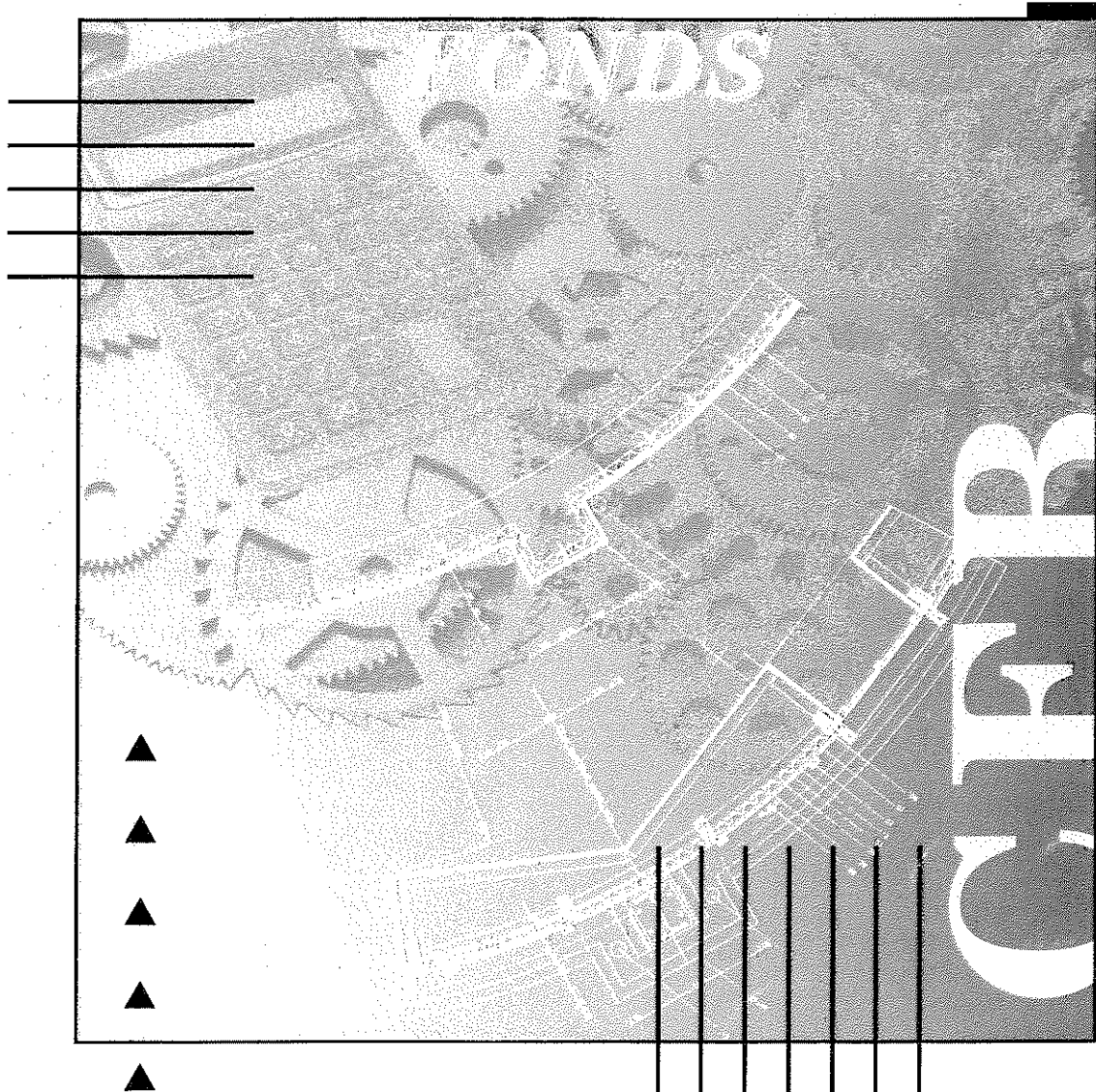


Plauen-Park KG



**Beteiligungsprospekt zum
CFB Beteiligungsangebot Nr. 67**

Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.

Objekt Plauen-Park 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**

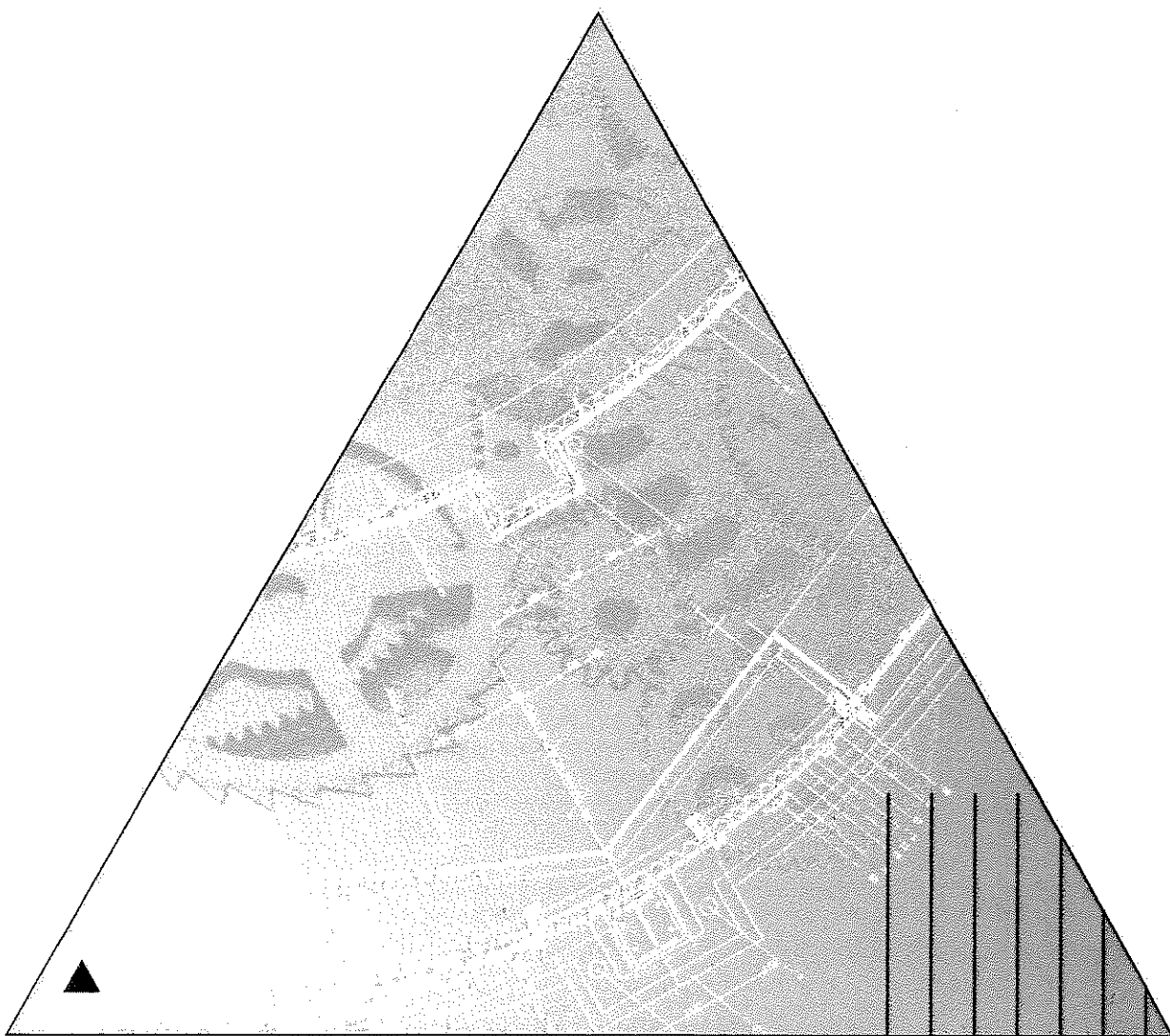
Bewährte rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption der CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

Langjährige Erfahrung aus über 60 erfolgreich realisierten Immobilien-Leasing-Fonds

▶ **Sicherheit**

Verpflichtung der CommerzLeasing GmbH

- zur Zahlung der Mieten und Mietnebenkosten
- zur Rücknahme der Beteiligung nach 20 Jahren



Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 67

Seite	Inhaltsverzeichnis
6	Angebot auf einen Blick
8	Beteiligungsangebot
8	1 Beteiligung
8	1.1 Herausgeber des Beteiligungsangebotes
8	1.2 Wirtschaftliche Grundlage
10	1.3 Art der Beteiligung
12	2 Finanzierung
13	3 Steuerliche Betrachtung
13	3.1 Einkommensteuer
16	3.2 Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer
17	3.3 Andere Steuerarten
18	4 Rendite
18	4.1 Prämissen
19	4.2 Basisrendite
20	4.3 Zusatzeffekte
21	5 Prospektprüfung
22	Anlage I Finanz- und Investitionsplan 1994/95
23	Anlage II Effektiver Eigenkapitaleinsatz für eine Beteiligung von DM 100.000,-
24	Anlage III Einkommensteuereffekte (graphische Darstellung)
24	Eigenkapitalbindung (graphische Darstellung)
25	Planliquiditätsrechnung / Rentabilitätsberechnung
26	Anlage IV Bemessungsgrundlagen (graphische Darstellung)
27	Zusatzvorteile aus Substanzsteuern
28	Gesellschaftsvertrag
37	Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen (zus. als Beilage)
39	Beitrittserklärung (zus. als Beilage)
40	Vollmacht zur Handelsregistereintragung (zus. als Beilage)
41	Die Partner im Überblick

Das Angebot

Wirtschaftliche Grundlage - Leasing -

Die wirtschaftliche Grundlage der Beteiligung bildet ein über 30 Jahre abgeschlossener Immobilien-Leasing-Vertrag mit der CommerzLeasing GmbH, einer 100 %igen organschaftlich verbundenen Tochtergesellschaft der Commerzbank AG.

Die Beteiligung

Der Anleger beteiligt sich

- ▶ bis zum 25.11.1994 (Zeichnungsfrist)
- ▶ als Kommanditist mit Eintragung ins Handelsregister
- ▶ mit mindestens DM 100.000
- ▶ zum Nennwert ohne Zahlung eines Agios und
- ▶ mit einer Einzahlung zu 100 % am 01.12.1994

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

Unser Gesamtkonzept ist auf eine langfristige Beteiligung über voraussichtlich 20 Jahre angelegt. Die Plauen-Park 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 Plauen-Park KG ist (Unter-) Erbbauberechtigte eines 159.232 qm großen Grundstückes in 08525 Kauschwitz bei Plauen, Pausaer Straße.

An diesem Standort errichtet die Plauen-Park KG ein Fachmarktzentrum mit Mietflächen von insgesamt ca. 30.600 qm. Der "Plauen-Park" umfaßt ein SB-Warenhaus, einen Baumarkt, weitere Fachmärkte, ein Restaurant sowie eine großzügig angelegte Mall mit einer Vielzahl von weiteren Shops. Zusätzlich werden ca. 1.650 ebenerdige Kundenparkplätze mit Ausrichtung auf die Haupteingangsbereiche angelegt.

Vertragssicherheit

Die CommerzLeasing GmbH hat das Objekt auf Basis eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die Kommanditgesellschaft in Firma Adolf Schaper, Hannover, für 30 Jahre weitervermietet. Der Firma GBS Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH, Saarbrücken, - wie die KG in Firma Adolf Schaper eine Tochter der ASKO Deutsche Kaufhaus AG - wird ein Ankaufsrecht nach 20 bzw. 30 Mietjahren am o.g. Erbbaurecht eingeräumt.

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

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

Die Rendite

Grenzsteuersatz	45 %	53 %
Basisrendite nach Steuern	5,52 %	6,33 %
<hr/>		
= Vergleichsrendite vor Steuern	10,04 %	13,47 %

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 20 Jahren berechnet.

Der ab 1995 geltende Solidaritätszuschlag (SolZ) wirkt sich aufgrund der Bildung eines Verlustvortrages für die Jahre 1995 bis 1999 ggfs. nicht aus.¹

Würde der SolZ nach der derzeitigen gesetzlichen Regelung in unveränderter Höhe für den gesamten Planungszeitraum erhoben, vermindert sich die Rendite um ca. 0,4 % p.a. nach Steuern (bei unterstelltem Grenzsteuersatz von 53 %).

Steuerliche Aspekte

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

Die Verlustzuweisung aus der Gesellschaft kann seine persönliche Steuerbelastung reduzieren:

Verlustzuweisung 1994	100,0 %
Steuerersparnis ² (Grenzsteuersatz 53 %)	53,0 %
Ausschüttung für 1995	4,2 %
effektiver Eigenkapitaleinsatz	42,8 %

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

Erhebliche zusätzliche Steuervorteile ergeben sich durch negative Bemessungsgrundlagen (BMG) bei der Vermögen- und Erbschaftsteuer sowie durch niedrige, positive BMG bei der Schenkungsteuer.

Diese Substanzsteuervorteile sind 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 eine mittelbare Organtochter der Commerzbank AG. Sie hat die Erfahrung aus über 60 erfolgreich aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds.



¹ Die hier unterstellte Gültigkeitsdauer von 1995 - 1999 basiert auf politischen Äußerungen zur Begründung des SolZ-Gesetzes. Eine zeitliche Begrenzung des gesetzlich unbefristeten Solidaritätszuschlages ist in der politischen Diskussion.

² Die Steuerersparnis aus der Verlustzuweisung 1994 ist erst in 1995 berücksichtigt, da sie ggfs. steuerlich erst in diesem Jahr wirksam wird (vgl. Liquiditätsberechnung, Anlage III).

1 Beteiligung

1.1 Herausgeber des Beteiligungsangebotes

Die rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption liegt bei der

**CFB Commerz Fonds
Beteiligungsgesellschaft mbH
- nachstehend CFB genannt -**

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

Die CFB erhält für die Entwicklung und Erstellung des Fondskonzeptes eine einmalige Konzeptionsgebühr in Höhe von DM 300.000,- zzgl. Ust., fällig am 15.12.1994.

1.2 Wirtschaftliche Grundlage

1.2.1 Leasingobjekt

Die Plauen-Park KG ist Untererbauberechtigte eines 159.232 qm großen Grundstücks in der Gemeinde Kauschwitz. Das Grundstück befindet sich unmittelbar an der Stadtgrenze Plauns, Pausaer Straße.

Grundstückseigentümer des Erbbaugrundstücks sind der Landkreis Plauen und mehrere Privatpersonen. Die Grundstückseigentümer haben der Vogtland Einkaufszentrum Plauen GmbH & Co. KG, Wiesbaden, ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit bis zum 22.10.2050 eingeräumt (Obererbbau-recht). Diese wiederum hat der Plauen-Park KG ein Untererbbau-recht bis zum 22.04.2050 eingeräumt. Die jeweiligen Erbbauberechtigten haben eine Verlängerungsoption von 20 Jahren.

Für bestimmte Fälle - z. B. wenn über das Vermögen der Obererbbau-berechtigten das Vergleichs- oder Konkursverfahren eröffnet wird - ist im Obererbbau-rechtsvertrag ein Heimfallrecht des Grundstückseigen-tümers vorgesehen, d. h. der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich oder einen von ihm zu bestimmenden Dritten zu verlangen.



Durch die Ausübung des dinglichen Heimfallrechtes erlischt grundsätzlich auch das Untererbbaurecht der Plauen-Park KG. Für diesen Fall ist zwar im Untererbbaurechtsvertrag vereinbart, daß sich der Grundstückseigentümer unwiderruflich verpflichtet, der Plauen-Park KG ein neues Erbbaurecht - zu den Konditionen des Untererbbaurechtes - unmittelbar am Grundstück zu bestellen. Diese Vereinbarung ist jedoch nur schuldrechtlich zwischen den beteiligten Parteien vereinbart worden, bräuchte also ein ggfs. neuer Grundstückseigentümer nicht gegen sich gelten zu lassen.

Daher ist nunmehr beabsichtigt, im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer und dem Obererbbauberechtigten das dingliche Heimfallrecht durch einen schuldrechtlichen Erbbaurechtsübertragungsanspruch zu ersetzen. Dieser wird im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Plauen durch Eintragung einer Erbbaurechtsübertragungsvormerkung im Range nach dem Untererbbaurecht gesichert. Eine Ausübung des Übertragungsanspruches durch den Grundstückseigentümer würde nicht mehr zum Erlöschen des Untererbbaurechtes führen.

Auf dem Erbbaugrundstück errichtet die Plauen-Park KG ein Fachmarktzentrum mit Mietflächen von insgesamt ca. 30.600 qm, womit der

„Plauen-Park“ das mit Abstand größte Fachmarktzentrum der Region sein wird. Das Gebäude wird in Stahlbetonskelettbauweise überwiegend eingeschossig errichtet.

