

# DENKMAL, MÜNSTER

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

HL Denkmal Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

einschließlich

- Anlagebedingungen
- Gesellschaftsvertrag
- Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag

Stand 10.08.2017

# Inhaltsverzeichnis

## Verkaufsprospekt

<b>1. Allgemeine Hinweise</b>	<b>4</b>
<b>2. Angaben zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF</b>	<b>5</b>
2.1 Investmentgesellschaft	5
2.2 Kapitalverwaltungsgesellschaft	8
2.3 Verwahrstelle	11
2.4 Treuhandkommanditisten	12
2.5 Platzierungsgarant und Patronatsgeber	13
2.6 Interessenkonflikte	15
2.7 Verflechtungen der Investmentgesellschaft	16
<b>3. Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik</b>	<b>18</b>
3.1 Anlageziel	18
3.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik	18
3.3 Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik	18
<b>4. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung</b>	<b>19</b>
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	24
4.6 Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/Fremdkapital	29
4.7 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen	29
4.8 Zulässigkeit von Belastungen	30
4.9 Einsatz von Derivaten	30
4.10 Handhabung von Sicherheiten	30
4.11 Darlehensvertrag	30
4.12 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung	32
4.13 Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens	32
4.14 Regeln für die Vermögensbewertung	32
4.15 Liquiditätsmanagement	33
4.16 Volatilität	34
4.17 Primebroker	34
<b>5. Risikohinweise</b>	<b>35</b>
5.1 Risikoprofil der Investmentgesellschaft	35
5.2 Risiken der Anlagepolitik und -strategie	35
5.3 Gesellschafterrisiken	41
5.4 Maximales Risiko	43

<b>6. Kosten</b>	44
6.1 Ausgabe- und Rücknahmepreis	44
6.2 Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag	44
6.3 Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind	44
6.4 Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind	45
6.5 Gesamtkostenquote	46
6.6 Rückvergütungen	47
6.7 Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft	47
<b>7. Anteile an der Investmentgesellschaft und Rechtsstellung der Anleger</b>	48
7.1 Anteilklassen	48
7.2 Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile	48
7.3 Weitere Leistungen / Haftung des Anlegers	50
7.4 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung	51
7.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	51
7.6 Übertragung und Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen	53
7.7 Tod eines Anlegers	53
7.8 Voraussetzung für die Auflösung und Übertragung der Investmentgesellschaft	53
7.9 Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	54
<b>8. Ermittlung und Verwendung der Erträge</b>	55
8.1 Ermittlung der Erträge	55
8.2 Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft	55
8.3 Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge	56
8.4 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	58
8.5 Häufigkeit der Auszahlungen von Erträgen	58
8.6 Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens	58
<b>9. Kurzzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften</b>	59
Allgemeine Hinweise	59
9.1 Angaben für Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten	59
9.2 Angaben für Anleger mit Betriebsvermögen	63
<b>10. Auslagerung und Dienstleistungen</b>	64
10.1 Auslagerungen der KVG nach § 36 Abs. 9 KAGB	64
10.2 Dienstleister der KVG	64
<b>11. Jahresberichte, Abschlussprüfer und Offenlegung von weiteren Informationen</b>	65
11.1 Jahresberichte	65
11.2 Abschlussprüfer	65
11.3 Offenlegung von weiteren Informationen	65
<b>Anlagen</b>	
<b>I. Anlagebedingungen</b>	66
<b>II. Gesellschaftsvertrag</b>	70
<b>III. Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag</b>	86

## 1. Allgemeine Hinweise

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

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die HANNOVER LEASING Investment GmbH (nachfolgend auch »KVG«) bestellt. Die KVG hat gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (nachfolgend »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 die Anleger eine unternehmerische Beteiligung eingehen. 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 von 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](mailto:fonds@hannover-leasing.de)  
Internetseite: [www.hannover-leasing.de](http://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 in den USA 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 von Amerika noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. 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: Juli 2017

## 2. Angaben zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF

### 2.1 Investmentgesellschaft

#### 2.1.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Investmentgesellschaft des vorliegenden Angebots ist die HL Denkmal Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser 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.

