBl 1992 I, S. 585). Würde die Eigenkapitalvermittlungsprovision als aktivierungspflichtig angesehen, ändern sich insoweit die steuerlichen Ergebnisse und die Rendite reduziert sich um 0,17 Prozentpunkte (bei einem Grenzsteuersatz von 53 %). 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).

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 zeitlich unbeschränkt vorgetragen werden.

Die Finanzverwaltung vertrat in den Erlassen des Bundesfinanzministers vom 08.05. und 14.09.1981 zu § 15 a EStG die nach Ansicht namhafter Experten nicht haltbare Auffassung, daß dem Kommanditisten bei Bestehen oder bei Entstehen von negativen Kapitalkonten grundsätzlich auch der Betrag der Einlageminderung durch Entnahmen als Gewinn zuzurechnen ist, obwohl insoweit seine Haftung wieder auflebt, da bei einer in sich geschlossenen Finanzierungskonzeption die Inanspruchnahme unwahrscheinlich sei; in Höhe der zuzurechnenden Beträge sollte andererseits ein Verlust zur Verrechnung mit zukünftigen Gewinnen vorgetragen werden. Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.02.1992 (BStBl. 1992 I, S. 123 f) ihre bisherige Auffassung zwar mit Rücksicht auf die BFH-Rechtsprechung (Urt. vom 14.05.91, BStBl. 1992 II, S. 164) weitgehend aufgegeben, jedoch besteht über Interpretation und Handhabung des neuen Erlasses noch keine abschließende Klarheit.

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 Überschuberzielungsabsicht des Kommanditisten bleibt hiervon unberührt.

3.1.5 Geltendmachung der Verlustzuweisungen

Nach § 37 III 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 bei

der Ermittlung der Rendite wurde unterstellt, daß der Verlust des Jahres 1994 aufgrund der Veranlagung zur ESt erst im folgenden Jahr 1995 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 fälliger Vorauszahlungen. Anhand dieser Unterlagen ist eine Berücksichtigung der Verlustzuweisungen bei den Vorauszahlungen möglich.

Mit Beschluß des BFH vom 29.04.1992 wurde entschieden, daß die unterschiedliche Behandlung von Lohnsteuer- und Einkommensteuerzahlern mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3, Abs. 1 GG) unvereinbar ist. Über die Neuregelung des § 39 a Abs. 1 Nr. 5 in der Fassung vom 21.12.1993 können u. a. negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung als Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte eingetragen werden. Dies gilt, soweit diese auch nach § 37 Abs. 3 EStG bei der Festsetzung der Einkommensteuervorauszahlungen zu berücksichtigen wären.

3.2 Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer

3.2.1 Vermögensteuer

Die Rendite verbessert sich für vermögenssteuerpflichtige Kommanditisten noch dadurch, daß für einen langen Zeitraum die anteiligen Fremdmittel 140 % des anteiligen Einheitswertes des Grundvermögens übersteigen und dieses "Negativ-Vermögen" durch Verrechnung mit sonst steuerpflichtigem Vermögen der Kommanditisten zu Ersparnissen bei der Vermögensteuer führt.

Die in Anlage IV, Spalte (2) dargestellten Bemessungsgrundlagen für die Vermögensteuer basieren auf Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der heutigen Rechtslage.

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

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. Insoweit können die hier von betroffenen Kommanditisten für den vorgenannten Zeitraum keine vermögenssteuerlichen Vorteile erzielen.

Die Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung wird derzeit in mehreren Verfahren vom Bundesverfassungsgericht geprüft; als Folge hieraus können sich Veränderungen bei den dargestellten Steuerwirkungen ergeben. Dies gilt ebenso für die Erbschaft- und Schenkungsteuer.

3.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Im Rahmen der Erbschaftsteuer gelten die gleichen Bemessungsgrundlagen wie für vermögenssteuerliche Zwecke. Die in Anlage IV, Spalte (3) aufgezeigten negativen Bemessungsgrundlagen - beruhend auf Erfahrungswerten nach heutiger Rechtslage - 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 2 % p.a.) orientierten Methode, kann bestenfalls zu einem Wert von DM 0,- nicht aber zu einer negativen Bemessungsgrundlage führen (vgl. Anlage IV, Spalte (4)).

Insoweit sind die Vorteile bei der Erbschaftssteuer höher als bei der Schenkungsteuer.