Der „Plauen-Park“ wird u.a. ein SB-Warenhaus mit einem Getränkemarkt, einen Baumarkt, einen Bekleidungsmarkt, verschiedene Fachmärkte sowie ein großzügiges Restaurant umfassen. Abgerundet wird das Konzept durch zahlreiche Shops, die entlang der großzügig angelegten Mall ihre Waren und Dienstleistungen anbieten.

Ursprünglich war im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes ein Möbelmarkt vorgesehen, der aber aufgrund der Wettbewerbssituation in dieser Form nicht realisiert wird. Nunmehr ist hier die Errichtung eines Elektrofachmarktes vorgesehen. Eine behördliche Genehmigung für diese Nutzungsänderung liegt in Form eines angepaßten Vorhaben- und Erschließungsplanes vor.

Auf dem Erbbaurechtsgrundstück werden zusätzlich 1.650 ebenerdige Kundenparkplätze mit Ausrichtung auf die Haupteingangsbereiche errichtet. Der „Plauen-Park“ erhält über die vier-spurig ausgebaute B 92 eine optimale Anbindung zum ca. 6 km entfernten Stadtzentrum Plauen.

Die Baugenehmigung liegt - mit Ausnahme der Änderung des Planvorhabens für den 2. Bauabschnitt - vor.

Die Plauen-Park KG hat mit der BSV Bau Bauservice und Verwaltung GmbH, Saarbrücken, - nachstehend BSV genannt - einen Generalübernehmervertrag über die Errichtung des Fachmarktzentrums (1. und 2. Bauabschnitt) zu einem Preis von maximal DM 88.800.000 abgeschlossen.

Der Generalübernehmer ist verpflichtet, den 1. Bauabschnitt in 1994 und den 2. Bauabschnitt in 1995 fertigzustellen. Nach derzeitigem Bautenstand wird der 1. Bauabschnitt termingerecht (voraussichtlich zum 30.11.1994) fertiggestellt. Für den noch zu errichtenden 2. Bauabschnitt werden Baukosten von DM 7 Mio. veranschlagt (voraussichtliche Fertigstellung zum 31.05.1995).

1.2.2 Leasingvertrag

Im Anschluß an die geplante Fertigstellung des 1. Bauabschnitts ist der "Plauen-Park" mit einer Gesamtmietzeit von 30 Jahren (2. Bauabschnitt voraussichtlich 29,5 Jahre) auf Basis eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die CommerzLeasing GmbH vermietet.

Die CommerzLeasing hat das Objekt im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages der Kommanditgesellschaft in Firma Adolf Schaper, Hannover, mit analogen Laufzeiten 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 (Zinssatz 8,0 % p.a.) ergeben sich folgende jährliche Leasingraten:

Jahre	Leasingrate in DM p.a.
1995	5.841.543,-
1996 - 1999	6.167.488,-
2000 - 2004	7.923.088,-
2005 - 2009	9.296.124,-
2010 - 2014	10.551.378,-

Der Immobilien-Leasing-Vertrag sieht vor, daß die Leasingrate nach Konditionierung der Fremdmittel an den neuen Zinssatz für das Fremdkapital (Hypothekendarlehen) angepaßt wird.

Änderungen der zugrundegelegten Investitionskosten sind derzeit nicht ersichtlich. Eintretende Investitionskostensteigerungen werden 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 Mietausfallversicherung - sowie Kosten der Instandhaltung, Unterhaltung und Instandsetzung des Leasingobjektes zu tragen.

In der Kalkulation für die Plauen-Park KG wurde deshalb eine Instandhaltungsrücklage nicht erfaßt. Im Hinblick auf den über 30 Jahre fest abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrag mit der CommerzLeasing 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 Plauen-Park KG. Nach gültigem Leasing-Erlaß ist die Übernahme dieser Risiken u.a. erforderlich, damit die Plauen-Park KG wirtschaftlicher Eigentümer ist. Einen Teil

der genannten Risiken deckt die 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

Die GBS Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH, Saarbrücken, hat zum Ablauf des 20. bzw. 30. Mietjahres (berechnet ab Mietbeginn für den 1. Bauabschnitt - voraussichtlich zum 30.11.2014 bzw. 30.11.2024) ein Ankaufsrecht am Leasingobjekt (Erbbaurecht und beide Bauabschnitte), 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 39.770.932 (vgl. § 6 Ziff. 6 des Gesellschaftsvertrages). Dieser Veräußerungserlös wird vollständig für die Tilgung der Restverbindlichkeiten der Gesellschaft benötigt.

1.3 Art der Beteiligung

Die Plauen-Park 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 Plauen-Park 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 Plauen-Park KG wird durch die Aufnahme von Neugesellschaftern auf DM 45.020.000,- 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	100,0 %
Die Einzahlung erfolgt: am 01.12.1994	zu 100,0 %
Effektiver Eigenkapitaleinsatz (Grenzsteuersatz 53 % - vgl. Anlage II)	42,8 %

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

Jeder Kommanditist wird mit seiner Einlage als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen. Eine Haftung

über die Einlage hinaus ist ab Eintragung stets ausgeschlossen. Vom theoretischen Risiko einer über die Einlage hinausgehenden Haftung bis zur Eintragung gemäß § 176 HGB stellt die CFB den Kommanditisten frei, sofern er unverzüglich die zu seiner Eintragung erforderliche Vollmacht (Prospektbeilage) erteilt. Im übrigen ist die Haftung ausgeschlossen, soweit die Einlage geleistet ist. Die für die Geschäftsjahre ab 1995 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 (berechnet ab Mietbeginn für den 1. Bauabschnitt). Übt die GBS ihr Ankaufsrecht dann nicht aus, kann der Kommanditist zum gleichen Zeitpunkt (vorgesehen zum 30.11.2014) seinen Anteil unentgeltlich und gegen Befreiung von seiner Kommanditistenhaftung für die

Verbindlichkeiten der Gesellschaft auf die CommerzLeasing übertragen (vgl. § 1 der Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen).

Der Kommanditist kann seinen Anteil grundsätzlich mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters auch vorzeitig veräußern. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die Veräußerung ist jeweils nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres zulässig (vgl. § 4 Ziff. 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)).

Desweiteren endet die Beteiligung ggfs. vorzeitig, wenn während der 20-jährigen ersten Mietperiode des Immobilien-Leasing-Vertrages der Leasingnehmer der CommerzLeasing mit seinen Zahlungsverpflichtungen in Rückstand gerät. In diesem Fall hat die CommerzLeasing das Recht, die Anteile der Kommanditisten zu erwerben (vgl. § 2 der Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen). Der von der CommerzLeasing zu zahlende Übernahmepreis gewährleistet die kalkulierte Rendite des Kommanditisten bei unterstelltem Grenzsteuersatz von 53 % und entspricht ab 1995 der kalkulierten Eigenkapitalbindung (vgl. Anlage III sowie § 2 der o.g. Vereinbarung).

2 Finanzierung

Die Gesamtausgaben von DM 110.292.000,- werden insbesondere durch Eigenkapital in Höhe von DM 45.020.000,- und Fremdkapital in Höhe von DM 59.430.000,- finanziert (vgl. Anlage I).