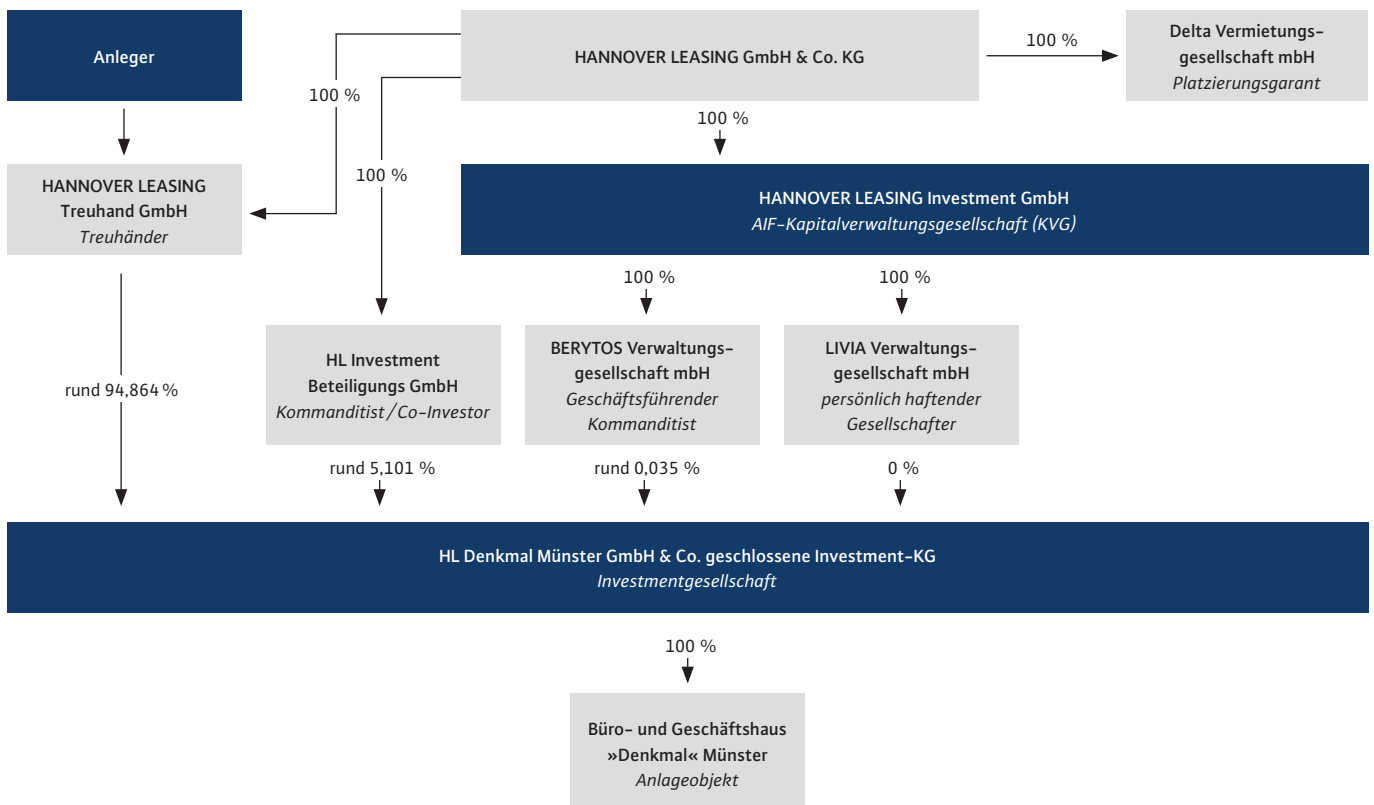
#### 2.1.2 Zeitpunkt der Gründung, Laufzeit und Geschäftsjahr

Die Investmentgesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 11.08.2008 als Vorratsgesellschaft gegründet und am 21.08.2008 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 92787 eingetragen. Die Umfirmierung in HL Denkmal Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 31.03.2017. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 05.05.2017 vollständig neu gefasst und ist mit sofortiger Wirkung in Kraft getreten.

Die Dauer der Investmentgesellschaft ist befristet. Sie endet grundsätzlich mit Ablauf des 31.12.2027 (»Grundlaufzeit«). Die KVG kann die Geschäftsführenden Gesellschafter<sup>1</sup> 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)



<sup>1</sup> 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 in Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, 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 LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Die LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 22.01.2008 gegründet und am 07.02.2008 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 172109 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des persönlich haftenden Gesellschafters beträgt 25.000 Euro und wird von der KVG als alleinige Gesellschafterin gehalten. 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 Kira Weißbach, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshäuser 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 BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Die BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 04.06.2013 gegründet und am 18.06.2013 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 205834 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des Geschäftsführenden Kommanditisten beträgt 25.000 Euro und wird von der KVG als alleinige Gesellschafterin gehalten. 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 Wolfratshäuser 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.

#### *Co-Investor der Investmentgesellschaft*

Co-Investor mit einem Anteil von mindestens 5,101 % am Kommanditkapital der Investmentgesellschaft ist die HL Investment Beteiligungs GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Die HL Investment Beteiligungs GmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 03.11.2015 gegründet und am 09.11.2015 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 221814 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des Co-Investors beträgt 25.000 Euro und wird von der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG als einzigem Gesellschafter gehalten. Der Co-Investor ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Co-Investors sind Helmut Patschok und Klaus Steixner, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Co-Investor 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.

### 2.1.5. Kapital der Investmentgesellschaft und Kapitalerhöhung

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens beträgt die Höhe des gezeichneten Kapitals der Investmentgesellschaft 660.500 Euro. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von den Kommanditisten wie folgt gehalten wird

- BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH als Gründungsgesellschafter mit einer vollständig eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 4.500 Euro,
- HL Investment Beteiligungs GmbH als Gründungskommanditist / Co-Investor mit einer vollständig eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 655.500 Euro und
- HANNOVER LEASING Treuhand GmbH als Gründungsgesellschafter / Treuhandkommanditist mit einer vollständig eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 500 Euro.

Der persönlich haftende Gesellschafter LIVIA 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 auf bis zu 12.190.000 Euro zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge zu erhöhen. Eine darüber hinausgehende Erhöhung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft um weitere 110.000 Euro auf bis zu 12.300.000 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 eigene Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten bleibt hiervon unberührt bestehen. 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 der Investmentgesellschaft von den Geschäftsführenden Gesellschaftern geführt. 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, Personenhandelsgesellschaften 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- oder Gesamthandsgemeinschaften (z. B. Gesellschaften bürgerlichen Rechts oder 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 für diese Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z. B. Green Card) ist. Er darf keinen Wohnsitz in den Ausschlussstaaten und ihren Hoheitsgebieten haben.

