Verkaufsunterlagen

Quartier West, Darmstadt

Geschlossener inländischer Publikums-AIF
HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Per Mausklick gelangen Sie direkt zum gewünschten Dokument

- Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 KAGB für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF

- 1. Aktualisierung vom 01.01.2019

- 2. Aktualisierung vom 01.02.2019

- Wesentliche Anlegerinformationen

- Mitteilung zum jüngsten Nettoinventarwert

HANNOVER LEASING

QUARTIER WEST, DARMSTADT

Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 KAGB
für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

einschließlich

- Anlagebedingungen
- Gesellschaftsvertrag
- Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag

Stand 14.09.2018

HANNOVER LEASING

Inhaltsverzeichnis

Verkaufsprospekt

1. Allgemeine Hinweise 4

2. Angaben zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF 5
- 2.1 Investmentgesellschaft 5
- 2.2 Kapitalverwaltungsgesellschaft 8
- 2.3 Verwahrstelle 10
- 2.4 Treuhandkommanditisten 12
- 2.5 Platzierungsgarant und Patronatsgeber 13
- 2.6 Interessenkonflikte 14
- 2.7 Verflechtungen der Investmentgesellschaft 16

3. Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik 18
- 3.1 Anlageziel 18
- 3.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik 18
- 3.3 Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik 18

4. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung 19
- 4.1 Art der Vermögensgegenstände 19
- 4.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen 19
- 4.3 Angaben zum konkreten Anlageobjekt 19
- 4.4 Kaufvertrag 21
- 4.5 Mieterstruktur und Mietverträge 37
- 4.6 Einsatz von Leverage (Hebelwirkung) / Fremdkapital 41
- 4.7 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen 41
- 4.8 Zulässigkeit von Belastungen 42
- 4.9 Einsatz von Derivaten 42
- 4.10 Handhabung von Sicherheiten 42
- 4.11 Darlehensvertrag 42
- 4.12 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung 44
- 4.13 Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens 45
- 4.14 Regeln für die Vermögensbewertung 45
- 4.15 Liquiditätsmanagement 46
- 4.16 Volatilität 47
- 4.17 Primebroker 47

5. Risikohinweise 48
- 5.1 Risikoprofil der Investmentgesellschaft 48
- 5.2 Risiken der Anlagepolitik und -strategie 48
- 5.3 Gesellschafterrisiken 55
- 5.4 Maximales Risiko 57

6. Kosten 58
- 6.1 Ausgabe- und Rücknahmepreis 58
- 6.2 Ausgabeaufschlag 58
- 6.3 Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind 58
- 6.4 Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind 60
- 6.5 Gesamtkostenquote 61
- 6.6 Rückvergütungen 61
- 6.7 Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft 61

7. Anteile an der Investmentgesellschaft und Rechtsstellung der Anleger 62
- 7.1 Anteilsklassen 62
- 7.2 Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile 62
- 7.3 Weitere Leistungen, Haftung des Anlegers 64
- 7.4 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigung der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung 65
- 7.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen 66
- 7.6 Übertragung und Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen 67
- 7.7 Tod eines Anlegers 68
- 7.8 Voraussetzung für die Auflösung und Übertragung der Investmentgesellschaft 68
- 7.9 Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert 68

8. Ermittlung und Verwendung der Erträge 69
- 8.1 Ermittlung der Erträge 69
- 8.2 Investitions- und Finanzplan des Investmentvermögens 69
- 8.3 Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge – PROGNOSE[1] 71
- 8.4 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger 73
- 8.5 Häufigkeit der Auszahlungen von Erträgen 73
- 8.6 Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens 73

9. Kurzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften 74
- 9.1 Angaben für Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten 74
- 9.2 Angaben für Anleger mit Betriebsvermögen 78

10. Auslagerung und Dienstleistungen 80
- 10.1 Auslagerungen der KVG nach § 36 Abs. 9 KAGB 80
- 10.2 Dienstleister der KVG 80

11. Jahresberichte, Abschlussprüfer und Offenlegung von weiteren Informationen 81
- 11.1 Jahresberichte 81
- 11.2 Abschlussprüfer 81
- 11.3 Offenlegung von weiteren Informationen 81

12. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen 82

Anlage

Anlagebedingungen 88

Gesellschaftsvertrag 92

Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag 108

1. Allgemeine Hinweise

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um einen gesetzlich regulierten geschlossenen inländischen Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds; nachfolgend auch »Investmentvermögen«). Initiatorin des Angebots ist die HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend auch »Investmentgesellschaft«).

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die HANNOVER LEASING Investment GmbH (»KVG«) bestellt. Die KVG hat gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (»KAGB«) für die von ihr verwaltete Investmentgesellschaft den Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags und des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags sowie die wesentlichen Anlegerinformationen erstellt und dem Publikum mit Beginn des Vertriebs gemäß § 268 i. V. m. § 316 KAGB zugänglich gemacht.

Der Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung. Die Verkaufsunterlagen umfassen dabei den Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags mit dem Treuhandkommanditisten), die wesentlichen Anlegerinformationen und – sofern vorhanden – den letzten veröffentlichten Jahresbericht. Die Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung sind dem am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft Interessierten rechtzeitig vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Jedem interessierten Anleger wird empfohlen, vor der endgültigen Anlageentscheidung alle genannten Verkaufsunterlagen, insbesondere die mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft verbundenen Risiken und die steuerlichen Rahmenbedingungen, aufmerksam zu lesen und unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch zu würdigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Anleger eine unternehmerische Beteiligung eingeht. Ggf. sollte sich der Anleger vor dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft von einem fachkundigen Dritten beraten lassen.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt der Verkaufsunterlagen hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den Verkaufsunterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers. Die Verkaufsunterlagen können vom dem am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft Interessierten kostenlos in deutscher Sprache telefonisch, per Post, per Telefax oder per E-Mail in Papierform bei der

HANNOVER LEASING Investment GmbH
Wolfratshauser Straße 49
82049 Pullach
Telefon: (089) 2 11 04-0
Telefax: (089) 2 11 04-210
E-Mail: fonds@hannover-leasing.de
Internetseite: www.hannover-leasing.de

angefordert werden und sind darüber hinaus während der Platzierungsphase des Emissionskapitals der Investmentgesellschaft kostenlos als pdf-Download auf der Internetseite der KVG abrufbar.

Die in dem Verkaufsprospekt gegebenen Informationen sind bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Betrifft die Änderung einen wichtigen neuen Umstand oder eine wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Verkaufsprospekt der Investmentgesellschaft enthaltenen Angaben, die die Beurteilung des Investmentvermögens oder der KVG beeinflussen könnten, so wird diese Änderung als Nachtrag zum Verkaufsprospekt bekannt gegeben. Sollte zu diesem Verkaufsprospekt ein Nachtrag erstellt werden, wird dieser unverzüglich im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der KVG veröffentlicht. Der Nachtrag wird bei der KVG unter den vorgenannten Kontaktdaten zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Das Beteiligungsangebot ist beschränkt auf die Bundesrepublik Deutschland. Weder die KVG noch die Investmentgesellschaft sind oder werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile der Investmentgesellschaft sind und werden auch nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile an der Investmentgesellschaft dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einem Staatsbürger der USA bzw. einem Inhaber einer Dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (z. B. Green Card) oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden (»US-Person«). An einem Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft Interessierte müssen daher darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Der genaue Anlegerkreis für dieses Beteiligungsangebot wird unter »Anlegerkreis und Profil des typischen Anlegers«, in Kapitel 2.1.7 Seite 7, dargestellt.

Datum der Aufstellung des Verkaufsprospekts und Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens: August 2018.

2. Angaben zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF

2.1 Investmentgesellschaft

2.1.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Investmentgesellschaft im Rahmen des vorliegenden Angebots ist die HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Es handelt sich bei der Investmentgesellschaft um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Sie unterliegt deutschem Recht.

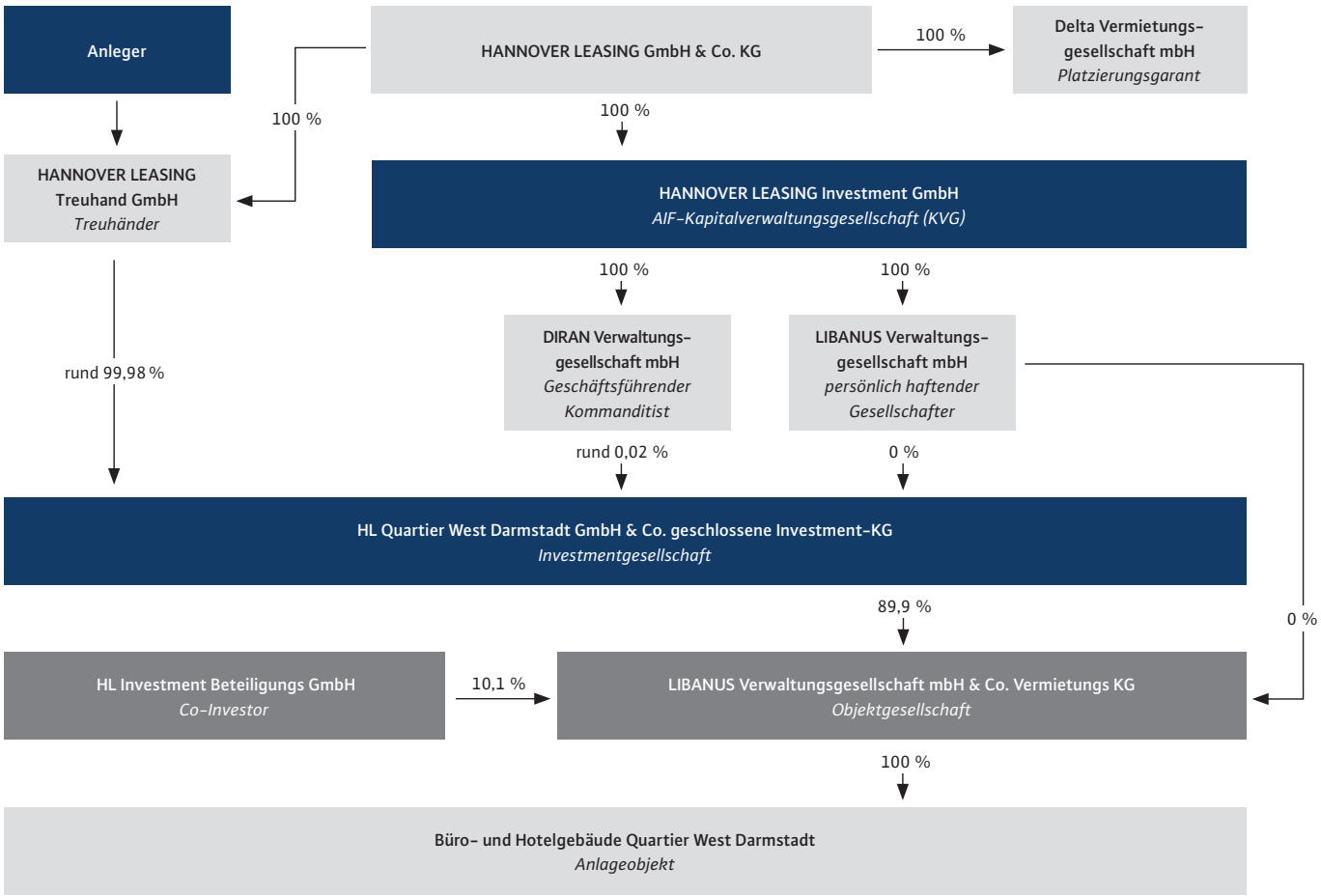
2.1.2 Zeitpunkt der Gründung, Laufzeit und Geschäftsjahr

Die Investmentgesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 26.01.2016 als Vorratsgesellschaft gegründet und am 10.02.2016 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 104979 eingetragen. Die Umfirmierung in HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 13.07.2018. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 13.07.2018 vollständig neu gefasst und tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Die Dauer der Investmentgesellschaft ist befristet. Sie endet grundsätzlich mit Ablauf des 30.06.2029 (»Grundlaufzeit«). Die KVG kann die Geschäftsführenden Gesellschafter[1] anweisen, die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre zu verlängern, sofern die Anleger in einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren dem Verlängerungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmen. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen insbesondere darin, dass

- das Anlageobjekt der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden kann und mehr Zeit für die Verwertung des Anlageobjekts erforderlich ist,
- der erwartete Veräußerungserlös für das Anlageobjekt nicht den Renditeerwartungen der Investmentgesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung des Anlageobjekts zu erwarten ist,
- die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen oder
- andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der KVG und der Geschäftsführenden Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Beteiligungsstruktur (nach der Platzierungsphase)



[1] Der persönlich haftende Gesellschafter und der Geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft werden zusammen die »Geschäftsführenden Gesellschafter« genannt.

Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Nach Ablauf der Grundlaufzeit (ggf. zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Investmentgesellschaft aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).
Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung der Investmentgesellschaft jeweils am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres. Das erste Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Investmentgesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

2.1.3 Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuchs (»KAGB«), insbesondere gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in Anteile oder Aktien an solchen Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zu deren Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, zum Nutzen der Anleger. Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen im Sinne der §§ 266, 267 KAGB.

Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, unter Beachtung des vorstehenden Absatzes sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne der §§ 266, 267 KAGB alle Rechtsgeschäfte und Handlungen vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Ausgenommen sind die Tätigkeiten oder Geschäfte, die einer Erlaubnis nach § 34 f Gewerbeordnung oder nach § 1 i. V. m. § 32 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) bedürfen.

2.1.4 Gesellschafter zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens

Persönlich haftender Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft ist die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 19.06.2012 gegründet und am 28.06.2012 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 199533 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Der persönlich haftende Gesellschafter ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht. Die Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft ist auf sein Gesellschaftsvermögen beschränkt.

Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind Laurentius Rucker und Klaus Steixner, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der persönlich haftende Gesellschafter wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Geschäftsführender Kommanditist

Geschäftsführender Kommanditist ist die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 18.06.2014 gegründet und am 26.06.2014 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 212674 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Der Geschäftsführende Kommanditist ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Geschäftsführenden Kommanditisten sind Marcus Menne und Michael Ruhl, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Geschäftsführende Kommanditist wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Treuhandkommanditist

Hinsichtlich der Ausführungen zum Treuhandkommanditisten HANNOVER LEASING Treuhand GmbH wird auf das Kapitel 2.4 »Treuhandkommanditisten«, Seite 12, verwiesen.

2.1.5 Kapital der Investmentgesellschaft und Kapitalerhöhung

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens beträgt die Höhe des gezeichneten Kapitals der Investmentgesellschaft 5.500 Euro. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von den Kommanditisten wie folgt gehalten wird

- DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH als Gründungsgesellschafter mit einer vollständig eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 5.000 Euro,
- HANNOVER LEASING Treuhand GmbH als Gründungsgesellschafter/Treuhandkommanditist mit einer vollständig eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 500 Euro.

Der persönlich haftende Gesellschafter LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft durch den mittelbaren Beitritt von Anlegern als Treugeber planmäßig um mindestens 32.495.000 Euro zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge zu erhöhen. Eine darüber hinausgehende Erhöhung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft um weitere 155.000 Euro auf bis zu 32.650.000 Euro zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge ist mit Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter möglich. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet der Treuhandkommanditist im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers/Treugebers. Der Treuhandkommanditist scheidet mit Beitritt des letzten Treugebers mit seinem eigenen Kommanditanteil aus der Investmentgesellschaft aus.

2.1.6 Geschäftsführung und Beirat

Die Geschäfte der Investmentgesellschaft werden nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags von den Geschäftsführenden Gesellschaftern geführt. Sie erstrecken sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die den Geschäftsführenden Gesellschaftern im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ausdrücklich zugewiesen sind, die sich aus den Anlagebedingungen ergeben oder die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft gehören und die nicht aufgrund Gesetzes, des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft oder des KVG-Bestellungsvertrags von der KVG oder der Verwahrstelle wahrgenommen werden. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft jeweils einzeln berechtigt und verpflichtet, soweit im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft nicht etwas anderes bestimmt ist. Die Geschäftsführenden Gesellschafter haben ihre Pflichten nach Maßgabe von § 153 Abs. 1 S. 3 und S. 4 KAGB zu erfüllen. Die Geschäftsführenden Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB und dem Wettbewerbsverbot nach den §§ 112, 161 Abs. 2 HGB befreit.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gibt es bei der Investmentgesellschaft keinen Beirat.

2.1.7 Anlegerkreis und Profil des typischen Anlegers

Anlegerkreis

Der Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich in Deutschland und richtet sich an Anleger, die als

- natürliche Personen ihren Erstwohnsitz in Deutschland haben und die der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikationsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilen,
- juristische Personen, Personengesellschaften (z. B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder Stiftungen, die nicht nach dem Recht eines Ausschlussstaats errichtet sind, die keine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben und/oder deren Einkommen nicht dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaats unterliegt.

Der Anleger muss den Anteil an der Investmentgesellschaft im eigenen Namen und für eigene Rechnung erwerben und/oder halten. Die gemeinschaftliche Übernahme eines Anteils an der Investmentgesellschaft durch Ehegatten oder Bruchteils- bzw. Gesamthandsgemeinschaften (z. B. Erbengemeinschaften) ist ausgeschlossen. Der Anleger sollte seinen Anteil an der Investmentgesellschaft nicht fremdfinanzieren.

Ferner darf sich der Anleger als natürliche Person an der Investmentgesellschaft nur beteiligen, wenn er weder Staatsbürger der USA, Kanadas, Australiens oder Japans (zusammen die Ausschlussstaaten) noch Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (z. B. Green Card) und auch aus keinem anderen Grund in einem der Ausschlussstaaten unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist. Er darf weder einen Wohnsitz noch einen Zweitwohnsitz in den Ausschlussstaaten und ihren Hoheitsgebieten haben.

Der Anleger darf auch keine juristische Person, Personengesellschaft oder Stiftung sein, die nach dem Recht eines Ausschlussstaats errichtet ist, die eine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat hat und/oder deren Einkommen dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaats unterliegt.

An der Investmentgesellschaft darf sich eine natürliche oder juristische Person, Personengesellschaft oder Stiftung als Privatanleger in Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 31 KAGB, als semiprofessioneller Anleger im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 KAGB, der die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB erfüllt, oder als professioneller Anleger im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 KAGB, der die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erfüllt, beteiligen.

Profil des typischen Anlegers

Das Angebot des Erwerbs eines Anteils an der Investmentgesellschaft richtet sich an Anleger, die eine mittelbare Sachwertanlage in ein gemischt genutztes Anlageobjekt (Neubau Büro und Hotel) suchen und dabei bereit sind, sich mit ihrer freien Liquidität an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB zu beteiligen, deren Laufzeit mindestens zehn Jahre beträgt. Die Laufzeit kann sich durch Gesellschafterbeschluss um bis zu fünf Jahre verlängern. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Dem Anleger muss daher die eingeschränkte Fungibilität des geschlossenen inländischen Publikums-AIF bewusst sein. Anteile an der Investmentgesellschaft sind während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ggf. nur eingeschränkt oder gar nicht handelbar.

Der Anleger sollte ferner über Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse über Immobilienanlagen sowie über wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Grundzüge eines solchen Investmentvermögens verfügen. Ihm muss bewusst sein, dass er als Treugeber bzw. Kommanditist der Investmentgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung eingeht, mit der erhebliche Risiken (siehe Kapitel 5 »Risikohinweise«, Seite 48) verbunden sind. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, die im Verkaufsprospekt dargestellten Risiken zu verstehen, sowie Wertschwankungen seines Anteils an der Investmentgesellschaft und bei einem nicht planmäßigen Verlauf des geschlossenen inländischen Publikums-AIF auch einen Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag hinzunehmen. Auch können Risiken auftreten, die zu einer Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers führen. Ferner sollte der Anleger nicht auf Einkünfte aus dem Investmentvermögen angewiesen sein und folglich keinen Bedarf haben, während der Laufzeit der Investmentgesellschaft über die angelegte Liquidität bzw. die prognostizierten Auszahlungen zu verfügen. Die Beteiligung ist insofern nicht geeignet für Anleger, die eine festverzinsliche Kapitalanlage mit einem heute schon feststehenden Rück-

zahlungszeitpunkt suchen. Die Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger zur Finanzierung seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags wird ausdrücklich nicht empfohlen.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten des Anlageobjekts (Büro- und Dienstleistungsnutzung bzw. Hotelnutzung) in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur ist das Ausfallrisiko gestreut, sodass die Investmentgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert. Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft eignet sich dennoch nicht als alleiniger Bestandteil eines Vermögens, sondern sollte nur einen entsprechend der Risikobereitschaft des Anlegers angemessenen Anteil an seinem Vermögensportfolio darstellen und nur einen Teil seiner frei verfügbaren Liquidität umfassen. Jedem Anleger wird empfohlen, das Prinzip der Risikodiversifikation bei der Anlage seines Gesamtvermögens zu beachten.

2.2 Kapitalverwaltungsgesellschaft

2.2.1 Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung

Für die Investmentgesellschaft wurde als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB die HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach bestellt. Die KVG wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 19.06.2012 gegründet und mit Gesellschafterbeschluss vom 07.05.2013 in HANNOVER LEASING Investment GmbH umfirmiert. Sie wurde am 29.06.2012 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 199550 eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag der KVG wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 03.12.2013 vollständig neu gefasst. Die KVG ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

2.2.2 Gesellschafter, Kapital der KVG und Absicherung von Berufshaftungsrisiken

Die Höhe des gezeichneten und vollständig eingezahlten Kapitals der KVG beträgt 5.000.000 Euro. Das Stammkapital wird von dem alleinigen Gesellschafter HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG gehalten. Die Eigenmittel der KVG bestehen zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ausschließlich aus dem Stammkapital. Die KVG verfügt gemäß § 25 Abs. 6 Nr. 1 KAGB zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens über ausreichend zusätzliche Eigenmittel, um potenzielle Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit angemessen abzudecken. Die Angemessenheit des Betrags der zusätzlichen Eigenmittel wird jährlich überprüft und ggf. angepasst.

2.2.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind Sebastian Hartrott, Marcus Menne und Michael Ruhl, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Die KVG wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Mitglieder der Geschäftsführung Marcus Menne und Michael Ruhl sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens zugleich auch Mitglieder der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG sowie von diversen Komplementär- und Beteiligungsgesellschaften innerhalb der Hannover Leasing-Unternehmensgruppe.

Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens von den Mitgliedern der Geschäftsführung außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

Mitglieder des Aufsichtsrats der KVG sind
- Dr. Axel Wieandt (Vorsitz), Senior Advisor der CORESTATE Capital Holding S.A., wohnhaft Königstein im Taunus,
- Dr. Michael Bütter, Chief Executive Officer (CEO) der CORESTATE Capital Holding S.A., geschäftsansässig Luxemburg,
- Barbara Busch, Rechtsanwältin, Steuerberaterin, Wirtschaftsprüferin, geschäftsansässig Frankfurt.

Die Mitglieder des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG sind
- Dr. Axel Wieandt (Vorsitz), Senior Advisor der CORESTATE Capital Holding S.A., wohnhaft Königstein im Taunus,
- Martin Bassermann, Executive Director Finance & Controlling (ED) der CORESTATE Capital Advisors GmbH, geschäftsansässig Frankfurt am Main,
- Dr. Michael Bütter, Chief Executive Officer (CEO) der CORESTATE Capital Holding S.A., geschäftsansässig Luxemburg,
- Lars Schnidrig, Chief Financial Officer (CFO) der CORESTATE Capital Holding S.A., geschäftsansässig Luxemburg.

Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens von den Mitgliedern des Aufsichtsrats außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

2.2.4 Erlaubnis und weitere Investmentvermögen

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat der HANNOVER LEASING Investment GmbH die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB erteilt. Die Erlaubnis umfasst die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie von geschlossenen und offenen inländischen Spezial-AIF.

Von der KVG werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens die folgenden weiteren Investmentvermögen verwaltet, welche nicht Gegenstand dieses Verkaufsprospekts sind:

a) geschlossene inländische Publikums-AIF:
   - HL Flight Invest 51 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
   - HL »Die Direktion« Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
   - HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

- HL Denkmal Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

b) offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form eines Sondervermögens:
- HL Deutschland Regionen Fonds
- CORESTATE Residential Germany Fund II
- CORESTATE FMCG Fonds I

Die KVG beabsichtigt, darüber hinaus in der Zukunft die Verwaltung von weiteren Investmentvermögen im Sinne des KAGB zu übernehmen.

2.2.5 Faire Behandlung der Anleger

Die KVG stellt in Anlehnung an § 26 Abs. 2 Nr. 3 und 6 KAGB sicher, dass den von ihr verwalteten Investmentvermögen eine faire Behandlung zukommt und alle Anleger fair behandelt werden. Sie verwaltet die Investmentgesellschaft sowie alle weiteren von ihr aufgelegten Investmentvermögen hierfür nach dem Prinzip der Gleichbehandlung. Sie wird ein Investmentvermögen und dessen Anleger nicht zulasten anderer Investmentvermögen oder deren Anleger bevorzugt behandeln. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der KVG sind entsprechend ausgerichtet. Die KVG hat Verfahren und Richtlinien implementiert, um eine faire Behandlung zu gewährleisten. Hierzu zählen insbesondere »Grundsätze zum Interessenkonfliktmanagement«, die allgemeine, organisatorische und prozessuale Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten umfassen. Für deren Umsetzung hat die KVG die Funktion eines Compliance-Beauftragten installiert.

Im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft werden die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe gestellt. Jeder Anleger hat die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für eine Beteiligung am Investmentvermögen. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle Anteile sind gleich gewichtet und haben, abgesehen vom Treuhandkommanditisten (siehe Kapitel 7.1 »Anteilsklassen«, Seite 62), gleiche Ausgestaltungsmerkmale. Anteilsklassen werden nicht gebildet. Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

2.2.6 KVG-Bestellungsvertrag

Grundlage für die Bestellung der HANNOVER LEASING Investment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB ist der mit der Investmentgesellschaft und der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (»Objektgesellschaft«) abgeschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der KVG obliegt auf dieser Basis die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Investmentgesellschaft gemäß § 154 Abs. 1 KAGB. Dies umfasst die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (Anlageverwaltungsfunktionen) gemäß Anhang I Ziffer 1 der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) sowie administrative Tätigkeiten (u. a. rechtliche Dienstleistungen sowie Dienstleistungen der Buchhaltung und Rechnungslegung, Kundenanfragen, Bewertung, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, Führung eines Anlegerregisters, Durchführung von Auszahlungen an die Anleger) und Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten der Investmentgesellschaft gemäß Anhang I Nr. 2 der AIFM-Richtlinie.

Die KVG wird die von ihr übernommenen Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und im ausschließlichen Interesse der Anleger der Investmentgesellschaft wahrnehmen. Ferner wird sie die von ihr übernommenen Aufgaben nach Maßgabe des KAGB, der auf der Grundlage des KAGB erlassenen Verordnungen, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 (AIFM-Verordnung), der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft, der sonstigen Verkaufsunterlagen sowie behördlicher Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 01/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften (KaMaRisk)) ausüben. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, die Erfüllung der von der KVG übernommenen Aufgaben sowie die Einhaltung der organisatorischen Anforderungen in angemessenem Umfang zu kontrollieren. Die KVG kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang an Dritte auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen, soweit dies nach geltendem Recht, insbesondere nach § 36 KAGB, zulässig ist (siehe auch Kapitel 10 »Auslagerung und Dienstleistungen«, Seite 80).

Die KVG haftet gegenüber der Investmentgesellschaft bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder der Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften. Sie haftet auch für leichte Fahrlässigkeit bei der Verletzung von Kardinalpflichten. In diesen Fällen ist die Haftung der KVG auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet die KVG nicht für leichte Fahrlässigkeit. Die KVG haftet insbesondere nicht für die Wertentwicklung oder das von der Investmentgesellschaft bzw. ihren Gesellschaftern angestrebte Anlageziel.

Der KVG-Bestellungsvertrag endet mit der Vollbeendigung der Investmentgesellschaft durch Löschung im Handelsregister gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft. Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Jede Partei kann den KVG-Bestellungsvertrag außerordentlich mit einer angemessenen Kündigungsfrist kündigen. Für die KVG beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate. Sie hat die Kündigung zudem durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus ggf. im Jahresbericht der Investmentgesellschaft zu bewirken. Im Übrigen sind die Regelungen des § 154 KAGB in Verbindung mit den §§ 99 und 100 KAGB zu beachten. Jede außerordentliche Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Auf den KVG-Bestellungsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München. Der KVG-Bestellungsvertrag regelt ausschließlich die Rechte

und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers gegen die KVG ergeben sich aus dem KVG-Bestellungsvertrag nicht. Hinsichtlich der Vergütungen für die KVG wird auf das Kapitel 6.3 »Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind«, Seite 58, verwiesen.

2.2.7 Projektverträge

Neben dem KVG-Bestellungsvertrag hat die Investmentgesellschaft und ggf. die Objektgesellschaft mit der KVG jeweils die nachfolgend dargestellten Projektverträge abgeschlossen. Auf die Projektverträge findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München.

Die Projektverträge regeln ausschließlich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus den Vertragsverhältnissen. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers gegen die KVG ergeben sich aus den Projektverträgen nicht. Hinsichtlich der Vergütungen für die KVG wird auf das Kapitel 6.3 »Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind«, Seite 58, verwiesen.

Vertrag über die Erstellung einer Konzeption für einen geschlossenen Publikums-AIF

Die KVG ist mit der Erstellung der Konzeption für das Investmentvermögen beauftragt worden. Der Aufgabenbereich der KVG umfasst insbesondere die Ermittlung der wirtschaftlichen Grundlagen für das Investitionsvorhaben sowie die Mitwirkung bei Verhandlungen und bei dem Abschluss der Transaktionsverträge (insbesondere Kaufvertrag). Der Vertrag endet mit der Erbringung der im Rahmen der Konzeption des Investmentvermögens übernommenen Aufgaben und Tätigkeiten.

Vertrag über die Erstellung der Verkaufs- und Werbeunterlagen sowie über die Durchführung von Produktschulungen

Die KVG übernimmt die Erstellung und Aktualisierung der Verkaufs- und Werbeunterlagen nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften. Sie wird die Unterlagen auf eigene Kosten durch einen externen Wirtschaftsprüfer begutachten lassen. Der externe Wirtschaftsprüfer soll die Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere des KAGB, sowie die Vollständigkeit, Richtigkeit und Klarheit der Verkaufs- und Werbeunterlagen prüfen und bestätigen. Ferner beantragt und holt die KVG die Genehmigung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sowie die Erlaubnis gemäß § 316 KAGB zum Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft bei der BaFin ein. Darüber hinaus unterstützt die KVG die Vermittler während der Platzierungsphase bei der Durchführung von Produktschulungen für Anlageberater. Die Pflichten der KVG aus diesem Vertrag enden mit der Beendigung des öffentlichen Angebots auf Basis der erstellten Verkaufs- und Werbeunterlagen.

Vertrag über die Vermittlung von Eigenkapital

Die KVG übernimmt die Aufgabe, das für die Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung bei der Investmentgesellschaft erforderliche Emissionskapital zuzüglich Ausgabeaufschlag an Anleger zu vermitteln. Des Weiteren übernimmt die KVG alle unmittelbar mit der Vermittlung des Eigenkapitals zusammenhängenden Tätigkeiten, insbesondere alle sich im Rahmen des Beitritts von Anlegern ergebenden Pflichten gemäß dem Geldwäschegesetz (GwG). Für die Beschaffung des zur Realisierung des Investitionsvorhabens der Investmentgesellschaft notwendigen Eigenkapitals kann sich die KVG Dritter bedienen. Die KVG übernimmt keine Garantie oder sonstige Haftung dafür, dass das erforderliche Eigenkapital gezeichnet und rechtzeitig eingezahlt wird. Die Pflichten der KVG aus diesem Vertrag enden spätestens mit der Beendigung des öffentlichen Angebots.

Verträge über die Vermittlung von Fremdkapital

Die Investmentgesellschaft beauftragt die KVG mit der Vermittlung der langfristigen Fremdfinanzierung zugunsten der Objektgesellschaft sowie der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung zugunsten der Investmentgesellschaft. Einzelheiten zu den vermittelten Darlehensverträgen ergeben sich aus Kapitel 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 42, und aus Kapitel 4.12 »Eigenkapital-Zwischenfinanzierung«, Seite 44. Der Vertrag endet mit der vollständigen Auszahlung der vermittelten Darlehen an die Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft.

2.3 Verwahrstelle

2.3.1 Identität der Verwahrstelle

Für die Investmentgesellschaft übernimmt die State Street Bank International GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Brienner Straße 59 in 80333 München die Funktion der Verwahrstelle.

Die Verwahrstelle wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25.09.1970 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 42872 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital der Verwahrstelle beträgt 109.267.445 Euro und wird von dem alleinigen Gesellschafter State Street Holdings Germany GmbH mit Sitz in München gehalten. Die Verwahrstelle ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeiten sind das Einlagen- und Depotgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft. Die BaFin hat die Auswahl der Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft genehmigt.

2.3.2 Verwahrstellenvertrag

Die Beauftragung der State Street Bank International GmbH als Verwahrstelle erfolgt auf Basis eines Verwahrstellenvertrags nebst Service Level Agreement durch die KVG im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft. Das Service Level Agreement regelt die spezifischen Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle und der KVG in Bezug auf die Investmentgesellschaft und der zu verwahrenden Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft.

Haupttätigkeiten der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist mit der laufenden Überwachung sowie der Verwahrung der zur Investmentgesellschaft gehörenden Ver-

mögensgegenstände beauftragt. In ihrer Funktion als Verwahrstelle übernimmt die State Street Bank International GmbH insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände,
- Eigentumsprüfung und Führung sowie Überwachung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht-verwahrfähigen Vermögensgegenständen,
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Werts der Investmentgesellschaft den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen,
- Überwachung, ob bei Transaktionen mit Vermögenswerten der Investmentgesellschaft der Gegenwert an die Investmentgesellschaft innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wurde,
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags verwendet werden,
- Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen,
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme,
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft übereinstimmen,
- Überwachung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB,
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und die regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Übertragene Verwahrungsfunktionen / Ausgelagerte Verwahrungsaufgaben

Die Verwahrstelle ist berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) zu übertragen bzw. auszulagern. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens hat die Verwahrstelle keine Verwahrungsfunktionen übertragen bzw. Verwahrungsaufgaben ausgelagert.

Laufzeit und Kündigung

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Verwahrstellenvertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die BaFin der KVG den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Vergütung

Hinsichtlich der Vergütungen für die Verwahrstelle wird auf das Kapitel 6.3 »Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind«, Seite 58, verwiesen.

Gerichtsstand / Anzuwendendes Recht

Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Rechte der Anleger

Der Verwahrstellenvertrag regelt ausschließlich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers gegen die Verwahrstelle ergeben sich aus dem Verwahrstellenvertrag nicht.

2.3.3 Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Investmentgesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstruments durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Investmentgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben unberührt.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens hat die Verwahrstelle keine Vereinbarung mit einem Unterverwahrer getroffen.

Die KVG wird die Anleger unverzüglich schriftlich und durch Veröffentlichung auf deren Internetseite über alle Änderungen informieren, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

2.3.4 Interessenkonflikte

Die Verwahrstelle handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Investmentgesellschaft und deren Anleger. Sie darf grundsätzlich keine Aufgaben in Bezug auf die Investmentgesellschaft oder die für Rechnung der Investmentgesellschaft tätige KVG wahrnehmen, die Interessenkonflikte zwischen der Investmentgesellschaft, den Anlegern der Investmentgesellschaft, der KVG und ihr selbst schaffen könnten.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens sind keine Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Verwahrstelle, insbesondere auch keine Interessenkonflikte, die sich aus der Übertragung von Verwahrungsfunktionen bzw. der Auslagerung von Verwahrungsaufgaben ergeben können, bekannt.

2.3.5 Informationen an den Anleger

Die KVG übermittelt auf Antrag von Anlegern den neuesten Stand hinsichtlich

- der Identität der Verwahrstelle und Beschreibung ihrer Pflichten sowie der Interessenkonflikte, die entstehen können,
- sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerter Verwahrungsaufgaben, Liste der Auslagerungen und Unterauslagerungen und Angaben sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben können.

2.4 Treuhandkommanditisten

2.4.1 Identität des Treuhandkommanditisten

Treuhandkommanditist der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach.

Der Treuhandkommanditist ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 212325 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des Treuhandkommanditisten beträgt 25.000 Euro. Der Treuhandkommanditist ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Treuhandkommanditisten sind Helmut Patschok und Paul Miki Walch, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Treuhandkommanditist wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2.4.2 Rechtsgrundlage der Tätigkeit und Aufgaben

Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhänders ist der in Anlage ab Seite 108, abgedruckte Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag. Der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Anleger (Treugeber) und die Annahme durch den Treuhandkommanditisten geschlossen. Der Treuhandkommanditist ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB beauftragt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter der Investmentgesellschaft, Beitrittserklärungen mit Treugebern abzuschließen (siehe auch »Vertrieb und Zeichnungsstelle«, Seite 66 unter Abschnitt 7.5.2).

Aufgabe des Treuhänders ist es, einen (Teil-)Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft treuhänderisch im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger zu übernehmen, zu halten und zu verwalten. Für diejenigen Anleger, die eine Umwandlung ihrer Beteiligung als Treugeber in eine Beteiligung als Direktkommanditist wünschen, begründet und verwaltet der Treuhandkommanditist deren Anteil an der Investmentgesellschaft in offener Stellvertretung. In beiden Fällen wird der Treuhandkommanditist für den Anleger – soweit erforderlich, auch in dessen Namen – die Geschäfte besorgen, die zur Durchführung des Treuhand- bzw. Beteiligungsverwaltungsauftrags zwingend notwendig oder nach Ansicht des Treuhandkommanditisten zweckmäßig sind.

Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, sich für eine Vielzahl von Treugebern an der Investmentgesellschaft zu beteiligen. Die Höhe des anteilig für einen Treugeber gehaltenen Anteils an der Investmentgesellschaft bestimmt sich nach der durch den Treugeber in der Beitrittserklärung übernommenen Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag). Der Treuhandkommanditist hält die Anteile an der Investmentgesellschaft für die einzelnen Treugeber sowie den für eigene Rechnung gehaltenen Anteil an der Investmentgesellschaft im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil und tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter der Investmentgesellschaft zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

2.4.3 Wesentliche Rechte und Pflichten

Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten sind die Wahrnehmung der Rechte aus den Anteilen an der Investmentgesellschaft nach Weisung des Anlegers. Das auf seinen Kommanditanteil entfallende Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen darf der Treuhandkommanditist nach den Weisungen der Treugeber gespalten ausüben. Das Recht der gespaltenen Stimmabgabe gilt auch für die Stimmrechte der Direktkommanditisten, die durch den Treuhandkommanditisten vertreten werden. Der Direktkommanditist kann den Treuhandkommanditisten zur Wahrnehmung seines Stimmrechts bevollmächtigen und ihm diesbezüglich Weisungen erteilen. Erteilt ein Treugeber oder Direktkommanditist dem Treuhandkommanditisten keine Weisung zur Stimmabgabe, wird der Treuhandkommanditist sich insoweit der Stimme enthalten. Der Treuhandkommanditist hat das Recht, einen Teil seines Kommanditanteils an der Investmentgesellschaft für eigene Rechnung zu halten und zu verwalten. Er ist jederzeit berechtigt, seine Gesellschaftsanteile ganz oder teilweise auf vorhandene Gesellschafter oder Dritte zu übertragen. Die weiteren wesentlichen Pflichten des Anlegers entsprechen den in Abschnitt 2.4.2 unter »Rechtsgrundlage der Tätigkeit und Aufgaben«, Seite 12, dargestellten Aufgaben des Treuhandkommanditisten.

2.4.4 Freistellungsanspruch des Treuhandkommanditisten

Der Anleger hat den Treuhandkommanditisten von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Beteiligung an der Investmentgesellschaft stehen. Die Freistellungsverpflichtung des Anlegers in Bezug auf die Kommanditistenhaftung des Treuhandkommanditisten ist begrenzt auf die Höhe seines Beteiligungsbetrags (siehe auch »Weitere Leistungen, Haftung des Anlegers«, Seite 64 unter Kapitel 7.3). Die Regelungen der §§ 171 Abs. 1, 172 HGB und §§ 30, 31 GmbHG finden auf den Treugeber sinngemäß Anwendung. Der Treuhandkommanditist hat keinen Anspruch auf Sicherheitsleistung.

2.4.5 Laufzeit und Kündigung des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags

Der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags ist ausgeschlossen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht insbesondere dann, wenn zum selben Zeitpunkt eine außerordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft möglich wäre.

2.4.6 Haftung des Treuhandkommanditisten

Der Treuhandkommanditist hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen.

Der Treuhandkommanditist haftet entsprechend den gesetzlichen Vorschriften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Dies gilt auch in dem Fall, dass der Treuhandkommanditist Aufgaben an Dritte überträgt. Der Treuhandkommanditist haftet, soweit er seine Aufgaben oder Teile davon an Dritte überträgt, für deren Verschulden wie für eigenes Verschulden.

Der Treuhandkommanditist haftet nicht für die vom Treugeber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, oder dafür, dass der geschäftsführende Kommanditist oder die Vertragspartner der Investment-KG die ihnen obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllen.

2.4.7 Vergütung

Hinsichtlich der Vergütung für den Treuhandkommanditisten wird auf den Abschnitt »Laufende Kosten «, Seite 58 unter Kapitel 6.3.3 verwiesen.

2.5 Platzierungsgarant und Patronatsgeber

2.5.1 Identität des Platzierungsgaranten und des Patronatsgebers

Platzierungsgarant für das einzuwerbende Eigenkapital der Investmentgesellschaft ist die Delta Vermietungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach.

Der Platzierungsgarant wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 07.11.1986 gegründet und am 10.12.1986 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 80381 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des Platzierungsgaranten beträgt 50.000 Deutsche Mark (25.564,59 Euro) und wird von dem alleinigen Gesellschafter HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG gehalten. Der Platzierungsgarant ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Platzierungsgaranten sind Thomas Leidenberger und Laurentius Rucker, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Platzierungsgarant wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2.5.2 Platzierungsgarantievertrag

Der Platzierungsgarant verpflichtet sich gemäß Platzierungsgarantievertrag gegenüber der KVG – handelnd im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft – unwiderruflich, sich auf erstes Anfordern der Investmentgesellschaft über den Treuhandkommanditisten bis zur Höhe des gesamten einzuwerbenden Eigenkapitals, maximal jedoch in Höhe von 32.495.000 Euro, als mittelbarer Kommanditist an der Investmentgesellschaft zu beteiligen. Der Platzierungsgarant wird die entsprechende Einlage auf erstes Anfordern der Investmentgesellschaft, frühestens jedoch zum Zeitpunkt der Fälligkeit der durch die Investmentgesellschaft aufgenommenen Eigenkapital-Zwischenfinanzierung, an die Investmentgesellschaft leisten.

Der Platzierungsgarant ist nach Inanspruchnahme und auflagen- und einredefreier Zahlung der übernommenen Einlage jederzeit berechtigt, die von ihm übernommene Beteiligung an Dritte zu übertragen oder im Umfang der Anteile neu beitretender Anleger herabzusetzen. Dabei hat er die Interessen der bereits beigetretenen Anleger zu wahren.

Der Platzierungsgarant kann seine Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie nach eigenem sachgerechten Ermessen auch dadurch erfüllen, dass er Dritte benennt, die die Beteiligung ganz oder teilweise statt seiner übernehmen. Er wird dann in entsprechender Höhe von seinen Verpflichtungen aus dem Platzierungsgarantievertrag frei, sobald und soweit die benannten Dritten die übernommenen Einlageverpflichtungen rechtzeitig, unwiderruflich und vorbehaltlos erfüllt haben.

Der Platzierungsgarant kann zur Vermeidung seiner Inanspruchnahme Dritte damit beauftragen, den Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft koordinatorisch zu unterstützen (Vertriebskoordinatoren) und ihnen hierfür eine Provision zahlen. Die Beauftragung setzt voraus, dass der jeweilige Vertriebskoordinator – soweit erforderlich – über eine aufsichtsrechtliche Erlaubnis für den Vertrieb von Anteilen an geschlossenen inländischen Publikums-AIF verfügt und dass aus seiner Beauftragung heraus keine offensichtlichen Interessenkonflikte entstehen oder entstehende Interessenkonflikte vonseiten des jeweiligen Vertriebskoordinators gegenüber der Investmentgesellschaft offen gelegt werden.

Ferner wird der Platzierungsgarant von seinen Verpflichtungen aus dieser Platzierungsgarantie in dem Umfange frei, in dem sich Anleger gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft sowie der Beitrittserklärung wirksam an der Investmentgesellschaft beteiligen.

Der Platzierungsgarant haftet bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei der Verletzung von Leben, Körper oder der Gesundheit

nach den gesetzlichen Vorschriften. Er haftet auch für leichte Fahrlässigkeit bei der Verletzung von sogenannten Kardinalpflichten. In diesen Fällen ist die Haftung des Platzierungsgaranten auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet der Platzierungsgarant nicht für leichte Fahrlässigkeit.

Diese Platzierungsgarantie endet mit Vollplatzierung der Anteile an der Investmentgesellschaft. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Auf den Platzierungsgarantievertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München.

Hinsichtlich der Vergütung für den Platzierungsgaranten wird auf den Abschnitt »Initialkosten«, Seite 58 unter Kapitel 6.3.1 verwiesen.

2.5.3 Patronatserklärung

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG hat als Sicherheit für sämtliche Ansprüche der Investmentgesellschaft aus der Platzierungsgarantie gegenüber der Investmentgesellschaft unwiderruflich die uneingeschränkte Verpflichtung übernommen sicherzustellen, dass der Platzierungsgarant derart geleitet und finanziell ausgestattet wird, dass er stets in der Lage ist, allen gegenwärtigen und künftigen Verbindlichkeiten aus der Platzierungsgarantie fristgemäß und vollumfänglich nachzukommen, und dass der Investmentgesellschaft die gezahlten Beträge, insbesondere auch bei einer Insolvenz des Platzierungsgaranten, endgültig verbleiben. Die Patronatserklärung endet, sobald gegenüber dem Platzierungsgaranten keine Ansprüche aus der Platzierungsgarantie mehr bestehen. Eine Änderung der Beteiligungsverhältnisse zwischen dem Patronatsgeber und dem Platzierungsgaranten lässt diese Patronatserklärung unberührt. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Auf die Patronatserklärung findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München.

Patronatsgeber im Rahmen der Platzierungsgarantie für das einzuwerbende Eigenkapital der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Patronatsgeber ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 70856 eingetragen. Die Gründung des Patronatsgebers erfolgte mit Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der Nummer HRA 23712 am 16.07.1981 unter der Firma HANNOVER HL Leasing GmbH & Co. KG. Das voll eingezahlte Kommanditkapital des Patronatsgebers beträgt 28.000.000 Euro und wird von seinen Kommanditisten wie folgt gehalten:

- ISAR Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main (ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der CORESTATE Capital Holding S.A., Luxemburg), 94,9 %
- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, 5,1 %.

Persönlich haftender Gesellschafter des Patronatsgebers ist die HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Patronatsgeber ist eine Kommanditgesellschaft in der Form einer GmbH & Co. KG nach deutschem Recht.

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG ist ein Finanzdienstleistungsinstitut im Sinne von § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 10 Kreditwesengesetz (KWG) und unterliegt der Aufsicht durch die BaFin.

Die Geschäfte des Patronatsgebers werden allein durch den persönlich haftenden Gesellschafter geführt. Er vertritt den Patronatsgeber allein. Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind Marcus Menne und Michael Ruhl, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der persönlich haftende Gesellschafter wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der persönlich haftende Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2.6 Interessenkonflikte

Die KVG ist im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft verpflichtet, alle angemessenen Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten und, wo diese nicht vermieden werden können, zur Ermittlung, Beilegung, Beobachtung und ggf. Offenlegung dieser Interessenkonflikte zu treffen, um

- zu vermeiden, dass sich diese nachteilig auf die Interessen der Investmentgesellschaft und deren Anleger auswirken und
- sicherzustellen, dass der Investmentgesellschaft und deren Anleger eine faire Behandlung zukommt.

So können die Interessen der Anleger mit folgenden Interessen kollidieren:

- Interessen der KVG und der mit dieser verbundenen Unternehmen,
- Interessen der Mitarbeiter der KVG (z. B. aufgrund von Anreizsystemen oder Zuwendungen), oder
- Interessen anderer Anleger an der Investmentgesellschaft oder anderen von der KVG verwalteten Investmentvermögen.

Interessenkonflikte sind in vielen Fällen, so auch im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots, nicht vollständig vermeidbar. Das damit verbundene Risiko wird im Abschnitt »Operationelle Risiken« auf Seite 51 unter Kapitel 5.2.5 dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens sind die nachstehenden Umstände oder Beziehungen bekannt, die Interessenkonflikte begründen können:

- Die KVG, der persönlich haftende Gesellschafter, der Co-Investor, der Geschäftsführende Kommanditist, die Objektgesellschaft, der Treuhandkommanditist, der Platzierungsgarant

und der Patronatsgeber sind teilweise gesellschafteridentisch. Darüber hinaus bestehen die in Kapitel 2.7 »Verflechtungen der Investmentgesellschaft« auf Seite 16 dargestellten kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen. Die Gesellschaften sowie die bei diesen Gesellschaften handelnden Personen sind teilweise auch bei anderen von der KVG initiierten Investmentvermögen in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei der Investmentgesellschaft beteiligt oder tätig. Sie werden diese Funktionen auch künftig bei weiteren von der KVG konzipierten Investmentvermögen wahrnehmen.
- Die KVG hat Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung an verschiedene Auslagerungsunternehmen ausgelagert (siehe Kapitel 10.1 »Auslagerungen der KVG nach § 36 Abs. 9 KAGB«, Seite 80). Zu den Auslagerungsunternehmen gehört auch die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Auslagerungsunternehmen können teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Kapitalverwaltungsgesellschaften und deren Investmentvermögen erbringen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich während der Laufzeit des Investmentvermögens weitere Umstände oder Beziehungen ergeben, die Interessenkonflikte begründen können.

Zum angemessenen Umgang mit Interessenkonflikten hat die KVG eine Richtlinie mit internen Grundsätzen zum Interessenkonfliktmanagement erlassen. In dieser Richtlinie sind organisatorische und administrative Vorkehrungen getroffen, die es ermöglichen, alle angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen, zu treffen und diese Maßnahmen beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen der von der KVG verwalteten Investmentvermögen und ihrer Anleger schaden. Zu den getroffenen Vorkehrungen gehört unter anderem:
- Installation eines Compliance-Beauftragten, der die Einhaltung der wesentlichen Gesetze und Regeln überwacht und an den Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- regelmäßige Prüfung der Angemessenheit von Systemen und Kontrollen der KVG durch die interne Revision sowie den Wirtschaftsprüfer der KVG,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter (Compliance-Richtlinie),
- Einrichtung von Vergütungssystemen,
- Funktionstrennung/Trennung von Verantwortlichkeiten,
- Vertretungs-, Unterschrifts- und Kompetenzregelung,
- Bewertungsrichtlinie und Auslagerungsrichtlinie,
- Regelungen über die Annahme und Gewährung von Zuwendungen sowie deren Offenlegung,
- Regelungen für Mitarbeiter zum Umgang mit vertraulichen Informationen und
- Regelungen für Mitarbeiter zur Annahme von Nebentätigkeiten.

2.7 Verflechtungen der Investmentgesellschaft

HANNOVER LEASING Investment GmbH (KVG)

Funktion

Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Vertragspartner der Investmentgesellschaft im Rahmen der Konzeption des Investmentvermögens, der Erstellung der Verkaufs- und Werbeunterlagen, der Eigenkapital- und der Fremdkapitalvermittlung.

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die KVG ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Sie hält 100 % der Anteile an der DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH und an der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH.

Personelle Verflechtungen

Marcus Menne und Michael Ruhl (Mitglieder der Geschäftsführung) sind zudem jeweils

- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

Klaus Steixner (Prokurist) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HL Investment Beteiligungs GmbH
- Mitglied der Geschäftsführung der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

Thomas Leidenberger (Prokurist) ist zudem

- Mitglied der Geschäftsführung der Delta Vermietungsgesellschaft mbH

Laurentius Rucker (Prokurist) ist zudem

- Mitglied der Geschäftsführung der Delta Vermietungsgesellschaft mbH
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

Paul Miki Walch (Abteilungsleiter) ist zudem

- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Dr. Axel Wieandt (Vorsitzender des Aufsichtsrats) ist zudem

- Senior Advisor der CORESTATE Capital Holding S.A.
- Vorsitzender des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Dr. Michael Bütter (Mitglied des Aufsichtsrats) ist zudem

- Chief Executive Officer der CORESTATE Capital Holding S.A.
- Mitglied des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Funktion

Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft des Investmentvermögens

Kapitalmäßige Verflechtungen

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist die Investmentgesellschaft ein Konzernunternehmen der Hannover Leasing-Gruppe im Sinne des § 18 AktG i. V. m. § 290 ff HGB. Mehrheitsgesellschafter ist die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH, die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH ist Minderheitsgesellschafter. Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG als Muttergesellschaft der KVG stellt einen Konzernabschluss nach den in der Europäischen Union geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) auf. In diesen Konzernabschluss sind die HL Investment Beteiligungs GmbH und die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH als 100-prozentige Tochterunternehmen sowie die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH und die Investmentgesellschaft als mittelbar über die KVG im Mehrheitsbesitz stehende Tochterunternehmen einzubeziehen.
Mit Beitritt des ersten Treugebers/Anlegers wird die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH zusätzlich Treuhandkommanditist. Der Treuhandkommanditist hält die Kommanditeinlagen der Anleger auf fremde Rechnung. Die Investmentgesellschaft ist nach den seit dem 01.01.2014 in der EU gültigen Regelungen des IFRS 10 »Konzernabschlüsse« weiterhin in den Konzernabschluss der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG einzubeziehen, solange die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG unmittelbar oder mittelbar Entscheidungsmacht über die Investmentgesellschaft hat, sie aus der Investmentgesellschaft variable Rückflüsse erhält und mittels der Entscheidungsmacht die Höhe der Rückflüsse beeinflussen kann (vgl. IFRS 10.7). Davon ist auszugehen, solange der Platzierungsgarant, ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, nicht weniger als 50 % der Anteile hält oder der Platzierungsstand der Investmentgesellschaft noch unter 50 % liegt.

Personelle Verflechtungen

Mitglieder der Geschäftsführung sind die Geschäftsführer des Geschäftsführenden Kommanditisten (Marcus Menne und Michael Ruhl) und die Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters (Klaus Steixner und Laurentius Rucker). Insofern wird auf die personellen Verflechtungen der jeweiligen Gesellschaft in diesem Kapitel verwiesen.

DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

Funktion

Geschäftsführender Kommanditist der Investmentgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der KVG. Sie hält einen Kommanditanteil in Höhe von rund 0,02 % an der Investmentgesellschaft.

Personelle Verflechtungen

Marcus Menne und Michael Ruhl (Mitglieder der Geschäftsführung) sind zudem jeweils

- Mitglied der Geschäftsführung der KVG
- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

Funktion

Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der KVG.

Personelle Verflechtungen

Laurentius Rucker (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem
- Prokurist der KVG
- Mitglied der Geschäftsführung der Delta Vermietungsgesellschaft mbH
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Klaus Steixner (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HL Investment Beteiligungs GmbH
- Prokurist der KVG

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Funktion

Treuhandkommanditist

Kapitalmäßige Verflechtungen

Der Treuhandkommanditist ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Er hält zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens einen eigenen Kommanditanteil in Höhe von 500 Euro an der Investmentgesellschaft. Der Treuhandkommanditist scheidet mit Beitritt des letzten Treugeberkommanditisten mit seinem eigenen Anteil aus der Investmentgesellschaft aus.

Personelle Verflechtungen

Helmut Patschok (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HL Investment Beteiligungs GmbH

Paul Miki Walch (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem
- Abteilungsleiter der KVG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG

Funktion

Objektgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein Tochterunternehmen der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. Sie ist die alleinige Eigentümerin des Anlageobjekts »Büro- und Hotelgebäude Quartier West Darmstadt«.

HL Investment Beteiligungs GmbH

Funktion

Kommanditist/Co-Investor der Objektgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Sie hält einen Kommanditanteil in Höhe von mindestens 10,1 % an der Objektgesellschaft.

Personelle Verflechtungen

Helmut Patschok (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Klaus Steixner (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Prokurist der KVG
- Mitglied der Geschäftsführung der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Funktion

Darlehensgeber der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung und Patronatsgeber im Rahmen der Platzierungsgarantie

Kapitalmäßige Verflechtungen

Das Kommanditkapital der Gesellschaft wird zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens noch von den folgenden Kommanditisten gehalten:
- ISAR Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main (ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der CORESTATE Capital Holding S.A., Luxemburg), 94,9 %
- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, 5,1 %.

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der KVG, am Treuhandkommanditisten, am Co-Investor und am Platzierungsgaranten.

Personelle Verflechtungen

Hinsichtlich der personellen Verflechtungen kann auf die Ausführungen bei der KVG verwiesen werden.

Delta Vermietungsgesellschaft mbH

Funktion

Platzierungsgarant

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG.

Personelle Verflechtungen

Thomas Leidenberger (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem
- Prokurist der KVG

Laurentius Rucker (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem
- Prokurist der KVG
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

3. Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik

3.1 Anlageziel

Das Anlageziel der Investmentgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Diesbezüglich wird auch auf den Abschnitt 5 »Risikohinweise« ab Seite 48 verwiesen.

3.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik

Die von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen legen die Investitionskriterien der Investmentgesellschaft fest und bestimmen insofern die Anlagestrategie und Anlagepolitik der Investmentgesellschaft.

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist eine Beteiligung in Höhe von 89,9 % des Kommanditkapitals an der Objektgesellschaft, die eine Büroimmobilie in der Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A und eine Hotelimmobilie in der Georg-Ohm-Straße 1 in 64295 Darmstadt (zusammen das »Anlageobjekt«) errichtet. Das Anlageobjekt ist bei Erwerb langfristig vermietet und soll am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden. Gemäß Anlagestrategie wird eine Haltedauer der Immobilien von mindestens zehn Jahren angestrebt. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7, 194, 195 KAGB.

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb des Anlageobjekts, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

3.3 Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder -politik ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Die Anlagebedingungen und damit die Anlagestrategie oder -politik können jedoch von der KVG geändert werden, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sofern die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, kann die KVG die Anlagegrundsätze ändern, wenn die Anleger dies durch Gesellschafterbeschluss der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von zwei Dritteln des gezeichneten Kapitals der Investmentgesellschaft beschließen und die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat.

Der Treuhandkommanditist darf sein Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.

Bevorstehende Änderungen der Anlagebedingungen und der Zeitpunkt ihres Inkrafttretens werden im Bundesanzeiger sowie in den in diesem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien veröffentlicht. Änderungen der Anlagebedingungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

4. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung

4.1 Art der Vermögensgegenstände

Die Investmentgesellschaft darf gemäß den Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben bzw. halten:

- Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs (»KAGB«),
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (auch als »Objektgesellschaft« bezeichnet),
- Geldmarktinstrumente gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 194 KAGB und
- Bankguthaben gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 195 KAGB.

4.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

Die Investmentgesellschaft investiert unter Beachtung ihrer Anlagegrundsätze und –grenzen in den Anlagebedingungen mittelbar über eine Beteiligung in Höhe von bis zu 89,9 % an der Objektgesellschaft in eine neu zu errichtende Büroimmobilie in der Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A und eine neu zu errichtende Hotelimmobilie in der Georg-Ohm-Straße 1 in 64295 Darmstadt, die bei Erwerb langfristig vermietet sind und am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden sollen.

Das Grundstück ist im Grundbuch von Darmstadt Bezirk 6 des Amtsgerichts Darmstadt, Blatt 15859, mit einer Gesamtfläche von 8.051 m² wie folgt eingetragen:

- Flur 43, Flurstück Nr. 1/68, Gebäude- und Freifläche, Georg-Ohm-Straße 1, Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A.

Nach dem Übergang von Nutzen und Lasten (voraussichtlich zum 01.02.2019) wird die Objektgesellschaft als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Der Investitionsprozess der Investmentgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. b) der Anlagebedingungen ist nach Erwerb des Anlageobjekts durch die Objektgesellschaft abgeschlossen.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten (Büro- und Dienstleistungsnutzung bzw. Hotelnutzung) in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur der beiden Immobilien ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Investmentgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert.

Die Investmentgesellschaft darf bis zu 20 % des Werts der Gesellschaft in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder Geldmarktinstrumente im Sinne des § 194 KAGB halten.

Ausnahmsweise dürfen während der Investitionsphase – längstens jedoch bis zum 31.12.2019 - bzw. am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft bei planmäßiger Veräußerung der Immobilien auch mehr als 20 % Werts der Gesellschaft in Bankguthaben und/oder Geldmarktinstrumenten gehalten werden.

4.3 Angaben zum konkreten Anlageobjekt

4.3.1 Standort des Anlageobjekts

Standort des Anlageobjekts ist die Wissenschaftsstadt Darmstadt. Die Stadt mit knapp 160.000 Einwohnern ist die viertgrößte in Hessen und Teil der Metropolregion Rhein-Main. Darmstadt gilt als Wissenschaftsstadt durch die 1877 gegründete Technische Universität und den beiden Hochschulen (H-DA, EHD) mit insgesamt mehr als 40.000 Studenten sowie über 30 weiteren Forschungseinrichtungen, z.B. das Raumflugkontrollzentrum ESOC.

Weiterhin ist Darmstadt ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Die Kernbranchen sind IT, Chemie/Pharma, Maschinenbau und Kosmetik mit einer Reihe bedeutender Unternehmen. Die bekanntesten sind der Chemie- und Pharmakonzern Merck, der Maschinenbauer Carl Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm, die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella/Coty, die Software AG sowie die Deutsche Telekom. Viele Startups sind im Technologie- und Innovationszentrum der Technischen Universität angesiedelt. Stark ausgeprägt ist auch der Dienstleistungssektor durch öffentliche Verwaltungen, das Gerichtswesen, das Regierungspräsidium und weitere Einrichtungen des Landes Hessen.

Das Investitionsobjekt befindet sich im Darmstädter Stadtteil Darmstadt-West und grenzt im Osten an den Stadtteil Mitte. Die City liegt rund 2,0 km östlich. Nördlich des Grundstücks befindet sich der Hauptbahnhof (ca. 8 Gehminuten). Über die Straße »Am Kavalleriesand« führt die Rheinstraße direkt zur Innenstadt. Die Rheinstraße mündet unmittelbar in die Autobahn 672 sowie mittelbar in die Autobahn 5. Vom Hauptbahnhof verkehren sämtliche Linien des ÖPNV zur innerstädtischen Erschließung.

Das Anlageobjekt liegt innerhalb des neustrukturierten Areals »Technologiezentrum (TZ) Rhein Main« – einem der bedeutenden Business- und Technologieparks Deutschlands. Das ca. 20 Hektar große Areal stellt heute einen modernen Bürostandort dar. Die Bebauung im Umfeld ist überwiegend durch mehrgeschossige Büro- und Forschungsgebäude geprägt. Hier sind u. a. die Deutsche Telekom und die Europäische Organisation für die Satellitennutzung ansässig. Fußläufig sind das Europaviertel Darmstadts und der Hauptbahnhof zu erreichen.

4.3.2 Beschreibung des Anlageobjekts

Bürogebäude

Das Bürogebäude (L-förmiger Baukörper) verfügt nach Fertigstellung über sieben Vollgeschosse und wird über zwei Haupteingänge erschlossen. Die Eingangsbereiche werden als zweigeschossige Lobby ausgeführt. Das Gebäude verfügt über zwei Haupterschließungskerne mit Aufzügen, sodass eine kleinteilige Vermietung bzw. Teilung der Regelgeschosse in vier Büroeinheiten von 250 m² bis 430 m² möglich ist. Dies führt zu einem diversifizierten Flächenangebot. Die Gesamtbürofläche beträgt ca. 9.200 m². Durch das Achsraster sowie der Grundrissgestaltung können verschiedene Bürotypen (Kombi-, Großraum- oder Zellenbüro) umgesetzt werden.

Die Fassade des Bürohauses (Architekt Max Dudler) besteht aus einer Fensterebene mit bodentiefer Verglasung, vorgehängten, Natursteinplatten aus einem hellbeige farbigen Stein sowie einer Absturzsicherung aus Glas. Die Fassade erfüllt die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen EnEV 2016.

Das Bürogebäude wird als Stahlbetonskelettkonstruktion mit aussteifenden Kernen errichtet. In den Regelgeschossen kommt außer an der Nordseite ein außenliegender Sonnenschutz (Leichtmetall Lamellen-Screens) zur Ausführung. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über einen Mix aus Fernwärme und einem Blockheizkraftwerk (BHKW) auf dem eigenen Grundstück. Zusätzlich werden die Flächen über Standkonvektoren mit integriertem Thermostatventil versorgt. Alle Büroräume werden mit Betonkerntemperierung gekühlt. Die Kühlleistung beträgt etwa 40 W/m². Zudem wird das Gebäude mit Fernkälte versorgt. Die notwendige Übergabestation ist im UG aufgestellt. Der Luftwechsel wird durch Fensterlüftung sichergestellt. Die WC-Bereiche sind mit mechanischer Zu- und Abluftanlage (Dachgeräte) versorgt.

Für das Gebäude wird eine Zertifizierung nach LEED[1] Gold angestrebt.

Hotel – Moxy by Marriott

Im Erdgeschoss des Hotelgebäudes wird das für Moxy typische Open Lobby-Konzept mit Restaurant- und Lounge/Bar Bereich umgesetzt. In den sechs Obergeschossen werden insgesamt 178 Zimmer eingerichtet. Die Erschließung erfolgt über zwei Treppenhäuser. Die Regelgeschosse 1. – 6. OG werden als reine Hoteletagen mit einer Grundfläche von 805 m² genutzt. Pro Geschoss ergeben sich 30 Hotelzimmer mit je einem Badezimmer. Insgesamt verfügt das Gebäude oberirdisch über etwa 5.758 m² Bruttogrundfläche. Neben einem kompakt dimensionierten Wirtschaftsbereich zählen fünf Außenstellplätze zum Hotel. Weitere Pkw-Stellplätze stehen in großer Anzahl in einem fußläufig entfernten Quartier-Parkhaus zur Verfügung.

Die Fassade des Hotelgebäudes erhält die gleiche hinterlüftete Natursteinfassade wie das Bürogebäude.

Pkw-Stellplätze

Auf dem Grundstück an der Georg-Ohm-Straße werden insgesamt 29 oberirdische Stellplätze errichtet. Von diesen Stellplätzen sind 3 Stellplätze barrierefrei geplant. 24 Stellplätze sind an die Mieter des Bürogebäudes vermietet, 5 Stellplätze gehören zum Hotel. Entlang der Georg-Ohm-Straße befinden sich zahlreiche unentgeltliche öffentliche Stellplätze für PKW.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Süden von der Mina-Rees-Straße aus. Es befinden sich 89 Stellplätze in der Tiefgarage, von denen 77 an die Büronutzer vermietet sind. Der Hotelbetreiber beabsichtigt ebenfalls 10 Tiefgaragen-Stellplätze anzumieten, 2 Stellplätze werden noch als bauliche Flächenreserve bzw. für Mieter der Gebäude frei gehalten. Fünf Stellplätze verfügen über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge. 4 Stellplätze sind barrierefrei gestaltet.

Zugunsten des Anlageobjekts wurde zulasten eines fußläufig entfernten Flurstücks eine Baulast bestellt, nach der der jeweilige Eigentümer verpflichtet ist, in dem dort befindlichen Parkhaus 99 Kfz-Stellplätze einschließlich der ungehinderten Zufahrt zur Verfügung zu stellen. Diese Baulast ist erforderlich, um die aus der Baugenehmigung geforderte Stellplatzanzahl zu erreichen. Die genaue Anzahl der in dem Parkhaus erforderlichen Stellplätze ist nach Fertigstellung des Investitionsobjektes anzupassen und vertraglich zu fixieren.

4.3.3 Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt mit Schreiben vom 19.12.2017, dass für das Grundstück des Anlageobjekts kein Eintrag in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen vorliegt.

4.3.4 Dingliche Belastungen des Anlageobjekts

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens weist das Grundbuch die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Lasten und Beschränkungen auf. Im Baulastenverzeichnis der Stadt Darmstadt sind laut Auskunft des Bauaufsichtsamts Darmstadt vom 19.03.2018 keine Baulasten zu Lasten des Grundstückes eingetragen.