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 Beteiligungsgesellschaft hat nicht gemäß § 9 UStG zur Umsatzsteuer optiert.

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 neben 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).

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 1994 unterstellt, daß der Beitritt des Kommanditisten mit Annahme der Beitrittserklärung zum 29.07.1994 wirksam wird.

Für die Renditeberechnung wurde ab dem 31.12.2004 ein durchschnittlich zu erwartendes Zinsniveau für Kapitalmarktmittel von 8,0 % 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 (31.05.2014) endet. Der Kommanditist kann an den über die prospektierte Rendite hinausgehenden möglichen Wertveränderungen des Leasingobjektes nur teilnehmen, wenn das vorgenannte Ankaufsrecht nicht ausgeübt wird.

Bis 1999 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 %).

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>53 %</u>	<u>45 %</u>
Basisrendite nach Steuern	<u>6,31 %</u>	<u>5,65 %</u>
Vergleichsrendite vor Steuern	<u>13,70 %</u>	<u>10,43 %</u>

In den Jahren 1995 bis einschließlich 1999 ist der Solidaritätszuschlag von 7,5 % bezogen auf die Einkommensteuerschuld eingerechnet.

Die Dauer der Beibehaltung des Solidaritätszuschlages - eventuell über den in der Gesetzesbegründung genannten Fünfjahreszeitraum hinaus - ist derzeit unbekannt. Sollte das StZG unverändert über die gesamte Beteiligungsdauer von 20 Mietjahren Bestand haben, so würde sich die Basisrendite (bei einem Grenzsteuersatz von 53 %) aufgrund der höheren Steuer-

belastungen der Kommanditisten um ca. 0,25 Prozentpunkte verringern.

Die Renditen sind für 20 Jahre fest, sofern die unter Ziff. 4.1 genannte Annahme eines 8 % - igen Zinssatzes zum 31.12.2004 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 31.12.2004 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. 6,61 %. Liegt der tatsächlich vereinbarte Zins unter dem angenommenen Zins z. B. bei 7,0 % p. a., verringert sich die Basisrendite entsprechend auf ca. 6,00 % 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 1997 für 1996); vereinfachend wird sie bei der Renditeermittlung zum 31.12. des betreffenden Geschäftsjahres (erstmalig 31.12.1996) 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 1994 ist erst im folgenden Jahr 1995 berücksichtigt, da die hieraus resultierende Steuerersparnis erst in diesem Jahr wirksam werden kann (vgl. Anlage III).

4.2.3 Rentabilitätsberechnung

Die Rentabilitätsberechnung/Anlage III 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 den Ankaufsberechtigten mit Wirkung zum Ablauf des 20. Mietjahres (voraussichtlich 31.05.2014) verbleibt dem Kommanditisten nach Abzug der Restverbindlichkeiten der Gesellschaft ein Veräußerungserlös von DM 60.000,- (bezogen auf eine Kommanditeinlage von DM 100.000,-). Der Veräußerungserlös entspricht hierbei der kalkulierten Eigenkapitalbindung zum 31.05.2014 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.

Sollte die Commerzbank AG ihr Ankaufsrecht nicht ausüben, ist das Leasingobjekt für weitere 10 Jahre an die SECUNDO vermietet und an die Commerzbank AG untervermietet. Bei einem für die Mietberechnung angenommenen Zinssatz von 8,0 % p.a. und einem angenommenen Verkehrswert des Leasingobjektes in Höhe der Restverbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaft (vgl. Ziffer 1.3.3) würde sich in diesem Fall rechnerisch eine Basisrendite von ca. 5,50 % p.a. für eine unterstellte Beteiligungsdauer von 30 Jahren ergeben (bei Grenzsteuersatz 53 %). Danach ist die Rendite abhängig von der weiteren Verwertung des Leasingobjektes.

4.3 Zusatzeffekte

Liegt der persönliche Steuersatz eines Kommanditisten durch 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.

Für die Jahre 1995 bis 2014 können jährlich Vermögensteuervorteile auf Basis der negativen Bemessungsgrundlagen entstehen. 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 insoweit 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 Beteiligungsgesellschaft in vervielfältigter und gebundener Form vorliegt.

Die Herausgabe des Prospektes erfolgt am 08. Juni 1994.

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.