An der Investmentgesellschaft darf sich eine natürliche oder juristische Person, Personenhandelsgesellschaft 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 einem Büro- und Geschäftshaus in Münster 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 35) 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 Rückzahlungszeitpunkt suchen. Die Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger zur Finanzierung seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags wird ausdrücklich nicht empfohlen.

Aufgrund der diversifizierten Nutzungsstruktur der Immobilie (Büro, Arztpraxen, Studio) in Verbindung mit der diversifizierten Mieterstruktur (Anwaltskanzlei, Stiftung, Medienagentur, diverse Ärzte, Fitness-Studio und Kreditinstitut) 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. 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 Wolfratshäuser 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 14.08.2015 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 Marcus Menne und Michael Ruhl, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshäuser 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 sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens zugleich auch Mitglieder der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, von diversen Komplementär- und Beteiligungsgesellschaften innerhalb der HANNOVER LEASING Unternehmensgruppe sowie des Geschäftsführenden Kommanditisten der Investmentgesellschaft.

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,
- Sascha Wilhelm, Chief Executive Officer der CORESTATE Capital Holding S.A., geschäftsansässig Luxemburg,
- Friedrich Wilhelm Patt, wohnhaft Hofheim am Taunus.

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.

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,
- Thomas Landschreiber, Chief Investment Officer der CORESTATE Capital Holding S.A., geschäftsansässig Luxemburg,
- Lars Schnidrig, Chief Financial Officer der CORESTATE Capital Holding S.A., geschäftsansässig Luxemburg,
- Sascha Wilhelm, Chief Executive Officer der CORESTATE Capital Holding S.A., geschäftsansässig Luxemburg.

### 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
- b) offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form eines Sondervermögens:
  - HL Deutschland Regionen Fonds

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

Hinsichtlich der Wertentwicklung der bisherigen Investmentvermögen wird auf den jeweils aktuellen Performance-Bericht verwiesen, den interessierte Anleger kostenlos in deutscher Sprache telefonisch, per Post in Papierform oder per E-Mail bei der

HANNOVER LEASING Investment GmbH  
 Wolftratshauser Straße 49, 82049 Pullach  
 Telefon: (089) 2 11 04-0  
 Telefax: (089) 2 11 04-210  
 E-Mail: [fonds@hannover-leasing.de](mailto:fonds@hannover-leasing.de)  
 Internetseite: [www.hannover-leasing.de](http://www.hannover-leasing.de)

anfordern können. Darüber hinaus ist der Performance-Bericht kostenlos als PDF-Download auf der o. g. Internetseite abrufbar.

### 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 die 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 »Anteilklassen«, Seite 48), gleiche Ausgestaltungsmerkmale. Anteilklassen 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 am 08.05.2017 abgeschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der KVG obliegt auf dieser Basis die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Investmentgesellschaft gemäß § 154 Abs. 1 KAGB. Diese 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 64).

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 44, verwiesen.

### 2.2.7 Projektverträge

Neben dem KVG-Bestellungsvertrag hat die Investmentgesellschaft mit der KVG jeweils die nachfolgend dargestellten Projektverträge abgeschlossen. Auf die Projektverträge findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München. Im Übrigen gelten die Angaben zur Haftung der KVG gegenüber der Investmentgesellschaft für die nachfolgenden Projektverträge gleichermaßen.

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 44, 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 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 Ausgabeaufschlags 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.

### *Vertrag über die Vermittlung von Fremdkapital*

Die Investmentgesellschaft beauftragt die KVG mit der Vermittlung der langfristigen Fremdfinanzierung sowie der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung. Einzelheiten zu den vermittelten Darlehensverträgen ergeben sich aus Kapitel 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 30, und aus Kapitel 4.12 »Eigenkapital-Zwischenfinanzierung«, Seite 32. Der Vertrag endet mit der vollständigen Auszahlung der vermittelten Darlehen an die Investmentgesellschaft.

## 2.3 Verwahrstelle

### 2.3.1 Identität der Verwahrstelle

Für die Investmentgesellschaft übernimmt die CACEIS Bank S.A., Germany Branch mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Lilienthalallee 36 in 80939 München, die Funktion der Verwahrstelle.

Die Verwahrstelle ist eine Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A. (Société Anonyme), Paris und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 229834 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital der Verwahrstelle beträgt 440.000.000 Euro. Die Verwahrstelle ist eine Aktiengesellschaft nach französischem Recht gemäß Satzung vom 05.02.1969, zuletzt geändert am 09.05.2016. Ihre Haupttätigkeiten sind das Verwahrstellen-, Wertpapierabwicklungs- und Depotgeschäft. Die BaFin hat die Auswahl der Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft am 31.05.2017 genehmigt.

Generaldirektor (Vorstand) der Verwahrstelle ist Jean-François Abadie, Geschäftsführende Generaldirektoren sind Jean-Pierre Michalowski, Sylvie Philippot (stellvertretende Generaldirektorin) und Joseph Saliba, jeweils geschäftsansässig 1 Place Valhubert, 75013 Paris, Frankreich. Die ständigen Vertreter der CACEIS Bank S.A., Germany Branch sind Philippe Durand, Dr. Holger Sepp und Christian Nolot. Die Verwahrstelle wird durch den Generaldirektor vertreten. Jeder Geschäftsführende Generaldirektor vertritt die Gesellschaft im Rahmen seiner Geschäfte einzeln.

### 2.3.2 Verwahrstellenvertrag

Die Beauftragung der CACEIS Bank S.A., Germany Branch 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.