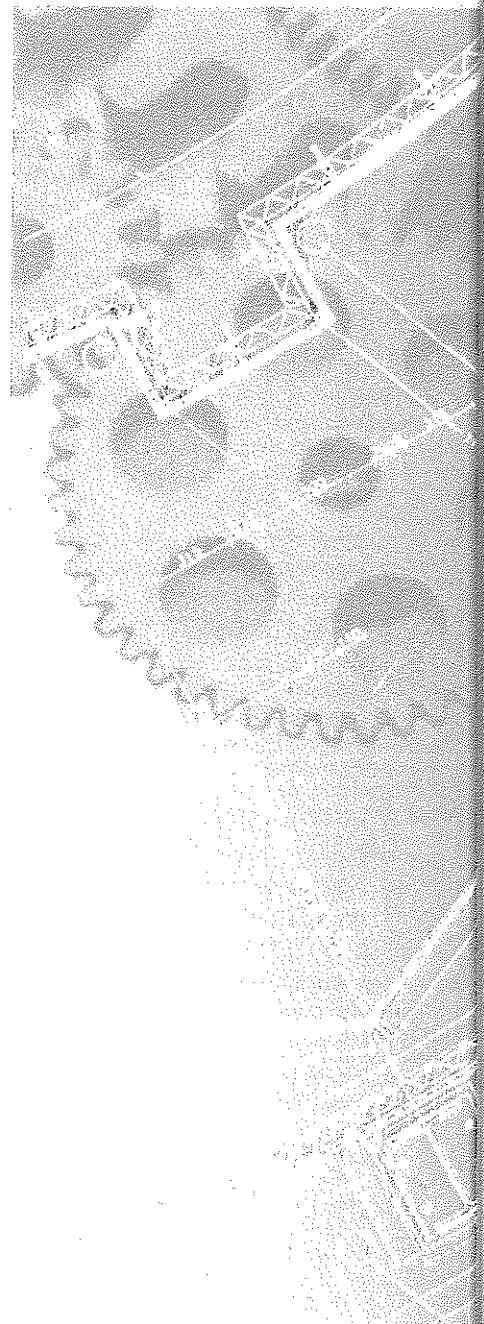
Die Bayerische Hypotheken- und Wechsel-Bank, München, hat sich grundsätzlich bereit erklärt, die kurzfristige und langfristige Fremdfinanzierung (Laufzeit 20 Jahre ab Mietbeginn) bereitzustellen. Die Tilgungsmodalitäten sowie der Auszahlungskurs werden z.Zt. entsprechend den Planrechnungen vereinbart. Die Zinskonditionen werden spätestens zum Auszahlungszeitpunkt zu den dann gültigen Marktsätzen festgelegt. Im Rahmen der Planrechnungen wurde hierbei von Nominal-Zinssätzen von 5,50 % p.a. bis zum 30.11.1999 (Verrechnungszeitraum des 10 %igen Disagios) und 8,00 % p.a. bis zum 30.11.2004 (bei 10-jähriger Zinsfestschreibung) ausgegangen.

Die Fremdmittel werden durch Grundschulden besichert. Derzeit sind bereits DM 100.000.000,- Grundschulden im (Unter-) Erbbaugrundbuch zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank eingetragen. Weiterhin ist ein jährlich zu zahlender Erbbauzins in Höhe von DM 500.000,- eingetragen, der im Rahmen der Mietnebenkosten dem Leasingnehmer weiterbelastet wird.

Mit der Commerzbank AG 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.



3 Steuerliche Betrachtung

3.1 Einkommensteuer

3.1.1 Einkunftsart

Die Plauen-Park 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 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 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 höchstrichterliche Überprüfung der Frage, ob Veräußerungen durch eine Grundstücksgesellschaft dem Gesellschafter in der Weise zugerechnet werden können, daß unter Einbeziehung zusätzlicher eigener Grundstücksveräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel anzunehmen ist (vgl. 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 Überschüß- erzielungsabsicht

Auf der Ebene der Plauen-Park KG liegen steuerlich relevante Einkünfte vor, da die Vermietung mit Überschüßerzielungsabsicht erfolgt. Infolge des über 30 Mietjahre fest abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrages mit der CommerzLeasing ist durch entsprechende Planrechnungen belegt, daß mit einem Totalüberschüß hinreichend sicher gerechnet werden kann. Laufende Überschüsse entstehen bei der Plauen-Park KG bereits ab dem 5. Mietjahr; per Saldo wird zum Ablauf des 20. Mietjahres bei Verrechnung der laufenden Ergebnisse ein Gesamtüberschüß erzielt. Die vom BFH aufgestellte Vermutung fehlender Gewinnerzielungsabsicht bei Verlustzuweisungsgesellschaften (Urt. v. 21.08.1990, DB 1991, S. 1150) ist somit u.E. hier widerlegt; im übrigen geht die Finanzverwaltung davon aus, daß bei Grundstücksverwaltungsgesellschaften mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung der Beweis des ersten Anscheins für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht spricht (BMF vom 23.07.1992, DB 1992, S. 1755).

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

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

3.1.3 Verlustzuweisungen

Als steuerlich sofort abzugsfähiger Aufwand (Werbungskosten) werden Abschreibungen (insbesondere Inanspruchnahme der Sonder-AfA nach Fördergebietsgesetz), die Zinsen auf das Fremdkapital, Verwaltungskosten ab Beitritt der Kommanditisten sowie das Disagio in den Planrechnungen berücksichtigt.

Die Verlustzuweisung auf die
gesamte Einlage beträgt:

für das Jahr 1994	100 %
-------------------	-------

Die ggfs. 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 1998 noch anfallenden Verluste in Höhe von insgesamt 11,5 %, die über die Höhe der Kommanditeinlage hinausgehen, ist entsprechend § 15 a EStG ein Verlustvortrag zu bilden. Dieser wird mit künftigen Gewinnen aus der Beteiligung verrechnet.

3.1.4 Anerkennung der Verlustzuweisungen

Im einzelnen ist die sofortige Abzugsfähigkeit der vorgenannten Aufwendungen im o.g. BMF-Schreiben geregelt. Insbesondere die sofortige Abzugsfähigkeit des Disagios ist gewährleistet, da die Bedingung der Marktüblichkeit - Disagio bis zu 10 v.H. für ein Darlehen mit Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens 5 Jahren - erfüllt ist (vgl. Tz. 6 i.V.m. Tz. 3.3.4 des oben zitierten BMF-Schreibens).

In einem Aussetzungsbeschuß vom 04.02.1992 (vgl. DB 1992, S. 1167) ist der BFH davon ausgegangen, daß Eigenkapitalvermittlungsprovisionen bei geschlossenen Immobilienfonds grundsätzlich Anschaffungskosten sein sollen; die Finanzverwaltung hält aber derzeit an ihrer gegenteiligen Erlaßregelung bis zu einer abschließenden Entscheidung des BFH fest (BMF-Schreiben vom 05.10.1992, BStBl. 1992 I, S. 585). Aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des BFH vom 11. Januar 1994 (Urteil IX R 82/91; DStR 94, S. 931) ist die Eigenkapitalvermittlungsprovision in den Planrechnungen als aktivierungspflichtig unterstellt. Sollte die Provision bei unveränderter Rechtsauffassung der Finanzverwaltung den Werbungskosten zugerechnet werden können, wird hierdurch eine Renditeverbesserung eintreten.

Die Renditeberechnungen basieren auf der Annahme, daß durch die Eintragung der Kommanditisten im Handelsregister Entnahmen (Aus-schüttungen) 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 bereits weitgehend aufgegeben. Unter Bezugnahme auf die Urteile des BFH vom 17.12.1992 (DB 1993, S. 1496) sowie vom 30.11.1993 (DB 1994, S. 609) hat die Finanzverwaltung mit Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 30. Juni 1994 (BStBl. 1994 I, S. 355) klargestellt, daß auch bei einem geschlossenen Finanzierungskonzept grundsätzlich von der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der Kommanditisten auszugehen ist, sofern das Haftungsrisiko nicht durch entsprechende vertragliche Gestaltungen (z.B. Garantieverträge) ausgeschlossen wird.

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 in Zusammenhang mit der Überschußzielungsabsicht 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. Da die Plauen-Park KG Sonderabschreibungen nach § 4 Fördergebietsgesetz in Anspruch nimmt, können hier gem. § 37 Abs. 3 Satz 9 EStG negative Einkünfte ausnahmsweise bereits bei der Vorauszahlungsfestsetzung für das Jahr der Fertigstellung (1. Bauabschnitt) berücksichtigt werden. Dies gilt gemäß § 39 a Abs. 1 Nr. 5 b EStG für die Eintragung eines Freibetrages beim Lohnsteuerabzug entsprechend. Die Anpassung der Vorauszahlungen für 1994 kann zu einer Erhöhung der Rendite führen.

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

Bei der Berechnung des effektiven Eigenkapitaleinsatzes und bei der Ermittlung der Rendite wurde - dem Vorsichtsprinzip gemäß - unterstellt, daß der Verlust des Jahres 1994 aufgrund der Veranlagung zur ESt/KiSt erst zum Ultimo 1995 zur Verminderung von Steuerzahlungen führt.

3.2 Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer

3.2.1 Vermögensteuer

Die Rendite verbessert sich für vermögensteuerpflichtige Kommanditisten noch dadurch, daß für einen langen Zeitraum die anteiligen Fremdmittel den Einheitswert des Grundvermögens (inkl. Zuschlag) übersteigen und 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 wird der Vermögensteuersatz für natürliche Personen ab 1995 gesplittet (begünstigtes Vermögen 0,5 %; nicht begünstigtes Vermögen 1 %).

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

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, 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 - 1995 Besonderheiten beim Ansatz des Gesamtvermögens. Gemäß § 136 Ziff. 4 a 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 II BewG nicht abgezogen werden. Damit entfallen die vermögensteuerlichen Vorteile aus der Zuweisung von "Negativ-Vermögen". Allerdings bleibt die Einlage vermögensteuerfrei.