Finanz- und Investitionsplan 1994/1995

Ausgaben	IDM	% der Gesamtausgaben
Grundstück (incl. kalk. Nebenkosten)	11.018	14,8
Gebäude (incl. kalk. Nebenkosten)	50.614	68,1
Zwischenfinanzierungszinsen	2.633	3,5
Disagio	5.100	6,9
Darlehensdienst (Hypothekendarlehen)	3.613	4,9
Vermittlungsgebühr Eigenkapital	910	1,2
Platzierungsgarantiegebühr	209	0,3
Verwaltungskosten	220	0,3
= Gesamtausgaben	74.317	100,0

Finanzierung	IDM	% der Gesamtfinanzierung
Kommanditeinlagen	18.201	24,5
Leasingrate 01.06.1994 - 31.12.1995	5.111	6,9
Langfristiges Hypothekendarlehen	51.005	68,6
= Gesamtfinanzierung	74.317	100,0

Anlage II

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

Grenzsteuersatz:		53 %
zzgl. Solidaritätszuschlag 7,5 % ab 1995		
<u>1994</u>	Einzahlung	50.000
<u>1995</u>	Einzahlung	50.000
	Verlustzuweisung 1994	49.630
	Verlustzuweisung 1995	<u>12.803</u>
		62.433
	daraus Steuerersparnis in 1995 (vgl. Ziff.4.1 und Ziff. 4.2.2)	./. 33.598
Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1994/1995		66.402

Grenzsteuersatz:		45 %
zzgl. Solidaritätszuschlag 7,5 % ab 1995		
<u>1994</u>	Einzahlung	50.000
<u>1995</u>	Einzahlung	50.000
	Verlustzuweisung 1994	49.630
	Verlustzuweisung 1995	<u>12.803</u>
		62.433
	daraus Steuerersparnis in 1995 (vgl. Ziff. 4.1 und Ziff. 4.2.2)	./. 28.527
Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1994/1995		71.473

Planliquiditätsrechnung

Geschäftsjahr	Steuer- Ergebnis	Einkommensteuer	Eigenkapital	Liquidität	Liquidität
	Gewinn (+) Verlust (-)	Entlastung (+) Belastung (-)	Ausschüttung (+) Einzahlung (-)	Zufluß (+) Abfluß (-)	kumuliert
		Grenzsteuersatz 53%		= (3)+(4)	= Vorjahr + (5)
		Solidaritätszuschl. (1995-99) 7,5%			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1994	-49.630	0	-50.000	-50.000	-50.000
1995	-12.803	33.598 *1	-50.000	-16.402	-66.402
1996	-9.690	5.521	3.000	8.521	-57.881
1997	-9.612	5.476	3.000	8.476	-49.405
1998	-9.530	5.430	3.000	8.430	-40.975
1999	-8.736	4.977	3.000	7.977	-32.998
2000	0	0	3.000	3.000	-29.998
2001	0	0	3.000	3.000	-26.998
2002	0	0	3.000	3.000	-23.998
2003	0	0	3.000	3.000	-20.998
2004	0	0	3.000	3.000	-17.998
2005	0	0	6.100	6.100	-11.898
2006	0	0	6.100	6.100	-5.798
2007	0	0	6.100	6.100	302
2008	8.518	-4.515	6.100	1.585	1.887
2009	11.374	-6.028	6.100	72	1.959
2010	17.579	-9.317	11.050	1.733	3.692
2011	18.411	-9.758	11.050	1.292	4.985
2012	19.310	-10.235	11.050	815	5.800
2013	20.284	-10.751	11.050	299	6.099
2014	9.431	-4.999	4.650	-349	5.751
(bis 31.05.)					
Veräußerungserlös			60.000	60.000	60.000
Summe	4.908	-599	66.350	65.751	65.751

Exemplarische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000

(bei einem Grenzsteuersatz von 53% unter Berücksichtigung des 7,5%igen Solidaritätszuschlages von 1995 bis 1999)

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

*1 Zur Auswirkung der Verlustzuweisungen 1994 in 1995 vgl. Ziff. 4.2.2

*2 Verlustzuweisung 1994 bis 1999 insgesamt 100%, im Anschluß daran Verlustvortrag bis 2007