#### *Rechte und Pflichten der Verwahrstelle*

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem Verwahrstellenvertrag, dem Service Level Agreement, den einschlägigen Vorschriften des KAGB (insbesondere der §§ 80 bis 90 KAGB), der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der EU-Kommission (Level-2-Verordnung) und allen weiteren für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

In ihrer Funktion als Verwahrstelle übernimmt die CACEIS Bank S.A., Germany Branch insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände,
- Eigentumsüberprüfung und Führung 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, der Fondsdokumentation und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen,

- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an den jeweiligen Investmentvermögen oder für Rechnung des jeweiligen Investmentvermögens überwiesen wird,
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, der jeweiligen Fondsdokumentation und des Gesellschaftsvertrags verwendet werden,
- Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die jeweilige Fondsdokumentation verstoßen,
- Überwachung der Einhaltung der für das jeweilige Investmentvermögen geltenden gesetzlichen und in der Fondsdokumentation festgelegten Anlagegrenzen,
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme,
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit der Fondsdokumentation der Investmentgesellschaft übereinstimmen,
- Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung gemäß § 83 Abs. 4, § 84 Abs. 1 Nr. 3 und 246 Abs. 1 KAGB (nur bei Publikums- und Spezial-Immobilienfonds) soweit anwendbar,
- 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 44, verwiesen.

#### *Gerichtsstand/Anzuwendendes Recht*

Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und nicht ausschließlicher 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, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 1 KAGB übertragen wurde. 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 Verwahrungsaufgaben 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 Wolfratshauer Straße 49 in 82049 Pullach.

Der Treuhandkommanditist wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 20.05.2014 gegründet und am 06.06.2014 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 212325 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des Treuhandkommanditisten beträgt 25.000 Euro und wird von dem alleinigen Gesellschafter HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG gehalten. 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 Wolfratshauer 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 III, Seite 86, abgedruckte Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag vom 08.05.2017. Der Beitritt eines Anlegers zur Investmentgesellschaft erfolgt über den Abschluss des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags mit dem Treuhandkommanditisten. 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 52 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. Weiterhin ist er jederzeit berechtigt, seine Gesellschaftsanteile ganz oder teilweise auf vorhandene Gesellschafter oder Dritte zu übertragen. Die weiteren wesentlichen Pflichten des Treuhandkommanditisten 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 50 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 haftet bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften. Er haftet auch für leichte Fahrlässigkeit bei der Verletzung von Kardinalpflichten. In diesen Fällen ist die Haftung des Treuhandkommanditisten auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet der Treuhandkommanditist nicht für leichte Fahrlässigkeit.

#### 2.4.7 Vergütung

Hinsichtlich der Vergütung für den Treuhandkommanditisten wird auf den Abschnitt »Laufende Kosten«, Seite 44 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 Wolfratshauer 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 Wolfratshauer 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.

Patronatsgeber im Rahmen der Platzierungsgarantie für das einzuwerbende Eigenkapital der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauer 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 zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens 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 Wolfratshauer Straße 49 in 82049 Pullach. Die HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 24.10.2001 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 104445 eingetragen. 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 Wolfratshauer 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.

### 2.5.2 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 12.190.000 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 Rückzahlung

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 geschlossenem inländischen Publikum – 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 Umfang 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.

### Vergütung

Hinsichtlich der Vergütung für den Platzierungsgaranten wird auf den Abschnitt 6.3.1 »Initialkosten«, Seite 44 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.

## 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 38 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 Geschäftsführende Kommanditist, der Co-Investor, der Treuhandkommanditist, der Platzierungsgarant und der Patronatsgeber haben teilweise identische Geschäftsführer. 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 64). 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 sowie 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 BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH und an der LIVIA 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 BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH

Klaus Steixner (Prokurist) ist zudem

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

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 LIVIA 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

Sascha Wilhelm (Mitglied des Aufsichtsrats) ist zudem

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

### HL Denkmal Münster 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. Mehrheitsgesellschafterin ist die HL Investment Beteiligungs GmbH, Minderheitsgesellschafter sind die BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH und die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH. Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG als Muttergesellschaft der KVG stellt keinen eigenen Konzernabschluss nach den in der Europäischen Union geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) auf, sondern ist in den Konzernabschluss der CORESTATE Capital Holding S.A. einzubeziehen. In diesem Konzernabschluss sind ebenfalls die HL Investment Beteiligungs GmbH und die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH als 100-prozentige Tochterunternehmen sowie die BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH und die Investmentgesellschaft als mittelbar über die KVG im Mehrheitsbesitz stehende Tochterunternehmen zu berücksichtigen.

Mit Beitritt des ersten Treugebers / Anlegers wird die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH zusätzlich zum Treuhandkommanditisten. Der Treuhandkommanditist hält die Kommanditeinlagen auf fremde Rechnung für die Treugeber. Sobald die Kommanditeinlagen der Treugeber die Kommanditeinlage der HL Investment Beteiligungs GmbH übersteigen, wird die HL Investment Beteiligungs GmbH zum Minderheitsgesellschafter der Investmentgesellschaft. Die Investmentgesellschaft ist nach den seit dem 01.01.2014 in der EU gültigen Regelungen des IFRS 10 »Konzernabschlüsse« weiterhin in den Jahresabschluss 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 der Investmentgesellschaft sind die Geschäftsführer des Geschäftsführenden Kommanditisten BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH (Marcus Menne und Michael Ruhl) und die Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH (Laurentius Rucker und Kira Weißbach). Insofern wird auf die personellen Verflechtungen der jeweiligen Gesellschaft in diesem Kapitel verwiesen.



**BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH****Funktion**

Geschäftsführender Kommanditist der Investmentgesellschaft

**Kapitalmäßige Verflechtungen**

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der KVG. Sie hält zum Zeitpunkt der Vollplatzierung einen Kommanditanteil in Höhe von rund 0,035 % 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

**LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH****Funktion**

Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft

**Kapitalmäßige Verflechtungen**

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der KVG. Sie leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

**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

Kira Weißbach (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokuristin der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

**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 rund 0,076 % 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

**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 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.

**HL Investment Beteiligungs GmbH****Funktion**

Kommanditist / Co-Investor der Investmentgesellschaft

**Kapitalmäßige Verflechtungen**

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Sie hält einen Kommanditanteil in Höhe von mindestens 5,101 % an der Investmentgesellschaft.

**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

**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 LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

## 3. Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik

### 3.1 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.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Diesbezüglich wird auch auf den Abschnitt 5 »Risikohinweise« ab Seite 35 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 der unmittelbare Erwerb und das Halten einer gemischt genutzten Immobilie in der Schorlemerstraße 26 in 48143 Münster, die bei Erwerb vollständig an eine Vielzahl von Mietern vermietet ist und am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll. Gemäß Anlagestrategie wird eine Haltedauer der Immobilie 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.

Die bevorstehenden Änderungen der Anlagebedingungen und der Zeitpunkt ihres Inkrafttretens werden im Bundesanzeiger sowie in den in diesem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien veröffentlicht. Die 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:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
- 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 in eine gemischt genutzte Immobilie in der Schorlemerstraße 26 in 48143 Münster, die bei Erwerb vollständig vermietet ist und am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll. Das Grundstück ist im Grundbuch von Münster des Amtsgerichts Münster, Blatt 61968, Gemarkung Münster, gemäß der unten stehenden Tabelle eingetragen.

Der Investitionsprozess der Investmentgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. a) der Anlagebedingungen ist nach Erwerb der Immobilie abgeschlossen.

Aufgrund der diversifizierten Nutzungsstruktur der Immobilie (Büro, Arztpraxen, Studio) in Verbindung mit der diversifizierten Mieterstruktur (Anwaltskanzlei, Stiftung, Medienagentur, diverse Ärzte, Fitness-Studio und Kreditinstitut) 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.

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

Ausnahmsweise dürfen während der Investitionsphase bzw. am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft bei planmäßiger Veräußerung der Immobilie auch mehr als 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben und/oder Geldmarktinstrumenten gehalten werden.

### 4.3 Angaben zum konkreten Anlageobjekt

#### 4.3.1 Standort des Anlageobjekts

Standort des Anlageobjekts ist die kreisfreie Stadt Münster in Westfalen mit rund 305.000 Einwohnern. Sie ist Sitz des gleichnamigen Regierungsbezirks im Bundesland Nordrhein-Westfalen und zugleich Oberzentrum des Münsterlandes. Als Regionalhauptstadt bildet Münster das Wirtschafts-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum dieser Region.

Das Objekt »Denkmal« liegt in der Schorlemerstraße 26, 48143 Münster an der Grenze der Bürolagen City und Cityrand im Teilmarkt »Bahnhofsviertel« und damit in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und zum Hauptbahnhof. Der Teilmarkt »Bahnhofsviertel« hat aufgrund einer Stadtteilinitiative in den letzten Jahren eine Aufwertung erfahren, die sich positiv auf die Mietentwicklung des Teilmarktes ausgewirkt hat und noch weiter positiv auswirken kann. Die Qualität des Objekts und die Nähe zur Altstadt und zum Hauptbahnhof lassen sich als positive Standortfaktoren bewerten.

#### 4.3.2 Beschreibung des Anlageobjekts

Bei dem Anlageobjekt »Denkmal« handelt es sich um eine in den Jahren 1951/52 als Verwaltungsgebäude der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe errichtete und 2007/08 kernsanierte Büro- und Geschäftsimmobilie mit rund 5.980 m<sup>2</sup> Mietfläche, verteilt auf sechs Etagen. Die Immobilie verfügt über insgesamt zwölf eigenständige und hochwertig ausgebaute

#### Grundbuch Amtsgericht Münster, Blatt 61968

Lfd. Nr. 1	Flur/Flurstück Nr.:	145/59
	Lage	Gebäude- und Freifläche, Schorlemerstraße 26
	Größe in m <sup>2</sup>	1.664
Lfd. Nr. 2	Flur/Flurstück Nr.:	145/60
	Lage	Gebäude- und Freifläche, Schorlemerstraße 26
	Größe in m <sup>2</sup>	285
Lfd. Nr. 3	Flur/Flurstück Nr.:	145/64
	Lage	Gebäude- und Freifläche, Schorlemerstraße 26
	Größe in m <sup>2</sup>	418
Lfd. Nr. 4	Flur/Flurstück Nr.:	145/65
	Lage	Gebäude- und Freifläche, Schorlemerstraße 26
	Größe in m <sup>2</sup>	557
Lfd. Nr. 5	Flur/Flurstück Nr.:	145/58
	Lage	Gebäude- und Freifläche, Schorlemerstraße 26
	Größe in m <sup>2</sup>	445

Mieteinheiten, die unter anderem von Rechtsanwälten, Ärzten und einer Geschäftsbank genutzt werden. Im 1. Obergeschoss befindet sich zudem eine rund 633 m<sup>2</sup> große Studiofläche, die an Kieser Training vermietet ist. Die Flächen verfügen über eine hohe Flexibilität, die sowohl traditionelle Bürostrukturen als auch sogenannte Open Space Nutzungen ermöglicht. Den Mietern stehen 33 eigene Pkw-Stellplätze am Gebäude zur Verfügung.