Das Bundesverfassungsgericht prüft derzeit die Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung; 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 und eingeschränkt bei der Schenkungsteuer gelten auch für die Kalenderjahre 1991 - 1995 die allgemeinen Regelungen, insbesondere § 37 a III 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.

Die in Anlage IV, Spalte (3) aufgeführten negativen Bemessungsgrundlagen 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. 09.11.1989). Die Berechnung der Bemessungsgrundlage nach dieser, am Verkehrswert (Erfahrungswert unter Berücksichtigung einer linearen AfA von hier 3 % p.a. auf Gebäude) orientierten Methode, kann bestenfalls zu einem Wert von DM 0,-, nicht aber zu einer negativen Bemessungsgrundlage führen (vgl. Anlage IV, Spalte (4)).

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

4 Rendite

4.1 Prämissen

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

Die Liquiditätszuflüsse, die der Kommanditist durch seine Beteiligung erhält, beinhalten rechnerisch 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 28.11.1994 wirksam wird.

Für die Renditeberechnung wurde ab dem 01.12.2004 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 oder Anteilsrücknahme der CommerzLeasing nach Ablauf des 20. Mietjahres (30.11.2014) endet. Der Kommanditist kann an den über die prospektierte Rendite hinausgehenden möglichen Wertveränderungen des Leasingobjektes nur teilnehmen, wenn das vorgenannte Ankaufsrecht nicht ausgeübt wird und der Anteil auch nicht an die CommerzLeasing veräußert wird.

Im Jahre 1994 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. Des Weiteren wird als Prämisse gesetzt, daß auf der Ebene des Kommanditisten über die gesamte Beteiligungsdauer ein gleichbleibender Grenzsteuersatz für die Steuer-effekte (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 ab dem 01.01.1995 ein zeitlich nicht befristeter 7,5 %iger Solidaritätszuschlag bezogen auf die Einkommensteuer- und Körperschaftsteuerschuld eingeführt. Dieser Zuschlag bewirkt eine Erhöhung des Grenzsteuersatzes, führt jedoch zu keiner Verbesserung der prospektierten Rendite, da die Verlustzuweisung nur das Jahr 1994 be-

trifft. Sollte das Solidaritätszuschlagsgesetz unverändert auch noch zu dem Zeitpunkt Gültigkeit besitzen, ab dem Gewinne zugewiesen werden, ist auf den beim Anleger entstehenden Steuerbetrag zusätzlich 7,5 % p.a. Solidaritätszuschlag zu entrichten. Hierdurch kann sich ab dem Jahr 2002 die Steuerbelastung auf die kalkulierten Gewinnzuweisungen erhöhen, mit der Folge einer Renditeverringering um bis zu ca. 0,4 % p.a.

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	53 %	45 %
Basisrendite nach Steuern	6,33 %	5,52 %

= Vergleichsrendite vor Steuern	13,47 %	10,04 %
---------------------------------	---------	---------

Der ab 1995 geltende Solidaritätszuschlag (SolZ) wirkt sich aufgrund der Bildung eines Verlustvortrages für die Jahre 1995 - 2001 ggfs. nicht aus.

Die Renditen sind für 20 Jahre fest, sofern die unter Ziff. 4.1 genannte Annahme eines 8 %igen Zinssatzes zum 01.12.2004 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 01.12.2004 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. 6,52 %. Liegt der tatsächlich vereinbarte Zins unter dem angenommenen Zins, z.B. bei 7,0 % p.a., verringert sich die Basisrendite entsprechend auf ca. 6,13 % 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 1996 für 1995); vereinfachend wird sie bei der Renditeermittlung zum 31.12. des betreffenden Geschäftsjahres (erstmalig 31.12.1995) 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 sie ggfs. steuerlich erst in diesem Jahr wirksam wird (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.

Veräußert der Kommanditist seinen Anteil vorzeitig, benötigt er zur Realisierung der Rendite einen Verkaufspreis, der der Kapitalbindung zum Veräußerungszeitpunkt entspricht.

Nach Ablauf von 20 Jahren ist das kalkulatorisch gebundene Eigenkapital vollständig zurückgeführt. Die prospektierte Rendite ist damit auch im Hinblick auf das Ankaufsrecht bzw. die Rücknahme der Kommanditanteile gewährleistet.

4.3 Zusatzeffekte

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

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

Ab 1996 entstehen laufende Vermögensteuervorteile auf Basis der negativen Bemessungsgrundlagen. Der Vermögensteuersatz für natürliche Personen wird ab 1995 gesplittet (Änderung durch das Gesetz zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogrammes). Kann der Kommanditist die negativen Bemessungsgrundlagen mit eigenem, nicht begünstigten Vermögen (Grundvermögen und sonstiges Vermögen mit Ausnahme der Beteiligungswerte) verrechnen, hat er insoweit einen Vermögensteuervorteil auf Basis des 1 %igen Vermögensteuersatzes. Kann der Kommanditist die negativen Bemessungsgrundlagen mit eigenem, begünstigten Vermögen (z. B. Betriebsvermögen) verrechnen, hat er einen Vermögensteuervorteil auf Basis des 0,5 %igen Vermögensteuersatzes.

Wird der Anteil vererbt, bleibt aufgrund der negativen Bemessungsgrundlagen weiteres Vermögen des Kommanditisten von der Erbschaftsteuer befreit. Die Höhe, in welcher weiteres Vermögen übertragen werden kann, wird in Anlage IV dargestellt. Die hieraus möglichen Steuervorteile sind abhängig von den individuell verschiedenen Steuerklassen und Steuersätzen.

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

5 Prospektprüfung

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

Die Herausgabe des Prospektes erfolgt am 21. Oktober 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.



Anlage I

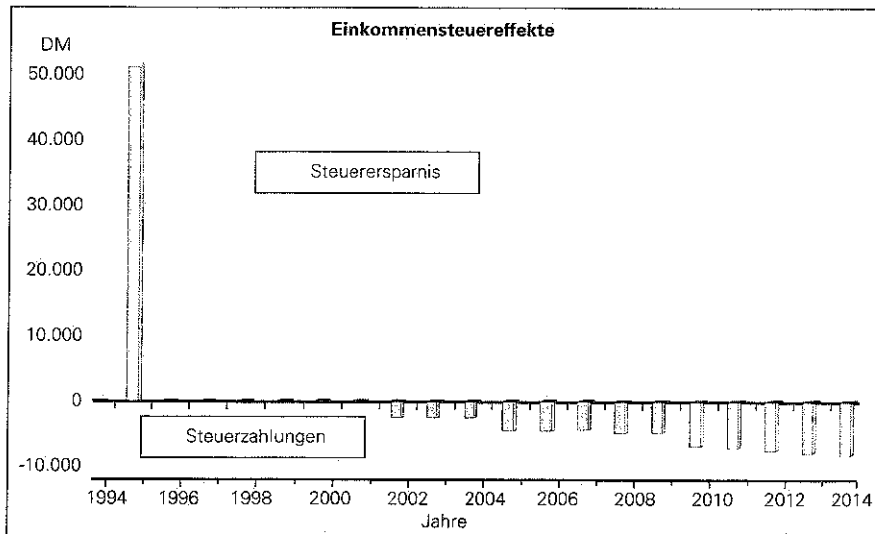
Finanz- und Investitionsplan 1994/95

Ausgaben	TDM	% der Gesamtausgaben
Erbbaurecht / Planungskosten / Erschließung (incl. kalk. Nebenkosten)	11.020	10,0
Gebäude (incl. kalk. Nebenkosten)	80.820	73,3
Zwischenfinanzierungszinsen	2.960	2,7
Disagio 1994	5.943	5,3
Darlehensdienst (Hypothekendarlehen)	3.937	3,6
Vermittlungsgebühr Eigenkapital	2.250	2,0
Platzierungsgarantiegebühr	450	0,4
Konzeptionsgebühr	300	0,3
Verwaltungskosten	721	0,7
Ausschüttung	1.891	1,7
= Gesamtausgaben	110.292	100,0
Finanzierung	TDM	% der Gesamtfinanzierung
Kommanditeinlagen	45.000	40,8
Einlagen der Altgesellschafter	20	
Langfristiges Hypothekendarlehen	59.430	53,9
Leasingrate 1995	5.842	5,3
= Gesamtfinanzierung	110.292	100,0