Anlage III

Rentabilitätsberechnung

Liquidität	Eigenkapital	Eigenkapital	Eigenkapital
Zufluß (+)	Verzinsung	Tilgung (+)	Bindung
Abfluß (-)		Einsatz (-)	
= (5)	= 6,31140% p.a.	= (7) ./. (8)	= Vorjahr ./. (9)
	auf (10) d. Vorjahres		
(7)	(8)	(9)	(10)
-50.000	0	-50.000	50.000
-16.402	3.156	-19.557	69.557
8.521	4.390	4.131	65.427
8.476	4.129	4.347	61.080
8.430	3.855	4.575	56.505
7.977	3.566	4.411	52.094
3.000	3.288	-288	52.382
3.000	3.306	-306	52.688
3.000	3.325	-325	53.013
3.000	3.346	-346	53.359
3.000	3.368	-368	53.727
6.100	3.391	2.709	51.018
6.100	3.220	2.880	48.138
6.100	3.038	3.062	45.076
1.585	2.845	-1.260	46.336
72	2.924	-2.853	49.188
1.733	3.104	-1.372	50.560
1.292	3.191	-1.899	52.459
815	3.311	-2.495	54.954
299	3.468	-3.169	58.123
-349	1.528 *3	-1.877	60.000
60.000		60.000	
65.751	65.751	0	

*3 Das noch in 2014 gebundene Eigenkapital wird für 5 Monate
(bis zum 31.05.2014) kalkulatorisch verzinst.