Lasten und Beschränkungen des Anlageobjekts zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gemäß Grundbuch von Darmstadt des Amtsgerichts Darmstadt Bezirk 6, Blatt 15859

Grundbuch	Laufende Nr.	Eintragung
Bestands-verzeichnis	2/zu 1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Gemarkung Darmstadt Bezirk 6 Blatt 13363, Bestandsverzeichnis-Nr. 2 (Flur 43 Flurstück 1/93) in Abt. II Nr. 13; vermerkt am 31.01.2007; hierher übertragen am 26.09.2016.
Abteilung II	1	Auflassungsvormerkung für LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Pullach im Isartal (Amtsgericht München, HRA 104982); gemäß Bewilligung vom 19.04.2018 (UR-Nr. 49/2018 Notar Dr. Klaus Minuth, Frankfurt am Main) eingetragen am 25.04.2018.

[1] Die Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ist ein System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen.

Abteilung III	1	9.300.000 Euro Grundschuld ohne Brief für Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Hamburg (Amtsgericht Hamburg, HRB 5604); 18 % Zinsen ab Bewilligung; 5 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO;
	2	21.700.000 Euro Grundschuld ohne Brief für Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Hamburg (Amtsgericht Hamburg, HRB 5604); 18 % Zinsen ab Bewilligung; 5 % Nebenleistung einmalig

Folgende Eintragung ist beantragt:

Im Zusammenhang mit den vertraglichen Verpflichtungen eines Wärmelieferv ertrages mit der ENTEGA AG, Darmstadt, zur Wärmeversorgung der Gebäude ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts an rangbereiter Stelle beim Grundbuchamt Darmstadt beantragt:

ENTEGA ist berechtigt, folgende Anlagen im Rahmen der vertraglichen Verpflichtungen des Wärmeliefervertrages 2 zur Wärmeversorgung, in dem auf dem Grundstück bestehenden Gebäude zu errichten, zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und ggfs. Instand zu setzen und ggf. zu erneuern:

- Biomethan BHKW samt zugehöriger Peripherie
- Pufferspeicher
- Gasanschluss (inkl. Gasregelstation und Leitungen in die Heizzentrale)
- Hausübergabestation im Hausanschlussraum
- Wärmeverteilleitung zwischen Heizzentrale und Hausanschlussraum
- Sonstiges Zubehör

Darüber hinaus ist ENTEGA berechtigt, folgende Anlagen zu nutzen:

- Alle zum Betrieb der Anlage erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich der Zu- und Abluftanlage als auch den Abgasweg (Schornstein) auch außerhalb der Liefergrenze

4.3.5 Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den Mietverträgen, aus den Verträgen über die langfristige Fremdfinanzierung und über die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung sowie den vorstehend aufgeführten dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts ergeben sich aus dem Standort bzw. der Lage des Anlageobjekts, dem baulichen Zustand, der Bauausführung und der Nutzungsmöglichkeiten der Immobilien.

Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Investmentgesellschaft, sind der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens nicht bekannt.

4.3.6 Behördliche Genehmigungen

Nach Kenntnis der KVG liegen alle behördlichen Genehmigungen zur Erreichung des Anlageziels der Investmentgesellschaft vor.

4.3.7 Bewertungsgutachten

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für das Anlageobjekt wurden im Namen und für Rechnung der Objektgesellschaft auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der Bewertungsrichtlinie zwei externe, voneinander unabhängige Bewertungsgutachten erstellt (siehe Kapitel 4.14.2 »Bewertung der Immobilieninvestition«, Seite 46).

Am 17.01.2018 wurde von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Herrn Karsten Jungk, Wüest Partner Deutschland, W&P Immobilienberatung GmbH, Berlin (externer Bewerter) ein Bewertungsgutachten für die Immobilien zum Stichtag 31.12.2017 erstellt. Entsprechend dem Bewertungsgutachten ergibt sich für das Anlageobjekt ein Verkehrswert von 54.300.000 Euro. Der Verkehrswert des Anlageobjekts liegt somit zum Stichtag leicht über dem für den Erwerb des Anlageobjekts angesetzten Kaufpreis.

Am 21.12.2017 wurde von der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken und die Bewertung von Mietwerten, Frau Dipl.-Kffr. Anke Stoll, Hamburg (externer Bewerter) ein Bewertungsgutachten für die Immobilien zum Stichtag 31.12.2017 erstellt. Entsprechend dem Bewertungsgutachten ergibt sich für das Anlageobjekt ein Verkehrswert von 55.000.000 Euro. Der Verkehrswert des Anlageobjekts liegt somit zum Stichtag leicht über dem für den Erwerb des Anlageobjekts angesetzten Kaufpreis.

Grundsätzlich darf in ein Anlageobjekt gemäß § 261 Abs. 5 Nr. 3 KAGB nur investiert werden, wenn die aus dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Die Bewertungsgutachten der externen Bewerter für die kaufvertraglich vereinbarte Gegenleistung der Investmentgesellschaft für die Immobilien bestätigen unabhängig voneinander die Angemessenheit der Gegenleistung.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens keine weiteren Bewertungsgutachten für die Immobilien vor.

4.4 Kaufvertrag

Zur Anschaffung des Anlageobjekts hat die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (»Objektgesellschaft« bzw. »Käufer«) am 19.04.2018 mit der GE4a Development Darmstadt GmbH (»Verkäufer«) vor dem Notar Dr. Klaus Minuth in Frankfurt einen Kaufvertrag (UR-Nr. 49/2018 M) über ein Baugrundstück inklusive dessen Bebauung abgeschlossen. Die Ausführungen in diesem Kapitel geben den Status des Anlageobjekts zu diesem Datum wieder.

4.4.1 Verkäufer

Verkäufer ist die GE4a Development Darmstadt GmbH mit Sitz in Darmstadt, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Darmstadt HRB 95154, geschäftsansässig in der Rheinstraße 40 – 42 in 64283 Darmstadt.

4.4.2 Kaufgegenstand

Kaufgegenstand ist der nachstehend näher bezeichnete Grundbesitz mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und dem im Eigentum des Verkäufers stehenden Zubehör (»Baugrundstück«) sowie dessen Bebauung.

Grundbuchstand

Der Kaufgegenstand besteht aus der im Grundbuch von Darmstadt des Amtsgerichts Darmstadt Bezirk 6 Blatt 15859 eingetragenen Gebäude- und Freifläche Georg-Ohm-Straße 1, und Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A mit einer Fläche von 8.051 m² (»Anlageobjekt«). Weitere Einzelheiten sind unter Kapitel 4.3 »Angaben zum konkreten Anlageobjekt« ab Seite 19 beschrieben.

Dienstbarkeiten

Die derzeit im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten des Anlageobjekts in Abteilung II werden durch die Objektgesellschaft übernommen.

Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs

Die beiden eingetragenen Grundschulden zu Gunsten der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft (»DG HYP«) über 9.300.000 Euro und 21.700.000 Euro werden gemäß den Regelungen des Kaufvertrags durch den Käufer übernommen. Nach Ablösung der Verbindlichkeit des Verkäufers dient die vorbezeichnete Grundschuld ausschließlich der Sicherung von Forderungen gegen den Käufer.

4.4.3 Bauvorhaben

Vertragsgrundlagen

Der Verkäufer schuldet die mangelfreie, funktionsgerechte, betriebsbereite und schlüsselfertige Herstellung des nachfolgend bezeichneten Objekts (»Bauvorhaben«):

– Economy Brand Hotel mit ca. 5.650 m² Brutto-Grundfläche (ca. 178 Gästezimmer) und ein Bürogebäude mit ca. 10.650 m² Brutto-Grundfläche sowie eine gemeinsame Tiefgarage mit 89 Pkw-Stellplätzen, einschließlich sämtlicher Außenanlagen, Erschließungsanlagen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Für das Gebäude sind in einem Parkhaus auf dem Grundstück Flurstück 1/82 derzeit insgesamt 180 Stellplätze mit einer Grunddienstbarkeit und davon derzeit insgesamt 99 Stellplätze als notwendige Stellplätze im Sinne der Hessischen Bauordnung mit einer Baulast gesichert; durch eine Änderung der Baulast sollen künftig 111 Stellplätze gesichert werden. Die Nutzung dieser Stellplätze erfolgt gegen Entgelt. Das Entgelt und weitere Grundlagen der Nutzung dieser Stellplätze sind in einem Untermietvertrag zwischen der GMG Generalmietgesellschaft mbH (Hauptmieter des Parkhauses) und dem Verkäufer vom 12./20.04.2017 niedergelegt. Dieser Untermietvertrag zählt zu den übernommenen Verträgen im Sinne des Kaufvertrags.

Umfang und Inhalt der Herstellungsverpflichtung werden durch die nachfolgend aufgeführten Vertragsgrundlagen bestimmt:

a) Die Bestimmungen des Kaufvertrags;
b) Die Baugenehmigung, einschließlich aller Auflagen und Nebenbestimmungen sowie etwaige Nachträge zu dieser Baugenehmigung, die z.B. aufgrund von Leistungsänderungen erforderlich werden;
c) die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Mietverträge nebst Mieter-Baubeschreibungen, der Pachtvertrag mit dem Betreiber des Hotels nebst Baubeschreibung Hotel, die sämtlich in der Anlage zum Kaufvertrag enthalten sind (»Baubeschreibung«);
d) Pläne und Zeichnungen (Anlage zum Kaufvertrag);
e) Rahmenterminplan (Anlage zum Kaufvertrag);
f) die für die Errichtung des Bauvorhabens geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (Gesetze, Verordnungen und sonstige Normen) und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, es sei denn in der Baubeschreibung ist ein neuerer Stand vorgesehen, dann gilt dieser und
g) die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Leistungsumfang

1) Der Verkäufer hat sämtliche Lieferungen und Leistungen zu erbringen, die zur mangelfreien, funktionsgerechten, betriebsbereiten und schlüsselfertigen Erstellung des Bauvorhabens, erschlossen und angeschlossen, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich sind, selbst wenn diese nicht ausdrücklich im Kaufvertrag und seinen Anlagen beschrieben sind, aber zur Herbeiführung des Gesamterfolges zu erbringen sind.
2) Zum Leistungsumfang des Verkäufers gehören auch:
   a) die Ersterschließung des Gebäudes;
   b) die Herbeiführung aller für die Bauausführung, die Nutzung sowie die Inbetriebnahme des Gebäudes erforderlichen Genehmigungen (einschließlich Nachtragsgenehmigungen und Tekturen), sowie die Erfüllung aller auf die erstmalige Errichtung und Inbetriebnahme bezogenen Auflagen, Nebenbestimmungen oder sonstiger Anforderungen (insbesondere auch des TÜV, sonstiger Prüfsachverständiger und der Feuerwehr);
   c) die Wahrnehmung aller Anzeige- und Nachweispflichten aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften;
   d) die Übernahme/Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht für das Bauvorhaben einschließlich aller Außenflächen des Grundstücks unter Berücksichtigung der örtlichen Satzungen bis zur Abnahme. Nach der Abnahme obliegt dem Verkäufer die Verkehrssicherungspflicht nur noch für von ihm vorgenommene Maßnahmen oder Arbeiten im Rahmen des Ausbaus von Mietflächen und der Mängelgewährleistung;
   e) die eigenverantwortliche Errichtung der Anschlüsse für Baustrom und Bauwasser. Der Verkäufer trägt die Kosten des Verbrauchs und eventuell anfallende Gebühren bis zur Abnahme des Bauvorhabens;
   f) die Erstellung und Erhaltung der notwendigen Zufahrten zum Baugrundstück;
   g) das Abstecken und die Einmessung des Gebäudes, die Einhaltung der amtlichen Bauflucht und Höhen, das Schaffen von notwendigen Höhenfestpunkten in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens;
   h) unverzüglich nach Fertigstellung Räumung der Baustelle und die verwendeten Lagerplätze, Arbeitsplätze und Zufahrtswege in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen bzw. versetzen zu lassen;
   i) Übernahme aller Gebühren und Abgaben für die Baugenehmigung sowie die für die öffentlich-rechtliche

Bauabnahme, die Prüfgebühren sowie die sonstigen Gebühren, die für die Fertigstellung der vertraglichen Leistungen aufgewandt werden müssen oder von Behörden verlangt werden, (inkl. etwaiger Stellplatzablösebeträge) und Freistellung des Käufers hiervon;

j) Beschaffung aller Nachbarschaftsgenehmigungen jeglicher Art, Abwehr und Erledigung aller Widersprüche Dritter gegen die Baugenehmigung, Erfüllung sämtlicher in den Nachbarschaftsvereinbarungen vereinbarten, gegenüber den Nachbarn geschuldeten baubezogenen Verpflichtungen (z. B. Durchführung Beweissicherungsverfahren etc.), Tragung der Kosten aus einer etwaigen Nutzung fremden Grundes, für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der fremden Grundstücke sowie für Gestattungsverträge im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Grundstücken und sonstigen Rechten Dritter oder sonstiger Vereinbarungen mit Grundstücksnachbarn, insbesondere Beweissicherungsvereinbarungen und Freistellung des Käufers hiervon;

k) die Durchführung aller Maßnahmen, die zur Absicherung der Bebauung auf benachbarten Grundstücken, der öffentlichen Einrichtungen, Straßen, der Wege sowie aller sonstigen umliegenden Einrichtungen und zum Schutz Dritter erforderlich sind;

l) Durchführung der notwendigen Versuchsläufe und/oder Inbetriebnahme der technischen Anlagen des Bauvorhabens unter realistischen Bedingungen vor der Abnahme, wobei dem Käufer Gelegenheit zur Teilnahme zu geben ist, neben der Übergabe der zur Abnahme zu übergebenden Dokumentation einschließlich der Bedienungsanweisungen, einmalige Einweisung des Bedienungspersonals des Käufers in die Betriebsanweisungen sowie in die zur Bedienung und Wartung aller technischen Anlagen erforderlichen Maßnahmen vor der Abnahme (soweit diese Einweisungen aus Gründen, die der Verkäufer zu vertreten hat, nicht bis zur Abnahme erfolgt sind, stellt der Verkäufer bis zur jeweiligen Einweisung das dazu erforderliche Personal). Der Verkäufer fertigt für den Käufer jeweils ein Protokoll über die jeweilige Einweisung des Bedienungspersonals an;

m) die rechtzeitige Herbeiführung bzw. Einholung sämtlicher erforderlichen behördlichen Abnahmen, Überprüfungen und Konformitätserklärungen, einschließlich Schallschutz, Abnahmebescheinigungen, insbesondere, soweit einschlägig, der Bauaufsichtsbehörde, der Brandschutzbehörde, Bezirksschornsteinfeger, Verbände, Sachverständige (Brandschutz etc.), der Berufsgenossenschaft, bauaufsichtlich anerkannte Prüfsachverständige (TÜV o. ä.) oder einer vergleichbaren Institution, einschließlich aller notwendigen Materialprüfungen und gegebenenfalls Einholung von Sonderzulassungen/Zulassungen im Einzelfall, soweit diese im Rahmen der Fertigstellung des Bauvorhabens im vertraglich geschuldeten Zustand öffentlich-rechtlich erforderlich sind und/oder damit verbundene Verpflichtungen aus den vorgenannten Unterlagen hervorgehen.

3) Für den ggf. zum Zeitpunkt der Abnahme bestehenden Leerstand im Bauabschnitt Büro schuldet der Verkäufer den in der Baubeschreibung näher beschriebenen Ausbauzustand des veredelten Rohbaus. Der Verkäufer ist verpflichtet, die bei Abnahme bestehenden Leerstandsflächen im Rahmen der Vermietung nach Maßgabe der Baubeschreibung auszubauen.

4) Der Verkäufer wird die für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlichen Bauanträge aufrecht erhalten, das Baugenehmigungsverfahren aktiv betreiben, und, soweit erforderlich, alle erforderlichen angemessenen und zumutbaren Erklärungen abgeben, um die Baugenehmigung, nach Möglichkeit zum Übergabezeitpunkt, auf den Käufer überzuleiten, so dass dieser aus der Baugenehmigung unmittelbar berechtigt wird.

5) Der Verkäufer ist auf seine Kosten verpflichtet, dem Käufer unverzüglich nach Erteilung jeweils eine vollständige Farbkopie der erteilten Baugenehmigung sowie etwaiger nachfolgender Nachträge dazu (Tekturen) (jeweils inklusive der vollständigen Bau- bzw. Tektur Anträge) zur Verfügung zu stellen.

6) Der Verkäufer hat den Käufer von allen Ansprüchen, insbesondere Schadensersatzansprüchen, Dritter, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Bauvorhabens durch den Verkäufer und dessen Erfüllungs- und Verrichtungshilfen entstanden sind und für die infolge des Eigentumserwerbs anstelle des Verkäufers der Käufer haftet, freizustellen.

7) Der Verkäufer wird dem Käufer spätestens vier Wochen nach Vertragsabschluss schriftlich einen Projektleiter und einen stellvertretenden Projektleiter als Ansprechpartner benennen. Zusätzlich gibt der Verkäufer dem Käufer den zuständigen Bauleiter nach der Landesbauordnung bekannt.

8) Für haustechnische Anlagen, deren volle Funktionsfähigkeit erst nach Bezug des Gebäudes überprüft werden kann, weist der Verkäufer die Einregulierung der Kälteversorgung im auf den Besitzübergang nachfolgenden Sommer (01.06. – 30.09.) nach. Das gilt auch hinsichtlich der Wärmeversorgung im auf den Besitzübergang nachfolgenden Winter (01.12. – 31.03.), soweit dies nicht bereits bei Abnahme im Winter 2018/2019 erfolgt ist.

Termine

1) Die Ausführung des Bauvorhabens richtet sich nach den Terminen in der Anlage zum Kaufvertrag. Die darin enthaltenen Einzelfristen gelten nur dann als Vertragsfristen, wenn dies im Kaufvertrag ausdrücklich vereinbart ist.

2) Vertragsfristen sind:
   a) die Herstellung der Abnahmereife des Bauabschnitts Hotel spätestens bis zum 30.11.2018 und
   b) die Herstellung der Abnahmereife des Bauabschnitts Büro spätestens bis zum 01.01.2019,
   c) spätestens jedoch an den mit den Mietern in den Mietverträgen vereinbarten Übergabeterminen.

3) Behinderungen bei der Herstellung des Gebäudes aus Umständen entsprechend § 6 Abs. 2 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil B (VOB/B), die vom

Verkäufer nicht zu vertreten sind, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung, es sei denn der jeweilige Übergabetermin nach den Mietverträgen verschiebt sich aus den vorgenannten Gründen nicht.

Projektcontroller

(1) Der Käufer wird zur Wahrung seiner Interessen gegenüber dem Verkäufer eine Projektkontrolle im Sinne einer käuferseitigen Bauüberwachung (»Projektcontroller«) einsetzen. Der Käufer hat hierzu die TIM GmbH – Technisches Immobilien Management, Borsigallee 20, 60388 Frankfurt am Main als Projektcontroller beauftragt.

(2) Der Käufer und der Projektcontroller erhalten Gelegenheit, das Bauvorhaben auf die Übereinstimmung der Ausführung mit den Vertragsgrundlagen zu überwachen. Der Käufer und der Projektcontroller sind berechtigt, die Baustelle nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung, jedoch nur in Begleitung des Verkäufers zu betreten. Der Projektcontroller ist berechtigt, an den Jour Fixe, den Zustandsfeststellungen und an der Abnahme teilzunehmen.

(3) Der Käufer und der Projektcontroller sind nicht berechtigt, dem Verkäufer Anweisungen hinsichtlich des allgemeinen Bauablaufs, insbesondere der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle, der Art und Weise der Baudurchführung sowie der Beseitigung von Mängeln zu erteilen.

(4) Der Verkäufer ist berechtigt, vom Käufer die sofortige Ablösung des Projektcontrollers zu verlangen, wenn dieser gegen die allgemeine Ordnung, Sicherheit oder Grundsätze der Geheimhaltung oder Vertraulichkeit verstoßen hat und/oder aus fachlicher Sicht nicht als hinreichend geeignet für die Überwachung des Bauvorhabens erscheint.

Zustandsfeststellungen

Zur technischen Überprüfung und Feststellung der Leistungen im Sinne einer Vorbereitung der späteren rechtsgeschäftlichen Abnahme ist der Zustand von Teilen der Leistung auf Verlangen einer Partei gemeinsam von Verkäufer und Käufer festzustellen, wenn diese Teile der Leistung durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden (»Zustandsfeststellungen«). Das Ergebnis von Zustandsfeststellungen ist schriftlich zu protokollieren.

(1) Zustandsfeststellungen finden ferner insbesondere statt anlässlich
- der Übergabe von Mietflächen an Mieter zum Zwecke des Mieterausbaus und
- der Abnahmen von Leistungen der Unternehmer.

(2) Die bei Zustandsfeststellungen festgestellten Mängel, die eine Abnahme ausschließen, sind vom Verkäufer bis zur Abnahme zu beseitigen.

(3) Zustandsfeststellungen sind nur technischer Natur und haben keine rechtsgeschäftliche Abnahmewirkung.

Abnahme

(1) Der Käufer ist verpflichtet das Gebäude abzunehmen, wenn das Gebäude abnahmereif fertiggestellt ist, dem Käufer die Fertigstellung angezeigt (Fertigstellungsanzeige) worden ist und die Abnahmevoraussetzungen erfüllt sind. Die Abnahme erfolgt ausschließlich förmlich. Konkludente und fiktive Abnahmen sind ausgeschlossen.

(2) Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Als abgenommen gilt das Gebäude auch, wenn der Verkäufer dem Käufer nach Fertigstellung des Gebäudes und Erfüllung der vorgenannten übrigen Voraussetzungen eine Frist von 15 Bankarbeitstagen zur Abnahme gesetzt hat und der Käufer die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines vorhandenen wesentlichen Mangels verweigert hat.

(3) Mit einer Frist von sechs Monaten hat der Verkäufer dem Käufer den Monat, in dem die Abnahme stattfinden soll, mitzuteilen. Mit einer Frist von vier Wochen hat der Verkäufer dem Käufer sodann den Tag der Abnahme bekanntzugeben.

(4) Außenanlagen, die witterungsbedingt nicht fertig gestellt werden konnten, können auch noch nach der Abnahme fertig gestellt werden. Jedoch darf hierdurch die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zugang und Zufahrt zum Gebäude und zu dessen Stellplätzen und der Tiefgarage müssen auf jeden Fall gewährleistet sein.

(5) Über die Abnahme und die hierbei getroffenen Feststellungen ist ein schriftliches Protokoll durch den Verkäufer zu fertigen, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist.

(6) Im Falle von Meinungsverschiedenheiten über die Abnahmereife und/oder der Beseitigung von Mängeln und/oder der Kosten der Mängelbeseitigung oder der Erledigung von noch ausstehenden Restleistungen entscheidet der Schiedsgutachter.

(7) Ein Gefahrübergang ist mit der Abnahme nicht verbunden.

Abnahmevoraussetzungen

Vom Verkäufer zu erfüllende und nachzuweisende Voraussetzungen der Abnahme sind:

(1) alle erforderlichen Baugenehmigungen und etwa sonstige erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und behördliche Erlaubnisse einschließlich aller bis dahin vorliegenden Tekturen, die auf das Gebäude bezogen sind oder für die angestrebte Nutzung und Inbetriebnahme erforderlich sind, liegen vor und eine etwaige angeordnete behördliche Bauabnahme ist frei von der Nutzungsaufnahme entgegenstehenden Mängeln erfolgt; gegebenenfalls erforderlich gewordene Tekturen müssen eingereicht sein; beantragte, aber noch nicht genehmigte Tekturen dürfen einer Nutzungsaufnahme nicht entgegenstehen;

(2) die Prüfatteste und Abnahmebescheinigungen von staatlichen Stellen oder hierfür besonders bestimmten Stellen, insbesondere Abnahmebescheinigungen des TÜV oder einer vergleichbaren Institution für diejenigen technischen Anlagen, die einer solcher Abnahme bedürfen, sowie die sonstigen für die Inbetriebnahme des Gebäudes erforderlichen Unterlagen liegen vor;

(3) der Verkäufer hat die abschließende Fertigstellung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde angezeigt, die Voraussetzungen für die Aufnahme der Nutzung des Gebäudes gemäß der Landesbauordnung und eine Bescheinigung der

vorläufigen Nutzungsaufnahme (vorgezogene Nutzungserlaubnis) der zuständigen Behörde liegen vor, eine etwaige angeordnete behördliche Bauabnahme ist frei von der Nutzungsaufnahme entgegenstehenden Mängeln erfolgt;

(4) sofern und soweit die Bauaufsichtsbehörde dies angeordnet hat: die Bescheinigung über die Bautenzustandsbesichtigung der zuständigen Baubehörde/Schlussabnahme durch die Baugenehmigungsbehörde ohne wesentliche Beanstandungen oder Bescheinigung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde oder des bauleitenden Architekten, nach der auf eine Schlussabnahme des Objektes mangels Notwendigkeit verzichtet wird;

(5) das Aufmaß gemäß Kaufvertrag liegt vor;

(6) Nachweis über Funktion der haustechnischen Anlagen;

(7) Einmessung des Gebäudes;

(8) die zur Fertigstellung geschuldeten Unterlagen gemäß Kaufvertrag wurden zur Verfügung gestellt;

(9) dem Käufer wurden vollständige Vertragskopien aller abgeschlossenen Mietverträge übergeben;

(10) das Hotel wurde an den Pächter übergeben, bei der Übergabe wurden, was dem Käufer durch Vorlage zumindest einer Kopie des vom Verkäufer und dem Pächter unterschriebenen Übergabeprotokolls nachzuweisen ist, keine Mängel festgestellt, die den Pächter zur Minderung der Pacht berechtigen, und der Pächter hat die vertraglich vorgesehene Sicherheit gestellt;

(11) die Mieteinheiten der Mieter KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH und der unit Projektentwicklungsgesellschaft mbH wurden der jeweiligen Mieterin übergeben, bei der Übergabe wurden, was dem Käufer durch Vorlage zumindest einer Kopie des vom Verkäufer und der Mieterin unterschriebenen Übergabeprotokolls nachzuweisen ist, keine Mängel festgestellt, die die jeweilige Mieterin zur Minderung der Miete berechtigen, und die jeweilige Mieterin hat die vertraglich vorgesehene Sicherheit gestellt;

(12) Vorlage der Abnahmeprotokolle etwaiger weiterer Mieter, die die Mietflächen übernommen haben;

(13) Abschluss eines Nachtrags zum Hotel Pachtvertrag mit folgendem Mindestinhalt:

a) Beifügung einer finalen FF&E Anlage und eines finalen Inventarverzeichnisses

b) Beifügung der finalen Pächterbaubeschreibung,

c) Erklärung, dass der Abschluss des Managementvertrages mit der Interstate Germany Hotel Management GmbH vertragskonform ist,

d) Deckelung der Kosten der Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsanlagen auf 10 % der Jahrespacht,

e) Heilung der Instandsetzungsklausel für vom Mieter innerhalb der Mietflächen durchzuführenden Maßnahmen, und

f) Klarstellung, dass die Pacht in 12 gleichen monatlichen Raten zu zahlen ist.

(14) Abschluss eines Nachtrags mit Plexus Deutschland GmbH, in welchem klargestellt wird, dass der Mietgegenstand auch die Expansionsflächen mitumfasst, und

(15) Nachtrag zum Untermietvertrag über Pkw-Stellplätze in dem Parkhaus auf dem Grundstück Flurstück 1/82 zwischen dem Verkäufer und GMG Generalmietgesellschaft mbH (»GMG«) vom 12./20.04.2017 mit folgendem Inhalt:

a) Vereinbarung einer Festlaufzeit mit Optionsrechten entsprechend Hauptmietvertrag zwischen GMG und Eigentümerin des Parkhauses (Streichung der Regelung: Laufzeit auf unbestimmte Zeit), kein vorzeitiges ordentliches Kündigungsrecht während der Festlaufzeit.

b) Die Anzahl der untergemieteten Stellplätze wird von 180 auf nicht weniger als 111 reduziert. Auf schriftliche Anforderung des Käufers wird die Anzahl der untergemieteten Stellplätze auf eine Anzahl von mehr als 111, jedoch weniger als 180 festgelegt. Der Verkäufer ist berechtigt, dem Käufer schriftlich eine Frist von mindestens 12 Bankarbeitstagen für die Anforderung zu setzen, nach deren Ablauf der Käufer mit einer Anforderung ausgeschlossen ist.

c) Zustimmung der GMG zur Übertragung des Untermietvertrages mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf den Käufer im Falle der Veräußerung des Kaufgrundstückes mit Wirkung zum Besitzübergang.

(16) Anpassung der Stellplatzbaulast(en) für das Parkhaus auf dem Grundstück Flurstück 1/82 von derzeit 99 auf insgesamt 111 (Erhöhung der Stellplätze für Stellplatznachweis).

Abnahmemängel, Abnahmeeinbehalt

(1) Soweit bei der Abnahme Mängel oder noch nicht erbrachte Leistungen (»Abnahmemängel«) festgestellt werden, werden die Parteien im Abnahmeprotokoll Kaufpreiseinbehalte in angemessener Höhe vereinbaren (»Abnahmeeinbehalt«). Angemessen ist das Eineinhalbfache der für die Beseitigung des Mangels oder der Erbringung der nicht erbrachten Leistung erforderlichen Kosten.

(2) Der Verkäufer hat die Abnahmemängel, wegen derer ein Abnahmeeinbehalt vereinbart ist, in angemessener Frist nach dem Besitzübergang auf seine Kosten zu beseitigen bzw. zu erbringen, Gleiches gilt für von Mietern bei der Übergabe gerügte Mängel und noch nicht erbrachte Leistungen. Der Verkäufer schuldet in diesem Fall die Beseitigung der Abnahmemängel und die Erbringung der Restleistungen selbst und unabhängig von einer etwa ansonsten erfolgten Abtretung von Gewährleistungsrechten gegen die Unternehmer.

(3) Der Käufer und der Verkäufer sind verpflichtet, dem Notar die Höhe des Abnahmeeinbehalts übereinstimmend in Textform mitzuteilen. Die Vorlage einer Kopie eines von beiden Parteien unterzeichneten Abnahmeprotokolls mit der Angabe des Abnahmeeinbehalts gilt als übereinstimmende schriftliche Mitteilung des Abnahmeeinbehalts.

(4) Der Abnahmeeinbehalt ist im Ganzen oder in Teilen auszuzahlen, jeweils wenn und insoweit die Abnahmemängel beseitigt sind, jedoch nur entsprechend dem nachzuweisenden Abarbeitungsstand, nachdem die jeweiligen Arbeiten durch den Käufer ohne Rüge von Mängeln

abgenommen sind. Die Nachabnahme von Abnahmemängeln soll möglichst zu wenigen Terminen gebündelt werden. Der Käufer ist verpflichtet, den Notar auf jeweiligen schriftlichen Antrag des Verkäufers innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Eingang des Antrags bei dem Käufer anzuweisen, sofern und soweit Abnahmemängel beseitigt und diese vom Käufer abgenommen worden sind, den auf diese Abnahmemängel entfallenden Teil des Einbehaltes an den Verkäufer auszuzahlen.

(5) Sofern und soweit nicht innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach dem Besitzübergang die Abnahmemängel ausgeführt werden, ist der Käufer berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer die Auszahlung des auf diese Abnahmemängel entfallenden Teils des Einbehaltes zu verlangen. In diesem Fall ist der Verkäufer verpflichtet, den Notar schriftlich anzuweisen, den entsprechenden Teilbetrag des Einbehaltes an den Käufer auszuzahlen. Im Gegenzug ist der Verkäufer dann von seiner Verpflichtung zur Beseitigung des Abnahmemangels frei.

(6) Kommt eine gütliche Einigung darüber, ob ein Abnahmemangel vorliegt oder beseitigt ist und/oder über die Höhe des Abnahmeeinbehalts binnen zwei Wochen nach Aufforderung durch einen Teil nicht zustande, entscheidet der Schiedsgutachter.

Freistellung von Mieteransprüchen

Von Ansprüchen der Mieter wegen verspäteter erstmaliger Übergabe der Mietflächen, von auf Abnahmemängeln beruhenden Ansprüchen und von Ansprüchen, die auf Gebrauchsbeeinträchtigungen durch die Bautätigkeit zur Fertigstellung der jeweiligen Mietflächen und/oder des Gebäudes und der Mängelbeseitigung zurückzuführen sind, stellt und hält der Verkäufer den Käufer frei (insbesondere Mietminderungen, Schadensersatz, Vertragsstrafe).

Nachträge zu Mietverträgen

Die derzeit abgeschlossenen Mietverträge sehen den Abschluss weiterer Nachträge vor. Der Verkäufer verpflichtet sich, diese Nachträge spätestens unmittelbar nach Übergabe der Mietflächen an die jeweiligen Mieter abzuschließen.

Die Nachtragsentwürfe sind dem Käufer vor Abschluss zur Freigabe vorzulegen.

4.4.4 Kaufpreis

Es gibt einen vorläufigen und einen endgültigen Kaufpreis für den Kaufgegenstand.

Vorläufiger Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung vorläufig das 20,85-fache der prognostizierten Jahresnettomiete der Mieteinheiten, also 20,85 x 2.619.532,64 Euro = 54.617.255,54 Euro abzüglich eines Betrages in Höhe von 500.000 Euro (Gewährung von Mieterincentives für die bereits abgeschlossenen Pacht- und Mietverträge mit OHG Holding B. V. wegen der reduzierten Pacht und Krebs + Kiefer wegen der 8-monatigen mietfreien Zeit sind bei der Kaufpreisbemessung pauschal berücksichtigt worden) und abzüglich eines pauschalen Betrags von 20.000 Euro (anteilige Umbaukosten bei Option Krebs + Kiefer 1. OG, Mieteinheit 3, unabhängig, ob die Option ausgeübt wird), also 54.097.255,54 Euro (»vorläufiger Kaufpreis«).

Einbehalte

Zur Sicherstellung des Anspruchs des Käufers auf Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel und Restleistungen sowie des Anspruchs auf Leistung der Mietgarantie, der Mieterincentives und des Ausbaukostenbudgets ist der Käufer zu Einbehalten vom Kaufpreis berechtigt (»Kaufpreiseinbehalt«). Für den Kaufpreiseinbehalt gilt:

(1) Sofern und soweit ein Grund für einen Kaufpreiseinbehalt nicht oder nicht vertragsgemäß wegfällt, verfällt er zugunsten des Käufers und entfällt die Verpflichtung des Verkäufers zur Erfüllung der entsprechenden Pflicht unter Ausschluss weitergehender Rechte des Käufers. Soweit ein Kaufpreiseinbehalt zugunsten des Käufers verfällt, reduziert sich der Kaufpreis.

(2) Der Kaufpreiseinbehalt ist unverzinslich.

(3) Der Kaufpreiseinbehalt ist zur Sicherung auf entsprechenden Anderkonten des Notars zu hinterlegen. Der jeweilige Kaufpreiseinbehalt muss dem jeweiligen Anderkonto bis zur Fälligkeit des Kaufpreises gutgeschrieben sein. Auszahlungen vom Anderkonto darf der Notar erst vornehmen (»Auszahlungsreife«), wenn der Notar die Bestätigung über das Vorliegen der Vollzugsvoraussetzungen gemäß Kaufvertrag versandt hat und dem Notar schriftliche Auszahlungsanweisungen der Parteien, die einander nicht widersprechen, oder eine Ausfertigung einer zumindest vorläufig vollstreckbaren gerichtlichen Entscheidung über die Auszahlung vorliegen. Die Parteien sind einander verpflichtet, eine dem Vertrag entsprechende Auszahlungsanweisung zu erteilen. Liegt Auszahlungsreife vor, hat der Notar den in der Auszahlungsanweisung oder den in der gerichtlichen Entscheidung genannten Betrag an den darin bestimmten Zahlungsempfänger auszuzahlen. Mit Auszahlungsreife ist die Kaufpreisforderung erfüllt. Die Hinterlegungskosten tragen der Verkäufer und der Käufer je zur Hälfte.

(4) Für die Aufhebung der im Kaufvertrag bestimmten Vollzugssperre und für weitere an die Zahlung des Kaufpreises geknüpfte Rechtsfolgen kommt es auf die vertragsgemäße Sicherung des Kaufpreiseinbehalts und Zahlung des restlichen Kaufpreises an.

Anpassung des vorläufigen Kaufpreises zur Kaufpreisfälligkeit

Der vorläufige Kaufpreis wird zum Eintritt der Kaufpreisfälligkeit auf den Betrag des 20,85-fachen der Vertragsmiete p. a, für die zum Zeitpunkt der Fälligkeit vermieteten Flächen (d. h. für Flächen, für die zum Zeitpunkt der Fälligkeit ein Mietvertrag wirksam abgeschlossen ist), unter Berücksichtigung der vorgenannten Abzüge von 520.000 Euro ermittelt und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen angepasst und kann sich entsprechend verringern oder erhöhen.

(1) Anpassung wegen Abweichungen von Flächengrößen

a) Der vorläufige Kaufpreis wurde auf Basis der Basis-Netto-Jahresmiete errechnet. Die Basis-Netto-Jahresmiete

wiederum beruht auf den Flächenmaßen, die für die jeweilige Mieteinheit angegeben ist. Die Flächenmaße beruhen auf vorläufigen Planberechnungen, die Teil der Vertragsgrundlagen sind.

b) Vor der Abnahme durch ein Flächenaufmaß festgestellte Flächendifferenzen der vermietbaren Nutzfläche gegenüber dem Sollflächenmaß bis zu einer Toleranz von plus/minus 3 % führen zu keiner Änderung des Kaufpreises.

c) Flächenerhöhungen gegenüber dem Sollflächenmaß jenseits der Toleranzschwelle werden nur berücksichtigt, sofern und soweit sich die Flächenerhöhung zugleich in einer Erhöhung der Vertragsmiete niedergeschlagen hat oder vom Mieter für eine Mieterhöhung anerkannt wurde. Der Mietkorridor ist mit höherem Flächenmaß verhältnismäßig entsprechend anzupassen.

d) Flächenverringerungen gegenüber dem Sollflächenmaß jenseits der Toleranzschwelle führen zu einer Kaufpreisreduzierung, sofern und soweit sich die Vertragsmiete aufgrund einer Vereinbarung mit dem Mieter reduziert. Der Kaufpreis reduziert sich um die Differenz zwischen der ursprünglichen berücksichtigen Miete p. a. zu der infolge Flächenverringerung reduzierten neuen Vertragsmiete p. a., kapitalisiert mit dem vorgenannten Faktor.

e) Vergleichswert für Flächendifferenzen ist jeweils die für die jeweilige Mieteinheit in der Anlage zum Kaufvertrag aufgeführte Flächengröße bzw. die für eine Mieteinheit aufgrund des Flächenaufmaßes ermittelte Flächengröße.

Anpassung wegen Abweichungen von der Basis-Netto-Jahresmiete

Der vorläufige Kaufpreis kann sich auch aufgrund einer Nachvermietung des Leerstandes unter Abweichung von der Basis-Netto-Jahresmiete ändern. Für diese Anpassung gelten nachfolgenden Ausführungen entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass der Ermittlungsstichtag für den vorläufigen Kaufpreis der Monatsletzte vor der voraussichtlichen Kaufpreisfälligkeit ist.

Kaufpreisverbesserung

Der vorläufige Kaufpreis erhöht sich je nach dem Erfolg der Nachvermietung leer stehender Mieteinheiten im Bauabschnitt Büro während des Nachvermietungszeitraums (»Kaufpreisverbesserung«). Gelingt dem Verkäufer im Rahmen der Nachvermietung die Erzielung von Vertragsmieten oberhalb der Basis-Netto-Jahresmiete, aber unterhalb der Maximal-Jahresmiete, steht ihm nach Maßgabe der Bestimmung »Ermittlung der Kaufpreisverbesserung« die Differenz zwischen der bei der Feststellung des vorläufigen Kaufpreises zugrunde gelegten Vertragsmiete und der Vertragsmiete bei Ablauf des Nachvermietungszeitraums, kapitalisiert mit dem vorgenannten Faktor, als Kaufpreisverbesserung zu.

4.4.5 Fälligkeit des Kaufpreises

Der vorläufige Kaufpreis ist fällig am letzten Bankarbeitstag eines Monats, in dem kumulativ

(1) die Parteien dem Notar die Höhe des Kaufpreiseinbehalts übereinstimmend schriftlich mitgeteilt haben,

(2) der Käufer das Gebäude abgenommen hat,

(3) dem Käufer die Bestätigung des Notars über das Vorliegen der Vollzugsvoraussetzungen zugegangen ist und

(4) die Zahlungsfrist abgelaufen ist.

Die Zahlungsfrist beträgt mindestens 10 Bankarbeitstage vor einem Monatsletzten. Der Käufer ist berechtigt, auf den Eintritt einzelner oder aller Fälligkeitsvoraussetzungen und der Zahlungsfrist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Notar, der insoweit zum Empfang bevollmächtigt wird, zu verzichten.

4.4.6 Vollzugsvoraussetzungen

Vollzugsvoraussetzungen sind:

(1) Zu Gunsten des Käufers ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch des Kaufgegenstands eingetragen, und zwar mit Rang nur nach den in Ziffer 2 aufgeführten Belastungen und nach Belastungen, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat.

(2) Die Löschungs- oder Pfandentlassungsunterlagen für alle nicht vom Käufer übernommenen Belastungen, die der Auflassungsvormerkung im Range vorgehen, ihr gleichstehen oder ihr gegenüber wirksam sind, liegen dem Notar in grundbuchmäßiger Form entweder auflagenfrei oder nur mit Zahlungsauflagen vor, die sich insgesamt aus dem vorläufigen Kaufpreis ohne Anpassung abzüglich des Kaufpreiseinbehalts erfüllen lassen.

(3) Die zuständige Gemeinde und gegebenenfalls sonst zuständigen öffentlichen Stellen haben bestätigt, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht für sie nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.

(4) Die zur Durchführung des Kaufvertrags erforderlichen behördlichen und privaten Genehmigungen, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbsteuerstelle, liegen vor.

(5) Der Verkäufer hat

a) die zum Zeitpunkt des Vollzugs bestehenden Mietverträge nebst den dazu zu diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Nachträge im Original und

b) die in der Anlage zum Kaufvertrag aufgeführten Mietsicherheiten bei dem Notar mit der Treuhandauflage hinterlegt, dass diese Mietverträge und Mietsicherheiten an den Käufer herauszugeben sind, nachdem ihm die Zahlung des vorläufigen Kaufpreises von dem Verkäufer bestätigt oder durch den Käufer nachgewiesen wurde, und im Falle des Rücktritts für die Löschung der Auflassungsvormerkung genannten Voraussetzungen an den Verkäufer herauszugeben sind.

(6) Die Vollzugsvoraussetzungen sind vom Notar zu überwachen und deren Vorliegen den Parteien schriftlich zu bestätigen.

(7) Auf Vollzugsvoraussetzungen kann der Käufer verzichten, mit Ausnahme der Voraussetzungen zu Ziffern (3) bis (4). Der Verzicht ist schriftlich gegenüber dem Verkäufer und dem Notar zu erklären. Mit dem Verzicht gibt der Käufer keine mit dem Fehlen der jeweiligen Fälligkeitsvoraussetzung verbundenen Rechte auf.

4.4.7 Zahlung, Ablösung von Rechten

(1) Die vom Käufer nicht übernommenen Belastungen sind mit Mitteln des Kaufpreises abzulösen. Ein Restbetrag ist in Höhe des Kaufpreiseinbehalts auf vom Notar noch mitzuteilende Notaranderkonten und im Übrigen an den Verkäufer spesenfrei auf ein vom Verkäufer noch mitzuteilendes Konto zu überweisen.

(2) Hinsichtlich des zur Lastenfreistellung erforderlichen Betrages ist die Abtretung durch den Verkäufer ausgeschlossen und kann der Verkäufer keine Zahlung an sich verlangen, sondern nur die Befriedigung der Gläubiger. Ein unmittelbarer Anspruch der Gläubiger ist damit nicht verbunden. Der Käufer und der Notar sind zur Überprüfung der von den Gläubigern genannten Ablösungsbeträge nicht verpflichtet.

(3) Zahlungen von Finanzierungsgläubigern des Käufers gelten unabhängig von der Wirksamkeit eines Finanzierungsvertrags als Zahlung des Käufers auf die Kaufpreisschuld.

(4) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang bei dem jeweiligen Empfänger an. Der Käufer kommt nach dem Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars und dem Ablauf der Zahlungsfrist ohne Mahnung in Verzug. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

4.4.8 Arrondierung

(1) Wenn und soweit auf dem Baugrundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsorgung des Gebäudes oder der Gesamtanlage erforderlich und diese nicht wertmindernd sind, ist der Käufer verpflichtet, deren Errichtung und dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, dass alle Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die zur Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind. Der Käufer ist verpflichtet, entsprechende Dienstbarkeiten zu bestellen oder zu übernehmen.

(2) Der Käufer ist verpflichtet, erforderlichenfalls bei der Beschaffung des vereinbarten Rangs für noch zur Eintragung kommende Belastungen mitzuwirken und dazu nötigenfalls Rangrücktrittserklärungen für die gemäß Kaufvertrag bestellten Finanzierungsgrundpfandrechte zu beschaffen.

(3) Im Hinblick auf eine dem Verkäufer in dem dem Käufer bekannten Vorerwerbsvertrag vom 11.03.2016 (UR-Nr. 175/2016, Notar Dr. Manfred Rack, Frankfurt am Main) auferlegte Weiterübertragungsverpflichtung wird vereinbart: Der Kaufgegenstand befindet sich innerhalb eines größeren Baufeldes auf dem sogenannten TZ Areal, in welchem künftig bis etwa zum Jahre 2020 weitere Bauarbeiten, u.a. Abriss von Bestandsgebäuden und Errichtung neuer Gebäude, Bau von Straßen und Infrastrukturmaßnahmen etc., stattfinden. Dem Käufer ist bekannt, dass es insoweit zu baustellenbedingten Störungen wie Baulärm, Staub, Erschütterungen, Verkehrsbehinderungen etc. kommen kann. Der Käufer verzichtet für die Erstbebauung gegenüber den diese Maßnahmen Ausführenden und deren etwaigen Rechtsnachfolgern, beschränkt auf die vom Verkäufer im Vorerwerbsvertrag eingegangene Verpflichtung, ausdrücklich auf die Geltendmachung von Rechtsansprüchen, die sich aus derartigen Störungen jetzt oder in Zukunft ergeben können. Der Käufer ist verpflichtet, diesen Anspruchsverzicht einschließlich der Rechtsnachfolgeregelung auch seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum am Kaufgegenstand aufzuerlegen.

4.4.9 Haftung des Verkäufers

Ausschluss und Begrenzung der Sachmängelhaftung des Verkäufers

(1) Die Sachmängelhaftung des Verkäufers für den Grund und Boden ist ausgeschlossen, soweit im Kauvertrag nichts Abweichendes vereinbart worden ist, vor allem im Rahmen der Bauverpflichtung des Käufers zur Errichtung des Bauvorhabens.

(2) Der Verkäufer hat dem Käufer das Gebäude zum Zeitpunkt des Besitzübergangs frei von Sachmängeln zu verschaffen. Das Gebäude ist zur Zeit des Besitzübergangs frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit gemäß Abschnitt 4.4.3 »Bauvorhaben« auf Seite 22 hat.

(3) Für die Mängelgewährleistung und das Gewährleistungs-Management hinsichtlich des Ausbaus von Mietflächen, die bei Abnahme noch unvermietet waren und erst nach der Abnahme ausgebaut wurden, gelten die Regelungen zur Begrenzung der Sachmängelhaftung im Kaufvertrag mit der Maßgabe, dass (i) die Gewährleistungsfrist erst nach Abnahme des jeweiligen Mietflächenausbaus durch den Käufer und (ii) der Zeitraum des Gewährleistungs-Managements erst mit der Abnahme des Ausbaus beginnt. Für die Beseitigung von bei der Abnahme dieser Mietflächen festgestellten Mängel und Restleistungen wird auf Abschnitt »Abnahmemängel, Abnahmeeinbehalt« unter 4.4.3 auf Seite 25 verwiesen.

(4) Die Sachmängelhaftung des Verkäufers für Mängel des Gebäudes wird vorbehaltlich der Regelung des Kaufvertrags ausgeschlossen und durch die nachstehend bestimmte Abtretung von Sachmängelansprüchen gegen Dritte ersetzt. Der Ausschluss von Sachmängelansprüchen wird erst ab dem Zeitpunkt wirksam, in dem

a) dem Käufer die Bestätigung vorliegt, dass seitens der Unternehmer der Hauptgewerke wegen der Abtretung der Vergütungsansprüche kein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Verkäufer besteht und

b) dem Käufer die in der Anlage zum Kaufvertrag bezeichneten Sicherheiten ausgehändigt bzw. Bareinbehalte ausgezahlt wurden.

Ferner bleiben hiervon die Verpflichtungen des Verkäufers im Zusammenhang mit Abnahmemängeln unberührt.

(5) Die nachfolgend bestimmte Abtretung von Sachmängelansprüchen gegen Dritte erfolgt zunächst still und der Verkäufer bleibt bis zum Ablauf der Frist für die Gewährleistungsverfolgung zur Verfolgung der Mängelansprüche gegenüber den Unternehmern im eigenen Namen, jedoch nur zur Leistung an den Käufer berechtigt und verpflichtet. Der Käufer ist verpflichtet, den Verkäufer hierbei erforderlichenfalls und als neuer Eigentümer zu unterstützen.

Der Käufer ist zur Rückgabe der ihm vom Verkäufer übergebenen Sicherheiten an den jeweiligen Sicherungsgeber, soweit diese nicht in Anspruch genommen wurden oder werden, erst verpflichtet, wenn die zwischen dem Verkäufer und dem Sicherungsgeber geltende Verjährungsfrist verstrichen ist.

(6) Nach Ablauf der Frist für die Gewährleistungsverfolgung oder sofern und soweit der Verkäufer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen in Verzug gerät oder soweit der Käufer das Gewährleistungs-Management selbst übernimmt oder Gewährleistungsansprüche gerichtlich verfolgt, ist der Käufer berechtigt, die Abtretung gegenüber den betroffenen Unternehmern auch im Namen des Verkäufers offenzulegen und die abgetretenen Ansprüche selbst geltend zu machen.

Gewährleistungs-Management

(1) Der Verkäufer übernimmt für einen Zeitraum von 18 Monaten nach dem Besitzübergang die außergerichtliche Verfolgung der Gewährleistungsansprüche (v. a. Mängelrügen, Aufforderungen zur Mängelbeseitigung, Fristsetzungen, Beauftragung anderer Werkunternehmer nach Fristablauf im Einvernehmen mit dem Käufer) und Überwachung der Mängelbeseitigung für in diesem Zeitraum auftretende Gewährleistungsmängel gegenüber den Unternehmern, ohne selbst die Beseitigung eines Mangels zu schulden (»Gewährleistungs-Management«). Hinsichtlich der Gewährleistungsmängel ist der Käufer berechtigt, das Gewährleistungs-Management jederzeit selbst ganz oder teilweise zu übernehmen; dies gilt nicht, sofern und soweit den Verkäufer eine Haftung für Gewährleistungsmängel trifft.

(2) Für die Mängelgewährleistung und das Gewährleistungs-Management hinsichtlich des Ausbaus von Mietflächen, die bei Abnahme noch unvermietet waren und erst nach der Abnahme ausgebaut wurden, gelten die vorstehenden Regelungen mit der Maßgabe, dass die Frist für das Gewährleistungs-Management erst nach Abnahme des jeweiligen Mietflächenausbaus durch den Käufer beginnt.

(3) Das Gewährleistungs-Management erfolgt auf Kosten des Verkäufers. Der Käufer schuldet hierfür keine Vergütung.

(4) Der Verkäufer kann bestimmen, dass das Gewährleistungs-Management durch ein mit dem Verkäufer oder deren Gesellschaftern verbundenes Unternehmen übernommen wird, welches die Verpflichtung des Gewährleistungs-Managements anstelle des Verkäufers erfüllt.

Abtretung von Sachmängelansprüchen gegen Dritte

(1) Der Verkäufer tritt mit Wirkung zum Besitzübergang sämtliche ihm zustehenden Ansprüche wegen Mängeln des Gebäudes gegen die an der Planung und Durchführung des Bauvorhabens beteiligten Unternehmen, insbesondere gegen die in der Anlage zum Kaufvertrag bezeichneten Baubeteiligten (»Unternehmer«), einschließlich der dort aufgeführten Sicherheiten, an den dies annehmenden Käufer ab.

(2) Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer eine schriftliche Bestätigung darüber vorzulegen, dass den Unternehmern der Hauptgewerke gegenüber den abgetretenen Ansprüchen wegen Vergütungsansprüchen und etwaiger sonstiger Gegenansprüche aus dem jeweiligen Vertrag kein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Verkäufer besteht. Hauptgewerke im Sinne des Kaufvertrags sind: Fassade, Rohbau, Natursteine und Fliesen, Aufzug, Abdichtung, Heizung und Sanitär, Innenausbau, Technische Gebäudeausrüstung.

(3) Der Verkäufer steht dafür ein, dass er mit den Unternehmern keine Vereinbarungen treffen und auch keine sonstigen Maßnahmen ergreifen wird, die den Bestand und die Durchsetzbarkeit von Gewährleistungsmängeln gegenüber den Unternehmen gefährden, erschweren und/oder vereiteln würden.

(4) Der Verkäufer haftet für die Abtretbarkeit und den Bestand, nicht hingegen für die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche.

Rechtsmängel

Der Verkäufer haftet dafür, dass der Kaufgegenstand bei Besitzübergang frei von im Grundbuch eingetragenen Rechten Dritter auf den Käufer übertragen wird, aber nur soweit der Käufer nicht derartige Rechte übernommen hat. Im Übrigen sind sämtliche Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Rechtsmängeln ausgeschlossen, soweit im Kaufvertrag nichts Abweichendes vereinbart ist.

Offengelegte Sachverhalte

(1) Dem Käufer wurden digitale Objektunterlagen auf einer Kommunikationsplattform im Internet (»Datenraum«) zugänglich gemacht (»offengelegte Sachverhalte«). Dazu wird vereinbart:

a) Die Parteien wie auch der Notar haben je einen Satz Datenträger mit dem Inhalt des Datenraums erhalten. Nach schriftlicher Bestätigung des die Kommunikationsplattform betreibenden Dienstleisters (Anlage zum Kaufvertrag) enthält der Datenträger eine vollständige Wiedergabe der Dokumente des Datenraums.

b) Im Rahmen einer durch den Notar angenommenen Betreuungstätigkeit nimmt der Notar den Datenträger für Verkäufer und Käufer bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Ablauf der vereinbarten Frist in Verwahrung; weist einer der Beteiligten vor Ablauf der Verwahrungsperiode nach, dass ein Rechtsstreit oder ein schiedsgerichtliches Verfahren zum Kaufvertrag anhängig ist, verlängert sich die Verwahrungsperiode, bis dem Notar der Abschluss des Verfahrens nachgewiesen ist. Während der Verwahrungsperiode darf der Notar den Datenträger lediglich Verkäufer und Käufer bzw. deren Bevollmächtigten je gemeinsam zugänglich machen, nach deren Ablauf ist sie dem Käufer zu übersenden.

c) Die Mehrkosten dieser Betreuungstätigkeit trägt der Käufer, wobei der Gegenstandswert dieser Betreuungstätigkeit von den Parteien übereinstimmend mit 5.000 Euro angegeben wird.

(2) Der Käufer hat zudem ausreichend Gelegenheit erhalten, das Baugrundstück zu besichtigen, zu allen den Kaufgegen-

stand betreffenden Fragen von sich aus Erkundigungen einzuziehen, alle mit dem Kaufgegenstand im Zusammenhang stehenden Umstände, auch soweit diese sich auf die Bebauung, Nutzung und Bewirtschaftung des Kaufgegenstandes beziehen, in eigener Verantwortung zu erkunden und alle Informationen und Unterlagen einzuholen, die für die rechtliche, technische und wirtschaftliche Bewertung des Kaufgegenstandes und seiner Nutzbarkeit durch den Käufer nach den bei derartigen Immobilien üblichen Kriterien von Bedeutung sind. Der Käufer bestätigt, dass seine im Vorfeld des Vertragsabschlusses gestellten Fragen hinreichend beantwortet wurden.

(3) Der Käufer versichert, dass er den Datenraum mit der Sorgfalt eines ordentlichen und umsichtigen Kaufmannes geprüft hat und alle Sachverhalte abgefragt hat, auf die nach der gewöhnlichen Verkehrsanschauung der Vertragswille des Käufers vernünftigerweise aufbaut.

(4) Soweit dem Käufer vor dem Vertragsabschluss ein Prospekt, ein Exposé, Objektunterlagen oder sonstiges Informationsmaterial zugänglich gemacht wurden, vom Verkäufer oder von Dritten, oder der Käufer sich solche Informationen anderweitig beschafft hat, sind sich die Parteien darüber einig, dass sich die Rechte und Pflichten der Parteien ausschließlich nach den im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen und den darin enthaltenen oder darin ausdrücklich in Bezug genommenen Unterlagen richten und eine Haftung des Verkäufers für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Unterlagen ausgeschlossen ist, soweit der Kaufvertrag nichts Abweichendes vorsieht.

Energieausweis

Energieausweise dienen ausschließlich der Information (§ 5a EnEG). Mit dem Energieausweis ist keine Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantieerklärung verbunden, insbesondere nicht hinsichtlich der im Energieausweis angegebenen Energieverbrauchs- und Energiebedarfskennwerte sowie für die ausgewiesene Gesamtenergieeffizienz. Der Käufer kann hieraus keinerlei Ansprüche und Rechte, gleich aus welchem Rechtsgrund, gegen den Verkäufer geltend machen.

Nachhaltigkeitszertifikat

Der Verkäufer ist verpflichtet, die planerischen und baulichen Voraussetzungen für eine LEED-Gold Zertifizierung gemäß Anlage zum Kaufvertrag zu schaffen sowie auf seine Kosten die Zertifizierung zu beantragen und das Verfahren der Zertifizierung aktiv zu betreiben.

Umweltschäden, Altlasten

Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit des Baugrundstücks von Umweltschäden oder von Bodendenkmälern, es sei denn die Beseitigung der Umweltschäden ist Inhalt der Bauverpflichtung zur Herstellung des Bauvorhabens durch den Verkäufer oder die Umweltschäden wurden von dem Verkäufer verursacht. Bodenschutzrechtliche Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer sind ausgeschlossen. »Umweltschäden« im Sinne des Kaufvertrags sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Sickerwasser-, Oberflächengewässer- und Grundwasserverunreinigungen sowie Schadstoffe in und an baulichen Anlagen (wie z. B Asbest), im Boden eingeschlossene bauliche oder technische Anlagen und Teile davon, Kampfstoffe und Kampfmittel sowie Abfälle. Umweltschäden sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i.S.v. § 2 BBodSchG und im oder am Gebäude vorhandene gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe oder Zubereitungen i.S.v. § 3a ChemG, in beiden Fällen ergänzt durch die einschlägigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien.

Geltungserhaltung

Sämtliche Haftungsbeschränkungen oder Haftungsausschlüsse im Kaufvertrag gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen; und ferner nicht für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen.

4.4.10 Erläuterungen des Verkäufers zum Kaufgegenstand

Grundsatz

Der Verkäufer erklärt dem Käufer, dass die nachfolgenden Aussagen zutreffend sind. Diese Aussagen beziehen sich, soweit kein abweichender Zeitpunkt genannt ist, auf den dritten Tag vor der Beurkundung des Kaufvertrags. Bei diesen Erklärungen handelt es sich um selbständige Garantieversprechen im Sinne von § 311 Abs. 1 BGB. Der Verkäufer übernimmt keine anderen als die im Kaufvertrag vereinbarten selbständigen Garantieversprechen.

Erklärungen des Verkäufers

(1) Grundstück

a) Am Unterzeichnungstag und am Tag des Besitzübergangs ist der Verkäufer im Grundbuch als Eigentümer des Grundbesitzes eingetragen wie in Abschnitt 4.4.2 beschrieben.

b) Es gibt am Tag des Besitzüberganges mit Ausnahme der in Abschnitt 4.3.4 (Seite 20) aufgeführten und den nach Abschnitt 4.4.8 (Seite 28) zu übernehmenden Belastungen keine anderen Belastungen des Grundbesitzes, als die, die (i) im Kaufvertrag erwähnt sind oder im Datenraum offen gelegt sind, (ii) am Tag des Besitzüberganges abgelöst werden, oder (iii) in Einklang mit dem Vertrag oder unter Mitwirkung oder Zustimmung des Käufers entstanden sind oder entstehen werden. Der Datenraum enthält alle schuldrechtlichen Vereinbarungen zu den aufgeführten Belastungen in Abt. II des Grundbuchs des Grundbesitzes am Unterzeichnungstag.

(2) Zustand von Grund und Boden

a) Dem Verkäufer sind mit Ausnahme offengelegter Sachverhalte versteckte Mängel des Grundes und des Bodens nicht bekannt.

b) Dem Verkäufer liegen keine nachbarrechtlichen Einwendungen in Bezug auf das Bauvorhaben vor und ihm

sind auch keine nachbarrechtlichen Einwendungen in Bezug auf das Bauvorhaben bekannt.

c) Bis auf die im Datenraum offengelegten Sachverhalte sind das Baugrundstück und das Bauvorhaben am Tag des Besitzüberganges für den Betrieb und die Funktionsfähigkeit nicht auf Anlagen und Einrichtungen auf Nachbargrundstücken angewiesen, es sei denn auf Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung.

d) Am Tag des Besitzüberganges ist das Baugrundstück nicht von Nachbargrundstücken über- oder unterbaut und sind die Nachbargrundstücke nicht vom Baugrundstück über- oder unterbaut.

e) Das Baugrundstück ist für die Zwecke der Errichtung des Bauvorhabens bebaubar und nutzbar.

(3) Den Kaufgegenstand betreffende Vereinbarungen und Beschränkungen

a) Der Verkäufer hat mit Ausnahme offengelegter Sachverhalte keine Vereinbarungen mit Nachbarn, Behörden oder ähnliche Vereinbarungen abgeschlossen und ihm sind auch keine solchen von Dritten abgeschlossene Vereinbarungen bekannt, die den Käufer nach dem Besitzübergang binden könnten, es sei denn solche sind vom ihm übernommen oder nach dem Kaufvertrag zu übernehmen. Dies gilt auch für den Tag des Besitzübergangs.

b) Nach Kenntnis des Verkäufers bestehen mit Ausnahme offengelegter Sachverhalte keine im Grundbuch nicht eingetragene (aber einzutragende) Dienstbarkeiten oder nachbarrechtliche Beschränkungen.

(4) Streitige Verfahren

Es gibt mit Ausnahme offengelegter Sachverhalte hinsichtlich des Kaufgegenstandes und hinsichtlich der übernommenen Mietverhältnisse keine Gerichtsverfahren, behördliche Rechtsbehelfsverfahren oder sonstige behördliche Verfahren, die rechtshängig oder schriftlich angedroht sind.

(5) Versicherungen

Die Versicherungsbeiträge für die für den Kaufgegenstand bestehenden Versicherungen sind am Tag des Besitzübergangs vollständig bezahlt.

(6) Mietverhältnisse

a) Am Unterzeichnungstag und am Tag des Besitzüberganges bestehen die folgenden, von dem Verkäufer während des Besitzes der Immobilien abgeschlossenen Miet- und Pachtverträge und sind – ohne Zustimmung des Käufers – nicht gekündigt, aufgehoben, ergänzt oder geändert:

- Pachtvertrag mit der OHG HOLDING B.V. vom 22.11.2016;
- Mietvertrag mit der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH vom 26.07.2017;
- Mietvertrag mit der unit Gesellschaft für Projektentwicklung GmbH vom 18.04.2018 und
- Mietvertrag mit der Plexus Deutschland GmbH vom 09./15.02.2018.

b) Es bestehen am Unterzeichnungstag und am Tag des Besitzüberganges zu den Miet- und Pachtverträgen keine schriftlichen und mündlichen Vereinbarungen und Nebenabreden mit den vorgenannten Mietern, denen der Käufer nicht zugestimmt hat, und es gibt keine weiteren Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse mit Dritten, die nicht im Einklang mit den Regelungen des Vertrags abgeschlossen worden sind.

c) Es sind keine über den Besitzübergang hinauswirkenden Vorausverfügungen über Ansprüche oder Rechte aus den vom Käufer übernommenen Mietverträgen getroffen.

(7) Mitarbeiter

Die Veräußerung des Kaufgegenstandes löst am Besitzübergang keinen Betriebsübergang i.S.v. § 613a BGB auf den Käufer aus. Der Verkäufer stellt den Käufer von sämtlichen aus der Auflösung von Arbeitsverhältnissen resultierenden Verpflichtungen entweder durch Zahlung des erforderlichen Betrages an den Käufer oder nach Wahl des Käufers an den Dritten frei.

(8) Umweltschäden

Dem Verkäufer sind mit Ausnahme offengelegter Sachverhalte verborgene Umweltschäden nicht bekannt.

(9) offengelegte Sachverhalte

Der Verkäufer hat den Datenraum – auch unter Berücksichtigung der Dokumentenanfragen und Fragen des Käufers – mit der Sorgfalt eines ordentlichen und umsichtigen Kaufmannes zusammengestellt und alle ihm verfügbaren Informationen eingestellt, die ein professioneller, vernünftiger und umsichtiger Käufer für eine Due Diligence benötigen und erwarten würde. Der Verkäufer hat alle Auskünfte mit der Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit eines ordentlichen Kaufmannes erteilt sowie alle Fragen im Rahmen der Due Diligence dem Käufer nach bestem Wissen richtig, vollständig und nicht irreführend beantwortet. Dem Verkäufer ist nicht bekannt, dass die offengelegten Sachverhalte bezüglich wesentlicher Sach- und Rechtsmängel des Kaufgegenstands unzutreffend oder unvollständig sind.

(10) Erschließungs- und Abgabenbescheide

Dem Käufer liegen unbezahlte Bescheide nicht vor.

(11) Rechtsfolgen einer unzutreffenden Erklärung

a) Sollte eine der vorgenannten Erklärungen des Verkäufers unzutreffend sein, kann der Käufer vom Verkäufer Schadensersatz in Geld nach Maßgabe des Folgenden verlangen.

b) Anstelle der Leistung des Schadensersatzes in Geld kann der Käufer verlangen und ist der Verkäufer berechtigt, den vertragsgemäßen Zustand herzustellen. Stellt der Verkäufer innerhalb von acht Wochen ab der Inanspruchnahme durch den Käufer den vertragsgemäßen Zustand nicht her, ist dessen Herstellung nicht möglich oder lehnt der Verkäufer die Nachbesserung ab, ist der Anspruch des Käufers auf Schadensersatz in Geld beschränkt.

c) Die Höhe der Haftung des Verkäufers ist insgesamt auf 5.500.000 Euro beschränkt. Der Verkäufer haftet überdies nur, wenn der Wert des einzelnen Anspruchs den Schwellenwert von 10.000 Euro übersteigt.

d) § 254 BGB findet Anwendung. Der Schadensersatz in Geld umfasst nur die tatsächlich und konkret bei dem Käufer entstandenen Schäden. Die Geltendmachung von internen Verwaltungs und Gemeinkosten oder entgangenen Gewinnen und von Folgeschäden ist ausgeschlossen. Nicht gezahlte Mieten stellen insoweit keinen entgangenen Gewinn dar und können als Schaden geltend gemacht werden.

(12) Ausschluss der Haftung bei Kenntnis
Die Haftung des Verkäufers aus den vorgenannten Erklärungen ist ausgeschlossen, wenn der Käufer den die Haftung begründenden Sachverhalt kannte.

(13) Verjährung
Die Ansprüche des Käufers aus den vorgenannten Erklärungen der verjähren mit Ablauf von 18 Monaten seit dem Besitzübergang.

(14) Haftungsbeschränkung
Für eine Haftung des Verkäufers aus und im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag gelten die vorgenannten Beschränkungen gemäß Ziffer (11) c) nicht. Dies gilt insbesondere nicht für die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums am Kaufgegenstand, frei von vom Käufer nicht übernommenen Belastungen, die Verpflichtung zur mangelfreien Herstellung des Gebäudes und sonstige Erfüllungsansprüche sowie Freistellungsansprüche (soweit sie sich nicht als Rechtsfolge einer unzutreffenden Erklärung ergeben) und Ansprüche wegen Steuern aus dem Kaufvertrag.

4.4.11 Übernahme von Vertragsverhältnissen und Belastungen

Nutzungsverhältnisse

(1) Der Käufer übernimmt mit Wirkung ab dem Besitzübergang Miet-, Pacht und sonstige Nutzungsverhältnisse (»Mietverhältnisse«) mit allen sich ab dem Besitzübergang ergebenden Rechten und Pflichten. Der Übergang der Mietverhältnisse bewirkt, dass sich Verkäufer und Käufer wirtschaftlich so stellen, als ob die Mietverträge auch im Außenverhältnis bereits zum Besitzübergang auf den Käufer übergegangen wären.

(2) Soweit im Kaufvertrag nichts Abweichendes geregelt ist, ist der Verkäufer verpflichtet, etwaige Ansprüche der Mieter betreffend die Zeit bis zum Übergabezeitpunkt zu erfüllen und der Käufer ist verpflichtet, etwaige Ansprüche der Mieter betreffend die Zeit ab dem Übergabezeitpunkt zu erfüllen. Verkäufer und Käufer haben sich wechselseitig von jeglicher der vorstehenden Regelung widersprechenden Inanspruchnahme freizustellen.