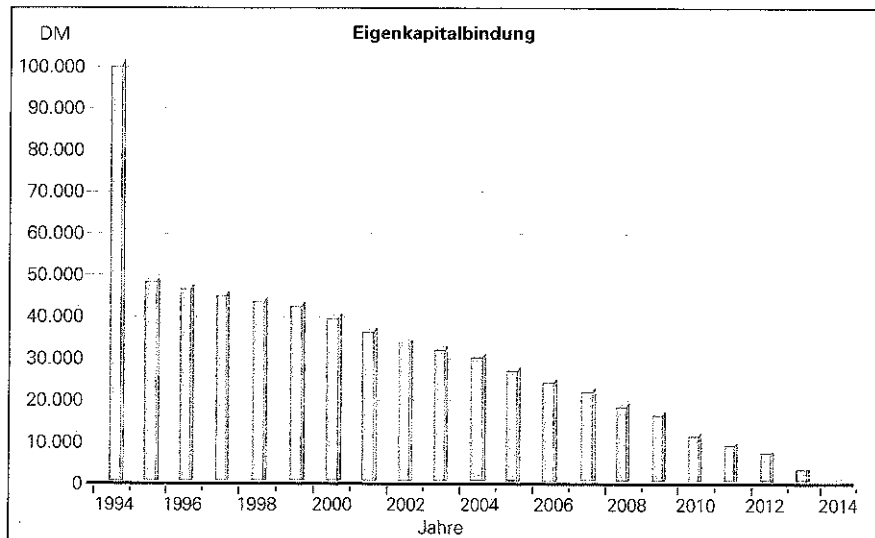
Anlage II**Effektiver Eigenkapitaleinsatz für eine Beteiligung von
DM 100.000,- (alle Angaben in DM)**

Grenzsteuersatz:		53 %
<u>1994</u>	Einzahlung	100.000
<u>1995</u>	Verlustzuweisung 1994 (vgl. Ziff. 4.1 und Ziff. 4.2.2)	100.000
	Steuerersparnis	/ 53.000
	Ausschüttung	/ 4.200
Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1994/1995		42.800
Grenzsteuersatz:		45 %
<u>1994</u>	Einzahlung	100.000
<u>1995</u>	Verlustzuweisung 1994 (vgl. Ziff. 4.1 und Ziff. 4.2.2)	100.000
	Steuerersparnis	/ 45.000
	Ausschüttung	/ 4.200
Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1994/1995		50.800

► Graphische Darstellungen für eine Beteiligung von DM 100.000,-
(Grenzsteuersatz 53 %)



Die Verlustzuweisung 1994 wirkt sich kalkulatorisch als Steuerersparnis in 1995 aus (vgl. Anlage III).



Anlage III

Planliquiditätsrechnung

Rentabilitätsberechnung

Geschäftsjahr	Steuer - Ergebnis Gewinn (+) Verlust (-)	Einkommensteuer Entlastung (+) Belastung (-)	Eigenkapital Ausschüttung (+) Einzahlung (-)	Liquidität Zufluß (+) Abfluß (-)	Liquidität kumuliert = (3)+(4)	Liquidität Zufluß (+) Abfluß (-)	Eigenkapital Verzinsung	Eigenkapital Rückzahlung (+) Einsatz (-)	Eigenkapital Bindung
		Grenzsteuersatz 53%		= (3)+(4)	=Vorjahr + (5)	= (5)	6,32914% auf (10) d. Vorjahres	= (7) ./ (8)	= Vorjahr ./ (9)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1994	-100.000	0	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	0	-100.000	100.000
1995	0	53.000 *1	4.200	57.200	-42.800	57.200	6.329	50.871	49.129
1996	0	0	4.200	4.200	-38.600	4.200	3.109	1.091	48.039
1997	0	0	4.200	4.200	-34.400	4.200	3.040	1.160	46.879
1998	0	0	4.200	4.200	-30.200	4.200	2.967	1.233	45.646
1999	0	0	4.200	4.200	-26.000	4.200	2.889	1.311	44.335
2000	0	0	6.400	6.400	-19.600	6.400	2.806	3.594	40.741
2001	0	0	6.400	6.400	-13.200	6.400	2.579	3.821	36.920
2002	3.794	-2.011	6.400	4.389	-8.811	4.389	2.337	2.052	34.867
2003	4.123	-2.185	6.400	4.215	-4.596	4.215	2.207	2.008	32.859
2004	4.176	-2.213	6.400	4.187	-410	4.187	2.080	2.107	30.753
2005	7.288	-3.862	8.450	4.588	4.178	4.588	1.946	2.641	28.111
2006	7.433	-3.939	8.450	4.511	8.688	4.511	1.779	2.731	25.380
2007	7.590	-4.023	8.450	4.427	13.116	4.427	1.606	2.821	22.559
2008	7.760	-4.113	8.450	4.337	17.453	4.337	1.428	2.910	19.649
2009	7.944	-4.210	8.450	4.240	21.693	4.240	1.244	2.996	16.653
2010	10.874	-5.763	10.100	4.337	26.030	4.337	1.054	3.283	13.370
2011	11.179	-5.925	10.100	4.175	30.205	4.175	846	3.329	10.041
2012	11.508	-6.099	10.100	4.001	34.206	4.001	636	3.365	6.676
2013	11.865	-6.289	10.100	3.811	38.017	3.811	423	3.389	3.287
30.11.2014	12.495	-6.623	10.100	3.477	41.495	3.477	191 *2	3.287	0
Summe	8.029	-4.255	45.750	41.495	41.495	41.495	41.495	0	---

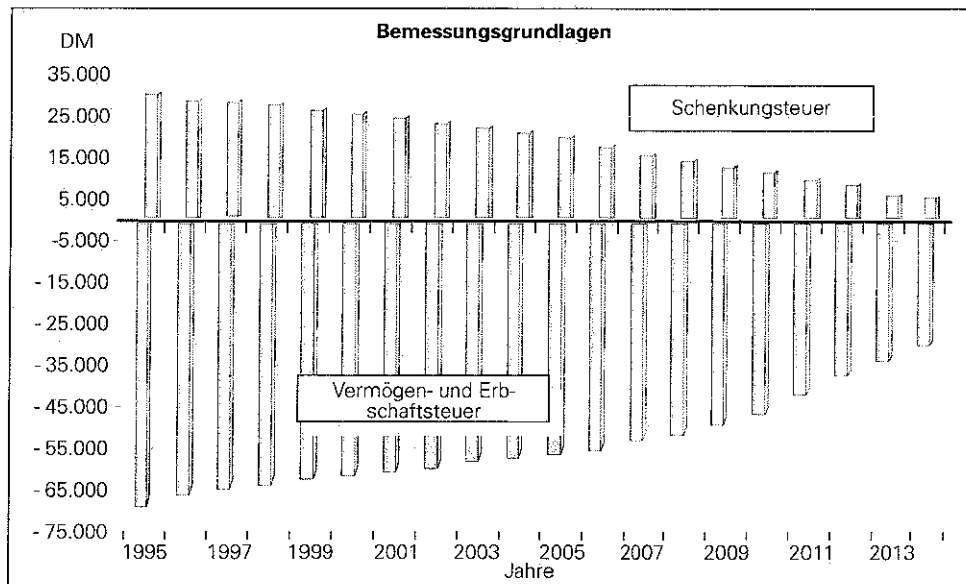
Exemplarische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,-

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

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

Die Verlustzuweisung beträgt 100% auf die Einlage; im Anschluß daran ergibt sich ein Verlustvortrag bis zum Jahre 2002.

*2 Das noch in 2013 gebundene Eigenkapital wird für 11 Monate (bis zum 30.11.2014) kalkulatorisch verzinst.



**Exemplarische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,-
(Grenzsteuersatz 53 %)**

Für die Vermögensteuer gelten nur die Werte ab 1996.

Anlage IV

Zusatzvorteile aus Substanzsteuern

Zeitpunkt (jew. 01.01.)	Bemessungsgrundlagen Vermögensteuer	Bemessungsgrundlagen Erbschaftsteuer	Bemessungsgrundlagen Schenkungsteuer
(1)	(2)	(3)	(4)
1995	0	-69.342	31.999
1996	-68.485	-68.485	30.855
1997	-66.815	-66.815	29.967
1998	-65.052	-65.052	29.061
1999	-63.189	-63.189	28.137
2000	-61.223	-61.223	27.196
2001	-60.635	-60.635	25.560
2002	-60.002	-60.002	23.827
2003	-59.319	-59.319	21.989
2004	-58.581	-58.581	20.036
2005	-57.787	-57.787	17.954
2006	-55.924	-55.924	16.285
2007	-53.911	-53.911	14.554
2008	-51.735	-51.735	12.760
2009	-49.384	-49.384	10.904
2010	-46.840	-46.840	8.985
2011	-43.011	-43.011	7.753
2012	-38.868	-38.868	6.608
2013	-34.389	-34.389	5.586
2014	-29.544	-29.544	4.730

Exemplarische 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 geschätzten Werte bleibt in etwa bestehen.

