



Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 33

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
Angebot auf einen Blick	2
Beteiligungsangebot	3 - 16
1 Beteiligung	3 - 7
2 Finanz- und Investitionsplan	8
3 Ergebnisvorschau für eine Kommanditeinlage von DM 100.000,--	9 - 12
4 Steuerliche Betrachtung	13 - 16
5 Prospektprüfung	16
Gesellschaftsvertrag	17 - 27
Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen	28 - 30
Beitrittserklärung	31
Vollmacht zur Handelsregistereintragung	32
Herausgeber des Beteiligungsprospektes	33

A N G E B O T A U F E I N E N B L I C K

I. Gesellschaft

- 1. Beteiligungsgesellschaft : Immobilien-Vermietungsgesellschaft von Quistorp & Co. Objekt Köln St. Agatha KG, Düsseldorf
- 2. Art der Beteiligung : Kommanditbeteiligung an einer vermögensverwaltenden KG

II. Objekt

- 1. Art des Objektes : Parkhaus mit Bürogebäude mit 18.358 qm Bruttogeschoßfläche
- 2. Standort : 5000 Köln, An St. Agatha
- 3. Gesamtinvestitionsvolumen : DM 27.473.327 (vgl. Ziff. 2)

III. Vermietung

- 1. Mieter bzw. Untermieter : DIL bzw. Kaufhof Holding AG
- 2. Mietbeginn : voraussichtlich 01.12.1992
- 3. Mietdauer : Gesamtmietzeit 27 Jahre, davon 1. Mietperiode 20 Jahre
- 4. Ankaufsrecht des Untermieters : zum Ablauf des 20. Mietjahres zu einem Preis von insgesamt DM 13.518.000 (vgl. Ziff. 1.2.3)

IV. Beteiligung

- 1. Gesamteigenkapital : DM 8.020.000
- 2. Mindestzeichnung : DM 100.000
- 3. Emissionskurs : 100 %
- 4. Einzahlung : 60 % am 01.12.1992
40 % am 01.12.1993
- 5. Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1992 - 93 pro nominal DM 100.000 (Steuersatz 50 %) : DM 68.204 (vgl. Ziff. 3.1)

V. Steuerliche Betrachtung

- 1. ESt-Verlustzuweisung 1992 : 49,3 % auf die gesamte Einlage
- " " 1993 : 14,3 % " " " "
- " " insgesamt bis 1997 : 100,0 % " " " "
- danach Verlustvortrag insgesamt : 31,8 % " " " "
- (vgl. Ziff. 1.7.4)
- 2. Substanzsteuern : Zusätzliche Vorteile ergeben sich bei der Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer (vgl. Ziff. 4.4)

VI. Rendite

	Grenzsteuer-		
	satz:		
	50 %	53 %	55 %
Basisrendite nach Steuern in % :	6,42	6,70	6,90
Entspricht Rendite vor Steuern in % :	12,84	14,26	15,33

Rendite bezogen auf das jeweils gebundene Eigenkapital (vgl. Ziff. 3.3); weitere Renditevorteile aus dem "Solidaritätszuschlag" (vgl. Ziff. 4.2.3) sowie aus den Substanzsteuereffekten (vgl. Ziff. 4.4) sind in dieser Basisrendite nicht berücksichtigt.

BETEILIGUNGSANGEBOT

1 Beteiligung

1.1 Herausgeber des Beteiligungsangebotes

Die rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption liegt bei der

Deutsche Immobilien Leasing GmbH
(DIL), Düsseldorf.

Die DIL ist eine Organtochter der Deutsche Bank AG und der Commerzbank AG.

1.2 Gegenstand der Beteiligung

1.2.1 Mietobjekt

Die Immobilien-Vermietungsgesellschaft von Quistorp & Co. Objekt Köln St. Agatha KG, Düsseldorf - nachstehend Beteiligungsgesellschaft genannt -, hat einen Erbbaurechtsvertrag (Laufzeit 80 Jahre) über ein nach erfolgter Arrondierung ca. 1.920 qm großes Grundstück im Innenstadtbereich der Stadt Köln geschlossen.

Auf diesem Grundstück errichtet die Beteiligungsgesellschaft ein insgesamt elfgeschossiges Parkhaus (davon 4 Untergeschosse) mit Bürogebäude. Der Bürotrakt erstreckt sich vom 1. Untergeschoß bis zum 5. Obergeschoß mit einem Arkadendurchgang im Erdgeschoß. Die Bruttogeschosßfläche von Parkhaus und Bürogebäude beträgt insgesamt 18.358 qm; 16.141 qm entfallen auf das Parkhaus mit 524 Stellplätzen und 2.217 qm auf die Büros. Die Baugenehmigung für die Errichtung des Gebäudes wurde erteilt.

Die Beteiligungsgesellschaft hat mit der ZENTRA Grundstücksgesellschaft mbH, Köln, einen Generalübernehmervertrag über die Errichtung des Gebäudes abgeschlossen. Der Generalübernehmer ist verpflichtet, das Gebäude in 1992 fertigzustellen.

1.2.2 Vermietung

Im Anschluß an die geplante Fertigstellung (voraussichtlich zum 30.11.1992) ist das Mietobjekt mit einer Gesamtmietzeit von 27 Jahren (gerechnet ab Fertigstellung) auf Basis eines bereits abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrages an die DIL vermietet.

Die DIL hat das Mietobjekt mit bereits abgeschlossenem Immobilien-Leasing-Vertrag an die Kaufhof Holding AG, Köln, mit einer Gesamtmietzeit von 27 Jahren untervermietet.

Änderungen der zugrundegelegten Investitionskosten sind derzeit nicht ersichtlich. Sofern doch Investitionskostensteigerungen eintreten sollten, werden diese durch zusätzliche Fremdmittel abgedeckt. In den Immobilien-Leasing-Verträgen ist für diesen Fall vorgesehen, daß diese Fremdmittel durch entsprechende Mieterhöhungen und einen höheren Ankaufspreis amortisiert werden. Bei einer Unterschreitung der Investitionskosten würden die Mieten und der Ankaufspreis entsprechend reduziert. Um dadurch bedingte Renditeminderungen zu vermeiden, kann der persönlich haftende Gesellschafter nach Abrechnung der Investitionskosten neben einer Minderung der Fremdfinanzierung eine außerplanmäßige Rückzahlung aus der geleisteten Einlage vornehmen. Die Rendite auf das dann noch gebundene Eigenkapital darf hierdurch nicht vermindert werden.

1.2.3 Ankaufsrechte des Untermieters

Die Kaufhof Holding AG hat zum Ablauf des 20. Mietjahres (vorgesehen zum 30.11.2012) ein Ankaufsrecht hinsichtlich des Erbbaurechts und seiner wesentlichen Bestandteile (Parkhaus mit Bürogebäude), das mit einer Ankündigungsfrist von 6 Monaten ausgeübt werden kann. Unter Berücksichtigung der in den Mietzahlungen vereinbarten Tilgungen und auf Basis der derzeit ersichtlichen Investitionskosten beträgt der Ankaufspreis nach Ablauf von 20 Mietjahren insgesamt DM 13.518.000 (vgl. S. 21, § 6 Ziff. 6 des Gesellschaftsvertrages). Nach Abzug der Restverbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibt dem Kommanditisten ein Veräußerungserlös von 45 % seiner Kommanditeinlage.

1.2.4 Verpflichtung bzw. Option der DIL zur Übernahme der Kommanditanteile

Übt die Kaufhof Holding AG das Ankaufsrecht zum Ablauf des 20. Mietjahres nicht aus, kann der Kommanditist zum gleichen Zeitpunkt (vorgesehen zum 30.11.2012) seinen Anteil zu einem fixierten Kaufpreis in Höhe von ebenfalls 45 % seiner Kommanditeinlage und gegen Befreiung von seiner Kommanditisten-Haftung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft an die DIL veräußern (vgl. § 1 der Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen, Seite 28 - 29).