(3) Mit Eintritt des Besitzübergangs ist der Käufer ermächtigt, sämtliche Ansprüche und Rechte aus den Mietverhältnissen geltend zu machen.

(4) Ansprüche auf Mieten, bereits geleistete und beim Verkäufer vorhandene Mietbürgschaften, Kautionen und sonstige Mietsicherheiten, bereits abgerechnete Betriebskosten sowie auf sonstige Mieterleistungen für die Zeit bis zum Besitzübergang verbleiben beim Verkäufer. Solche Ansprüche können von dem Verkäufer auf eigene Kosten beigetrieben werden.

(5) Eine Aufstellung der Mietverhältnisse zum Stichtag 09.04.2018 befindet sich in der Anlage zum Kaufvertrag.

Belastungen

1) Andere als vom Käufer veranlasste Belastungen in Abt. III des Grundbuchs sind zu löschen, soweit im Folgenden nichts Abweichendes vereinbart ist.

2) Der Käufer beabsichtigt ggf. einen Teil des Kaufpreises mit der im Grundbuch eingetragenen Grundpfandgläubigerin (Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG) zu finanzieren.

a) Der Käufer ist spätestens bis zum 30.09.2018 berechtigt, dem Verkäufer und dem Notar schriftlich zu bestätigen, ob und in welcher Höhe er die in Abt. III, lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen Grundpfandrechte (zum Zwecke der Finanzierung), jedoch ohne die gesicherte Darlehensverbindlichkeit des Verkäufers, die aus dem Kaufpreis abzulösen ist, übernehmen wird. Soweit der Käufer dem Verkäufer und dem Notar die (ganze oder teilweise) Übernahme der vorgenannten Grundpfandrechte bestätigt, ist der Verkäufer nur noch verpflichtet, die nicht übernommenen Grundpfandrechte bzw. Grundpfandrechtsteilbeträge zu löschen. Unterbleibt bis spätestens zum 30.09.2018 eine schriftliche Mitteilung zur Grundpfandrechtsübernahme, hat der Verkäufer die in Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Grundpfandrechte vollständig zu löschen.

b) Der Notar wird beauftragt, bei der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG eine schriftliche Bestätigung einzuholen, dass sie den getroffenen Vereinbarungen für die Übernahme der Grundschuld durch den Käufer zustimmt und nach Ablösung der Verbindlichkeit des Verkäufers die vorbezeichnete Grundschuld ausschließlich der Sicherung von Forderungen gegen den Käufer dient und sie mit der Grundschuld nur nach Weisung des Käufers verfahren wird.

(3) Der Käufer übernimmt die in der Anlage zum Kaufvertrag aufgeführten Belastungen in Abt. II des Grundbuchs mit den zugrundeliegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen unter Freistellung des Verkäufers für die sich ab dem Besitzübergang ergebenden Verpflichtungen.

(4) Der Käufer übernimmt ferner für den Kaufgegenstand bestehende Baulasten, baulastenähnliche Belastungen, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen.

Zu übernehmende Verträge

(1) Der Käufer tritt anstelle des Verkäufers mit Wirkung ab dem Besitzübergang in die in der Anlage zum Kaufvertrag aufgeführten Vertragsverhältnisse hinsichtlich aller sich ab dem Besitzübergang ergebenden Rechte und Pflichten ein, einschließlich hinsichtlich der Bestellung von Belastungen in Abt. II des Grundbuchs für Versorgungsunternehmen. Eine Anrechnung auf den Kaufpreis erfolgt nicht.

(2) Der Verkäufer wird im weiteren Projektverlauf Wartungs-, Versorgungs- oder andere Serviceverträge für das Gebäude

und seine Einrichtungen abschließen, die für den Betrieb des Gebäudes erforderlich oder zweckmäßig sind oder der Verlängerung von Verjährungsfristen dienen (»Serviceverträge«). Die Serviceverträge sind dem Käufer vor Vertragsabschluss zur Abstimmung und Zustimmung vorzulegen, der die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen darf.

(3) Der Übergang der übernommenen Verträge und Serviceverträge bewirkt, dass sich Verkäufer und Käufer wirtschaftlich so stellen, als ob diese Verträge auch im Außenverhältnis bereits zum Besitzübergang auf den Käufer übergegangen wären. Der Käufer ist ab dem Besitzübergang ermächtigt, alle sich aus den übernommenen Serviceverträgen seit dem Besitzübergang ergebenden Rechte auszuüben, insbesondere Kündigungen zu erklären. Die Entgelte und Kosten für die Zeit bis zum Besitzübergang trägt der Verkäufer, danach der Käufer. Der Verkäufer wird alle ihn bis zum Besitzübergang betreffenden Verpflichtungen aus den übernommenen Verträgen und Serviceverträgen ordnungsgemäß erfüllen. Von einer vereinbarten Vertragsübernahme abweichenden Inanspruchnahme stellen die Parteien einander frei.

(4) Scheitert die Vertragsübernahme an der verweigerten Zustimmung des Vertragspartners, stellen sich die Parteien so, wie wenn die Vertragsübernahme wirksam geworden wäre. Der Verkäufer ist jedoch berechtigt, den von der verweigerten Zustimmung betroffenen Vertrag zum nächstmöglichen Termin zu beenden.

(5) Der Käufer ist ab dem Besitzübergang ermächtigt, alle sich aus den übernommenen Verträgen seit dem Besitzübergang ergebenden Rechte auszuüben, insbesondere Kündigungen zu erklären. Die Entgelte für die Zeit bis zum Besitzübergang trägt der Verkäufer, danach der Käufer. Von einer der vereinbarten Vertragsübernahme abweichenden Inanspruchnahme stellen die Parteien einander auf erstes Anfordern frei.

(6) Im Falle einer Veräußerung während der Laufzeit oder Bindungsfrist einer der übernommenen Verträge wird der Verkäufer sämtliche von ihm übernommenen und durch den Verkäufer noch nicht erfüllten Verpflichtungen auf seinen Rechtsnachfolger im Eigentum mit Weiterübertragungsverpflichtung übertragen.

4.4.12 Abgrenzungen der Nutzungen und Lasten, Besitzübergang

Besitz, Nutzungen und Lasten

(1) Der Besitz, die Gefahr, die Nutzungen und die Lasten gehen zum Stichtag (voraussichtlich im Februar 2019) auf den Käufer über. Stichtag ist der Monatserste (0:00 Uhr), der auf die vertragsgemäße Zahlung des bei Fälligkeit zahlbaren vorläufigen Kaufpreises folgt (»Besitzübergang«).

(2) Der Käufer verzichtet auf eine Übergabe des Kaufgegenstands an Ort und Stelle.

(3) Zu den Lasten zählen insbesondere auch die Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB (»Betriebskosten«), die allgemeine Verkehrssicherungspflicht, die Verpflichtungen aus den Serviceverträgen, die Grundsteuer und die Prämien für Sach- und Haftpflichtversicherungen, die gemäß § 95 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) auf den Käufer übergehen.

Betretungs- und Bearbeitungsrecht

Der Verkäufer ist auch nach dem Besitzübergang berechtigt, den Kaufgegenstand für Zwecke der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag zu betreten und betreten zu lassen sowie die erforderlichen Arbeiten zur Vollendung des Bauabschnitts Büro vorzunehmen und vornehmen zu lassen.

Erschließungskosten, Abgaben etc.

Soweit nicht durch die Ersterschließung des Gebäudes begründet, gilt hinsichtlich der Kosten der Erschließung sowie für Abgaben Folgendes:

(1) Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz (BauGB), nach einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften, Anliegerbeiträge und Kostenerstattungsforderungen nach dem Kommunalabgabengesetz und §§ 135 a ff. BauGB und andere öffentliche Grundstückslasten, für die ein Bescheid ab Besitzübergang zugestellt wird, hat der Käufer zu tragen, soweit es sich um Maßnahmen handelt, die sich auf den Zeitraum nach Besitzübergang beziehen. Alle bis zum vorgenannten Zeitpunkt zugestellten Bescheide und alle nach dem vorgenannten Zeitpunkt zugestellten Bescheide, die sich auf Maßnahmen bis zum Besitzübergang beziehen, hat der Verkäufer zu bezahlen. Sätze 1 bis 3 gelten sinngemäß für die Erfüllung von den Kaufgegenstand betreffenden behördlichen Auflagen, soweit diese Auflagen nicht im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens stehen, die auf jeden Fall vom Verkäufer zu übernehmen sind.

(2) Vorausleistungen und etwaige Erstattungsansprüche aufgrund aufgehobener Bescheide werden an den Käufer abgetreten und sind mit dessen endgültiger Beitragsschuld zu verrechnen, und zwar auch dann, wenn überschüssige Leistungen zu erstatten sind; die Parteien werden die Abtretung der Gemeinde selbst anzeigen.

(3) Die Regelung der Kostenverteilung gilt im Verhältnis der Parteien auch, wenn eine Abrechnung nicht durch Beitragsbescheid der Gemeinde (ggf. der beitragserhebenden Körperschaft), sondern z. B. auf privatrechtlicher Grundlage oder aufgrund einer Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde (ggf. der beitragserhebenden Körperschaft) erfolgt.

(4) Der Käufer trägt ab dem Besitzübergang die Kosten für Maßnahmen im Sinne von § 24 BBodSchG, und zwar auch bei einer Inanspruchnahme von Personen, die für eine Verantwortlichkeit des Verkäufers aus handelsrechtlichem oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund einzustehen haben (§ 4 Abs. 3 Satz 4 BBodSchG); solche Personen sind aus dieser Vereinbarung unmittelbar berechtigt. Soweit diese Maßnahmen jedoch Gegenstand der Bauverpflichtung des Verkäufers zur Errichtung des Bauvorhabens sind, hat der Verkäufer diese Maßnahmen auf eigene Kosten auszuführen.

Abrechnungen

Für die Abrechnung im Innenverhältnis der Parteien gilt:

(1) Nutzungen und Lasten des Kaufgegenstands werden nach dem Verhältnis der Zeit, für die sie bezahlt wurden oder zu zahlen sind, zwischen dem Verkäufer und dem Käufer auf den Stichtag des Besitzübergangs abgegrenzt und ausgeglichen.

(2) Zum Zeitpunkt des Besitzübergangs nicht verbrauchte Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebskosten stehen dem Käufer zu. Der Verkäufer hat nach dem Besitzübergang eine schriftliche Abrechnung zu erstellen und sie dem Käufer zur Prüfung vorzulegen. Abrechnung und Prüfung erfolgen in angemessener Frist.

(3) Der Saldo aus der Abrechnung ist von der zur Zahlung verpflichteten Partei binnen 10 Tagen zu zahlen.

(4) Soweit zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung noch nicht alle notwendigen Kostenbelege vorhanden sind, ist der Verkäufer berechtigt, die endgültige Abrechnung auf Basis von vernünftigen Schätzungen vorzunehmen. Der Verkäufer ist verpflichtet, nach Kenntnis der tatsächlichen Kosten eine Änderung der endgültigen Abrechnung vorzunehmen, soweit diese auf Schätzungen beruht. Anstatt einer Schätzung kann der Käufer vor dem Eingang der notwendigen Kostenbelege Zwischenabrechnungen und danach eine Schlussabrechnung verlangen.

(5) Wird der Verkäufer nach dem Besitzübergang wegen vom Käufer zu tragender Lasten, insbesondere der Grundsteuer, von Dritten in Anspruch genommen, stellt der Käufer den Verkäufer hiervon frei. Wird der Käufer nach dem Besitzübergang wegen vom Verkäufer zu tragender Lasten von Dritten in Anspruch genommen, stellt der Verkäufer den Käufer hiervon frei.

Für die Abrechnung im Verhältnis zu den Mietern gilt:

(1) Die Betriebskosten für die im Zeitpunkt des Besitzübergangs abgelaufene Abrechnungsperiode rechnet der Verkäufer ab. Nachzahlungsansprüche stehen dem Verkäufer zu. Für ein Guthaben des Mieters steht der Verkäufer ein.

(2) Die Betriebskosten für die im Zeitpunkt des Besitzübergangs laufende Abrechnungsperiode rechnet der Käufer ab. Der Verkäufer ist gegenüber dem Mieter nicht berechtigt, eine auf den Besitzübergang bezogene Zwischenabrechnung zu erstellen. Im Verhältnis zum Mieter stehen die Nachzahlungsansprüche dem Käufer zu.

Freistellung

Soweit im Kaufvertrag nicht anders bestimmt, ist die zur Kosten- oder Lastentragung verpflichtete Partei zur Freistellung der anderen Partei auf erstes Anfordern verpflichtet, Freistellungsansprüche entstehen und werden fällig mit der Inanspruchnahme des Freistellungsgläubigers.

Abtretungen

(1) Aufschiebend bedingt durch die Zahlung des vorläufigen Kaufpreises tritt der Verkäufer an den Käufer ab:

a) alle sich aus den Mietverhältnissen für die Zeit ab dem Besitzübergang ergebenden Ansprüche und Rechte,

b) alle sich aus den Verträgen mit den Unternehmern ergebenden Ansprüche und Rechte,

c) alle sich aus den übernommenen Verträgen und den Serviceverträgen für die Zeit ab dem Besitzübergang ergebenden Ansprüche und Rechte,

d) alle ihm selbst oder ihm gegenüber Dritten zustehenden Nutzungs-, Änderungs- und Verwertungsrechte an Planungen und sonstigen Leistungen für den Kaufgegenstand, einschließlich solcher an urheberrechtlich geschützten Leistungen,

e) seine Rechte an der Domain quartierwest.com,

f) die Ansprüche, die ihm gegen Dritte wegen etwaiger Umwelt- und Bergschäden des Kaufgegenstands zustehen, und

g) alle ihm im Hinblick auf den Kaufgegenstand zustehenden Ansprüche gegen Versicherungen oder Dritte, insbesondere solche wegen zwischenzeitlicher Verschlechterung des Kaufgegenstands, und etwa noch bestehende Gewährleistungsansprüche aus Wartungs- und Reparaturverträgen.

(2) Der Käufer nimmt die Abtretungen an.

(3) Der Verkäufer haftet nicht für Abtretbarkeit, Bestand oder Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche und Rechte, soweit im Kaufvertrag nichts Abweichendes vereinbart worden ist.

4.4.13 Vollzugshindernisse, Rücktritt vom Vertrag

Allgemeine Bestimmungen

(1) Für einen Rücktritt vom Vertrag gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, die gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Ein Rücktritt vom Vertrag ist stets schriftlich gegenüber dem Notar zu erklären, der insoweit für die Parteien empfangsbevollmächtigt ist.

(3) Die Kosten der Kaufvertragsurkunde einschließlich ihres Vollzugs und der Rückabwicklung, sowie die Kosten einer Bezugsurkunde (»Rücktrittskosten«), trägt im Falle eines Rücktritts diejenige Partei, die den Grund für die Ausübung des Rücktrittsrechtes zu vertreten hat. Hat keine Partei den Rücktritt zu vertreten, tragen die Rücktrittskosten der Verkäufer und der Käufer jeweils zur Hälfte.

Rücktritt bei Zahlungsverzug

Der Verkäufer kann vom Kaufvertrag zurücktreten,

a) wenn der Käufer mit der Zahlung des vorläufigen Kaufpreises ganz oder teilweise in Verzug ist und innerhalb einer ihm gesetzten Nachfrist von 14 Tagen den Kaufpreis nicht zahlt oder

b) wenn der Käufer die Grunderwerbsteuer nach Veranlagung durch das Finanzamt nicht, nicht fristgerecht oder nicht vollständig zahlt, dem Verkäufer vom Finanzamt eine Inanspruchnahme als Steuerschuldner angedroht wurde und eine dem Käufer zum Ausgleich der Grunderwerbsteuer gesetzte Nachfrist von 14 Tagen fruchtlos verstrichen ist.

Rücktritt bei Vorkaufsrechtsausübung oder Zustimmungsverweigerung

(1) Sofern für den Kaufgegenstand ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird, können der Verkäufer und der Käufer von diesem Kaufvertrag zurücktreten und es stehen dem Käufer bzw. Verkäufer gegenüber dem Verkäufer bei Übereignung des

Kaufgegenstands an den Vorkaufsberechtigten kein Anspruch auf Erfüllung oder Schadensersatz zu; der Verkäufer ist in diesem Fall lediglich verpflichtet, dem Käufer etwa bereits erbrachte Leistungen zurück zu gewähren; insoweit tritt der Verkäufer dem Käufer seinen Kaufpreisanspruch gegen den Vorkaufsberechtigten zur Sicherheit ab.

(2) Soweit die Ausübung des Vorkaufsrechts lediglich einen Teil des Kaufgegenstands betrifft, ist der Rücktritt auch nur in Bezug auf den betroffenen Teil möglich. Unter »Teil des Kaufgegenstands« verstehen die Parteien einen nur untergeordneten Teil des Kaufgegenstands, der für die vertragsgemäße Nutzung entbehrlich oder ohne wesentlichen Aufwand ersetzbar ist, etwa eine für eine Straßen- oder Gehwegarrondierung erforderliche Fläche. In diesem Fall bleibt der Bestand des Kaufvertrags im Übrigen für die von keiner Vorkaufsrechtsausübung betroffenen Kaufgegenstände unberührt und ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer bei Veräußerung des betroffenen Teils des Kaufgegenstands an den Vorkaufsberechtigten den auf diesen Teil entfallenden Bodenwert zu erstatten.

(3) Im Falle der Versagung einer zum Vollzug des Kaufvertrags erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigung sind der Verkäufer und der Käufer zum Rücktritt berechtigt. Ziffer (2) findet entsprechende Anwendung. Ein Schadensersatzanspruch ist in diesem Falle wechselseitig ausgeschlossen.

Rücktritt bei Verzug mit Fertigstellung des Bauvorhabens

(1) Hat der Verkäufer das Bauvorhaben nicht bis zum 30.09.2019 abnahmereif fertiggestellt, ist der Käufer zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.

(2) Im Falle des Rücktrittes trägt der Verkäufer die Kosten der Rückabwicklung und leistet an den Käufer einen pauschalierten Schadensersatz in Höhe von 2.500.000 Euro für nutzlos aufgewandte Transaktionskosten. Ein weitergehender Schadensersatzanspruch ist ausgeschlossen.

Long-Stop Date

(1) Sollten nicht bis zum 30.09.2019 die Vollzugsvoraussetzungen gemäß Kaufertrag vollständig eingetreten und/oder auf deren Eintritt verzichtet worden sein, ist jede Partei berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten.

(2) Das Rücktrittsrecht steht einer Partei nicht zu, wenn der Rücktrittsgrund ausschließlich von ihr zu vertreten ist.

(3) Im Falle des Rücktrittes durch eine der Parteien trägt der Verkäufer die Kosten der Rückabwicklung dieses Vertrages und leistet an den Käufer einen pauschalierten Schadensersatz in Höhe von 2.500.000 Euro für nutzlos aufgewandte Transaktionskosten. Ein weitergehender Schadensersatzanspruch ist ausgeschlossen.

Wesentliche Verschlechterungen

(1) Verschlechtert sich der Kaufgegenstand (in seinem gegenwärtigen oder aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens veränderten Zustand) zwischen dem Vertragsabschluss und dem Besitzübergang (also während der Bauzeit) derart, dass

a) die Beseitigung der Verschlechterung Nettokosten in Höhe eines Betrages von insgesamt mehr als 25% des Kaufpreises (netto) verursachen würde,

b) die im Kaufvertrag genannten Mietverträge vor dem Besitzübergang wirksam gekündigt oder aus einem anderen Grunde beendigt wurden, oder

c) hinsichtlich des Vermögens einer der zum Zeitpunkt des Vertragsabschluss genannten Mieter ein Eigenantrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder eines ähnlichen Verfahrens gestellt oder ein (vorläufiges) Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wurde, kann jede Partei vom Kaufvertrag zurücktreten.

(2) Im Falle des Rücktrittes durch eine der Parteien trägt der Verkäufer die Kosten der Rückabwicklung des Vertrages und leistet an den Käufer einen pauschalierten Schadensersatz in Höhe von 2.500.000 Euro für nutzlos aufgewandte Transaktionskosten. Ein weitergehender Schadensersatzanspruch ist ausgeschlossen.

Weitere Rücktrittsfolgen

(1) Im Falle des Rücktritts aufgrund von Zahlungsverzug trägt der Käufer die Kosten der Rückabwicklung und leistet an den Verkäufer einen pauschalierten Schadensersatz in Höhe von 2.500.000 Euro für nutzlos aufgewandte Transaktionskosten. Ein weitergehender Schadensersatzanspruch ist ausgeschlossen.

(2) Zu vertreten hat der Verkäufer nur den Eintritt der Vollzugsvoraussetzung (Löschungsunterlagen). Den Rücktritt bei Vorkaufsrechtsausübung oder Zustimmungsverweigerung haben keine der beiden Parteien zu vertreten.

(3) Rücktrittsrechte des Käufers erlöschen mit auf Eintritt der Kaufpreisfälligkeit folgender Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer.

(4) Die Rückzahlung von etwa ganz oder teilweise bereits gezahltem Kaufpreis erfolgt Zug um Zug gegen die Abgabe der Löschungsbewilligungen betreffend die Vormerkung und die Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers.

4.4.14 Kosten, Grunderwerbsteuer

(1) Der Käufer trägt

a) die Kosten des Beurkundungsverfahrens sowie die im Zusammenhang mit dem Beurkundungsverfahren anfallenden Kosten des Vollzugs und der Betreuungstätigkeiten,

b) die Kosten der Eintragung ins Grundbuch und der zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen,

c) die Kosten, die durch Treuhandaufträge der den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitute entstehen und

d) die Grunderwerbsteuer.

(2) Der Verkäufer trägt die (Mehr-)Kosten etwaiger Lastenfreistellung bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt,

(3) Die Kosten ihrer Vertretung und Beratung trägt jede Partei selbst.

(4) Der Käufer ist verpflichtet, die Grunderwerbsteuer unverzüglich nach der Veranlagung zu bezahlen.

4.4.15 Umsatzsteuer, steuerliche Haftung

(1) Bei der Übertragung des Kaufgegenstands handelt es sich um eine umsatzsteuerbare aber umsatzsteuerfreie Grundstückslieferung nach §§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und § 4 Nr. 9

Buchstabe a) Umsatzsteuergesetz (UStG), da der Verkäufer die Immobilien neu entwickelt und der Käufer beabsichtigt, den Kaufgegenstand langfristig zu vermieten. Der Verkäufer verzichtet hiermit nach § 9 Abs. 1 und 3 UStG hinsichtlich der Übertragung des Kaufgegenstandes auf die Umsatzsteuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 9 Buchstabe a) UStG (Option).

(2) Der Kaufvertrag stellt weder eine Rechnung noch einen Rechnungsbestandteil im umsatzsteuerlichen Sinne dar. Der Verkäufer wird dem Käufer eine Rechnung nach §§ 14, 14a UStG mit der Angabe »Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers« ausstellen,

(3) Sollten neben der Grundstückslieferung noch weitere umsatzsteuerpflichtige Leistungen des Verkäufers an den Käufer erfolgen (z. B. im Hinblick auf eine Lieferung von Zubehör), für die der Verkäufer Steuerschuldner ist, so erhöht sich der auf diese Leistungen entfallende Kaufpreisanteil um die Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe (zurzeit 19 %). Dies gilt allerdings nur, soweit diese Umsatzsteuer durch den Käufer als Vorsteuer abziehbar ist.

(4) Soweit die zuständige Finanzbehörde des Verkäufers die Lieferung des Kaufgegenstands als einen Umsatz im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG behandelt, gilt Folgendes:
   a) Der Käufer tritt im Hinblick auf die Berichtigung des Vorsteuerabzugs nach § 15a Abs. 10 UStG an die Stelle des Verkäufers.
   b) Der Verkäufer sichert dem Käufer zu, dass im Zeitpunkt der Geschäftsveräußerung keine laufenden Vorsteuerberichtigungen vorzunehmen sind.
   c) Der Verkäufer wird dem Käufer die nach § 15a Abs. 10 Satz 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 4 UStG, Abs. 15a.12 UStAE erforderlichen Angaben machen.
   d) Der Verkäufer verpflichtet sich, den Käufer von sämtlichen Zahllasten, die aus der Durchführung von Vorsteuerberichtigungen nach § 15a UStG resultieren, vollständig freizustellen und alle hierauf geleistete Zahlungen zu erstatten, soweit die Vorsteuerberichtigungen auf Änderungen der Verhältnisse beruhen, die bis zum Übergabetag des Kaufgegenstands eingetreten sind. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten einschließlich etwaiger steuerlichen Nebenleistungen trägt der Verkäufer.

(5) Der Verkäufer erklärt, dass alle sog. Betriebssteuern und die Grundsteuer, für die eine Haftung des Käufers oder eine Duldungsverpflichtung in Betracht kommt, entrichtet sind bzw. entrichtet werden. Soweit diese Erklärung unzutreffend sein sollte, so wird der Verkäufer dem Käufer die hieraus entstehenden Schäden ersetzen.

(6) Ansprüche des Käufers nach § 21 »Umsatzsteuer, Steuerliche Haftung« des Kaufvertrags verjähren frühestens drei Monate nach Ablauf der Festsetzungsfrist nach § 169 Abs. 1 Satz 1 AO für den Erlass des jeweiligen Steuer- bzw. Haftungsbescheids, unter Berücksichtigung aller An- und Ablaufhemmungen, für die jeweilige Festsetzung der Steuer oder Haftungsschuld, die dem Anspruch zugrunde liegt. Solche Ansprüche unterliegen einer weiteren Anspruchsbeschränkung nur dann, wenn in der beschränkenden Regelung explizit durch Nennung dieses § 21 Bezug auf den zu beschränkenden Anspruch genommen wird.

4.4.16 Dingliche und verfahrensrechtliche Erklärungen

Auflassung, Umschreibung, Vollzugssperre

(1) Verkäufer und Käufer sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand von dem Verkäufer auf den Käufer übergeht.

(2) Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch auf den Käufer.

(3) Der Notar wird angewiesen,
   a) den Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels erst zu stellen, wenn ihm vom Verkäufer die Bezahlung des vorläufigen Kaufpreises, abzüglich des Kaufpreiseinbehalts, schriftlich bestätigt oder vom Käufer nachgewiesen worden ist und
   b) bis dahin Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieses Vertrages nur auszugsweise ohne die erklärte Auflassung zu erteilen.

Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Kaufgegenstand wurde die Auflassungsvormerkung am 25.04.2018 im Grundbuch eingetragen.

Löschungsanträge

(1) Der Verkäufer und der Käufer stimmen der Löschung aller nicht übernommenen Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches des Kaufgegenstands zu und bewilligen und beantragen die Löschung auch, soweit sie selbst berechtigt sind.

(2) Der Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt, die Auflassungsvormerkung wieder zu löschen, sobald der Käufer als Eigentümer des Kaufgegenstands im Grundbuch eingetragen ist und keine Zwischeneintragungen erfolgt sind, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat.

4.4.17 Verfügungsbeschränkung/Verwahrstelle

(1) Der Notar wird übereinstimmend von beiden Parteien beauftragt, auf schriftliches Verlangen des Käufers, beim Eintragungsantrag zusätzlich folgenden Vorbehalt zur Eintragung anzumelden:
»Der eingetragene Eigentümer darf über den Grundbesitz nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der State Street Bank International GmbH mit Sitz in München (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 42872), als Verwahrstelle des geschlossenen Publikums-Fonds HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG verfügen.«

(2) Der Käufer bewilligt und beantragt zugleich rein vorsorglich die Eintragung vorstehender Verfügungsbeschränkung in Abt. II der Grundbücher.

(3) Der Notar wird angewiesen, auf schriftliches Verlangen des Käufers, die Eigentumsumschreibung im Namen des Käufers nur zusammen mit der Eintragung vorgenannter Verfügungsbeschränkung zu beantragen (§ 16 Abs.2 GBO).

Flächen- und Ertragsverteilung nach Nutzungsarten zum 01.02.2019 – teilweise PROGNOSE –

Nutzung	Fläche in m² / Anzahl	Flächenanteil in % der Gesamtmietfläche (BGF oberirdisch)	Anteil in % am Mietertrag	Mietertrag in Euro p.a.	Monatliche Miete in Euro/m² bzw. Anzahl
Büro	9.205	65,2	52,6	1.382.948	12,52
Hotel[2]	5.758 (178 Zimmer)	34,8	42,7	1.122.254[1]	rd. 525 Euro/Zimmer
Lager/Archiv	346		0,9	24.885	6,00
Stellplätze Innen	89		3,2	85.200	79,78
Stellplätze Außen	24		0,4	11.520	40,00
Summe		100,0	100,0	2.626.807	

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

[1] ab dem 25. Monat nach Pachtbeginn; (Pacht im 1. Jahr 842.300 Euro, Pacht im 2. Jahr 950.060 Euro). Fünf Außenstellplätze sind in der Pachtsumme bereits enthalten.

[2] Flächenangaben Hotel in Bruttogrundfläche (»BGF«)

4.5 Mieterstruktur und Mietverträge

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten des Anlageobjekts (Büro- und Dienstleistungsnutzung bzw. Hotelnutzung) in Verbindung mit der Mieterstruktur ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet.

Aus den zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens bestehenden Mietverhältnissen der Büroimmobilie erzielt die Investmentgesellschaft bei planmäßigem Verlauf anfänglich einen jährlichen Ertrag von rund 1.504.552,82 Euro.

Die Pachteinnahmen des Hotelgebäudes sind wie folgt gestaffelt:
- 842.300 Euro im 1. Jahr ab Pachtbeginn
- 950.060 Euro im 2. Jahr ab Pachtbeginn
- 1.122.254 Euro ab dem 3. Jahr ab Pachtbeginn (entspricht rd. 525 Euro/Zimmer/Monat).

Rund 57,3 % der Einnahmen werden aus der Vermietung des Bürogebäudes erzielt, rd. 42,7 % der Einnahmen entfallen auf die Verpachtung des Hotelgebäudes. Eine Übersicht der Flächen- und Ertragsverteilung gibt die oben stehende Tabelle.

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge bzw. des Pachtvertrags für die Immobilien beträgt zum 01.02.2019 rund 14,7 Jahre. Die gewichtete Restlaufzeit bezieht sich jeweils auf die Berechnung der Miet-/Pachteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Verträge.

4.5.1 Mieter und Mietvertragsdaten

Die Mietverträge bzw. der Pachtvertrag des Anlageobjekts sind über Indexierungen wertgesichert. Die Anpassungen werden nach einer Karenzzeit überwiegend jährlich entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindexes (VPI) vorgenommen. Darüber hinaus enthalten alle Verträge Verlängerungsoptionen für die Mieter. Eine Übersicht über die Mieter/den Pächter sowie deren Vertragsdaten gibt die Tabelle »Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten« auf der nächsten Seite.

Betriebs- und Nebenkosten

Die Regelungen in den vorgenannten Verträgen sehen grundsätzlich eine weitgehende Umlage der Betriebs- und Nebenkosten auf die Mieter vor und entsprechen im Wesentlichen der aktuellen Betriebskostenverordnung. Grundlage hierfür sind üblicherweise Betriebskosten gemäß §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung. In der Regel existieren in den Mietverträgen darüber hinaus auch Regelungen zur Umlage der Gebäudereinigungskosten, der Kosten für Betrieb, Wartung und Instandhaltung/-setzung aller technischen Einrichtungen, Kosten des Hausmeisters und des Haustechnikers sowie Kosten für die technische und kaufmännische Gebäudeverwaltung. Soweit möglich, haben die Mieter eigene Versorgungsverträge abzuschließen und diese unmittelbar mit den Versorgungsträgern abzurechnen. Aufwendungen für Mieterausbauten, juristische, steuerliche und technische Beratungen sowie Kosten, die in keinem direkten Zusammenhang mit den Immobilien stehen, und daher keine Betriebskosten im engeren Sinne darstellen, finden bei der Aufstellung der nicht umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten keine Berücksichtigung.

Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheitsreparaturen

Die mietvertraglichen Vereinbarungen sehen vor, dass der Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach sowie sämtlicher zentraltechnischer Anlagen, Gemeinschaftsanlagen und -flächen verantwortlich ist. Die Kosten für Betrieb, Wartung, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der technischen Einrichtungen sowie für Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftsanlagen und -flächen werden weitgehend auf die Mieter umgelegt. Die Mieter übernehmen grundsätzlich die Kosten der Instandsetzung innerhalb der Mietsache sowie die Kosten für Klein- und/oder Schönheitsreparaturen. Die Kostenumlagen sind – wie allgemein üblich – für den Einzelfall und/oder der Höhe nach begrenzt. Die Rückgabe der Mietsache ist grundsätzlich – mit Ausführung fälliger Schönheitsreparaturen durch die Mieter – als »besenrein« vereinbart. Eine Endrenovierung der jeweiligen Mietsache wird durch die Mieter nur in Einzelfällen und in dem jeweils beschriebenen Umfang geschuldet.

Untervermietung

Grundsätzlich ist nach den Miet- bzw. Pachtverträgen die Zustimmung des Vermieters/Verpächters zu einer Untervermietung der Mietflächen notwendig. Diese Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Versicherung

Die Objektgesellschaft wird rechtzeitig vor Übergabe eine All-Risk-Sachversicherung (einschließlich Feuerversicherung sowie Leitungswasserversicherung unter Einbeziehung der Risiken Abwässer und bestimmungswidriger Sprinklerwasseraustritte für die von ihr eingebrachten Gegenstände) zum gleitenden Neuwert in angemessener Höhe bei einer namhaften Europäischen Versicherungsgesellschaft nach deutschem Recht abschließen. Weiterhin wird die Objektgesellschaft eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abschließen.

Der Hotel-Pächter hat u. a. nachfolgende Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen, für die Dauer des Pachtverhältnisses aufrechtzuerhalten und unaufgefordert durch Vorlage der Versicherungspolicen nachzuweisen:

- Betriebsunterbrechungsversicherung für eine Unterbrechungsdauer von mindestens 24 Monaten;
- Inventarversicherung
- Betriebshaftpflichtversicherung einschließlich Umwelt-Haftpflichtversicherung und Mietschadensversicherung mit einem pauschalen Deckungsumfang für Personen- und Sachschäden von mindestens 10.000.000 Euro, begrenzt auf das Doppelte dieser Summe für alle Versicherungsfälle eines Jahres.

Die Mieter der Büroflächen sind verpflichtet, folgende Versicherungen auf ihre Kosten mit angemessenem Deckungsschutz (Mindestdeckungssumme) abzuschließen und während der Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten:

- Betriebshaftpflichtversicherung,
- Betriebsunterbrechungsversicherung,
- Versicherung für die vom Mieter in den Mietgegenstand eingebrachten Gegenstände, Einbauten und sonstige Betriebseinrichtungen.

Untergang des Pachtobjekts

Der Verpächter ist zum Wiederaufbau des Hotels verpflichtet, wenn die Zerstörung durch eine Sachversicherung gedeckt ist, die Versicherung die Schadensregulierung bestätigt hat und die Regulierungssumme abzüglich etwaiger Einnahmeausfälle des Verpächters zur Deckung der zu erwartenden Bau- und Baunebenkosten ausreicht.

Der Verpächter kann den Wiederaufbau davon abhängig machen, dass sich die Festlaufzeit auf 15 Jahre ab Übergabe des wiederaufgebauten Hotels zu den zuletzt gültigen Konditionen verlängert. Kommt eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien nicht innerhalb von zwei Monaten nach Unterbreitung eines Angebots des Verpächters auf Verlängerung der Festlaufzeit zu Stande, kann jede Vertragspartei das Vertragsverhältnis fristlos kündigen. In diesem Fall bestehen keinerlei gegenseitigen Ansprüche.

Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten zum 01.02.2019 – PROGNOSE –

	Hotel-zimmer Anzahl	Büro in m²	Lager/ Archiv in m²	Pkw-Stellplätze Anzahl	in Euro pro Monat	Mietertrag in Euro pro Jahr	Anteil an Mietertrag	Laufzeit in Jahren ab Übergabe	Verlänge-rungs-optionen	Mietanpassung/ Wertsicherung
OHG HOLDING B. V.	178		0	5 Außen	93.521	1.122.254[1]	42,7 %	20	2 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI in Höhe von 100 % des VPI[2], frühestens jedoch 36 Monate nach Pachtbeginn
KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH		6.040	309	47 Innen 21 Außen	81.724	980.682	37,3 %	12	2 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 100 % des VPI[2] erstmals 2021
Plexus Deutschland GmbH		1.962	28	16 Innen 3 Außen	26.010	312.123	11,9 %	10	3 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 100 % des VPI[2] erstmals 2021
Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH		599		9 Innen	8.164	97.962	3,7 %	7	1 x 3 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 100 % des VPI[2] erstmals 2021
CH. BECKER GmbH & Co. KG		604		5 Innen	8.230	98.765	3,8 %	5	1 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 100 % des VPI[2] erstmals 2024
unvermietet / Reserve		0	9	12 Innen	1.252	15.020	0,6 %			
	178	**9.205**	**346**	**118**	**218.901**	**2.626.807**	**100,0%**	**14,7[3]**		

[1] ab dem 25. Monat nach Pachtbeginn; (Pacht im 1. Jahr 842.300 Euro, Pacht im 2. Jahr 950.060 Euro)

[2] VPI ist der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex

[3] Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beläuft sich auf rund 14,7 Jahre – ohne Berücksichtigung des Sonderkündigungsrechts von KREBS+ KIEFFR für die Mieteinheit 3 (»ME3«)

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

Bei einer vollständigen Zerstörung des Pachtobjektes wird der Pächter ganz, bei einer teilweisen Zerstörung im angemessenen Umfang von der Verpflichtung zur Zahlung der Pacht und der Nebenkosten frei, soweit diese Verpflichtung nicht durch die Betriebsunterbrechungsversicherung des Pächters gedeckt ist oder auch bei ordnungsgemäßer Versicherung und Prämienzahlung nicht gedeckt wäre.

4.5.2 Angaben zu den Hauptmietern

OHG HOLDING B. V.

Das Hotelgebäude ist vollständig an die niederländische Hotelentwicklungs- und managementgesellschaft Odyssey Hotel Group (OHG) Holding B.V. verpachtet. OHG betreibt das Hotel unter der Marke »Moxy by Marriott« im Rahmen eines Franchisevertrags. Dadurch profitiert der Pächter/Franchisenehmer von dem Marriott-Reservierungssystem und dem Kundenbindungsprogramm »Marriott Rewards«. Die 2013 lancierte lifestyle- und designorientierte Economy Hotelmarke »Moxy« expandiert derzeit international und umfasst aktuell elf geöffnete Betriebe sowie fünf für 2018/2019 angekündigte Hotelprojekte in Deutschland; darunter befindet sich auch das Objekt in Darmstadt.

Das Hotelgebäude soll nach der geplanten Fertigstellung im November 2018 mit 178 Gästezimmern, einem Restaurant mit Bar mit 100 bis 120 Sitzplätzen sowie weiteren Sonder- und Nebenräumen ausgestattet sein. Ferner sind fünf Außenstellplätze zur ausschließlichen Nutzung für den Hotelbetrieb Gegenstand des Pachtvertrags.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung (»FF&E«) für das Pachtobjekt wird vom Verpächter beschafft und an den Pächter verpachtet. Der Verpächter gewährt dem Pächter für die Beschaffung und Montage von FF&E einen zweckgebundenen Einrichtungszuschuss in Höhe von insgesamt 9.270 Euro je Gästezimmer, insgesamt 1.650.060 Euro zzgl. Umsatzsteuer.

Der Verpächter und der Pächter verpflichten sich, das FF&E auf Basis der Einrichtungs- und Schnittstellenliste im Rahmen des FF&E-Budgets gemeinsam zu planen und sich in jeder Phase der Beschaffung vertrauensvoll abzustimmen.

Der Pachtvertrag ist für die Dauer von 20 Jahren ab Übergabe fest abgeschlossen (Festlaufzeit). Dem Pächter ist das Recht eingeräumt, die Festlaufzeit zweimal um fünf Jahre zu verlängern. Das Optionsrecht muss spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Festlaufzeit schriftlich ausgeübt werden. Das Pachtverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Festpachtzeit oder des Optionszeitraums auf unbestimmte Zeit, falls es nicht von einer Partei mindestens zwölf Monate im Voraus schriftlich gekündigt wird.

Die jährliche Pacht für das Pachtobjekt beträgt
- bis zum Ablauf des 12. Monats nach Pachtbeginn 842.300 Euro;
- ab dem 13. Monat bis zum 24. Monat nach Pachtbeginn 950.060 Euro;
- ab dem 25. Monat nach Pachtbeginn 1.122.254 Euro.

Damit trägt das Hotel einen Anteil an den Mieteinnahmen in Höhe von 42,7 %. Die Pachtzahlungspflicht beginnt mit Pachtbeginn. Die Pacht ist für den ersten Monat der Pachtzahlungspflicht ggf. pro rata temporis zu entrichten. Die vorstehenden Beträge verstehen sich jeweils zuzüglich der zum Zeitpunkt der Pachtzahlung jeweils geltenden Umsatzsteuer und zuzüglich der geregelten Nebenkosten.

Der Verpächter stundet dem Pächter die Pacht für die ersten drei Monate zinslos. Die Pacht für die ersten drei Monate ist in neun gleichen Raten beginnend ab dem 4. Monat nach Pachtbeginn, jeweils zusammen mit der Zahlung der regulären Pacht zu entrichten. Die letzte Zahlung ist daher mit Zahlung der Pacht für den 12. Monat fällig.

Die Pacht wird jährlich zum 01. Januar an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes (VPI, Basis 2010=100) angepasst, nicht jedoch vor Ablauf von 36 Monaten. Alle weiteren Daten zum Pachtvertrag sind der Tabelle auf Seite 38 zu entnehmen.

Der Creditreformindex von OHG HOLDING B. V. liegt bei 191 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 20.06.2018).

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH ist eines der führenden unabhängigen Ingenieurbüros in Deutschland. Mit insgesamt 15 Standorten ist das Unternehmen regional sehr gut aufgestellt. Der Unternehmenssitz befindet sich in Darmstadt. Seit 1950 plant, steuert, überwacht und prüft das Unternehmen Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Hochbauten und Industrieanlagen für private Bauherren, die öffentliche Hand, institutionelle Investoren oder Architekten im In- und Ausland und sorgt somit für eine nachhaltige Qualität der Bauwerke. Mit seinen inzwischen über 550 Mitarbeitern zählt KREBS + KIEFER zu den kontinuierlich wachsenden Ingenieurunternehmen Deutschlands.

KREBS + KIEFER hat im Bürogebäude vom EG bis zum 6. OG insgesamt 6.040,23 m² Büro- und Konferenzflächen, 309,34 m² Archivflächen sowie 47 Tiefgaragenstellplätze und 21 Außenstellplätze angemietet und trägt damit einen Anteil in Höhe von 37,3 % der Mieteinnahmen. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe der Flächen (voraussichtlich am 01.01.2019) und ist für die Dauer von zwölf Jahren fest abgeschlossen. Der Mieter erhält eine mietfreie Zeit von acht Monaten ab Mietbeginn. Der Vermieter räumt dem Mieter ein zweimaliges Optionsrecht auf Verlängerung der Mietzeit zu den dann geltenden Bedingungen des Vertrags um jeweils fünf Jahre ein. Das Optionsrecht muss spätestens neun Monate vor Ende der vereinbarten Festmietzeit bzw. der optional verlängerten Vertragslaufzeit schriftlich ausgeübt werden. Der Mieter hat das Optionsrecht spätestens neun Monate vor Ablauf der Festlaufzeit gegenüber dem Vermieter schriftlich auszuüben. Übt der Mieter das Optionsrecht nicht aus, verlängert sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, wenn er nicht spätestens neun Monate vor Ablauf der Festlaufzeit von einer Vertragspartei gekündigt wird. Übt der Mieter das Optionsrecht aus, verlängert sich der Mietvertrag nach Ablauf der Optionsmietzeit auf un-

bestimmte Zeit, wenn er nicht spätestens neun Monate vor Ablauf der Optionsmietzeit von einer Vertragspartei gekündigt wird. Hat sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert, so ist er mit einer Frist von neun Monaten zum Monatsende kündbar.

Anmietoptionen KREBS + KIEFER

Der Mieter erhält für Teilflächen der Mieteinheit 3 (»ME3«) im 1. OG zwei Optionen zur späteren Anmietung. Die Option ME3a ist nicht zeitlich gebunden, sondern mit einer Frist zur Ausübung von 12 Monaten in den ersten 7 Jahren ab Mietbeginn jederzeit frei ausübbar. Diese Teilfläche hat eine Größe von 132,05 m². Die Option ME3b ist ausschließlich nach 7 Jahren (Ende der Festlaufzeit des Mietvertrages mit Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH) ausübbar, jedoch vorausgesetzt, dass der Mieter davor die Option ME3a bereits ausgeübt hat. Die Größe der Teilfläche ME3b beträgt 201,03 m². Die Optionen ME3a und ME3b können jeweils nur im Ganzen ausgeübt werden.

Die Mietflächen ME3a und ME3b sind zunächst an den Mieter Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH mit Festlaufzeit 7 Jahre vermietet. Der Mieter ist im Falle der Optionsausübung für ME3a durch KREBS + KIEFER verpflichtet die Teilfläche freizugeben. Die hierfür geschätzten Umbaukosten belaufen sich auf rd. 40.000 Euro und sind durch den Vermieter zu übernehmen.

Sonderkündigungsrechte KREBS + KIEFER

Für die Flächen in der Mieteinheit 3 in den Geschossen EG (337,49 m²), 2. OG (346,59 m²) und 3. OG (318,17 m²) erhält der Mieter die Möglichkeit der Sonderkündigung nach Ablauf von 3 Jahren, 6 Jahren sowie 9 Jahren jeweils ab Mietbeginn gerechnet. Es kann hierbei immer nur die gesamte Fläche der jeweiligen ME3 zurückgegeben werden. Die Kündigungsfrist beträgt 9 Monate zum Ende des jeweiligen Jahres. Im Falle einer Kündigung ist der Mieter zur Zahlung einer Vertragsstrafe wie folgt verpflichtet:

– 30 Monatsmieten bei Kündigung nach 3 Jahren
– 20 Monatsmieten bei Kündigung nach 6 Jahren
– 10 Monatsmieten bei Kündigung nach 9 Jahren.

Die monatlich zu zahlende Miete für die Büroflächen beträgt 12,50 Euro/m², 6 Euro/m² fallen für die Archivflächen an, 75 Euro je Tiefgaragenstellplatz und 40 Euro pro Außenstellplatz. Zuzüglich zur Miete zahlt der Mieter eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 2,50 Euro/m² Bürofläche. Sämtliche Beträge verstehen sich zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.

Die Miete wird jährlich im Februar an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes (VPI) angepasst, sofern die Änderung des VPI mindestens 5 % beträgt, erstmalig jedoch zum 01.02.2021. Alle weiteren Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 38 zu entnehmen.

Der Creditreformindex von KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH liegt bei 182 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 20.06.2018).

Plexus Deutschland GmbH

Die Plexus Corporation ist ein Auftragsfertiger von elektronischen Baugruppen und Geräten für die Bereiche Netzwerktechnik, Drahtlosnetzwerke, Medizintechnik, Wehrtechnik und Luftfahrt-Sicherheitstechnik. Der Unternehmenssitz befindet sich in Neenah, Wisconsin, USA. Darüber hinaus hat Plexus Fertigungs- und Vertriebsstandorte in Nordamerika, Mexiko, Deutschland, Schottland, Rumänien, China und Malaysia. Plexus Corporation wurde 1980 gegründet und beschäftigt rund 16.000 Mitarbeiter weltweit. Die Plexus Deutschland GmbH wurde am 9. Juli 2009 gegründet, der Sitz der Gesellschaft ist Darmstadt. Die Anteile an der Gesellschaft werden von Plexus International Service Inc, Las Vegas, USA, gehalten.

Plexus Deutschland GmbH hat 1.961,94 m² Büroflächen und 27,67 m² Archivflächen sowie 16 Tiefgaragenstellplätze, 14 Stellplätze im benachbarten Parkhaus und 3 Außenstellplätze angemietet. Der Anteil am Mieterträg beläuft sich auf 11,9 %. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe der Flächen (voraussichtlich am 01.02.2019) und ist für die Dauer von zehn Jahren fest abgeschlossen. Der Vermieter räumt dem Mieter ein dreimaliges Optionsrecht auf Verlängerung der Mietzeit zu den dann geltenden Bedingungen des Vertrags um jeweils fünf Jahre ein. Das Optionsrecht muss spätestens sechs Monate vor Ende der vereinbarten Festmietzeit bzw. der optional verlängerten Vertragslaufzeit schriftlich ausgeübt werden.

Die monatlich zu zahlende Miete für die Büroflächen beträgt 12,50 Euro/m², 6 Euro/m² fallen für die Archivflächen an, 75 Euro je Tiefgaragenstellplatz und 40 Euro pro Außenstellplatz. Zuzüglich zur Miete zahlt der Mieter eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 2,50 Euro/m² Bürofläche. Sämtliche Beträge verstehen sich zzgl. der jeweils Mehrwertsteuer.

Die Miete wird jährlich zum Monatsersten, der dem Monat des Mietbeginns folgt, an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes (VPI) angepasst, sofern die Änderung des VPI mindestens 5 % beträgt, erstmalig jedoch 2021. Alle weiteren Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 38 zu entnehmen.

Der Creditreformindex von Plexus Deutschland GmbH liegt bei 215 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 20.06.2018).

Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Das Unternehmen Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH mit Sitz in Frankfurt am Main wurde im Oktober 1998 gegründet. Der eingetragene Geschäftszweck ist die Projektentwicklung, der Erwerb, die Beplanung und Vermarktung von Grundstücken. Die Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH ist der Projektentwickler und mittelbarer Verkäufer des Quartier West Darmstadt.

Die Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH mietet im 1. OG 599,08 m² Büro- und Konferenzflächen sowie 9 Tiefgaragenstellplätze an. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe der Flächen (voraussichtlich am 01.01.2019) und ist für die Dauer von sieben Jahren fest abgeschlossen. Der Vermieter räumt dem Mieter ein einmaliges Optionsrecht auf Verlängerung der Mietzeit zu den dann geltenden Bedingungen des Vertrags um drei Jahre ein. Das Optionsrecht muss spätestens neun Monate vor Ende der verein-

barten Festmietzeit bzw. der optional verlängerten Vertragslaufzeit schriftlich ausgeübt werden.

Der Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH ist das Optionsrecht des Mieters KREBS + KIEFER bzgl. der angrenzenden Teilfläche ME3a (132,05 m²) bekannt. Falls der Mieter KREBS + KIEFER diese Option ausübt, wird der Vermieter den Mieter hierüber unverzüglich in Kenntnis setzen. Der Mieter Unit ist dann verpflichtet, die vorgenannte Fläche ME3a fristgerecht an den Vermieter zurückzugeben. Die Miete reduziert sich entsprechend. Der Vermieter ist verpflichtet, alle hierdurch entstehenden notwendigen Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen, sodass die im Anschluss für den Mieter in der verbleibenden Mietfläche ein adäquater Zustand hergestellt ist.

Die monatlich zu zahlende Miete für die Büroflächen beträgt 12,50 Euro/m² sowie 75 Euro/Tiefgaragenstellplatz. Zuzüglich zur Miete zahlt der Mieter eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 2,50 Euro/m² Bürofläche. Sämtliche Beträge verstehen sich zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer. Der Anteil an den Mieteinnahmen beläuft sich auf 3,7 %.

Die Miete wird jährlich im Februar an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes (VPI) angepasst, sofern sich der VPI mindestens um 5 % verändert hat, erstmalig jedoch zum 01.02.2021.

Alle weiteren Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 38 zu entnehmen.

Der Creditreformindex von Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH liegt bei 223 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 20.06.2018).

CH. Becker GmbH & Co. KG

Die Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft CH. Becker GmbH & Co. KG hat 603,94 m² Büroflächen und 5 Tiefgaragenstellplätze angemietet. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe der Flächen (voraussichtlich am 01.01.2019) und ist für die Dauer von fünf Jahren fest abgeschlossen. Der Vermieter räumt dem Mieter ein einmaliges Optionsrecht auf Verlängerung der Mietzeit zu den dann geltenden Bedingungen des Vertrags um fünf Jahre ein. Das Optionsrecht muss spätestens neun Monate vor Ende der vereinbarten Festmietzeit bzw. der optional verlängerten Vertragslaufzeit schriftlich ausgeübt werden.

Die monatlich zu zahlende Miete für die Büroflächen beträgt 12,80 Euro/m² sowie 100 Euro/Tiefgaragenstellplatz. Zuzüglich zur Miete zahlt der Mieter eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 2,50 Euro/m² Bürofläche. Sämtliche Beträge verstehen sich zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer. Der Anteil am Mietertrag beläuft sich auf 3,8 %.

Die Miete wird jährlich im Januar an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes (VPI) angepasst, sofern die Änderung des VPI mindestens 5 % beträgt, erstmalig jedoch nach Ablauf der Festmietzeit und bei Ausübung der Verlängerungsoption zum 01.01.2024. Alle weiteren Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 38 zu entnehmen.

Der Creditreformindex von CH. Becker GmbH & Co. KG liegt bei 265 und bedeutet »mittlere Bonität« (Auskunftsdatum 20.06.2018).

4.6 Einsatz von Leverage (Hebelwirkung) / Fremdkapital

Umstände, unter denen die Investmentgesellschaft Leverage (Hebelwirkung) einsetzen kann, sonstige Beschränkungen für den Einsatz von Leverage sowie der maximale Umfang des Leverageeinsatzes, ergeben sich in Übereinstimmung mit § 263 KAGB aus § 3 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben und Grenzen wird auf Kapitel 4.7 »Zulässigkeit von Kreditaufnahmen«, Seite 41, und Kapitel 4.8 »Zulässigkeit von Belastungen«, Seite 42, verwiesen.

Zur Finanzierung des Investitionsvorhabens hat die Objektgesellschaft planmäßig ein langfristiges Darlehen in Höhe von 29.000.000 Euro aufgenommen. Darüber hinaus finanziert die Investmentgesellschaft das erforderliche Eigenkapital für die Bezahlung des Kaufpreises des Anlageobjekts über eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung vor. Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll während der Platzierungsphase durch eingeworbenes Emissionskapitals vollständig zurückgeführt werden. Art und Herkunft dieser Finanzierungen werden im Kapitel 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 42, und Kapitel 4.12 »Eigenkapital-Zwischenfinanzierung«, Seite 44, dargestellt. Durch die Kreditaufnahme wird die Gesamtinvestitionssumme des Investmentvermögens erhöht, was sich auf den Leverage-Effekt und damit auf das Verhältnis zwischen dem Risiko des Investmentvermögens und seinem Nettoinventarwert auswirkt. Konkret kann durch den Einsatz von Fremdkapital – anstelle von Eigenkapital – die Eigenkapitalrentabilität der Anleger gesteigert werden, solange die vereinbarte Verzinsung des Fremdkapitals niedriger ist als die geplante Gesamtkapitalrentabilität der Investition (sogenannter Hebel- oder Leverage-Effekt). Bei sich ändernden Finanzierungskosten gilt grundsätzlich, dass die Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger umso stärker sind, je höher die Fremdkapitalquote einer Investition ist. Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken sind unter »Kreditrisiken«, Seite 49, im Kapitel 5.2.2 dargestellt. Die weitere Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger zur Finanzierung seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags wird ausdrücklich nicht empfohlen.

4.7 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Die Anlagebedingungen regeln in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben und Grenzen gemäß § 263 Abs. 1 KAGB inwieweit Kreditaufnahmen für Rechnung des Investmentvermögens zulässig sind. Danach dürfen Kredite von der Investmentgesellschaft nur bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der

Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, und nur dann aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die Kreditaufnahme bedarf gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 KAGB der Zustimmung der Verwahrstelle.

Nach § 10 Abs. 9 lit. e) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft bedürfen der Abschluss eines Darlehensvertrags zum Zwecke der Finanzierung des Anlageobjekts sowie der Abschluss einer Eigenkapital-Zwischenfinanzierung zum Zwecke der Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Eigenkapitals keiner Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

4.8 Zulässigkeit von Belastungen

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind gemäß den Anlagebedingungen und in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben und Grenzen gemäß § 263 Abs. 3 und 4 KAGB bis zur Höhe von insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zugestimmt hat, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Die Grenze für die Belastung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

4.9 Einsatz von Derivaten

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen gemäß § 4 der Anlagebedingungen nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens sowie gemäß dem Darlehensvertrag für die langfristige Fremdfinanzierung ist der Einsatz von Derivaten jedoch nicht vorgesehen. Über die Darlehenslaufzeit wurde ein fester Zinssatz vereinbart.

4.10 Handhabung von Sicherheiten

Die Objektgesellschaft wird im Rahmen der Finanzierung des Anlageobjekts den finanzierenden Banken auch Sicherheiten gewähren. Art und Umfang der geforderten Sicherheiten ergeben sich aus Kapitel 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 42, und Kapitel 4.12 »Eigenkapital-Zwischenfinanzierung«, Seite 44. Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist im Rahmen einer Anschlussfinanzierung, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Regelungen des dann abzuschließenden Darlehensvertrags, möglich. Hinsichtlich der sich aus der Handhabung und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ergebenen Risiken wird auf den Abschnitt »Kreditrisiken«, Seite 49, in Kapitel 5.2.2 verwiesen.

4.11 Darlehensvertrag

4.11.1 Vertragspartner / Vertragsgegenstand / Konditionen

Die Objektgesellschaft (nachfolgend »Darlehensnehmer«) hat am 24.04.2018 einen Darlehensvertrag mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Rosenstraße 2, 20095 Hamburg (nachfolgend »Bank«) abgeschlossen. Das Darlehen in Höhe von 29.000.000 Euro dient ausschließlich und in voller Höhe zur Finanzierung des Erwerbs des Anlageobjekts. Der Darlehensvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.07.2029. Die Auszahlung des Darlehens in Höhe von 29.000.000 Euro erfolgt voraussichtlich zum 31.01.2019, spätestens jedoch zum 31.01.2020.

Als Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens wurden marktübliche Auszahlungsvoraussetzungen vereinbart, zu denen beispielsweise die Vorlage des notariell beurkundeten Kaufvertrags, die vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde, die Vorlage sämtlicher rechtsgültig abgeschlossener Mietverträge, die Fälligkeitsermittlung des beauftragten Notars, der Nachweis über die Fertigstellung der Immobilien ohne Mängelfeststellung, die sich negativ auf den Markt- oder Beleihungswert auswirken sowie die Deckungsbestätigung der Versicherung gehören.

Das Darlehen ist ab Valutierung mit 2,17 % p. a. zu verzinsen. Der Zinssatz ist bis zum 31.01.2029 unveränderlich. Das Darlehen ist nach 3 tilgungsfreien Monaten in Höhe von 1 % jährlich vom ursprünglichen Kreditbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen zurückzuzahlen.

Der Kredit ist nach Ablauf der Zinsfestschreibung mit 0,74 % p. a. zzgl. dann noch festzulegender Liquiditätskosten über dem 3-Monats-EURIBOR zu verzinsen. Der Zinssatz wird für jede Zinsperiode auf Grundlage des zwei Bankarbeitstage vor Beginn der neuen Zinsperiode um ca. 11.00 Uhr MEZ von Reuters veröffentlichten 3-Monats-EURIBOR von der Bank festgelegt und dem Darlehensnehmer unverzüglich mitgeteilt.

Die anteiligen Zins- und Tilgungszahlungen erfolgen quartalsweise nachschüssig. Die Zins- und Tilgungsberechnung richtet sich nach der genauen Zahl der abgelaufenen Tage bezogen auf ein Jahr von 360 Tagen (act/360 – Eurozinsmethode). Das Darlehen ist spätestens am Ende der Laufzeit in Höhe des dann valutierenden Restkapitals zur Rückzahlung fällig. Die Objektgesellschaft trägt ferner alle im Zusammenhang mit der Sicherung des Darlehens durch Grundpfandrechte entstehenden Kosten, insbesondere die Notar- und Grundbuchkosten nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen.

Neben den Zinsen steht der Bank eine einmalige und nicht laufzeitabhängige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 87.000 Euro zu, das entspricht 0,3 % des Darlehensbetrags. Weiterhin wird eine Gebühr in Höhe von 3.300 Euro für die Wertermittlung des Beleihungsobjekts fällig. Die Gebühren werden am Tag der Unterzeichnung des Darlehensvertrags zur Zahlung fällig und im Rahmen der Darlehensauszahlung einbehalten. Die Entgelte sind auch bei Nichtbezug des Darlehens zu zahlen und werden weder ganz noch teilweise zurück erstattet.

Die Bank wird hinsichtlich des Beleihungsobjekts in einem Turnus von 3 Jahren beginnend ab Februar 2018 Beleihungswertüberprüfungen vornehmen. Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, die hierfür entstehenden Gutachter-Kosten in einer Größenordnung von voraussichtlich 5.000 Euro bis 7.000 Euro zu tragen.

Der Darlehensnehmer zahlt dem Darlehensgeber ab dem 28.02.2019 für die Bereitstellung des Darlehens laufende Bereitstellungszinsen in Höhe von 3,6 % p. a. für die nicht valutierten Teile des Darlehens.

Wird das Darlehen entgegen den vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig abgenommen, hat der Darlehensnehmer der Bank neben den vertraglich vereinbarten, angefallenen Bereitstellungsprovisionen, Wertermittlungskosten und der Bearbeitungsgebühr den durch die Nichtabnahme entstehenden Schaden zu ersetzen.

4.11.2 Sicherheiten

Zur Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen Ansprüche der Bank aus dem Darlehensvertrag nebst Zinsen und aller sonstigen Nebenforderungen wurden der Bank marktübliche Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

- Buchgrundschuld in Höhe von 9.300.000 Euro nebst 18 % p. a. Zinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung, eingetragen im Grundbuch des Beleihungsobjektes, in Abt. III unter der lfd. Nr. 1 mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück sowie unter Übernahme der persönlichen Haftung durch den Darlehensnehmer und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Darlehensnehmers,
- Buchgrundschuld in Höhe von 21.700.000 Euro nebst 18 % p. a. Zinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung, eingetragen im Grundbuch des Beleihungsobjektes, in Abt. III unter der lfd. Nr. 2 – nicht sofort vollstreckbar,
- Abgabe eines abstrakten Schuldversprechens für die Zahlung eines Geldbetrags in Höhe der Grundschuld und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen der Objektgesellschaft,
- (Zunächst stille) Abtretung der Mietzinsforderungen aus sämtlichen geschlossenen und noch zu schließenden Mietverträgen,
- Sicherungsübereignung des Hotelinventars,
- Offene erstrangige Verpfändung der Guthaben auf dem FF&E-Reservekonto.

Die bereits auf dem Beleihungsobjekt eingetragenen Grundschulden werden auf Wunsch des Darlehensnehmers zunächst in voller Höhe übernommen, obwohl die Grundschuldbeträge von insgesamt 31 Mio. Euro den Kreditbetrag übersteigen. Sofern der Darlehensnehmer eine Löschung eines nachrangigen, nicht zur Besicherung benötigten Grundschuldteilbetrages verlangt, wird die Bank dem Darlehensnehmer auf dessen Kosten eine entsprechende grundbuchfähige Löschungsbewilligung erteilen.

Finanzierung des Anlageobjekts

	Langfristige Fremdfinanzierung	Eigenkapital-Zwischenfinanzierung
Status	Darlehensvertrag vom 24.04.2018	Darlehensvertrag vom 24.05.2018
Darlehensgeber	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft	HANOVER LEASING GmbH & Co. KG
Darlehensnehmer	LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (Objektgesellschaft)	HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Investmentgesellschaft)
Darlehensbetrag	29.000.000 Euro	32.495.000 Euro
Auszahlung	29.000.000 Euro für den Erwerb des Anlageobjekts Voraussichtlich im Januar 2019	In einer Tranche; der Kapitalbedarf ist dem Darlehensgeber spätestens zwei Bankarbeitstage vor Auszahlung anzuzeigen
Laufzeit	31.07.2029	30.06.2019
Zinssatz	2,17 % p. a. ab Auszahlung	2 % p. a. für das Rumpfgeschäftsjahr, danach 4 % p. a.
Tilgung	Drei Tilgungsfreie Monate, danach 1 % p. a.	sukzessive durch Eigenkapitaleinzahlungen
Zins-/Tilgungszahlung	vierteljährlich nachschüssig	jährlich nachschüssig
Zinsbindung	bis zum 31.01.2029	Zinssatz orientiert sich an der geplanten Auszahlung der KVG an die Anleger
Restschuld am Ende der Zinsbindung	25.961.364 Euro	vollständige Tilgung bis 30.06.2019

4.11.3 Auflagen

Laufende Offenlegungsverpflichtung

Die Objektgesellschaft ist verpflichtet, der Bank, insbesondere durch Vorlage des testierten Jahresabschlusses nebst Anhang und evtl. Lagebericht ihre wirtschaftlichen Verhältnisse offen zu legen. Ferner hat die Objektgesellschaft der Bank jährlich verschiedene Unterlagen vorzulegen, z. B.

- das jeweils aktuelle Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt,
- einen aktuellen Handelsregisterauszug,
- einen aktuellen Grundbuchauszug,
- eine aktuelle Mietaufstellung des Beleihungsobjekts,
- neue Nachträge zu bestehenden Mietverträgen oder neue Mietverträge,
- die Darstellung der Beteiligungsstruktur des Darlehensnehmers,
- die Auskunft des Hotelpächters über die im Beleihungsobjekt getätigten Umsätze, die Zimmerbelegung, sowie den durchschnittlichen Zimmerpreis,
- und den testierten Jahresabschlusses des Hotelpächters.

Die weiteren Auflagen (Voraussetzungen für Hypothekarkredite) sind innerhalb von 3 Monaten nach Auszahlung zu erfüllen. Sofern dieser Termin nicht eingehalten wird, berechnet die Bank bis zur Erfüllung dieser Auflagen einen Ergänzungszins von 0,21 % p. a.. Die Berechnung erfolgt auf das jeweilige Restkapital zum Quartalsende.

Change of Control

Im Falle einer beabsichtigten Änderung der Beherrschungsverhältnisse über die Objektgesellschaft ist mit der Bank vor Eintritt einer solchen Änderung eine Einigung über die Fortsetzung des Darlehens mit ggf. veränderten Konditionen, z. B. hinsichtlich Verzinsung, der Besicherung oder sonstiger Absprachen, abzustimmen.

Finanzkennzahlen, Informationspflichten

Aus den Mieteinnahmen des Beleihungsobjektes ist eine DSCR (Debt Service Cover Ratio) von mindestens 200 % nachzuweisen. Die DSCR gibt an, zu wieviel Prozent der gesamte Zins- und Tilgungsaufwand für den Berechnungszeitraum (»Kapitaldienst«) am Stichtag durch die zu erwartenden Nettomieteinnahmen des Berechnungszeitraumes gedeckt ist. Die Einhaltung der Kennzahl ist der Bank jeweils jährlich zum 30.09. eines Jahres nachzuweisen, erstmalig zum 30.09.2019. Die Bank ermittelt den DSCR zu diesem Stichtag durch Division der für das nachfolgende Kalenderjahr zu erwartenden Nettomieteinnahmen durch den zu erbringenden Kapitaldienst.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass bei Verletzung der vorstehend vereinbarten Anforderungen eine erhöhte Risikobewertung der Ansprüche gegen den Darlehensnehmer gerechtfertigt ist. In diesem Fall ist die Bank berechtigt, weitere Auszahlungen zu verweigern und die Bestellung oder Verstärkung von bankmäßigen Sicherheiten für diesen Kredit gemäß Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zu verlangen.

4.11.4 Kündigungsrechte

Die Bank ist zur außerordentlichen Kündigung des Darlehens aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund liegt unter anderem vor, wenn

- über das Vermögen des Darlehensnehmers das Insolvenzverfahren beantragt wird, oder wenn der Darlehensnehmer die Zahlungen einstellt oder gegen ihn die Zwangsvollstreckung wegen wesentlicher Forderungen eingeleitet wird,
- wesentliche Teile des Vermögens des Darlehensnehmers veräußert oder ins Ausland verbracht werden oder wesentliche Teile des Unternehmens länger als sechs Monate stillliegen,
- der Darlehensnehmer, ohne einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland zu haben, seinen Wohn- oder Geschäftssitz ins Ausland verlegt oder im Vermögen des Darlehensnehmers eine Gesamtrechtsnachfolge im Wege des Erbganges eintritt oder eine Liquidation des Vermögens erfolgt,
- sich nachträglich Angaben eines Darlehensnehmers zu seinen Einkommens-/Ertrags-/Vermögensverhältnissen oder zu sonstigen für die Darlehenszusage wesentlichen Umständen als unrichtig oder unvollständig erweisen,
- die Sicherheiten nicht ordnungsgemäß versichert sind und diesen Mängeln trotz Aufforderung der Bank innerhalb der von der Bank gesetzten Frist nicht abgeholfen wird; einer Aufforderung bedarf es nicht, wenn eine Abhilfe nicht zu erwarten ist,
- der Darlehensnehmer seine Verpflichtung zur zeitnahen und regelmäßigen Offenlegung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse oder seine sonstigen Verpflichtungen aus dem Darlehensverhältnis oder aus sonstigen im Zusammenhang mit dem Darlehensverhältnis stehenden Vereinbarungen auch nicht innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mahnung erfüllt.