Im Rahmen der Vermögen- und Erbschaftsteuer bleibt zusätzlich zur Beteiligung (jew. 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.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Firma und Sitz	§ 1	<p>1. Die Firma der Gesellschaft lautet: Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co. Objekt Plauen-Park KG</p> <p>2. Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf.</p>
Gegenstand des Unternehmens	§ 2	<p>1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere die Errichtung eines Fachmarktzentrums in 08525 Kauschwitz bei Plauen und dessen langfristige Vermietung im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die CommerzLeasing GmbH, Düsseldorf. Es werden keine genehmigungspflichtigen Tätigkeiten im Sinne des § 34 c Gewerbeordnung ausgeübt.</p> <p>2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden Geschäfte wahrzunehmen.</p>
Dauer, Geschäftsjahr der Gesellschaft	§ 3	<p>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 im § 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.</p> <p>2. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.</p>
Gesellschafter, Gesellschaftskapital	§ 4	<p>1. An der Gesellschaft sind beteiligt:</p> <p>a) als persönlich haftender Gesellschafter</p> <p style="padding-left: 40px;">Herr Wolfgang Reeder, Ennigerloh</p> <p style="padding-left: 40px;">Der persönlich haftende Gesellschafter ist mit einer Kapitaleinlage nicht beteiligt. Er hält demzufolge keinen Kapitalanteil.</p> <p>b) als Kommanditist</p> <p style="padding-left: 40px;">NOVELLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf</p> <p style="padding-left: 40px;">mit einer Kommanditeinlage von DM 19.000,-</p> <p>c) als Kommanditist</p> <p style="padding-left: 40px;">Herr Götz Knappertsbusch, Düsseldorf</p> <p style="padding-left: 40px;">mit einer Kommanditeinlage von DM 500,-</p> <p>d) als Kommanditist</p> <p style="padding-left: 40px;">GBS Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH, Saarbrücken</p> <p style="padding-left: 40px;">mit einer Kommanditeinlage von DM 500,-.</p>

Der persönlich haftende Gesellschafter ist ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, das Kommanditkapital durch Aufnahme weiterer Gesellschafter (Neugesellschafter) auf DM 45.020.000,- zu erhöhen.

In diesem Zusammenhang ist der unter Ziff. 1 d) genannte Kommanditist berechtigt, seine Kommanditeinlage auf DM 450.500,- zu erhöhen. Die Erklärung über die Erhöhung seiner Kommanditeinlage hat er bis spätestens 21.10.1994 gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter abzugeben.

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

100 % der Kommanditeinlage am 01.12.1994
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. 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. Dies gilt nicht für eine Veräußerung nach § 4 Ziff. 7. 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), c) und d) bezeichneten Kommanditbeteiligungen sind von den in § 4 Ziff. 4 und 6 genannten Regelungen ausgenommen.

Gesellschafterkonten**§ 5**

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

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 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.

**Geschäftsführung
und Vertretung****§ 6**

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

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

3. Die Vergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung beträgt bis zu DM 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 Gesellschafterbeschluß erforderlich, soweit sie im Einzelfall einen Geschäftswert von DM 8.000.000,- 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. und 30. Mietjahres des in § 2 dieses Gesellschaftsvertrages erwähnten Immobilien-Leasing-Vertrages zugunsten des Leasingnehmers oder zugunsten von Dritten an dem dem Leasingnehmer vermieteten Erbbaurecht mit Gebäude einzuräumen. Der jeweilige Kaufpreis für das Erbbaurecht nebst Baulichkeiten und Anlagen darf nicht niedriger sein als der - ausgehend von den objektbezogenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten - kalkulatorische Restwert zum Ankaufszeitpunkt, der auf Basis einer linearen AfA von 3 % p.a. für die Baulichkeiten und Anlagen sowie der linearen AfA auf das Erbbaurecht ermittelt wird.

Jahresabschluß

§ 7

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.

Überwachungsrecht

§ 8

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.

**Einberufung der
Gesellschafterversammlung**

§ 9

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.

**Gesellschafterversammlung, § 10
Gesellschafterbeschlüsse**

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.

1. Die Gesellschafterversammlung wird vom persönlich haftenden Gesellschafter geleitet. Er kann einen Dritten mit der Leitung der Gesellschafterversammlung beauftragen.
2. Die Gesellschafterversammlung beschließt u.a. über die
- a) Feststellung des Jahresabschlusses gem. § 7 dieses Vertrages;
 - b) Entlastung des persönlich haftenden Gesellschafters;
 - c) Wahl des Abschlußprüfers;
 - d) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
 - e) Auflösung der Gesellschaft, die nicht vor Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages mit der CommerzLeasing 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 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 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.

**Protokollierung der
Gesellschafterbeschlüsse**

§ 11

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.

Ausschüttungen

§ 12

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 21.10.1994 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 nicht vermindert werden. Die Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB lebt insoweit wieder auf (vgl. § 4 Ziff. 3).

**Ausscheiden eines
Gesellschafters**
§ 13

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 c) 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 c) näher bezeichneten Kommanditbeteiligung persönlich haftender Gesellschafter. Für die von dem neuen Komplementär bisher gehaltene Kommanditbeteiligung gilt § 13 Ziff. 5 Abs. 1 entsprechend. Der neue Kommanditist erwirbt die bisherige Kommanditbeteiligung des neuen Komplementärs einschließlich der vorstehend geregelten Nachfolgerechte und -pflichten.
5. Scheidet ein Kommanditist aus der Gesellschaft aus, dann wird der persönlich haftende Gesellschafter anstelle des ausgeschiedenen Kommanditisten unverzüglich einen anderen Kommanditisten aufnehmen.

Das gilt nicht im Falle der Veräußerung und Übertragung einer Kommanditbeteiligung gem. § 4 Ziff. 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.

Auflösung der Gesellschaft	§ 14	<p>Die Gesellschaft wird aufgelöst,</p> <ol style="list-style-type: none">durch Beschluß der Gesellschafter gem. § 10 Ziff. 2 e;durch Eröffnung des Konkursverfahrens über ihr Vermögen;durch gerichtliche Entscheidung gem. §§ 131 Ziff. 6, 133 HGB;durch wirksame Veräußerung des Leasingobjektes aufgrund eines in § 6 Ziff. 6 genannten Ankaufsrechtes.
Abfindung ausgeschiedener Gesellschafter	§ 15	<ol style="list-style-type: none">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.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.Ein Abfindungsguthaben ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters an mit einem Zinssatz in Höhe des Diskontzinssatzes zu verzinsen und in drei gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuführen.Bei Kündigung nach § 3 Ziff. 1 S. 3 erhält der Gesellschafter als Abfindung, was er bei Liquidation der Gesellschaft erhalten würde.
Liquidation	§ 16	<ol style="list-style-type: none">Die Liquidation erfolgt durch den persönlich haftenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluß anderen Personen übertragen wird.Die Liquidation richtet sich nach den gesetzlichen Regeln.

Schlußbestimmungen**§ 17**

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.

VEREINBARUNG über OPTIONSRECHTE zur ÜBERNAHME von KOMMANDITANTEILEN

Vorbemerkung

Herr/Frau/Firma :

Straße :

PLZ, Wohnort :

- nachstehend Veräußerer genannt -

ist als Kommanditist an der im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragenen **Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.**

Objekt Plauen-Park KG

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

Die KG hat einen Untererbbaurechtsvertrag über ein 159.232 qm großes Grundstück in Kauschwitz bei Plauen geschlossen. Das Untererbbaurecht ist eingetragen im Untererbbaubuch des Amtsgerichts Plauen von Kauschwitz, Blatt 851, Flur 4, Flurstück 1319.