Aufgrund seiner Architektur, der dominanten Lage und der Sichtbeziehungen zu Promenade und Altstadt erlangte das Gebäude eine besondere städtebauliche Bedeutung und wurde daher 1994 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

#### 4.3.3 Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Münster hat gemäß Auskunft vom 12.02.2016 die Grundstücke des Anlageobjekts für nicht altlastenverdächtig befunden. Der Verkäufer garantiert, dass im Zeitpunkt der Beurkundung keine Altlasten, schädlichen Veränderungen von Boden, Bodenluft und Grundwasser bekannt sind. Weitere Einzelheiten sind unter Kapitel 4.4 »Kaufvertrag« ab Seite 21 beschrieben.

#### 4.3.4 Dingliche Belastungen des Anlageobjekts

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens weist das Grundbuch nach Vollzug der im Kaufvertrag vereinbarten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten Lasten und Beschränkungen auf. Ferner sind gemäß Auskunft der Stadt Münster vom 11.02.2016 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster eingetragen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

#### 4.3.5 Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen 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 Immobilie.

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 zur Erreichung des Anlageziels der Investmentgesellschaft erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

#### 4.3.7 Bewertungsgutachten

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für das Anlageobjekt wurde im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft am 24.11.2016 von der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Frau Dipl.-Kffr. Anke Stoll, Hamburg (externer Bewerter) ein Bewertungsgutachten für die Immobilie zum Stichtag 13.01.2017 erstellt.

Entsprechend dem Bewertungsgutachten ergibt sich für die Immobilie ein Verkehrswert von 19.230.000 Euro. Der Verkehrswert des Anlageobjekts liegt somit zum Stichtag 13.01.2017 leicht über dem für den Erwerb des Anlageobjekts angesetzten Kaufpreis. Grundsätzlich darf in das 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. Das Bewertungsgutachten des externen Bewerter für die kaufvertraglich vereinbarte Gegenleistung der Investmentgesellschaft für das Büro- und Geschäftshaus bestätigt die Angemessenheit der Gegenleistung.

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

### Lasten und Beschränkungen des Anlageobjekts zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gemäß Grundbuch von Münster des Amtsgerichts Münster, Blatt 61968

Grundbuch	laufende Nummer der Eintragung	belastete Flurstücke	Eintragung
Abteilung II	3	Flur 145 Flurstücke 59, 65	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb einer Trafostation sowie Zuleitungs-, Zufahrts- und Zugangsrecht) für die Stadtwerke Münster GmbH, Münster.
Abteilung III	1	Flur 145 Flurstücke 59, 60, 64, 65, 58	1.380.000 Euro Grundschild –ohne Brief– mit 18 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für die Sparkasse Münsterland Ost, Münster. Vollstreckbar nach § 800 ZPO
	2		12.420.000 Euro Grundschild –ohne Brief– mit 18 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für die Sparkasse Münsterland Ost, Münster
	3		1.800.000 Euro Grundschild –ohne Brief– mit 18 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für die Sparkasse Münsterland Ost, Münster

## 4.4 Kaufvertrag

Zur Anschaffung des Anlageobjekts hat die Investmentgesellschaft mit der Objektgesellschaft Schorlemerstraße 26 GbR am 24.03.2017 vor dem Notar Dr. Joachim Schervier in München einen Kaufvertrag (UR-Nr. J0542/2017) über ein Grundstück mit dem Bestandsgebäude »Denkmal« Münster abgeschlossen.

### 4.4.1 Verkäufer

Verkäufer ist die Objektgesellschaft Schorlemerstraße 26 GbR, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus den Gesellschaftern Gebhard von und zur Mühlen, Hendrik Snoek und Klaus Liese mit dem Geschäftssitz in Alvingheide 36, 48308 Senden-Bösensell.

### 4.4.2 Kaufgegenstand

Kaufgegenstand ist der nachstehend näher bezeichnete Grundbesitz nebst allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen, insbesondere dem aufstehenden Bestandsgebäude und Zubehör, soweit dieses im Eigentum des Verkäufers steht.

#### *Grundbuchstand*

Der Kaufgegenstand besteht aus fünf Grundstücken, die alle beim Amtsgericht Münster, Grundbuch von Münster, Blatt 61968 verzeichnet sind: Flur 145, Flurstück Nr. 59 mit 1.664 m<sup>2</sup>, Flurstück Nr. 60 mit 285 m<sup>2</sup>, Flurstück Nr. 64 mit 418 m<sup>2</sup>, Flurstück Nr. 65 mit 557 m<sup>2</sup> und Flurstück Nr. 58 mit 445 m<sup>2</sup>.

Weitere Einzelheiten sind unter Kapitel 4.3 »Angaben zum konkreten Anlageobjekt« ab Seite 19 beschrieben.

#### *Dienstbarkeiten*

Eine derzeit im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb einer Trafostation sowie Zuleitungs-, Zufahrts- und Zugangsrecht) für die Stadtwerke Münster GmbH, wird durch die Investmentgesellschaft übernommen.