Im Falle der Kündigung des Darlehensvertrags ist der Darlehensnehmer zur sofortigen Rückzahlung des gesamten ausstehenden Darlehens zusammen mit etwaig aufgelaufenen Zinsen, Regeltilgungen, Entgelten und sonstigen Beträgen verpflichtet.

4.11.5 Sonstiges

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, das Darlehen binnen zwölf Monaten nach Unterzeichnung durch die Bank vollständig abzunehmen. Die Bank ist berechtigt, in Höhe des nicht in Anspruch genommenen Betrags ihre Kreditzusage zu kündigen. Die Bank ist auch dann berechtigt, ihre Kreditzusage zu kündigen, wenn der Darlehensnehmer nicht innerhalb von elf Monaten nach Abschluss des Darlehensvertrags sämtliche Bedingungen, Auszahlungsvoraussetzungen und Auflagen erfüllt hat, insbesondere die vorgesehenen Sicherheiten nicht bestellt worden sind.

4.11.6 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Hamburg.

4.12 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung

Die KVG hat im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft zur Sicherstellung der erforderlichen Gesamtfinanzierung das zum 31.01.2019 benötigte Emissionskapital, höchstens

jedoch 32.495.000 Euro, für den Erwerb der Immobilien sowie für die Begleichung der weiteren Investitionskosten zwischenfinanziert. Zu diesem Zweck wurde mit der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG in ihrer Eigenschaft als mittelbare Gesellschafterin der Investmentgesellschaft ein für diese Zwecke marktüblicher Darlehensvertrag abgeschlossen.

4.12.1 Darlehensvertrag mit der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Vertragsgegenstand, Konditionen

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG gewährt der Investmentgesellschaft einen Darlehensrahmen in Höhe von bis zu 32.495.000 Euro. Die Investmentgesellschaft wird mit der Einzahlung neben dem anteiligen Kaufpreis die weiteren Gesamtinvestitionskosten, welche insbesondere die Erwerbsnebenkosten sowie weitere Drittkosten beinhalten, begleichen.

Der Abruf der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung erfolgt in einer Tranche, wobei der Darlehensnehmer den Kapitalbedarf spätestens zwei Bankarbeitstage vor der Auszahlung dem Darlehensgeber anzuzeigen hat. Der Zinssatz des Darlehens orientiert sich an der geplanten Auszahlung der Investmentgesellschaft an seine Gesellschafter und beträgt für das Rumpfgeschäftsjahr 2 % p. a., danach 4 % p. a.. Die Zinsberechnung erfolgt auf Basis 30/360 (Deutsche Zinsmethode). Die Zinsen sind jährlich nachschüssig zur Zahlung fällig bzw. bei Rückzahlung der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung. Die Tilgung des Darlehens erfolgt sukzessive aus dem platzierten Eigenkapital des Darlehensnehmers ohne Ausgabeaufschlag und nach Abzug der Drittkosten für die Eigenkapitalvermittlung.

Drittkosten, die auf Ebene des Darlehensgebers für die Refinanzierung des Darlehensrahmens anfallen, hat der Darlehensnehmer zu tragen. Zu diesen Drittkosten können insbesondere eine einmalige, nicht rückzahlbare Bearbeitungsgebühr, eine laufende Zusageprovision auf den jeweils noch nicht ausgezahlten Teil des Darlehens, eine Bereitstellungsprovision für zugesagte und refinanzierte, aber noch nicht ausgezahlte Darlehens(teil)beträge sowie sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag anfallen können, gehören. Die Drittkosten sind mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Die Laufzeit des Darlehensvertrags wurde zunächst bis zum 30.06.2019 vereinbart.

Sicherheiten

Als Sicherheit werden die Guthaben des Eigenkapital-Einzahlungskonto der Investmentgesellschaft mit der IBAN DE32 5005 0201 0255 1182 95 an die refinanzierende Bank der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG verpfändet.

Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist München.

4.13 Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören die Portfolioverwaltung (einschließlich des kaufmännischen und technischen Asset Managements) und das Risikomanagement der KVG. Weitere Einzelheiten zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, ergeben sich aus §§ 1 bis 4 der Anlagebedingungen.

Die mit den Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte sowie deren Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens ergeben sich aus dem Kapitel 5 »Risikohinweise«, Seite 48, sowie aus dem Kapitel 2.6 »Interessenkonflikte«, Seite 14.

4.14 Regeln für die Vermögensbewertung

Für die Investmentgesellschaft bzw. die durch sie extern bestellte KVG bestehen auf Basis interner Richtlinien der KVG, von Vertragsbedingungen und gesetzlichen Vorgaben folgende Regeln für die Vermögensbewertung, insbesondere folgende Verfahren zur Bewertung des Investmentvermögens und der Kalkulationsmethoden für die Bewertung von Vermögenswerten (einschließlich der Verfahren für die Bewertung schwer zu bewertender Vermögenswerte nach §§ 271 und 272 KAGB).

4.14.1 Auswahl der externen Bewerter

Die KVG stellt die Bewertung des Anlageobjekts der Investmentgesellschaft sowohl vor deren Ankauf aber auch die laufende Bewertung durch Einbezug qualifizierter externer Bewerter sicher. Diese sind unabhängig von der Investmentgesellschaft, der KVG und von anderen Personen mit engen Verbindungen zur Investmentgesellschaft oder zur KVG. Dabei wird die KVG nur externe Bewerter für die Bewertung heranziehen, die den Anforderungen des KAGB entsprechen, also insbesondere ausreichende berufliche Garantien vorweisen können, um die Bewertungsfunktion wirksam und qualifiziert ausüben zu können. Die KVG teilt die Bestellung eines externen Bewerters der BaFin mit. Ein bestellter externer Bewerter darf die Bewertungsfunktion nicht an einen Dritten delegieren. Der externe Bewerter, der die Ankaufsbewertung der Immobilien vornimmt, darf nicht zugleich die jährliche Bewertung des Anlageobjekts durchführen. Ein externer Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren für die Bewertung des Anlageobjekts für die KVG tätig sein. Eine erneute Bestellung des externen Bewerters ist erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des dreijährigen Zeitraums möglich. Die KVG bleibt auch dann für die ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft sowie für die Berechnung und Bekanntgabe des Nettoinventarwerts verantwortlich, wenn sie einen externen Bewerter bestellt hat.

4.14.2 Bewertung der Immobilieninvestition

Auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der darauf basierenden internen Richtlinien darf die KVG für die Investmentgesellschaft in Sachwerte in Form von Immobilien nur investieren, wenn das Anlageobjekt bei einem Wert von bis zu einschließlich 50.000.000 Euro von einem externen Bewerter oder über 50.000.000 Euro von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern bewertet wurde. Der Kaufpreis des Anlageobjekts liegt über 50.000.000 Euro. Vor diesem Hintergrund wurde das Anlageobjekt vor dem Erwerb gemäß den Anforderungen des § 261 Abs. 5 Nr. 1 b) KAGB von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern bewertet. Das Ergebnis aus den Bewertungsgutachten wird im Kapitel 4.3 »Angaben zum konkreten Anlageobjekt«, Seite 19, dargestellt.

Darüber hinaus erfolgt die erforderliche laufende Bewertung der Immobilien mindestens einmal jährlich nach Maßgabe von § 271 KAGB i. V. m. §§ 168 und 169 KAGB ebenfalls durch qualifizierte externe Bewerter unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie der darauf basierenden internen Richtlinien der KVG. Die Immobilien werden grundsätzlich mit dem zuletzt von dem jeweils einbezogenen externen Bewerter ermittelten Verkehrswert angesetzt. Für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der Immobilien sind diese mit deren jeweiligem Kaufpreis anzusetzen.

Ist die KVG der Auffassung, dass der Kaufpreis aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist der Verkehrswert neu zu ermitteln. Der externe Bewerter hat im Vorfeld der Erstellung der Bewertungsgutachten zwingend an einer Objektbesichtigung teilzunehmen.

4.14.3 Bewertung der Liquiditätsreserve

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.

4.14.4 Bewertungsverfahren

Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie

Zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist gemäß § 30 Abs. 1 (KARBV) in der Regel der Ertragswert der Immobilien anhand eines am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten Verfahrens zu ermitteln. Zur Plausibilisierung können grundsätzlich auch andere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren herangezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung nach Auffassung des Bewerters erforderlich oder zweckmäßig erscheint.

Die Ermittlung des Werts einer Immobilie erfolgt wie vorstehend dargestellt sowohl im Rahmen einer Ankaufsbewertung wie auch im Rahmen der laufenden Bewertung grundsätzlich nach dem in der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-WertV) niedergelegten Ertragswertverfahren. Gemäß §§ 17 ff. Immo-WertVO wird der Ertragswert der Immobilien in beiden Fällen der Bewertung durch den externen Bewerter auf der Grundlage marktüblicher erzielbarer Erträge ermittelt. Das genannte Verfahren stellt ein nach der KARBV geeignetes Verfahren dar, um im Rahmen der Bewertung von Vermögensgegenständen eine gesetzlich konforme Bewertungsgrundlage zu erhalten.

Ermittlung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert je Anteil der Investmentgesellschaft ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwerts des Gesellschaftsvermögens der Investmentgesellschaft durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile (Anteilswert), wobei für die Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwerts eine nominale gezeichnete Kommanditeinlage in Höhe von 10.000 Euro als ein Anteil herangezogen wird. Der Gesamtwert des Gesellschaftsvermögens der Investmentgesellschaft ist aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln (Nettoinventarwert). Zur Bestimmung der Verkehrswerte der Vermögensgegenstände werden die oben angeführten gesetzlichen oder marktüblichen Verfahren zugrunde gelegt. Die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil erfolgt mindestens einmal jährlich.

In diesem Zusammenhang werden Nebenkosten, die beim Erwerb des Anlageobjekts anfallen, über die voraussichtliche Haltedauer des Vermögensgegenstands, längstens jedoch über zehn Jahre abgeschrieben. Sofern der Vermögensgegenstand vorher veräußert wird, sind die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV i. V. m. § 255 Abs. 1 HGB gelten im Hinblick auf die Anschaffungsnebenkosten bei der Ermittlung des Nettoinventarwerts einige handelsrechtliche Besonderheiten. Diese finden jedoch nur unter Beachtung auch investmentrechtlicher Besonderheiten Anwendung, sodass beispielsweise bereits im Vorfeld entstehende Kosten angesetzt werden können, solange der Erwerb des Vermögensgegenstands aussichtsreich erscheint.

4.15 Liquiditätsmanagement

Die KVG verfügt für die Investmentgesellschaft über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem, welches im Einklang mit der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie und der Struktur der Investmentgesellschaft als geschlossener inländischer Publikums-AIF, bei dem keine ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten und somit keine Rücknahme oder Umtausch von Anteilen vorgesehen sind, steht. Durch dieses Liquiditätsmanagement soll unter anderem die Zahlungsfähigkeit der Investmentgesellschaft sowie ein effizienter Zahlungsverkehr fristgerecht sichergestellt werden.

Das Liquiditätsmanagementsystem entspricht insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB, den ergänzenden Anforderungen der Europäischen Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie Verlautbarungen der BaFin. Die KVG hat hierzu schriftliche Grundsätze und wirksame Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der von ihr verwalteten Investmentvermögen und damit im vorliegenden Fall der Investmentgesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil

der Anlagen der Investmentgesellschaft mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft deckt. Die KVG überprüft die dokumentierten Grundsätze und Verfahren für das Liquiditätsmanagement mindestens einmal jährlich und aktualisiert sie bei Änderungen oder neuen Vorkehrungen. Sie berücksichtigt in ihrem Liquiditätsmanagementsystem und den betreffenden Verfahren angemessene Eskalationsmaßnahmen, um zu erwartende oder tatsächliche Liquiditätsengpässe oder andere Notsituationen der Investmentgesellschaft zu bewältigen. Die KVG hat unter Berücksichtigung der Anlagestrategie adäquate Limits für die Liquidität oder Illiquidität der Investmentgesellschaft festgesetzt und überwacht deren Einhaltung fortlaufend.

Die KVG führt unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils der Investmentgesellschaft und der Anlegerart mindestens jährlich Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des verwalteten Investmentvermögens bewerten kann. Die Stresstests erfolgen dabei unter Zugrundelegung von sowohl normalen als auch außergewöhnlichen Liquiditäts-/Marktbedingungen. Im Hinblick auf das Ergebnis von Stresstests handelt die KVG im besten Interesse der Anleger.

4.16 Volatilität

Das Investmentvermögen weist durch seine Zusammensetzung – Anlageobjekt und dessen Abhängigkeit von Marktveränderungen – und durch die für die Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an dem Investmentvermögen auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Auf das unter »Marktrisiken« auf Seite 48 dargestellte Risiko »Wertentwicklung/Volatilität« in Kapitel 5.2.1 wird entsprechend verwiesen.

4.17 Primebroker

Hinsichtlich des Investmentvermögens bestehen keine Vereinbarungen mit einem Primebroker im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 30 KAGB.

5. Risikohinweise

5.1 Risikoprofil der Investmentgesellschaft

Bei dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Investmentgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Investmentgesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge in Form von Auszahlungen und den im Zusammenhang mit der Veräußerung der Vermögensgegenstände ggf. erzielbaren Veräußerungserlös auch Verlustrisiken.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken stellen die bekannten und als wesentlich erachteten Risiken dar und beschreiben insofern das aktuelle Risikoprofil der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens. Das Risikoprofil der Investmentgesellschaft wird durch Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenparteirisiken sowie operationelle und steuerliche Risiken bestimmt. Darüber hinaus bestehen Gesellschafterrisiken, die nicht im Rahmen eines Risikomanagementsystems abgebildet werden können. Alle einzeln dargestellten Risiken können auch kumuliert oder in einer besonders starken Ausprägung eintreten und somit die negativen Auswirkungen auf die Investmentgesellschaft und den Anleger verstärken. Dies kann für den Anleger zum vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag sowie zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens führen.

Die Risikohinweise beziehen sich ausschließlich auf natürliche oder juristische Personen, Stiftungen oder Personengesellschaften mit Wohnsitz bzw. Sitz in Deutschland. Die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eines Anlegers können nachfolgend nicht berücksichtigt werden und zu individuellen Risiken des betreffenden Anlegers führen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest und kann zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten der beiden Immobilien (Büro- und Dienstleistungsnutzung bzw. Hotelnutzung) in Verbindung mit der Mieterstruktur ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt. Neben den Immobilien gibt es keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern könnten. Zukünftige Änderungen der wirtschaftlichen, steuerlichen, rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft und damit auch die Werthaltigkeit der Beteiligung nachteilig beeinflussen. Für den wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung an der Investmentgesellschaft wird keine Gewähr übernommen. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit des Eintretens der nachfolgend beschriebenen Risiken kann nicht getroffen werden. Auch die Reihenfolge der nachfolgend dargestellten Risiken ist kein Maßstab für die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken oder für das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen. Unabhängig von den hier dargestellten Risiken können heute nicht bekannte und/oder unvorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis der Beteiligung negativ beeinflussen.

5.2 Risiken der Anlagepolitik und -strategie

Die nachfolgend dargestellten Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenparteirisiken, operationelle und steuerliche Risiken können das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft verschlechtern. Dies kann für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen sowie zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen. Sofern es beim Anleger zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens kommen kann, wird auf das maximale Risiko an entsprechender Stelle hingewiesen.

5.2.1 Marktrisiken

Marktentwicklung / Standort

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die Immobilieninvestition/en der Investmentgesellschaft maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit des Anlageobjekts unabhängig von deren Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Büro- oder Hotelflächen am Standort Darmstadt zurückgeht. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Reise- bzw. Arbeitsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilien der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Die angestrebte Entwicklung des Investmentvermögens ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich am Standort des erworbenen Anlageobjekts die Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien entwickelt. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Immobilien im Umfeld des Anlageobjekts auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähige Immobilien in der Umgebung des Anlageobjekts geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Arbeitsbedingungen, der Reisegewohnheiten sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig.

Wertentwicklung / Volatilität

Die nachhaltige Ertragskraft und Wertentwicklung des Anlageobjekts ist nicht vorhersehbar. Sie wird von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung (siehe auch das vorstehende Risiko »Marktentwicklung/Standort«), demografische

Entwicklung, Erhaltungszustand und Ausstattung der Immobilien, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung der Immobilien erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen Initialkosten, die nicht zur Wertbildung der Immobilien beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch eine geringere Inflationsrate und somit niedrigere als die prognostizierten Mieteinnahmen sowie die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt der Veräußerung können sich negativ auf die Höhe des prognostizierten Verkaufspreises auswirken. Der Verkauf der Immobilien ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Das Investmentvermögen kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen. Es besteht das Risiko, dass die Immobilien zeitweise oder überhaupt nicht veräußert werden können, der prognostizierte Verkaufspreis bzw. Kaufpreisfaktor nicht erzielt wird und/oder die Veräußerung zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen durchgeführt wird. Die Auszahlungen an die Anleger können dadurch später als geplant erfolgen. Auch kann das gemäß Gesellschaftsvertrag feste Enddatum der Investmentgesellschaft (auch im Fall von Verlängerungen) die Investmentgesellschaft dazu zwingen, die Immobilie/n in einem bestimmten und ggf. engen Zeitraum zu veräußern, was den erzielbaren Veräußerungserlös nachteilig beeinträchtigen kann. In der Folge kann auch der Nettoinventarwert je Anteil einer erhöhten Volatilität unterliegen. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an dem Investmentvermögen auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann.

5.2.2 Kreditrisiken

Fremdfinanzierung des Anlageobjekts

Die Finanzierung des Kaufpreises der Immobilien erfolgt zum Teil über ein langfristiges Darlehen, das durch die Objektgesellschaft aufgenommen wurde. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt voraussichtlich zum 31.01.2019. Es besteht das Risiko, dass die im Darlehensvertrag genannten Auszahlungsvoraussetzungen nicht oder nicht vollständig erfüllt werden und das Darlehen nicht zur Auszahlung kommt.

Sollte die Objektgesellschaft während der Darlehenslaufzeit aufgrund fehlender Miet- und Pachteinnahmen nicht oder nicht rechtzeitig in der Lage sein, ihren Verpflichtungen aus der Fremdfinanzierung, wie Zins- und Tilgungsleistungen, eventuelle Vorfälligkeitsentschädigungen (z. B. bei einem vorzeitigen Verkauf der Immobilien) oder sonstige Kosten, die der finanzierenden Bank entstehen können, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre führen. Zudem hat die finanzierende Bank das Recht, weitere bankübliche Sicherheiten von der Objektgesellschaft zu verlangen oder das Darlehen zu kündigen und fällig zu stellen. Weiterhin kann die finanzierende Bank bei Eintritt eines Ereignisses, das geeignet erscheint, den Wert des Anlageobjekts zu beeinflussen, eine Neubewertung durch einen von ihr ausgewählten Gutachter durchführen zu lassen. In der Folge kann es durch die finanzierende Bank zu einer Verwertung der Immobilien kommen. Dasselbe gilt auch bei einem Verstoß gegen die vertraglichen Verpflichtungen und Rahmenbedingungen aus dem Darlehensvertrag. Bei Sondertilgungen fallen zudem Vorfälligkeitsentschädigungen an. Die Verbindlichkeiten aus dem Darlehen sind gegenüber dem Eigenkapital der Objektgesellschaft vorrangig zu bedienen.

Aus den Mieteinnahmen des Beleihungsobjektes ist der Bank jährlich zum 30.09. eines Jahres – erstmals zum 30.09.2019 – eine DSCR (Debt Service Cover Ratio) von mindestens 200 % nachzuweisen. Siehe hierzu auch unter Abschnitt 4.11.3 »Finanzkennzahlen, Informationspflichten« auf Seite 44. Im Fall der Verletzung der Anforderungen ist eine erhöhte Risikobewertung der Ansprüche gegen den Darlehensnehmer gerechtfertigt. In diesem Fall ist die Bank berechtigt, weitere Auszahlungen zu verweigern und die Bestellung oder Verstärkung von bankmäßigen Sicherheiten zu verlangen. Kommt der Darlehensnehmer seiner Verpflichtung zur Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten nicht innerhalb der von der Bank gesetzten angemessenen Frist nach, ist die Bank zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.

Die langfristige Fremdfinanzierung hat eine Laufzeit bis zum 31.07.2029. Sofern bei einer Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 31.07.2029 hinaus eine ggf. erforderliche Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu deutlich höheren Konditionen abgeschlossen werden kann, besteht ebenfalls das Risiko einer Verwertung der Immobilien durch die finanzierende Bank. In Folge dessen kann sich die Auszahlung an die Anleger reduzieren oder ganz ausbleiben.

Leverage-Risiko

Durch die Aufnahme des langfristigen Darlehens wird die Eigenkapitalrentabilität der Investition gesteigert. Es besteht das Risiko eines negativen Leverage-Effekts, der dann eintritt, wenn die Gesamtkapitalrendite der Investition im Zeitablauf unter den Zinssatz des Darlehens fällt. Dies kann zur Insolvenz der Investmentgesellschaft führen.

Die im KAGB verankerten Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung von Vermögensgegenständen sind spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs einzuhalten. Es besteht das Risiko, dass im Falle eines Überschreitens der gesetzlichen Grenzen Maßnahmen erforderlich sind (z. B. außerplanmäßige Rückführung des langfristigen Darlehens, Verkauf der Immobilien) bzw. durch die BaFin angeordnet werden, die zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft führen können.

Zinsänderungsrisiko der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung

Die Investmentgesellschaft nimmt zur Sicherstellung der erforderlichen Gesamtfinanzierung eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung in Anspruch, welche sukzessive durch die Kommanditeinlagen der Anleger zurückgeführt wird. Sofern der Zinsaufwand für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung in der Platzierungsphase höher ist als die hierfür auf das noch nicht platzierte Eigenkapital eingesparte Auszahlung, kann dies zu erhöhten Aufwendungen in der Investmentgesellschaft führen.

5.2.3 Liquiditätsrisiken

Die Investmentgesellschaft bezieht ihre laufenden Einnahmen ausschließlich mittelbar aus der Vermietung des Anlageobjekts, der möglichen Verzinsung bestehender Guthaben bei Banken und aus der letztendlichen Veräußerung des Anlageobjekts. Es besteht das Risiko, dass die über die Laufzeit der Investmentgesellschaft kalkulierten Einnahmen aus der Objektgesellschaft aus Ursachen heraus, die im Rahmen dieses Kapitels erläutert werden, geringer als erwartet ausfallen, zu einem späteren Zeitpunkt anfallen oder ausbleiben sowie höhere als kalkulierte Kosten oder zusätzliche Kostenpositionen anfallen, die die langfristige Liquiditätsplanung der Investmentgesellschaft verschlechtern. Gesetzliche Änderungen oder vertragliche Abreden (z. B. im Rahmen der Fremdfinanzierung) können zudem die Verwendung freier Liquidität einschränken oder sogar verbieten. Ferner kann abhängig von der aktuellen Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank nicht ausgeschlossen werden, dass für Bankguthaben Negativzinsen in Rechnung gestellt werden. Diese Risiken können zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bei der Investmentgesellschaft bis hinzu deren Insolvenz führen.

5.2.4 Gegenparteirisiken

Platzierung

Sofern das vorgesehene Emissionskapital nicht fristgerecht und vollständig platziert wird und der Platzierungsgarant und der Patronatsgeber ihren vertraglichen Verpflichtungen im Falle der Inanspruchnahme nicht oder nicht vollständig nachkommen, besteht das Risiko der Rückabwicklung, der Zwangsverwertung des Anlageobjekts oder der Insolvenz der Investmentgesellschaft.

Vertragspartner- und Vertragserfüllungsrisiko

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft schließen verschiedene Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnern ab. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht bzw. nicht vollständig nachkommen oder ggf. vorhandene Kündigungsmöglichkeiten wahrnehmen. Die jeweiligen Vertragsparteien können einzelne Vertragsbestimmungen unterschiedlich auslegen. Darüber hinaus kann auch die Verschlechterung der Bonität, der Qualität und wirtschaftlichen Leistungskraft von Vertragspartnern (z. B. KVG, Mieter bzw. Pächter, Platzierungsgarant, Verkäufer, Verwahrstelle) negative Auswirkungen auf die Vertragserfüllung und die prognostizierten Ergebnisse der Investmentgesellschaft haben. Im Falle eines Rechtsstreits kann ein mit der Sache befasstes Gericht bzw. Schiedsgericht eine für die Investmentgesellschaft nachteilige Auffassung vertreten. Außerdem können anfallende Rechtsverfolgungskosten zulasten der Investmentgesellschaft gehen. Zudem können vertraglich vereinbarte kurze Verjährungsfristen und betragsmäßige Haftungsbegrenzungen zur Beschränkung von Schadensersatzansprüchen führen. Müssen Verträge der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaft während der Laufzeit des Investmentvermögens verlängert werden, so besteht das Risiko, dass sich die Konditionen des jeweiligen Vertrags aus Sicht der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaft verschlechtern. Gleiches gilt, sofern Verträge mit neuen Geschäftspartnern nur zu abweichenden Bedingungen verhandelt werden können. Abhängig vom Grad der Risikorealisierung können bei der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaft erhöhte Aufwendungen anfallen.

Miet-/Pachteinnahmen

Es besteht das Risiko, dass ein oder mehrere Mieter oder der Pächter seinen/ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Objektgesellschaft nicht, nicht unverzüglich bzw. nicht in voller Höhe nachkommt/nachkommen. Ebenso kann eine Bonitätsverschlechterung oder Insolvenz eines Mieters/Pächters eintreten. Die Bonität eines Mieters in der Vergangenheit ist keine verlässliche Indikation oder Garantie für dessen künftige Bonität. Ein mit Insolvenz zusammenhängender Mieterwechsel und eine Verschlechterung der Konditionen bei der Anschlussvermietung oder ein (auch teilweiser) Leerstand können zu einer unter Umständen erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen führen. Es ist auch möglich, dass bei einem Mieterwechsel die Laufzeit eines neu abgeschlossenen Mietvertrags kürzer ist als die Laufzeit des ursprünglichen Mietvertrags.

Mietanpassung

Die Mietverträge sehen regelmäßige Mietanpassungen in vertraglich definierten Verhältnissen an die Veränderung des Verbraucherpreisindexes des Statistischen Bundesamts vor und es wurden im Rahmen der Ankaufskalkulation Annahmen über die Entwicklung der Miete über den geplanten Haltezeitraum getroffen. Sofern sich der Verbraucherpreisindex schlechter entwickelt als angenommen, kann die tatsächliche Entwicklung der Mieten hinter den unterstellten Annahmen zurückbleiben, sodass sich geringere tatsächliche Mieteinnahmen als zum Ankaufszeitpunkt kalkuliert ergeben. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass mietvertraglich vereinbarte Mietanpassungen aufgrund gesetzlich geänderter Regelungen oder unwirksamer Mietvertragsklauseln nicht in der angenommenen Höhe und/oder zu den geplanten Zeitpunkten vorgenommen werden können. In den vorstehenden Fällen können sich erhebliche negative Folgen für die Werthaltigkeit des Anlageobjekts der Objektgesellschaft ergeben.

Anschlussvermietung und Leerstand

Die Mietverträge sehen unterschiedliche Vertragslaufzeiten vor. Sowohl nach regulärer als auch nach außerordentlicher Beendigung der Mietverträge besteht das Risiko, dass Anschlussvermietungen nicht oder nur zu schlechteren als den zuletzt geltenden Konditionen gelingen, vor allem wenn diese über der marktüblichen Miete für die angebotenen Flächen liegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mietflächen ggf. auf Kosten der Objektgesellschaft für mehrere Nachmieter unterteilt und umgebaut werden müssen. Verbunden damit kann es zu Leerstandszeiten kommen, in denen der Objektgesellschaft Kosten für den Unterhalt der Immobilien entstehen. Weitere Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen können erforderlich sein. Unter Umständen sind auch weitere Vereinbarungen mit potenziellen Nachmietern zu treffen, um die Attraktivität für den Abschluss eines Mietvertrags zu erhöhen. Darunter können

z. B. mietfreie Zeiten, Sonderkündigungsrechte oder Zuschüsse zu Mietereinbauten fallen. Ausbleibende oder verringerte Mieteinnahmen, Leerstandszeiten, Maklerprovisionen sowie etwaige notwendige Umbau-, Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen und sonstige damit verbundene Kosten (z. B. Rechtsberatungskosten) können das wirtschaftliche Ergebnis der Objektgesellschaft schmälern. Sollte die Objektgesellschaft dadurch nicht mehr in der Lage sein, ihre laufenden Verbindlichkeiten zu begleichen, kann dies zur Insolvenz der Objektgesellschaft führen und die Auszahlungen an den Anleger können sich dadurch reduzieren oder ganz ausbleiben.

5.2.5 Operationelle Risiken

Ausfallrisiko

Die Investmentgesellschaft investiert mittelbar in ein Anlageobjekt, das aus zwei Immobilien besteht, bei denen aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten (Büro- und Dienstleistungsnutzung bzw. Hotelnutzung) in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1, Satz Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt. Die Investmentgesellschaft hält 89,9 % der Anteile an der Objektgesellschaft. Neben den am Standort Darmstadt gelegenen Immobilien der Objektgesellschaft investiert die Investmentgesellschaft in keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit den Immobilien ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern können. Eine Diversifikation der standortbedingten Risiken findet demnach nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort der Immobilien können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden.

Aussagen und Angaben Dritter, Prognoserisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des Investmentvermögens, welche diesem Verkaufsprospekt zugrunde liegen, später als unzutreffend erweisen. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z. B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilien) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

Rückabwicklungsrisiko, Fertigstellungsrisiko und Anpassungs- bzw. Änderungsrisiko

Das Anlageobjekt entsteht innerhalb des neustrukturierten Areals »Technologiezentrum (TZ) Rhein Main« im Stadtteil Darmstadt-West. Die Errichtung der Immobilien beinhaltet das Risiko, dass Abweichungen gegenüber den ursprünglichen Planungen und/oder Terminüberschreitungen erfolgen.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögen ist der Kaufvertrag über das Anlageobjekt noch nicht in vollem Umfang vollzogen. Die Immobilien befinden sich noch im Bau und sollen voraussichtlich im November 2018 (Hotel) bzw. im Januar 2019 (Büro) fertig gestellt werden. Es besteht das Risiko, dass sich die Fertigstellung der Immobilien und/oder die Mängelbeseitigung verzögern. In der Folge können sich die Ausschüttungen an den Anleger reduzieren oder ganz ausbleiben. Der Kaufvertrag sieht demgemäß Rücktrittsrechte für die Parteien vor, was zu Rückabwicklungsrisiken führt. So kann beispielsweise der Verkäufer von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Käufer mit der Zahlung des vorläufigen Kaufpreises ganz oder teilweise in Verzug ist und innerhalb einer ihm gesetzten Nachfrist von 14 Tagen den Kaufpreis nicht zahlt. Falls der Verkäufer das Bauvorhaben nicht bis zum 30.09.2019 abnahmereif fertiggestellt hat, ist der Käufer zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt. Dies kann in der Folge zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft und somit zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage führen.

Ferner hat die Objektgesellschaft im Falle des Rücktritts vom Kaufvertrag und der damit einhergehenden Nichtabnahme des langfristigen Darlehens der finanzierenden Bank den dadurch entstehenden Schaden (insbesondere den Refinanzierungsschaden) zu ersetzen. Auch müssen ggf. bereits verauslagte Transaktionskosten von der Objektgesellschaft getragen werden.

Sachmängelhaftung

Der Verkäufer hat dem Käufer das Gebäude zum Zeitpunkt des Besitzübergangs frei von Sachmängeln zu verschaffen. Es besteht jedoch das Risiko, dass Sachmängel bei der Abnahme nicht oder nicht in vollem Umfang festgestellt werden und die Objektgesellschaft Ihren Anspruch auf Schadensersatz gegenüber dem Verkäufer und/oder Gewährleistungsansprüche nicht oder nicht in vollem Umfang geltend machen kann. Dies kann zu geringeren Auszahlungen der Objektgesellschaft an die Investmentgesellschaft und somit zu geringeren Auszahlungen beim Anleger führen.

Baumängel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilien mit Baumängeln behaftet sind, die bei der Abnahme nicht festgestellt oder falsch eingeschätzt wurden oder dass notwendige Genehmigungen nicht vorliegen. Die Kosten für die Beseitigung solcher Baumängel sind von der Objektgesellschaft zu tragen, sofern diese nicht durch die Haftung des Verkäufers abgedeckt werden oder nicht im Rahmen bestehender Gewährleistungsansprüche von den verantwortlichen Bauunternehmen beseitigt werden können. Zudem besteht das Risiko, dass Mängelbeseitigungsansprüche gegen Dritte aufgrund von Umständen, die nicht im Einflussbereich der Objektgesellschaft liegen, nicht durchsetzbar sind. Sollte die Beseitigung von Baumängeln unabhängig von der Übernahme der Kosten durch die Objektgesellschaft oder einen Dritten nicht möglich oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden sein, kann dies zu einer Wertminderung der Immobilien führen.

Altlasten

Die Stadt Darmstadt bestätigt in Ihrem Schreiben vom 19.12.2017, dass für das Grundstück des Anlageobjekts kein Eintrag in der

Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen vorliegt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Altlasten im Boden und im Grundwasser unter dem Anlageobjekt festgestellt oder im Anlageobjekt schädliche Baustoffe entdeckt werden. Auch könnte sich durch eine künftige Rechtsänderung die Situation ergeben, dass Baumaterialien, die nach aktueller Rechtslage in den Immobilien verbleiben können, zukünftig aus dieser entfernt werden müssen. Die Objektgesellschaft hat zukünftig festgestellte Altlasten bzw. schädliche Baustoffe auf eigene Kosten zu beseitigen. Zudem können künftig festgestellte Verunreinigungen des Grundstücks bzw. festgestellte Bauschadstoffe die Nutzbarkeit und damit auch die Werthaltigkeit des Anlageobjekts erheblich reduzieren. Im Verhältnis zu den Mietern kann dies zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen führen. Auch ist die Kündigung von Mietverträgen in solchen Fällen nicht ausgeschlossen.

Beschädigung, Untergang oder Zerstörung

Im Zusammenhang mit der Nutzung der Immobilien kann es zu Schäden kommen, die nicht versichert oder nicht versicherbar sind. Es besteht das Risiko, dass derzeit nicht bekannte und/oder nicht versicherte oder nicht versicherbare Schäden zu Einnahmeausfällen oder zu Ansprüchen Dritter führen. Es ist möglich, dass die Objektgesellschaft im Schadensfall zusätzliche Kosten zu tragen hat, wenn sich der Umfang der von der Objektgesellschaft abgeschlossenen Versicherungen als nicht ausreichend herausstellt oder die Versicherung aufgrund von Änderungen in den Versicherungsbedingungen oder aus anderen Gründen (wie Insolvenz des Versicherungsunternehmens) die anfallenden Kosten nicht oder nicht in vollem Umfang trägt.

Begrenzter Versicherungsschutz

Wird die Büroimmobilie derart zerstört, dass eine vertragsgemäße Nutzung nicht mehr möglich ist, enden die Mietverträge ohne, dass es einer Kündigung bedarf. Im Fall der ganzen oder teilweisen Zerstörung der Hotelimmobilie ist der Verpächter um Wiederaufbau verpflichtet, sofern der Schaden durch eine Sachversicherung gedeckt ist. Der Verpächter kann den Wiederaufbau davon abhängig machen, dass sich die Festlaufzeit auf 15 Jahre ab Übergabe des wiederaufgebauten Hotels verlängert. Kommt eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien nicht zustande, kann jede Partei den Pachtvertrag fristlos kündigen. Es besteht das Risiko, dass die Versicherungsleistungen die Kosten des Wiederaufbaus nicht oder nicht in vollem Umfang decken. Durch eine vorzeitige Beendigung des Pachtvertrags erhält die Objektgesellschaft keine weiteren Einnahmen aus der Verpachtung, dies kann zu verringerten Auszahlungen beim Anleger führen.

Instandhaltung und Instandsetzung

Es besteht das Risiko, dass die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung nicht in ausreichender Höhe kalkuliert wurden, dass die Mieter den Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten nicht in dem vertraglich vereinbarten Umfang nachkommen oder dass zukünftige gesetzliche Regelungen (z. B. zu Brandschutzbestimmungen, technischer Fortschritt oder Marktveränderungen) Modernisierungsmaßnahmen notwendig machen, deren Kosten nicht auf die Mieter oder den Pächter umlegbar sind. In der Folge hat die Objektgesellschaft die Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Sofern der Objektgesellschaft die zur Zahlung der vorgenannten Kosten benötigte Liquidität fehlt, muss sie hierfür zusätzliches Eigen- oder Fremdkapital aufnehmen.

Risiko im Zusammenhang mit der Verwahrstelle

Es besteht das Risiko, dass es trotz der Tätigkeit der Verwahrstelle zu Fehlverwendungen von Mitteln der Investmentgesellschaft kommt oder dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt bzw. ihren vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Durch die Verwahrstelle werden für den Anleger die übrigen mit dem Investmentvermögen verbundenen Risiken nicht begrenzt.

Managementrisiko

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft hängt maßgeblich von der Erfahrung, Kompetenz und Leistung des mit der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens beauftragten Managements der KVG bzw. der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ab. Ein Missbrauch der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen, Fehler bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der jeweiligen Entscheidungsträger sowie die Verfolgung etwaiger Eigeninteressen können die Entwicklung des Investmentvermögens negativ beeinflussen und sich zum Nachteil der Anleger auswirken. Die Anleger haben nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schlüsselpersonen (Mitglieder der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft und/oder wesentliche Mitarbeiter der KVG) während der Laufzeit des Investmentvermögens wechseln bzw. ausscheiden.

Regulierung

Die KVG und die Investmentgesellschaft unterliegen den Bestimmungen des KAGB sowie der Verwaltungsaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Das KAGB ist am 22.07.2013 in Kraft getreten und wurde zuletzt am 03.01.2018 durch die überarbeitete Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente (Markets in Financial Instruments Directive, MiFID II) geändert. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gibt es in Bezug auf das KAGB und die diesem unterliegenden Sachverhalte in vielen Bereichen noch keine etablierte Rechtsprechung oder eine gefestigte Verwaltungspraxis. Es besteht das Risiko, dass im Zuge der sich entwickelnden rechtlichen Anforderungen oder aufgrund von Anordnungen der BaFin Anpassungen hinsichtlich der Konzeption und/oder der Verwaltung der Investmentgesellschaft durch die KVG erforderlich sind. Hierdurch können sich die Kosten der Investmentgesellschaft erhöhen. Es besteht zudem das Risiko, dass die BaFin die vorzeitige Liquidierung oder Abwicklung der Investmentgesellschaft anordnet. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die BaFin bei einem Verstoß gegen aufsichtsrecht-

liche Pflichten der KVG das Recht zur Verwaltung des Investmentvermögens entzieht.

Interessenkonflikte

Es besteht grundsätzlich das Risiko von Interessenkonflikten, die nicht oder nicht dauerhaft gemindert oder ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens bestehen Umstände und Beziehungen, die im Rahmen dieses Beteiligungsangebots Interessenkonflikte begründen können. So haben die KVG, der persönlich haftende Gesellschafter, der Geschäftsführende Kommanditist, der Treuhandkommanditist, der Platzierungsgarant, der Co-Investor und der Patronatsgeber teilweise identische Geschäftsführer. Darüber hinaus bestehen neben kapitalmäßigen Verflechtungen auch personelle Verflechtungen. Die Gesellschaften sowie die bei diesen Gesellschaften handelnden Personen sind teilweise auch bei anderen von der KVG initiierten Investmentvermögen in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei der Investmentgesellschaft beteiligt oder tätig. Sie werden diese Funktionen auch künftig bei weiteren von der KVG konzipierten Investmentvermögen wahrnehmen. Es besteht somit das Risiko, dass für die Investmentgesellschaft handelnde Personen nicht ausschließlich die Interessen der Investmentgesellschaft bzw. der Anleger vertreten, sondern auch eigene Interessen bzw. Interessen verbundener Unternehmen verfolgen. Gesellschaften der Hannover Leasing Unternehmensgruppe können vorübergehend oder dauerhaft, mittelbar oder unmittelbar Anteile an der Investmentgesellschaft erwerben. Folglich besteht das Risiko, dass dies im Rahmen der Willensbildung der Investmentgesellschaft negative Auswirkungen auf die Interessen der Anleger hat.

Die KVG hat Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung an verschiedene Auslagerungsunternehmen ausgelagert. Zu den Auslagerungsunternehmen gehört auch die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Es besteht das Risiko, dass die KVG ihre laufenden Überwachungs- und Kontrollpflichten sowie ihre Kündigungs- und Weisungsbefugnisse gegenüber den Auslagerungsunternehmen, insbesondere gegenüber ihrer Muttergesellschaft, nicht in der gebotenen Entschiedenheit und Härte ausübt.

Durch die Tätigkeit des Treuhandkommanditisten als Gründungsgesellschafter und Treuhandkommanditist bei anderen von der KVG bereits oder in Zukunft initiierten Investmentvermögen besteht das Risiko, dass sich aus den übrigen Tätigkeiten Zahlungsverpflichtungen oder sonstige Beeinträchtigungen im Geschäftsablauf des Treuhandkommanditisten ergeben, die die Erfüllung der Aufgaben des Treuhandkommanditisten im Rahmen dieses Investmentvermögens negativ beeinflussen. Dies kann bis zur Notwendigkeit des Austauschs des Treuhandkommanditisten führen. Für die Investmentgesellschaft können in diesem Zusammenhang sowie aufgrund einer Beeinträchtigung der Aufgabenerfüllung des Treuhandkommanditisten zusätzliche Kosten entstehen. Ferner stellt die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung der Investmentgesellschaft zur Verfügung. Soweit es im Rahmen dieses Investmentvermögens auf Entscheidungen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, sei es als Anteilseigner der KVG oder als Finanzierungsgeber, ankommt, besteht das Risiko, dass sich diese Mehrfachfunktion bei ihren Entscheidungen negativ auf die Interessen der Investmentgesellschaft auswirkt.

Risiken aus einer Änderung der Rechtslage

Das Investmentvermögen wurde aufgrund der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens geltenden Rechtslage in Deutschland konzipiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Gesetze oder Verwaltungsvorschriften während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ändern (auch rückwirkend) und somit zu einer zusätzlichen Belastung der Investmentgesellschaft mit Kosten für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben bzw. der Einschaltung von rechtlichen oder steuerlichen Beratern führen. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ändert und einzelne oder mehrere vertraglich von der Investmentgesellschaft vereinbarte Regelungen als nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden.

5.2.6 Steuerliche Risiken

Allgemeine steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption des geschlossenen inländischen Publikums-AIF beruht auf der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens geltenden Steuergesetzgebung sowie der Verwaltungspraxis der Finanzverwaltung in der Bundesrepublik Deutschland. Von einem Antrag auf Erteilung einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörde wurde deshalb abgesehen. Es besteht allgemein das Risiko, dass die Finanzverwaltung in der laufenden Veranlagung oder später im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung) oder die Gerichte die steuerliche Konzeption des Investmentvermögens anders beurteilen. Zudem kann sich die steuerliche Beurteilung der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaft durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder die Praxis der Finanzverwaltung ändern. Auch rückwirkende Änderungen von Gesetzen bzw. der bisherigen Besteuerungspraxis, die Änderung bestehender Steuertatbestände sowie die Einführung neuer Besteuerungstatbestände können nicht ausgeschlossen werden. Hierdurch können sich höhere steuerliche Belastungen (zuzüglich Zinsen und anderer Zuschläge) und Rechtsverfolgungskosten auf Ebene der Investmentgesellschaft und der Anleger ergeben. Die KVG und die Investmentgesellschaft übernehmen keine Steueränderungsrisiken, sodass steuerliche Mehrbelastungen allein und ausschließlich vom Anleger zu tragen sind. Dies kann auch mit zusätzlichen Kosten für den Anleger verbunden sein. Individuelle Besteuerungssachverhalte, die in der Sphäre des Anlegers liegen, können die Beurteilung der steuerlichen Folgen im Einzelfall ändern. Daher sollten Erwerb, laufende Verwaltung und Veräußerung eines Anteils an der Investmentgesellschaft stets mit einem steuerlichen Berater geklärt werden.

Über die Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen sowie die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung abschließend erst nach einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung). Kommt die Finanzverwaltung hier zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung, kann es für die Investmentgesellschaft bzw. für den Anleger zu höheren Steuern und auch zu Mehrbelastungen (z. B. Rechtsverfolgungskosten, Nachzahlungszinsen) kommen. Steuernachzahlungen wären dann ggf. mit 6 % p. a. zu verzinsen (§ 233 a in Verbindung mit § 238 AO). Die KVG und die Investmentgesellschaft übernehmen keine Betriebsprüfungsrisiken.

Aufgrund der ertragsteuerlichen Transparenz der Investment- sowie der Objektgesellschaft kann nicht ausgeschlossen werden, dass für den Anleger Steuerzahlungen festgesetzt werden, ohne dass durch die Investmentgesellschaft entsprechende Auszahlungen erfolgen. Der Anleger hat in diesem Fall die Steuerschuld aus seinem sonstigen Vermögen zu zahlen. Übersteigen diese Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen (siehe auch Abschnitt 5.4 »Maximales Risiko«, Seite 57).

Ertragsteuern

Das Beteiligungsangebot beruht auf der Annahme, dass die Investmentgesellschaft mit der Vermietung des Anlageobjekts durch die Objektgesellschaft sowie etwaiger Zinserträge ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung entgegen den Annahmen in diesem Verkaufsprospekt teilweise gewerbliche Tätigkeiten der Investment- oder der Objektgesellschaft annimmt mit der Folge, dass sämtliche Erträge auf der Ebene der Investmentgesellschaft als Einkünfte aus Gewerbebetrieb festgestellt und dem Anleger anteilig zugerechnet werden. Der dann nach dem Betriebsvermögensvergleich zu ermittelnde Gewinn unterläge einschließlich der Hinzurechnungsbeträge nach § 8 GewStG dann auch der Gewerbesteuer (u. a. ein Viertel der Summe aus Entgelten für Schulden zum Beispiel, soweit die Summe 100.000 Euro übersteigt). Darüber hinaus würde ein etwaiger erzielter Veräußerungsgewinn auf der Ebene der Investment- oder der Objektgesellschaft der Gewerbesteuer unterliegen. Auf Ebene des Anlegers unterliegen die gewerblichen Einkünfte einschließlich eines Veräußerungsgewinns auch der Einkommensteuer. Die Steuerbelastung würde – nach Abzug der Tarifermäßigung gem. § 35 EStG für gezahlte Gewerbesteuer der Investment- oder der Objektgesellschaft – zu einer höheren steuerlichen Belastung führen als angenommen. Soweit die Beteiligung von einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gehalten wird, würden aufgrund von eventuell festgestellten gewerblichen Einkünften der Investmentgesellschaft, auch bei dieser insgesamt gewerbliche Einkünfte entstehen (Infektion) mit der Folge der Gewerbesteuerpflicht und der Veräußerungsgewinnbesteuerung, sofern eine Bagatellgrenze von 3 % der Gesamtnettoumsatzerlöse und ein Betrag von 24.500 Euro im Veranlagungszeitraum nicht überschritten wird (vgl. BFH vom 27.8.2014, DStRE 2015, 397).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die prognostizierten Einnahmen oder Ausgaben zu anderen als den angenommenen Zeitpunkten zu- oder abfließen. Dies kann zu abweichenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen eines Veranlagungsjahrs führen. Zudem besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung bei der Ermittlung der ertragsteuerlichen Bemessungsgrundlage Aufwendungen nicht oder nicht vollständig in der prognostizierten Höhe anerkennt, oder eine abweichende Ermittlung der Höhe der steuerlichen Anschaffungskosten der Immobilien vornimmt und/oder die steuerlichen Anschaffungskosten für den abschreibungsfähigen Gebäudeanteil niedriger festsetzt als prognostiziert und sich infolgedessen höhere steuerpflichtige Einkünfte ergeben. Höhere steuerliche Ergebnisse haben eine zusätzliche Steuerbelastung für die Anleger zur Folge. Es besteht das Risiko, dass Veräußerungsgewinne, die nach einer zumindest zehnjährigen Halteperiode aus dem Verkauf der Immobilien erzielt werden, im Rahmen einer künftigen Gesetzesänderung oder durch die Einführung von neuen Vorschriften der Besteuerung unterworfen werden. Weiterhin prüft der Gesetzgeber regelmäßig, ob die Steuerfreiheit von privaten Veräußerungsgeschäften i. S. v. § 23 EStG eingeschränkt bzw. abgeschafft werden soll. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass solche Gewinne künftig unabhängig vom Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung besteuert werden. Dies kann für den Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung führen.

Im Falle eines Verkaufs der Immobilien durch die Objektgesellschaft, eines Verkaufs der Beteiligung an der Objektgesellschaft oder eines Anteils an der Investmentgesellschaft durch einen Anleger (natürliche Person) innerhalb kurzer Zeit (in der Regel innerhalb von fünf Jahren, bei branchennahen Personen innerhalb von zehn Jahren), der seine Beteiligung im Privatvermögen hält, besteht auf der Ebene des Anlegers das Risiko, einen gewerblichen Grundstückshandel mit der Folge von gewerblichen Einkünften zu begründen. Die Finanzverwaltung wird diese Qualifizierung nach aktueller Praxis nur vornehmen, wenn mit dem Verkauf und weiteren Grundstücksgeschäften des Anlegers die sogenannte »Drei-Objekt-Grenze« überschritten wird. Bei der Beteiligung an der Investmentgesellschaft kann ein Anleger jedoch nur dann einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, wenn er zu mindestens 10 % am Vermögen der Investmentgesellschaft beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert der Immobilien oder der Wert seines Anteils an der Investmentgesellschaft im Zeitpunkt der Veräußerung mehr als 250.000 Euro beträgt. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft würde dann ein so genanntes Zählobjekt vermitteln. Ein gewerblicher Grundstückshandel kann zur Folge haben, dass sämtliches privates Immobilienvermögen – mit Ausnahme der selbst genutzten Immobilie – zum betrieblichen Umlaufvermögen zählt und sämtliche Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb ggf. auch rückwirkend zu versteuern sind. Der Ergebnisanteil eines Anlegers mit einem gewerblichen Grundstückshandel wird auf seiner Ebene um die anteilige Abschreibung des Gebäudes erhöht und unterliegt bei ihm der Belastung mit Gewerbe- und Einkommensteuer, sodass sich

unter Berücksichtigung eines möglichen Veräußerungsgewinns die Steuerbelastung des Anlegers insgesamt erhöht und er ggf. verpflichtet sein kann, weitere Steuerzahlungen aus seinem Vermögen zu leisten.

Umsatzsteuer

Das steuerliche Konzept geht davon aus, dass die Gebäude der Objektgesellschaft zu 100 % an Mieter vermietet werden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen und demzufolge die Umsatzsteuer aus Eingangsrechnungen der Objektgesellschaft zu 100 % vom Finanzamt erstattet wird. Erkennt die Finanzverwaltung diese getroffene Annahme ganz oder teilweise nicht an oder verringert sich durch einen neuen, nicht zum Vorsteuerabzug berechtigten Mieter, die Höhe des Vorsteuererstattungsanspruchs, würde diese zusätzliche Definitivbelastung mit Umsatzsteuer die Liquidität der der Objektgesellschaft und in der Folge der Investmentgesellschaft belasten und die Auszahlungen an die Anleger vermindern. Es besteht weiterhin das Risiko, dass der Immobilienerwerb von der Finanzverwaltung bzw. den Finanzgerichten als nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen i.S.v. § 1 Abs. 1a UStG beurteilt wird. In diesem Fall würde die Objektgesellschaft als Rechtsnachfolger insbesondere für etwaige noch vom Immobilienverkäufer verursachte Vorsteuerkorrekturen nach § 15a UStG gegenüber dem Finanzamt haften.

Grunderwerbsteuer

Die HL Investment Beteiligungs GmbH (»Co-Investor«) wird für einen langfristigen Zeitraum von mindestens zehn Jahren ununterbrochen mit einem Anteil in Höhe von rund 10,1 % an der Objektgesellschaft beteiligt bleiben. Sofern sich diese Beteiligungsquote entgegen dieser Annahme innerhalb von zehn Jahren, unmittelbar oder mittelbar, verringert, kann dies zu einer fiktiven Grundstücksübertragung nach § 1 Abs. 2a GrEStG führen, die der Belastung mit Grunderwerbsteuer unterliegt. Es besteht das Risiko für die Objektgesellschaft, dass der Co-Investor die gesellschaftsvertraglich vereinbarte Erstattungsverpflichtung nicht zahlen kann oder nicht zahlen will. In diesem Fall trägt die Objektgesellschaft zusätzlich die Belastung mit Grunderwerbsteuer. Entsprechend mindern sich die Auszahlungen an die Investmentgesellschaft und in der Folge an die Anleger. Gleiches gilt, wenn sich der Gesellschafterbestand am Co-Investor in grunderwerbsteuerlich relevanter Weise ändert. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die in der Diskussion stehenden Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes noch vor der wirksamen Beteiligung der Investmentgesellschaft in Höhe von 89,9 % an der Objektgesellschaft vom Gesetzgeber umgesetzt werden und dadurch eine Verschärfung der bisherigen Besteuerung ohne Bestandsschutzregelung eintritt. Die bisher unschädliche Beteiligungsquote beläuft sich auf 94,9 %. Nach dem aktuellen Beschluss der Länderfinanzministerkonferenz soll diese Quote auf 89,9 % gesenkt werden. Es besteht das Risiko, dass eine endgültige Entscheidung ggf. eine weitere Absenkung vorsieht und die Änderung auf die bereits abgeschlossenen Verträge der Objektgesellschaft bzw. der Investmentgesellschaft Anwendung findet. Dies würde zu einer höheren steuerlichen Belastung der Investmentgesellschaft und damit zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen.

5.3 Gesellschafterrisiken

Die nachfolgenden Risiken werden nicht in einem Risikomanagementsystem für das Investmentvermögen abgebildet, sodass auf diese Risiken lediglich hingewiesen wird. Gesellschafterrisiken können für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen sowie zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen. Sofern es beim Anleger zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens kommen kann, wird auf das maximale Risiko an entsprechender Stelle hingewiesen.

Haftung der Treugeber und Direktkommanditisten

Ein Anleger verfügt als Treugeber mittelbar über den Treuhänder oder unmittelbar als Direktkommanditist über eine im Handelsregister eingetragene Haftsumme von 1 % der anfänglich übernommenen Pflichteinlage.

Die Haftung eines Kommanditisten ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn und soweit die Haftsumme geleistet ist. Soweit die Haftsumme infolge von Auszahlungen an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt jedoch die persönliche Haftung des Kommanditisten wegen Einlagenrückgewähr gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB wieder auf. Ein Kommanditist kann in einem solchen Fall von Gläubigern der Investmentgesellschaft bis zur Höhe des zurückgezahlten Teils seiner Haftsumme persönlich in Anspruch genommen werden. Das gleiche gilt, soweit ein Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird. Der Treugeber haftet in einem solchen Fall über den Freistellungsanspruch des Treuhänders entsprechend.

Der Anspruch der Investmentgesellschaft gegen einen Anleger auf Leistung der Pflichteinlage erlischt, sobald er seine Pflichteinlage erbracht hat. Es besteht jedoch das Risiko, dass der Anleger im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Investmentgesellschaft seine Auszahlungen bzw. Eigenkapitalrückzahlungen in voller Höhe an die Investmentgesellschaft zurückzahlen muss.

Eine Nachhaftung des Anlegers, d. h. eine Haftung nach Ausscheiden des Kommanditisten, ist gemäß § 152 Abs. 6 KAGB grundsätzlich ausgeschlossen. Die aufsichtsrechtliche Regelung des KAGB stellt insoweit eine Abweichung von den handelsrechtlichen Grundsätzen der Haftung des Kommanditisten nach seinem Ausscheiden dar. Danach haftet ein Kommanditist nach seinem Ausscheiden oder im Zeitpunkt der Liquidation der Investmentgesellschaft für bis zu diesem Zeitpunkt begründete Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft noch weitere fünf Jahre in Höhe der vormals eingetragenen Haftsumme nach. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gerichte die Haftung

eines ausgeschiedenen Anlegers oder dessen Haftung nach Auflösung der Investmentgesellschaft nach den Regelungen des HGB bemessen. Eine weitergehende Haftung des Anlegers kommt in Betracht analog den §§ 30 und 31 GmbHG bis zur Höhe der insgesamt empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme, wenn die Investmentgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vorgenommen hat, obwohl die Finanzlage der Investmentgesellschaft dies nicht zuließ und dies beim persönlich haftenden Gesellschafter aufgrund seiner unbeschränkten gesetzlichen Komplementärhaftung zu einer Unterbilanz führte oder zu einer Zeit erfolgte, in der bereits eine Unterbilanz des persönlich haftenden Gesellschafters bestand. Die Investmentgesellschaft hat in einem solchen Fall analog § 31 Abs. 1 GmbHG einen Rückzahlungsanspruch gegen den Anleger in Höhe der nicht zulässig erhaltenen Auszahlungen. Dieser Rückzahlungsanspruch ist auch nicht durch die Haftsumme begrenzt und kann auch nicht erlassen werden.

Des Weiteren darf auch ein Abfindungsguthaben beim Ausscheiden eines Kommanditisten nicht ausbezahlt werden, wenn bei dem persönlich haftenden Gesellschafter eine Unterbilanz oder eine Überschuldung vorliegt oder die Auszahlung zu einer solchen führen würde. Sollte eine Auszahlung dennoch erfolgen, besteht auch hier ein Rückzahlungsanspruch wie oben beschrieben. Es besteht das Risiko, dass der Anleger die beschriebenen Zahlungsverpflichtungen aus seinem sonstigen Vermögen zu bedienen hat. Übersteigen diese Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen (siehe auch Abschnitt 5.4 »Maximales Risiko«, Seite 57).

Verlängerung der Laufzeit, Keine ordentliche Kündigung

Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist grundsätzlich bis zum 30.06.2029 (Grundlaufzeit) befristet, wobei die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre verlängert werden kann, sofern die Anleger dem Verlängerungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmen. Der Anleger wäre bei einer Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft entsprechend länger gebunden. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Die Entscheidung, die Laufzeit der Investmentgesellschaft zu verlängern oder nicht zu verlängern und das Kommanditanlagevermögen der Investmentgesellschaft entsprechend länger zu halten oder aber zu veräußern, kann für das Ergebnis der Investmentgesellschaft erheblich nachteiliger sein als die jeweils umgekehrte Entscheidung.

Übertragbarkeit der Anteile, Eingeschränkte freie Handelbarkeit (Fungibilität)

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist als langfristige Kapitalanlage mit einer Haltedauer von mindestens zehn Jahren konzipiert. Sämtliche Erwartungen und Annahmen basieren auf dieser Grundannahme. Für den Handel von Anteilen an der Investmentgesellschaft besteht derzeit kein geregelter Markt (eingeschränkte freie Handelbarkeit), sodass eine vorzeitige Veräußerung ggf. nicht, nicht zu dem vom Anleger gewünschten Zeitpunkt oder nur mit Verlusten umsetzbar ist. Ein Rückgaberecht für Anteile an der Investmentgesellschaft besteht nicht. Eine Übertragung von Anteilen an der Investmentgesellschaft bedarf der Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter und kann in bestimmten gesellschaftsvertraglich geregelten Fällen versagt werden. Im Fall einer Erbschaft besteht das Risiko, dass der Erbe aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, wenn die vom Gesellschaftsvertrag geforderten Anforderungen an den Anleger nicht in der Person des Erben vorliegen (z. B. darf dieser nicht Staatsbürger eines Ausschlussstaats sein). Es besteht das Risiko, dass der Anleger das in seinem Anteil an der Investmentgesellschaft gebundene Kapital entgegen seinem ursprünglichen Anlageentschluss nicht kurzfristig realisieren kann.

Beschlussfassung, Majorisierung

Sofern Anleger ihre Mitbestimmungsrechte nicht wahrnehmen, kann es zu Gesellschafterbeschlüssen kommen, die später von allen Treugebern oder Kommanditisten mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben. Die gefassten Gesellschafterbeschlüsse sind für alle Treugeber und Kommanditisten, unabhängig von ihrer jeweiligen Teilnahme an der Beschlussfassung, verbindlich. Gesellschafterbeschlüsse können Einzelinteressen von Anlegern entgegenstehen. Ferner besteht das Risiko, dass Anleger mit einem hohen Anteil an der Investmentgesellschaft (Großanleger) oder – bei Inanspruchnahme der Platzierungsgarantie – der Platzierungsgarant die Beschlussfassung maßgeblich nach ihren/seinen Interessen beeinflussen/beeinflusst. Umgekehrt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das jeweils notwendige Quorum bzw. die erforderliche Mehrheit für die Fassung von Beschlüssen nicht erreicht wird. Zudem kann die Investmentgesellschaft die Anlagebedingungen (vorbehaltlich der Genehmigung durch die BaFin) mit Zustimmung von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, ändern. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das Stimmverhalten der Anleger das Risikoprofil der Investmentgesellschaft verändert.

Abfindungsrisiko

Bei Ausscheiden eines Anlegers aus der Investmentgesellschaft erhält dieser ein Abfindungsguthaben nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags. Es steht dem Anleger erst bei Auflösung der Investmentgesellschaft, spätestens jedoch fünf Jahre nach seinem Ausscheiden tatsächlich zur Verfügung. Sollte zum Auszahlungszeitpunkt des Abfindungsguthabens nicht genügend Liquidität in der Investmentgesellschaft zur Verfügung stehen, kann es für den ausscheidenden Anleger zu keiner oder einer geringeren Auszahlung kommen. Darüber hinaus besteht für die verbleibenden Anleger das Risiko, dass die Verpflichtungen der Investmentgesellschaft zur Zahlung und Verzinsung von Abfindungsansprüchen zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis der Investmentgesellschaft führen, das bis hin zu deren Zahlungsunfähigkeit reichen kann. Umgekehrt kann der ausscheidende Anleger einer Ausgleichsverpflichtung

gegenüber der Investmentgesellschaft unterliegen, die von seinem Abfindungsguthaben in Abzug gebracht wird. Es besteht das Risiko, dass das Abfindungsguthaben gleich null ist oder sogar einen Negativsaldo aufweist (siehe auch Abschnitt 5.4 »Maximales Risiko«, Seite 57).

Widerrufsrecht, Außerordentliche Kündigung

Es besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Anleger auch nach der vollständigen Platzierung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft wirksam den Widerruf ihres Anteils an der Investmentgesellschaft erklären, beispielsweise wegen einer Verletzung der Informationspflichten bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen. Ferner steht dem Anleger das Recht auf außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund zu. Die Investmentgesellschaft wäre dann verpflichtet, dem widerrufenden Anleger bei positiver Auseinandersetzungsbilanz Zahlungen aus ihrem Gesellschaftsvermögen in Höhe des zum Zeitpunkt des Widerrufs bestehenden Werts des Anteils an der Investmentgesellschaft zu leisten.

Insolvenzrisiko

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaft. Die Ansprüche der Kommanditisten oder der Treugeber (mittelbar über den Treuhandkommanditisten) gegenüber der jeweiligen Gesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der jeweiligen Gesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. In keinem Fall bietet die Investmentgesellschaft oder die KVG eine Kapitalgarantie.

Fremdfinanzierung des Anteils durch den Anleger

Sollte ein Anleger eine persönliche Anteilsfinanzierung in Anspruch nehmen, kann ein teilweises oder vollständiges Ausbleiben von prognostizierten Auszahlungen dazu führen, dass der Anleger den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) seiner individuellen Fremdfinanzierung nicht durch Rückflüsse aus seinem Anteil an der Investmentgesellschaft erbringen kann. Im Falle eines Totalverlusts des investierten Kapitals müsste der Anleger ggf. Zins und Tilgung aus seinem sonstigen Vermögen bedienen. Übersteigt diese Verpflichtung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen (siehe auch Abschnitt 5.4 »Maximales Risiko«, Seite 57).

Zudem besteht im Falle einer persönlichen Anteilsfinanzierung das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Gewinnerzielungsabsicht des Anlegers nicht anerkennt, da möglicherweise aufgrund von zu hohen Fremdfinanzierungskosten kein Totalüberschuss erzielt wird. In diesem Fall könnten dem Anleger von der Finanzverwaltung seine steuerlichen Verluste aus der Investmentgesellschaft aberkannt werden. Auch könnte er weder die Zinsaufwendungen für die Fremdfinanzierung noch sonstige Aufwendungen steuerlich geltend machen.

5.4 Maximales Risiko

Die in den vorstehenden Abschnitten dargestellten Erläuterungen beschreiben die wesentlichen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbunden sind. Die beschriebenen Risiken können nicht nur einzeln auftreten, sondern sich vielmehr gemeinsam realisieren. Dadurch können sich die beschriebenen Auswirkungen auch über die Summe der Einzelauswirkungen hinaus verstärken. Dies kann für den Anleger zu erheblich geringeren Rückflüssen als im Rahmen dieses Verkaufsprospektes dargestellt führen, wobei ein Verlust der gesamten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag nicht ausgeschlossen werden kann. Unabhängig von den dargestellten Risiken können heute nicht vorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis für den Anleger in der Zukunft negativ beeinflussen.

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus einem vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens aufgrund von zu leistenden Steuerzahlungen, Ausgleichs- und Zahlungspflichten gegenüber Dritten, der Investmentgesellschaft, den Gesellschaftern und den übrigen Anlegern sowie aufgrund von Zahlungsverpflichtungen aus einer gegebenenfalls abgeschlossenen persönlichen Fremdfinanzierung des Anteils an der Investmentgesellschaft. Dies kann zur Insolvenz des Anlegers führen.

6. Kosten

6.1 Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Investmentgesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.

Nach Abschluss der Platzierungsphase des Emissionskapitals werden keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises der Anteile entfallen. Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises der Anteile entfallen.

6.2 Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Ausgabeaufschlag wird dazu verwendet, die Kosten des Eigenkapitalvertriebs für dieses Beteiligungsangebot teilweise abzudecken. Als Teil der Eigenkapitalvermittlungsvergütung wird er an Banken, Sparkassen und sonstige Vertriebspartner (nachfolgend auch »Vermittler« genannt) gezahlt. Der Anleger wird diesbezüglich von seinem Berater (Vermittler) eine schriftliche Aufklärung darüber erhalten, welche Vergütungen er für die Vermittlung des Anteils des Anlegers an der Investmentgesellschaft empfängt.

Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich.

6.3 Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind

6.3.1 Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,151 % der zu zeichnenden Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten). Die Initialkosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Vergütung der KVG für die Konzeption des geschlossenen inländischen Publikums-AIF in Höhe von 2,57 % der Kommanditeinlage,
b) Vergütung der KVG für die Erstellung und Aktualisierung der Verkaufs- und Werbeunterlagen, deren Prüfung durch einen externen Wirtschaftsprüfer, die Einholung der Vertriebserlaubnis bei der BaFin sowie die Durchführung von Marketingmaßnahmen in Höhe von 0,55 % der Kommanditeinlage,
c) Vergütung der KVG für die Vermittlung des Emissionskapitals der Investmentgesellschaft in Höhe von 3,5 % der Kommanditeinlage,
d) Vergütung der KVG für die Vermittlung der langfristigen Fremdfinanzierung in Höhe von 1,34 % der Kommanditeinlage,
e) Vergütung des Platzierungsgaranten in Höhe von 1,17 % der Kommanditeinlage,
f) Einrichtungsgebühr der Verwahrstelle in Höhe von 0,02 % der Kommanditeinlage.

6.3.2 Steuern

Die Initialkosten verstehen sich inklusive etwaiger Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist die Investmentgesellschaft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,477 % des Ausgabepreises.

6.3.3 Laufende Kosten

Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG sowie an Gesellschafter der Gesellschaft gemäß § 7 Abs. 2 und 3 der Anlagebedingungen kann ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage jährlich insgesamt bis zu 0,684 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung für den Zeitraum von nicht mehr als zwölf Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 200.000 Euro p.a. Daneben können Transaktionsvergütungen nach § 7 Abs. 7 berechnet werden. Die zu erwartende Gesamtkostenquote wird unter Kapitel 6.5 »Gesamtkostenquote« auf der Seite 61 erläutert.

Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

a) Die KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,651% der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der KVG für den Zeitraum von nicht mehr als zwölf Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 190.000 Euro p. a. Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Vorschüsse sind am Anfang des jeweiligen Quartals zur Zahlung fällig. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
b) Der persönlich haftende Gesellschafter der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,011 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.

c) Der Geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,011 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.

d) Der Treuhandkommanditist erhält für die von ihm aufgrund des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags erbrachten Leistungen, die er allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,011 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.