Während der 20-jährigen ersten Mietperiode des Immobilien-Leasing-Vertrages mit der Beteiligungsgesellschaft hat die DIL das Recht, die Anteile der Kommanditisten zu erwerben, wenn der Untermieter der DIL mit seinen Zahlungsverpflichtungen in Rückstand gerät (vgl. § 2 der Vereinbarung, S. 29 - 30).

Der von der DIL zu zahlende Übernahmepreis ist in beiden Fällen so bemessen, daß er der kalkulierten Eigenkapitalbindung zum jeweiligen Ankaufszeitpunkt entspricht und damit die kalkulierte Rendite des Kommanditisten gewährleistet ist (vgl. Ziff. 3.4 sowie § 2 der Vereinbarung, S. 29 - 30).

1.3 Beteiligungsvolumen und Haftung

Das Gesamtinvestitionsvolumen von DM 27.473.327 wird in Höhe von DM 8.020.000 durch Kommanditkapital finanziert (vgl. Ziff. 2).

Eine Beteiligung kann in Höhe von DM 100.000,-- oder einem darüber liegenden, durch 10.000 teilbaren Betrag erfolgen (zu einer Beteiligungsquote ab 10 % vom Gesamtkommanditkapital wird auf Ziff. 4.1.2 verwiesen).

Der Emissionskurs beträgt 100 %. Die Einzahlung erfolgt zu 60 % am 01.12.1992 und zu 40 % am 01.12.1993.

Mit Eintritt in die Beteiligungsgesellschaft übernehmen die Kommanditisten entsprechend ihrer Beteiligungsquote das insbesondere durch angefallene Zwischenfinanzierungszinsen und Verwaltungskosten gebildete Verlustsonderkonto der Gründungskommanditistin ELEGANTIA Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf (100 %ige Tochtergesellschaft der DIL; vgl. § 5 Ziff. 2 Abs. 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 DIL den Kommanditisten frei, sofern er unverzüglich die zu seiner Eintragung erforderliche Vollmacht (vgl. S. 32) erteilt. Im übrigen ist die Haftung ausgeschlossen, soweit die Einlage geleistet ist. Die für die Geschäftsjahre ab 1994 vorgesehenen Ausschüttungen stellen jedoch Rückzahlungen der Einlage im Sinne des § 172 Abs. 4 HGB dar; bis zur Höhe dieser Beträge lebt die persönliche unmittelbare Haftung des Kommanditisten wieder auf.

1.4 Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Beteiligungsgesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Karl-Johann, Pieter von Quistorp, Bremen. Im übrigen wird auf § 6 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

1.5 Finanzierung

Der Beteiligungsgesellschaft liegen Finanzierungszusagen für die kurzfristige und langfristige Fremdfinanzierung vor.

Mit der Deutsche Bank AG und der Commerzbank AG sind Verträge über die Vermittlung des Eigenkapitals abgeschlossen.

Die DIL garantiert die vollständige Plazierung des Eigenkapitals bis zum 01.12.1992 sowie die fristgerechte Einzahlung.

1.6 Mieten, Instandhaltung und Objektrisiko

Die Mieten werden in Abhängigkeit von den Investitionskosten (vgl. Ziff. 1.2.2 Abs. 3) und den Fremdfinanzierungsbedingungen festgelegt. Unter Zugrundelegung des unter Ziff. 2.2 angenommenen Zinssatzes für das Fremdkapital ergeben sich folgende jährliche Mieteinnahmen:

Mietjahre	Miete in DM p.a.
01.12.1992 - 30.11.1997	1.403.327
01.12.1997 - 30.11.2002	1.888.218
01.12.2002 - 30.11.2007	2.420.416
01.12.2007 - 30.11.2012	3.106.360

Der Immobilien-Leasing-Vertrag sieht vor, daß die Miete bei Veränderung des Zinssatzes für das Fremdkapital nach Ende der Zinsbindungsfrist angepaßt wird.

Der Mieter ist nach dem Immobilien-Leasing-Vertrag verpflichtet, alle Mietnebenkosten einschließlich Versicherungsprämien sowie Kosten der Instandhaltung, Unterhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes außer im Falle des zufälligen Untergangs zu übernehmen. In der Kalkulation für die Beteiligungsgesellschaft wurde deshalb eine Instandhaltungsrücklage nicht erfaßt. Ferner wurde wegen des über 27 Jahre fest abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrages mit der DIL ein Mietausfallrisiko kalkulatorisch nicht berücksichtigt.

Das Risiko der Mangelhaftigkeit, Unbenutzbarkeit und des zufälligen Untergangs der Mietsache sowie der außerordentlichen Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages trägt die Beteiligungsgesellschaft. Hat der Mieter aber die Verschlechterung der Mietsache oder die vorzeitige Kündigung zu vertreten, bleibt er zur Zahlung verpflichtet.

1.7 Prämissen und Ergebnisse der Renditeermittlung

1.7.1 Alle Renditeangaben beruhen auf der Prämisse, daß der Kommanditist seine Einlage nicht fremdfinanziert (vgl. Ziff. 4.1.1). Weiter wird angenommen, daß der Anteil im Privatvermögen des Kommanditisten liegt und bei Verkauf des Anteils kein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn anfällt (vgl. Ziff. 4.1.2). Ferner wird bei der Höhe der Verlustzuweisung 1992 unterstellt, daß der Beitritt des Kommanditisten mit Annahme der Beitrittserklärung zum 30.06.1992 wirksam wird.

1.7.2 Die Mieteinnahmen sind Netto-Einnahmen und ermöglichen für die Geschäftsjahre ab 1994 bis zum Ablauf des 20. Mietjahres (voraussichtlich zum 30.11.2012) durchschnittliche Ausschüttungen von etwa 6,6 % p.a. des Kommanditkapitals.

- 1.7.3 In der Liquiditäts- und Ergebnisrechnung ist aufgrund der bis zum Ablauf des 20. Mietjahres (voraussichtlich 30.11.2012) geleisteten Mieten eine Tilgung der Fremdmittel insoweit vorgesehen, daß bei Ausübung des Ankaufsrechtes der Ankaufspreis nach Abzug der Restverbindlichkeiten der Gesellschaft dem Kommanditisten einen Veräußerungserlös in Höhe von 45 % der gezeichneten Kommanditeinlage erbringt.

Bei allen Renditeangaben in diesem Prospekt ist somit unterstellt, daß das Ankaufsrecht zu den in Ziff. 1.2.3 genannten Bedingungen zum Ablauf des 20. Mietjahres von dem Ankaufsberechtigten ausgeübt wird oder der Kommanditist zu diesem Zeitpunkt seinen Anteil an die DIL veräußert (vgl. Ziff. 1.2.4 und 3.4 sowie Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditeilen, S. 28 - 30). Der Kommanditist kann daher nicht erwarten, an den über die prospektierte Rendite hinausgehenden möglichen Wertsteigerungen des Mietobjektes teilzunehmen.

- 1.7.4 Bis 1997 fallen Verlustzuweisungen von insgesamt 100 % auf die Kommanditeinlage an, die mit anderen Einkünften verrechnet werden können. Für die bis zum Jahre 2002 noch anfallenden Verluste in Höhe von insgesamt 31,8 % der Kommanditeinlage, die über die Kommanditeinlage hinausgehen, ist entsprechend § 15 a EStG ein Verlustvortrag zu bilden. Dieser Verlustvortrag wird mit künftigen Gewinnen aus der Beteiligung verrechnet.

- 1.7.5 Die Ausschüttungen und die Steuervorteile aus den Verlustzuweisungen ergeben eine Rendite auf das jeweils gebundene Eigenkapital (vgl. Eigenkapitalbindungsrechnung, Ziff. 3.4) nach Steuern von 6,90 % bei einem Grenzsteuersatz von 55 % und von 6,42 % bei einem Grenzsteuersatz von 50 %. Nach der unter Ziff. 4.8.1 erläuterten restriktiven Rechtsauffassung der Finanzverwaltung zu § 15 a EStG sind Verschiebungen der steuerlichen Ergebnisse möglich, die bei ungünstigster Auslegung des § 15 a EStG zu Renditen nach Steuern von 5,78 % bzw. 5,51 % bei Grenzsteuersätzen von 55 % bzw. 50 % führen würden.