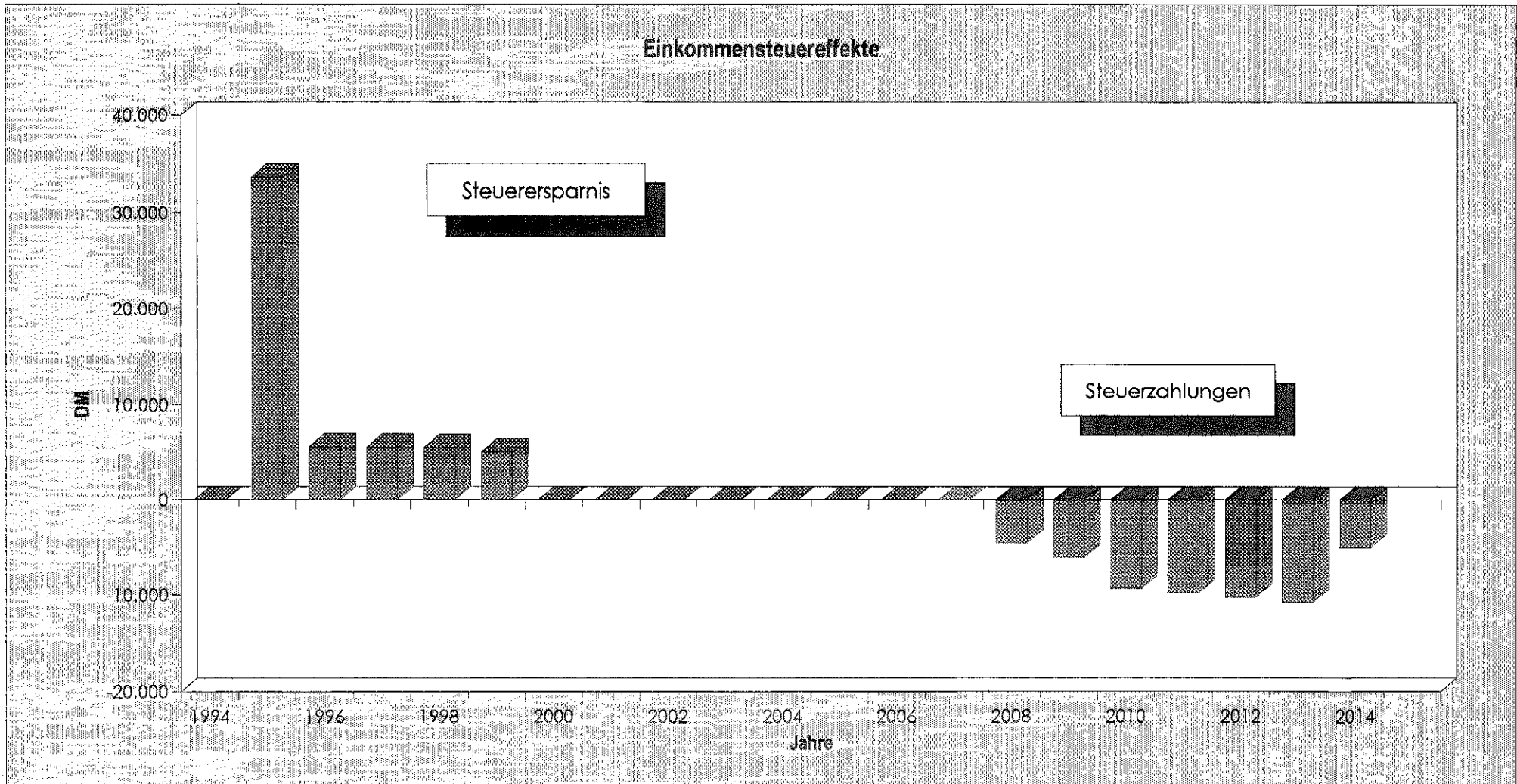
Zusatzvorteile aus Substanzsteuern

Zeitpunkt (jewe. 01.01.)	Bemessungsgrundlagen Vermögensteuer	Bemessungsgrundlagen Erbchaftsteuer	Bemessungsgrundlagen Schenkungsteuer
(1)	(2)	(3)	(4)
1995	-138.014	-138.014	23.383
1996	-138.014	-138.014	21.379
1997	-136.487	-136.487	19.976
1998	-134.882	-134.882	18.559
1999	-133.194	-133.194	17.129
2000	-131.421	-131.421	15.687
2001	-128.773	-128.773	14.604
2002	-125.926	-125.926	13.576
2003	-122.865	-122.865	12.612
2004	-119.575	-119.575	11.726
2005	-116.038	-116.038	10.930
2006	-109.607	-109.607	11.602
2007	-102.646	-102.646	12.583
2008	-95.111	-95.111	13.916
2009	-86.956	-86.956	15.649
2010	-78.128	-78.128	17.838
2011	-68.044	-68.044	20.851
2012	-57.129	-57.129	24.494
2013	-45.314	-45.314	28.853
2014	-32.526	-32.526	34.026

Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,-- .

Eine Abweichung bei der Festsetzung der Werte durch die Finanzbehörde beeinflusst die absolute Höhe der Bemessungsgrundlagen; die dargestellte relative Entwicklung der Werte bleibt in etwa bestehen.