Hinweis gemäß § 269 Abs. 2 Nr. 2d KAGB

Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung des Treuhandkommanditisten beträgt unter der Annahme, dass der Treuhandkommanditist jeweils die maximale jährliche Vergütung erhält, bei einer Laufzeit der Investmentgesellschaft rd. 10,5 Jahren (Grundlaufzeit) 34.088,54 Euro. Bei einer Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft kann sich der Gesamtbetrag pro Verlängerungsjahr um maximal 3.272,50 Euro erhöhen.

6.3.4 Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,048 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 21.420 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

6.3.5 Aufwendungen, die zulasten der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaft gehen

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Investmentgesellschaft zu tragen:

a) Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB,

b) bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle,

c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr,

d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen,

e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden),

f) Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer,

g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüche,

h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die jeweilige Gesellschaft erhoben werden,

i) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden,

j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind,

k) Kosten für Gesellschafterversammlungen,

l) Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet.

6.3.6 Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft fallen keine zusätzlichen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter an. Die Kosten für die Bewertung, den Jahresabschluss und das Asset Management sind in der Gesamtkostenquote enthalten.

6.3.7 Transaktions- und Investitionskosten

a) Die KVG erhält für die Veräußerung der Immobilien eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,19 % des Verkaufspreises der Immobilien bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals des zugrunde liegenden Immobilienwerts. Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit der Transaktion von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen einer Veräußerung der Immobilien belastet werden.

b) Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von lit. a) erfassten Transaktionen, d. h. insbesondere mit dem Erwerb der Vermögensgegenstände nach § 1 lit. b) der Anlagebedingungen sowie der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau, der Belastung und/oder Vermietung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

6.3.8 Steuern

Die vorgenannten Beträge bzw. Prozentsätze verstehen sich inklusive etwaiger Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Investmentgesellschaft zugute. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist die Investmentgesellschaft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

6.4 Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind

Mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft können dem Anleger zudem folgende sonstige Kosten entstehen, welche sich aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sowie dem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag ergeben:

a) Sofern der Anleger seine Beteiligung als Treugeber an der Investmentgesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandelt, trägt er die Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz an. Die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert. Ferner trägt der Anleger den konkret nachgewiesenen Aufwand, der durch die Beendigung des Treuhandvertrags entsteht.

b) Bei einer Verfügung über einen Anteil (durch Übertragung, Belastung oder in sonstiger Weise, etwa durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung) sowie bei einem vorzeitigen Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft kann die KVG vom Anleger und seinem etwaigen Rechtsnachfolger Erstattung der notwendigen Auslagen der KVG oder der Investmentgesellschaft (z. B. für etwaige externe Bewerter, Notargebühren) in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswerts verlangen.

c) Erkennt ein ausscheidender Anleger die Höhe des ermittelten Abfindungsguthabens nicht an, so sind die Kosten eines eventuellen Schiedsgutachtens von diesem zu tragen, sofern der Schiedsgutachter das Abfindungsguthaben unter Berücksichtigung einer Schwankungsbreite von 10 % nach oben oder unten bestätigt.

d) Eigene Kosten, die einem Anleger aus Anlass seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft entstehen oder die er insoweit selbst verursacht, sind von ihm selbst zu tragen. Dazu gehören insbesondere Kosten für folgende Leistungen:
   - Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Reisekosten,
   - Kosten des Geldverkehrs (Bearbeitungs- und Bankgebühren),
   - Kosten für Bevollmächtigte oder Sachverständige,
   - Beratung im Zusammenhang mit einer Gesellschafterinsolvenz,
   - Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,
   - Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, die durch individuelle Sachverhalte veranlasst sind,
   - Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben,
   - Beratung im Zusammenhang mit Anteilsübertragungen (z. B. Veräußerungsgewinn und GewSt-Ermittlung).
   - Anfallen können diese Kosten unter anderem für die Ausübung von Mitteilungspflichten oder Informations- und Kontrollrechten (z. B. Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Investmentgesellschaft), die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft oder für die Fassung von Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren oder die Erteilung von Weisungen an den Treuhänder.

e) Erleidet die Investmentgesellschaft und/oder ein Gesellschafter (Anleger) einen Nachteil oder einen Schaden, und ist ein solcher Nachteil oder Schaden im Verhalten, in der Person oder der Sphäre eines Gesellschafters begründet, so sind der Gesellschafter, im Erbfalle der/die Rechtsnachfolger, gegenüber der Investmentgesellschaft als Gesamtschuldner zum Ausgleich verpflichtet. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind in diesem Fall berechtigt, den Schaden in voller Höhe zu verlangen oder Auszahlungen einzubehalten. Als Nachteil oder Schaden gelten insbesondere Kosten und Steuern auf Ebene der Investmentgesellschaft oder eines Gesellschafters, die durch einen Gesellschafter verursacht worden sind (z. B. Gewerbesteuer, Quellensteuern und Erbschaft- und Schenkungsteuer), auch durch künftige (auch rückwirkende) erst eintretende Gesetzesänderungen z. B.
   - aufgrund von Verfügungen über Gesellschaftsanteile,
   - aufgrund eines Ausscheidens,
   - durch die Auslösung eines Steuertatbestands aufgrund unmittelbarer oder mittelbarer Änderung des Gesellschaftsverhältnisses i. S. d. Grunderwerbsteuergesetzes,
   - im Zusammenhang mit einer Auflösung,
   - durch Erbfall oder Wohnsitzwechsel oder
   - aufgrund der Person oder Rechtspersönlichkeit/Rechtsform eines Gesellschafters, sei es als unmittelbarer oder mittelbarer Gesellschafter (z. B. bei doppelstöckigen Personengesellschaften) beispielsweise im Falle einer Auflösung, und
   - solche Nachteile, entgangener Gewinn oder sonstige Schäden, die der Investmentgesellschaft dadurch entstehen, dass ein Vertragspartner der Investmentgesellschaft aufgrund von im Verhalten oder in der Person des Gesellschafters liegender Umstände, z. B. aufgrund dessen Vermögensverfalls oder seines steuerlichen Sitzes, berechtigterweise Zahlungen an die Investmentgesellschaft mindert, ganz oder teilweise zurückhält, zurückfordert oder Zahlungen an die Investmentgesellschaft aufgrund inländischer oder ausländischer Steuern oder Abgaben vermindert werden.

f) Stirbt ein Anleger, so haben sich die Erben auf eigene Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift zu legitimieren. Ein Testamentsvollstrecker hat sich auf Kosten des Nachlasses durch Vorlage des Originals oder einer Ausfertigung seines Testamentsvollstreckerzeugnisses zu legitimieren. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Kommanditisten haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Gesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an der Gesellschaft folgenden Rechte auf eigene Kosten einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen.

g) Sofern ein Anleger für den Erwerb seines Anteils an der Investmentgesellschaft eine individuelle Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, können für diesen neben dem zu leistenden laufenden Kapitaldienst weitere Kosten (z. B. Bearbeitungsgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung) anfallen.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann keine Aussage getroffen werden, da die Kosten unter anderem von den persönlichen Verhältnissen oder der Höhe der Pflichteinlage des Anlegers abhängig sind.

6.5 Gesamtkostenquote

Für die Investmentgesellschaft wird eine Gesamtkostenquote in Form einer einzigen Prozentzahl berechnet, die – sofern verfügbar – auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahrs der Investmentgesellschaft basiert. Sofern Informationen zu den erforderlichen Gesamtkosten, beispielsweise im Jahr der Gründung der Investmentgesellschaft, nicht zur Verfügung stehen, werden diese auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt. Die Gesamtkostenquote umfasst grundsätzlich sämtliche von der Investmentgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft. Hierzu gehören u. a. die laufende Vergütung für die KVG und die Verwahrstelle, den geschäftsführenden Kommanditisten, den Treuhänder, die Haftungsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters sowie Kosten für Bewertung und Erstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Die Kosten, die auf Ebene der Objektgesellschaft anfallen, sind in der Gesamtkostenquote enthalten. Die Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten sowie hierauf etwaige nicht als Vorsteuer geltend zu machenden Umsatzsteuern werden hierbei nicht berücksichtigt.

Die zu erwartende Gesamtkostenquote beläuft ich auf bis zu 0,976 % p. a.

Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr schwanken, insbesondere wenn die Angabe der Gesamtkostenquote auf der Grundlage von Schätzungen erfolgen muss.

Die Angabe der Gesamtkostenquote erfolgt im jeweiligen Jahresbericht der Investmentgesellschaft sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen unter der Bezeichnung »laufende Kosten«.

6.6 Rückvergütungen

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu. Die KVG verwendet neben dem Ausgabeaufschlag auch die Vergütung für die Vermittlung des Emissionskapitals in Höhe von bis zu 3,5 % bezogen auf das eingeworbene Emissionskapital für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens auf den Bestand von vermittelten Anteilen.

6.7 Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Grundsätze des Vergütungssystems der KVG bestimmen sich nach § 37 KAGB, Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) sowie den ESMA-Guidelines. Die KVG wendet demnach für ihre Mitarbeiter, insbesondere für die Geschäftsführer, Mitarbeiter, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der KVG oder der verwalteten Investmentvermögen haben (Risikoträger), Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen und alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie Geschäftsleiter und Risikoträger, ein Vergütungssystem an, das mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar und diesem förderlich ist. Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG setzt sich im Wesentlichen aus einer fixen (erfolgsunabhängigen) und einer variablen (erfolgsabhängigen) Komponente zusammen. Beide Komponenten stehen in einem angemessenen Verhältnis zueinander und setzen keine Anreize zur Eingehung von Risiken, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der von der KVG verwalteten Investmentvermögen vereinbar sind und die KVG nicht daran hindert, pflichtgemäß im besten Interesse des Investmentvermögens zu handeln.

Alle Mitarbeiter erhalten ein Jahresfestgehalt, welches in zwölf gleichen Teilen monatlich nachschüssig ausbezahlt wird. Die wesentlichen Parameter für die Bestimmung der Höhe der festen Vergütung sind die ausgeübte Funktion, die Stellung im Unternehmen (Hierarchieebene, Übernahme unternehmerischer Verantwortung) sowie die Beurteilung der vergangenen Leistung. Die fixe Komponente ist dabei so bemessen, dass eine flexible Vergütungspolitik bezüglich der variablen Komponente bis hin zum vollständigen Verzicht möglich ist.

Neben dem Jahresfestgehalt erhalten die Mitarbeiter eine auf Jahresbasis bemessene variable Vergütung in Abhängigkeit vom Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe Hannover Leasing und der individuellen Zielerreichung des einzelnen Mitarbeiters. Der prozentuale Anteil steigt in Abhängigkeit von der Hierarchiestufe und liegt grundsätzlich zwischen 5% und 50% bezogen auf die Jahresfestvergütung. Die Auszahlung erfolgt nach Abschluss der Mitarbeiterbeurteilungsgespräche sowie Feststellung und Genehmigung des Konzernjahresabschlusses.

Sonstige Zuwendungen werden den Mitarbeitern in Form von vermögenswirksamen Leistungen sowie durch einen Beitrag zur betrieblichen Altersvorsorge gezahlt. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gibt es bei der KVG keinen Vergütungsausschuss.

7. Anteile an der Investmentgesellschaft und Rechtsstellung der Anleger

7.1 Anteilsklassen

Alle von der Investmentgesellschaft an die beitretenden Anleger ausgegebenen Anteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale bzw. gleiche Rechte und Pflichten. Es werden keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten an Anleger ausgegeben. Kein Anleger erhält eine Vorzugsbehandlung oder einen Anspruch auf eine solche Behandlung. Die abweichenden Rechte und Pflichten der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens bestehenden Anteile sind unter Kapitel 7.2.1 »Abweichende Hauptmerkmale der bestehenden Anteile«, Seite 62, beschrieben. Verschiedene Anteilsklassen im Sinne des § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

7.2 Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile

Bei der Art der Anteile an der Investmentgesellschaft handelt es sich um Kommanditanteile, die auf den Namen des jeweiligen Kommanditisten lauten. Die Anteile betragen für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro. Höhere Anteile müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden weder durch Globalurkunden verbrieft noch werden Anteilscheine oder Einzelurkunden an die Anleger ausgegeben. Die Anteile sind zudem weder an einer Börse noch einem anderen organisierten Markt notiert bzw. zum Handel zugelassen. Dies ist auch zukünftig nicht beabsichtigt. Der Anleger kann sich am Kommanditkapital der Investmentgesellschaft zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber auf Grundlage des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags mit der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH beteiligen. Der Treuhandkommanditist übernimmt, hält und verwaltet für den Anleger einen Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft im eigenen Namen, aber im wirtschaftlichen Interesse und für Rechnung des Anlegers. Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter der Investmentgesellschaft zueinander eine vergleichbare Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Der Anleger ist nach wirksamem Beitritt zur Investmentgesellschaft als Treugeber jederzeit berechtigt, seinen Anteil an der Investmentgesellschaft direkt zu übernehmen und sich damit als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Im Falle einer unmittelbaren Eintragung in das Handelsregister wird der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag als reiner Beteiligungsverwaltungsvertrag fortgesetzt. Der Treuhänder nimmt die Rechte der Direktkommanditisten nur noch als Beteiligungsverwalter im Wege der offenen Stellvertretung wahr.

Mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind Rechte und Pflichten für den Anleger verbunden, welche zusammen die Hauptmerkmale der Anteile bilden.

Der Anleger erlangt durch seinen Anteil an der Investmentgesellschaft die mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen und in den §§ 161 ff HGB begründeten gesetzlichen Rechte eines Kommanditisten, die durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrags und des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags modifiziert werden:

- Recht auf Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft, den Auszahlungen sowie dem Liquidationserlös der Investmentgesellschaft,
- Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte,
- Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen,
- Verfügungsrecht über den Gesellschaftsanteil,
- eingeschränktes Recht auf Kündigung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft,
- Anspruch auf eine Abfindung bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft,
- Recht zur Einleitung eines außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens.

Die oben aufgeführten Rechte der Anleger werden unter Kapitel 7.2.2 »Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundene Rechte« ab Seite 63 näher erläutert.

Den Rechten der Anleger stehen insbesondere folgende mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundene Pflichten gegenüber:

- Pflicht zur fristgerechten und vollständigen Einzahlung der übernommenen Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag,
- Pflicht zur Kostenerstattung (siehe Kapitel 6.4 »Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind«, Seite 60),
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 ff HGB,
- Pflicht zur Vertraulichkeit (Jeder Anleger hat über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Investmentgesellschaft gegenüber Dritten Stillschweigen zu wahren),
- Mitteilung von Änderungen zu den in der Beitrittserklärung gemachten Angaben,
- gesellschaftsvertragliche Treuepflichten.

7.2.1 Abweichende Hauptmerkmale der bestehenden Anteile

Die Hauptmerkmale der Gesellschafter weichen zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens in einigen nachfolgend beschriebenen Punkten von den Anteilen der beitretenden Gesellschafter (Anleger) ab. Dies führt jedoch im Ergebnis nicht zur Bildung von unterschiedlichen Anteilsklassen.

Den Geschäftsführenden Gesellschaftern stehen folgende Rechte und Pflichten zu:

- Geschäftsführung und Einzelvertretung der Investmentgesellschaft,
- Berechtigung, die Fassung von Gesellschafterbeschlüssen zu initiieren und die Beschlussfassung durchzuführen,
- Recht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen in Not- und Eilfällen ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafterversammlung vorzunehmen,
- Vergütung für die Ausübung der Geschäftsführung.

Darüber hinaus haben die Geschäftsführenden Gesellschafter ein Zustimmungsrecht bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen sowie das Recht, einen Gesellschafter oder Treugeber aus wichtigem Grund aus der Investmentgesellschaft auszuschließen.

Die Geschäftsführenden Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB und dem Wettbewerbsverbot nach den §§ 112, 161 Abs. 2 HGB befreit. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB einzeln berechtigt, den Platzierungsgaranten oder einen von ihm benannten Dritten als Kommanditist oder Treugeber aufzunehmen, dessen Anteil am Investmentvermögen für den Weitervertrieb zu teilen und auch Übertragungen zu jedem Zeitpunkt zuzulassen.

Die Kündigung eines persönlich haftenden Gesellschafters bzw. eines Geschäftsführenden Gesellschafters wird nicht wirksam, bevor nicht ein anderer persönlich haftender Gesellschafter bzw. ein anderer Geschäftsführender Gesellschafter bestimmt und in die Investmentgesellschaft aufgenommen worden ist.

Soweit die Geschäftsführenden Gesellschafter oder der Treuhänder für andere Gesellschafter tätig werden, sind sie von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB befreit.

Die Mindestbeteiligung gemäß § 7 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags gilt für die Kommanditeinlagen des Geschäftsführenden Kommanditisten bzw. für die eigene Kommanditeinlage des Treuhänders nicht. Auch haben sie keinen Ausgabeaufschlag zu leisten. Hinsichtlich der Rechte und Pflichten des Treuhänders wird zudem auf den Abschnitt »Wesentliche Rechte und Pflichten«, Seite 12, unter 2.4.3 verwiesen. Der Treuhänder erhält eine Vergütung für die Treuhand- und Beteiligungsverwaltung. Für seinen für eigene Rechnung gehaltenen Kommanditanteil stehen dem Treuhänder dieselben Rechte wie den Anlegern zu.

Darüber hinaus stimmen die Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens mit denen der neu beitretenden Anleger überein.

7.2.2 Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundene Rechte

Recht auf Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft, den Auszahlungen sowie dem Liquidationserlös der Investmentgesellschaft

Ein Gesellschafter bzw. ein an der Investmentgesellschaft treuhänderisch beteiligter Anleger ist grundsätzlich ab dem Zeitpunkt des Erwerbs seines Anteils an der Investmentgesellschaft am Vermögen und am Ergebnis sowie am Liquidationserlös der Investmentgesellschaft im Verhältnis seiner jeweiligen Haftsumme zur Gesamtsumme der Haftsummen aller Kommanditisten beteiligt.

Abweichend hiervon hängt während der Beitrittsphase die Höhe der Auszahlung an einen Gesellschafter von seiner Beteiligungsquote und von seinem Beitrittszeitpunkt zur Investmentgesellschaft ab (§ 18 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft).

Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte

Die den Kommanditisten aus § 166 HGB zustehenden Informations- und Kontrollrechte können von den Treugebern in gleichem Umfang wahrgenommen werden. Jeder Gesellschafter kann zur Prüfung des Jahresabschlusses Auskunft verlangen und hierzu auf eigene Kosten die Bücher und Schriften der Investmentgesellschaft einsehen oder durch eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person (z. B. Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) einsehen lassen.

Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen

Entscheidungen in Angelegenheiten der Investmentgesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse können entweder in Gesellschafterversammlungen (Präsenzveranstaltung), in schriftlicher, elektronischer oder Textform im schriftlichen Verfahren oder im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens gefasst werden. Alle Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsieht, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Soweit der Gesellschaftsvertrag eine qualifizierte Mehrheit vorsieht, besteht diese aus mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten jeweils als nicht abgegebene Stimmen. Welche Beschlüsse im Einzelnen eine einfache bzw. qualifizierte Mehrheit erfordern, ist insbesondere in § 10 Abs. 6 und 8 des Gesellschaftsvertrags geregelt. Hinsichtlich der Änderung der Anlagebedingungen wird auf Abschnitt 3.3 »Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik«, Seite 18 sowie auf § 10 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrags verwiesen.

Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme für jeden Kommanditisten beträgt 1 % seiner anfänglichen Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag).

Je fünf Euro der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme gewähren eine Stimme. Das Stimmrecht kann dabei nur einheitlich ausgeübt werden. Anleger haben das Recht, selbst an den Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft teilzunehmen oder sich vertreten zu lassen. Für Treugeber oder Direktkommanditisten, die durch den Treuhänder vertreten werden, ist der Treuhänder entsprechend den ihm erteilten Vollmachten oder schriftlichen Weisungen zur gespaltenen Stimmabgabe berechtigt und verpflichtet. Der Treuhänder ist ausdrücklich berechtigt, eine Vielzahl von Treugebern zu vertreten. Die Investmentgesellschaft unterbreitet den Direktkommanditisten und Treugebern gemeinsam mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung konkrete Beschlussvorschläge

zu den Beschlussgegenständen und bittet um Abstimmung oder Weisung an den Treuhänder. Erteilt ein Treugeber oder Direktkommanditist dem Treuhänder keine Weisungen zur Stimmabgabe, wird der Treuhänder sich insoweit der Stimme enthalten. Weisungen an den Treuhänder hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts müssen schriftlich erfolgen.

Verfügungsrecht über den Gesellschaftsanteil

Der Anleger hat grundsätzlich das Recht, über seinen Anteil an der Investmentgesellschaft (z. B. durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung) zu verfügen. Die Übertragung eines Anteils an der Investmentgesellschaft wird im Wege der Abtretung erfolgen. Die Übertragung oder sonstige Verfügung über einen Anteil an der Investmentgesellschaft ist jedoch grundsätzlich nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres möglich. Jede Verfügung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung eines Geschäftsführenden Gesellschafters, die nach § 22 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags nur begründet verweigert werden darf. Eine teilweise Übertragung ist nur zulässig, soweit dadurch keine Anteile an der Investmentgesellschaft entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist. Die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Anteil an der Investmentgesellschaft ist unzulässig.

Eingeschränktes Recht auf Kündigung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Anspruch auf eine Abfindung bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft

Dem ausscheidenden Anleger steht als Entschädigung eine Abfindung in Geld (Abfindungsguthaben) zu, sofern er seine Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag geleistet hat. Auf die Regelungen des § 24 des Gesellschaftsvertrags wird verwiesen.

Recht zur Einleitung eines außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens

Die Anleger sind berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt. Weitere Einzelheiten sind dem Abschnitt 7.4.2 »Außergerichtliche Streitschlichtung« auf der Seite 65 zu entnehmen.

7.3 Weitere Leistungen, Haftung des Anlegers

Die Gesellschafter sind zur Leistung der in der Beitrittserklärung vereinbarten Pflichteinlage zuzüglich eines Ausgabeaufschlags verpflichtet. Darüber hinaus übernehmen die Anleger weder gegenüber Dritten noch gegenüber den anderen Anlegern oder gegenüber der Investmentgesellschaft eine Einlage- oder Nachschussverpflichtung; dies gilt, soweit gesetzlich zulässig, auch für den Fall der Auflösung der Investmentgesellschaft.

Insbesondere sind die Anleger auch bei erfolgten Rückzahlungen ihrer geleisteten Pflichteinlage nicht verpflichtet, den Differenzbetrag zur in der Beitrittserklärung vereinbarten Pflichteinlage an die Investmentgesellschaft zu zahlen. Ab dem Zeitpunkt der Rückzahlung der Pflichteinlage gilt vielmehr gegenüber der Investmentgesellschaft der verbliebene Betrag der Pflichteinlage als Pflichteinlage vereinbart. Dies gilt nicht für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Investmentgesellschaft. Im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ausdrücklich geregelte Ausgleichsverpflichtungen sind keine Nachschusspflichten und bleiben unberührt.

Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsphase können nur mit der im Gesellschaftsvertrag geregelten qualifizierten Mehrheit beschlossen werden. Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage können nicht beschlossen werden. Kein Anleger ist verpflichtet, sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen. Alle Anleger sind jedoch verpflichtet, an der handelsregistergerichtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies zu einer Veränderung ihrer Beteiligungsquote führt.

Soweit Auszahlungen zu einer Rückzahlung der im Handelsregister eingetragenen Haftsummen (1 % der anfänglichen Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag) führen oder soweit ein Gesellschafter der Investmentgesellschaft Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird, kann dies zum Wiederaufleben der persönlichen Haftung der Gesellschafter gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft bis zur Höhe der jeweiligen Haftsumme wegen Einlagenrückgewähr gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB führen. Eine Rückgewähr der Pflichteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf jedoch nur mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen. Der betroffene Anleger wird vor seiner Zustimmung auf das damit einhergehende Haftungsrisiko in jedem Einzelfall hingewiesen.

Der ausscheidende Kommanditist hat keinen Anspruch auf Befreiung von einer etwaigen Haftung für bestehende Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs des ausscheidenden Kommanditisten gilt nicht als Rückzahlung seiner Pflichteinlage und führt insofern nicht zum Wiederaufleben seiner Haftung auch § 172 Abs. 4 HGB.

Der Anleger, der nach Begründung seines Gesellschaftsverhältnisses als Treugeber seine Beteiligung direkt übernimmt und

sich somit als Kommanditist ins Handelsregister eintragen lässt, haftet in den vorgenannten Fällen gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar. Ein Anleger, der sich als Treugeber mittelbar über den Treuhänder an der Investmentgesellschaft beteiligt, haftet dagegen nicht unmittelbar gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft. Er hat den Treuhänder jedoch von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung stehen, soweit eine solche Haftung des Treuhänders entsteht. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers in Bezug auf die Kommanditistenhaftung des Treuhänders ist begrenzt auf die Höhe der Haftung des Treuhänders, die dieser aufgrund der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung des Treugebers gegenüber der Investmentgesellschaft und den Gläubigern der Investmentgesellschaft eingeht. Damit ist ein Treugeber einem Direktkommanditisten hinsichtlich der Haftung wirtschaftlich gleichgestellt.

7.4 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigung der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung wird für den Anleger, der sich zunächst ausschließlich als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen kann, der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag verbindlich. Die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten für den Anleger sind im Abschnitt 7.2 »Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile«, Seite 62, ersichtlich. Das von der Objektgesellschaft erworbene Anlageobjekt steht im Eigentum der Objektgesellschaft. Über diese kann der Anleger nicht verfügen.

7.4.1 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Auf die Aufnahme der Beziehungen zum Anleger vor Abschluss des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Auf den Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag sowie den Gesellschaftsvertrag findet ebenfalls deutsches Recht Anwendung. Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis zwischen der KVG, der Investmentgesellschaft, dem Treuhänder und dem Anleger, das sich insbesondere aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, der Beitrittserklärung und dem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag begründet, ist, soweit gesetzlich zulässig, München vereinbart.

7.4.2 Außergerichtliche Streitschlichtung

Für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht gemäß § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagengesetz (UKlaG) die Möglichkeit (unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen), die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anzurufen.

Die Adresse lautet:
Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Hausanschrift:
Wilhelm-Epstein-Straße 14
60431 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 9566-3232
Telefax: (069) 709090 9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V., zur Verfügung.

Die Adresse lautet:
Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.
Postfach 640222,
10048 Berlin
Telefon: (030) 257 616 90
Telefax: (030) 257 616 91
E-Mail: info@ombudsstelle.com
Internet: www.ombudsstelle.com

Die Schlichtungsstelle der BaFin kann bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (»KAGB«) sowie bei Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 Kreditwesengesetz (»KWG«) und § 1 Abs. 1 lit. a) Satz 2 KWG aktiv werden, sofern nicht eine anerkannte private Schlichtungsstelle zuständig ist.

Die Adresse lautet:
Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Referat ZR3
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Telefon: (0228) 4108-0
Telefax: (0228) 4108-62299
E-Mail: schlichtunsstelle@bafin.de
Internet: www.bafin.de

Einzelheiten zu den Schlichtungsverfahren und deren Zugangsvoraussetzungen ergeben sich aus der Schlichtungsstellenverfahrensordnung (Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank), der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. bzw. der Finanzschlichtungsstellenverordnung (»FinSV«). Merkblätter zu den Schlichtungsverfahren sowie die jeweilige aktuelle Verfahrensordnung sind unter den oben genannten Adressen der jeweiligen Schlichtungsstelle erhältlich.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden (https://ec.europa.eu/consumers/odr). Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail angegeben werden: investorenbetreuung@hannover-leasing.de. Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

7.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

7.5.1 Ausgabe von Anteilen

Der Gesamtbetrag des den Anlegern angebotenen Investmentvermögens (Emissionskapital der Investmentgesellschaft) beläuft sich auf bis zu 32.495.000 Euro. Eine darüber hinausgehende Erhöhung der Kommanditbeteiligung des Treuhandkommanditisten um weitere 155.000 Euro auf bis zu 32.650.000 Euro zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge ist mit Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter möglich. Die Mindestbeteiligung an der Investmentgesellschaft beträgt 10.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein. Die Anzahl der angebotenen Kommanditanteile beträgt unter Berücksichtigung des Emissionskapitals und der Mindestbeteiligung maximal 3.249,5.

7.5.2 Vertrieb und Zeichnungsstelle

Der Vertrieb des Investmentvermögens erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittsunterlagen sind im Original direkt oder über den Vermittler bei der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH, Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach, einzureichen.

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger, der sich zunächst ausschließlich als Treugeber beteiligen kann, gegenüber dem Treuhänder ein Angebot auf Beitritt zu dem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag ab. Der Anleger ist an das Vertragsangebot für die Dauer von 90 Tagen nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung (Annahmefrist) gebunden, es sei denn, er macht hinsichtlich der Beitrittserklärung fristgerecht von einem ihm zustehenden Widerrufsrecht Gebrauch.

Die rechtsverbindliche Annahme des Beitritts zur Investmentgesellschaft erfolgt zum jeweils folgenden Monatsersten durch den Treuhänder. Der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag sowie die mittelbare Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft kommen zustande, wenn dem Anleger die Annahmeerklärung des Treuhänders auf dem Postweg oder per E-Mail zugeht und sofern die nachfolgenden aufschiebenden Bedingungen erfüllt sind:

- die vollständigen Original-Beitrittsunterlagen bis zum 15. des Vormonats beim Treuhänder eingegangen sind,
- die Bareinlage der übernommenen Pflichteinlage und des Ausgabeaufschlags nach den Vorgaben der Beitrittserklärung bis spätestens zum letzten Bankarbeitstag des Vormonats erbracht wurde, und für Anleger, deren Beteiligung von der Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter gemäß § 6 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft abhängig ist, diese Zustimmung/Vereinbarung in unterschriebener Form an den Anleger versandt worden ist und die darin ggf. enthaltenen Bedingungen erfüllt sind.

Für eine Berücksichtigung unvollständiger oder verspätet zugehender Beitrittsunterlagen für den Beitritt zum Ersten des Folgemonats kann vonseiten des Treuhänders oder der Investmentgesellschaft keine Gewähr übernommen werden. Solange die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt sind, ist eine Beteiligung nicht wirksam zustande gekommen und es besteht auf den Abschluss eines solchen Rechtsverhältnisses auch kein Rechtsanspruch.

7.5.3 Zeichnungsfrist, Schließungs- und Kürzungsmöglichkeiten

Die KVG beginnt mit dem Vertrieb des angezeigten Investmentvermögens (AIF) im Geltungsbereich des KAGB nach entsprechender Mitteilung durch die BaFin über die Erlaubnis gemäß § 316 KAGB zum Vertrieb der Anteile an dem AIF. Der Vertrieb endet bei Vollplatzierung des angezeigten AIF. Sofern das Emissionskapital nach Ablauf von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs noch nicht vollständig eingeworben wurde, übernimmt der Platzierungsgarant als Kommanditist oder Treugeber das zu diesem Zeitpunkt noch zu platzierende Emissionskapital. Es ist planmäßig vorgesehen, dass der Platzierungsgarant wieder aus der Investmentgesellschaft ausscheidet. Soweit der Platzierungsgarant während der Platzierungsphase einen Anteil am Investmentvermögen hält, verringert sich dieser mit Wirksamwerden des Beitritts neuer Treugeber im entsprechenden Umfang. Der Vertrieb des angezeigten Investmentvermögens endet in diesem Fall somit erst, wenn der Anteil des Platzierungsgaranten am AIF wegen nachträglich beigetretener Anleger auf null Euro gesunken ist (siehe auch Abschnitt 2.5 »Platzierungsgarant und Patronatsgeber«, Seite 13). Unabhängig davon können die Geschäftsführenden Gesellschafter im Einvernehmen mit dem Platzierungsgaranten die Beitrittsphase schriftlich gegenüber den persönlich haftenden Gesellschaftern auch dann für beendet erklären, wenn der Platzierungsgarant noch Kommanditist bzw. Treugeber der Investmentgesellschaft ist.

Die Annahme der Beitrittserklärung kann nicht garantiert werden. Ist das Platzierungsvolumen erreicht, wird der Treuhänder keine weiteren Beteiligungsangebote der Anleger annehmen. Nach dem Beitritt ist eine Kürzung von Beteiligungsbeträgen nur im Falle der Überzeichnung oder gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung und des Gesellschaftsvertrags möglich, wenn der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommt. Im Falle der Überzeichnung entspricht der Beteiligungsbetrag dem niedrigeren Betrag, der sich aus der Annahmeerklärung des Treuhänders ergibt. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

7.5.4 Ausgabepreis, Einzahlungskonto, Einzahlungsmodalitäten

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe seiner Kommanditeinlage (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 %. Der Ausgabepreis ist in Euro zu leisten. Bei Eingang der vollständigen Beitrittsunterlagen bis zum 15. eines Monats beim Treuhänder ist der Ausgabepreis zum letzten Bankarbeitstag des Monats in voller Höhe fällig und wird durch die Investmentgesellschaft durch Einzug per Lastschrift eingezogen. Das hierfür erforderliche SEPA-Lastschriftmandat erteilt der Anleger in der Beitrittserklärung. Der Lastschrifteinzug des Ausgabepreises erfolgt zugunsten des folgenden Geschäftskontos der Investmentgesellschaft:

Kontoinhaber: HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG
Kreditinstitut: Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE32 5005 0201 0255 1182 95
S.W.I.F.T./BIC-Code: HELADEF1822
Mandatsreferenz: HL Quartier West Darmstadt
Gläubiger ID: DE95ZZZ00002123626

7.5.5 Rückgaberechte / Rücknahme von Anteilen

Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen bestehen für den Anleger nicht. Eine Rücknahme oder ein Umtausch von Anteilen an der Investmentgesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich. Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern bestehen nicht.

7.5.6 Kündigung der Beteiligung

Eine ordentliche Kündigung durch Gesellschafter ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

7.5.7 Ausscheiden aus wichtigem Grund

Die Geschäftsführenden Gesellschafter können einen Anleger gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aus wichtigem Grund aus der Investmentgesellschaft ausschließen, ohne dass es hierzu eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen Klage bedarf. Ein wichtiger Grund kann unter anderem bei Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz des Anlegers, Pfändung des Anteils am Investmentvermögen eines Anlegers und Nichterfüllung der geldwäscherechtlichen Anforderungen vorliegen. Ein wichtiger Grund kann auch vorliegen, wenn ein Anleger die Voraussetzungen nach § 6 des Gesellschaftsvertrags nicht mehr erfüllt oder der Anteil am Investmentvermögen an Personen vererbt wird, die sich an der Investmentgesellschaft nicht beteiligen dürfen. Dem ausscheidenden Anleger steht als Entschädigung eine Abfindung in Geld (Abfindungsguthaben) zu, sofern er seine Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag geleistet hat. Auf die Regelungen der §§ 23 und 24 des Gesellschaftsvertrags wird verwiesen.

7.6 Übertragung und Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen

Der Anleger hat grundsätzlich das Recht, über seinen Anteil an der Investmentgesellschaft (z. B. durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung) zu verfügen. Die Übertragung eines Anteils an der Investmentgesellschaft wird im Wege der Abtretung erfolgen.

Die Übertragung oder sonstige Verfügung über einen Anteil an der Investmentgesellschaft ist jedoch grundsätzlich nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres möglich. Jede Verfügung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung eines Geschäftsführenden Gesellschafters, die gemäß § 22 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags nur begründet verweigert werden darf. Eine teilweise Übertragung ist nur zulässig, soweit dadurch keine Anteile an der Investmentgesellschaft entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist. Die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Anteil an der Investmentgesellschaft ist unzulässig.

Die freie Handelbarkeit der Anteile an der Investmentgesellschaft ist durch die vorstehend beschriebenen Bedingungen bei Übertragungen oder sonstigen Verfügungen eingeschränkt. Die freie Handelbarkeit ist ferner dadurch stark eingeschränkt, dass die Anteile an der Investmentgesellschaft weder an einer Börse noch in einem anderen organisierten Markt notiert oder gehandelt werden. Eine Veräußerung kann lediglich über nicht regulierte Zweitmärkte für Kommanditbeteiligungen erfolgen. Der dem Handel in solchen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Investmentvermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann der Marktpreis von dem ermittelten Anteilswert des AIF abweichen. Eine vorzeitige Veräußerung von Anteilen an der Investmentgesellschaft kann somit unter Umständen gar nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen möglich sein. Bei einer teilweisen Veräußerung von Anteilen an der Investmentgesellschaft dürfen keine Anteile entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist. Ein Rückgaberecht von Anteilen an die Investmentgesellschaft besteht nicht.

Bei einer Verfügung über einen Anteil tragen der verfügende Gesellschafter sowie der Erwerber die damit verbundenen und nachgewiesenen notwendigen Auslagen der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft bis zu insgesamt 5 % des nach § 168 Abs. 1 KAGB ermittelten Anteilswerts im entsprechenden Geschäftsjahr (siehe hierzu auch Gesellschaftsvertrag § 22 Abs. 5, Seite 103). Auf das Risiko »Übertragbarkeit der Anteile/Eingeschränkte freie Handelbarkeit (Fungibilität)« im Abschnitt 5.3 »Gesellschafterrisiken«, Seite 55, wird hingewiesen.

7.7 Tod eines Anlegers

Stirbt ein Kommanditist oder Treugeber, wird das Investmentvermögen mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Die Erben treten mit allen Rechten und Pflichten in die Rechtsstellung des Kommanditisten bzw. Treugebers ein. Mehrere Erben haben zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Bis zur Bestellung des Bevollmächtigten ruhen alle Rechte und Pflichten der Rechtsnachfolger mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung und der Rechte, die durch die in § 28 des Gesellschaftsvertrags eingeräumte Vollmacht für den Treuhänder abgedeckt sind. Die Übertragung durch Erbfall ist jederzeit möglich. Sofern ein Anleger im Wege der Erbfolge in die Stellung eines Kommanditisten oder Treugebers gelangt, der sich jedoch nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags nicht als Gesellschafter an der Investmentgesellschaft beteiligen dürfte, sind die Geschäftsführenden Gesellschafter zum Ausschluss des betroffenen Gesellschafters aus wichtigem Grund berechtigt. Die Erben haben bei einer Erbauseinandersetzung zu beachten, dass keine Anteile entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist.

7.8 Voraussetzung für die Auflösung und Übertragung der Investmentgesellschaft

Die Laufzeit des Investmentvermögens bestimmt sich nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags zur Dauer der Investmentgesellschaft (siehe Abschnitt 2.1 »Investmentgesellschaft«, Seite 5).

Mit qualifizierter Mehrheit der abgegebenen Stimmen können die Gesellschafter die Auflösung der Investmentgesellschaft beschließen. Davon abweichend kann die Liquidation der Investmentgesellschaft gemäß § 25 des Gesellschaftsvertrags auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgen. Kündigt die KVG den Bestellungsvertrag oder erlischt die Befugnis der KVG, als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB tätig zu sein, so haben die Geschäftsführenden Gesellschafter mit Zustimmung der BaFin unverzüglich eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestellen und mit dieser einen im Wesentlichen gleichlautenden Bestellungsvertrag abzuschließen. Versagt die BaFin in diesem Fall ihre Zustimmung zur Bestellung der durch die Geschäftsführenden Gesellschafter bestellten neuen KVG oder kann eine neue KVG nicht binnen angemessener Frist, längstens innerhalb eines Monats, gewonnen werden, so ist die Gesellschaft nach Ablauf der Monatsfrist auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss zu liquidieren. Sofern es, gleich aus welchem Grunde, zur Liquidation der Investmentgesellschaft kommt, wird diese durch die Geschäftsführenden Gesellschafter oder durch den oder die von ihr zu bestellenden Liquidator(en)/Abwickler durchgeführt und von der Verwahrstelle überwacht. Dasselbe gilt für eine ggf. erforderliche Nachtragsliquidation. Der Erlös aus der Verwertung des Vermögens der Investmentgesellschaft wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Die danach verbleibende Liquidität wird an die Gesellschafter nach der Beteiligungsquote und unter Berücksichtigung aller Kapitalkonten ausgezahlt, wobei die Liquidatoren berechtigt sind, für etwaige Steuerlasten, sonstige drohende Verbindlichkeiten, insbesondere Gewerbesteuer auf Veräußerungsgewinne, die noch auf die Investmentgesellschaft zukommen könnten, vorsorglich entsprechende Beträge bis zur verbindlichen Klärung einzubehalten und zunächst nicht auszuzahlen. Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des Jahresberichts entspricht. Das Investmentvermögen kann nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

7.9 Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

Ein Nettoinventarwert ist zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens oder für frühere Zeitpunkte nicht sinnvoll ermittelbar. Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert werden gemäß § 297 Abs. 2 KAGB, sobald ein solcher sinnvoll ermittelt werden kann, während der Platzierungsphase mindestens einmal jährlich auf der Internetseite der KVG bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investmentgesellschaft zur Verfügung gestellt. Den diesbezüglichen gesetzlichen Informationsanforderungen wird insoweit im Rahmen der dem Anleger rechtzeitig zur Verfügung gestellten Verkaufs- und Beitrittsunterlagen Rechnung getragen.

8. Ermittlung und Verwendung der Erträge

8.1 Ermittlung der Erträge

Die Objektgesellschaft erzielt während der Vermietungsphase der Immobilien Auszahlungen aus den vereinnahmten Mieten sowie ggf. Zinsen aus der Anlage der liquiden Mittel nach Maßgabe der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7, 194, 195 KAGB. Ferner kann aus dem Veräußerungserlös der Immobilien nach Abzug der Verbindlichkeiten und der aus dem Investmentvermögen zu zahlenden Kosten und Gebühren ein Überschuss entstehen (siehe Abschnitt 6.3 »Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind«, Seite 58). Zudem können Beträge einbehalten werden, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien, unter anderem aufgrund der in den Anlagebedingungen vereinbarten Leverageregrenze erforderlich sind.

8.2 Investitions- und Finanzplan des Investmentvermögens

Der nachfolgend dargestellte Investitions- und Finanzplan stellt die Mittelverwendung sowie die Mittelherkunft der Objektgesellschaft und der Investmentgesellschaft dar. Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen oder Erfahrungswerten. Die Nettoeinnahmen werden für die Bezahlung der Gesamtinvestitionskosten verwendet. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität aus.

8.2.1 Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Als Verkehrswert des Anlageobjekts ist gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der dem Kaufvertrag zugrunde liegende Immobilienwert anzusetzen. Änderungen von wesentlichen Bewertungsfaktoren liegen nicht vor. Die gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gesondert anzusetzenden Anschaffungsnebenkosten berücksichtigen Aufwendungen, die aus dem Ankauf der Immobilien resultieren, wie Notar- und Grundbuchkosten, die Grunderwerbsteuer, Kosten für die technische und rechtliche Due Diligence sowie nicht abzugsfähige Vorsteuer, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind.

8.2.2 Erläuterung der Initialkosten

Die Initialkosten gemäß § 6 der Anlagebedingungen berücksichtigen die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die KVG und den Platzierungsgaranten sowie die nicht abzugsfähige Vorsteuer, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind.

8.2.3 Erläuterung der Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten berücksichtigen die Bearbeitungsgebühren für die langfristige Finanzierung und für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung.

Investitions- und Finanzplan der Objektgesellschaft – teilweise PROGNOSE[1] –

	in Euro	in Prozent der Gesamtinvestitionskosten	Anteil der Investmentgesellschaft in Euro	in Prozent des Emissionskapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
Mittelverwendung					
Anschaffungs- und Herstellungskosten	**57.793.837**	**97,46 %**	**57.728.980**	**169,20 %**	**177,65 %**
Immobilienwert	54.248.922	91,48 %	54.188.044	158,82 %	166,76 %
Erwerbsnebenkosten	3.544.915	5,98 %	3.540.937	10,38 %	10,90 %
Initialkosten	**1.035.000**	**1,75 %**	**1.033.839**	**3,03 %**	**3,18 %**
Konzeption Objektgesellschaft	600.000	1,01 %	599.327	1,76 %	1,84 %
Fremdkapitalvermittlung	435.000	0,73 %	434.512	1,27 %	1,34 %
Finanzierungskosten	**230.300**	**0,39 %**	**230.042**	**0,67 %**	**0,71 %**
Liquiditätsreserve	**240.863**	**0,41 %**	**240.592**	**0,71 %**	**0,74 %**
Gesamtinvestitionskosten	**59.300.000**	**100,00 %**	**59.233.453**	**173,60 %**	**182,28 %**
Mittelherkunft					
Eigenkapital	**30.300.000**	**51,10 %**	**30.265.997**	**88,71 %**	**93,14 %**
Bareinlage Investmentgesellschaft	30.265.997	51,04 %	30.265.997	88,71 %	93,14 %
Bareinlage Co-Investor	34.003	0,06 %	–	–	–
Fremdkapital	**29.000.000**	**48,90 %**	**28.967.456**	**84,90 %**	**89,14 %**
Gesamtfinanzierung Objektgesellschaft	**59.300.000**	**100,00 %**	**59.233.453**	**173,60 %**	**182,28 %**

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

[1] Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft – teilweise PROGNOSE[1] –

	in Euro	in Prozent der Gesamt-investitionskosten	in Prozent des Emissionskapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
Mittelverwendung				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	**30.265.997**	**88,69 %**	**88,71 %**	**93,14 %**
Kapitalerhöhung Objektgesellschaft	30.265.997	88,69 %	88,71 %	93,14 %
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	**3.564.525**	**10,45 %**	**10,45 %**	**10,97 %**
Verkaufs- und Werbeunterlagen	178.500	0,52 %	0,52 %	0,55 %
Einrichtung Verwahrstelle	5.950	0,02 %	0,02 %	0,02 %
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	2.762.075	8,09 %	8,10 %	8,50 %
Konzeption des Investmentvermögens	238.000	0,70 %	0,70 %	0,73 %
Platzierungsgarantie	380.000	1,11 %	1,11 %	1,17 %
Finanzierungskosten	**1.000**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**
Sonstige Anlaufkosten	**11.900**	**0,03 %**	**0,03 %**	**0,04 %**
Liquiditätsreserve	**281.328**	**0,82 %**	**0,82 %**	**0,87 %**
Gesamtinvestitionskosten	**34.124.750**	**100,00 %**	**100,01 %**	**105,02 %**
Mittelherkunft				
Eigenkapital	**32.500.000**	**95,24 %**	**95,25 %**	**100,02 %**
Emissionskapital	32.495.000	95,22 %	95,24 %	100,00 %
Geschäftsführender Kommanditist	5.000	0,01 %	0,01 %	0,02 %
Ausgabeaufschlag	**1.624.750**	**4,76 %**	**4,76 %**	**5,00 %**
Gesamtfinanzierung	**34.124.750**	**100,00 %**	100,01 %	**105,02 %**

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

[1] Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

Investitions- und Finanzplan des Emittenten kummuliert über alle Gesellschaftsebenen – teilweise PROGNOSE[1] –

	in Euro	in Prozent der Gesamt-investitionskosten	in Prozent des Emissionskapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
Mittelverwendung				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	57.728.980	**91,50 %**	**169,20 %**	**177,65 %**
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	4.598.364	7,29 %	13,48 %	14,15 %
Finanzierungskosten	231.042	0,37 %	0,68 %	0,71 %
Sonstige Anlaufkosten	11.900	0,02 %	0,03 %	0,04 %
Liquiditätsreserve	521.920	0,83 %	1,53 %	1,61 %
Gesamtinvestitionskosten	63.092.206	**100,00 %**	**184,91 %**	**194,16 %**
Mittelherkunft				
Eigenkapital	**32.500.000**	**51,51 %**	**95,25 %**	**100,02 %**
Ausgabeaufschlag	**1.624.750**	**2,58 %**	**4,76 %**	**5,00 %**
Fremdkapital	**28.967.456**	**45,91 %**	**84,90 %**	**89,14 %**
Gesamtfinanzierung	**63.092.206**	**100,00 %**	**184,91 %**	**194,16 %**

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

[1] Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

8.2.4 Erläuterung der Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen und steht für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit des Investmentvermögens zur Verfügung.

8.2.5 Erläuterung der Eigen- und Fremdmittel

Zum Zeitpunkt der Vollplatzierung hält der Geschäftsführende Kommanditist eine Kommanditeinlage in Höhe von 5.000 Euro am Eigenkapital der Investmentgesellschaft. Der Treuhänder ist anfänglich mit einem Kommanditanteil in Höhe von 500 Euro beteiligt und scheidet mit seiner eigenen Einlage zum Zeitpunkt der Vollplatzierung aus. Es ist planmäßig vorgesehen, ein Emissionskapital in Höhe von 32.495.000 Euro einzuwerben. Da die Nettoeinnahmen alleine für den Erwerb des Anlageobjekts nicht ausreichen, nimmt die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von anfänglich 29.000.000 Euro auf. Die Konditionen und die Fälligkeit für dieses Darlehen ergeben sich aus Abschnitt 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 42.

Das einzuwerbende Emissionskapital wird zunächst durch ein kurzfristiges Darlehen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG in Höhe von 32.495.000 Euro zwischenfinanziert. Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll sukzessive durch die Kapitaleinlagen der beitretenden Anleger zurückgeführt werden. Die Konditionen und die Fälligkeit für diese Zwischenfinanzierungsmittel ergeben sich aus Abschnitt 4.12 »Eigenkapital-Zwischenfinanzierung«, Seite 44. Während der Platzierungsphase wird der Zins für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung mit dem Teil der eingesparten Auszahlungen, der auf das noch nicht eingezahlte Emissionskapital entfällt, geleistet.

8.2.6 Erläuterung des Ausgabeaufschlags

Die neu beitretenden Gesellschafter/Anleger haben auf ihre Pflichteinlage einen Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % zu zahlen, welcher vollständig für die Eigenkapitalvermittlung verwendet wird.

8.3 Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge – PROGNOSE[1]

Die Investmentgesellschaft strebt ab Übernahme des Anlageobjekts durch die Objektgesellschaft (voraussichtlich ab dem 01.02.2019) über die Laufzeit des Investmentvermögens eine durchschnittliche Auszahlung von 4,1 % p. a. auf das Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag) an. Die Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft gehen von einer Gesamtrückzahlung des Eigenkapitals, bestehend aus laufenden Auszahlungen und Auszahlungen aus Veräußerungserlös der Immobilien, über die gesamte geplante Laufzeit des Investmentvermögens in Höhe von rund 146,4 % aus.

8.3.1 Miet-/Pachteinnahmen

Die Miet-/Pachteinnahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens bestehenden Mietverhältnisse die vertraglich vereinbarten Mieten und spiegeln die entsprechende Jahresnettomiete wider. (Vgl. hierzu Abschnitt 4.5 »Mieterstruktur und Mietverträge«, Seite 37)

Die Annahmen der KVG gehen hinsichtlich der möglichen Mieteinnahmen von einer angenommenen Inflationsrate für die Jahre 2019 bis zum Ende der angestrebten Fondslaufzeit im Jahr 2029 von 1,8 % p. a. aus. Aufgrund dieser Annahme werden die aktuellen Mietansätze entsprechend den Wertsicherungsvereinbarungen der einzelnen Mietverträge über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrags fortgeführt. (Zu den jeweiligen Wertsicherungsvereinbarungen siehe auch Tabelle »Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten« unter Kapitel 4.5.1, Seite 38).

Es wurde ein kalkulatorisches Mietausfallrisiko von pauschal 1 % der Jahresnettomieteinnahmen des Bürogebäudes angesetzt. Bezüglich des Hotelgebäudes wurde kein kalkulatorisches Mietausfallrisiko angesetzt. Das kumulierte Mietausfallrisiko beläuft sich somit auf 0,57 % der Jahresnettomieteinnahmen.

8.3.2 Stundungszinsen

Mit dem Co-Investor der Objektgesellschaft wurde eine Stundungsvereinbarung getroffen. Danach hat der Co-Investor seine Pflichteinlage lediglich in Höhe der Haftsumme von 1 % einzuzahlen. Der den Betrag der Haftsumme übersteigende Teil der Pflichteinlage ist für unbestimmte Zeit gestundet. Der gestundete Betrag ist vom Co-Investor oder von einem etwaigen Rechtsnachfolger zu Gunsten der Objektgesellschaft mit 4,5 % p. a., mindestens jedoch in Höhe einer marktüblichen Verzinsung für langfristiges Fremdkapital, zu verzinsen.

8.3.3 Veräußerung des Anlageobjekts

Der angestrebte Verkaufspreis der Immobilien zum Ende der Laufzeit des Investmentvermögens beläuft sich auf rund 60.188.408 Euro. Bezogen auf die für das Jahr 2029 prognostizierte Jahresnettomiete in Höhe von rund 3.086.585 Euro entspricht der Verkaufspreis einem Faktor von rund 19,5. Nach Abzug der Transaktionskosten in Höhe von 1 % bzw. 601.884 Euro zzgl. etwaiger Umsatzsteuer sowie kalkulierte Revitalisierungskosten in Höhe von 250.000 Euro verbleibt ein Veräußerungserlös von rund 59.336.524 Euro. (siehe auch »Transaktions- und Investitionskosten« Seite 59 unter Abschnitt 6.3.7) Ferner berücksichtigt die Position die Einzahlung der gestundeten Kommanditeinlage des Co-Investors in Höhe von 3.366.292,60 Euro.

Laufende Kosten gemäß Anlagebedingungen

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können, wurde ein jährlicher Betrag von 7,00 Euro/m² BGF und 50 Euro/Stellplatz kalkuliert. Aufgrund der bestehenden Gewährleistungsansprüche werden diese Beträge in den ersten 5 Jahren mit durchschnittlich 45 % angesetzt. Eventuell nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten wurden mit 1,5 % der prognostizierten Jahresnettomiete angesetzt.

[1] Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Nach Ablauf der Grundmietzeit wird unterstellt, dass die Auszugswahrscheinlichkeit der Büromieter je nach Mieter bei 50 % (CH. Becker GmbH & Co. KG), 75 % (Plexus Deutschland GmbH) und 100 % (Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH) liegt. Die Anschlussvermietungskosten wurden jeweils in Höhe einer Jahresnettomiete in Relation zur vorgenannten Auszugswahrscheinlichkeit angesetzt. Die Kosten werden mit 1,8 % p. a. indexiert. Die laufenden Kosten gemäß § 7 der Anlagebedingungen berücksichtigen darüber hinaus insbesondere die Vergütung der KVG, der Verwahrstelle und des Treuhandkommanditisten (siehe auch »Laufende Kosten«, Seite 58 unter Abschnitt 6.3.3).

Darlehenszinsen

Der Darlehenszins für die langfristige Fremdfinanzierung über anfänglich 29.000.000 Euro beträgt 2,17 % p. a. und ist bis zum 31.01.2029 unveränderlich. Für den Zeitraum bis zum Ende der Grundlaufzeit (30.06.2029) wurde derselbe Zinssatz kalkuliert.

8.3.4 Tilgung langfristiges Darlehen

Das Darlehen wird ab Auszahlung (voraussichtlich zum 01.02.2019) nach drei tilgungsfreien Monaten annuitätisch mit 1 % p. a. getilgt. Die Restschuld des Darlehens zum Ende der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist mit rund 25.961.364 Euro bzw. rund 89,52 % des ursprünglichen Darlehensbetrags kalkuliert.

8.3.5 Auszahlung der Investmentgesellschaft

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Investmentvermögen für die Ermittlung der angestrebten Erträge aus der Investmentgesellschaft ergibt sich eine mögliche Auszahlung der Investmentgesellschaft an die Anleger von durchschnittlich 4,1 % p. a. vor Steuern bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) über die angestrebte Laufzeit der Investmentgesellschaft.

Wirtschaftlichkeitsrechnung der Objektgesellschaft (ohne Ausgabeaufschlag) – PROGNOSE[1] –
(Angaben in Tausend Euro)

		Summe	2019	2020	2021	2022
Liquditätsergebnis						
1	Miet-/Pachteinnahmen	**28.358**	1.570	2.441	2.628	2.742
2	Stundungszinsen	**1.578**	139	151	151	151
3	Veräußerungserlös nach Kosten	**59.337**	0	0	0	0
	Summe Einnahmen	**89.272**	**1.709**	**2.592**	**2.780**	**2.894**
4	nicht umlagef. Bewirtschaftungskosten	**428**	24	37	40	41
5	Instandhaltung / Instandsetzung	**1.045**	28	43	57	71
6	Vermietungskosten	**297**	0	0	0	0
7	Verwaltungskosten	**1.471**	116	126	134	130
8	Fremdkapitalzinsen	**6.316**	479	634	626	620
9	Fremdkapitaltilgung	**29.000**	138	285	293	300
	Summe Ausgaben	**38.557**	**785**	**1.126**	**1.150**	**1.161**
10	Liquiditätsergebnis der Objektgesellschaft	**50.715**	924	1.466	1.630	1.732
11	Veränderung der Liquiditätsreserve	**-241**	-86	-48	-54	49
12	Stand der Liquiditätsreserve	**241**	155	107	53	102
	Auszahlung der Objektgesellschaft	**50.956**	**1.010**	**1.515**	**1.683**	**1.683**
	davon anteilig an die Investmentgesellschaft	**48.836**	**908**	**1.362**	**1.513**	**1.513**

Wirtschaftlichkeitsrechnung der Investmentgesellschaft (ohne Ausgabeaufschlag) – PROGNOSE[1] –
(Angaben in Tausend Euro)

		Summe	2019	2020	2021	2022
Liquditätsergebnis						
1	Auszahlung aus Objektgesellschaft	**48.836**	908	1.362	1.513	1.513
	Summe Einnahmen	**48.836**	**908**	**1.362**	**1.513**	**1.513**
2	Verwaltungskosten	**1.288**	102	113	114	116
3	nicht abzugsfähige Vorsteuer	**245**	19	21	22	22
	Summe Ausgaben	**1.533**	**121**	**134**	**136**	**138**
		0				
4	Liquiditätsergebnis der Investmentgesellschaft	**47.303**	787	1.228	1.378	1.376
5	Veränderung der Liquiditätsreserve	**-281**	137	-72	78	76
6	Stand der Liquiditätsreserve	**281**	418	346	424	499
	Auszahlung der Investmentgesellschaft	**47.585**	**650**	**1.300**	**1.300**	**1.300**
	in % des Eigenkapitals	**146,4%**	**2,0%**	**4,0%**	**4,0%**	**4,0%**

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

[1] Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Wie vorstehend dargelegt, ist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft mit Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen, sodass in einzelnen Jahren die tatsächlichen Auszahlungen auch deutlich unter oder auch über dem vorstehend genannten Durchschnittswert von 4,1 % liegen können. Im Rahmen der Desinvestitionen der Vermögensgegenstände sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Investmentgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, sodass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger – nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen – noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. der zugrunde liegenden Immobilien) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird. Siehe hierzu auch Abschnitt 4.2 »Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen«, Seite 19.

8.4 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Die KVG fungiert als alleinige Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen der Investmentgesellschaft (z. B. Auszahlungen) an die Anleger ausführt.

8.5 Häufigkeit der Auszahlungen von Erträgen

Die Auszahlungen an die Gesellschafter sollen jährlich bis März für das vorangegangene Geschäftsjahr erfolgen; erstmals bis März 2020 zeitanteilig für das Geschäftsjahr 2019.

8.6 Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens liegen noch keine Angaben über die bisherige Wertentwicklung des AIF vor. Die Investmentgesellschaft wurde erst kurz vor Aufstellung des Verkaufsprospekts wirtschaftlich neu gegründet. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald diese sinnvoll ermittelt werden können – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsphase in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Verkauf
2.765	2.829	2.892	2.916	2.997	3.043	1.534	0
151	151	151	151	151	151	76	0
0	0	0	0	0	0	0	59.337
2.916	**2.981**	**3.043**	**3.067**	**3.149**	**3.195**	**1.610**	**59.337**
42	43	44	44	45	46	23	0
85	133	135	138	140	143	73	0
0	54	0	108	0	0	136	0
133	141	137	140	148	145	120	0
613	608	599	592	585	579	379	0
306	311	320	327	334	340	84	25.961
1.179	**1.290**	**1.236**	**1.349**	**1.253**	**1.253**	**815**	**25.961**
1.738	1.691	1.807	1.718	1.896	1.942	795	33.375
54	-77	40	-49	44	90	-131	-75
157	80	120	71	115	205	75	0
1.683	**1.767**	**1.767**	**1.767**	**1.852**	**1.852**	**926**	**33.450**
1.513	**1.589**	**1.589**	**1.589**	**1.665**	**1.665**	**832**	**33.098**

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Verkauf
1.513	1.589	1.589	1.589	1.665	1.665	832	33.098
1.513	**1.589**	**1.589**	**1.589**	**1.665**	**1.665**	**832**	**33.098**
117	119	121	122	124	126	114	0
22	23	23	23	24	24	22	0
140	**142**	**144**	**146**	**147**	**150**	**136**	**0**
1.374	1.447	1.445	1.443	1.517	1.515	696	33.098
74	-15	-17	-19	55	52	-35	-593
573	558	540	521	576	628	593	0
1.300	**1.463**	**1.463**	**1.463**	**1.463**	**1.463**	**731**	**33.691**
4,0%	**4,5%**	**4,5%**	**4,5%**	**4,5%**	**4,5%**	**2,3%**	**103,7%**

9. Kurzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Hinweise

Die Angaben der für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften befassen sich ausschließlich mit möglichen steuerlichen Konsequenzen für den im Verkaufsprospekt genannten Anlegerkreis. Die Erläuterungen richten sich zuerst an natürliche Personen, die ihren Anteil an der Investmentgesellschaft während der gesamten Laufzeit der Beteiligung direkt oder über eine nicht gewerbliche Personengesellschaft im Privatvermögen halten, ausschließlich in Deutschland steuerlich ansässig sind und mit ihrem weltweiten Einkommen der deutschen Einkommensteuer unterliegen. Die abweichenden Steuervorschriften für den Anlegerkreis der juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen, die ihren Sitz in Deutschland haben und ihren Anteil an der Investmentgesellschaft im Betriebsvermögen halten, werden gesondert dargestellt. Die in diesem Abschnitt dargelegten Ausführungen basieren auf der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Rechtslage, der aktuellen Rechtsprechung und der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung. Die Rechtsgrundlagen können sich während der Laufzeit der Investmentgesellschaft jederzeit ändern, ggf. auch rückwirkend. Die endgültige Feststellung der tatsächlichen Besteuerungsgrundlagen obliegt der Finanzverwaltung und den Finanzgerichten, die im Rahmen der Veranlagung, einer steuerlichen Außenprüfung oder ggf. in einem finanzgerichtlichen Verfahren zu anderen Ergebnissen gelangen können.

Die folgenden Erläuterungen erheben nicht den Anspruch, sämtliche steuerliche Aspekte zu behandeln, die aufgrund der persönlichen Umstände des einzelnen Anlegers von Bedeutung sein können und ersetzen daher auf keinen Fall eine vollständige steuerliche Beratung unter Einbeziehung der persönlichen Verhältnisse eines Anlegers.

9.1 Angaben für Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten

9.1.1 Einkunftsart Vermietung und Verpachtung

Die Qualifikation der Einkünfte erfolgt bei der Investmentgesellschaft unter Berücksichtigung ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft. Die Objektgesellschaft erzielt Überschusseinkünfte in Form von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Gewerbliche Tätigkeiten werden weder von der Investmentgesellschaft noch von der Objektgesellschaft erbracht. Die gewerbliche Prägung, die gemäß § 15 Abs. 3 EStG bei einer GmbH & Co. KG im Regelfall anzunehmen ist, wurde für beide Gesellschaften jeweils durch die Erteilung der Geschäftsführungsbefugnis eines Kommanditisten aufgehoben.

Die Investmentgesellschaft, der entsprechend ihrer Beteiligung 89,9 % der Einkünfte der Objektgesellschaft zugerechnet werden, erzielt ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Investmentgesellschaft ist ebenfalls weder originär gewerblich tätig noch gewerblich geprägt. Für die Investmentgesellschaft gelten ebenfalls die allgemeinen steuerlichen Regelungen, da insbesondere das ab dem 01.01.2018 geltenden Investmentsteuergesetz auf Personengesellschaften keine Anwendung findet (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG).

Durch die Investmentgesellschaft erzielte Zinserträge werden auf der Grundlage von § 20 Abs. 8 Satz 1 EStG den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugerechnet.

9.1.2 Ergebnismitteilung, Einnahmen und Ausgaben

Das steuerliche Ergebnis ermittelt sich auf allen Ebenen aus dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten, § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG. Zu den Einnahmen der Objektgesellschaft gehören in diesem Fall sowohl vereinnahmte Miet- bzw. Pachtzahlungen als auch Guthabenzinsen aus der Anlage liquider Mittel sowie die vom Mieter gezahlte Umsatzsteuer bzw. vom Finanzamt erstattete Vorsteuer.

Zu den Werbungskosten gehören neben den mit der Vermietung im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Ausgaben, wie z. B. Verwaltungskosten, Zinsen für die Fremdfinanzierung während der Vermietungsphase, auch Abschreibungen und gezahlte Umsatzsteuer. Abschreibungsbemessungsgrundlage ist der anteilige Gebäudekaufpreis zuzüglich der anteiligen Anschaffungsnebenkosten. Nach den Regelungen des 5. Bauherrenerlasses (vom 20.10.2003, Az. IV C 3 – S 2253a – 48/03, BStBl. I 2003, S. 546) gehören zu diesen Anschaffungsnebenkosten (z. B. Notar und sonstige Beschaffungskosten) auch alle zu leistenden Initialkosten, wie z. B. Vergütungen für die Vermittlung für das Fremdkapital und das Eigenkapital zuzüglich des Ausgabeaufschlags, für die Platzierungsgarantie, Kosten für die Ausarbeitung der technischen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkonzeption. Diese Anschaffungsnebenkosten können nicht sofort als Werbungskosten abgezogen werden, sondern sind im Wege der Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG in Höhe von 2 % des rechnerischen Gebäudeanteils geltend zu machen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit seinem aktuell veröffentlichten Urteil vom 26. April 2018 (Az. IV R 33/15) entschieden, dass bei Auflegung eines geschlossenen Fonds mit gewerblichen Einkünften die Initialkosten grundsätzlich als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben behandelt werden können und damit seine bisherige Rechtsprechung, die Initialkosten als zusätzliche Anschaffungskosten zu behandeln, aufgegeben. Zwar bezieht sich die BFH-Entscheidung unmittelbar nur auf geschlossene gewerbliche Fonds, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass diese neue BFH-Rechtsprechung auch für vermögensverwaltende Fonds einschlägig ist, da der Anwendungsbereich des § 15b EStG auch vermögensverwaltende geschlossene Fonds umfasst.

Individuelle Einnahmen eines Anlegers (z. B. Rückvergütungen) und individuelle Ausgaben (z. B. Beratungskosten, Refinanzierungszinsen) können – nur auf der Ebene der Investmentgesellschaft – als sogenannte Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten – berücksichtigt werden und sind der Investmentgesellschaft spätestens bis zum 31. März eines jeden Jahres bekannt zu geben, damit diese im Rahmen der Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen berücksichtigt werden können.

9.1.3 Einkunftserzielungsabsicht

Steuerlich relevante Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung kann ein Anleger nur erzielen, wenn er die Absicht nachweisen kann, einen positiven Saldo aus Einnahmen und Werbungskosten zu versteuern (Totalgewinnprognose). Der Nachweis ist auf jeder Ebene der Beteiligungsstruktur und individuell durch den Anleger zu erbringen. Anhand der vorliegenden Prognoserechnungen ist der Totalgewinn für die Investment- bzw. Objektgesellschaft nachgewiesen. Die Investmentgesellschaft wird prognosegemäß bereits ab dem Jahr 2020 einen Überschuss erzielen, sodass eine steuerlich »unbeachtliche Liebhaberei« nicht in Betracht kommt. Ein etwaiger steuerfreier Gewinn aus der Veräußerung der Immobilien bleibt dabei außer Betracht.

Soweit ein Anleger seinen Anteil an der Investmentgesellschaft ganz oder teilweise fremdfinanziert oder weitere Sonderwerbungskosten im Zusammenhang mit der Beteiligung entstehen bzw. geltend gemacht werden, kann dies dazu führen, dass die Einkunftserzielungsabsicht auf individueller Ebene nicht mehr vorliegt. Dies hätte zur Folge, dass keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorlägen und eventuell entstehende negative Einkünfte auf individueller Ebene steuerlich nicht anerkannt werden. Weicht die geplante individuelle Laufzeit eines Anlegers von der der Investmentgesellschaft ab, weil z. B. eine Übertragung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft geplant ist, ist die Einkunftserzielungsabsicht sowohl beim ursprünglichen Anleger als auch beim neuen Anleger einzeln durch diese Anleger zu prüfen. Es ist nicht auszuschließen, dass sowohl beim Übertragenden als auch beim Übernehmer die Einkunftserzielungsabsicht durch das Finanzamt verneint wird.