Die Renditen gelten bis zum 30.11.2002 unabhängig von der Entwicklung des Fremdkapitalzinses. Danach sind die Renditen abhängig von dem Refinanzierungszinssatz für das Fremdkapital, da sich bei einem von 8,30 % p.a. abweichenden Zins der kalkulierte steuerliche Ergebnisverlauf und die kalkulierte Ausschüttung verändern. Steigt der Refinanzierungszins gegenüber dem für die Mietberechnung angenommenen Zins von 8,30 % p.a. anschließend z.B. um 1 % auf 9,30 % p.a., steigt die Rendite bei einem Steuersatz von 50 % um ca. 0,93 Prozentpunkte auf das zu diesem Zeitpunkt noch gebundene Eigenkapital. Fällt der Zinssatz um 1 % auf 7,30 % p.a., fällt die Rendite entsprechend um ca. 0,91 Prozentpunkte.

1.8 Fungibilität

Der Kommanditist kann seinen Anteil mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters veräußern. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde 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 nach der jeweiligen Marktlage.

2 Finanz- und Investitionsplan 1992/1993

2.1	<u>Ausgaben</u>	TDM	% der Gesamtausgaben
	Erbaurecht (incl. kalk. Nebenkosten)	120	0,4
	Verwaltungsgebäude (incl. kalk. Nebenkosten)	22.380	81,4
	Zwischenfinanzierungszinsen	1.370	5,0
	Disagio	1.805	6,6
	Darlehensdienst (Hypothekendarlehen)	1.087	3,9
	Vermittlungsgebühr Eigenkapital	400	1,5
	Platzierungsgarantiegebühr	80	0,3
	Verwaltungskosten	131	0,5
	Sonstiger Aufwand	<u>100</u>	<u>0,4</u>
		<u>27.473</u> =====	<u>100,0</u> =====
2.2	<u>Finanzierung</u>		
	Einlagen der neu eintretenden Kommanditisten	8.000	29,1
	Einlagen der Gründungskommanditisten	20	0,1
	Mieteinnahme 1993	1.403	5,1
	Langfristiges Darlehen (kalkulierter Zinssatz 8,3 % p.a.; gesichert durch Grundpfandrechte)	18.050	65,7
		<u>27.473</u> =====	<u>100,0</u> =====

3 **Ergebnisvorschau für eine Kommanditeinlage von DM 100.000,--**
(alle Angaben in DM)

3.1 Effektiver Eigenkapitaleinsatz

Grenzsteuersatz:		<u>50 %</u>	<u>53 %</u>	<u>55 %</u>
<u>1992</u>	Einzahlung	60.000	60.000	60.000
	Effektiver Eigenkapitaleinsatz	60.000	60.000	60.000
		=====	=====	=====
<u>1993</u>	Einzahlung	40.000	40.000	40.000
	Verlustzuweisung 1992 (vgl. Ziff. 1.7.1 und Ziff. 3.2)	49.279	49.279	49.279
	Verlustzuweisung 1993	14.312	14.312	14.312
	Steuerersparnis	31.796	33.703	34.975
	Effektiver Eigenkapitaleinsatz	8.204	6.297	5.025
		=====	=====	=====
	Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1992/1993	68.204	66.297	65.025
		=====	=====	=====

3.2 Liquiditätsrechnung

Die Liquiditätszu- und abflüsse ergeben sich aus den jährlichen Ausschüttungen zuzüglich bzw. abzüglich der Steuereffekte (ESt/KiSt). Die Vorabausschüttung für ein Geschäftsjahr erfolgt grundsätzlich bereits im Januar des folgenden Jahres (erstmalig im Januar 1995 für 1994); vereinfachend wird sie bei der Renditeermittlung zum 31.12. des betreffenden Geschäftsjahres (erstmalig 31.12.1994) berücksichtigt. Die Steuereffekte sind jeweils in dem Geschäftsjahr angesetzt, für das die einzelnen Verlust- bzw. Gewinnzuweisungen erfolgen, da die Vorauszahlungen für die ESt/KiSt schon während der laufenden Geschäftsjahre angepaßt werden können; lediglich die Verlustzuweisung für 1992 ist erst in 1993 berücksichtigt, da sie steuerlich erst in diesem Jahr wirksam werden kann (vgl. Ziff 4.7).

Durch Umsatzsteuer-Zahlungen bzw. -Erstattungen können Ergebnisverschiebungen eintreten (vgl. Ziff. 4.6).

Die Rechnung basiert auf einem Grenzsteuersatz von 50 % und den
Prämissen gemäß Ziff. 1.7.1

L i q u i d i t ä t s r e c h n u n g				
Gesch.- jahr	(-) Einzahlg. () Aus- schüttg.	EST/KiSt () Ent- lastung	(-) Be- lastung	Gesamtliqui- ditätszufluß () -abfluß (-) (1)+(2)+(3)
	(1)	(2)	(3)	(4)
1992	-60.000	-	-	-60.000
1993	-40.000	31.796	-	- 8.204
1994	3.500	5.172	-	8.672
1995	3.500	5.154	-	8.654
1996	3.500	5.136	-	8.636
1997	3.500	2.742	-	6.242
1998	4.000	-	-	4.000
1999	4.000	-	-	4.000
2000	4.000	-	-	4.000
2001	4.000	-	-	4.000
2002	4.000	-	-	4.000
2003	6.800	-	-	6.800
2004	6.800	-	-	6.800
2005	6.800	-	-	6.800
2006	6.800	-	-	6.800
2007	6.800	-	- 798	6.002
2008	11.400	-	- 9.502	1.898
2009	11.400	-	- 9.982	1.418
2010	11.400	-	-10.504	896
2011	11.400	-	-11.070	330
30.11.2012	11.400	-	-11.836	-436
Veräußerungs- erlös *	<u>45.000</u> 70.000	<u>-</u> 50.000	<u>-</u> -53.692	<u>45.000</u> 66.308

* Bei Ausübung des Ankaufsrechtes bzw. bei Verkauf der Kommanditbetei-
ligung an DIL (vgl. Ziff. 1.2.3 und 1.2.4).

3.3 Rendite

Die Gesamtliquiditätszuflüsse beinhalten rechnerisch neben einer laufenden Rendite bereits Rückzahlungen des Eigenkapitals. Allein die "interne Verzinsung" (Rendite auf das jeweils gebundene Eigenkapital; vgl. Eigenkapitalbindungsrechnung Ziff. 3.4) kann die Rendite richtig wiedergeben.

Grenzsteuersatz:		<u>50 %</u>	<u>53 %</u>	<u>55 %</u>
Rendite:	nach Steuern in %	6,42	6,70	6,90
	entsprechend vor Steuern in %	12,84	14,26	15,33

Bei restriktiver Rechtsauffassung
der Finanzverwaltung zu § 15 a EStG
(vgl. Ziff. 4.8.1)

	nach Steuern in %	5,51	5,67	5,78
	entsprechend vor Steuern in %	11,02	12,06	12,84

Der zeitlich begrenzte Zuschlag zur Einkommensteuerschuld gemäß dem Solidaritätszuschlaggesetz bewirkt eine Erhöhung des Grenzsteuersatzes und führt damit indirekt zu einer Verbesserung der prospektierten Rendite (vgl. Ziff. 4.2.3).

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

Darüberhinaus entstehen laufende Vermögensteuervorteile sowie gegebenenfalls Vorteile bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer (vgl. Ziff. 4.4).

3.4 Eigenkapitalbindung

Beispielhafte Kapitalbindungsrechnung für das Eigenkapital bei einem Grenzsteuersatz von 50 % und interner Verzinsung von 6,42275 % nach Steuern.