#### *Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs*

Die Investmentgesellschaft erwirbt den Grundbesitz frei von Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs, soweit diese nicht auf Veranlassung der Investmentgesellschaft eingetragen worden sind. Die bestehenden Grundschulden zugunsten der Sparkasse Münsterland Ost, Münster, werden nur in dem Umfang übernommen, wie sie zur Kaufpreisfinanzierung erforderlich und insoweit von der Investmentgesellschaft veranlasst worden sind.

### 4.4.3 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt 19.100.000 Euro, reduziert um den Vorsteuer-Berichtigungsbetrag nach § 15a UStG in Höhe von 51.976,59 Euro. Somit ergibt sich ein Nettokaufpreis in Höhe von 19.048.023,41 Euro. Auf den Kaufpreis fällt keine Umsatzsteuer an, da die Parteien von einer Geschäftsveräußerung im Ganzen ausgehen. Ungeachtet dessen verzichtet der Verkäufer für die umsatzsteuerpflichtig vermieteten

Flächen auf die Umsatzsteuerbefreiung und optiert insoweit zur Umsatzsteuer. Liegt keine Geschäftsveräußerung im Ganzen vor, verpflichtet sich der Verkäufer insoweit zur Rechnungserteilung und die Investmentgesellschaft ist alleiniger Steuerschuldner. Der Kaufpreis erhöht sich dadurch nicht.

#### *Fälligkeit*

Die Fälligkeitsvoraussetzungen sind gemäß Mitteilung des Notars Dr. Joachim Schervier vom 08.05.2017 erfüllt. Es wurden neben den allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen, der Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten der Investmentgesellschaft im Grundbuch, dem Verzicht der Stadt Münster auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht und die Sicherung der Lastenfreistellung von nicht übernommenen Grundstückslasten keine weiteren besonderen Fälligkeitsvoraussetzungen vereinbart.

Der Kaufpreis war somit zum 31.05.2017 fällig und wurde durch die Investmentgesellschaft fristgerecht beglichen.

#### *Zwangsvollstreckungsunterwerfung*

Die Investmentgesellschaft hat sich wegen der Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen in Höhe von 9% über dem jeweiligen Basiszinssatz p. a. der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterworfen.

#### *Aufrechnungsausschluss*

Die Aufrechnung mit Gegenforderungen gleich welcher Art oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten durch die Investmentgesellschaft als Käufer in Bezug auf die Kaufpreisforderung ist ausgeschlossen.

### 4.4.4 Übergabe

Die Übergabe des Büro- und Geschäftshauses erfolgte am 01.06.2017, d. h. Besitz, Gefahr und sämtliche Nutzungen und Lasten einschließlich der Verkehrssicherungspflicht sind an diesem Tag auf die Investmentgesellschaft übergegangen.

#### *Übernahme Mietverhältnisse*

Die Investmentgesellschaft übernimmt mit wirtschaftlicher Wirkung ab dem Übergabetag alle Rechte und Pflichten aus den für den Kaufgegenstand abgeschlossenen Mietverträgen.

#### *Übernahme weiterer Verträge*

Darüber hinaus übernimmt die Investmentgesellschaft zum Übergabetag noch fortbestehende Rechte und Pflichten aus folgenden, vom Verkäufer abgeschlossenen Verträgen:

- Wartungsvertrag zu Blitzschutzarbeiten mit der Heuer & Löbel GmbH vom 27.08.2007,
- Reinigungsvertrag für Feuerungs- und Wärmeversorgungsanlagen mit der Schlering GmbH vom 22.08.2013,
- Auftrag Geräteservice mit der Techem GmbH vom 28.08.2007,
- Verwaltervertrag über die kaufmännische Objektverwaltung mit der Witech Immobilienmanagement GmbH vom 23.09.2011,

- Wartungsvertrag über die Aufzüge mit der Tepper Aufzüge GmbH vom 19.02.2014,
- Wartungsvertrag Flachdachflächen mit der Theodor Schulz GmbH & Co. KG vom 28.10.2013,
- Wartungsvertrag für Not- und Sicherheitsbeleuchtung mit der Beghelli GmbH vom 10.07./13.07.2012,
- Wartungsvertrag für automatische Türanlagen mit der Tepper Aufzüge GmbH vom 19.02.2014,
- Wartungsvertrag für Rückstauventile mit der Rückstauprofi GmbH & Co. KG vom 14.06.2016.

Der Verkäufer überträgt – vorbehaltlich der Zustimmung der jeweiligen Vertragspartner – an die Investmentgesellschaft mit Wirkung zum Übergabetag seine sämtlichen Rechte und Pflichten aus den vorgenannten Verträgen. Die Investmentgesellschaft verpflichtet sich, den Verkäufer von sämtlichen Pflichten aus diesen Verträgen freizustellen. Stimmt ein Vertragspartner nicht zu, so stellen sich die Parteien so, als sei der Vertrag übergegangen und der Verkäufer ist verpflichtet, den Vertrag schnellstmöglich zu kündigen.