9.1.4 Zurechnung der Einkünfte – Transparenzprinzip

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind steuerlich demjenigen zuzurechnen, der den Tatbestand der Einkünfteerzielungsabsicht erfüllt. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden demjenigen zugerechnet, der ein Vermietungsrisiko trägt und Vermieterinitiative entfalten kann. Nachdem der Investmentgesellschaft bei der Objektgesellschaft die Rechte und Pflichten eines Kommanditisten zustehen, trägt sie ein Vermietungsrisiko und kann Vermietungsinitiative entfalten. Dasselbe gilt für die Anleger der Investmentgesellschaft nach dem Gesellschaftsvertrag.

Anlegern, die sich als Treugeber über den Treuhänder an der Investmentgesellschaft beteiligen, sind ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen, wenn ihre Stellung der eines (Direkt-)Kommanditisten vergleichbar ist. Die Anforderungen wurden von der Finanzverwaltung in dem BMF-Schreiben vom 01.09.1994 (BStBl. I 104, S. 604 f) konkretisiert. Die Struktur des mit dieser Beteiligung abzuschließenden Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags erfüllt diese Voraussetzungen. Deshalb sind Direktkommanditisten und Treugeberkommanditisten hinsichtlich der Zurechnung der Einkünfte gleich gestellt.

Eine vermögensverwaltende Personengesellschaft ist nicht selbst Gegenstand der Besteuerung. Einkommensteuerpflichtig sind nur die einzelnen Anleger. Das jährliche steuerliche Ergebnis der Investmentgesellschaft wird danach grundsätzlich einheitlich und gesondert auf Gesellschaftsebene als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung festgestellt. Den Anlegern werden die durch die Investmentgesellschaft erzielten steuerlichen Ergebnisse unter Einbeziehung der individuellen Sonderwerbungskosten und Sondereinnahmen als »Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung« gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten zugerechnet. Diese unterliegen aufgrund des deutschen ertragsteuerlichen Transparenzprinzips ausschließlich auf der Ebene der Anleger der Einkommensbesteuerung.

9.1.5 Verlustverrechnung

Ein eventuell sich ergebender Verlust aus der laufenden Vermietung der Immobilien könnte nach dem aktuellen Einkommensteuerrecht nur beschränkt mit positiven Einkünften aus anderen Quellen verrechnet werden. Nach der Prognose entsteht im Jahr 2019 ein Verlust. Der Anleger kann seinen anteiligen Verlustanteil mit laufenden positiven Einkünften des jeweiligen Jahres verrechnen oder den übersteigenden Betrag bis zu einem Betrag von 1.000.000 Euro (2.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten) ein Jahr zurücktragen oder unbegrenzt vortragen. Die Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 15 b EStG (Steuerstundungsmodell) bzw. die Beschränkung des Verlustabzugs nach § 15 a EStG (Verlustabzug bei beschränkter Haftung) kommen für die prognostizierten Anlaufverluste nicht zur Anwendung.

9.1.6 Veräußerungsgewinn

Privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG)

Die Anlagestrategie sieht vor, das Anlageobjekt der Objektgesellschaft nach der Vermietungsphase zu verkaufen und dabei einen Veräußerungsgewinn zu erzielen. Nach aktueller Rechtslage wäre der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig, wenn zwischen dem Kauf der Immobilien oder dem Beteiligungszeitpunkt eines Anlegers und dem Verkauf der Immobilien ein Zeitraum von weniger als zehn Jahren liegen würde (Spekulationsfrist). Da die voraussichtliche Vermietung der Immobilien länger als für einen Zeitraum von zehn Jahren vorgesehen ist, unterliegt ein eventuell entstehender Veräußerungsgewinn nach heutiger Rechtslage dann nicht der Einkommensteuer, wenn auch der Anleger bereits zehn Jahre an der Investmentgesellschaft beteiligt ist. Sollte eine Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaft oder der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft innerhalb der Spekulationsfrist erfolgen,

wäre der Unterschied zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungskosten abzüglich der bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogenen Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen, Sonderabschreibungen und anderen in sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung zu berücksichtigenden Werbungskosten andererseits als steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn anzusetzen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 und 4 EStG). Die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils (z.B. an der Objektgesellschaft durch die Investmentgesellschaft) gilt als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter (§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG). Erfolgt die Veräußerung bzw. Übertragung innerhalb der Spekulationsfrist, die mit Beitritt des Anlegers zur Investmentgesellschaft bzw. mit Erwerb des Anteils an der Investmentgesellschaft zu laufen beginnt, so unterliegt ein Veräußerungsgewinn der Besteuerung auf Ebene des Anlegers gemäß seinen persönlichen steuerlichen Verhältnissen.

Ein privates steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft nach § 23 EStG liegt nicht vor, wenn auf der Ebene eines Anlegers bereits originäre gewerbliche Einkünfte aufgrund eines individuell ausgelösten gewerblichen Grundstückshandels gegeben sind.

Gewerblicher Grundstückshandel (§ 15 EStG)

Konzeptionsgemäß wird bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot und einer angenommenen Haltedauer von Gesellschaftsanteilen an der Investmentgesellschaft für eine Zeitspanne von mehr als zehn Jahren weder die Veräußerung des Grundstücks noch die Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft oder die Veräußerung eines Anteils an der Investmentgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel begründen.

Ein gewerblicher Grundstückshandel wird nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung jedoch angenommen, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb eines Grundstücks oder einer Beteiligung an einer Grundstücksgesellschaft mehr als drei Objekte mit Veräußerungsabsicht verkauft werden (Drei-Objekt-Grenze). Als Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Regel sind dabei in- oder ausländische Grundstücke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut oder unbebaut und Anteile an Grundstücksobjektgesellschaften anzusehen. Die Objektgesellschaft wird ein Gebäude erwerben und vermieten. Demzufolge kann bei einer Veräußerung der Immobilien oder eines Gesellschaftsanteils insgesamt nur ein Zählobjekt für die Beurteilung eines gewerblichen Grundstückshandels entstehen.

Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb und dem Verkauf nicht mehr als fünf Jahre beträgt bzw. für Branchenkundige zehn Jahre.

Die Finanzverwaltung hat für die Beurteilung eines gewerblichen Grundstückshandels eine Nichtaufgriffsgrenze hinsichtlich der Höhe der Beteiligungsquote bzw. des Anteils am veräußerten Grundstück festgelegt (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, IV A 6 – S 2240 – 46/04, BStBl. I, Seite 434). Soweit diese nicht überschritten wird, entsteht kein gewerblicher Grundstückshandel bzw. entsteht kein Zählobjekt. Demnach würden Veräußerungsvorgänge durch die Gesellschaft dem Anleger nur dann zugerechnet werden, wenn er (i) zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder (ii) der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils oder der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert der veräußerten Grundstücke mehr als 250.000 Euro beträgt. Bei einer Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger würde ein Zählobjekt erst dann zugerechnet, wenn der Anleger (i) zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder (ii) der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 Euro beträgt.

Im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels wären die Einkünfte nach dem Betriebsvermögensvergleich zu ermitteln und sämtliche Erträge des Anlegers aus der Investmentgesellschaft einschließlich des Veräußerungsgewinns auf seiner Ebene als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren. Die bisher berücksichtigte planmäßige Abschreibung auf das Gebäude der Objektgesellschaft würde anteilig rückwirkend versagt werden, da das bebaute Grundstück dann dem Umlaufvermögen zuzuordnen wäre und deshalb nicht mehr planmäßig abgeschrieben werden könnte.

Veräußert ein Anleger mit einer Beteiligungsquote über der Nichtaufgriffsgrenze seinen Anteil innerhalb der relevanten kurzen Zeit, wird er so gestellt, als hätte er ein Grundstück verkauft und erhält demzufolge ein Zählobjekt zugerechnet. Ergibt sich dann auf der Ebene des Anlegers durch weitere Verkäufe oder Zählobjekte eine Überschreitung der »Drei-Objekt-Grenze« und damit ein gewerblicher Grundstückshandel, können auch weitere private Grundstückstransaktionen unabhängig von deren Haltedauer zu den gewerblichen Einkünften gerechnet werden. Die selbst genutzte Immobilie bildet hier eine Ausnahme.

Die Übertragung eines Anteils durch Schenkung oder Erbfall kann keinen gewerblichen Grundstückshandel auslösen. Der gewerbliche Grundstückshandel eines Anlegers kann nicht die Investmentgesellschaft gewerblich infizieren.

Die laufenden Einkünfte und der Veräußerungsgewinn unterliegen der tariflichen Einkommensteuer des Anlegers und der Belastung mit Gewerbesteuer. Für Zwecke der Gewerbesteuer sind den Erträgen 25 % der anteiligen Zinsaufwendungen hinzuzurechnen (§ 8 GewStG). Der so ermittelte Gewerbeertrag würde mit dem individuellen Hebesatz der zuständigen Gemeinde des Anlegers der Gewerbesteuer unterliegen. Natürliche Personen können unter bestimmten Voraussetzungen eine Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb nach § 35 EStG geltend machen. Im Idealfall wird über die typisierende Ermäßigung bei der Einkommensteuer die anteilige Belastung mit Gewerbesteuer wieder ausgeglichen.

Im Falle einer geplanten vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung empfehlen wir den Rat des persönlichen Steuerberaters.

9.1.7 Tarifliche Einkommensteuer

Die tarifliche Einkommensteuer ist in § 32a EStG geregelt. Ab dem Veranlagungszeitraum 2019 wird ein Grundfreibetrag von 9.168 Euro gewährt. Der Eingangssteuersatz beträgt in der Progressionszone 14 % und steigt an bis 42 % (bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 55.960 Euro). Die erste obere Proportionalstufe beginnt bei einem zu versteuernden Einkommen von 55.961 Euro mit einem konstanten Grenzsteuersatz von 42 % und endet bei einem zu versteuernden Einkommen von 265.326 Euro. Ab einem zu versteuernden Einkommen von 265.327 Euro gilt ein konstanter Grenzsteuersatz von 45 %. Auf den jeweiligen Steuerbetrag wird zudem der Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie ggf. Kirchensteuer von 8 % bis 9 % erhoben. Bei der Zusammenveranlagung von Ehegatten beträgt die tarifliche Einkommensteuer das Zweifache des Steuerbetrages, der sich auf die Hälfte ihres gemeinsam zu versteuernden Einkommens ergibt.

9.1.8 Gewerbesteuer

Sowohl die Investmentgesellschaft als auch die Objektgesellschaft sind ausschließlich vermögensverwaltend tätig und nicht gewerblich geprägt nach § 15 Abs. 3 EStG. Beide Gesellschaften unterliegen deshalb nicht der Gewerbesteuer.

9.1.9 Umsatzsteuer

Die Objektgesellschaft übt aufgrund ihrer Vermietungstätigkeit eine Tätigkeit als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinn (§ 2 Abs. 1 UStG) aus. Grundsätzlich stellt die Vermietung von Immobilien eine von der Umsatzsteuer befreite Leistung dar (§ 4 Nr. 12a UStG). Auf diese Befreiung von der Umsatzsteuer kann jedoch verzichtet werden, soweit die Mieter das Grundstück für Umsätze verwenden oder zu verwenden beabsichtigen, die zum Vorsteuerabzug berechtigen (§ 9 Abs. 1 UStG). Nach Kenntnis zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe verwenden alle Mieter die angemieteten Flächen für Umsätze, die zum Vorsteuerabzug berechtigen. Die Objektgesellschaft ist daher berechtigt, die Umsatzsteuer für bezogene Leistungen in vollem Umfang geltend zu machen. Sollten sich diese Verhältnisse künftig ändern, kann die abgezogene Vorsteuer zumindest teilweise innerhalb eines zehnjährigen Berichtigungszeitraums entsprechend zu korrigieren sein (§ 15a UStG).

Die Investmentgesellschaft übt keine Tätigkeit als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinn (§ 2 Abs. 1 UStG) aus und ist deshalb nicht berechtigt, Vorsteuer aus den bezogenen Eingangsleistungen abzuziehen.

Der Beitritt des Anlegers zur Investmentgesellschaft unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

9.1.10 Grundsteuer

Das bebaute Grundstück der Objektgesellschaft unterliegt der deutschen Grundsteuer. Diese wird von der Stadt Darmstadt erhoben und im Rahmen der jeweils gemäß den vertraglichen Regelungen auf die Mieter bzw. den Pächter umgelegt.

9.1.11 Grunderwerbsteuer

Gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG wird die Änderung des Gesellschafterbestandes einer Grundbesitz haltenden Personengesellschaft – wie eine Grundstücksveräußerung selbst – der Grunderwerbsteuer unterworfen. Voraussetzung ist allerdings, dass innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. Erbfälle werden in diese Berechnung nicht einbezogen. Die Finanzministerkonferenz hat am 21.06.2018 unter anderem die Absenkung der relevanten Beteiligungsquote von derzeit 95 % auf 90 % und die Verlängerung von Fristen von derzeit fünf auf zehn Jahre vorgeschlagen.

Die Investmentgesellschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 89,9% an der Objektgesellschaft. Die HL Investment Beteiligungs GmbH bleibt langfristig mit einem Anteil von 10,1 % an der Objektgesellschaft beteiligt. Demzufolge löst weder die Beteiligung der Investmentgesellschaft noch der Beitritt der Anleger zur Investmentgesellschaft eine Belastung mit Grunderwerbsteuer aus.

9.1.12 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die Anteile an der Investmentgesellschaft und die Stellung als Treugeber können jeweils vererbt oder verschenkt werden. Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer ist der jeweilige Anteil an den Werten der Wirtschaftsgüter der Investment- bzw. der Objektgesellschaft; Begünstigungen für Betriebsvermögen finden keine Anwendung. Der Wert für jedes einzelne Wirtschaftsgut bestimmt sich nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes. Dabei ist grundsätzlich der gemeine Wert zugrunde zu legen. Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (§ 9 Abs. 2 BewG). Kapitalforderungen und Schulden sind grundsätzlich mit dem Nennwert anzusetzen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BewG). Während im Falle des Erwerbs von Todes wegen (§ 3 ErbStG) die Gesellschaftsschulden seit jeher als Nachlassverbindlichkeiten abgezogen werden können (§ 10 Abs. 1 Satz 4 i. V. m. Abs. 5 ErbStG), sind – anders als in der Vergangenheit – auch im Falle der Schenkung die übergehenden Schulden und Lasten der Gesellschaft für die Ermittlung der Bereicherung voll abzuziehen (§ 10 Abs. 1 Satz 4, 2. HS ErbStG). Der Vorgang ist nicht mehr in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Im Falle der Schenkung sind die anteiligen Schulden und Lasten der Gesellschaft wie eine Gegenleistung zu behandeln (§ 10 Abs. 1 Satz 4, 2. HS ErbStG und R E 7.4 ErbStR 2011) und im Ergebnis auch in vollem Umfang abzugsfähig.

In Deutschland unterliegt die Übertragung von in- und ausländischem Vermögen im Wege der Erbschaft oder Schenkung der Besteuerung, wenn der Erblasser bzw. Schenker oder Erwerber zum Zeitpunkt des Vermögensübergangs Inländer ist. Inländer ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG, wer zum Zeitpunkt des Vermögensübergangs bzw., wenn er deutscher Staatsangehöriger ist, innerhalb von fünf Jahren vor Vermögensübergang

einen Wohnsitz im Inland hat oder hatte. Dabei ist die Höhe der Erbschaft- und Schenkungsteuer vor allem abhängig vom Verwandtschaftsgrad, der Art und Höhe des vererbten bzw. verschenkten Vermögens und der Ausnutzung bestehender Freibeträge (z. B. Ehegatten: 500.000 Euro, Kinder 400.000 Euro, Dritte 20.000 Euro).

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer differenziert die Belastung nach Überschreitung der persönlichen Freibeträge gestaffelt nach Verwandtschaftsgrad und Höhe des über grundsätzlich zehn Jahre zugewendeten Vermögens. Im Ehegatten- und Eltern-Kind-Verhältnis betragen die Steuersätze 7 % bis 30 %, bei entfernterem Verhältnis regelmäßig 15 % bis 43 % und gegenüber Dritten 30 % bzw. über 6.000.000 Euro 50 %. Es wird empfohlen, im Falle der Schenkung oder bei Erbschaft dieses näher mit dem persönlichen steuerlichen Berater zu besprechen.

9.1.13 Auszahlungen der Investmentgesellschaft

Die geplanten Auszahlungen aus der freien Liquidität eines Jahres durch die Investmentgesellschaft sind selbst nicht steuerpflichtig. Der Steuerpflicht unterliegen nur die anteiligen Ergebnisanteile, die sich nach den einkommensteuerlichen Vorschriften aus den Einnahmen abzüglich der Werbungskosten einschließlich der AfA sowie der Sonderwerbungskosten der Anleger ergeben. Die ausgeschütteten Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Kapitalertragsteuerabzug.

9.1.14 Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung

Der Anleger ist verpflichtet, eine deutsche Einkommensteuererklärung bei seinem zuständigen Finanzamt abzugeben und die Einkünfte aus der Beteiligung zusammen mit allen übrigen in Deutschland steuerpflichtigen Einkünften selbst zu erklären. Der Geschäftsbesorger der Investmentgesellschaft wird zu diesem Zwecke die notwendigen Daten zur Verfügung stellen.

Das Finanzamt der Investmentgesellschaft stellt die Einkünfte der Anleger unter Einbeziehung der Sondereinnahmen und Sonderwerbungskosten sowie die Zurechnung auf die einzelnen Anleger in einem sogenannten Feststellungsverfahren nach § 180 Abs. 1 Ziff. 2a AO fest. Es ergeht ein Feststellungsbescheid (sogenannter Grundlagenbescheid) an die Investmentgesellschaft, der Bindungswirkung für die Einkommensteuerveranlagung der Anleger hat (sogenannter Folgebescheid; § 182 Abs 1 § 351 Abs. 2 und § 175 Abs. 1 Ziff. 1 AO). Das bedeutet, dass die Werte aus dem Grundlagenbescheid auch von Amts wegen durch das Wohnsitzfinanzamt in die Einkommensteuerveranlagung des Anlegers übernommen werden. Insofern ist entscheidend, dass eventuelle Sonderwerbungskosten des Anlegers ausschließlich im Feststellungsverfahren geltend gemacht werden, um in der persönlichen Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt werden zu können.

9.2 Angaben für Anleger mit Betriebsvermögen

Die steuerlichen Grundlagen für Privatpersonen gelten sinngemäß auch für Anleger, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten, mit folgenden Abweichungen:

- Umqualifizierung der Einkunftsart der Investmentgesellschaft, Gewinnermittlung
- Veräußerungsgewinn
- Auszahlungen an einen bilanzierenden Anleger
- Gewerbesteuerpflicht
- Steuertarif

9.2.1 Umqualifizierung der Einkunftsart der Investmentgesellschaft, Gewinnermittlung

Ist zumindest ein Gesellschafter an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft beteiligt, der seine Beteiligung in einem Betriebsvermögen hält, während die übrigen Gesellschafter diese im Privatvermögen halten, liegt eine sogenannte (echte) Zebragesellschaft vor. Dies hat zur Folge, dass mit der Beteiligung im Betriebsvermögen für den jeweiligen Gesellschafter gewerbliche Einkünfte aus der vermögensverwaltenden Personengesellschaft entstehen, die nach den Grundsätzen des Betriebsvermögensvergleichs zu ermitteln sind. Die Umqualifizierung der Einkunftsart findet jedoch erst auf der Ebene des Gesellschafters statt (z. B. Vorlagebeschluss des BFH vom 30.10.2002, DStR 2003, 245).

Gehört ein Gesellschaftsanteil zum Betriebsvermögen eines Gesellschafters, hat der Gesellschafter grundsätzlich alle Wirtschaftsgüter und Schulden der Investment- und der Objektgesellschaft anteilig im Rahmen seines eigenen Buchführungswerkes zu erfassen und den Ergebnisanteil, der sich für ihn ergibt nach den Grundsätzen der steuerlichen Gewinnermittlung (Betriebsvermögensvergleich) zu berechnen und anzusetzen. Darüber hinaus erhöht sich der Abschreibungssatz von 2 % auf 3 % für Gebäude, die zu einem Betriebsvermögen gehören (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG).

Ermittelt die Personengesellschaft neben der Einnahmenüberschussrechnung den Gewinnanteil nach dem Betriebsvermögensvergleich, kann der Ergebnisanteil nach dieser Methode nachrichtlich dem Finanzamt des Gesellschafters mitgeteilt werden. Weist der Gesellschafter den übermittelten Ergebnisanteil gesondert in seinem Jahresabschluss aus, kann aus Vereinfachungsgründen auf eine Einzelberechnung verzichtet werden. (BMF-Schreiben vom 29.04.1994, BStBl. I 282 »Zebraerlass«).

9.2.2 Veräußerungsgewinn

Für Gesellschafter, die ihre Beteiligung in einem Betriebsvermögen halten, ist ein eventuell entstehender Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer sowie der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlags zu unterwerfen. Nach einer vorläufigen Prognose kann sich ein steuerlicher Veräußerungsgewinn in Höhe von rund 8,842 Mio. Euro nach den geschätzten Verkaufskosten ergeben.

9.2.3 Auszahlungen an einen bilanzierenden Anleger

Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft sind in der Handelsbilanz in Höhe des nicht durch einen Gewinn (Gewinnvortrag) gedeckten Anteils als Minderung des jeweiligen Beteiligungsansatzes zu bilanzieren.

9.2.4 Gewerbesteuerpflicht

Der Ergebnisanteil aus der Investmentgesellschaft zählt beim Gesellschafter, der die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, zum laufenden Gewerbeertrag und unterliegt einschließlich eines anteiligen Veräußerungsgewinns der Belastung mit Gewerbesteuer mit dem für die zuständige Gemeinde gültigen Hebesatz (Steuerbelastung in % = Hebesatz x 3,5 %). Für Zwecke der Ermittlung der Gewerbesteuer sind auch die Hinzurechnungsvorschriften des § 8 GewSt zu beachten. Demzufolge sind 25 % der anteiligen Entgelte für Schulden der Investment- bzw. der Objektgesellschaft dem Gewerbeertrag des Gesellschafters hinzuzurechnen. Die Gewerbesteuer ist eine nicht abzugsfähige Steuer, die nicht als Betriebsausgabe für steuerliche Zwecke berücksichtigt werden kann.

9.2.5 Kapitalgesellschaften und Stiftungen – Körperschaftsteuertarif

Der laufende Ergebnisanteil und der anteilige Veräußerungsgewinn aus der Investmentgesellschaft unterliegen beim Gesellschafter, in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, der die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, neben der Gewerbesteuer auch der tariflichen Körperschaftsteuer mit 15 % (§ 23 KStG) zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 %.

9.2.6 Natürliche Personen und Personengesellschaften mit Betriebsvermögen – Einkommensteuertarif

Der laufende Ergebnisanteil und der anteilige Veräußerungsgewinn aus der Investmentgesellschaft unterliegen beim Gesellschafter, als natürliche Person, der die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, neben der Gewerbesteuer auch der tariflichen Einkommensteuer. Dies gilt auch für eine natürliche Person, die die Beteiligung über eine gewerbliche Personengesellschaft hält (mittelbare Beteiligung). Dieser Gesellschafterkreis kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen eine Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb nach § 35 EStG geltend machen. Im Idealfall wird über die typisierende Ermäßigung bei der Einkommensteuer die anteilige Belastung mit Gewerbesteuer wieder ausgeglichen. Hierzu empfehlen wir den Rat des persönlichen Steuerberaters.

10. Auslagerung und Dienstleistungen

10.1 Auslagerungen der KVG nach § 36 Abs. 9 KAGB

10.1.1 Auslagerungen innerhalb der Hannover Leasing Gruppe

Die KVG hat am 04.07.2014 mit der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG Auslagerungsverträge zur Übertragung von Verwaltungsfunktionen geschlossen, welche die folgenden wesentlichen vertraglichen Pflichten umfassen:

- Übernahme der Internen Revision gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 7 KAGB
- Bereitstellung der IT/Organisation
- Stellvertretung der Zentralen Stelle und der Compliance-Funktion
- Übernahme der Anlegerbetreuung

Hierbei handelt es sich um gruppeninterne Auslagerungen. Die Auslagerungsvereinbarungen werden auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sie können von jeder Vertragspartei mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines Kalenderquartals gekündigt werden. Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG haftet bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder der Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften. Sie haftet auch für leichte Fahrlässigkeit bei der Verletzung von Kardinalpflichten. In diesen Fällen ist die Haftung auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG nicht für leichte Fahrlässigkeit. Die anfallenden Vergütungen für die Auslagerungsaufgaben werden von der KVG getragen.

10.1.2 Auslagerungen außerhalb der Hannover Leasing Gruppe

Auslagerung der Funktion des Datenschutzbeauftragten

Auslagerungsunternehmen
eyeDsec – Information Security GmbH, Herr Richard Laqua

Sitz / Geschäftsanschrift
Friedrichstraße 25, 95444 Bayreuth

Handelsregister
Amtsgericht Bayreuth, HRB 5841

Auslagerung der IT

Auslagerungsunternehmen
matrix technology AG

Sitz / Geschäftsanschrift
Nymphenburger Straße 1, 80335 München

Handelsregister
Amtsgericht, HRB 133 085

10.2 Dienstleister der KVG

10.2.1 Recht und Steuern

Die KVG wird sich bei Bedarf durch externe qualifizierte Dienstleister (Rechtsanwälte, Steuerberater) unterstützen lassen. Die KVG beabsichtigt mit Sonntag & Partner, Partnerschaftsgesellschaft mbB einen Vertrag für die laufende Steuerberatung zu schließen.

Angaben zum Vertragspartner

Sitz / Geschäftsanschrift
Schertlinstr. 23, 86159 Augsburg

Handelsregister
Amtsgericht Augsburg; Partnerschaftsregister Nr. 60

Vertragliche Verpflichtungen

Der Vertrag über die laufende Steuerberatung soll im Wesentlichen die vertraglichen Verpflichtungen zur Erstellung der Jahresabschlüsse und der Steuererklärungen umfassen. Die weiteren vertraglichen Bestimmungen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens noch nicht verhandelt worden.

Hinweis

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu weiteren Beauftragungen von Dienstleistern durch die KVG kommt. Durch die Dienstleistungsverträge werden ausschließlich vertragliche Beziehungen zwischen der Investmentgesellschaft und dem jeweiligen Dienstleister, nicht jedoch unmittelbar mit den Anlegern begründet. Direkte vertragliche Ansprüche der Anleger gegen die Dienstleister werden durch die Dienstleistungsverträge daher nicht begründet. Mit der Beauftragung von Dienstleistungen an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu auch Abschnitt 5.2 »Risiken der Anlagepolitik und -strategie«, Seite 48 ff.

11. Jahresberichte, Abschlussprüfer und Offenlegung von weiteren Informationen

11.1 Jahresberichte

Die KVG erstellt innerhalb der gesetzlichen Fristen einen den Bestimmungen des KAGB entsprechenden Jahresbericht. Der Jahresbericht enthält unter anderem den durch den Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss und den geprüften Lagebericht für das betreffende Geschäftsjahr. Der Jahresbericht wird erstmals für das Geschäftsjahr erstellt, in dem der KVG die Vertriebserlaubnis gemäß § 316 Abs. 3 KAGB von der BaFin für die Investmentgesellschaft erteilt wird. Für die Investmentgesellschaft wird der Jahresbericht somit erstmals für das Geschäftsjahr 2019 erstellt. Die Jahresberichte der Investmentgesellschaft sind bei der KVG sowie bei der Investmentgesellschaft erhältlich.

Der am Erwerb eines Anteils interessierte Anleger erhält den letzten veröffentlichten Jahresbericht kostenlos bei der KVG, Wolfratshauser Str. 49, 82049 Pullach.

11.2 Abschlussprüfer

Mit der Prüfung der Investmentgesellschaft einschließlich des Jahresberichts wird voraussichtlich Sonntag & Partner, Partnerschaftsgesellschaft mbB, geschäftsansässig in der Schertlinstraße 23, 86159 Augsburg, beauftragt. Im Übrigen ist für die Wahl des Abschlussprüfers die Gesellschafterversammlung zuständig.

11.3 Offenlegung von weiteren Informationen

Die KVG legt die gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen, einschließlich jeglicher neuer Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Investmentgesellschaft und zum jeweils aktuellen Risikoprofil der Investmentgesellschaft und der von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme im Jahresbericht der Investmentgesellschaft offen. Die KVG informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhafter Datenträger und durch Veröffentlichung auf deren Internetseite über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Der am Erwerb eines Anteils interessierte Anleger kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen und diese bei der KVG, Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach, anfordern.

12. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

Gemäß § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (»EGBGB«) sind bei Vorliegen eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags oder eines Fernabsatzvertrags über Finanzdienstleistungen dem Anleger vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die nachfolgend aufgeführten Informationen zur Verfügung zu stellen.

Allgemeine Informationen

Treuhänder / Beteiligungsverwalter

Firma

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach, Deutschland
Telefon (089) 2 11 04-0
Telefax (089) 2 11 04-210

Handelsregister

HRB 212325, Amtsgericht München

Geschäftsführer

Helmut Patschok und Paul Miki Walch

Vertretungsberechtigung

Der Treuhänder wird gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Hauptgeschäftstätigkeit

Treuhänderische und nicht treuhänderische Verwaltung von Kapitalanlagen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich Investmentgesellschaften und Investmentvermögen im Sinne des KAGB.

Investmentgesellschaft

Firma

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach, Deutschland
Telefon (089) 2 11 04-0
Telefax (089) 2 11 04-210

Handelsregister

HRA 104979, Amtsgericht München

Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung der Investmentgesellschaft sind die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH (persönlich haftender Gesellschafter) und die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH (Geschäftsführender Kommanditist), jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach berechtigt. Die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 199533 eingetragen. Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind Klaus Steixner und Laurentius Rucker, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach. Die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 212674 eingetragen. Mitglieder der Geschäftsführung des Geschäftsführenden Kommanditisten sind Marcus Menne und Michael Ruhl, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach.

Vertretungsberechtigung

Der persönlich haftende Gesellschafter und der Geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft werden zusammen die »Geschäftsführenden Gesellschafter« genannt. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft jeweils einzeln berechtigt und verpflichtet, soweit im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft nicht etwas anderes bestimmt ist. Der Geschäftsführende Kommanditist und der persönlich haftende Gesellschafter werden jeweils durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Hauptgeschäftstätigkeit

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des KAGB, insbesondere gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in Anteile oder Aktien an solchen Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zu deren Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, zum Nutzen der Anleger.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend »KVG«)

Firma

HANNOVER LEASING Investment GmbH

Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach, Deutschland
Telefon (089) 2 11 04-0
Telefax (089) 2 11 04-210
E-Mail fonds@hannover-leasing.de
Internet www.hannover-leasing.de

Handelsregister

HRB 199550, Amtsgericht München

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind Sebastian Hartrott, Marcus Menne und Michael Ruhl, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauser Straße 49,82049 Pullach. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Vertretungsberechtigung

Die KVG wird durch zwei ihrer Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten.

Hauptgeschäftstätigkeit

Gegenstand des Unternehmens der KVG ist, abgesehen von Geschäften, die ausschließlich zur Anlage des eigenen Vermögens der Gesellschaft erforderlich sind, die kollektive Vermögensverwaltung nach § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB von geschlossenen inländischen Publikums-AIF gemäß §§ 261 bis 272 KAGB, wenn die Gesellschaft für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF u. a. in Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB investiert.

Aufsichtsbehörden

Die KVG der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING Investment GmbH, welche der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (»BaFin«) unterliegt. Alleiniger Gesellschafter der KVG ist die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Diese ist Finanzdienstleistungsinstitut im Sinne von § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 10 Kreditwesengesetz (»KWG«) und unterliegt ebenfalls der Aufsicht durch die BaFin. Verwahrstelle der Investmentgesellschaft ist die State Street Bank International GmbH, die ebenfalls der Aufsicht durch die BaFin unterliegt. Die Aufgabe der Verwahrstelle umfasst insbesondere die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des KAGB sowie die Ausübung bestimmter Kontrollfunktionen.

Vermittler

Identität, ladungsfähige Anschrift, jede andere maßgebliche Anschrift und Vertretungsberechtigte der Vermittler des geschlossenen inländischen Publikums-AIF (nachfolgend »Investmentvermögen«) ergeben sich aus der Beitrittserklärung unter »Angaben zum Vermittler«. Gegenüber dem Anleger treten diese als eigenständige Vermittler auf und nicht als Vertreter der KVG.

Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Wesentliche Merkmale des Investmentvermögens

Gegenstand des Unternehmens der Investmentgesellschaft, an der sich der Anleger über den Treuhänder beteiligt, ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in Anteile oder Aktien an solchen Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zu deren Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen. Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist die Beteiligung bis zu 89,9 % an der Objektgesellschaft, die eine Büroimmobilie in der Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A und eine Hotelimmobilie in der Georg-Ohm-Straße 1 in 64295 Darmstadt (zusammen das »Anlageobjekt« errichtet. Das Anlageobjekt ist bei Erwerb langfristig vermietet und soll am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden. Gemäß Anlagestrategie wird eine Haltedauer der Immobilie von mindestens zehn Jahren angestrebt. Das Angebot des Erwerbs eines Anteils an der Investmentgesellschaft richtet sich an Anleger, die eine mittelbare Sachwertanlage in ein gemischt genutztes Anlageobjekt (Neubau Büro und Hotel) suchen und dabei bereit sind, sich mit ihrer freien Liquidität an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB zu beteiligen, deren Laufzeit mindestens zehn Jahre beträgt. Die Laufzeit kann sich durch Gesellschafterbeschluss um bis zu fünf Jahre verlängern. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Dem Anleger muss daher die eingeschränkte Fungibilität des geschlossenen inländischen Publikums-AIF bewusst sein. Anteile an der Investmentgesellschaft sind während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ggf. nur eingeschränkt oder gar nicht handelbar. Zudem sollte der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sein, seinen Anteil an der Investmentgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten des Anlageobjekts (Büro, Hotel) in Verbindung mit der Mieterstruktur ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet. Das Anlageziel der Investmentgesellschaft ist, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

Die wesentlichen Merkmale des Investmentvermögens sind im Übrigen in den wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) sowie im Verkaufsprospekt beschrieben.

Zustandekommen der Verträge

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger, der sich zunächst ausschließlich als Treugeber über den Treuhänder an der Investmentgesellschaft beteiligen kann, gegenüber dem Treuhänder ein Angebot auf Abschluss des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags ab. Der Anleger ist an das Vertragsangebot für die Dauer von 90 Tagen nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung (»Annahmefrist«) gebunden, es sei denn, er macht hinsichtlich der Beitrittserklärung fristgerecht von seinem ihm zustehenden Widerrufsrecht Gebrauch. Der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag kommt zustande, wenn dem Anleger binnen der Annahmefrist die Annahmeerklärung des Treuhänders auf dem Postweg, per Telefax oder E-Mail zugeht. Nach dem Zustandekommen des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags wird der Treuhänder im eigenen Namen, aber für Rechnung des Anlegers mit Wirkung zum jeweiligen nächsten Monatsersten, der auf die Erfüllung der in § 7 Abs. 7 und 8 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft genannten Voraussetzungen (insbesondere fristgerechte Zahlung der Pflichteinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag durch den Anleger) folgt, eine der Pflichteinlage des Anlegers entsprechende Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft erwerben. Der Anleger ist nach Begründung seines Gesell-

schaftsverhältnisses als Treugeber jederzeit berechtigt, seinen Anteil an der Investmentgesellschaft direkt zu übernehmen und sich damit als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Im Falle einer unmittelbaren Eintragung in das Handelsregister besteht der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag als Beteiligungsverwaltungsvertrag fort. Der Treuhänder nimmt die Rechte der Direktkommanditisten dann nur noch als Beteiligungsverwalter im Wege der offenen Stellvertretung wahr.

Gesamtpreis (Ausgabepreis) eines Anteils an der Investmentgesellschaft

Der vom Anleger zu bezahlende Gesamtpreis entspricht dem Ausgabepreis gemäß KAGB und ist abhängig von der Höhe der Pflichteinlage, mit der er sich an der Investmentgesellschaft beteiligen möchte. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 Euro. Höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein. Zusätzlich hat der Anleger den Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Pflichteinlage zu entrichten. Umsatzsteuer fällt nicht an; alle sonstigen Preisbestandteile sind in dem vorstehend beschriebenen Ausgabepreis enthalten. Der Ausgabepreis wird in der Beitrittserklärung unter Nr. 1 in der Zeile »Ausgabepreis (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag)« ausgewiesen. Über den Treuhänder und die Investmentgesellschaft werden im Zuge des Beitritts des Anlegers keine Steuern abgeführt.

Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind

Neben dem Ausgabeaufschlag erhalten die KVG und der Platzierungsgarant in der Beitrittsphase einmalige Vergütungen in Höhe von bis zu 9,151 % der Pflichteinlage (Initialkosten). Der Ausweis der Initialkosten erfolgt in Höhe der Bruttobeträge (mit Umsatzsteuer). Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist die Investmentgesellschaft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG sowie an Gesellschafter der Investmentgesellschaft gemäß § 7 Abs. 1 der Anlagebedingungen kann ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage jährlich insgesamt bis zu 0,684 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung für den Zeitraum von nicht mehr als zwölf Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 200.000 Euro p. a. Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten gemäß § 7 der Anlagebedingungen (u. a. laufende Vergütung der KVG und der Verwahrstelle oder Bewertungskosten) handelt es sich um eine Kostenschätzung für das erste vollständige Geschäftsjahr. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten. Die anfallenden Initial- und Transaktionskosten werden in den laufenden Kosten nicht berücksichtigt.

Zusätzliche Kosten und Steuern

Fracht-, Liefer- oder Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Sofern der Anleger seine Beteiligung als Treugeber an der Investmentgesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandelt, trägt er die Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung an; die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert. Ferner trägt der Anleger den konkret nachgewiesenen Verwaltungsaufwand der KVG. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft oder Verfügung (z. B. Übertragung durch Schenkung oder Veräußerung) über einen Anteil kann die KVG vom Anleger und seinem etwaigen Rechtsnachfolger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwerts, verlangen. Hinsichtlich der weiteren möglichen Kosten wird auf Kapitel 6.4 »Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind« auf der Seite 60 verwiesen.

Zu den »Kurzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften« wird auf Kapitel 9 ab der Seite 74 dieses Verkaufsprospekts verwiesen.

Spezielle Risiken des Investmentvermögens

Das Investmentvermögen ist wegen seiner spezifischen Merkmale und besonderen Gegebenheiten mit speziellen Risiken behaftet, auf welche der Treuhänder, die Investmentgesellschaft, die Objektgesellschaft und die KVG keinen oder nur begrenzten Einfluss haben. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung. Die speziellen Risiken einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind ausführlich in Kapitel 5 »Risikohinweise« ab der Seite 48 im Verkaufsprospekt beschrieben.

Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Der Vertrieb des angezeigten Investmentvermögens endet bei Vollplatzierung. Sofern das Emissionskapital nach Ablauf von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs noch nicht vollständig eingeworben wurde, übernimmt der Platzierungsgarant als Kommanditist oder Treugeber das zu diesem Zeitpunkt noch zu platzierende Emissionskapital. Es ist planmäßig vorgesehen, dass der Platzierungsgarant wieder aus der Investmentgesellschaft ausscheidet. Soweit der Platzierungsgarant während der Platzierungsphase einen Anteil an der Investmentgesellschaft hält, verringert sich dieser mit Wirksamwerden des Beitritts neuer Treugeber im entsprechenden Umfang. Der Vertrieb des angezeigten Investmentvermögens endet in diesem Fall somit erst, wenn der Anteil des Platzierungsgaranten an der Investmentgesellschaft wegen nachträglich beigetretener Anleger auf null Euro gesunken ist. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen. Sonstige vom Treuhänder, der KVG oder der Investmentgesellschaft hinsichtlich des Investmentvermögens zur Verfügung gestellte Informationen, insbesondere im Verkaufsprospekt und in den Wesentlichen Anlegerinformationen, sind vorbehaltlich der Mitteilung etwaiger Änderungen bis zum Ende des Vertriebs des angezeigten Investmentvermögens gültig.

Zahlung und Erfüllung der Verträge

Mit Zugang der Annahmeerklärung des Treuhänders beim Anleger entsteht die Pflicht des Anlegers zur Zahlung des Ausgabepreises (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) unbedingt. Der Ausgabepreis ist in Euro zu leisten. Bei Eingang der vollständigen Beitrittsunterlagen bis zum 15. eines Monats beim Treuhänder und dem Zugang der Annahmeerklärung bis zum letzten Bankarbeitstag dieses Monats ist der Ausgabepreis zum letzten Bankarbeitstag desselben Monats in voller Höhe fällig. Bei Eingang der Beitrittsunterlagen nach dem 15. eines Monats und dem Zugang der Annahmeerklärung bis zum letzten Bankarbeitstag des Folgemonats wird der Ausgabepreis zum letzten Bankarbeitstag des Folgemonats fällig.

Der Ausgabepreis wird durch die Investmentgesellschaft per Lastschrift eingezogen. Der einzuziehende Euro-Betrag wird dem Anleger spätestens zehn Kalendertage vor dem Einzahlungstag mitgeteilt.

Weitere Einzelheiten zu den Zahlungsmodalitäten und Kontoangaben sind in der Beitrittserklärung enthalten.

Hat der Anleger den Ausgabepreis hiernach vereinbarungsgemäß geleistet, erwirbt er die Stellung als Treugeber mit allen Rechten und Pflichten aus dem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag und dem Gesellschaftsvertrag (jeweils in ihrer gemäß Verkaufsprospekt maßgeblichen Fassung) mit Wirkung zum jeweiligen nächsten Monatsersten. Bei Anlegern, die nicht dem Profil des typischen Anlegers für dieses Investmentvermögen entsprechen (insbesondere juristischen Personen oder Personen mit Wohnsitz außerhalb Deutschlands) oder Anlegern, deren Beteiligung unter abweichender Vereinbarung mit den Geschäftsführenden Gesellschaftern der Investmentgesellschaft über die Zahlungspflicht erfolgt, kommen gemäß § 6 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags weitere Bedingungen hinzu. Der Treuhänder ist beauftragt und bevollmächtigt, bei Eintritt aller genannten Voraussetzungen treuhänderisch im eigenen Namen, aber für Rechnung des Anlegers, eine Beteiligung in Höhe der Pflichteinlage des Anlegers an der Investmentgesellschaft zu begründen oder, sofern der Beitritt des Anlegers nach dem Beitritt des Platzierungsgaranten erfolgt, an dessen Stelle für den Anleger zu halten.

Wandelt der Anleger seine mittelbare Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft um und lässt sich damit anstelle des Treuhandkommanditisten mit seiner Haftsumme im Handelsregister eintragen, nimmt der Treuhandkommanditist die Rechte des Anlegers nur noch als Beteiligungsverwalter wahr.

Die Anleger sind entsprechend ihrer mittelbaren bzw. unmittelbaren Beteiligung am Kommanditkapital und damit am wirtschaftlichen Ergebnis der Investmentgesellschaft beteiligt. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten zu den Vertragsverhältnissen wird auf den Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag sowie den Gesellschaftsvertrag (jeweils in ihrer gemäß Verkaufsprospekt maßgeblichen Fassung) verwiesen.

Widerrufsrecht

Dem Anleger steht ein Widerrufsrecht zu. Voraussetzungen und Folgen des Widerrufs sind der folgenden, in der Beitrittserklärung ebenfalls abgedruckten Widerrufsbelehrung zu entnehmen:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 246b § 1 Abs. 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt.

Der Widerruf ist zu richten an:
HANNOVER LEASING Treuhand GmbH
Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach
Fax: +49 (0)89 211 04 201
E-Mail: investorenbetreuung@hannover-leasing.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Ende der Widerrufsbelehrung

Mindestlaufzeit der Verträge

Der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag beginnt mit Vertragsschluss und endet mit der abgeschlossenen Liquidation der Investmentgesellschaft und der Auskehrung eines etwaigen dem Anleger zustehenden Anteils am Liquidationserlös oder zu jedem früheren Zeitpunkt, zu dem der Anleger aus der Investmentgesellschaft ausscheidet, ohne dass seine Kommanditbeteiligung auf einen Dritten übertragen wird.

Die Investmentgesellschaft hat mit der Eintragung ins Handelsregister begonnen. Sie besteht grundsätzlich bis zum 30.06.2029 (»Grundlaufzeit«), sofern sie nicht gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags verlängert wird. Die KVG kann die

Geschäftsführenden Gesellschafter anweisen, die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahren zu verlängern, sofern die Anleger in einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren dem Verlängerungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmen.

Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Nach Ablauf der Grundlaufzeit (ggf. zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Investmentgesellschaft aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Vertragliche Kündigungsbedingungen

Eine ordentliche Kündigung des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags ist ausgeschlossen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht insbesondere dann, wenn zum selben Zeitpunkt eine außerordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft möglich wäre. Die Regelungen zur Einräumung einer Direktkommanditisten- Stellung bleiben davon unberührt. Der Treuhänder ist außerdem berechtigt, den Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die in § 23 (Ausscheiden aus wichtigem Grund, Ausschluss) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft genannten Gründe für das Ausscheiden oder den Ausschluss eines Gesellschafters in der Person des Anlegers eintreten. Kündigungen des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags haben zu ihrer Wirksamkeit schriftlich an die dem Vertragspartner zuletzt bekannt gegebene Adresse zu erfolgen. Die Folgen einer Kündigung sind in § 8 des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags geregelt.

Eine ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft durch ihre Gesellschafter ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die außerordentliche Kündigung eines persönlich haftenden Gesellschafters wird erst wirksam, wenn ein anderer persönlich haftender Gesellschafter bestimmt oder in die Investmentgesellschaft aufgenommen worden ist. Die außerordentliche Kündigung eines Geschäftsführenden Kommanditisten wird zur Wahrung der vermögensverwaltenden Qualifikation der Gesellschaft nicht wirksam, bevor gemäß § 26 (Austausch und Ausscheiden der Geschäftsführenden Gesellschafter) eine andere juristische bzw. natürliche Person als Geschäftsführender Kommanditist in die Gesellschaft aufgenommen worden ist. Die weiteren Einzelheiten, insbesondere die Voraussetzungen und Rechtsfolgen für das Ausscheiden eines Gesellschafters aus wichtigem Grund oder den Ausschluss eines Gesellschafters, ergeben sich aus § 23 und § 24 des Gesellschaftsvertrags in der gemäß Verkaufsprospekt maßgeblichen Fassung.

Vertragsstrafen

Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Auf die Aufnahme der Beziehungen zum Anleger vor Abschluss des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Auf den Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag sowie den Gesellschaftsvertrag findet ebenfalls deutsches Recht Anwendung (§ 20 Abs. 4 Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag in der gemäß der Verkaufsprospekt maßgeblichen Fassung). Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem und über den Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, München (§ 20 Abs. 3 Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag in der gemäß der Verkaufsprospekt maßgeblichen Fassung). Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, München (§ 32 Abs. 4 Gesellschaftsvertrag in der gemäß der Verkaufsprospekt maßgeblichen Fassung).

Vertragssprache

Die Sprache, in der die Vertragsbedingungen und diese Verbraucherinformation mitgeteilt werden, ist Deutsch. Die Kommunikation zwischen dem Treuhänder, der Investmentgesellschaft, der KVG und dem Anleger erfolgt während der Laufzeit der Vermögensanlage ausschließlich in deutscher Sprache.

Außergerichtliche Streitschlichtung

Für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht gemäß § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagengesetz die Möglichkeit (unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen), die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anzurufen.

Die Adresse lautet:
Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 2388 1907
Telefax: (069) 709090 9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB ist der Anleger zudem berechtigt (unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen), bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. gegen den Treuhänder ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Die Anleger der Investmentgesellschaft sind berechtigt, ein solches Schlichtungsverfahren bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. gegen die Investmentgesellschaft einzuleiten.

Die Adresse lautet:
Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.
Postfach 640222,
10048 Berlin
Telefon: (030) 257 616 90
Telefax: (030) 257 616 91
E-Mail: info@ombudsstelle.com
Internet: www.ombudsstelle.com

Die Schlichtungsstelle der BaFin kann bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (»KAGB«) sowie bei Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 Kreditwesengesetz (»KWG«) und § 1 Abs. 1 lit. a) Satz 2 KWG aktiv werden, sofern nicht eine anerkannte private Schlichtungsstelle zuständig ist.

Die Adresse lautet:
Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt
für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Referat ZR3
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Telefax: (0228) 4108-62299
E-Mail: schlichtunsstelle@bafin.de
Internet: www.bafin.de

Schlichtungsanträge sind bei der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. oder bei der Schlichtungsstelle er BaFin jeweils unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Streitigkeiten erforderlichen Unterlagen einzureichen. Bei der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank muss ein Schlichtungsantrag (»Kundenbeschwerde«) schriftlich und bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. in Textform eingereicht werden. Der Anleger muss in dem Antrag jeweils versichern, dass in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine andere Streitschlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch kein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen wurde. Vor der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. ist im Antrag zudem zu versichern, dass noch kein Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt und mangels Erfolgsaussichten abgewiesen wurde. In beiden Schlichtungsverfahren kann sich der Anleger vertreten lassen.

Eine Schlichtung wird in beiden Schlichtungsverfahren jeweils abgelehnt werden, wenn I) die Streitigkeit bereits bei einem Gericht anhängig ist oder war oder vom Anleger während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird, II) die Streitigkeit durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist, III) ein Antrag auf Prozesskostenhilfe abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg hat, IV) die Angelegenheit bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer anderen Schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist oder war, oder V) der Anspruch bei Antragseinreichung bereits verjährt war und der Antragsgegner sich darauf beruft. Von der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wird eine Schlichtung darüber hinaus abgelehnt werden, wenn diese die Klärung einer grundsätzlichen Rechtsfrage beeinträchtigen würde. Beide Schlichtungsverfahren sind für den Anleger kostenfrei. Einzelheiten zu den Schlichtungsverfahren und deren Zugangsvoraussetzungen ergeben sich aus der Schlichtungsstellenverfahrensordnung (Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank), der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. bzw. der Finanzschlichtungsstellenverordnung (FinSV). Merkblätter zu den Schlichtungsverfahren sowie die jeweilige aktuelle Verfahrensordnung sind unter den oben genannten Adressen der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank bzw. der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. erhältlich.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden (https://ec.europa.eu/consumers/odr). Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail angegeben werden: investorenbetreuung@hannover-leasing.de. Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

Garantiefonds, Einlagensicherung

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bezogen auf die Vermögensanlage bestehen nicht.

Ende der Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen.

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment- KG mit Sitz in der Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach (nachstehend »Gesellschaft« genannt) extern verwaltet durch die HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz in der Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach (nachstehend »KVG« genannt) für den von der KVG verwalteten geschlossenen inländischen Publikums- AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

(Stand: 25.07.2018)

I. Anlagengrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Zulässige Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben bzw. halten:

a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (»KAGB«),
b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (auch als »Objektgesellschaft« bezeichnet),
c) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
d) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

§ 2 Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

(1) Die Gesellschaft investiert mittelbar in eine neu zu errichtende Büroimmobilie in der Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A in 64295 Darmstadt und eine neu zu errichtende Hotelimmobilie in der Georg-Ohm-Straße 1 in 64295 Darmstadt, die bei Erwerb langfristig vermietet sind und am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden sollen. Das Grundstück ist im Grundbuch von Darmstadt Bezirk 6 des Amtsgerichts Darmstadt wie folgt eingetragen:
   – Blatt 15859, Flur 43, Flurstück 1/68, Gebäude- und Freifläche mit einer im Grundbuch verzeichneten Gesamtgröße von 8.051 m².

   Die Investitionsphase der Gesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. b) dieser Anlagebedingungen ist nach Erwerb der Immobilien abgeschlossen.
(2) Die Gesellschaft darf bis zu 20 % des Werts der Gesellschaft in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder Geldmarktinstrumente im Sinne des § 194 KAGB halten.

   Ausnahmsweise dürfen während der Investitionsphase – längstens jedoch bis zum 31.12.2019 – bzw. am Ende der Laufzeit der Gesellschaft bei planmäßiger Veräußerung der Immobilien auch mehr als 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben und/oder Geldmarktinstrumente gehalten werden.
(3) Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten der Immobilien (Büro, Hotel) in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur ist das Ausfallrisiko gestreut, sodass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB investiert.

§ 3 Kreditaufnahme (Leverage) und Belastungen

(1) Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.
(2) Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
(3) Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 4 Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

II. Anteilklassen

§ 5 Anteilsklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilsklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

III. Ausgabepreis und Kosten

§ 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

(1) Ausgabepreis

   Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die

gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.

(2) Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten
Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,477 % des Ausgabepreises.

(3) Ausgabeaufschlag
Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage des Anlegers. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

(4) Initialkosten
Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,151 % der zu zeichnenden Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind frühestens mit Beginn des Vertriebs der Anteile an der Gesellschaft zur Zahlung fällig.

(5) Steuern
Die Initialkosten verstehen sich inklusive etwaiger Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die in diesem § 6 genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

§ 7 Laufende Kosten

(1) Summe aller laufenden Vergütungen
Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG sowie an Gesellschafter der Gesellschaft gemäß § 7 Abs. 2 und 3 dieser Anlagebedingungen kann ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage jährlich insgesamt bis zu 0,684 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung für den Zeitraum von nicht mehr als zwölf Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage bis zu 200.000 Euro p. a. Daneben können Transaktionsvergütungen nach § 7 Abs. 6 berechnet werden.

(2) Bemessungsgrundlage
Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahrs zugrunde gelegt.

(3) Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:

a) Die KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,651 % der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der KVG für den Zeitraum von nicht mehr als zwölf Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage 190.000 Euro p. a.
Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Vorschüsse sind am Anfang des jeweiligen Quartals zur Zahlung fällig. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

b) Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,011 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.

c) Der Geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,011 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.

d) Der Treuhandkommanditist erhält für die von ihm aufgrund des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags erbrachten Leistungen, die er allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,011 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.

(4) Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft
Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

(5) Verwahrstellenvergütung
Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,048 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 21.420 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

(6) Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen
Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

a) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
b) bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle;
c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
f) Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

i) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die ab der Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
k) Kosten für Gesellschafterversammlungen;
l) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

(7) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

a) Die KVG erhält für die Veräußerung der Immobilien eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,19 % des Verkaufspreises der Immobilien bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe von 1,19 % des diesem zugrunde liegenden Immobilienwerts. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit der Transaktion von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen einer Veräußerung der Immobilien belastet werden.

b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von lit. a) erfassten Transaktionen, d. h. insbesondere mit dem Erwerb des Vermögensgegenstands nach § 1 lit. b) dieser Anlagebedingungen sowie der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau, der Belastung und/oder Vermietung des Vermögensgegenstands von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

(8) Steuern

Die in § 7 genannten Beträge bzw. Prozentsätze verstehen sich inklusive etwaig anfallender Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

§ 8 Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

(1) Sofern der Anleger seine Beteiligung als Treugeber an der Investmentgesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandelt, trägt er die Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz an. Die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert. Ferner trägt der Anleger den konkret nachgewiesenen Aufwand, der durch die Beendigung des Treuhandvertrags entsteht.

(2) Bei einer Verfügung über einen Anteil (durch Übertragung, Belastung oder in sonstiger Weise, etwa durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung) sowie bei einem vorzeitigen Ausscheiden aus der Gesellschaft kann die KVG vom Anleger und seinem etwaigen Rechtsnachfolger Erstattung der notwendigen Auslagen der KVG oder der Gesellschaft (z. B. für etwaige externe Bewerter, Notargebühren) in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwerts verlangen.

(3) Erkennt ein ausscheidender Anleger die Höhe des ermittelten Abfindungsguthabens nicht an, so sind die Kosten eines eventuellen Schiedsgutachtens von diesem zu tragen, sofern der Schiedsgutachter das Abfindungsguthaben unter Berücksichtigung einer Schwankungsbreite von 10 % nach oben oder unten bestätigt.

IV. Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

§ 9 Auszahlungen

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft, auch soweit diese aus Veräußerungsgewinnen stammt, soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 10 Geschäftsjahr und Berichte

(1) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

(2) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft grundsätzlich bis zum 30.06.2029 (Grundlaufzeit) befristet. Die KVG kann die Geschäftsführenden Gesellschafter anweisen, die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahren zu verlängern, sofern die Anleger in einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren dem Verlängerungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmen. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen insbesondere darin, dass

- die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung des Anlageobjekts erforderlich ist,
- der erwartete Veräußerungserlös für das Anlageobjekt nicht den Renditeerwartungen der Investmentgesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung des Anlageobjekts zu erwarten ist,

– die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen oder
– andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der KVG und der Geschäftsführenden Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Nach Ablauf der Grundlaufzeit (ggf. zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Gesellschaft aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

(3) Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrags und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

(4) Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahrs der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB und § 101 Abs. 2 KAGB.

(5) Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 11 Verwahrstelle

(1) Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

(2) Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der KVG geschlossenen Verwahrstellenvertrag nebst Service Level Agreement, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

(3) Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

(4) Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstruments durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 Nummer 1 übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessener Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

§ 12 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

(1) Die KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

(2) Die Gesellschaft kann gemäß § 154 Abs. 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.

(3) Die KVG kann die Verwahrstelle für die Gesellschaft wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der BaFin.

Gesellschaftsvertrag

I. Grundlagen
§ 1 Errichtung, Firma und Sitz
§ 2 Unternehmensgegenstand
§ 3 Rechtsform, Gesellschafter, Beteiligung
§ 4 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle
§ 5 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

II. Beitritt und Beteiligung an der Gesellschaft
§ 6 Beteiligung von Gesellschaftern
§ 7 Platzierungsphase; Beitritt über den Treuhandkommanditisten

III. Einlagen, Haftsumme, Gesellschafterkonten
§ 8 Einlagen, Haftsumme und Gesellschafterkonten
§ 9 Keine Nachschusspflichten

IV. Befugnisse der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Gesellschaftsorgane
§ 10 Befugnisse der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführenden Gesellschafter und der Gesellschafter

V. Gesellschafterbeschlüsse
§ 11 Gesellschafterbeschlüsse, Mehrheiten
§ 12 Schriftliches Verfahren
§ 13 Gesellschafterversammlung

VI. Empfangsbevollmächtigung
§ 14 Empfangsbevollmächtigung

VII. Finanzverfassung
§ 15 Jahresbericht und Abschlussprüfung
§ 16 Auszahlungen
§ 17 Ergebnisverteilung
§ 18 Sonderregeln für die Anfängliche Verteilungsphase
§ 19 Steuerliche Ergebnisverteilung
§ 20 Vergütungen der KVG und der Gesellschafter

VIII. Gesellschafterrechte und –pflichten
§ 21 Gesellschafterrechte und -pflichten
§ 22 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

IX. Ausscheiden von Gesellschaftern und Auflösung der Gesellschaft
§ 23 Ausscheiden aus wichtigem Grund, Ausschluss
§ 24 Auszahlung eines Abfindungsguthabens
§ 25 Auflösung und Liquidation
§ 26 Austausch und Ausscheiden der Geschäftsführenden Gesellschafter
§ 27 Austausch der Kapitalverwaltungsgesellschaft
§ 28 Erbfall, Vollmacht

X. Sonstiges
§ 29 Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden
§ 30 Datenschutz
§ 31 Schlichtungsstelle/Ombudsverfahren
§ 32 Schlussbestimmungen

I. Grundlagen

§ 1 Errichtung, Firma und Sitz

(1) Mit diesem Gesellschaftsvertrag errichten die unterzeichnenden Gesellschafter eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht (»Gesellschaft«).

(2) Die Firma der Gesellschaft lautet:
HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

(3) Sitz der Gesellschaft ist Pullach.

§ 2 Unternehmensgegenstand

(1) Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuchs (»KAGB«) zum Nutzen der Anleger (»Gesellschafter«), insbesondere gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in Anteile oder Aktien an solchen Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zu deren Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.

(2) Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen im Sinne der §§ 266, 267 KAGB (»Anlagebedingungen«).

(3) Die Gesellschaft ist berechtigt, unter Beachtung von vorstehendem Abs. 1 sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne der §§ 266, 267 KAGB alle Rechtsgeschäfte und Handlungen vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

(4) Ausgenommen sind solche Tätigkeiten oder Geschäfte, die einer Erlaubnis nach § 34f Gewerbeordnung oder nach § 1 i. V. m. § 32 des Gesetzes über das Kreditwesen (»KWG«) bedürfen.

§ 3 Rechtsform, Gesellschafter, Beteiligung

(1) Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft gemäß § 149 Abs. 1 KAGB.

(2) Persönlich haftender Gesellschafter ist die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach (Amtsgericht München, HRB 199533). Sie leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

(3) Geschäftsführender Kommanditist ist die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach, (Amtsgericht München, HRB 212674) mit einer Pflichteinlage von 5.000 Euro.

(4) Treuhandkommanditist ist die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH, Pullach (Amtsgericht München, HRB 212325) mit einer Pflichteinlage von 500 Euro.

(5) Mit Beitritt des ersten Treugeberkommanditisten (§ 7 Platzierungsphase; Beitritt über Treuhandkommanditisten) wird die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH zusätzlich Treuhandkommanditist. Der eigene Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten gemäß Abs. 4 bleibt hiervon unberührt bestehen. Der Treuhandkommanditist scheidet jedoch mit Beitritt des letzten Treugeberkommanditisten mit seinem eigenen Anteil aus der Gesellschaft aus.

(6) Der Geschäftsführende Kommanditist und der Treuhandkommanditist haben dem persönlich haftenden Gesellschafter auf eigene Kosten eine öffentlich beglaubigte unwiderrufliche Handelsregistervollmacht zu erteilen, die den persönlich haftenden Gesellschaf-

ter während der gesamten Laufzeit der Gesellschaft zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit Anmeldungen zum Handelsregister bevollmächtigt. Die Gesellschaft kann hierfür die Verwendung eines von ihr vorgegebenen Musters verlangen.

(7) Der persönlich haftende Gesellschafter und der Geschäftsführende Kommanditist werden nachfolgend zusammen die »Geschäftsführenden Gesellschafter« genannt.

(8) »Treugeberkommanditisten« werden nachfolgend vereinfacht als »Treugeber« bezeichnet. Sie sind Anleger im Sinne des KAGB.

(9) Auch die Treugeberkommanditisten gelten als Gesellschafter im Sinne dieses Vertrags.

§ 4 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle

(1) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt und verpflichtet, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (»Kapitalverwaltungsgesellschaft«) zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft im erforderlichen Umfang Vollmacht zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft zu erteilen. Die Vollmacht kann unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Bürgerliches Gesetzbuch (»BGB«) und einschließlich der Ermächtigung zur Erteilung von Untervollmachten durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, ggf. unter Befreiung der Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB, erteilt werden.

(2) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft muss über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß § 20 KAGB verfügen.

(3) Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt es, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine Verwahrstelle im Sinne des § 80 KAGB zu beauftragen.

§ 5 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

(1) Die Dauer der Gesellschaft ist befristet. Sie endet grundsätzlich mit Ablauf des 30.06.2029 (»Grundlaufzeit«).

(2) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Geschäftsführenden Gesellschafter anweisen, die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre zu verlängern, sofern die Anleger in einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren dem Verlängerungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmen. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen insbesondere darin, dass

- das Anlageobjekt der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden kann und mehr Zeit für die Verwertung des Anlageobjektes erforderlich ist,
- der erwartete Veräußerungserlös für das Anlageobjekt nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung des Anlageobjektes zu erwarten ist,
- die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen oder
- andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Geschäftsführenden Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll und erforderlich erscheinen lassen.

(3) Nach Ablauf der Grundlaufzeit (ggf. zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Gesellschaft nach Maßgabe des § 25 (Auflösung und Liquidation) aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

(4) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

II. Beitritt und Beteiligung an der Gesellschaft

§ 6 Beteiligung von Gesellschaftern

(1) Mit Ausnahme der in § 3 (Rechtsform, Gesellschafter, Beteiligung) Abs. 2 bis 4 genannten und der nach Abs. 8 zugelassenen Gesellschafter, kann der Gesellschaft als Gesellschafter oder Treugeber nur beitreten (auch im Wege des Erwerbs eines Gesellschaftsanteils von einem Gesellschafter), wer die Beteiligung als (i) Privatanleger im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 31 KAGB, (ii) als semiprofessioneller Anleger im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 KAGB, der die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB erfüllt oder (iii) als professioneller Anleger im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 KAGB, der die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erfüllt, und die Beteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung erwirbt oder hält. Dabei kann Gesellschafter oder Treugeber nur sein, wer

a) eine natürliche Person ist,
   - die ihren Erstwohnsitz in Deutschland und nicht eine Wohnanschrift in einem Ausschlussstaat (wie nachfolgend definiert) hat,
   - die der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikationsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilt und
   - die nicht Staatsbürger der USA, Kanadas, Australiens oder Japans (zusammen die »Ausschlussstaaten«), Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für diese Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z. B. Green Card) ist oder einen Wohnsitz in diesen Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete hat;

b) eine juristische Person, Personengesellschaft (z. B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder Stiftung ist,
   - die nicht nach dem Recht eines Ausschlussstaates errichtet ist,
   - deren Einkommen auch nicht dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaates unterliegt und
   - die keine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat hat.

(2) Die gemeinschaftliche Übernahme eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten, Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist ausgeschlossen.

(3) Juristische Personen oder Personengesellschaften können nicht Gesellschafter oder Treugeber der Gesellschaft sein, wenn an ihnen natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen beteiligt sind, die gemäß Abs. 1 nicht berechtigt sind, der Gesellschaft als Gesellschafter oder Treugeber beizutreten. Stiftungen können nicht Gesellschafter oder Treugeber der Gesellschaft sein, wenn natürliche oder juristische Personen Begünstigte der Stiftung sind, die gemäß Abs. 1 nicht berechtigt sind, der Gesellschaft als Gesellschafter oder Treugeber beizutreten.

(4) Jeder unmittelbar an der Gesellschaft beteiligte Gesellschafter hat dem persönlich haftenden Gesellschafter auf eigene Kosten eine öffentlich beglaubigte unwiderrufliche und bei natürlichen Personen über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht zu erteilen, die den persönlich haftenden Gesellschafter während der gesamten Laufzeit der Gesellschaft zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit Anmeldungen zum Handelsregister bevollmächtigt. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierfür die Verwendung eines von ihr vorgegebenen Musters zu verlangen. Entsprechendes gilt für Kommanditisten, die durch Rechtsnachfolge in die Gesellschaft eintreten.

(5) Die Gesellschaft kann auf Kosten des jeweiligen Gesellschafters die Vorlage einer Ansässigkeitsbescheinigung von dessen jeweiligem Wohnsitzfinanzamt verlangen. Entstehen der Gesellschaft infolge der Nichtvorlage oder verspäteten Vorlage einer angeforderten Ansässigkeitsbescheinigung Nachteile, so hat diese der betroffene Gesellschafter gemäß § 29 zu tragen (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden).

(6) Gesellschafter mit Wohnsitz im Ausland haben schriftlich oder in Textform gegenüber der Gesellschaft einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen. Entsprechendes gilt, wenn ein Gesellschafter seinen Wohnsitz ins Ausland verlegt.

(7) Für den Fall, dass eine der vorgenannten Voraussetzungen nicht vorliegt oder später entfällt, können die Geschäftsführenden Gesellschafter den betreffenden Gesellschafter aus der Gesellschaft ausschließen. Dieser ist gegenüber der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern gemäß § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden) schadensersatzpflichtig, es sei denn, der Gesellschafter hat dies nicht zu vertreten.

(8) Ungeachtet der Regelungen in den Abs. 1 bis 3 sind die Geschäftsführenden Gesellschafter im Rahmen des rechtlich Zulässigen berechtigt, der Aufnahme eines Gesellschafters oder Treugebers im Einzelfall zuzustimmen, wenn der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern daraus keine Kosten, Schäden und Nachteile entstehen. Entstehen der Gesellschaft oder den übrigen Gesellschaftern Kosten, Schäden oder Nachteile, so hat diese der ausnahmsweise aufgenommene Gesellschafter gemäß § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden) zu ersetzen, ohne insoweit bei den Geschäftsführenden Gesellschaftern Rückgriff nehmen zu können. Die Abs. 4 bis 7 gelten für einen nach diesem Abs. 8 beigetretenen Gesellschafter oder Treugeber entsprechend. Ist ausnahmsweise ein Gesellschafter oder Treugeber ohne Erstwohnsitz in Deutschland als Gesellschafter oder Treugeber zugelassen worden, gilt die Verpflichtung gemäß Abs. 1 lit. a) bzw. b) bezüglich der unbeschränkten Steuerpflicht in dem jeweiligen Ansässigkeitsstaat entsprechend.

§ 7 Platzierungsphase; Beitritt über den Treuhandkommanditisten

(1) Treugeber können der Gesellschaft ab dem 01.02.2019 und grundsätzlich bis zum 31.07.2020 beitreten (»Platzierungsphase«). Im Falle der Vollplatzierung können die Geschäftsführenden Gesellschafter die Platzierungsphase zu einem früheren Zeitpunkt für beendet erklären.