E i g e n k a p i t a l b i n d u n g s r e c h n u n g				
Gesch.- jahr	Gesamtliqui- ditäts- zufluß () abfluß (-) vgl. Ziff. 3.2 (1)	Eigenkapital- bindung Vorj. ./.(3) (2)	(-) Einsatz () Tilgung (1) ./.(4) (3)	Verzinsung 6,42275 % auf (2) des Vorjahres (4)
1992	-60.000	60.000	-60.000	-
1993	- 8.204	72.058	-12.058	3.854
1994	8.672	68.014	4.044	4.628
1995	8.654	63.728	4.286	4.368
1996	8.636	59.185	4.543	4.093
1997	6.242	56.744	2.441	3.801
1998	4.000	56.389	355	3.645
1999	4.000	56.011	378	3.622
2000	4.000	55.608	403	3.597
2001	4.000	55.180	428	3.572
2002	4.000	54.724	456	3.544
2003	6.800	51.439	3.285	3.515
2004	6.800	47.943	3.496	3.304
2005	6.800	44.222	3.721	3.079
2006	6.800	40.262	3.960	2.840
2007	6.002	36.846	3.416	2.586
2008	1.898	37.314	- 468	2.366
2009	1.418	38.293	- 979	2.397
2010	896	39.856	-1.563	2.459
2011	330	42.086*	-2.230	2.560
30.11.2012	-436	45.000	-2.914	2.478
Veräußerungs- erlös	<u>45.000</u> 66.308	<u>-</u> 1.032.395 (1992 - 2011)	<u>45.000</u> -	<u>-</u> 66.308 (1993-30.11.2012)

* Bei Addition werden DM 38.579 (für 11 Monate) berücksichtigt, weil die Kapitalbindungsfrist bis zum 30.11.2012 nur 11 Monate beträgt.

Durchschnittsverzinsung (4) : (2) = 6,4227 % p.a.

Bei Ausübung des Ankaufsrechtes durch den Ankaufsberechtigten mit Wirkung zum 30.11.2012 (vgl. Ziff. 1.2.3) verbleibt dem Kommanditisten nach Abzug der Restverbindlichkeiten der Gesellschaft ein Veräußerungserlös von DM 45.000. Wird das Ankaufsrecht nicht ausgeübt, kann der Kommanditist seinen Anteil zu einem garantierten Preis von DM 45.000 an DIL veräußern (vgl. Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen S. 28 - 30). Der Veräußerungserlös entspricht in beiden Fällen der in Spalte (2) kalkulierten Eigenkapitalbindung zum 30.11.2012 und führt damit zu einer Rendite von 6,42 % nach Steuern. Veräußert der Kommanditist dagegen seinen Anteil vorzeitig, benötigt er zur Realisierung der Rendite einen Verkaufspreis, der der Eigenkapitalbindung zum Veräußerungszeitpunkt entspricht.

4 Steuerliche Betrachtung

4.1 Einkunftsart

4.1.1 Die Beteiligungsgesellschaft ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft. Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern ihre Beteiligung im Privatvermögen liegt. Auf der Ebene der Gesellschaft liegen steuerlich relevante Einkünfte vor, da die Vermietung mit Überschüßerzielungsabsicht erfolgt. Infolge des über 27 Mietjahre fest abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrages mit der DIL ist durch entsprechende Planrechnungen belegt, daß mit einem Totalüberschuß hinreichend sicher gerechnet werden kann. Laufende Überschüsse entstehen bei der KG bereits ab dem 11. 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 91, S. 1150) ist somit u.E. hier widerlegt. 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.

4.1.2 Sofern der Anteil an der Beteiligungsgesellschaft im Privatvermögen des Kommanditisten liegt, ist der Veräußerungsgewinn bei Verkauf der Immobilie bzw. des Kommanditanteils nicht steuerpflichtig, sofern die Spekulationsfrist überschritten ist (diese beträgt bei Immobilien und nach Auffassung der Finanzverwaltung auch bei den Kommanditanteilen zwei Jahre; das BFH-Urteil vom 4.10.1990, das bei Fondsanteilen eine Spekulationsfrist von sechs Monaten angenommen hatte, wird von der Finanzverwaltung nicht angewandt - BMF vom 27.02.1992, BStBl. 1992 I, S. 125 -). Im Zusammenhang mit der Veräußerung weiterer Objekte kann jedoch aufgrund Rechtsprechung und Verwaltungsmeinung unter besonderen Umständen ein gewerblicher Grundstückshandel des Kommanditisten angenommen werden, 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 (BMF vom 20.12.1990, BStBl. 1990 I, S. 884; vgl. auch BFH vom 20.11.1990, DB 1991, S. 683).

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

4.2 Verlustzuweisung

- 4.2.1 Neben den Abschreibungen, den Zinsen auf das Fremdkapital ab Beitritt der Kommanditisten und den Verwaltungskosten ab Fertigstellung sowie dem Disagio ist die Gebühr für die Vermittlung des Eigenkapitals steuerlich sofort abzugsfähiger Aufwand (Werbungskosten).
- 4.2.2 Im Einzelnen ist die sofortige Abzugsfähigkeit der in Ziff. 4.2.1 genannten Aufwendungen im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 31.08.1990 zu Bauherrenmodellen und geschlossenen Immobilienfonds geregelt (vgl. DB 1990, S. 1791 ff). Hiernach können in Übereinstimmung mit der bisherigen BFH-Rechtsprechung 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). Auch 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 bereits vor ihrem Beitritt entstandenen und gezahlten Aufwendungen werden gemäß Tz. 7.7 des o.g. BMF-Schreibens bei den Anlegern anteilig als Anschaffungskosten behandelt.
- 4.2.3 Der durch das Solidaritätzuschlaggesetz bedingte Zuschlag zur Einkommensteuerschuld von 3,75 % für 1992 ist in der Renditeermittlung nicht berücksichtigt. Diese Steuererhöhung führt indirekt zu einer Verbesserung der prospektierten Rendite.

4.3 Grundsteuer

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

4.4 Vermögensteuer

Das Ergebnis verbessert sich für vermögensteuerpflichtige 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 dem sonstigen Vermögen der Kommanditisten zu Ersparnissen bei der Vermögensteuer führt. Weitere Vorteile ergeben sich für die Erbschaftsteuer und eingeschränkt für die Schenkungsteuer.

4.5 Grunderwerbsteuer

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

4.6 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 Umsatzsteuer-Zahlungen bzw. -Erstattungen können Ergebnisverschiebungen eintreten.

4.7 Geltendmachung der negativen Einkünfte

Nach § 37 Abs. 3 S. 6 EStG können Verluste aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung bei der Festsetzung von Vorauszahlungen 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 Renditen wurde somit unterstellt, daß der Verlust des Jahres 1992 aufgrund der Veranlagung zur ESt/KiSt erst in 1993 zur Verminderung von Steuerzahlungen führt.

Über die Verluste der Folgejahre erhalten die Kommanditisten von der Beteiligungsgesellschaft zur Begründung von Anträgen auf Anpassung fälliger Vorauszahlungen Bestätigungen und die sonst erforderlichen Unterlagen. Anhand dieser Unterlagen ist eine Berücksichtigung der Verlustzuweisungen bei den Vorauszahlungen möglich (vgl. Ziff. 3.2).

4.8 Steuerliche Gesamtbeurteilung

4.8.1 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 bisher 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. Sollte die Finanzverwaltung hier zu einer Zurechnung der Entnahmen als Gewinn kommen, würde dies zu einer Verschiebung der steuerlichen Ergebnisse ab dem 5. Jahr führen.

- 4.8.2 Die bisherige 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 Überschusserzielungsabsicht des Kommanditisten gemäß Ziff. 4.1.1 bleibt hiervon unberührt.

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.

Herausgabe des Prospektes am 06. Mai 1992

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

Eine Haftung für die im Beteiligungsangebot dargestellten Steuerwirkungen kann nicht übernommen werden.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1

Firma und Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
von Quistorp & Co. Objekt Köln St. Agatha KG
2. Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere die Errichtung eines Parkhauses mit Bürogebäude in Köln und dessen langfristige Vermietung im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die Deutsche Immobilien Leasing GmbH, Düsseldorf.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden Geschäfte wahrzunehmen.