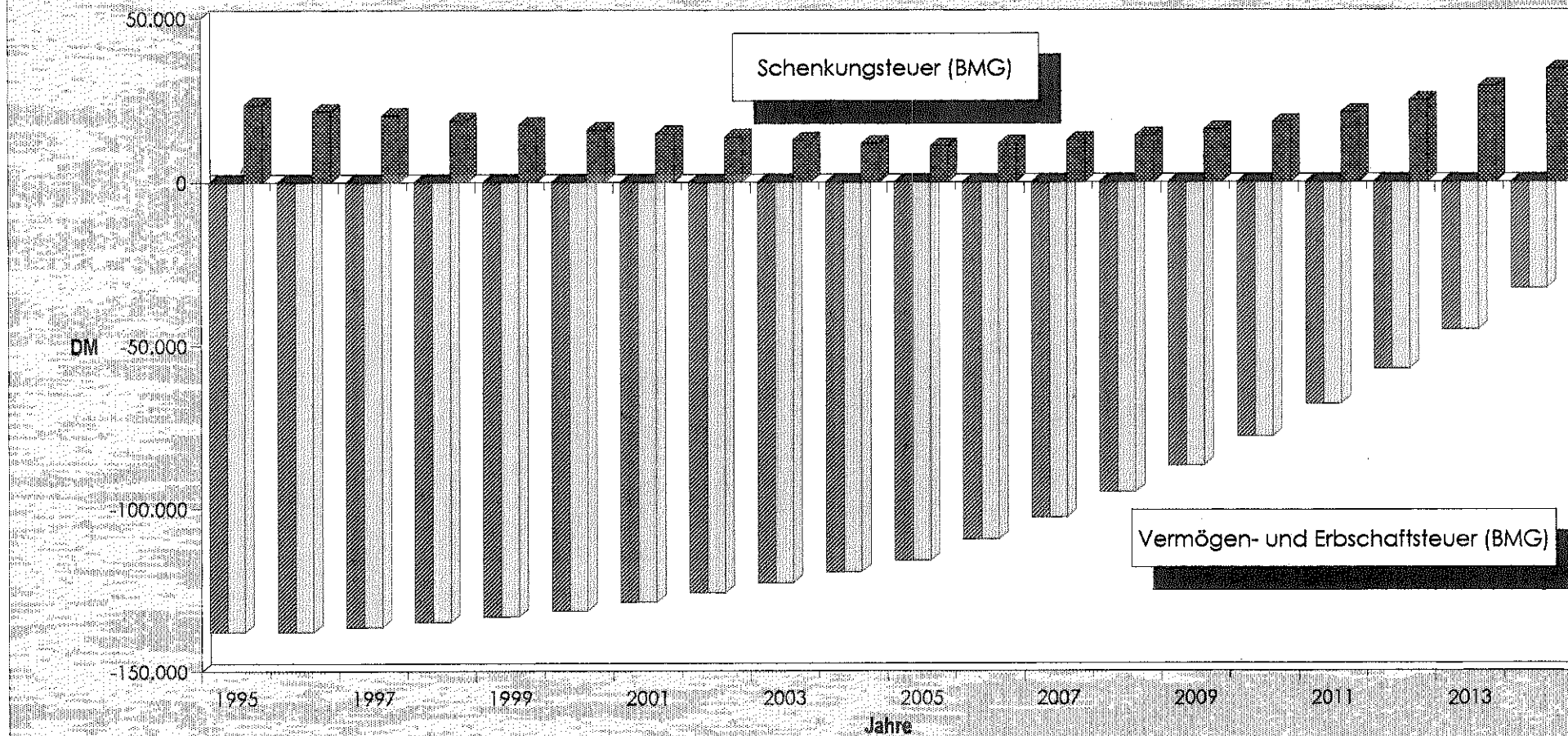
Im Rahmen der Vermögen- und Erbschaftsteuer bleibt zusätzlich zur Beteiligung (jewe. Eigenkapitalbindung vgl. Anlage III) sonst steuerpflichtiges Vermögen in Höhe der oben genannten negativen Werte steuerfrei. Die Höhe der Steuervorteile aus den o.g. Bemessungsgrundlagen ist abhängig von den jeweils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



Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000.--.

Die Verlustzuweisungen 1994 wirken sich kalkulatorisch als Steuerersparnisse in 1995 aus (vgl. Ziff. 4.2.2).

Bemessungsgrundlagen (BMG)



Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,-.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1

Firma und Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Dr. Gubelt & Co.
Objekt Mainz KG

2. Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere die Errichtung eines Bankgebäudes in Mainz und dessen langfristige Vermietung im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf (nachstehend SECUNDO genannt).

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

§ 3

Dauer, Geschäftsjahr der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2024 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. Dezember 2024, kündigen. Eine Kündigung ist außerdem fristlos zulässig, wenn aufgrund des in § 6 Ziff. 6 geregelten Ankaufsrechts 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 Dr. Manfred Gubelt, Bergheim

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

b) als Kommanditist

Herr Wolfgang Reeder, Ennigerloh

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 18.201.000,- zu erhöhen.

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

50 % der Kommanditeinlage am 01.12.1994
50 % der Kommanditeinlage am 01.12.1995

3. 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.

4. Jede natürliche oder juristische Person kann sich als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligen. Die Kommanditeinlage jedes weiteren beitretenden Kommanditisten muß mindestens über

DM 100.000,- oder einen durch 10.000 teilbaren, höheren Betrag lauten.

§ 5

Gesellschafterkonten

5. 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. 4 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.

6. 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 oder sonstigen Verfügung gilt § 4 Ziff. 4 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. 4 und 6 genannten Regelungen ausgenommen.

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 Gewinnverteilung im Gründungsjahr der Gesellschaft richtet sich nach dem Stand der Kapitalkonten I zum Ende des Geschäftsjahres.

3. Auf dem Sonderkonto (Kapitalkonto II) werden Ausschüttungen im Sinne des § 12 Ziff. 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, namens und für Rechnung der Gesellschaft Dritte mit bestimmten Aufgaben zu beauftragen.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, dem Inhaber der in § 4 Ziff. 1 b) genannten Kommanditbeteiligung Einzelprokura für die Gesellschaft zu erteilen.