(2) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind nach freiem Ermessen berechtigt, die Platzierungsphase maximal bis zum 31.07.2021 zu verlängern.

(3) Die Geschäftsführenden Gesellschafter können die Platzierungsphase auch dann für beendet erklären, wenn – im Falle der Inanspruchnahme der Platzierungsgarantie – der Platzierungsgarant Gesellschafter der Gesellschaft geworden ist.

(4) Der Treuhandkommanditist ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB beauftragt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter, Beitrittserklärungen mit Treugebern abzuschließen, um im eigenen Namen und auf fremde Rechnung Erhöhungen seiner Kommanditbeteiligung planmäßig auf bis zu 32.495.000 Euro zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge vorzunehmen.

Eine darüber hinausgehende Erhöhung der Kommanditbeteiligung des Treuhandkommanditisten um weitere 155.000 Euro auf bis zu 32.650.000 Euro zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge ist mit Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter möglich.

(5) Der Treuhandkommanditist übernimmt im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und im Treuhandauftrag des jeweiligen Treugebers eine einheitliche Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis, also im Verhältnis der Gesellschaft zu Dritten. Als Inhaber der treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen wird allein der Treuhandkommanditist als Kommanditist im Handelsregister eingetragen. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, seinen Kommanditanteil für eine Mehrzahl von Treugebern treuhänderisch und daneben teilweise für eigene Rechnung zu halten und die aus dem von ihm gehaltenen Kommanditanteil resultierenden Gesellschafterrechte, soweit gesetzlich zulässig, gespalten wahrzunehmen. Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet, bei der Aufnahme neuer Treugeber mit diesen Freistellungsvereinbarungen im Rahmen des Treuhandvertrags abzuschließen. Danach ist der Treuhandkommanditist von Ansprüchen freizustellen, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der für den jeweiligen Treugeber treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung stehen, soweit eine solche Haftung des Treuhandkommanditisten entsteht.

(6) Es können nur Beteiligungen in Höhe von mindestens 10.000 Euro begründet werden, die durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar sind.

(7) Das Gesellschaftsverhältnis wird für Rechnung des jeweiligen Treugebers begründet, wenn (i) dem Treugeber binnen 90 Tagen nach seiner Unterzeichnung der Beitrittserklärung (»Annahmefrist«) die Annahmeerklärung des Treuhandkommanditisten auf dem Postweg oder E-Mail zugeht und (ii) die aufschiebenden Bedingungen gemäß Abs. 8 erfüllt sind und (iii) die in Abs. 8 genannte Frist abgelaufen ist.

(8) Der Beitritt eines Treugebers über den Treuhandkommanditisten erfolgt nach Zugang der Annahmeerklärung des Treuhandkommanditisten gemäß Abs. 7 beim Treugeber jeweils zum nächsten Ersten eines Kalendermonats, erstmals am 01.02.2019, und aufschiebend bedingt dadurch, dass kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) bis zum 15. des Vormonats die vollständigen Original-Beitrittsunterlagen, insbesondere die vom Treugeber unterzeichnete Beitrittserklärung einschließlich der Angaben nach dem Geldwäschegesetz (GWG) und weiteren aus Sicht der Gesellschaft

bindenden Gesetzen beim Treuhandkommanditisten unter der in der Beitrittserklärung angegebenen Adresse eingegangen sind,

b) die Zahlung der übernommenen Pflichteinlage und des Ausgabeaufschlags nach den Vorgaben der Beitrittserklärung bis spätestens zum letzten Bankarbeitstag des Vormonats erbracht wurde und

c) für Treugeber, deren Beteiligung an der Gesellschaft von der Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter gemäß § 6 Abs. 8 abhängig ist, diese Zustimmung in unterschriebener Form an den Treugeber versandt worden ist und die darin ggf. enthaltenen Bedingungen erfüllt sind.

Solange die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt sind, ist eine Beteiligung nicht wirksam zustande gekommen und besteht auf den Abschluss eines solchen Rechtsverhältnisses auch kein Rechtsanspruch. Dem Beitrittsinteressenten stehen insbesondere noch nicht die vermögens- und mitgliedschaftlichen Rechte eines Gesellschafters bzw. Treugebers nach den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags zu. Diejenigen Regelungen, die allein die Abwicklung des Beitritts betreffen, sind jedoch bereits anwendbar.

(9) Sind die Voraussetzungen des Abs. 8 noch nicht erfüllt, sind insbesondere die Einzahlung der übernommenen Pflichteinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag nicht oder nicht vollständig oder nicht fristgemäß geleistet, so sind die Geschäftsführenden Gesellschafter im Einzelfall nach eigenem Ermessen ausnahmsweise berechtigt, aber nicht verpflichtet, mit dem Beitrittsinteressenten eine abweichende Vereinbarung über die Zahlung der Pflichteinlage zu treffen (z. B. in den Grenzen des Abs. 4 eine Herabsetzung der Beteiligung auf den tatsächlich gezahlten Betrag, Gewährung einer angemessenen Nachfrist, Verminderung oder Erlass des Ausgabeaufschlags).

(10) Im Verhältnis zu den unmittelbar beteiligten Gesellschaftern und zur Gesellschaft werden die Treugeber – soweit gesetzlich zulässig – ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens ihres Beitritts wie unmittelbar beteiligte Gesellschafter behandelt. Die auf Gesellschafter anwendbaren Bestimmungen des Vertrags gelten daher, sofern nicht etwas anderes geregelt oder nach dem Sachzusammenhang angezeigt ist, entsprechend für Treugeber. Die Gesellschafter anerkennen, dass die Treugeber nur auf treuhänderischer Basis beitreten und weder mit den Gesellschaftern noch untereinander eine Gesellschaft bilden.

(11) Jeder Treugeber ist jederzeit berechtigt, auf eigene Kosten seine mittelbare Beteiligung als Treugeberkommanditist in eine unmittelbare Beteiligung als Direktkommanditist umzuwandeln. In diesem Fall hat der Treugeber dem persönlich haftenden Gesellschafter auf eigene Kosten eine öffentlich beglaubigte unwiderrufliche und bei natürlichen Personen über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht zu erteilen, die den persönlich haftenden Gesellschafter während der gesamten Laufzeit der Gesellschaft zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit Anmeldungen zum Handelsregister bevollmächtigt. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierfür die Verwendung eines von ihr vorgegebenen Musters zu verlangen.

(12) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils einzeln berechtigt und von allen Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt, unter Abschluss eines entsprechenden Beitrittsvertrags die Delta Vermietungsgesellschaft mbH (Platzierungsgarant (vgl. § 7 Abs. 3)) oder einen von ihr benannten Dritten (gemeinsam der »Platzierungsgarant«) als Kommanditisten oder Treugeber aufzunehmen, dessen Beteiligung für den Weitervertrieb zu teilen und auch Übertragungen zu jedem Zeitpunkt zuzulassen. Abs. 8 gilt für die Aufnahme des Platzierungsgaranten nicht. Anstelle einer Übertragung kann die Beteiligung des Platzierungsgaranten auch in dem Umfang herabgesetzt werden, wie neue Treugeber beitreten und Einlagen leisten.

(13) Der Treuhandkommanditist ist jederzeit berechtigt, seinen treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil teilweise an einen Treugeber, soweit er seinen Kommanditanteil treuhänderisch für diesen Treugeber hält, unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung dieses Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk zu übertragen.

III. Einlagen, Haftsumme, Gesellschafterkonten

§ 8 Einlagen, Haftsumme und Gesellschafterkonten

(1) Die mit Abschluss der Beitrittserklärung übernommenen Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag) stellen die im Verhältnis zur Gesellschaft geschuldeten Pflichteinlagen dar. Im Fall einer gemäß diesem Gesellschaftsvertrag erfolgten Rückzahlung der Pflichteinlage mindert sich der Betrag der geschuldeten Pflichteinlage entsprechend. Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten einzutragende Haftsumme wird während der Dauer der Gesellschaft unveränderlich auf 1 % seiner Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag, in Euro) festgesetzt. Die Beteiligungsquote jedes Gesellschafters am Ergebnis und Vermögen, Liquidationserlös und Abfindungsguthaben sowie für die Ausübung aller Gesellschafterrechte einschließlich der Stimmrechte richtet sich nach dem Verhältnis der Haftsumme des durch den Gesellschafter selbst oder durch den Treuhandkommanditisten für den Anleger gehaltenen Gesellschaftsanteils zur jeweils vorhandenen Summe der Haftsummen aller Kommanditisten.

(2) Ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % auf die Kommanditeinlage ist mit Erbringung der Pflichteinlage fällig.

(3) Pflichteinlagen der Treugeber sind als Bareinlagen und gemäß der Beitrittserklärung fristgerecht in der dort genannten Währung kosten- und spesenfrei auf das Konto der Gesellschaft einzuzahlen. Die Einzahlungen des Gesellschafters werden zunächst auf den Ausgabeaufschlag und sodann auf die Pflichteinlage angerechnet.

Die Gesellschaft kann Ansprüche auf Zahlung der ausstehenden Pflichteinlagen und eines etwaigen Ausgabeaufschlags zur Sicherung eines oder mehrerer Zwischenfinanzierungsdarlehen(s) nebst Zinsen und Nebenleistungen abtreten.

Werden die Einlage und/oder der Ausgabeaufschlag ganz oder teilweise von einem Bankkonto überwiesen, das in einem Land außerhalb der Europäischen Union geführt wird, welches nicht in der von der Europäischen Kommission jeweils veröffentlichten Liste über gleichwertige Länder (Protokoll der 15. Sitzung des Komitees zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung am 18. April 2008 – Gemeinsames Verständnis der Mitgliedstaaten über die Gleichwertigkeit von Bedingungen in Drittstaaten – zu finden auf der Internetseite der BaFin) genannt ist, so kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt dann als nicht geleistet.

(4) Für jeden Gesellschafter wird ein Pflichteinlagekapitalkonto I, ein Kapitalkonto II, ein Verrechnungskonto III, ein Rücklagenkonto IV und ein Ergebnisvortragskonto V, geführt.
   a) Auf dem Pflichteinlagekapitalkonto I werden die Pflichteinlagen in der gemäß Beitrittserklärung bestimmten Währung wie auch etwaige förmliche Kapitalherabsetzungen gebucht.
   b) Auf dem Kapitalkonto II werden für jeden Gesellschafter dessen Ausgabeaufschlag sowie die auf den geleisteten Ausgabeaufschlag entfallenden Ergebnisvorabzuweisungen gebucht.
   c) Auf dem Verrechnungskonto III werden Auszahlungen gebucht, soweit diese nicht im Rahmen einer förmlichen Kapitalherabsetzung auf dem Pflichteinlagenkapitalkonto I zu buchen sind sowie alle sonstigen Beträge, die nicht auf dem Pflichteinlagekapitalkonto I, dem Kapitalkonto II, dem Rücklagenkonto IV und dem Ergebnisvortragskonto V gebucht werden.
   d) Für gesamthänderisch gebundene Rücklagen, über deren Bildung die Gesellschafterversammlung beschließt, wird für jeden Gesellschafter ein Rücklagenkonto IV gebildet.
   e) Auf dem Ergebnisvortragskonto V werden die Ergebnisanteile des jeweiligen Gesellschafters gebucht, soweit keine Verbuchung auf dem Kapitalkonto II erfolgt.

(5) Die Gesellschafterkonten sind im Haben und im Soll nicht verzinslich.

§ 9 Keine Nachschusspflichten

(1) Die Gesellschafter sind zur Leistung der in der Beitrittserklärung vereinbarten Pflichteinlage zuzüglich eines Ausgabeaufschlags verpflichtet. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

(2) In diesem Vertrag ausdrücklich geregelte Ausgleichsverpflichtungen (vgl. u. a. § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile, sonstige Schäden)) sind keine Nachschusspflichten im Sinne des Abs. 1 dieses Paragraphen und im Sinne des § 152 KAGB.

(3) Kapitalerhöhungen über den in § 7 Abs. 4 ausdrücklich beschriebenen Rahmen hinaus können nur mit qualifizierter Mehrheit gemäß § 11 Abs. 4 Satz 2 beschlossen werden. Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage können nicht beschlossen werden. Kein Gesellschafter ist verpflichtet, sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen. Alle Gesellschafter sind jedoch verpflichtet, an der handelsregistergerichtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies zu einer Veränderung ihrer Beteiligungsquote führt.

IV. Befugnisse der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Gesellschaftsorgane

§ 10 Befugnisse der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführenden Gesellschafter und der Gesellschafter

(1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gemäß § 154 Abs. 1 Satz 2 KAGB für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens und damit für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement nach den maßgeblichen Bestimmungen des KAGB, der das KAGB ergänzenden Regelungen und Verwaltungsvorschriften sowie der Anlagebedingungen verantwortlich. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben der Leistungen verbundener Unternehmen oder Dritter zu bedienen und auf diese unter den Voraussetzungen des § 36 KAGB auszulagern.

(2) Im Übrigen werden die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags von den Geschäftsführenden Gesellschaftern geführt.

(3) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft jeweils einzeln berechtigt und verpflichtet, soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes bestimmt ist. Die Geschäftsführenden Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB und dem Wettbewerbsverbot nach den §§ 112, 161 Abs. 2 Handelsgesetzbuch (»HGB«) befreit.

(4) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind darüber hinaus berechtigt und verpflichtet, der Kapitalverwaltungsgesellschaft diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Bestellungsvertrag sowie ihrer gesetzlichen Pflichten erforderlich und nützlich sind.

(5) Die Geschäftsführenden Gesellschafter ermächtigen die Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben benötigt, und das Recht zur Weitergabe der Informationen an Dritte einzuräumen, soweit die Verwahrstelle zur Weitergabe gesetzlich verpflichtet ist.

(6) Folgende Maßnahmen der Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der in § 11 Abs. 4 Satz 2 geregelten qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter:
   a) Verfügungen über Anteile an der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG oder Verfügungen über Vermögensgegenstände der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle;
   b) Änderung dieses Gesellschaftsvertrags wie auch Abweichungen von den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags im Einzelfall;
   c) Änderung des Gesellschaftsvertrags der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle;
   d) Kapitalerhöhungen gemäß § 9 Abs. 3;
   e) Auflösung der Gesellschaft; und
   f) Ausschluss eines Gesellschafters gemäß § 23 Abs. 4.

(7) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf der Zustimmung einer Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

(8) Einer Zustimmung der in § 11 Abs. 4 Satz 1 geregelten einfachen Mehrheit der Gesellschafter bedürfen insbesondere:
   a) der Abschluss von Anstellungsverträgen;
   b) die Eingehung von Bürgschafts- und Garantieverpflichtungen, Schuldbeitritten, Patronatserklärungen oder ähnlichen Haftungsverhältnissen;
   c) die Entlastung der Geschäftsführenden Gesellschafter;
   d) die Feststellung des Jahresabschlusses und
   e) die Wahl des Abschlussprüfers nach § 11 Abs. 9.

(9) Keiner Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedürfen die im Verkaufsprospekt vorgesehenen Vereinbarungen zur Verwirklichung

der Anlagestrategie und deren Abwicklung sowie Anpassungen der Konzeption des geschlossenen Publikums-AIF und der dazugehörigen Verträge zum Zwecke der Verwirklichung der Anlagestrategie, insbesondere folgende Handlungen und Geschäfte:

a) die Änderung, die Kündigung oder Beendigung oder – vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle – der Neuabschluss von Darlehensverträgen, soweit nicht in Abs. 9 lit. e) als zustimmungsfrei geregelt;
b) die Prolongation der in Abs. 9 lit. e) genannten, vor Beitritt des ersten Gesellschafters bereits bestehenden Darlehensverträge oder – vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle, soweit erforderlich – die Anschlussfinanzierung mit einer anderen Bank;
c) die Belastung des Anteils an der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG;
d) der Erwerb des Anteils an der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG;
e) der Abschluss der folgenden Verträge der Gesellschaft:
   – jeweils vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle Verträge mit einer oder mehreren Banken über die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von insgesamt bis zu 29.000.000 Euro zum Zwecke der Finanzierung des Erwerbs des Anlageobjektes sowie ggf. weiterer Darlehen von insgesamt bis zu 32.495.000 Euro mit einer Laufzeit von höchstens 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs zum Zwecke der Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Eigenkapitals, jeweils nebst den dazugehörigen Sicherheitenverträgen;
   – Zinssicherungsgeschäfte, Währungssicherungsgeschäfte, Swap-Vereinbarungen jeweils zu marktüblichen Konditionen zur Absicherung gegen einen Wertverlust oder Marktrisiken im Zusammenhang mit der Finanzierung des Anlageobjektes, einschließlich der Erweiterung der Finanzierung um bis zu 10 % des anfänglich abgerufenen Betrags;
   – den Vertrag über die Vermittlung von Eigenkapital mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
   – den Vertrag über die Vermittlung von Fremdkapital mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
   – den Vertrag über die Erstellung und Aktualisierung der Verkaufs- und Werbeunterlagen, deren Prüfung durch einen externen Wirtschaftsprüfer, die Einholung aller für den Vertrieb des inländischen geschlossenen Publikums-AIF erforderlichen Erlaubnisse bei der BaFin sowie die Durchführung von Werbemaßnahmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
   – den Vertrag zur Entwicklung einer Konzeption für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
   – die Vereinbarung über eine Platzierungsgarantie;
   – den Bestellungsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 4 Abs. 1;
   – den Vertrag mit der Verwahrstelle (die »Verwahrstelle«) gemäß § 4 Abs. 3 ;
   – Versicherungsmaklervertrag;
f) die Prolongation und Änderung der unter b) genannten Verträge im Rahmen der Anlagestrategie;
g) die Ablehnung eines Vertreters eines Gesellschafters in einer Gesellschafterversammlung aus wichtigem Grund (§ 13 Abs. 4);
h) die gerichtliche und außergerichtliche Verfolgung sämtlicher Rechte aus den zur Verwirklichung der Anlagestrategie abgeschlossenen oder übernommenen Verträgen der Gesellschaft (insbesondere den Erwerbs- und Finanzierungsverträgen), einschließlich der Beauftragung von rechtlichen und/oder steuerlichen Beratern und des Abschlusses von außergerichtlichen oder gerichtlichen Vergleichen;
i) die Anlage von liquiden Mitteln in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft (vorbehaltlich einer dafür nach § 84 KAGB erforderlichen Zustimmung der Verwahrstelle);
j) die Auflösung von Rücklagen, deren Bildung nach § 8 Abs. 4 d) beschlossen wurde;
k) die Auszahlung der Vergütungen der Geschäftsführenden Gesellschafter, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, des Treuhandkommanditisten und eines Liquidators/Abwicklers;
l) die Führung von Aktivprozessen gegen Gesellschafter auf Leistung ihrer Einlage.

(10) Jeder Gesellschafter beauftragt und bevollmächtigt die Geschäftsführenden Gesellschafter jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den Gesellschaftsvertrag und Änderungen dazu, die entweder in diesem Gesellschaftsvertrag angelegt sind oder von der Gesellschafterversammlung beschlossen wurden, zu unterzeichnen.

(11) In Not- und in Eilfällen hat jeder Geschäftsführende Gesellschafter das Recht, unaufschiebbare Handlungen und Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, auch ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafterversammlung vorzunehmen. Hat ein Geschäftsführender Gesellschafter hiervon Gebrauch gemacht, so hat er, soweit die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich wäre, die Gesellschafter unverzüglich zu unterrichten.

V. Gesellschafterbeschlüsse

§ 11 Gesellschafterbeschlüsse, Mehrheiten

(1) Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden entweder nach § 12 im schriftlichen Verfahren (d. h. in schriftlicher, elektronischer oder Textform) oder in Gesellschafterversammlungen nach § 13 (»Präsenzveranstaltungen«) gefasst.

(2) Gesellschafterbeschlüsse können auch im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens gefasst werden, das in Form einer Präsenzveranstaltung mit internetgestützter Übertragung der Versammlung oder in Form eines internetgestützten Abstimmungsprozesses nach Art des schriftlichen Verfahrens durchgeführt werden kann.

(3) Die Geschäftsführenden Gesellschafter entscheiden nach freiem Ermessen, ob Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren oder in Gesellschafterversammlungen gefasst werden. Eine Präsenzveranstaltung ist jedoch zwingend, wenn dies von einem oder mehreren Gesellschaftern, der oder die jeweils mindestens 20 % der Stimmen der Gesellschaft auf sich vereinigen, unter Angabe des Zwecks der Versammlung und der Begründung der Beschlussgegenstände verlangt wird.

(4) Alle Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der

Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst (»Mehrheitsentscheidungen«). Soweit der Gesellschaftsvertrag eine qualifizierte Mehrheit vorsieht, besteht diese aus mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten jeweils als nicht abgegebene Stimmen.

(5) Je fünf Euro der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme gewähren eine Stimme, wobei die auf den Treuhandkommanditisten entfallenden Stimmen durch die Treugeber in Höhe ihrer jeweiligen Beteiligung wahrgenommen werden, soweit die Treugeber nicht durch den Treuhandkommanditisten vertreten werden.

(6) Bei Interessenkonflikten eines Gesellschafters kann ein über die ausdrücklich in diesem Gesellschaftsvertrag geregelten Stimmverbote hinausgehendes Stimmverbot bestehen. Ein solcher Interessenkonflikt kann unter anderem dann vorliegen, wenn der jeweilige Gesellschafter außergesellschaftliche Interessen verfolgt. Über das Vorliegen eines solchen Interessenkonflikts entscheiden die Geschäftsführenden Gesellschafter.

(7) Für Gesellschafter, die durch den Treuhandkommanditisten vertreten werden, ist der Treuhandkommanditist entsprechend den ihm erteilten Vollmachten oder schriftlichen Weisungen zur gespaltenen Stimmabgabe berechtigt und verpflichtet (gespaltene Stimmabgabe). Der Treuhandkommanditist ist ausdrücklich berechtigt, eine Vielzahl von Treugebern zu vertreten.

(8) Jeder Treugeber ist berechtigt, an Gesellschafterversammlungen und Abstimmungen im schriftlichen Verfahren selbst teilzunehmen und seine bzw. die auf seinen rechnerischen Anteil an dem Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten entfallenden Stimmrechte im Rahmen einer Präsenzveranstaltung oder eines schriftlichen Verfahrens selbst oder durch Bevollmächtigung auszuüben.

(9) Die Gesellschafter stimmen einmal jährlich nach Erstellung des Jahresberichts für das vorangegangene Geschäftsjahr im Rahmen einer ordentlichen Gesellschafterversammlung oder eines schriftlichen Verfahrens insbesondere über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Wahl des Abschlussprüfers, die Ergebnisverwendung und über die Entlastung der Geschäftsführenden Gesellschafter ab. Den Gesellschaftern ist mit der Einberufung bzw. Aufforderung zur Stimmabgabe der Jahresbericht der Gesellschaft, der das letzte abgelaufene Geschäftsjahr betrifft, zur Verfügung zu stellen.

(10) Die Geschäftsführenden Gesellschafter fordern zur Stimmabgabe im Rahmen einer außerordentlichen Beschlussfassung auf, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder wenn dies von einem oder mehreren Gesellschaftern, der oder die mindestens 10 % der Stimmen der Gesellschaft auf sich vereinigen, oder von einem Geschäftsführenden Gesellschafter unter Angabe des Zwecks der Versammlung und Begründung der Beschlussgegenstände verlangt wird.

(11) Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung oder für die Teilnahme an einer schriftlichen Abstimmung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Die Kosten der Durchführung von Gesellschafterversammlungen oder für die Durchführung von schriftlichen Verfahren trägt die Gesellschaft.

(12) Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann von einem Gesellschafter nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift des Beschlusses (vgl. § 12 Abs. 6 und § 13 Abs. 9) durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Ausschlussfrist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt. Die Niederschrift gilt am dritten Tag nach ihrer Absendung als zugegangen.

§ 12 Schriftliches Verfahren

(1) Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch die Geschäftsführenden Gesellschafter ist an jeden Gesellschafter unter vollständiger Angabe der konkreten Beschlussgegenstände schriftlich zu richten. Die Aufforderung zur Stimmabgabe hat die konkreten Beschlussvorschläge sowie das genaue Verfahren und die Frist zur Stimmabgabe einschließlich des letzten Abstimmungstags zu enthalten. Die Versendung der Aufforderung zur Stimmabgabe ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die der Gesellschaft zuletzt schriftlich oder in Textform genannte Adresse gerichtet wurde. Ist der Aufenthalt eines Gesellschafters unbekannt oder kann ihm aus anderen Gründen diese Aufforderung nicht zugestellt werden, so ruht sein Stimmrecht bis zur Beseitigung dieses Zustands.

(2) Im Falle der internetgestützten Abstimmung werden den Gesellschaftern alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen und Dokumente schriftlich oder in Textform übermittelt. Gesellschaftern, die in der Beitrittserklärung eine E-Mail-Adresse angegeben haben, können die notwendigen Informationen zur Teilnahme und Abstimmung per E-Mail an die genannte oder eine vom Gesellschafter mitgeteilte neue E-Mail-Adresse zugesandt werden.

(3) Die Frist zur Stimmabgabe beträgt mindestens drei Wochen, bei außerordentlichen Beschlussfassungen mindestens eine Woche. Für die Fristberechnung gelten die §§ 187 bis 193 BGB. Berücksichtigt werden nur Stimmabgaben, die fristgemäß bis zum letzten Abstimmungstag der Gesellschaft zugehen. Nicht abgegebene Stimmen und verspätet eingegangene Stimmabgaben werden bei der Auswertung der Stimmen nicht berücksichtigt. Die Gesellschaft ist berechtigt, bei Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren die Stimmbögen durch Aufbringung eines Barcodes oder eines anderen elektronisch einlesbaren Identifikationsmerkmals zu individualisieren und die Rücksendung des Stimmbogens im Original vorzuschreiben.

(4) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, im Einzelfall und nach eigenem Ermessen, die Frist zur Abgabe der Stimmen während der laufenden Abstimmungsfrist einmalig und angemessen, längstens um bis zu acht Wochen zu verlängern, um das für die Beschlussfähigkeit im schriftlichen Verfahren erforderliche Beschlussquorum gemäß § 12 Abs. 5 erreichen zu können. Bereits abgegebene Ja- und Nein-Stimmen behalten ihre Gültigkeit. Voraussetzung für die Fristverlängerung ist, dass in der ersten Ladung auf diese Möglichkeit hingewiesen wurde und die Fristverlängerung und der letzte Tag der Abstimmungsfrist mit der Niederschrift (Abs. 6) den Gesellschaftern nachträglich mitgeteilt werden.

(5) Beschlüsse im schriftlichen Verfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Gesellschaft mit Ablauf des letzten Tags der Abstimmungsfrist, der (ggf. nach Abs. 4 verlängerten) Frist wirksam gefasst. Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren sind nur wirksam, wenn mindestens 20 % der Stimmen aller Gesellschafter der Gesellschaft zugehen (Beschlussquorum) und das jeweils im Einzelfall anwendbare Mehrheitserfordernis nach § 11 Abs. 4 erfüllt wird.

(6) Über die im schriftlichen Verfahren gefassten Beschlüsse haben die Geschäftsführenden Gesellschafter eine Niederschrift zu fertigen und diese den Gesellschaftern zuzuleiten.

§ 13 Gesellschafterversammlung

(1) Die Einberufung von Gesellschafterversammlungen erfolgt durch die Geschäftsführenden Gesellschafter. Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und der Tagesordnung schriftlich oder in Textform (u. a. Telefax oder E-Mail) an jeden Gesellschafter. Die Tagesordnung muss die zur Beschlussfassung anstehenden Tagesordnungspunkte vollständig wiedergeben. Eine Beschlussfassung über nicht dort ausgewiesene Tagesordnungspunkte ist nicht möglich. Die Geschäftsführenden Gesellschafter unterbreiten den Gesellschaftern gemeinsam mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung konkrete Beschlussvorschläge zu den Beschlussgegenständen und bitten um Abstimmung oder Weisung an den Treuhandkommanditisten. Erteilt ein Treugeber dem Treuhandkommanditisten keine Weisungen zur Stimmabgabe, wird der Treuhandkommanditist sich insoweit der Stimme enthalten. Weisungen an den Treuhandkommanditisten hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts müssen schriftlich erfolgen.

(2) Die Einberufung erfolgt an die zuletzt der Gesellschaft schriftlich oder in Textform bekannt gegebene Anschrift mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Für die Fristberechnung gelten die §§ 187 bis 193 BGB. Im Falle einer internetgestützten Präsenzveranstaltung enthält die Ladung alle zur Teilnahme und Abstimmung über das Internet erforderlichen Informationen und Unterlagen.

(3) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind, die Geschäftsführenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditist teilnehmen oder ordnungsgemäß vertreten sind und mindestens 20 % der Stimmen aller Gesellschafter an der Gesellschafterversammlung teilnehmen oder ordnungsgemäß vertreten sind.

(4) Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen, in der Vollmacht namentlich benannten, Dritten vertreten lassen oder einen Geschäftsführenden Gesellschafter oder den Treuhandkommanditisten zur Wahrnehmung seiner Rechte schriftlich bevollmächtigen; das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Ein Vertreter hat die Vollmacht im Original vor der Versammlung dem Versammlungsleiter vorzulegen und seine Identität durch gültigen Personalausweis oder Reisepass nachzuweisen. Die Ausschließung eines Teilnehmers sowie die Ablehnung eines Vertreters durch einen Geschäftsführenden Gesellschafter ist nur zulässig, wenn in dessen Person ein wichtiger Grund vorliegt.

(5) Die gesetzlichen Vertreter des Treuhandkommanditisten und die Geschäftsführenden Gesellschafter können sich in der Gesellschafterversammlung von Unterbevollmächtigten vertreten lassen.

(6) Soweit ein Geschäftsführender Gesellschafter oder der Treuhandkommanditist für andere Gesellschafter tätig werden, sind sie von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB befreit.

(7) Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, kann ein Geschäftsführender Gesellschafter innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafter mit einer Frist von mindestens einer Woche erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte im schriftlichen Verfahren oder im Rahmen einer Gesellschafterversammlung auffordern. Der Gesellschafterbeschluss kann dann auch ohne das in § 12 Abs. 5 bzw. § 13 Abs. 3 vorgesehene Beschlussquorum wirksam gefasst werden. Darauf ist in der Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Verfahren ausdrücklich hinzuweisen.

(8) Die Gesellschafterversammlung wird durch einen Geschäftsführenden Gesellschafter geleitet, es sei denn, die Gesellschafterversammlung bestimmt mit einfacher Mehrheit aus dem Gesellschafterkreis einen anderen Vorsitzenden.

(9) Über die Gesellschafterversammlung – insbesondere über die gefassten Beschlüsse – ist von den Geschäftsführenden Gesellschaftern eine Niederschrift in Form eines Ergebnisprotokolls zu fertigen, die von dem Leiter der Gesellschafterversammlung zu unterzeichnen und allen Gesellschaftern zuzuleiten ist.

VI. Empfangsbevollmächtigung

§ 14 Empfangsbevollmächtigung

(1) Die Gesellschafter bestellen den persönlich haftenden Gesellschafter als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 Abgabenordnung (»AO«) unter Verzicht auf Einzelbekanntgabe und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Gesellschaft nur nach Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters sowie des Geschäftsführenden Kommanditisten und nur durch den Steuerberater der Gesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind. Diese Verpflichtung und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Ausscheiden des persönlich haftenden Gesellschafters aus der Gesellschaft zugunsten seines Rechtsnachfolgers zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Der persönlich haftende Gesellschafter kann die Empfangsbevollmächtigung ab dem Zeitpunkt der Liquidation durch Erklärung gegenüber der zuständigen Finanzbehörde mit der Folge widerrufen, dass die Zustellungen sodann an die Gesellschafter der Liquidationsgesellschaft direkt erfolgen müssen; sie werden von diesem Recht nur auf Basis eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses Gebrauch machen.

(2) Soweit die Gesellschaft auch im Ausland steuerpflichtige Einkünfte oder Umsätze erzielt, mit ihrem Vermögen steuerpflichtig ist oder anderweitig steuerliche Pflichten der Gesellschaft oder Gesellschafter mit Blick nur auf die Gesellschafterstellung bestehen, gilt Abs. 1 entsprechend.

(3) Die Regelungen nach Abs. 1 gelten für Treugeber entsprechend. Die Treugeber sind ausdrücklich damit einverstanden, dass der Treuhandkommanditist ihre Daten zum Zweck der Erstellung einer einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte dem zuständigen Finanzamt weiterleitet. Ferner verzichten die Treugeber auf die Durchführung eines etwaigen von den anderen Gesellschaftern getrennten Feststellungsverfahrens und bevollmächtigen den Treuhandkommanditisten mit dem Recht der Unterbevollmächtigung, dem Finanzamt gegenüber Erklärungen zum Verfahren abzugeben.

VII. Finanzverfassung

§ 15 Jahresbericht und Abschlussprüfung

(1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres der Gesellschaft spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres einen Jahresbericht in Euro gemäß §§ 158, 135 KAGB zu erstellen und nach § 160 KAGB offenzulegen.

(2) Der Jahresbericht ist unverzüglich nach seiner Erstellung der BaFin einzureichen.

(3) Der Jahresbericht besteht mindestens aus einem von einem Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und Lagebericht, welche nach Maßgabe des § 135 KAGB aufzustellen sind, einer den Vorgaben von §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB entsprechenden Erklärung der persönlich haftenden Gesellschafter sowie den Bestätigungen des Abschlussprüfers nach § 136 KAGB. Ferner sind im Anhang die in § 101 Abs. 2 KAGB sowie gegebenenfalls die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben zu machen.

(4) Die Bücher der Gesellschaft werden in Euro geführt. Änderungen, die sich insbesondere im Zuge einer steuerlichen Betriebsprüfung ergeben können, werden in der Handelsbilanz berücksichtigt, soweit dies handelsrechtlich zulässig ist.

(5) Soweit für steuerliche Zwecke erforderlich, ist eine Einnahmen-/Überschussrechnung in Euro nach steuerlichen Vorschriften zu erstellen.

(6) Allen Gesellschaftern ist der Jahresbericht und, soweit Einkünfte in einer Überschuss-Einkunftsart ermittelt werden sollen, die Ermittlungsgrundlage für die Überschussermittlung zur Verfügung zu stellen.

§ 16 Auszahlungen

(1) Auszahlungen an die Gesellschafter erfolgen nach Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve nach Maßgabe von Abs. 2 nach der Beteiligungsquote (§ 8 Abs. 1), vorausgesetzt:

a) es liegt eine schriftliche Mitteilung der Kapitalverwaltungsgesellschaft vor, in der diese bestätigt, dass die Liquiditätslage der Gesellschaft der Durchführung der Auszahlung nach ihrer Auffassung nicht entgegensteht, und

b) es liegt eine Kontroll- und Freigabemitteilung der beauftragten Verwahrstelle vor, in der diese bestätigt, dass die gesamte geplante Auszahlung vom Bankkonto der Gesellschaft erfolgen kann, und

c) es besteht keine Verpflichtung der Gesellschaft gegenüber einem Dritten, beispielsweise aufgrund oder im Zusammenhang mit einer Regelung eines Finanzierungs- und/oder Sicherheitenvertrags, den die Gesellschaft mit diesem Dritten abgeschlossen hat, die Auszahlung nicht oder nicht in voller Höhe vorzunehmen.

(2) Die Gesellschaft bildet jeweils eine im jeweiligen Geschäftsjahr angemessene Liquiditätsreserve nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelungen in den Anlagebedingungen.

(3) Die Auszahlungen an die Gesellschafter sollen jährlich bis März für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr erfolgen; erstmals bis März 2020 zeitanteilig für das Rumpfgeschäftsjahr 2019.

(4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann bestimmen, dass die Auszahlungen abweichend von Abs. 3 ganz oder teilweise zu anderen Zeitpunkten erfolgen, jedoch nicht häufiger als einmal im Kalenderhalbjahr.

(5) Die Auszahlungen erfolgen auf das vom jeweiligen Gesellschafter in der Beitrittserklärung angegebene Konto. Sämtliche Fremdkosten, die im Zusammenhang mit den Auszahlungen durch einen Gesellschafter verursacht worden sind (z. B. Kosten für Kontoführung, Rückbuchungen, weitere Bankgebühren), sind vom jeweiligen Gesellschafter zu tragen und werden mit der Auszahlung verrechnet. Eine Änderung der Kontoverbindung muss der Gesellschaft spätestens zehn Tage vor dem Auszahlungstermin schriftlich mitgeteilt werden.

(6) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt und verpflichtet, vor Auszahlungen eine Verrechnung mit etwaigen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bekannten Forderungen der Gesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter (vgl. § 29 (Ausgleichverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile, sonstige Schäden)) durchzuführen.

(7) Soweit Auszahlungen zu einer Rückzahlung der im Handelsregister eingetragenen Haftsummen (»Einlagenrückgewähr«) führen oder soweit ein Gesellschafter Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird, kann dies zum Wiederaufleben der persönlichen Haftung der Gesellschafter gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe der jeweiligen Haftsumme gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB führen. Eine Auszahlung, die den Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen. Der betroffene Anleger ist vor seiner Zustimmung auf das damit einhergehende Haftungsrisiko in jedem Einzelfall hinzuweisen und um seine Zustimmung zu einer entsprechenden Auszahlung zu ersuchen.

(8) Soweit den Auszahlungen keine auszahlungsfähigen Jahresüberschüsse (positiver Ergebnisvortrag) gegenüberstehen, mindern diese Auszahlungen die Pflichteinlagen und führen zu einer entsprechenden Kapitalherabsetzung.

(9) Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung nach § 7 Abs. 1 bis zum Ende des Geschäftsjahres in dem die Platzierung endet (Anfängliche Verteilungsphase), richtet sich die Ermittlung der individuellen Auszahlungen vorrangig nach § 18 Abs. 2 (Sonderregeln für die Anfängliche Verteilungsphase).

§ 17 Ergebnisverteilung

(1) Das im festgestellten Jahresabschluss ermittelte Ergebnis wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß den Regelungen in § 8 (Einlagen, Haftsumme und Gesellschafterkonten) auf die Gesellschafterkonten verbucht. Die Verteilung unter den Gesellschaftern erfolgt nach dem Verhältnis der Beteiligungsquoten (§ 8 Abs. 1).
In der Anfänglichen Verteilungsphase richtet sich die Ergebnisverteilung vorrangig nach § 18 Abs. 3 (Sonderregeln für die Anfängliche Verteilungsphase).

(2) Die Ergebniszuweisung begrenzt nicht die Höhe der Auszahlungen nach § 16 (Auszahlungen); diese können nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen auch in Jahren erfolgen, in denen keine auszahlungsfähigen Jahresüberschüsse (positiver Ergebnisvortrag) gegenüberstehen.

§ 18 Sonderregeln für die Anfängliche Verteilungsphase

(1) In der Anfänglichen Verteilungsphase gelten bezüglich der Auszahlungen und der Ergebnisverteilung folgende, gegenüber §§ 16 und 17 vorrangige Sonderregelungen:

(2) Sonderregeln für die Auszahlungen

a) Die Höhe der Auszahlungen an einen Gesellschafter aus dem Liquiditätsüberschuss der Anfänglichen Verteilungsphase hängt von der Beteiligungsquote (§ 8 Abs. 1) unter Annahme der Vollplatzierung und von der Beteiligungsdauer des jeweiligen Gesellschafters ab dem 01.02.2019 bis zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, das in der Anfänglichen Verteilungsphase endet, ab.

b) Überträgt der Treuhandkommanditist oder der Platzierungsgarant einen eigenen Anteil auf einen neu beitretenden Gesellschafter, stehen die Auszahlungen bezogen auf den Anteil pro rata temporis dem Treuhandkommanditisten bzw. dem Platzierungsgaranten bis zum Übertragungszeitpunkt zu. Entsprechend kürzt sich der Anspruch der neu beitretenden Gesellschafter auf die Auszahlung. Gleiches gilt für den Fall, dass der Treuhandkommanditist oder der Platzierungsgarant einen eigenen Anteil aufgrund des Beitritts eines Treugebers entsprechend mindert.

c) Der Auszahlungsanspruch des Treuhandkommanditisten oder Platzierungsgaranten entsteht in dem Jahr, in dem die übrigen Gesellschafter die Auszahlungen für die Anfängliche Verteilungsphase erhalten. Eine Rückzahlungspflicht im Verlustfall besteht nicht.

(3) Sonderregeln für die Ergebnisverteilung

a) Die Gesellschaft hat nach Maßgabe des Vertrags über die Vermittlung des Eigenkapitals einen Betrag in Höhe des von den beitretenden Gesellschaftern geleisteten Ausgabeaufschlags als zusätzliche Eigenkapitalvermittlungsgebühr zu zahlen. Dieser Ausgabeaufschlag wird dem jeweiligen Gesellschafter im Rahmen der Ergebnisverteilung vorab zugerechnet und auf seinem Kapitalkonto II gebucht.

b) Die Gesellschafter haben in Höhe der Auszahlungen, die sie für den Zeitraum der Anfänglichen Verteilungsphase nach § 18 Abs. 2 erhalten haben, einen entsprechenden Anspruch auf eine Ergebnis-Vorabzuweisung. Die Ergebnis-Vorabzuweisung erfolgt im Jahr der Auszahlung zusammen mit der Verteilung des Jahresergebnisses, unabhängig davon, ob bereits ein auszahlungsfähiger Jahresüberschuss (positiver Ergebnisvortrag) ausgewiesen wird. Der Geschäftsführende Kommanditist ist ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung ermächtigt, die Ergebnis-Vorabzuweisung auch abweichend von Satz 1 im ersten Geschäftsjahr nach der Anfänglichen Verteilungsphase oder im ersten Jahr eines Überschusses zu berücksichtigen.

c) Das nach Vorabzurechnung gemäß lit. a) verbleibende Jahresergebnis der Gesellschaft wird auf die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten (§ 8 Abs. 1) und fiktiv unter der Annahme einer Vollplatzierung verteilt. Die Zurechnung des laufenden Ergebnisses beginnt ab dem jeweiligen Beitrittszeitpunkt und ggf. abweichend von Beteiligungsquoten, solange bis das Ergebnis des Gesellschafters nach Satz 1 dieses Absatzes insgesamt erreicht ist. Soweit Ergebnisanteile nach Satz 1 und 2 nicht auf die beigetretenen Gesellschafter zugerechnet werden können, werden diese vorläufig dem Anteil und dem entsprechenden Kapitalkonto des Treuhandkommanditisten zugewiesen.

d) Am Ende der Anfänglichen Verteilungsphase werden zum Zwecke der quotalen Ergebnis-Gleichverteilung die vorläufig auf den Treuhandkommanditisten zugewiesenen Ergebnisanteile oder eventuell bestehende und noch nicht an die Treugeber verteilten weiteren Ergebnisvorträge so verteilt, dass alle Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten (§ 8 Abs. 1) bei Vollplatzierung am Gesamtergebnis der Gesellschaft, unter Einbeziehung eventueller Ergebnisvorträge und Berücksichtigung etwaiger Ergebnisvorabzuweisungen (§ 18 Abs. 3), gleich beteiligt sind.

e) Soweit der Treuhandkommanditist oder der Platzierungsgarant nach der Anfänglichen Verteilungsphase weiter eigene Anteile auf Gesellschafter überträgt oder aufgrund von Beitritten seine Beteiligung entsprechend vermindert, übernehmen die neuen Gesellschafter die Ergebnisvortragskonten entsprechend ihren Beteiligungsquoten.

§ 19 Steuerliche Ergebnisverteilung

(1) Die Regelungen über die Ergebnisverteilung nach § 17 und § 18 gelten vorbehaltlich zwingender Regeln auch für die steuerliche Ergebnisverteilung.

(2) Abweichungen zwischen der handelsrechtlichen Gewinnermittlung der Gesellschaft und der steuerlichen Ergebnisberechnung als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten sollen vorbehaltlich Abs. 3 die relativen Ergebnisse der Gesellschafter unter Einschluss der quotalen Gleichbehandlung im größtmöglichen Umfange unberührt lassen.

(3) Soweit die Beteiligung an der Gesellschaft in einem Gewerbebetrieb gehalten wird, wird die Ergebnisermittlung der jeweiligen Gesellschafter zusätzlich nach gewerblichen Grundsätzen vorgenommen und diesem Gesellschafter mitgeteilt. Hierzu wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem jeweiligen Gesellschafter bevollmächtigt, einen Steuerberater zu beauftragen, der die in Satz 1 beschriebene erweiterte Ergebnisermittlung erstellt und dem Anleger mitteilt. Die hierfür entstehenden Kosten können dem Gesellschafter in Rechnung gestellt werden. Die erweiterte Ergebnisermittlung und Mitteilung nimmt an der Gleichbehandlung von Gesellschaftern nicht teil.

(4) Bei den Gesellschaftern anfallende und steuerlich relevante Sonderwerbungskosten und Sondereinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben und Sonderbetriebseinnahmen sind bis spätestens zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft ohne besondere Aufforderung bekannt zu geben. Für eine Berücksichtigung später zugehender Mitteilungen kann von Seiten der Gesellschaft keine Gewähr übernommen werden. In Fällen von Nachmeldungen ist die Gesellschaft berechtigt, den verursachenden Gesellschafter mit zusätzlich bei ihr entstandenen Verwaltungskosten gemäß § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden) zu belasten und diese gemäß § 16 Abs. 6 zu verrechnen.

§ 20 Vergütungen der KVG und der Gesellschafter

(1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,651 %

(inklusive Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als zwölf Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 190.000 Euro p. a. (inklusive Umsatzsteuer).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung (inklusive Umsatzsteuer) in Höhe von 0,011 % der Bemessungsgrundlage (vgl. Abs. 4) im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.

(3) Der Geschäftsführende Kommanditist erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung (inklusive Umsatzsteuer) in Höhe von 0,011 % der Bemessungsgrundlage (vgl. Abs. 4) im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.

(4) Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

(5) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Veräußerung der Immobilien eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,19 % des Verkaufspreises der Immobilien bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe von 1,19 % des diesem zugrunde liegenden Immobilienwerts.

(6) Soweit nicht ausdrücklich anders bestimmt, verstehen sich die in § 20 genannten Vergütungen inklusive Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %, soweit die jeweilige Vergütung der Umsatzsteuer unterliegt. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

(7) Die Ansprüche auf die in Abs. 1 bis 3 genannten Vergütungen entstehen jeweils am 30. Dezember eines Jahres, erstmals für das Rumpf-Geschäftsjahr 2019 und werden mit Entstehen zur Zahlung fällig. In Rumpfgeschäftsjahren sind die Vergütungen zeitanteilig zu zahlen.

VIII. Gesellschafterrechte und –pflichten

§ 21 Gesellschafterrechte und -pflichten

(1) Jedem Gesellschafter stehen die Rechte aus § 166 HGB zu. Jeder Gesellschafter kann gemäß § 166 Abs. 1 HGB zur Prüfung des Jahresabschlusses Auskunft verlangen und hierzu die Bücher und Schriften der Gesellschaft in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zu üblichen Geschäftszeiten einsehen. Der Prüfungszweck bestimmt Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Eine Übersendung von Unterlagen ist zur Sicherung der Vertraulichkeit nicht geschuldet. Die Mitgesellschafter sind vor einer Kenntnisnahme ihrer personenbezogenen Daten – soweit gesetzlich oder durch Rechtsprechung nicht zwingend anders geregelt – durch den Einsicht nehmenden Gesellschafter zu schützen (Datenschutz).

(2) Die Gesellschafter können das Informations- und Kontrollrecht selbst ausüben oder durch einen von berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer auf eigene Kosten wahrnehmen.

(3) Alle Gesellschafter haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren.

(4) Die Gesellschafter unterliegen, soweit gesetzlich zulässig, keinem Wettbewerbsverbot.

(5) Die Informations- und Kontrollrechte nach diesem § 21 stehen auch den Treugebern unmittelbar und einzeln zu.

(6) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, persönliche Daten der Treugeber im gleichen Umfang Mitgesellschaftern zur Durchsetzung gesellschaftsvertraglicher Rechte zur Verfügung zu stellen, wie sie bei unmittelbarer Gesellschafterstellung der Treugeber den Mitgesellschaftern zur Verfügung stehen. Stellt der Treuhandkommanditist die Daten allgemein oder im Einzelfall, beispielsweise in Fällen eines unberechtigten Herausgabeverlangens, nicht zur Verfügung, ist er verpflichtet, auf Einberufung einer Gesellschafterversammlung oder auf einen Beschluss im schriftlichen Verfahren gerichtete Anträge von Gesellschaftern den Treugebern unverzüglich bekannt zu machen.

(7) Die Gesellschafter sind verpflichtet, entsprechend § 19 Abs. 4 die bei ihnen anfallenden und steuerlich relevanten Sonderwerbungskosten und Sondereinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben und Sonderbetriebseinnahmen bis spätestens zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft ohne besondere Aufforderung bekannt zu geben.

§ 22 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

(1) Jeder Gesellschafter kann mit Zustimmung eines Geschäftsführenden Gesellschafters oder des Treuhandkommanditisten seine Beteiligung ganz oder teilweise übertragen, belasten oder in sonstiger Weise, etwa durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung, darüber verfügen (Verfügung). Darüber hinaus ist die Einräumung von Unterbeteiligungen mit schriftlicher Zustimmung eines Geschäftsführenden Gesellschafters zulässig. Die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Gesellschaftsanteil ist unzulässig.

(2) Eine Verfügung über einen Gesellschaftsanteil ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres möglich. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind einzeln dazu berechtigt, nach freiem Ermessen hiervon Ausnahmen zuzulassen.

(3) Die nach Abs. 1 erforderliche Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt u. a. vor, wenn

- die Verfügung zugunsten einer Person (d. h. zugunsten einer natürlichen Person, einer juristischen Person bzw. einer Gesellschaft) erfolgen soll, die nach den Maßgaben dieses Vertrags von einer Beteiligung ausgeschlossen ist,
- der Gesellschaft die Legitimation des Verfügungsempfängers nicht ausreichend nachgewiesen wurde,
- eine Identifikation des Verfügungsempfängers nach den Vorgaben des Geldwäschegesetzes nicht erfolgt ist oder eine Kundennannahmeprüfung negativ verlaufen ist,
- die Verfügung zugunsten einer Person (d. h. zugunsten einer natürlichen Person, einer juristischen Person bzw. einer Gesellschaft) erfolgen soll, die durch den konkreten Erwerb eine Be-

teiligung von insgesamt 25% oder mehr an der Gesellschaft erwerben würde oder deren Beteiligung an der Gesellschaft sich durch den Erwerb auf 25% oder mehr erhöhen würde, oder
- durch die Verfügung der Gesellschaft und/oder ihren Gesellschaftern Nachteile drohen.

(4) Eine Übertragung oder die Einräumung einer Unterbeteiligung ist im Übrigen nur zulässig, soweit dadurch keine Gesellschaftsanteile entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist. Ferner darf die Verfügung nur zugunsten einer Person oder Gesellschaft erfolgen, die nicht gemäß § 6 Abs. 1 bis 3 von einer Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen ist.

(5) Bei einer Verfügung über einen Anteil tragen der verfügende Gesellschafter sowie der Erwerber die damit verbundenen und nachgewiesenen notwendigen Auslagen der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft bis zu insgesamt 5 % des nach § 168 Abs. 1 KAGB ermittelten Anteilswerts im entsprechenden Geschäftsjahr. Zu den notwendigen Auslagen gehören insbesondere Rechts- und Steuerberatungskosten sowie der Ersatz des durch die Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft entstehenden Aufwands, jeweils zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.

(6) Die Bestimmungen dieses § 22 gelten nicht für Umwandlungen einer Rechtsstellung als Treugeberkommanditist in eine Rechtsstellung als Direktkommanditist gemäß § 7 Abs. 11.

(7) Ungeachtet der vorhergehenden Bestimmungen sind der Treuhandkommanditist und der der Gesellschaft als Gesellschafter beigetretene Platzierungsgarant jederzeit ohne Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter berechtigt, ihre Gesellschaftsanteile ganz oder teilweise auf vorhandene Gesellschafter oder Dritte – auch unterjährig – zu übertragen oder im Umfang der Anteile neu beitretender Anleger herabzusetzen.

IX. Ausscheiden von Gesellschaftern und Auflösung der Gesellschaft

§ 23 Ausscheiden aus wichtigem Grund, Ausschluss

(1) Ein Gesellschafter kann seine Beteiligung an der Gesellschaft nur außerordentlich aus wichtigem Grund gegenüber der Gesellschaft kündigen.

(2) Die außerordentliche Kündigung eines Gesellschafters erfolgt durch eingeschriebenen Brief an die Gesellschaft. Für die Rechtzeitigkeit der außerordentlichen Kündigung ist der Tag der Aufgabe des Kündigungsschreibens bei der Post maßgeblich.

(3) Die außerordentliche Kündigung eines persönlich haftenden Gesellschafters wird erst wirksam, wenn ein anderer persönlich haftender Gesellschafter bestimmt oder in die Gesellschaft aufgenommen worden ist. Die außerordentliche Kündigung eines Geschäftsführenden Kommanditisten wird zur Wahrung der vermögensverwaltenden Qualifikation der Gesellschaft nicht wirksam, bevor gemäß § 26 (Austausch und Ausscheiden der Geschäftsführenden Gesellschafter) eine andere juristische bzw. natürliche Person als geschäftsführender Kommanditist in die Gesellschaft aufgenommen worden ist. Hat die Gesellschaft zwei oder mehr geschäftsführende Kommanditisten, so ist die außerordentliche Kündigung eines oder mehrerer Geschäftsführenden Kommanditisten auch mit sofortiger Wirkung möglich, sofern mindestens ein Geschäftsführender Kommanditist in der Gesellschaft verbleibt.

(4) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen ist ein Ausschluss nur aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses zulässig. Betrifft ein solcher Ausschluss einen Geschäftsführenden Gesellschafter, so gilt Abs. 3 sinngemäß.

(5) Ein Gesellschafter kann durch schriftliche Erklärung der Geschäftsführenden Gesellschafter nach vorheriger Mahnung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn
- er die Voraussetzungen nach § 6 nicht mehr erfüllt oder ausreichend nachweist oder
- er Daten und Angaben, zu deren Mitteilung er nach Gesetz oder diesem Vertrag verpflichtet ist, nicht richtig, nicht ausreichend oder nicht rechtzeitig nachweist oder
- er zahlungsunfähig wird.

Die Gesellschafter ermächtigen und bevollmächtigen die Geschäftsführenden Gesellschafter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich, in einem solchen Fall einen Gesellschafter nach eigenem Ermessen aus der Gesellschaft auszuschließen.

(6) Ein Gesellschafter scheidet ohne Gesellschafterbeschluss mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft aus, wenn über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung desselben mangels Masse abgelehnt wird oder ein entsprechendes Verfahren nach einer anderen Rechtsordnung stattfindet. Dies gilt auch uneingeschränkt nach Auflösung der Gesellschaft. Betrifft ein entsprechender Vorgang einen Geschäftsführenden Gesellschafter, so gilt Abs. 3 sinngemäß.

(7) Ein Gesellschafter, dessen Gesellschaftsanteil oder sonstige pfändbare Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis von einem Gläubiger gepfändet worden sind, scheidet nach Ablauf von drei Monaten, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Pfändung an, aus der Gesellschaft aus, wenn es ihm binnen dieser Frist nicht gelingt, die Aufhebung der Pfändung zu bewirken. Diese Regelung gilt ebenfalls uneingeschränkt nach Auflösung der Gesellschaft während der Liquidation.

(8) § 133 Abs. 1 HGB gilt für die Gesellschaft nicht. Ein Gesellschafter kann mit Gesellschafterbeschluss aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er Anlass gegeben hat, dass die Auflösung der Gesellschaft aus wichtigem Grund gemäß § 133 HGB verlangt werden könnte. Der Beschluss über den Ausschluss ist mit qualifizierter Mehrheit zu fassen. Der betroffene Gesellschafter hat hierbei kein Stimmrecht.

(9) Als Abfindung erhält der gemäß Abs. 1 bis 6 ausscheidende Gesellschafter den nach Abs. 13 bis 18 ermittelten Wert seiner Beteiligung. Schuldner der Abfindung ist die Gesellschaft.

(10) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind seitens eines ausscheidenden Gesellschafters und aller anderen Gesellschafter ermächtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, dessen Kommanditanteil auf sich oder einen oder mehrere durch sie zu benennende(n) Dritte(n) zu übertragen. Der Treuhandkommanditist hat, falls eine Übertragung an Dritte nicht erfolgt, das Recht, die Übertragung des Kommanditanteils an sich zu verlangen. Im Falle einer Übertragung des Kommanditanteils wird der übernehmende Gesellschafter oder Dritte Schuldner der

Abfindung gemäß Abs. 9. Die Übertragung des Kommanditanteils hängt davon ab, dass die Gesellschaft die Beträge, die sie im Falle der Abfindung hätte verrechnen können, vom ausscheidenden Gesellschafter oder vom übernehmenden Gesellschafter bzw. Dritten vor dem Übertragungsstichtag erhalten hat. Schuldner eines negativen Werts seiner Beteiligung ist der ausscheidende Gesellschafter.

(11) Im Übrigen bleiben Schadensersatzansprüche, insbesondere gemäß § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile, sonstige Schäden), unberührt.

(12) Der Kommanditanteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst grundsätzlich den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu (Anwachsung).

Die sich daraus ergebenden Anpassungen (u. a. bei den Auszahlungen, Prognosen und auch dem steuerlichen Ergebnis) wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschaftern im Rahmen des Jahresberichts darstellen.

(13) Einem ausscheidenden Gesellschafter steht als Entschädigung eine Abfindung in Geld zu, deren Höhe nach Maßgabe dieses Vertrags, insbesondere der Abs. 14 bis 18, ermittelt wird. Bis zu einer endgültigen Steuerfestsetzung kann die Gesellschaft von dem zur Auszahlung kommenden Betrag einen sachgerecht geschätzten Einbehalt zurückbehalten. Die Modalitäten der Auszahlung und Verzinsung des Abfindungsguthabens bestimmen sich nach § 24 (Auszahlung eines Abfindungsguthabens).

Unberührt vom Abfindungsanspruch des ausscheidenden Gesellschafters bleiben Ansprüche der Gesellschaft auf Schadensersatz und Ersatz von Aufwendungen. Das Ausscheiden des Gesellschafters darf nicht zu einer Schlechterstellung der übrigen Gesellschafter führen.

(14) Die Ermittlung des Wertes der Gesellschaft ist unverzüglich auf der Basis einer Auseinandersetzungsbilanz unter Berücksichtigung der Bilanzierungsvorschriften und der Bewertungsrichtlinie gemäß § 169 KAGB auf den Stichtag des Ausscheidens zu veranlassen. Das Abfindungsguthaben entspricht dem Kapitalkonto des ausscheidenden Gesellschafters zum letzten vorangegangenen Jahresabschlussstichtag unter Berücksichtigung des anteiligen Bewertungsunterschieds der beiden Stichtage sowie des anteiligen Ergebnisses vom 1. Januar bis zum Stichtag des Ausscheidens. Die Auseinandersetzungsbilanz und das Abfindungsguthaben des ausscheidenden Gesellschafters sind vom steuerlichen Berater der Gesellschaft als Drittem im Sinne von § 317 BGB auf Kosten des Ausscheidenden aufzustellen bzw. zu ermitteln.

Für die Berechnung des Wertes der Beteiligung kann der Jahresabschluss des vorangegangenen Geschäftsjahres herangezogen werden (Vereinfachungsfunktion). Das anteilige Ergebnis vom 1. Januar des Jahres, in dem ein Gesellschafter ausscheidet, bis zum Zeitpunkt seines Ausscheidens ist in vereinfachter Form dadurch zu ermitteln und dem Ergebnisvortragskonto V hinzuzurechnen oder davon abzuziehen, dass das Jahresergebnis auf die Zeit der Gesellschafterstellung und die Zeit nach Beendigung der Gesellschafterstellung zeitanteilig aufgeteilt wird. Darüber hinaus wird das Verrechnungskonto III um eventuell. noch nicht gebuchte Vorgänge bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens korrigiert.

Beträge, die der Gesellschafter der Gesellschaft nach § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden) noch auszugleichen hat, sind zu berücksichtigen.

(15) Nach dem Ausscheiden eines Gesellschafters berühren Mehr- oder Minderergebnisse, die aufgrund einer Betriebsprüfung festgestellt werden, eine bereits vollzogene Auseinandersetzung nicht; sie werden allein den verbleibenden Gesellschaftern entsprechend ihrer Ergebnisbeteiligung zugerechnet.

(16) An einer etwaigen Liquidation (§ 25 Auflösung und Liquidation), deren Auflösungsbeschluss vor dem Zeitpunkt des Ausscheidens gefasst wurde, nimmt der kündigende Gesellschafter teil.

(17) Erkennt der ausscheidende Gesellschafter das gemäß Abs. 13 und 14 ermittelte Abfindungsguthaben nicht an, so wird dieses verbindlich von einem Schiedsgutachter festgelegt, den der Präsident der für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Industrie- und Handelskammer auf Antrag der Gesellschaft oder auf Antrag des ausscheidenden Gesellschafters bestimmt, und der an die Regelungen dieses Vertrags gebunden ist. Der Schiedsgutachter soll Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer und ein ausgewiesener Experte in der Bewertung von Anteilen an geschlossenen Publikums-AIF oder Publikums-Kommanditgesellschaften sein. Die Kosten des Schiedsgutachtens sind vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen, sofern der Schiedsgutachter das Abfindungsguthaben unter Berücksichtigung einer Schwankungsbreite von 10 % nach oben oder unten bestätigt; in allen anderen Fällen trägt die Gesellschaft die Kosten des Schiedsgutachtens (Schlichtungsfunktion).

(18) Das Ausscheiden des Gesellschafters und die Auszahlung bzw. die Finanzierung des Abfindungsguthabens dürfen nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Tätigkeit der Gesellschaft oder zu einer Schlechterstellung der in der Gesellschaft verbleibenden Gesellschafter führen.

(19) Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Gesellschafter nicht mehr für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 24 Auszahlung eines Abfindungsguthabens

(1) Das Abfindungsguthaben ist in allen Fällen des § 23 (Ausscheiden aus wichtigem Grund, Ausschluss) erst bei Auflösung der Gesellschaft – spätestens jedoch fünf Jahre nach Ausscheiden aus der Gesellschaft – und Feststellung des Abfindungsguthabens zur Zahlung fällig. Für den Zeitraum nach Ausscheiden des Gesellschafters bis zur Zahlung des Abfindungsguthabens ist der von der Gesellschaft geschuldete Betrag angemessen zu verzinsen. Die Verzinsung wird von den Geschäftsführenden Gesellschaftern nach pflichtgemäßem Ermessen festgelegt und soll sich an einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz orientieren; ist der Ertrag der Gesellschaft geringer als der übliche Zinssatz für Spareinlagen, soll dieser niedrigere Satz als Orientierung dienen. Im Verzugsfall ist von der Gesellschaft der jeweils geschuldete Betrag mit 5 % p. a. zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist zur vorzeitigen Ablösung berechtigt, ohne zur Zahlung eines Ausgleichs für entgangene Zinszahlungen verpflichtet zu sein.

(2) Bei Ausscheiden kann der Gesellschafter nicht die Sicherstellung der Zahlung des Abfindungsguthabens verlangen, wenn der Fälligkeitstag gemäß Abs. 1 weniger als drei Jahre nach dem Tag des Ausscheidens liegt. Liegt der Fälligkeitstag mehr als drei Jahre nach dem Tag des Ausscheidens oder wird die Dauer der Gesellschaft

dergestalt verlängert, dass die Fälligkeit mehr als drei Jahre nach dem Tag des Ausscheidens liegt (sofern die Gesellschaft nicht vorher aufgelöst wird), kann für die Zeit nach drei Jahren bis zum Auszahlungsdatum von der Gesellschaft Sicherheit verlangt werden, es sei denn, die aktuelle Liquiditäts- und Wirtschaftslage der Gesellschaft lässt dies nicht zu oder diese würde nachhaltig beeinträchtigt. Verlängert sich die Grundlaufzeit der Gesellschaft über den bei Ausscheiden des Gesellschafters vorgesehenen Zeitpunkt, berührt dies weder die Stellung von Sicherheiten noch führt dies zu einer Neukalkulation der Abfindung.

(3) Der ausscheidende Kommanditist hat keinen Anspruch auf Befreiung von einer etwaigen Haftung für bestehende Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs des ausscheidenden Kommanditisten gilt nicht als Rückzahlung seiner Pflichteinlage und führt insofern nicht zum Wiederaufleben seiner Haftung auch § 172 Abs. 4 HGB.

(4) Falls eine Regelung in §§ 23, 24 und 29 Abs. 5 unwirksam sein sollte, soll nach dem übereinstimmenden Willen aller Gesellschafter der ausscheidende Gesellschafter, insbesondere im Interesse des konzeptionellen Fortbestehens der Gesellschaft, ihrer Liquiditätsschonung und der Vermeidung von zusätzlichen Risiken und Nachteilen für die in der Gesellschaft verbleibenden Gesellschafter, die niedrigste zulässige Abfindung zum spätesten zulässigen Zeitpunkt erhalten.

§ 25 Auflösung und Liquidation

(1) Außer im Fall des § 27 Abs. 2, in dem die Liquidation ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgt, kann die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft nur mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden.

(2) Die Liquidation der Gesellschaft erfolgt durch die Geschäftsführenden Gesellschafter oder durch einen von ihnen zu bestellenden Dritten und mit der Maßgabe, dass jeder Liquidator berechtigt ist, die Gesellschaft einzeln zu vertreten.

(3) Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht.

(4) Der Erlös aus der Verwertung des Vermögens der Gesellschaft wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen.

Die danach verbleibende Liquidität wird an die Gesellschafter nach der Beteiligungsquote (§ 8 Abs. 1) und unter Berücksichtigung aller Kapitalkonten ausgezahlt, wobei die Liquidatoren berechtigt sind, für etwaige Steuerlasten, sonstige drohende Verbindlichkeiten, insbesondere Gewerbesteuer auf Veräußerungsgewinne, die noch auf die Gesellschaft zukommen könnten, vorsorglich entsprechende Beträge bis zur verbindlichen Klärung einzubehalten und zunächst nicht auszuzahlen.

Eine Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen. Es entstehen keine Ausgleichsansprüche zwischen den Gesellschaftern, soweit nach vollständiger Rückzahlung der Einlagen und nach Auszahlung des verbleibenden Erlöses die Kapitalkonten der Gesellschafter voneinander abweichen.

(5) Die Kommanditisten haften gemäß § 161 Abs. 3 KAGB nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 26 Austausch und Ausscheiden der Geschäftsführenden Gesellschafter

(1) Der Geschäftsführende Kommanditist ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt, einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter bei Ausscheiden des bisherigen persönlich haftenden Gesellschafters zu gleichen Bedingungen in die Gesellschaft aufzunehmen.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt, einen neuen Geschäftsführenden Kommanditisten bei Ausscheiden eines bisherigen Geschäftsführenden Kommanditisten zu gleichen Bedingungen in die Gesellschaft aufzunehmen.

§ 27 Austausch der Kapitalverwaltungsgesellschaft

(1) Kündigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Bestellungsvertrag oder erlischt die Befugnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB tätig zu sein, so haben die Geschäftsführenden Gesellschafter mit Zustimmung der BaFin unverzüglich eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB zu bestellen und mit dieser einen im Wesentlichen gleichlautenden Bestellungsvertrag abzuschließen.

(2) Versagt die BaFin ihre Zustimmung zur Bestellung einer nach Abs. 1 benannten neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder kann eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht binnen angemessener Frist, längstens innerhalb eines Monats, bestellt werden, so ist die Gesellschaft nach Ablauf der Monatsfrist gemäß § 25 auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss zu liquidieren.

§ 28 Erbfall, Vollmacht

(1) Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt, sofern in deren Person kein Ausscheidens- bzw. Ausschlussgrund (§ 23 Ausscheiden aus wichtigem Grund, Ausschluss) vorliegt. Die Erben haben sich auf eigene Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift zu legitimieren. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren die Abtretung des Kommanditanteils durch den/die Erben an ihn nachzuweisen.

Ein Testamentsvollstrecker hat sich auf Kosten des Nachlasses durch Vorlage des Originals oder einer Ausfertigung seines Testamentsvollstreckerzeugnisses zu legitimieren. Die Gesellschaft darf denjenigen, der sich entsprechend als Erbe, Vermächtnisnehmer oder Testamentsvollstrecker ausweist, als Berechtigten ansehen und den Anteil des Verstorbenen auf ihn umschreiben, ihn verfügen lassen und insbesondere mit schuldbefreiender Wirkung an ihn leisten.

Soweit das Registergericht weitere Nachweise fordert, sind diese beizubringen.

(2) Bis zur Vorlage eines nach Abs. 1 ausreichenden Erbnachweises ruhen die Stimmrechte und sonstigen Gesellschafterrechte mit Ausnahme der Beteiligung am Gewinn und Verlust der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist während dieses Zeitraums berechtigt, Auszahlungen oder sonstige Zahlungen mit schuldbefreiender Wirkung auf das der Gesellschaft zuletzt angegebene Konto des Erblassers zu leisten.