§ 3

Dauer, Geschäftsjahr der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2019 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 2019, kündigen. Eine Kündigung ist außerdem fristlos zulässig, wenn aufgrund des in § 6 Ziff. 6 geregelten Ankaufsrechtes das dort genannte Leasing-Objekt 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 Karl-Johann, Pieter von Quistorp, Bremen.

Der persönlich haftende Gesellschafter hält zunächst keinen Kapitalanteil. Er kann sich am Gesellschaftskapital beteiligen.

b) als Kommanditist

ELEGANTIA Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

mit einer Kommanditeinlage von DM 19.000,--.

c) als Kommanditist

Herr Dr. Manfred Gubelt, Bergheim

mit einer Kommanditeinlage von DM 1.000,--.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Aufnahme weiterer Gesellschafter (Neugesellschafter) sowie ggfs. durch Einbringung einer eigenen Kapitaleinlage auf DM 8.020.000,-- zu erhöhen.

2. Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter sind bar zu leisten und wie folgt zur Zahlung fällig:

60 % der Kapitaleinlage am 01.12.1992

40 % der Kapitaleinlage am 01.12.1993

3. Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten (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 Gesellschafter 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 betreffenden Gesellschafter durch schriftliche Erklärung ihm gegenüber fristlos aus der Gesellschaft ausschließen. Im Falle des Verzuges des Komplementärs kann die Mahnung und die Ausschließung durch die in § 4 Ziff. 1 unter b) und c) aufgeführten Gesellschafter erfolgen. Die Folgen der Ausschließung bestimmen sich nach §§ 13 und 15.

Die Ausschließung kann auch auf den noch nicht eingezahlten Teil der Einlage beschränkt werden. § 4 Ziff. 4 Satz 2 gilt für den nach der Ausschließung verbleibenden Teil der Einlage nicht.

Der säumige Gesellschafter 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. 8. Im Fall der Veräußerung oder sonstigen Verfügung gilt § 4 Ziff. 4 entsprechend, ausgenommen die in § 4 Ziff. 1 c) bezeichnete Kommanditbeteiligung. 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.
7. Für den persönlich haftenden Gesellschafter gilt Ziff. 6 mit der Maßgabe, daß er zur Veräußerung seiner eventuellen Kapitalbeteiligung unter Umwandlung in eine Kommanditbeteiligung (in der Person des Erwerbers) berechtigt ist, und zwar unter Beibehaltung seiner ggf. ohne Kapitalanteil weiter bestehenden Komplementärstellung.
8. Übt entweder ein Kommanditist oder die DIL das Optionsrecht aus der "Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen" aus, so tritt die DIL oder der von ihr benannte Dritte in die bisherige Gesellschafterstellung des Kommanditisten ein.

§ 5

Gesellschafterkonten

1. Für jeden Gesellschafter 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.

Neu eintretende Gesellschafter sowie der persönlich haftende Gesellschafter übernehmen bei Zeichnung eines Kapitalanteils mit Eintritt in die Gesellschaft bzw. mit Übernahme des Kapitalanteils entsprechend ihrer kapitalmäßigen Beteiligung anteilmäßig das Verlustsonderkonto der Gründungskommanditistin ELEGANTIA.

3. Auf dem Sonderkonto (Kapitalkonto II) werden Ausschüttungen im Sinne des § 12 Abs. 1 und Gewinne erfaßt, soweit letztere nicht zum Ausgleich eines Verlustvortrages zu verwenden sind.
4. Auf dem Verlustkonto werden Verluste verbucht. Spätere Gewinne werden vorab bis zum Ausgleich des Verlustvortrages auf diesem Konto verbucht.

§ 6

Geschäftsführung und Vertretung

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

Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, dem Inhaber der in § 4 Ziff. 1 c) 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 2.000.000,-- übersteigen.

Dies gilt insbesondere für:

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

Die Veräußerung des Immobilien-Vermögens der Gesellschaft vor Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages mit der Deutsche Immobilien Leasing GmbH, Düsseldorf, ist nicht zulässig.

5. Erweiterungsinvestitionen müssen durch Fremdmittel finanziert werden. Die Beteiligungsrendite der Kommanditisten darf dadurch nicht vermindert werden.
6. Der persönlich haftende Gesellschafter ist ohne Zustimmung der Kommanditisten befugt, ein Ankaufsrecht zum Ablauf des 20. Mietjahres des in § 2 dieses Gesellschaftsvertrages erwähnten Immobilien-Leasing-Vertrages zugunsten des Mieters oder zugunsten von Dritten an dem dem Mieter vermieteten Erbbaurecht mit Gebäude einzuräumen. Der Kaufpreis nach Ablauf des 20. Mietjahres 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 1,25 % p.a. für das Erbbaurecht sowie einer linearen AfA von 2 % p.a. für die Baulichkeiten und Anlagen ermittelt wird.

§ 7

Jahresabschluß

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

§ 8

Überwachungsrecht

Die Kommanditisten haben über das gesetzliche Überwachungsrecht hinaus das Recht, die Bücher und alle sonstigen Geschäftsunterlagen der Gesellschaft jederzeit auf eigene Kosten durch von Berufs wegen zur Verschwiegenheit gegenüber Dritten verpflichtete Sachverständige einsehen zu lassen, sowie alle erforderlichen Aufklärungen zu verlangen.

§ 9

Einberufung der Gesellschafterversammlung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb von sechs Monaten nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres 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-Überschubrechnung 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 Deutsche Immobilien Leasing GmbH, Düsseldorf, zulässig ist;
 - f) Festlegung der Höhe der Tätigkeitsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters;
 - g) in § 6 Ziff. 4 dieses Gesellschaftsvertrages aufgeführten Geschäfte.

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.

Bei schriftlicher Beschlußfassung ist die Gesellschafterversammlung stets beschlußfähig.

5. Der persönlich haftende Gesellschafter hat zehn Stimmen und zusätzlich je volle nominal DM 10.000,-- Kapitalanteil eine Stimme; 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 sowie über die Auflösung der Gesellschaft 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 geschäftsführenden 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 06. Mai 1992 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 gebundene Eigenkapital darf nicht vermindert werden. Die Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB lebt insoweit wieder auf (vgl. § 4 Ziff. 3).

§ 13

Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Ein Gesellschafter 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 er gem. § 4 Ziff. 5 ausgeschlossen wird.
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 Kommanditanteiles 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.

Die Erben sind verpflichtet, für den Rechtsverkehr mit der Gesellschaft einen Vertretungsberechtigten zu benennen.

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. Sofern der bisherige persönlich haftende Gesellschafter einen Kapitalanteil gehalten hatte, geht die Beteiligung im Falle seines Todes unter Umwandlung in eine Kommanditbeteiligung auf die Erben über. Ziff. 3 gilt entsprechend. Im Falle des Ausscheidens aus anderen Gründen gelten für eine eventuelle Kapitalbeteiligung die für Kommanditisten geltenden Regelungen entsprechend.

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 Leasing-Objektes aufgrund des in § 6 Ziff. 6 geregelten 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 Abs. 1 ergebende Summe, so ist dieser Wert anteilmäßig zugrunde zu legen. Erforderlichenfalls ist der anteilige Unternehmenswert von einem Wirtschaftsprüfer zu ermitteln, der gemeinsam - hilfsweise auf Antrag eines Beteiligten von der für die Gesellschaft zuständigen Industrie- und Handelskammer - bestellt wird.

Bezüglich des Zeitpunktes, auf welchen der Unternehmenswert zu ermitteln ist, gilt Ziff. 1 entsprechend.
3. Ein Abfindungsguthaben ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters an mit einem Zinssatz in Höhe des Diskontzinssatzes zu verzinsen und in drei gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechnigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen.
4. Bei Kündigung nach § 3 Ziff. 1 S. 3 erhält der Gesellschafter als Abfindung, was er bei Liquidation der Gesellschaft erhalten würde.