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 5.000,- 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 6.000.000,- 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 Leasingobjektes 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 Immo-

bilien-Leasing-Vertrages zugunsten des Leasingnehmers oder zugunsten von Dritten an dem dem Leasingnehmer vermieteten Grundstück mit Gebäude einzuräumen. Der Kaufpreis nach Ablauf des 20. Mietjahres für das Grundstück nebst Baulichkeiten und Anlagen darf nicht niedriger sein, als der - ausgehend von den objektbezogenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten - steuerliche Restbuchwert zum Ankaufszeitpunkt, der auf Basis der linearen Abschreibung 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 am Sitz der Gesellschaft 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 SECUNDO 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 Beteiligungsgesellschaft 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 10.000,- 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 Immobilienvermögens 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 08. Juni 1994 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 hierdurch nicht vermindert werden. Die Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB lebt insoweit wieder auf (vgl. § 4 Ziff. 3).

§ 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 einen Kommanditisten gem. § 4 Ziff. 5 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 100.000,- 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 100.000,- 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 100.000,- 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 jeweilige 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. 6. 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 Til-

gungsraten 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 Gesellschafterbeschuß 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 Gesell-

schaft 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

Dr. Manfred Gubelt

- als persönlich haftender Gesellschafter -

Wolfgang Reeder

- als Kommanditist -

An Commerzbank
Filiale
Fil.-Nr.

Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 63

BEITRITTSERKLÄRUNG

Immobilien-Vermietungsgesellschaft Dr. Gubelt & Co. Objekt Mainz KG

Name	:	_____	Vorname	:	_____
Straße	:	_____	PLZ/Wohnort	:	_____
Telefon-Nr.	:	_____	Geburtstag	:	_____
PLZ/Wohnsitzfinanzamt	:	_____	Steuer-Nr.	:	_____
Ausschüttungen auf Konto	:	_____	BLZ	:	_____
Name der Bank	:	_____	Ort der Bank	:	_____

Hiermit trete ich unwiderruflich als Kommanditist in die

Immobilien-Vermietungsgesellschaft Dr. Gubelt & Co. Objekt Mainz KG

ein mit einer Kommanditeinlage

im Nennbetrag von DM _____ (mindestens DM 100.000,- 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:

50 % am 01.12.1994
50 % am 01.12.1995

Den ersten Teilbetrag bitte ich, am 01.12.1994 meinem Konto

Nr. _____ bei Bank _____ BLZ _____
zu belasten.

Ich ermächtige die Gesellschaft, den am 01.12.1995 fälligen zweiten Teilbetrag zu Lasten dieses Kontos einzuziehen. Mit dem anliegenden Lastschriftauftrag ermächtige ich meine Bank zur Abbuchung dieses Betrages zum Fälligkeitstermin.

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.

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 hiermit angenommen mit einer Kommanditeinlage von DM _____

Ort, Datum

Herr Dr. Gubelt als persönlich haftender Gesellschafter der
Immobilien-Vermietungsgesellschaft Dr. Gubelt & Co. Objekt Mainz KG

VOLLMACHT

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

erteile hiermit Herrn Dr. Manfred Gubelt, Bergheim, Vollmacht,

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

DM : _____

in Worten : _____

zur Eintragung ins Handelsregister anzumelden,

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

Herausgeber des Beteiligungsprospektes:

CommerzLeasing GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf
Tel.: 0211 / 7708 - 0
Amtsgericht Düsseldorf HRB 25489
Tag der Eintragung: 20.10.1992
Stammkapital: DM 50.100.000

Gesellschafter:

Commerzbank Aktiengesellschaft
Frankfurt am Main

Aufsichtsrat:

Dr. Kurt Hochheuser
Vorstandsmitglied Commerzbank AG
Vorsitzender
Düsseldorf

Dr. Peter Gloystein
Vorstandsmitglied Commerzbank AG
stellv. Vorsitzender
Düsseldorf

Dr. Erich Coenen
Vorstandsmitglied Commerzbank AG
Düsseldorf

Peter Kroll
Generalbevollmächtigter
Commerzbank AG
Idstein

Carl F. Bartmann
Direktor Commerzbank AG
Düsseldorf

Geschäftsführung:

Hans-Joachim Hahn
Sprecher
Haan

Eberhard Graf
Stuttgart

Manfred Löchner
Mainz

Norbert Rücker
Erkrath