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

§ 1

Dies vorausgeschickt, macht die CommerzLeasing dem Veräußerer folgendes **Angebot**, das nur angenommen werden kann, wenn die KG den Grundbesitz zum Ankaufszeitpunkt noch nicht verkauft hat und der Leasingnehmer über den Ankaufszeitpunkt hinaus zur Zahlung verpflichtet ist:

1. Die CommerzLeasing bietet hiermit dem Veräußerer unwiderruflich an, den oben näher bezeichneten Gesellschaftsanteil mit Wirkung zum Ablauf des 20. Mietjahres (Ankaufszeitpunkt) zu den nachstehenden Bedingungen vom Veräußerer zu erwerben. Der Ankauf kann ebenso durch einen von CommerzLeasing zu benennenden Dritten erfolgen.
2. Eine Annahme des Angebotes hat schriftlich zu erfolgen. Die Annahme hat spätestens drei Monate vor dem Ankaufszeitpunkt bei der CommerzLeasing vorzuliegen. Mit der Annahme ist die Abtretung des Gesellschaftsanteils verbindlich und wird mit dem in Ziff. 1 genannten Zeitpunkt wirksam. Die Parteien sind verpflichtet, soweit gesetzlich erforderlich, bei der Anmeldung des Wechsels der Gesellschafter zum Handelsregister mitzuwirken.
3. Die CommerzLeasing stellt den Veräußerer von seiner Kommanditisten-Haftung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft frei. Zur Abgeltung des dem Veräußerer zustehenden anteiligen Barüberschusses zahlt CommerzLeasing einen Betrag in Höhe der für das Jahr 2014 bis zum Ankaufszeitpunkt auf den Kapitalanteil entfallenden Ausschüttung der KG. Ein weiterer Kaufpreis ist von der CommerzLeasing nicht zu zahlen.

Die Zahlung der CommerzLeasing ist fällig, sobald der Gesellschafterwechsel im Handelsregister eingetragen worden ist, jedoch nicht vor dem 1. des auf den Ankaufszeitpunkt folgenden Monats.

4. Dem Veräußerer wird steuerlich der auf die Zeit bis zum Wirksamwerden der Abtretung des Kapitalanteils entfallende Teil des Jahresergebnisses der KG zugerechnet.

5. Die Rechte aus dem vorliegenden Angebot sind nur aufgrund vorheriger Zustimmung der CommerzLeasing abtretbar.

§ 2

Der Veräußerer macht seinerseits der CommerzLeasing folgendes **Angebot**:

1. Der Veräußerer bietet hiermit der CommerzLeasing unwiderruflich an, den in der Vorbemerkung näher bezeichneten Gesellschaftsanteil zu den nachstehenden Bedingungen an die CommerzLeasing oder einen von ihr zu benennenden Dritten zu veräußern.
2. Die CommerzLeasing kann das Angebot nur annehmen, wenn sie von ihrem Untermieter die vereinbarten Zahlungen in Höhe von mindestens einer Mietrate trotz Fälligkeit und schriftlicher Mahnung der CommerzLeasing seit mehr als zwei Monaten nicht erhalten hat. Das Angebot kann nur innerhalb von zwölf Monaten seit Fälligkeit der letzten erfolgten Zahlung durch schriftliche Erklärung dem Veräußerer gegenüber angenommen werden.
3. Mit der Annahme des Angebotes durch die CommerzLeasing wird die Abtretung des Gesellschaftsanteils wirksam. Die Parteien sind verpflichtet, soweit gesetzlich erforderlich, bei der Anmeldung des Wechsels der Gesellschafter zum Handelsregister mitzuwirken.
4. Die CommerzLeasing stellt den Veräußerer von seiner Kommanditistenhaftung für die Verbindlichkeiten der KG frei. Der Kaufpreis in % des Kapitalanteils (d.h. des Kapitalkontos I gemäß § 5 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages der KG) ist aus der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen. Als Stichtag gilt jeweils der 31. Dezember des der Annahme des Angebotes vorangehenden Jahres.

31.12.1994:	50,354 %	31.12.2004:	30,753 %
31.12.1995:	49,129 %	31.12.2005:	28,111 %
31.12.1996:	48,039 %	31.12.2006:	25,380 %
31.12.1997:	46,879 %	31.12.2007:	22,559 %
31.12.1998:	45,646 %	31.12.2008:	19,649 %
31.12.1999:	44,335 %	31.12.2009:	16,653 %
31.12.2000:	40,741 %	31.12.2010:	13,370 %
31.12.2001:	36,920 %	31.12.2011:	10,041 %
31.12.2002:	34,867 %	31.12.2012:	6,676 %
31.12.2003:	32,859 %	31.12.2013:	3,287 %

Der Kaufpreis ist fällig, sobald der Gesellschafterwechsel im Handelsregister eingetragen worden ist.

5. Dem Veräußerer wird der wirtschaftlich auf die Zeit bis zum Wirksamwerden der Abtretung des Kapitalanteils entfallende Teil des Jahresergebnisses der KG zugerechnet.
6. Der Veräußerer verpflichtet sich gegenüber der CommerzLeasing, einen eventuellen Rechtsnachfolger zu verpflichten, auch seinerseits ein gleichlautendes Angebot zur Übernahme von Kommanditanteilen gegenüber der CommerzLeasing abzugeben.

Düsseldorf, den, den

- CommerzLeasing GmbH -

- Veräußerer -

BEITRITTSERKLÄRUNG

An Commerzbank
Gebietsfiliale
Filiale
Fil.-Nr.

Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 67**Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.
Objekt Plauen-Park KG**

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

Hiermit trete ich unwiderruflich als Kommanditist in die

**Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.
Objekt Plauen-Park 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:

100 % am 01.12.1994

Mit diesem Betrag bitte ich am 01.12.1994*

- mein **obiges** Konto zu belasten oder
 das Konto** bei Bank BLZ zu belasten.

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

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

Meine Beteiligung wird gehalten* im Privatvermögen im Betriebsvermögen

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

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

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

..... Ort Datum Unterschrift

Die vorstehende Beitrittserklärung ist*

- mit der o.g. Kommanditeinlage angenommen oder davon abweichend
 mit einer Kommanditeinlage von DM angenommen.

Düsseldorf, den
 Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.
 Objekt Plauen-Park 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 Plauen-Park 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

Die Partner im Überblick

Beteiligungsgesellschaft:

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Reeder & Co. Objekt Plauen-Park KG
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf

Tel: 0211 / 7708 - 0

Kommanditkapital: DM 45.020.000
(nach Plazierung)

persönlich haftender Gesellschafter
und Geschäftsführung:
Wolfgang Reeder
Ennigerloh

Herausgeber des Beteiligungs- prospektes und Plazierungsgarant:

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

Tel: 0211 / 7708 - 200

Fax: 0211 / 7708 - 280

derzeit firmierend als
Flavio Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH
(die Umfirmierung im Handelsregister ist beantragt)

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

100 %ige Organtochter der
CommerzLeasing GmbH
Düsseldorf, Organtochter der
Commerzbank AG
Frankfurt am Main

Geschäftsführung:
Siegfried Ley
Köln

Günter Ress
Essen

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

Vermittlung des Eigenkapitals:

Commerzbank AG
Neue Mainzer Str. 32 - 36
60261 Frankfurt am Main

**Leasing-Nehmer der
Beteiligungsgesellschaft:
(Zwischenmieter)**

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

100 %ige Organtochter der
Commerzbank AG
Frankfurt am Main

Geschäftsführung:
Hans-Joachim Hahn
Sprecher
Hahn

Eberhard Graf
Stuttgart

Manfred Löchner
Mainz

Norbert Rücker
Erkrath

**Generalmieter des
Leasing-Objektes:**

Kommanditgesellschaft in Firma
Adolf Schaper, Hannover

99,9 %ige Tochter der
ASKO Deutsche Kaufhaus AG
Saarbrücken

**Generalübernehmer für die
Errichtung des Bauwerks:**

BSV Bau Bauservice und
Verwaltung GmbH
Saarbrücken

100 %ige Organtochter der
ASKO Deutsche Kaufhaus AG
Saarbrücken

**Ankaufsberechtigter des
Untererbbaurechts:**

GBS Gesellschaft für
Unternehmensbeteiligungen mbH
Saarbrücken

99,9 %ige mittelbare Tochter der
ASKO Deutsche Kaufhaus AG
Saarbrücken

**Erbbaurechtsgeber /
Obererbbauberechtigter:**

Vogtland Einkaufszentrum Plauen
GmbH & Co. KG, Wiesbaden

Grundstückseigentümer:

Landkreis Plauen (ca. 62 %) und
mehrere Privatpersonen

Der Herausgeber

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

CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

Die CFB ist eine mittelbare Organ-
tochter der Commerzbank AG. Sie hat
die Erfahrung aus über 60 erfolgreich
aufgelegten und verwalteten Immo-
bilienfonds.

Der Prospektprüfungsbericht
einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
wird jedem ernsthaften Interessenten
auf Anfrage zur Verfügung gestellt, so-
bald er in vervielfältigter und gebunde-
ner Form vorliegt.

Prospektherausgeber:

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

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