§ 16

Liquidation

1. Die Liquidation erfolgt durch den persönlich haftenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluß anderen Personen übertragen wird.
2. Die Liquidation richtet sich nach den gesetzlichen Regeln.

§ 17

Schlußbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für die Abbedingung des Erfordernisses der Schriftlichkeit.
2. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern ist Düsseldorf, soweit gesetzlich zulässig.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die - soweit rechtlich möglich - dem am nächsten kommt, was die Vertragschließenden gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten.

Düsseldorf, den

Karl-Johann, Pieter von Quistorp
als persönlich haftender
Gesellschafter

Dr. Manfred Gubelt
als Kommanditist

ELEGANTIA Vermietungsgesellschaft mbH
als Kommanditist

VEREINBARUNG über OPTIONSRECHTE zur ÜBERNAHME von KOMMANDITANTEILEN

Vorbemerkung

Herr/Frau/Firma

- nachstehend Veräußerer genannt -

ist als Kommanditist mit einem Kapitalanteil von

DM (in Worten: Deutsche Mark)

an der im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 11416 eingetragenen

Immobilien-Vermietungsgesellschaft von Quistorp & Co.
Objekt Köln St. Agatha KG

- nachstehend KG genannt -

mit dem Sitz in Düsseldorf beteiligt.

Die KG hat einen Erbbaurechtsvertrag über mehrere Grundstücke im Innenstadtbereich der Stadt Köln geschlossen. Die Grundstücke sind eingetragen im Grundbuch von Köln, Blatt 32008, Bestandsverzeichnis Nr. 22, Flur 7, Flurstück 808 und Blatt 19122, Bestandsverzeichnis Nr. 11 und 12, Flur 7, Flurstücke 103/3, 539 und Blatt 35 634, Flurstück 817. Vor Eintragung des Erbbaurechts ist eine Arrondierung dieser Grundstücke mit Nachbargrundstücken vorgesehen, so daß sich eine Gesamtgröße des Erbbaugrundstücks von ca. 1.920 qm ergibt.

Das Erbbaurecht nebst den damit verbundenen Baulichkeiten und Anlagen hat die KG an die Firma

Deutsche Immobilien Leasing GmbH, Düsseldorf

- nachstehend DIL genannt -

gem. abgeschlossenem Immobilien-Leasing-Vertrag vermietet, die es wiederum untervermietet hat.

§ 1

Dies vorausgeschickt, macht die DIL dem Veräußerer folgendes Angebot, das nur angenommen werden kann, wenn die KG den Grundbesitz zum Ankaufszeitpunkt noch nicht verkauft hat:

1. Die DIL 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 DIL zu benennenden Dritten erfolgen.
2. Eine Annahme des Angebotes hat schriftlich zu erfolgen. Die Annahme hat spätestens drei Monate vor dem Ankaufszeitpunkt bei der DIL 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. Der Kaufpreis beträgt 45 % des Kapitalanteils, d.h. des Kapitalkontos I gemäß § 5 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages. Zur Abgeltung des dem Veräußerer zustehenden anteiligen Jahresergebnisses zahlt DIL zusätzlich zum Kaufpreis einen Betrag in Höhe der für das Jahr 2012 bis zum Ankaufszeitpunkt auf den Kapitalanteil entfallenden Ausschüttung der KG. Die DIL stellt den Veräußerer von seiner Kommanditisten-Haftung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft frei.

Beide Zahlungen der DIL sind 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 DIL abtretbar.

§ 2

Der Veräußerer macht seinerseits der DIL folgendes Angebot:

1. Der Veräußerer bietet hiermit der DIL unwiderruflich an, den in der Vorbemerkung näher bezeichneten Gesellschaftsanteil zu den nachstehenden Bedingungen an die DIL oder einen von ihr zu benennenden Dritten zu veräußern.
2. Die DIL 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 DIL 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 DIL 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 DIL stellt den Veräußerer von seiner Kommanditisten-Haftung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft frei. Der Kaufpreis in % des Kapitalanteils (d.h. des Kapitalkontos I gemäß § 5 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages) ist aus der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen. Als Stichtag gilt jeweils der 31. Dezember des der Annahme des Angebotes vorangehenden Jahres.

31.12.1993:	72,058 %
31.12.1994:	68,014 %
31.12.1995:	63,728 %
31.12.1996:	59,185 %
31.12.1997:	56,744 %
31.12.1998:	56,389 %
31.12.1999:	56,011 %
31.12.2000:	55,608 %
31.12.2001:	55,180 %
31.12.2002:	54,724 %
31.12.2003:	51,439 %
31.12.2004:	47,943 %
31.12.2005:	44,222 %
31.12.2006:	40,262 %
31.12.2007:	36,846 %
31.12.2008:	37,314 %
31.12.2009:	38,293 %
31.12.2010:	39,856 %
31.12.2011:	42,086 %

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 DIL, einen eventuellen Rechtsnachfolger zu verpflichten, auch seinerseits ein gleichlautendes Angebot zur Übernahme von Kommanditanteilen gegenüber der DIL abzugeben.

Düsseldorf, den _____, den _____

Deutsche Immobilien Leasing GmbH

- Veräußerer -

Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 33

BEITRITTSERKLÄRUNG

Immobilien-Vermietungsgesellschaft von Quistorp & Co.
Objekt Köln St. Agatha 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 von Quistorp & Co.
Objekt Köln St. Agatha 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 Einlage ist wie folgt fällig:

60 % des Nennbetrages am 01.12.1992
40 % des Nennbetrages am 01.12.1993

Den ersten Teilbetrag bitte ich, am 01.12.1992 meinem Konto

Nr. _____ bei Bank _____ BLZ _____
zu belasten.

Ich ermächtige die Gesellschaft, den am 01.12.1993 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 (Hafteteilage) und zu allen weiteren gesetzlich vorgesehenen Eintragungen im Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf, HRA Nr. 11416, 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 in zweifacher Ausfertigung beigelegt. Eine von der Deutsche Immobilien Leasing GmbH, Düsseldorf, gegengezeichnete Ausfertigung erhalte ich nach Annahme meiner 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 persönlich haftenden 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.

Ort _____ Datum _____ Unterschrift _____

Ich bestätige, daß ich den Gesellschaftsvertrag und den Beteiligungsprospekt erhalten und vollinhaltlich zur Kenntnis genommen habe.

Unterschrift _____

Die vorstehende Beitrittserklärung ist hiermit angenommen mit einer Kommanditeinlage von DM _____

Ort, Datum _____

Herr von Quistorp als persönlich haftender Gesellschafter der Immobilien-Vermietungsgesellschaft von Quistorp & Co. Objekt Köln St. Agatha KG

VOLLMACHT

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

erteile hiermit Herrn Karl-Johann, Pieter von Quistorp, Bremen, Vollmacht,

1. meinen Eintritt als Kommanditist in die Firma Immobilien-Vermietungs-
gesellschaft von Quistorp & Co. Objekt Köln St. Agatha KG, Düsseldorf,
mit einer Kommanditbeteiligung (Haftsumme) von

DM : _____

in Worten: _____

zur Eintragung ins Handelsregister anzumelden,

2. für mich alle sonstigen gesetzlich vorgesehenen Anmeldungen zum Han-
delsregister hinsichtlich dieser Gesellschaft vorzunehmen, sowie ge-
gebenenfalls mein Ausscheiden aus dieser Gesellschaft zum Handelsre-
gister anzumelden,
3. Untervollmachten, gegebenenfalls unter Befreiung von den Beschrän-
kungen 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: Deutsche Immobilien Leasing GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 9
4000 Düsseldorf 1
Tel.: 0211 / 7708 - 0
Amtsgericht Düsseldorf HRB 1936
Tag der Eintragung : 16. 09. 1976
Stammkapital : DM 45.000.000

Gesellschafter : Deutsche Bank Aktiengesellschaft
Commerzbank Aktiengesellschaft

Gesellschafterausschuß : Dr. Herbert Zapp
Vorstandsmitglied Deutsche Bank AG
Vorsitzender