(3) Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Gesellschafters haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Gesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer aus der

Beteiligung an der Gesellschaft folgenden Rechte für den Zeitraum bis zur Vorlage eines nach Abs. 1 ausreichenden Erbnachweises auf eigene Kosten einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Bis zur Bestellung gelten die Regelungen nach Abs. 2. Jeder Gesellschafter bevollmächtigt und ermächtigt den Treuhandkommanditist bereits hiermit unwiderruflich und über den Tod hinaus, alle ihm geboten erscheinenden Erklärungen für die Erbengemeinschaft abzugeben und solche Handlungen vorzunehmen, die für die Fortführung der Gesellschaft, insbesondere für die Erfüllung registerrechtlicher und sonstiger Pflichten, der Mitwirkung aller Gesellschafter bedürfen. Die Erben haben bei einer Erbauseinandersetzung § 22 Abs. 4 zu beachten.

X. Sonstiges

§ 29 Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden

(1) Erleidet die Gesellschaft oder ein Gesellschafter einen Nachteil oder einen Schaden wie in Abs. 2 näher beschrieben (nachfolgend Schaden), und ist ein solcher Schaden im Verhalten, in der Person oder der Sphäre eines Gesellschafters begründet, so sind der Gesellschafter, im Erbfalle der/die Rechtsnachfolger, gegenüber der Gesellschaft als Gesamtschuldner zum Ausgleich verpflichtet. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind in diesem Fall berechtigt, den Schaden in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswerts zu verlangen oder Auszahlungen einzubehalten bzw. zu verrechnen.

(2) Als Schaden gelten insbesondere Kosten und Steuern auf Ebene der Gesellschaft oder eines Gesellschafters, die durch einen Gesellschafter verursacht worden sind, (z. B. Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer, Quellensteuern und Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 7 Abs. 7 ErbStG)), auch durch künftige (auch rückwirkende) erst eintretende Gesetzesänderungen, z. B.
- aufgrund von Verfügungen über Gesellschaftsanteile (§ 22),
- aufgrund eines Ausscheidens (§ 23),
- im Zusammenhang mit einer Auflösung (§ 25),
- durch Erbfall (§ 28) oder Wohnsitzwechsel (z. B. Gebühren für eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt) oder
- aufgrund der Person oder Rechtspersönlichkeit/Rechtsform eines Gesellschafters, sei es als unmittelbarer oder mittelbarer Gesellschafter (z. B. bei doppelstöckigen Personengesellschaften) beispielsweise im Falle einer Auflösung, und
- solche Nachteile, entgangener Gewinn oder sonstige Schäden, die der Gesellschaft dadurch entstehen, dass ein Vertragspartner der Gesellschaft aufgrund von im Verhalten oder in der Person des Gesellschafters liegender Umstände, z. B. aufgrund dessen Vermögensverfalls oder seines steuerlichen Sitzes, berechtigterweise Zahlungen an die Gesellschaft mindert, ganz oder teilweise zurückhält, zurückfordert oder Zahlungen an die Gesellschaft auf Grund inländischer oder ausländischer Steuern oder Abgaben vermindert werden.

(3) Die Gesellschaft hat dem Gesellschafter einen geeigneten Nachweis zur Begründung ihres Schadens vorzulegen. Soweit diese Forderung im Fall der Auflösung oder bei Ausscheiden des Gesellschafters noch nicht konkret berechnet und vom Abfindungsguthaben abgezogen werden kann, sind die Geschäftsführenden Gesellschafter berechtigt, eine Sicherheit für die Ausgleichsforderung vom Gesellschafter zu verlangen bzw. einzubehalten; der Gesellschaft steht insoweit ein Aufrechnungsrecht zu.

(4) Kommt ein Gesellschafter mit einer nach diesem Gesellschaftsvertrag geschuldeten Zahlung an die Gesellschaft, einen oder mehrere übrige Gesellschafter, den Treuhandkommanditist oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Verzug, hat er Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 288 BGB zu entrichten.

(5) Der Anspruch auf Ausgleich eines Schadens wird mit seinem Entstehen sofort fällig. Der zum Ausgleich Verpflichtete hat den Schaden nach Aufforderung eines Geschäftsführenden Gesellschafters der Gesellschaft oder den verbleibenden Gesellschaftern unverzüglich zu erstatten. Die Gesellschaft ist zur Verrechnung/Aufrechnung/zum Einbehalt entsprechend geschuldeter Beträge im Rahmen einer Ergebnisverteilung nach § 17, der Leistung eines Abfindungsguthabens (§ 23 Abs. 13) wie auch der Auszahlung eines Liquidationsüberschusses nach § 25 (Auflösung und Liquidation) berechtigt.

(6) Eigene Kosten, die einem Gesellschafter aus Anlass seiner Beteiligung an der Gesellschaft entstehen oder die er insoweit selbst verursacht, sind von ihm selbst zu tragen. Dazu gehören insbesondere Kosten für folgende Leistungen:
- Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Reisekosten,
- Kosten des Geldverkehrs (Bearbeitungs- und Bankgebühren),
- Kosten für Bevollmächtigte und Sachverständige,
- Beratung im Zusammenhang mit einer Gesellschafterinsolvenz,
- Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,
- Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, die durch individuelle Sachverhalte veranlasst sind,
- Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben,
- Beratung im Zusammenhang mit Anteilsübertragungen (z. B. Veräußerungsgewinn und GewSt-Ermittlung).

§ 30 Datenschutz

Mit Annahme der Beitrittserklärung werden die in den Beitrittsunterlagen des Gesellschafters enthaltenen Daten, sowie solche Daten, die zukünftig im Zusammenhang mit der Beteiligung des Gesellschafters erhoben, verarbeitet oder genutzt werden, durch die Gesellschaft, die Geschäftsführenden Gesellschafter, den Treuhandkommanditisten sowie die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (dies sind insbesondere die KVG als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Treuhandkommanditist sowie deren Geschäftsbesorger, die Verwahrstelle, die Vermittler, Vertriebskoordinatoren, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und finanzierende Banken) in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet, genutzt und unter den genannten Personen ausgetauscht. Sie werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Gesellschafters und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist. § 21 Abs. 1 Satz 5 bleibt unberührt.

§ 31 Schlichtungsstelle/Ombudsverfahren

(1) Gesellschafter sind berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Ombudsstelle für Sach-

werte und Investmentvermögen e.V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. Die Verfahrensordnung ist derzeit über die Interseite www.ombudsstelle.com abrufbar. Sowohl die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH als auch die HANNOVER LEASING Investment GmbH nehmen an dem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.

Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

(2) Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 32 Schlussbestimmungen

(1) Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter untereinander und mit der Gesellschaft bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht im Gesetz gerichtliche oder notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel selbst. Die Schriftform wird auch durch telekommunikative Übermittlung (u. a. Telefax, E-Mail) gewahrt. Auch eine von dem Gesellschaftsvertrag abweichende lang andauernde Übung hat keine Änderung des Gesellschaftsvertrags zur Folge und begründet keine über den Gesellschaftsvertrag hinausgehenden Rechte der Gesellschaft, einzelner Gesellschafter oder der Geschäftsführung.

(2) Sollten Regelungen dieses Vertrags oder künftige Ergänzungen ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht berührt. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die in rechtlich zulässiger Weise dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrags gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrags oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Regelung etwa auf einem in diesem Vertrag vorgesehenen Umfang der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) beruht. In solchen Fällen tritt ein dem Gewollten möglichst nahekommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) an die Stelle des Vereinbarten. Die Vertragspartner verpflichten sich, an erforderlichen Klärungen des vertraglich Vereinbarten zur Sicherung der durch diesen Vertrag vereinbarten Ziele und Zwecke nach Treu und Glauben mitzuwirken.

(3) Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

(4) Gerichtstand ist, soweit gesetzlich zulässig, München.

Pullach, den 13.07.2018

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH
(Laurentius Rucker, Klaus Steixner)

DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH
(Marcus Menne, Michael Ruhl)

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH
(Helmut Patschok, Paul Miki Walch)

Treuhand- und Beteiligungs-verwaltungsvertrag

Teil I: Treuhandauftrag
§ 1 Treuhandauftrag
§ 2 Zustandekommen und Widerruf des Treuhandauftrags
§ 3 Zurechnung der treuhänderischen Beteiligung
§ 4 Weisungsbefugnis
§ 5 Abtretung
§ 6 Empfangsbevollmächtigung
§ 7 Verfügung über die treuhänderisch gehaltene Beteiligung
§ 8 Folgen der Vertragsbeendigung
§ 9 Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung

Teil II: Beteiligungsverwaltung
§ 10 Verwaltungsauftrag bei Direktkommanditisten-Stellung

Teil III: Gemeinsame Bestimmungen für Treuhandauftrag und Beteiligungsverwaltung
§ 11 Vollmachten
§ 12 Vergütung
§ 13 Freistellung
§ 14 Haftung
§ 15 Dauer, Kündigung
§ 16 Erbfolge
§ 17 Ausscheiden des Treuhandkommanditisten
§ 18 Schlichtungs- und Ombudsvereinbarung
§ 19 Anlegerregister, Datenschutz
§ 20 Schlussbestimmungen

Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag

zwischen

dem in der Beitrittserklärung zu der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Investmentgesellschaft) genannten Anleger (Anleger oder Treugeber)

und der

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH (Treuhandkommanditist)

Vorbemerkung

(1) Der Anleger beteiligt sich an der Investmentgesellschaft, einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF im Sinne der §§ 1, 149 ff., 261 ff. des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) mit dem in der Beitrittserklärung genannten Beteiligungsbetrag (Pflichteinlage) zunächst ausschließlich treuhänderisch nach Maßgabe dieses Vertrags als Treugeberkommanditist (Treugeber) über die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH (Treuhandkommanditist).

(2) Jeder Treugeber kann jederzeit nach seinem Beitritt die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an sich verlangen und damit die Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Kommanditist direkt halten. In diesem Fall wird der Treuhandauftrag beendet und dieses Vertragsverhältnis mit dem Treuhandkommanditisten als reiner Beteiligungsverwaltungsvertrag hinsichtlich des Gesellschaftsanteils fortgesetzt.

(3) Soweit in diesem Vertrag (Treuhandvertrag) nichts anderes geregelt ist, gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft (Gesellschaftsvertrag) und der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft (Anlagebedingungen) entsprechend. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen liegen dem Anleger vor und sind Bestandteil dieses Vertrags.

(4) Die Treugeber bilden keine Gesellschaft im Sinne des BGB.

Teil I. Treuhandauftrag

§ 1 Treuhandauftrag

(1) Der Anleger erteilt dem Treuhandkommanditisten hiermit den Auftrag, nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie der Angaben in der Beitrittserklärung einen (Teil-)Kommanditanteil in Höhe des Beteiligungsbetrags an der Investmentgesellschaft treuhänderisch im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers zu übernehmen, zu halten und zu verwalten (Beteiligung als Treugeber).

(2) Sofern der Anleger die Umwandlung in eine Direktkommanditisten-Stellung wünscht und die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. § 9 »Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung«), erteilt er dem Treuhandkommanditisten hiermit den Auftrag nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen und der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags eine direkte Kommanditbeteiligung in entsprechender Höhe in offener Stellvertretung für den Anleger zu begründen und zu verwalten (Beteiligung als Direktkommanditist).

(3) In beiden vorgenannten Fällen wird der Treuhandkommanditist für den Anleger – soweit erforderlich auch in dessen Namen – die Geschäfte besorgen, die zur Durchführung dieses Auftrags zwingend notwendig oder nach Ansicht des Treuhandkommanditisten zweckmäßig sind. Die Anlegerbetreuung selbst ist dagegen nicht Gegenstand dieses Vertrags.

(4) Die Wahrnehmung der vermögensrechtlichen Ansprüche des Anlegers aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, insbesondere der Ansprüche auf Auszahlungen und auf Auszahlung einer Abfindung oder von Anteilen am Liquidationserlös, und die Ausübung der mit der Beteiligung verbundenen mitgliedschaftsrechtlichen Ansprüche des Anlegers, insbesondere der Auskunfts- und Kontrollrechte, ist lediglich in dem in diesem Vertrag geregelten begrenzten Umfang Aufgabe des Treuhandkommanditisten. Die Pflichten des Treuhandkommanditisten gehen in keinem Fall über die Wahrnehmung derjenigen Rechte hinaus, die ihm in seiner Eigenschaft als Kommanditist der Investmentgesellschaft zustehen.

(5) Keine Aufgaben des Treuhandkommanditisten sind insbesondere:

a) die Prüfung der gemäß § 297 KAGB zu erstellenden Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag, wesentliche Anlegerinformationen und ggf. letzter veröffentlichter Jahresbericht, etwaige Nachträge zum Verkaufsprospekt) sowie der weiteren Werbeunterlagen,

b) die Prüfung der wirtschaftlichen und steuerlichen Eignung des geschlossenen inländischen Publikums-AIF für den Anleger,
c) die Prüfung der Bonität der beteiligten Vertragspartner,
d) die Prüfung der Mangelfreiheit und Geeignetheit der Vermögensgegenstände bzw. deren Wirtschaftlichkeit,
e) die Überwachung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft,
f) die Weitergabe von Informationen an den Anleger außerhalb des Informationsumfangs, die über die seinerseits erhaltenen Informationen der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft hinausgehen sowie
g) die Wahrnehmung der individuellen steuerrechtlichen Interessen des Anlegers mit Ausnahme der gesetzlich verpflichtenden Tätigkeiten (z. B. Erstellung der einkommensteuerlichen Feststellungserklärung).

Darüber hinaus ist der Treuhandkommanditist nicht berechtigt, für den Anleger Rechtsgeschäfte abzuschließen oder Handlungen vorzunehmen, die nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz nicht erlaubt sind oder einer Registrierung bedürfen.

§ 2 Zustandekommen und Widerruf des Treuhandauftrags

(1) Der Anleger ist an sein Vertragsangebot nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung (Annahmefrist) für die Dauer von 90 Tagen gebunden, es sei denn, er macht hinsichtlich der Beitrittserklärung fristgerecht von einem ihm zustehenden Widerrufsrecht Gebrauch. Im Falle des wirksamen Widerrufs sind dieser Vertrag und die mittelbare Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft beendet und der Treugeber erhält bereits auf seine Beteiligung geleistete Zahlungen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften erstattet.

(2) Dieser Treuhandvertrag kommt zustande, wenn dem Treugeber binnen der Annahmefrist die Annahmeerklärung des Treuhandkommanditisten auf dem Postweg, per Telefax oder E-Mail zugeht. Ein Anspruch auf Annahme des Treuhandauftrags besteht nicht.

(3) Im Falle der Überzeichnung entspricht der Beteiligungsbetrag dem niedrigeren zugeteilten Betrag, der sich aus der Annahmeerklärung des Treuhandkommanditisten ergibt.

Die Pflichten des Treugebers und des Treuhandkommanditisten unter diesem Treuhandvertrag sind aufschiebend bedingt auf den Ablauf der Frist jeweils gemäß § 7 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft.

(4) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, die ihm vom Treugeber übertragenen Aufgaben auch für die anderen Treugeber, die ihn mit der Übernahme von Kommanditanteilen an der Investmentgesellschaft beauftragt haben oder beauftragen werden, zu übernehmen sowie Treuhand- und ähnliche Aufgaben bei anderen Investmentgesellschaften und für andere Personen wahrzunehmen. Der Anleger ist ferner damit einverstanden, dass der Treuhandkommanditist einen Teil seiner Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft für eigene Rechnung hält und verwaltet.

§ 3 Zurechnung der treuhänderischen Beteiligung

(1) Der Treuhandkommanditist hält die Treuhandbeteiligungen für die einzelnen Treugeber sowie die für eigene Rechnung gehaltene Beteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf. Er nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten der Treugeber gegenüber der Investmentgesellschaft im Umfang der Beteiligung der Treugeber nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags wahr.

(2) Der Treuhandkommanditist handelt im Innenverhältnis ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter der Investmentgesellschaft zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

§ 4 Weisungsbefugnis

(1) Der Treuhandkommanditist unterliegt bei der Durchführung seiner Aufgaben jederzeit den Weisungen des Anlegers, wenn und soweit dieser Vertrag, der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft oder sonstige Rechtspflichten dem nicht entgegenstehen. Die Investmentgesellschaft wird mit der Einladung zu einer Gesellschafterversammlung konkrete Beschlussvorschläge zu den Beschlussgegenständen unterbreiten und den Anleger um Abstimmung oder Weisung bitten. Erteilt der Anleger nicht rechtzeitig eine Weisung, wird sich der Treuhandkommanditist mit den auf den Anleger entfallenden Stimmen enthalten. Weisungen an den Treuhandkommanditist hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts müssen schriftlich (per Post, per Telefax oder per E-Mail) erfolgen.

(2) Erhält der Treuhandkommanditist von verschiedenen Anlegern unterschiedliche Weisungen oder Bevollmächtigungen zur Stimmabgabe, hat er die dem weisenden Anleger zuzurechnenden Stimmen jeweils entsprechend der Weisung abzugeben (gespaltene Stimmabgabe).

§ 5 Abtretung

(1) Der Treuhandkommanditist tritt hiermit die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung auf den festzustellenden Gewinn, die zu beschließenden Barauszahlungen, den Liquidationserlös sowie auf dasjenige, was ihm im Falle seines Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft zusteht (vermögensrechtliche Ansprüche), an den Treugeber in dem Umfang ab, wie diese Ansprüche dem Treugeber nach Maßgabe dieses Vertrags zustehen.

Die Abtretung ist auflösend bedingt durch eine gemäß § 5 Abs. 3 und 4, § 8 (Folgen der Vertragsbeendigung) oder 9 (Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung) erfolgte Beendigung des Treuhandauftrags und die Übertragung der dem Treugeber zukommenden Kommanditbeteiligung auf diesen oder durch die vollständige Beendigung dieses Treuhandvertrags gemäß § 15 (Dauer, Kündigung).

Der Treugeber nimmt die auflösend bedingte Abtretung hiermit an.

(2) Der Treuhandkommanditist ist unwiderruflich ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche aus der Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen einzuziehen.

(3) Der Treuhandkommanditist tritt hiermit für den Fall seines drohenden Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft, gleich aus welchem Grund, den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an einen von den Geschäftsführenden Gesellschaftern der Investmentgesellschaft zu benennenden neuen Treuhandkommanditisten ab. Der neue Treuhandkommanditist übernimmt alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag. Die Übertragung des Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des neuen Treuhandkommanditisten als Kommanditist im Wege der Sonder-

rechtsnachfolge in das Handelsregister. Entsprechendes gilt für den Fall, dass Einzelvollstreckungsmaßnahmen durch Gläubiger des Treuhandkommanditisten in den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil durchgeführt werden. Der Treugeber nimmt die aufschiebend bedingte Übertragung hiermit an.

(4) Benennen die Geschäftsführenden Gesellschafter keinen neuen Treuhandkommanditisten für den Fall seines drohenden Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft, so tritt der Treuhandkommanditist unter den in Abs. 1 genannten Bedingungen einen Anteil an seinem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Treugeber in Höhe des von ihm gezeichneten Beteiligungsbetrags ab. Die Übertragung des Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Der Treugeber nimmt die aufschiebend bedingte Übertragung hiermit an.

§ 6 Empfangsbevollmächtigung

(1) Die Anleger bestellen den persönlich haftenden Gesellschafter gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft unter Verzicht auf Einzelbekanntgabe der Investmentgesellschaft als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 AO und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Investmentgesellschaft nur nach vorheriger Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters der Investmentgesellschaft und nur durch den Steuerberater der Investmentgesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind. Dies gilt nicht, soweit in den Steuererklärungen der Investmentgesellschaft von den Ergebnisverteilungsregelungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft abgewichen wird.

Die Verpflichtung nach Satz 1 und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Ausscheiden des persönlich haftenden Gesellschafters aus der Investmentgesellschaft ggf. zugunsten seines Rechtsnachfolgers zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Der persönlich haftende Gesellschafter kann die Empfangsbevollmächtigung ab dem Zeitpunkt der Liquidation der Investmentgesellschaft durch Erklärung gegenüber der zuständigen Finanzbehörde mit der Folge widerrufen, dass die Zustellungen sodann an die Gesellschafter der Liquidationsgesellschaft direkt erfolgen müssen; sie wird von diesem Recht nur auf der Basis eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses der Investmentgesellschaft Gebrauch machen.

(2) Soweit die Investmentgesellschaft auch im Ausland steuerpflichtige Einkünfte oder Umsätze erzielt, mit ihrem Vermögen steuerpflichtig ist oder anderweitig steuerliche Pflichten der Investmentgesellschaft oder von Gesellschaftern oder Anlegern der Investmentgesellschaft mit Blick nur auf die Gesellschafterstellung bestehen, gilt Abs. 1 entsprechend.

(3) Die Anleger sind ausdrücklich damit einverstanden, dass der Treuhandkommanditist ihre Daten zum Zweck der Erstellung einer einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte dem zuständigen Finanzamt weiterleitet. Ferner verzichten die Treugeber auf die Durchführung eines etwaigen von den anderen Gesellschaftern der Investmentgesellschaft getrennten Feststellungsverfahrens und bevollmächtigen den Treuhandkommanditisten mit dem Recht der Unterbevollmächtigung, dem Finanzamt gegenüber Erklärungen zum Verfahren abzugeben.

§ 7 Verfügung über die treuhänderisch gehaltene Beteiligung

(1) Der Anleger kann über seine treuhänderisch gehaltene Beteiligung mit Zustimmung des Treuhandkommanditisten und unter zusätzlicher entsprechender Anwendung der maßgeblichen Vorschriften des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft (insbesondere § 22 Abs. 1 bis 5) verfügen. Vorbehaltlich in der Person eines neuen Treugebers liegender Gründe ist der Treuhandkommanditist verpflichtet, die Zustimmung zur Übertragung zu erteilen.

(2) Geht eine (treuhänderisch gehaltene) Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, überträgt der ausscheidende Gesellschafter seine Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag. Der Treuhandkommanditist stimmt dieser Übertragung hiermit bereits jetzt zu.

§ 8 Folgen der Vertragsbeendigung

(1) Bei Beendigung dieses Vertrags durch Zeitablauf oder durch außerordentliche Kündigung ist der Treuhandkommanditist verpflichtet, eine von ihm treuhänderisch gehaltene Beteiligung dem Treugeber in der Weise zur Übernahme anzubieten, dass er die Abtretung eines entsprechenden Teilkommanditanteils an den Treugeber oder an einen von diesem zu benennenden Dritten erklärt. Der Treugeber ist auf Verlangen des Treuhandkommanditisten zur Annahme der Abtretung verpflichtet.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter der Investmentgesellschaft ist nach § 3 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft bevollmächtigt, die notwendigen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Der Anleger ist verpflichtet, dem persönlich haftenden Gesellschafter gesonderte Registervollmacht zur Anmeldung des Übergangs von Kommanditbeteiligungen, auch hinsichtlich der Anteile anderer Anleger, in notariell beglaubigter Form zu erteilen oder erteilen zu lassen.

(3) Kündigt der Treuhandkommanditist diesen Vertrag gemäß § 15 Abs. 3, ist er in Abweichung von Abs. 1 berechtigt, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung des Treugebers gegen Zahlung des in §§ 23 Abs. 13 bis 19, 24 (Auszahlung eines Abfindungsguthabens) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft festgelegten Betrags und Übernahme der Verpflichtungen des Treugebers als eigene Beteiligung zu übernehmen, an einen Dritten zu übertragen oder mit der Investmentgesellschaft eine entsprechende Herabsetzung seiner Kommanditeinlage zu vereinbaren; § 22 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft bleibt unberührt.

(4) Aufwand (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren), der durch die Beendigung des Treuhandvertrags entsteht, trägt der Anleger, es sei denn, der Treuhandkommanditist hat die Beendigung zu vertreten. Der Anleger ist auch zum Ersatz des durch sein Ausscheiden verursachten Schadens verpflichtet.

§ 9 Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung

(1) Der Anleger kann, ohne dieses Vertragsverhältnis vollständig zu kündigen, vom Treuhandkommanditisten jederzeit schriftlich verlangen, auf seine Kosten die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entsprechend § 7 (Verfügung über treuhänderisch gehaltene Beteiligung) an ihn zu übertragen und seine Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister der Investmentgesellschaft zu bewirken. In diesem Fall hat der Treuhandkommanditist die Kommanditbeteiligung des Anlegers nach Maßgabe von § 10 (Verwaltungsauftrag bei Direktkommanditisten-Stellung) in offener Stellvertretung zu verwalten. Für diesen Fall tritt der Treuhandkommanditist bereits jetzt die für den Treugeber treuhänderisch gehaltene Beteiligung aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge im Handelsregister der Investmentgesellschaft an den Treugeber ab, der die Abtretung bereits hiermit annimmt. § 19 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft gilt entsprechend.

(2) Bei Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung gemäß Abs. 1 hat der Anleger eine umfassende über den Tod hinaus wirksame und unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form nach Maßgabe von § 7 Abs. 11 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft zur Verfügung zu stellen. Die hierfür anfallenden Kosten sind vom Anleger selbst zu tragen.

Teil II. Beteiligungsverwaltung

§ 10 Verwaltungsauftrag bei Direktkommanditisten-Stellung

(1) Mit Umwandlung der Beteiligung in eine Kommanditbeteiligung gemäß § 9 (Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung) wird dieser Vertrag zwischen dem Anleger und dem Treuhandkommanditisten als reiner Beteiligungsverwaltungsvertrag fortgesetzt, sofern er nicht zugleich nach § 15 (Dauer, Kündigung) vollständig endet.

(2) Die Regelungen dieses Vertrags, insbesondere § 1 Abs. 1, 3 und 4, §§ 4 (Weisungsbefugnis), 6 (Empfangsbevollmächtigung) und 7 (Verfügung über treuhänderisch gehaltene Beteiligung) gelten entsprechend fort, soweit sich aus der Direktkommanditisten-Stellung des Anlegers nichts anderes ergibt.

Teil III. Gemeinsame Bestimmungen für Treuhandauftrag und Beteiligungsverwaltung

§ 11 Vollmachten

(1) Der Anleger erteilt hiermit dem Treuhandkommanditisten Vollmacht zu denjenigen Rechtsgeschäften und Handlungen, die dem Treuhandkommanditisten zur Vornahme, Durchführung und Abwicklung dieses Treuhandvertrags und der sich daraus ergebenden Aufgaben notwendig oder zweckmäßig erscheinen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Treuhandkommanditist insoweit befreit, als er als Vertreter aller Anleger Geschäfte tätigt und Erklärungen abgibt. Er ist berechtigt, für einzelne Arten von Geschäften oder in einzelnen Fällen Untervollmacht zu erteilen.

(2) Die Vollmacht gilt über den Tod des Anlegers (Vollmachtgebers) hinaus.

(3) Soweit die Anleger gemeinschaftlich verpflichtet werden sollen, kann der Treuhandkommanditist sie als Gesamtschuldner nur in den Fällen verpflichten, in denen eine Teilschuld kraft Gesetzes nicht begründet werden kann. In keinem Falle darf er eine über die Haftung als wirtschaftlicher Kommanditist hinausgehende persönliche Haftung des Anlegers begründen.

§ 12 Vergütung

(1) Der Treuhandkommanditist erhält für seine Leistungen, die er sämtlichen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,011 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 3.272,50 Euro, zuzüglich der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Wert zu Beginn und zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

(2) Die Vergütung nach Absatz 1 entsteht für das Jahr 2018 anteilig ab dem Zeitpunkt der Genehmigung des Vertriebs der Anteile an der Investmentgesellschaft durch die BaFin

(3) Der Anspruch auf die Vergütung entsteht jeweils am 30.06. eines Jahres und wird mit Entstehen zur Zahlung fällig. Für das Jahr 2018 wird der anteilige Vergütungsanspruch nach Absatz 2 zum 31.12.2018 fällig.

(4) Zusätzliche Leistungen des Treuhandkommanditisten zugunsten eines einzelnen Anlegers – soweit nach diesem Vertrag zulässig – bzw. ein darüber hinausgehender Aufwendungsersatzanspruch (z. B. nach § 670 BGB) werden diesem jeweils gesondert in Rechnung gestellt. Im Übrigen wird auf § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft verwiesen.

§ 13 Freistellung

(1) Der Treuhandkommanditist hat Anspruch darauf, vom Anleger von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung stehen, soweit eine solche Haftung des Treuhandkommanditisten entsteht.

(2) Die Freistellungsverpflichtung des Anlegers in Bezug auf die Kommanditistenhaftung des Treuhandkommanditisten ist begrenzt auf die Höhe seines Beteiligungsbetrags. Die Regelungen der §§ 171 Abs. 1, 172 HGB und §§ 30, 31 GmbHG finden auf den Treugeber sinngemäß Anwendung. Der Treuhandkommanditist hat keinen Anspruch auf Sicherheitsleistung.

(3) Der Treuhandkommanditist ist zur Abtretung des Freistellungsanspruchs an Dritte, insbesondere an Gläubiger der Investmentgesellschaft, berechtigt. Eine Aufrechnung durch den Anleger mit etwaigen Gegenansprüchen gegen den Freistellungsanspruch ist ausgeschlossen, wenn und soweit diese bestritten und nicht rechtskräftig festgestellt worden sind.

§ 14 Haftung

(1) Der Treuhandkommanditist hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen.

Der Treuhandkommanditist haftet entsprechend den gesetzlichen Vorschriften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Dies gilt auch in dem Fall, dass der Treuhandkommanditist Aufgaben an Dritte überträgt. Der Treuhandkommanditist haftet, soweit er seine Aufgaben oder Teile davon an Dritte überträgt, für deren Verschulden wie für eigenes Verschulden.

(2) Der Treuhandkommanditist haftet nicht für die vom Treugeber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, oder dafür, dass der geschäftsführende Kommanditist oder die Vertragspartner der Investment-KG die ihnen obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllen.

(3) Schadenersatzansprüche des Treugebers gegen den Treuhandkommanditisten verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 15 Dauer, Kündigung

(1) Der Treuhandvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird.

(2) Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Treuhandvertrags ist ausgeschlossen.

(3) Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht insbesondere dann, wenn zum selben Zeitpunkt eine außerordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft möglich wäre. Die Regelungen zur Einräumung einer Direktkommanditisten-Stellung (§ 9 (Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung)) bleiben hiervon unberührt. Der Treuhandkommanditist ist außerdem berechtigt, diesen Treuhandvertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die in § 23 (Ausscheiden aus wichtigem Grund, Ausschluss) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft genannten Gründe für das Ausscheiden oder den Ausschluss eines Gesellschafters in der Person des Anlegers eintreten.

(4) Kündigungen bedürfen der Schriftform.

§ 16 Erbfolge

Beim Tod des Anlegers wird dieser Treuhandvertrag mit dessen Erben fortgesetzt. Im Übrigen gelten die §§ 28 (Erbfall, Vollmacht) und 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft für diesen Vertrag entsprechend.

§ 17 Ausscheiden des Treuhandkommanditisten

(1) Scheidet der Treuhandkommanditist aus der Investmentgesellschaft aus, so stimmt der Treugeber bereits jetzt zu, dass dieser Vertrag mit einem neuen Treuhandkommanditisten fortgesetzt wird, der von den Geschäftsführenden Gesellschaftern der Investmentgesellschaft benannt wird.

(2) Benennen die Geschäftsführenden Gesellschafter der Investmentgesellschaft in den Fällen der §§ 5 Abs. 3 und 17 Abs. 1 binnen angemessener Frist von mindestens vier Wochen keinen neuen Treuhandkommanditisten, so endet dieser Vertrag mit den in § 5 Abs. 4 vorgesehenen Folgen.

§ 18 Schlichtungs- und Ombudsvereinbarung

(1) Der Anleger ist berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB, die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. anzurufen und gegen den Treuhandkommanditisten ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. Das Recht, die ordentlichen Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

(2) Geht eine (treuhandkommanditistisch gehaltene) Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft gemäß § 8 (Folgen der Vertragsbeendigung) im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 19 Anlegerregister, Datenschutz

(1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt worden ist, oder ein von ihr beauftragter Dritter führt über alle Anleger ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Jeder Anleger erhält nach Annahme seiner Beitrittserklärung und dieses Treuhandvertrags eine schriftliche Bestätigung über die Eintragung seiner Beteiligung in diesem Register.

(2) Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen der Daten zu seiner Person, insbesondere jede Änderung seiner zustellfähigen Adresse, oder zur rechtlichen Inhaberschaft der Gesellschaftsbeteiligung der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(3) Der Anleger weist den Treuhandkommanditisten hiermit an, die dem Treuhandkommanditisten übermittelten persönlichen Angaben des Anlegers nach Maßgabe dieses Vertrags sowie des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft vertraulich zu behandeln und auch nicht an Dritte oder an andere Anleger weiter-

zugeben. Davon abweichend kann die Gesellschaft u. a. durch höchstrichterliche Rechtsprechung verpflichtet sein, Anlegern auf Nachfrage Auskunft über Vor- und Nachnamen und postalische Anschrift der übrigen Anleger zu geben. Auf § 30 (Datenschutz) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft wird verwiesen.

Zudem darf der Treuhandkommanditist auch gegenüber den Geschäftsführenden Gesellschaftern der Investmentgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle und – bei entsprechender Weisung des Anlegers – Dritten oder anderen Anlegern Auskunft über die persönlichen oder anderen anlegerspezifischen Angaben eines Anlegers erteilen.

Ferner ist eine Weitergabe auch für Auskünfte gegenüber dem zuständigen Finanzamt, in- und ausländischen Behörden und Gerichten, sofern dies zur Erfüllung bestehender Verpflichtungen der Anleger diesen gegenüber sachgerecht erscheint, der die Investmentgesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen finanzierenden Bank(en), dem Vermittler sowie gegenüber gesetzlich zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Personen, die die Investmentgesellschaft und den Treuhandkommanditist beraten, zulässig.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Treuhandkommanditist sind berechtigt, allgemeine, anonymisierte, nicht auf den einzelnen Anleger oder seine Beteiligung bezogene Angaben gegenüber anderen Anlegern oder auch Dritten zu machen.

(4) Für den Fall, dass zum Zwecke der Beantragung von Steuerbefreiungen und/oder zur Abgabe von Steuererklärungen im Ausland die Daten des Anlegers ins Ausland übertragen werden müssen, stimmt der Anleger einer solchen Datenübertragung auch dann zu, wenn in dem Empfängerstaat kein vergleichbarer Datenschutz wie in Deutschland sichergestellt werden kann.

§ 20 Schlussbestimmungen

(1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, werden die übrigen Regelungen des Vertrags dadurch nicht berührt. Die unwirksame oder nicht durchsetzbare Bestimmung ist vielmehr in der gesetzlich notwendigen Form durch eine solche Regelung zu ersetzen, die der von den Parteien beabsichtigten Regelung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Dies gilt entsprechend bei Vertragslücken.

(2) Alle diesen Vertrag betreffenden Vereinbarungen der Parteien dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht im Gesetz eine gerichtliche oder notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel selbst.

(3) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen ist der Sitz der Investmentgesellschaft. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und über diesen Vertrag ist München, soweit dieser Gerichtsstand gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

(4) Der Vertrag und alle damit im Zusammenhang stehenden vertraglichen und außervertraglichen Ansprüche im Zusammenhang mit diesem Vertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Pullach, 13.07.2018

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH
(Helmut Patschok, Paul Miki Walch)

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft
HANNOVER LEASING Investment GmbH
Wolfratshauser Straße 49
82049 Pullach
T +49 (0)89 21 104 0
F +49 (0)89 21 104 210
fonds@hannover-leasing.de
www.hannover-leasing.de

Quartier West, Darmstadt

Erste Aktualisierung vom 01.01.2019
HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Dieses Dokument ist an potenzielle Anleger der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend »Investmentgesellschaft«) nur gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt vom 14.09.2018 auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem 01.01.2019 bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil des Verkaufsprospekts.

Mit dieser ersten Aktualisierung vom 01.01.2019 gibt die HANNOVER LEASING Investment GmbH (nachfolgend »KVG«) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches die folgende Aktualisierung im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt bekannt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit haben wir die Änderungen in diesem Dokument hervorgehoben.

2.1 Investmentgesellschaft

2.1.4 Gesellschafter zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens

(siehe Verkaufsprospekt Seite 6)

Geschäftsführender Kommanditist

Geschäftsführender Kommanditist ist die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 18.06.2014 gegründet und am 26.06.2014 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 212674 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Der Geschäftsführende Kommanditist ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Geschäftsführenden Kommanditisten sind Marcus Menne und **Markus Müller**, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Geschäftsführende Kommanditist wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2.2 Kapitalverwaltungsgesellschaft

2.2.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat

(siehe Verkaufsprospekt Seite 8)

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind Sebastian Hartrott, Marcus Menne und **Markus Müller**, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Die KVG wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Mitglieder der Geschäftsführung Marcus Menne und **Markus Müller** sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens zugleich auch Mitglieder der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG sowie von diversen Komplementär- und Beteiligungsgesellschaften innerhalb der Hannover Leasing Unternehmensgruppe.

Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens von den Mitgliedern der Geschäftsführung außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

2.5 Platzierungsgarant und Patronatsgeber

2.5.3 Patronatserklärung

(siehe Verkaufsprospekt Seite 14)

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG hat als Sicherheit für sämtliche Ansprüche der Investmentgesellschaft aus der Platzierungsgarantie gegenüber der Investmentgesellschaft unwiderruflich die uneingeschränkte Verpflichtung übernommen sicherzustellen, dass der Platzierungsgarant derart geleitet und finanziell ausgestattet wird, dass er stets in der Lage ist, allen gegenwärtigen und künftigen Verbindlichkeiten aus der Platzierungsgarantie fristgemäß und vollumfänglich nachzukommen, und dass der Investmentgesellschaft die gezahlten Beträge, insbesondere auch bei einer Insolvenz des Platzierungsgaranten, endgültig verbleiben. Die Patronatserklärung endet, sobald gegenüber dem Platzierungsgaranten keine Ansprüche aus der Platzierungsgarantie mehr bestehen. Eine Änderung der Beteiligungsverhältnisse zwischen dem Patronatsgeber und

dem Platzierungsgaranten lässt diese Patronatserklärung unberührt. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Auf die Patronatserklärung findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München.

Patronatsgeber im Rahmen der Platzierungsgarantie für das einzuwerbende Eigenkapital der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Patronatsgeber ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 70856 eingetragen. Die Gründung des Patronatsgebers erfolgte mit Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der Nummer HRA 23712 am 16.07.1981 unter der Firma HANNOVER HL Leasing GmbH & Co. KG. Das voll eingezahlte Kommanditkapital des Patronatsgebers beträgt 28.000.000 Euro und wird von seinen Kommanditisten wie folgt gehalten:

- ISAR Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main (ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der CORESTATE Capital Holding S.A., Luxemburg), 94,9 %
- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, 5,1 %.

Persönlich haftender Gesellschafter des Patronatsgebers ist die HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Patronatsgeber ist eine Kommanditgesellschaft in der Form einer GmbH & Co. KG nach deutschem Recht.

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG ist ein Finanzdienstleistungsinstitut im Sinne von § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 10 Kreditwesengesetz (KWG) und unterliegt der Aufsicht durch die BaFin.

Die Geschäfte des Patronatsgebers werden allein durch den Persönlich haftenden Gesellschafter geführt. Er vertritt den Patronatsgeber allein. Mitglieder der Geschäftsführung des Persönlich haftenden Gesellschafters sind Marcus Menne und **Markus Müller**, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der persönlich haftende Gesellschafter wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der persönlich haftende Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2.7 Verflechtungen der Investmentgesellschaft

(siehe Verkaufsprospekt ab Seite 16)

HANNOVER LEASING Investment GmbH (KVG)

Funktion

Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Vertragspartner der Investmentgesellschaft im Rahmen der Konzeption des Investmentvermögens, der Erstellung der Verkaufs- und Werbeunterlagen, der Eigenkapital- und der Fremdkapitalvermittlung.

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die KVG ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Sie hält 100 % der Anteile an der DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH und an der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH.

Personelle Verflechtungen

Marcus Menne und **Markus Müller** (Mitglieder der Geschäftsführung) sind zudem jeweils

- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

Klaus Steixner (Prokurist) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HL Investment Beteiligungs GmbH
- Mitglied der Geschäftsführung der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

Thomas Leidenberger (Prokurist) ist zudem

- Mitglied der Geschäftsführung der Delta Vermietungsgesellschaft mbH

Laurentius Rucker (Prokurist) ist zudem

- Mitglied der Geschäftsführung der Delta Vermietungsgesellschaft mbH
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

Paul Miki Walch (Abteilungsleiter) ist zudem

- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Dr. Axel Wieandt (Vorsitzender des Aufsichtsrats) ist zudem

- Senior Advisor der CORESTATE Capital Holding S.A.
- Vorsitzender des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Dr. Michael Bütter (Mitglied des Aufsichtsrats) ist zudem

- Chief Executive Officer der CORESTATE Capital Holding S.A.
- Mitglied des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Funktion

Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft des Investmentvermögens

Kapitalmäßige Verflechtungen

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist die Investmentgesellschaft ein Konzernunternehmen der Hannover Leasing Gruppe im Sinne des § 18 AktG i. V. m. § 290 ff HGB. Mehrheitsgesellschafter ist die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH, die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH ist Minderheitsgesellschafter. Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG als Muttergesellschaft der KVG stellt einen Konzernabschluss nach den in der Europäischen Union geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) auf. In diesen Konzernabschluss sind die HL Investment Beteiligungs GmbH und die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH als 100-prozentige Tochterunternehmen sowie die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH und die Investmentgesellschaft als mittelbar über die KVG im Mehrheitsbesitz stehende Tochterunternehmen einzubeziehen.
Mit Beitritt des ersten Treugebers / Anlegers wird die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH zusätzlich Treuhandkommanditist. Der Treuhandkommanditist hält die Kommanditeinlagen der Anleger auf fremde Rechnung. Die Investmentgesellschaft ist nach den seit dem 01.01.2014 in der EU gültigen Regelungen des IFRS 10 »Konzernabschlüsse« weiterhin in den Konzernabschluss der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG einzubeziehen, solange die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG unmittelbar oder mittelbar Entscheidungsmacht über die Investmentgesellschaft hat, sie aus der Investmentgesellschaft variable Rückflüsse erhält und mittels der Entscheidungsmacht die Höhe der Rückflüsse beeinflussen kann (vgl. IFRS 10.7). Davon ist auszugehen, solange der Platzierungsgarant, ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, nicht weniger als 50 % der Anteile hält oder der Platzierungsstand der Investmentgesellschaft noch unter 50 % liegt.

Personelle Verflechtungen

Mitglieder der Geschäftsführung sind die Geschäftsführer des Geschäftsführenden Kommanditisten (Marcus Menne und **Markus Müller**) und die Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters (Klaus Steixner und Laurentius Rucker). Insofern wird auf die personellen Verflechtungen der jeweiligen Gesellschaft in diesem Kapitel verwiesen.

DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

Funktion

Geschäftsführender Kommanditist der Investmentgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der KVG. Sie hält einen Kommanditanteil in Höhe von rund 0,2 % an der Investmentgesellschaft.

Personelle Verflechtungen

Marcus Menne und **Markus Müller** (Mitglieder der Geschäftsführung) sind zudem jeweils

- Mitglied der Geschäftsführung der KVG
- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

Funktion

Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der KVG.

Personelle Verflechtungen

Laurentius Rucker (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der KVG
- Mitglied der Geschäftsführung der Delta Vermietungsgesellschaft mbH
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Klaus Steixner (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HL Investment Beteiligungs GmbH
- Prokurist der KVG

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Funktion

Treuhandkommanditist

Kapitalmäßige Verflechtungen

Der Treuhandkommanditist ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Er hält zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens einen eigenen Kommanditanteil in Höhe von 500 Euro an der Investmentgesellschaft. Der Treuhandkommanditist scheidet mit Beitritt des letzten Treugeberkommanditisten mit seinem eigenen Anteil aus der Investmentgesellschaft aus.

Personelle Verflechtungen

Helmut Patschok (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HL Investment Beteiligungs GmbH

Paul Miki Walch (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Abteilungsleiter der KVG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG

Funktion

Objektgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein Tochterunternehmen der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. Sie ist die alleinige Eigentümerin des Anlageobjekts »Büro- und Hotelgebäude Quartier West Darmstadt«.

HL Investment Beteiligungs GmbH

Funktion

Kommanditist/Co-Investor der Objektgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Sie hält einen Kommanditanteil in Höhe von mindestens 10,1 % an der Objektgesellschaft.

Personelle Verflechtungen

Helmut Patschok (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Klaus Steixner (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Prokurist der KVG
- Mitglied der Geschäftsführung der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Funktion

Darlehensgeber der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung und Patronatsgeber im Rahmen der Platzierungsgarantie

Kapitalmäßige Verflechtungen

Das Kommanditkapital der Gesellschaft wird zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens noch von den folgenden Kommanditisten gehalten:
- ISAR Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main (ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der CORESTATE Capital Holding S.A., Luxemburg), 94,9 %
- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, 5,1 %

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der KVG, am Treuhandkommanditisten und am Platzierungsgaranten.

Personelle Verflechtungen

Hinsichtlich der personellen Verflechtungen kann auf die Ausführungen bei der KVG verwiesen werden.

Delta Vermietungsgesellschaft mbH

Funktion

Platzierungsgarant

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG.

Personelle Verflechtungen

Thomas Leidenberger (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem
- Prokurist der KVG

Laurentius Rucker (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem
- Prokurist der KVG
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

12. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

(siehe Verkaufsprospekt Seite 82)

Gemäß § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (»EGBGB«) sind bei Vorliegen eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags oder eines Fernabsatzvertrags über Finanzdienstleistungen dem Anleger vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die nachfolgend aufgeführten Informationen zur Verfügung zu stellen.

Allgemeine Informationen

Treuhänder / Beteiligungsverwalter

Firma

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach, Deutschland
Telefon (089) 2 11 04-0
Telefax (089) 2 11 04-210

Handelsregister

HRB 212325, Amtsgericht München

Geschäftsführer

Helmut Patschok und Paul Miki Walch

Vertretungsberechtigung

Der Treuhänder wird gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Hauptgeschäftstätigkeit

Treuhänderische und nicht treuhänderische Verwaltung von Kapitalanlagen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich Investmentgesellschaften und Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (»KAGB«).

Investmentgesellschaft

Firma

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach, Deutschland
Telefon (089) 2 11 04-0
Telefax (089) 2 11 04-210

Handelsregister

HRA 104979, Amtsgericht München

Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung der Investmentgesellschaft sind die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH (persönlich haftender Gesellschafter) und die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH (Geschäftsführender Kommanditist), jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach berechtigt. Die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 199533 eingetragen. Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind Klaus Steixner und Laurentius Rucker, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach. Die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 212674 eingetragen. Mitglieder der Geschäftsführung des Geschäftsführenden Kommanditisten sind Marcus Menne und **Markus Müller**, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach.

Vertretungsberechtigung

Der persönlich haftende Gesellschafter und der Geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft werden zusammen die »Geschäftsführenden Gesellschafter« genannt. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft jeweils einzeln berechtigt und verpflichtet, soweit im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft nicht etwas anderes bestimmt ist. Der Geschäftsführende Kommanditist und der persönlich haftende Gesellschafter werden jeweils durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Hauptgeschäftstätigkeit

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuchs (»KAGB«), insbesondere gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in Anteile oder Aktien an solchen Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zu deren Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, zum Nutzen der Anleger.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend »KVG«)

Firma

HANNOVER LEASING Investment GmbH

Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach, Deutschland
Telefon (089) 2 11 04-0
Telefax (089) 2 11 04-210
E-Mail fonds@hannover-leasing.de
Internet www.hannover-leasing.de

Handelsregister

HRB 199550, Amtsgericht München

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind Sebastian Hartrott, Marcus Menne und **Markus Müller**, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauser Straße 49,82049 Pullach. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Vertretungsberechtigung

Die KVG wird durch zwei ihrer Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten.

Hauptgeschäftstätigkeit

Gegenstand des Unternehmens der KVG ist, abgesehen von Geschäften, die ausschließlich zur Anlage des eigenen Vermögens der Gesellschaft erforderlich sind, die kollektive Vermögensverwaltung nach § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB von geschlossenen inländischen Publikums-AIF gemäß §§ 261 bis 272 KAGB, wenn die Gesellschaft für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF u. a. in Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB investiert.

Quartier West, Darmstadt

Zweite Aktualisierung vom 01.02.2019
HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Dieses Dokument ist an potenzielle Anleger der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend »Investmentgesellschaft«) nur gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt vom 14.09.2018 auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem 01.02.2019 bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil des Verkaufsprospekts.

Mit dieser zweiten Aktualisierung vom 01.02.2019 gibt die HANNOVER LEASING Investment GmbH (nachfolgend »KVG«) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches die folgende Aktualisierung im Hinblick auf die bereits veröffentlichten Verkaufsunterlagen bekannt:
- Verkaufsprospekt (Stand 14.09.2018) sowie
- Erste Aktualisierung (Stand 01.01.2019).

Zur besseren Nachvollziehbarkeit haben wir die Änderungen in diesem Dokument hervorgehoben.

2.2 Kapitalverwaltungsgesellschaft

2.2.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat (siehe Verkaufsprospekt Seite 8)

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind Sebastian Hartrott, Marcus Menne und Markus Müller, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Die KVG wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Mitglieder der Geschäftsführung Marcus Menne und Markus Müller sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens zugleich auch Mitglieder der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG sowie von diversen Komplementär- und Beteiligungsgesellschaften innerhalb der Hannover Leasing Unternehmensgruppe.

Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens von den Mitgliedern der Geschäftsführung außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

Mitglieder des Aufsichtsrats der KVG sind
- Dr. Axel Wieandt (Vorsitz), Senior Advisor der CORESTATE Capital Holding S.A., wohnhaft Königstein im Taunus,
- Barbara Busch, Rechtsanwältin, Steuerberaterin, Wirtschaftsprüferin, **Schalast & Partner Rechtsanwälte mbB,** geschäftsansässig Frankfurt.
- **Lars Schnidrig, Chief Executive Officer (CEO) und Chief Financial Officer (CFO) der CORESTATE Capital Holding S.A., geschäftsansässig Luxemburg.**

Die Mitglieder des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG sind
- Dr. Axel Wieandt (Vorsitz), Senior Advisor der CORESTATE Capital Holding S.A., wohnhaft Königstein im Taunus,
- Martin Bassermann, Executive Director Finance & Controlling (ED) der CORESTATE Capital Advisors GmbH, geschäftsansässig Frankfurt am Main,
- **Thomas Landschreiber, Chief Investment Officer (CIO) der CORESTATE Capital Holding S.A., geschäftsansässig Luxemburg,**
- Lars Schnidrig, Chief Executive Officer (CEO) und Chief Financial Officer (CFO) der CORESTATE Capital Holding S.A., geschäftsansässig Luxemburg.

Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens von den Mitgliedern des Aufsichtsrats außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

Wesentliche Anlegerinformationen Quartier West, Darmstadt

Stand: 14.09.2018

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen alternativen Investmentfonds (»AIF«). Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um dem Anleger die Wesensart dieses AIF und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten jedem interessierten Anleger zur Lektüre dieses Dokuments, damit eine fundierte Anlageentscheidung getroffen werden kann.

Investmentgesellschaft: HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Investmentvermögen: Alternativer Investmentfonds konzipiert als Geschlossener inländischer Publikums-AIF

Kapitalverwaltungsgesellschaft: HANNOVER LEASING Investment GmbH (im Folgenden »KVG«)

Treuhänder: HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

1 Ziele und Anlagepolitik

Anlageziel

Anlageziel der Investmentgesellschaft ist es, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Anlagestrategie

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist der mittelbare Erwerb und das Halten einer neu zu errichtende Büroimmobilie in der Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A und einer neu zu errichtenden Hotelimmobilie in der Georg-Ohm-Straße 1 in 64295 Darmstadt (zusammen das »Anlageobjekt«), die bei Erwerb langfristig vermietet sind und am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden sollen. Die Immobilien befinden sich noch im Bau und sollen voraussichtlich im November 2018 (Hotel) bzw. im Januar 2019 (Büro) fertig gestellt werden. Gemäß Anlagestrategie wird eine Haltedauer der Immobilien von mindestens zehn Jahren angestrebt. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7, 194, 195 KAGB.

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der mittelbare Erwerb des Anlageobjekts, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten der Immobilien (Büro, Hotel) in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur ist das Ausfallrisiko gestreut, sodass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB investiert.

Investitions- und Finanzplan

Die Gesamtinvestitionskosten betragen kumuliert über alle Gesellschaftseben 63.092.206 Euro (inklusive Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.624.750 Euro). Die Finanzierung des Investitionsvorhabens erfolgt über Eigenkapital in Höhe von 32.500.000 Euro sowie über ein langfristiges Darlehen in Höhe von 28.967.456 Euro. Durch den Einsatz von Fremdkapital – anstelle von Eigenkapital – kann die Eigenkapitalrentabilität der Anleger gesteigert werden, solange die vereinbarte Verzinsung des Fremdkapitals niedriger ist als die geplante Gesamtkapitalrentabilität der Investition (sogenannter Hebel- oder Leverage-Effekt). Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Anlagebedingungen sehen vor, dass diese Grenze nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des Investmentvermögens gilt, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die weitere Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger zur Finanzierung seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags wird ausdrücklich nicht empfohlen.

Emissionskapital, Mindestbeteiligung und Zeichnungsschluss

Das Emissionskapital der Investmentgesellschaft beläuft sich auf 32.495.000 Euro. Die Mindestbeteiligung an der Investmentgesellschaft beträgt 10.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein. Der Vertrieb endet bei Vollplatzierung des angezeigten Investmentvermögens.

Verwendung von Erträgen

Es werden grundsätzlich die während des Geschäftsjahrs für Rechnung der Investmentgesellschaft angefallenen und nicht zur Kostendeckung bzw. zur Tilgung verwendeten Erträge (nach Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve) an die Anleger ausgezahlt. Die Auszahlungen an die Anleger sollen jährlich bis März für das vorangegangene Geschäftsjahr erfolgen, erstmals bis März 2020 zeitanteilig für das Geschäftsjahr 2019.

Rechte und Pflichten der Anleger

Der Anleger beteiligt sich an der Investmentgesellschaft zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber über den Treuhänder. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere das Recht auf Ergebnisverteilung und Auszahlungsanspruch, Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte, das Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen) und Pflichten (insbesondere Zahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag).

Laufzeit

Die Dauer der Investmentgesellschaft ist befristet. Sie endet grundsätzlich mit Ablauf des 30.06.2029 (»Grundlaufzeit«). Die KVG kann die Geschäftsführenden Gesellschafter anweisen, die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre zu verlängern, sodass die Investmentgesellschaft spätestens nach 15 Jahren endet. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Der Anleger hat kein Recht, seinen Anteil an der Investmentgesellschaft zurückzugeben. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Empfehlung

Da eine ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ausgeschlossen ist, ist diese Kapitalanlage unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die über ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von mindestens zehn Jahren (die Laufzeit kann sich durch Gesellschafterbeschluss um bis zu fünf Jahre verlängern) aus dem Investmentvermögen wieder verfügen wollen.

2 Risiko- und Ertragsprofil

Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Investmentgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Investmentgesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge in Form von Auszahlungen auch Verlustrisiken. Folgende Risiken können die Wertentwicklung des Investmentvermögens und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen.

Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei einer negativen Entwicklung kann dies für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus einem vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens aufgrund von zu leistenden Steuerzahlungen, Ausgleichs- und Zahlungspflichten gegenüber Dritten, der Investmentgesellschaft, den Gesellschaftern und den übrigen Anlegern sowie aufgrund von Zahlungsverpflichtungen aus einer gegebenenfalls abgeschlossenen persönlichen Fremdfinanzierung des Anteils an der Investmentgesellschaft. Dies kann zur Insolvenz des Anlegers führen.

Marktrisiken

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft bzw. die langfristige Wertentwicklung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien kann sich durch zahlreiche Faktoren, wie z. B. die Standortentwicklung, den technischen Fortschritt oder die Mietentwicklung, verschlechtern. Das Investmentvermögen kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen. Es besteht das Risiko, dass ein angemessener Verkaufspreis nicht erzielt wird oder die Immobilie mittelbar oder unmittelbar zeitweise oder überhaupt nicht veräußert werden kann.

Kreditrisiken

Sofern die Objektgesellschaft nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus der langfristigen Fremdfinanzierung, wie Zins und Tilgung, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre führen. Zudem hat die finanzierende Bank das Recht, weitere bankübliche Sicherheiten zu verlangen oder das Darlehen zu kündigen und fällig zu stellen und ggf. die Zwangsvollstreckung zu betreiben. Aus den Mieteinnahmen des Beleihungsobjekts ist der Bank jeweils zum 30.09. eines Jahres eine DSCR (Debt Service Cover Ratio) von mindestens 200 % nachzuweisen. Im Fall der Verletzung der Anforderungen ist die Bank berechtigt, weitere Auszahlungen zu verweigern und die Bestellung oder Verstärkung von bankmäßigen Sicherheiten zu verlangen.

Liquiditätsrisiken

Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft und/oder die Objektgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu deren Insolvenz führen.

Gegenparteirisiken

- Es besteht das Risiko einer Rückabwicklung der Investmentgesellschaft, sofern das Kommanditkapital nicht platziert werden kann und der Platzierungsgarant seiner Verpflichtung aus der Platzierungsgarantie nicht nachkommt.
- Es bestehen Risiken hinsichtlich der Erfüllung von vertraglichen Verpflichtungen aus den Mietverträgen bzw. dem Pachtvertrag, der Miet-/Pachteinnahmen (Zahlungsunfähigkeit von Mietern/dem Pächter) sowie der Anschlussvermietung und eines möglichen Leerstands.

Operationelle und steuerliche Risiken

- Es besteht ein Rückabwicklungsrisiko, wenn das Anlageobjekt nicht bis zum 30.09.2019 abnahmereif fertiggestellt ist oder der Vollzug des Kaufvertrags bis zu diesem Zeitpunkt nicht stattgefunden hat.
- Immobilienspezifische Risiken, wie unvorhersehbare Baumängel und Altlasten, können zu einer Wertminderung der Immobilien führen.
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten können höher als prognostiziert sein.
- Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der KVG und der Investmentgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen.
- Schlüsselpersonen (z. B. die KVG und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen.
- Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen in Deutschland (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit des Investmentvermögens nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

Gesellschafterrisiken

- Eine Rücknahme oder eine ordentliche Kündigung der Anteile während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Die Übertragung oder sonstige Verfügung von Anteilen ist nur eingeschränkt möglich und bedarf u. a. der Zustimmung eines Geschäftsführenden Gesellschafters oder des Treuhandkommanditisten. Für den Verkauf von Anteilen an der Investmentgesellschaft besteht kein geregelter Zweitmarkt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.
- Die Haftung des Anlegers kann durch Auszahlungen über die Laufzeit wiederaufleben, sofern die Kapitaleinlage des Anlegers unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (1 % der anfänglichen Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag) sinkt.

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Der Anleger geht mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Kapitel 5 »Risikohinweise« im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

3 Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist ausschließlich den Anlagebedingungen sowie dem Kapitel 6 »Kosten« des Verkaufsprospekts zu entnehmen.

Dem Anleger können eigene Kosten aus Anlass seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft entstehen, z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb, Übertragung oder Veräußerung des Anteils oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten. Die anfallenden Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Einmalige Kosten vor der Anlage	
Ausgabeaufschlag[1]	bis zu 5 %
Initialkosten[2]	bis zu 9,151 %
Summe aus Initialkosten und Ausgabeaufschlag[3]	**bis zu 13,477 %**
Laufende Kosten (zu erwartende Gesamtkostenquote)[4]	**bis zu 0,976 %**
Vergütung bei Veräußerung der Immobilie[5]	**1,19 %**

[1] Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage und dient zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung. Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Auf die Erhebung des Ausgabeaufschlags kann im Einzelfall verzichtet werden oder er fällt geringer aus. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie bei Ihrem Finanzberater erfragen.

[2] In der Beitrittsphase werden der Investmentgesellschaft einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,151 % der zu zeichnenden Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten).

[3] Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,477 % des Ausgabepreises. Der Ausgabepreis setzt sich aus der jeweils gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag zusammen.

[4] Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Kosten gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten gemäß § 7 der Anlagebedingungen handelt es sich um eine Kostenschätzung. Hierzu gehören u. a. die laufende Vergütung für die KVG und die Verwahrstelle, den geschäftsführenden Kommanditisten, den Treuhänder, die Haftungsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters sowie Kosten für Bewertung und Erstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Die Kosten, die auf Ebene der Objektgesellschaft anfallen, sind in der Gesamtkostenquote enthalten. Die Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten sowie hierauf etwaige nicht als Vorsteuer geltend zu machenden Umsatzsteuern werden hierbei nicht berücksichtigt. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr deutlich schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

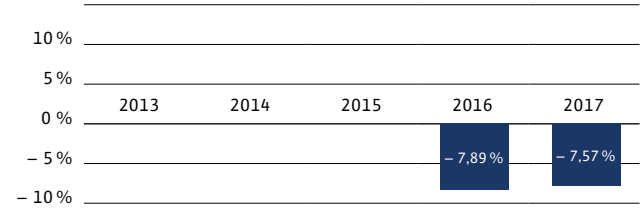
[5] Die KVG erhält für die Veräußerung des Anlageobjekts eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,19 % des jeweiligen Verkaufspreises der Immobilien bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe von 1,19 % des zugrunde liegenden Immobilienwerts vor Abzug aller Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Transaktionsgebühr versteht sich inklusive etwaiger Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %.

4 Wertentwicklung in der Vergangenheit und Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2016 gegründet. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2017 betrug 10.000 Euro. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals.

Warnhinweis: Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Wertentwicklung in der Vergangenheit[1]



[1] Die Ergebnisse der Jahre 2016/2017 werden vor Beitritt des ersten Anlegers durch die Altgesellschafter ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung verschiedener Marktbedingungen sind nachfolgend drei Szenarien einer potenziellen künftigen Wertentwicklung dargestellt. Jeweils eine für die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft wesentliche Einflussgröße wurde variiert. Vergleichsparameter ist die über eine Laufzeit von rund zehn Jahren prognostizierte Gesamtauszahlung an die Anleger in Prozent ihrer Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag). Der jeweils mittlere Wert bildet die Basiskalkulation für die Investmentgesellschaft. Die Szenarien stellen in dem jeweils dargestellten negativen Fall nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Es kann auch zu darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen. Ebenso können auch mehrere Abweichungen kumuliert eintreten. Hierdurch können sich die Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken. Der Einfluss von weiteren hier nicht genannten Faktoren auf die Entwicklung des Investmentvermögens kann nicht ausgeschlossen werden. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

– PROGNOSE –

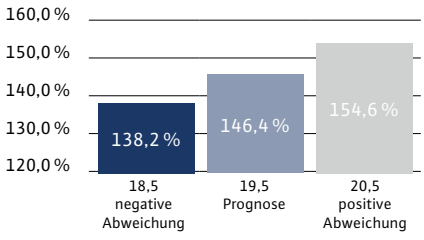
Laufende Auszahlungen [1]:
2019 – 2029: durchschnittlich 4,1 % p. a.

Schlussauszahlung[2]:
2029: rund 103,7 %

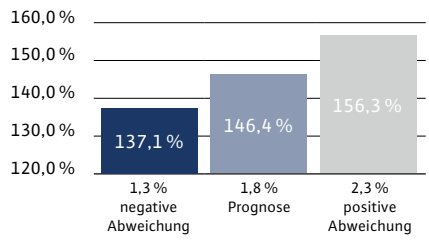
Gesamtauszahlung[3]:
2019 – 2029: rund 146,4 %

Die tatsächlichen Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen.

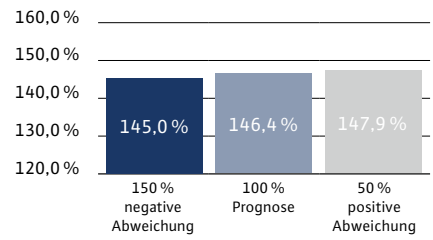
Abweichender Verkaufsfaktor



Abweichende Inflationsrate



Instandhaltung und Instandsetzung



[1] Auszahlung p. a. bezogen auf das Eigenkapital der Investmentgesellschaft ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern ab Übernahme des Anlageobjekts
[2] Schlussauszahlung an die Anleger nach Verkauf des Anlageobjekts
[3] Die Gesamtauszahlung setzt sich aus den laufenden Auszahlungen und der Schlussauszahlung zusammen.

5 Praktische Informationen

Verwahrstelle ist die State Street Bank International GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Brienner Straße 59 in 80333 München.

Der Verkaufsprospekt (einschließlich etwaiger Aktualisierungen und/oder Nachträge) und die wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung, die Jahresberichte sowie weitere praktische Informationen zum Investmentvermögen können kostenlos in deutscher Sprache bei der KVG über die nachfolgenden Kontaktdaten angefordert werden.

HANNOVER LEASING Investment GmbH
Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach
Telefon: (089) 2 11 04-0
Telefax: (089) 2 11 04-210
Email: fonds@hannover-leasing.de

Der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen sind darüber hinaus während der Platzierungsphase des Emissionskapitals des Investmentvermögens auf der Internetseite www.hannover-leasing.de kostenlos in deutscher Sprache erhältlich.

Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB werden dem Anleger während der Platzierungsphase auf der Internetseite der KVG bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investmentgesellschaft zur Verfügung gestellt.

Der Anleger erzielt grundsätzlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Privatvermögen hält. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte unterliegen der individuellen Steuerbelastung des Anlegers. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater hinzuziehen. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind in Kapitel 9 »Kurzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften« im Verkaufsprospekt dargestellt. Im Übrigen können die Steuervorschriften in Deutschland als Herkunftsmitgliedstaat des Investmentvermögens die persönliche Steuerbelastung des Anlegers beeinflussen.

Die KVG kann lediglich auf Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Informationen zur Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft

Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft – darunter eine Beschreibung der Berechnung der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütungen / Zuwendungen zuständigen Personen – können unter www.hannover-leasing.de kostenlos abgerufen werden bzw. sind bei der Verwaltungsgesellschaft, der HANNOVER LEASING Investment GmbH, Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach, kostenlos in Papierform erhältlich.

Dieses Investmentvermögen und die KVG sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 14.09.2018.

Angaben zum Nettoinventarwert für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Stand: 01.02.2019

Nettoinventarwert für einen Anteil an der Investmentgesellschaft

Der am Erwerb eines Anteils an dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend »Investmentvermögen« genannt) interessierte Privatanleger ist gemäß § 297 Abs. 2 S. 1 in Verbindung mit § 272 Abs. 1 KGAB vor Vertragsschluss über den jüngsten Nettoinventarwert des Investmentvermögens gemäß §§ 168 und 271 Abs. 1 KAGB zu informieren.

Der Nettoinventarwert des Investmentvermögens beläuft sich auf 26.744.048,84 Euro bzw. 82,3 %.

Wichtige Hinweise:
Der Nettoinventarwert wurde zum 01.02.2019 (voraussichtlicher Vollzugstag des Kaufvertrags) ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass die geplante Struktur zum Vollzugstag vollständig umgesetzt wird. Das zur Ermittlung des Nettoinventarwerts herangezogene Kommanditanlagevermögen des geschlossenen Investmentvermögens wird erst während des Platzierungszeitraums vollständig aufgebaut werden. Die Platzierungsgarantie der Delta Vermietungsgesellschaft mbH sichert die erst noch durch Anlegerbeitritte einzuzahlenden Nominaleinlagen bis zur Höhe des gesamten einzuwerbenden Eigenkapitals, maximal jedoch in Höhe von 32.495.000 Euro, ab.

Der vorstehend ausgewiesene Nettoinventarwert berücksichtigt die bis zum Bewertungsstichtag eingezahlten Einlagen der Gründungsgesellschafter in Höhe von 5.000 Euro, die eingezahlten Einlagen von Anlegern, die oben genannte Platzierungsgarantie, welche für die Ermittlung des Nettoinventarwerts wie in voller Höhe eingezahltes Kommanditkapital behandelt wird, sowie die bis zur vollständigen Platzierung dem geschlossenen Investmentvermögen belasteten Initialkosten und bereits bilanzierten Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungen.

Der angegebene Nettoinventarwert ist stichtagsbezogen und kann daher im Zeitpunkt der Zeichnung des Anlegers höher oder niedriger als dargestellt ausfallen.

Der Nettoinventarwert des geschlossenen Investmentvermögens wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und während der Platzierungsphase regelmäßig auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. im Jahresbericht mitgeteilt. Nach Abschluss der Platzierungsphase wird der Nettoinventarwert des geschlossenen Investmentvermögens auch bei Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen ermittelt und auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.hannover-leasing.de) mitgeteilt.