Dr. Peter Gloystein
Vorstandsmitglied der Commerzbank
AG stellv. Vorsitzender

Dr. Kurt Hochheuser
Vorstandsmitglied Commerzbank AG

Georg Krupp
Vorstandsmitglied Deutsche Bank AG

Klaus Leukert
Direktor Deutsche Bank AG

Carl F. Bartmann
Direktor Commerzbank AG

Geschäftsführung : Klaus Feinen
Hans-Joachim Hahn
Dr. Hans-Werner Schiess

Anlage I

IVG von Quistorp & Co. Objekt Köln St. Agatha KG
(Kaufhof), DIL FA 122

Objekte: Parkhaus mit Bürotrakt
Köln, An St. Agatha

Mieter : DIL

Untermieter: Kaufhof Holding AG, Köln

Datum: 31.03.1992

Finanz- und Investitionsplan 1992/1993

		DM	Verlustzuweisung 1992/1993 DM
1. Erbbaurecht (incl. Nebenkosten)		120.000	-
2. Verwaltungsgebäude (incl. Nebenkosten)		22.380.000	-
3. Zwischenfinanzierungszinsen			
- 8,7 % p.a. (bis 30.11.92)	1992	1.053.232	558.250
- 10,0 % p.a. (bis 01.12.93)	1993	317.300	317.300
(Zwischenfinanzierung der 2. EK-Rate)			
4. Darlehensdienst zu Ziff. 10., Zins 5,78 % p.a. nominal	1993	1.086.770	1.042.338
5. Disagio (10 % v. DM 18,05 Mio.)	1992	1.805.000	1.805.000
6. Vermittlungsgebühr für Eigenkapital	1992	400.000	400.000
7. Plazierungsgarantiegebühr für Eigenkapital	1992	80.000	-
8. Verwaltungskosten	1992	96.768	8.064
"	1993	34.257	34.257
9. Sonstiger Aufwand	1992	100.000	25.000
10. Langfristiges Bankdarlehen, kalkuliert zu 8,30 % p.a.		18.050.000	
11. Mieteinnahme	1993	1.403.327	./.
12. AfA (vgl. Anlage Ia)	1992	-	1.155.866
"	1993	-	1.157.287
12. Verlust 1992/1993			5.100.035 =====
13. Kommanditkapital		8.020.000 =====	

Anlage I a

- Darstellung der Anschaffungskosten der Kommanditisten -
(alle Angaben in DM)

1. Ermittlung

	Sonstige Aktivierte Kosten *1	anteilige GIK
a) Erbbaurecht (incl. Nebenkosten):	120.000 = 0,5333 % von 738.686 = 3.939	123.939
b) Parkhaus mit Bürotrakt (incl. Nebenkosten):	<u>22.380.000</u> = 99,4667 % von 738.686 = 734.747	<u>23.114.747</u>
	22.500.000	<u>23.238.686</u>

*1 Aktivierte Kosten

a) Verwaltungskosten	:	88.704
b) Plazierungsgebühr	:	80.000
c) Bauzinsen	:	494.982
d) Sonstiges	:	<u>75.000</u>

738.686
=====

2. Absetzung für Abnutzung

		AfA p.a.
Erbbaurecht:	123.939 - 1,25 % =	1.549 (1992: 129)
Gebäude :	23.114.747 - 5,0 % =	1.155.737
	2,5 % =	577.869
	1,25 % =	288.934

LIQUIDITÄTSRECHNUNG IN DM *1

Jahr	Zins 8,30% p.a. (nominal 5,78 % p.a.)	Tilgung	Verwaltungs- kosten	Summe Ausgaben (1)+(2)+(3)	Einnahmen (Miete)	Eigenkapital Einzahlung Ausschüttg. (+)	Summe Einnahmen (5)-(6)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1994	1.039.714	47.056	35.857	1.122.627	1.403.327	280.700	1.122.627
1995	1.036.935	49.836	35.857	1.122.627	1.403.327	280.700	1.122.627
1996	1.033.991	52.779	35.857	1.122.627	1.403.327	280.700	1.122.627
1997	1.030.874	55.897	35.857	1.122.627	1.403.327	280.700	1.122.627
1998	1.475.956 *2	47.196	44.266	1.567.418	1.888.218	320.800	1.567.418
1999	1.471.915	51.237	44.266	1.567.418	1.888.218	320.800	1.567.418
2000	1.467.528	55.624	44.266	1.567.418	1.888.218	320.800	1.567.418
2001	1.462.766	60.366	44.266	1.567.418	1.888.218	320.800	1.567.418
2002	1.457.596	65.537	44.266	1.567.418	1.888.218	320.800	1.567.418
2003	1.442.455	382.626	49.976	1.875.056	2.420.416	545.360	1.875.056
2004	1.409.694	415.386	49.976	1.875.056	2.420.416	545.360	1.875.056
2005	1.374.129	450.951	49.976	1.875.056	2.420.416	545.360	1.875.056
2006	1.335.519	489.561	49.976	1.875.056	2.420.416	545.360	1.875.056
2007	1.293.603	531.477	49.976	1.875.056	2.420.416	545.360	1.875.056
2008	1.238.209	900.266	53.605	2.192.080	3.106.360	914.280	2.192.080
2009	1.161.129	977.346	53.605	2.192.080	3.106.360	914.280	2.192.080
2010	1.077.449	1.061.026	53.605	2.192.080	3.106.360	914.280	2.192.080
2011	986.605	1.151.870	53.605	2.192.080	3.106.360	914.280	2.192.080
2012	887.992	1.250.492	53.605	2.192.080	3.106.360	914.280	2.192.080
30.11.2012							

Tilgungsverlauf für Darlehen von DM 18.050.000

01.12.1992 - 30.11.1997	DM 250.000
01.12.1997 - 30.11.2002	DM 280.000
01.12.2002 - 30.11.2007	DM 2.270.000
01.12.2007 - 30.11.2012	DM 5.341.000
Restschuld 30.11.2012	DM 9.909.000

*1 Berücksichtigung der Jahre 1994 - 2012; die Liquiditätsplanung für die Jahre 1992 und 1993 geht aus der Anlage I - Finanz- und Investitionsplan 1992/1993 - hervor.

*2 Disagioverrechnung über 5 Jahre (01.12.92 - 30.11.97)

Bemerkung: Rundungsdifferenzen in Höhe von DM 1,- sind möglich.

ERGEBNISRECHNUNG IN DM

Jahr	AFA	Zins Fremd- kapital incl. Disagio, Vermitt- lungsgebühr, Sonstiges	Verwaltungs- kosten	Summe Aufwand (1)+(2)+(3)	Ertrag (Miete)	KG Gewinn (+) Verlust (-)	Anleger Gewinn (+) Verlust (-)	Ausschüttg. (+) Einzahlung (-)	50% Steuer- ersparn. Steuer- zahlung	Nettoergebnis (8)+(9)	M	Barwert zu 6,423947%
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1992	1.155.866	2.788.250	8.064	3.952.180	0	-3.952.180	0	-4.812.000	0	-4.812.000	0,00	-4.812.000
1993	1.157.287	1.359.638	34.257	2.551.182	1.403.327	-1.147.855	-5.100.035	-3.208.000	2.550.018	-657.982	1,00	-618.265
1994	1.157.287	1.039.714	35.857	2.232.857	1.403.327	-829.530	-829.530	280.700	414.765	695.465	2,00	614.040
1995	1.157.287	1.036.935	35.857	2.230.078	1.403.327	-826.751	-826.751	280.700	413.375	694.075	3,00	575.822
1996	1.157.287	1.033.991	35.857	2.227.134	1.403.327	-823.807	-823.807	280.700	411.904	692.604	4,00	539.917
1997	1.157.287	1.030.874	35.857	2.224.017	1.403.327	-820.690	-439.877	280.700	219.938	500.638	5,00	365.714
1998	1.157.287	1.475.956	44.266	2.677.508	1.888.218	-789.290	0	320.800	0	320.800	6,00	220.800
1999	1.157.287	1.471.915	44.266	2.673.468	1.888.218	-785.250	0	320.800	0	320.800	7,00	207.472
2000	579.418	1.467.528	44.266	2.091.212	1.888.218	-202.994	0	320.800	0	320.800	8,00	194.948
2001	579.418	1.462.766	44.266	2.086.450	1.888.218	-198.232	0	320.800	0	320.800	9,00	183.181
2002	579.418	1.457.596	44.266	2.081.279	1.888.218	-193.061	0	320.800	0	320.800	10,00	172.124
2003	579.418	1.442.455	49.976	2.071.848	2.420.416	348.568	0	545.360	0	545.360	11,00	274.948
2004	579.418	1.409.694	49.976	2.039.088	2.420.416	381.328	0	545.360	0	545.360	12,00	258.351
2005	579.418	1.374.129	49.976	2.003.523	2.420.416	416.893	0	545.360	0	545.360	13,00	242.757
2006	290.484	1.335.519	49.976	1.675.979	2.420.416	744.437	0	545.360	0	545.360	14,00	228.104
2007	290.484	1.293.603	49.976	1.634.063	2.420.416	786.353	127.939	545.360	-63.969	481.391	15,00	228.104
2008	290.484	1.238.209	53.605	1.582.298	3.106.360	1.524.062	1.524.062	914.280	-762.031	152.249	16,00	189.194
2009	290.484	1.161.129	53.605	1.505.218	3.106.360	1.524.062	1.601.142	914.280	-800.571	113.709	17,00	56.224
2010	290.484	1.077.449	53.605	1.421.538	3.106.360	1.684.822	1.684.822	914.280	-842.411	71.869	18,00	39.457
2011	290.484	986.605	53.605	1.330.694	3.106.360	1.775.666	1.775.666	914.280	-887.833	26.447	19,00	8.103
30.11.2012	266.277	887.982	53.605	1.207.864	3.106.360	1.898.496	1.898.496	914.280	-949.248	-34.968	19,91	-10.123
	14.742.558		924.982		44.091.605	592.128	592.128	3.609.000 *		3.609.000	19,91	1.044.800

* Ankaufsrecht des LN zum 30.11.2012 zu DM 13.518.000
Restschuld DM 9.909.000

Anlegererlös DM 3.609.000

Bemerkung: Rundungsdifferenzen in Höhe von DM 1,- sind möglich.

Anlage IV

Kaufhof-Fonds (Fonds Nr. 33), 31.03.1992, DIL-FA 251

Jahr	A K T I V A				B I L A N Z I N D H				P A S S I V A	
	Erbbaurecht	Gebäude	Anleger- verlust verrechnet	Summe Aktiva (1)+(2)+(3)	Darlehen 8,3 % p.a.	Darlehen Zwischenfinanzierung 10% p.a.	Eigenkapital	Summe Passiva (5)+(6)+(7)		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)		
1992	123.810	21.959.010	3.952.180	26.035.000	18.050.000	3.173.000	4.812.000	26.035.000		
1993	122.261	20.803.272	5.100.035	26.025.568	18.005.568	0	8.020.000	26.025.568		
1994	120.711	19.647.535	5.929.565	25.697.812	17.988.512	0	7.739.300	25.697.812		
1995	119.162	18.491.798	6.756.316	25.367.276	17.908.676	0	7.458.600	25.367.276		
1996	117.613	17.336.060	7.580.123	25.033.797	17.855.897	0	7.177.900	25.033.797		
1997	116.064	16.180.323	8.400.813	24.697.200	17.800.000	0	6.897.200	24.697.200		
1998	114.514	15.024.586	9.190.104	24.329.204	17.752.804	0	6.576.400	24.329.204		
1999	112.965	13.868.848	9.975.353	23.957.167	17.701.567	0	6.255.600	23.957.167		
2000	111.416	13.290.980	10.178.347	23.580.743	17.645.943	0	5.934.800	23.580.743		
2001	109.867	12.713.111	10.376.579	23.199.557	17.585.557	0	5.614.000	23.199.557		
2002	108.318	12.135.242	10.569.640	22.813.200	17.520.000	0	5.293.200	22.813.200		
2003	106.768	11.557.374	10.221.073	21.885.214	17.137.374	0	4.747.840	21.885.214		
2004	105.219	10.979.505	9.839.745	20.924.469	16.721.989	0	4.202.480	20.924.469		
2005	103.670	10.401.636	9.422.852	19.928.158	16.271.038	0	3.657.120	19.928.158		
2006	102.121	10.112.702	8.678.414	18.893.237	15.781.477	0	3.111.760	18.893.237		
2007	100.571	9.823.767	7.892.061	17.816.400	15.250.000	0	2.566.400	17.816.400		
2008	99.022	9.534.833	6.367.999	16.001.854	14.349.734	0	1.652.120	16.001.854		
2009	97.473	9.245.899	4.766.856	14.110.228	13.372.388	0	737.840	14.110.228		
2010	95.924	8.956.964	3.082.034	12.134.922	12.311.362	0	-176.440	12.134.922		
2011	94.374	8.668.030	1.306.368	10.068.772	11.159.492	0	-1.090.720	10.068.772		
30.11.2012	92.954	8.403.174	-592.128	7.904.000	9.909.000	0	-2.005.000	7.904.000		

Bemerkung: Rundungsdifferenzen in Höhe von DM 1,- sind möglich.

VOLLMACHT

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

erteile hiermit Herrn Karl-Johann, Pieter von Quistorp, Bremen, Vollmacht,

1. meinen Eintritt als Kommanditist in die Firma Immobilien-Vermietungs-
gesellschaft von Quistorp & Co. Objekt Köln St. Agatha KG, Düssel-
dorf, mit einer Kommanditbeteiligung (Haftsumme) von

DM : _____

in Worten: _____

zur Eintragung ins Handelsregister anzumelden,

2. für mich alle sonstigen gesetzlich vorgesehenen Anmeldungen zum Han-
delsregister hinsichtlich dieser Gesellschaft vorzunehmen, sowie ge-
gebenenfalls mein Ausscheiden aus dieser Gesellschaft zum Handelsre-
gister anzumelden,
3. Untervollmachten, gegebenenfalls unter Befreiung von den Beschrän-
kungen 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 _____

Zusatzinformation zum DIL-Fonds Nr. 33, Kaufhof Holding AG

Bemessungsgrundlagen (BMG) zur Berechnung der Vermögen- bzw. Erbschaft- und Schenkungsteuer für eine Kommanditeinlage von DM 100.000 auf Basis geschätzter Einheits- sowie Verkehrswerte (Erfahrungswerte)

Zeitpunkt (jew. 01.01.)	Vermögen- und Erbschaftsteuer- BMG	Schenkungs- steuer- BMG
1993	-72.287	29.910
1994	-72.169	31.696
1995	-71.583	29.505
1996	-70.961	27.241
1997	-70.303	24.899
1998	-69.606	22.476
1999	-69.018	19.878
2000	-68.379	17.189
2001	-67.685	14.408
2002	-66.932	11.528
2003	-66.115	8.548
2004	-61.344	8.083
2005	-56.165	7.877
2006	-50.542	7.975
2007	-44.437	8.431
2008	-37.811	9.306
2009	-26.585	13.794
2010	-14.399	19.319
2011	-1.169	26.049
2012	13.193	34.174

Bemerkung: Der jeweilig angesetzte Einheitswert (incl. Zuschlag v. 40 %) sowie der jeweilig angesetzte Verkehrswert (unter Berücksichtigung der linearen AfA von 2 % p.a.) beruhen auf Erfahrungswerten. Eine Abweichung bei der Festsetzung der Werte durch die Finanzbehörde beeinflusst die absolute Höhe der Bemessungsgrundlage; die dargestellte relative Entwicklung der Werte bleibt in etwa bestehen.

Im Rahmen der Vermögen- und Erbschaftsteuer bleibt zusätzlich zur Beteiligung (jeweilige Kapitalbindung, vgl. Beteiligungsprospekt S. 12) sonstiges Vermögen in Höhe der oben genannten Beträge steuerfrei.