#### 4.4.5 Garantien / Mängelhaftung

##### *Garantien*

Der Verkäufer garantiert, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags folgende Aussagen zutreffend sind, oder, soweit Kenntniserklärungen abgegeben werden, erklärt er, keine Kenntnis zu haben, dass folgende Aussagen unzutreffend sind:

- dem Verkäufer wurden in Bezug auf den Kaufgegenstand keine Klagen oder Ordnungsverfügungen zugestellt,
- keine Kenntnis, dass Rechtsstreitigkeiten, sei es behördlich, gerichtlich oder schiedsgerichtlich, drohen oder schweben, oder dass Ordnungsverfügungen erlassen oder angedroht wurden,
- das Anlageobjekt ist vollständig erschlossen, sämtliche Erschließungsbeiträge sind bezahlt,
- keine Kenntnis, dass Erschließungsmaßnahmen anstehen,
- keine Kenntnis von Baulasten und städtebaulichen Verträgen,
- keine Kenntnis von Umweltschäden und Sanierungsanordnungen oder Sanierungsverfügungen in Bezug auf das Vertragsobjekt,
- keine Kenntnis von aktiven oder passiven Überbauten, mit Ausnahme der Attika des Vertragsobjekts, die aber nur den öffentlichen Gehweg überstreicht,
- keine Kenntnis von aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Rechten Dritter, aus denen Dritte Rechte an dem Vertragsgrundstück herleiten können, außer einige Verträge aus der Vergangenheit über die Nutzung einzelner Grenzflächen und Kostentragungslasten, in die die Investmentgesellschaft aber ausdrücklich nicht eintritt,
- keine Kenntnis von altrechtlichen Dienstbarkeiten,
- das Vertragsobjekt ist für Betrieb, Funktionsfähigkeit und Erschließung nicht auf Anlagen und Einrichtungen auf Nachbargrundstücken angewiesen, außer für die öffentliche Versorgung,

- keine Nachbarschaftsvereinbarungen oder sonstige Vereinbarungen mit Dritten, die der Nutzung entgegenstehen oder sie wesentlich beeinträchtigen. Für die Fortsetzung der Nutzungen sind Nachbarschaftsvereinbarungen nicht erforderlich,
- die für die derzeitige Bebauung und Nutzung offengelegten öffentlich-rechtlichen Genehmigungen liegen vor und sind nicht widerrufen oder zurückgenommen,
- es bestehen keine Rückstände hinsichtlich Lasten, Abgaben oder sonstiger Verbindlichkeiten, für die das Vertragsobjekt haftet,
- der Verkäufer hat der Investmentgesellschaft alle nach Auffassung des Verkäufers als ordentlichem Immobilienkaufmann für den Erwerb des Vertragsobjekts wesentlichen Informationen offen gelegt,
- sämtliche Zahlungspflichten des Verkäufers aus der nachbarschaftlichen Vereinbarung zwischen dem Verkäufer und der WL BANK AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank aus dem Jahr 2009 sind erfüllt,
- es gibt keine Arbeitnehmer, die auf den Käufer übergehen können,
- keine Kenntnis, dass die Mietverträge nebst Nachträgen nicht rechtswirksam zustande gekommen sind, von Einwendungen und Gegenansprüchen der Mieter,
- keine Absprachen oder Vereinbarungen mit Mietern oder Dritten außerhalb der schriftlichen Mietverträge,
- keine Vorausverfügungen über und keine Abtretung oder Belastung von Mietern,
- keine Mieterdarlehen, Instandsetzungs-, Bau- oder Sanierungszuschüsse der Mieter,
- die Mieter nehmen keine Mietminderung vor und zahlen auch nicht aus anderen Gründen Miete oder Nebenkosten nicht oder nur zum Teil,
- die Mietverträge sind vonseiten des Vermieters zum Übergabetag und vonseiten des Mieters zum Beurkundungstermin ungekündigt,
- Prozesse mit Mietern sind weder anhängig noch angedroht,
- keine aus den Mietverträgen nicht ersichtlichen Mieterausbauten wurden genehmigt und alle geschuldeten Umbauten und Vermieterleistungen sind erbracht,
- es gehen keine weiteren als die bekannten Mietverträge mit der Veräußerung auf die Investmentgesellschaft über,
- alle mietrechtlichen Konkurrenzschutzbestimmungen werden eingehalten,
- der Verkäufer befindet sich mit keiner seiner Verpflichtungen aus den Mietverträgen in Verzug,
- die Mietverhältnisse bestehen unverändert.

Bei den vorgenannten Garantien handelt es sich um selbstständige und verschuldensunabhängige Garantieverprechen.

##### *Rechtsfolgen von Garantieverletzungen*

Sofern und soweit eine von dem Verkäufer übernommene Garantie unrichtig ist, wird der Verkäufer die Investmentgesellschaft zunächst im Wege der Naturalrestitution so stellen, als sei die Garantieverklärung richtig gewesen. Ist dies nicht

möglich oder ist eine entsprechende dem Verkäufer gesetzte Frist erfolglos abgelaufen, ersetzt der Verkäufer der Investmentgesellschaft den tatsächlich entstandenen unmittelbaren finanziellen Schaden ohne interne Kosten.

#### *Haftungshöchstbeträge*

Die Haftung für den Anspruch auf Eigentumsverschaffung ist unbegrenzt.

Im Übrigen ist die Haftung des Verkäufers aus oder im Zusammenhang mit dem Vertrag betragsmäßig auf 15 % des Kaufpreises begrenzt. Die Investmentgesellschaft kann in diesem Rahmen nur solche Ansprüche geltend machen, die im Einzelnen 5.000 Euro und im Gesamtbetrag aller geltend gemachten Ansprüche einen Betrag von 25.000 Euro überschreiten.

#### *Sachmängelhaftung*

Wie bei Bestandsgebäuden üblich, übernimmt der Verkäufer keine verschuldensunabhängige Sachmängelhaftung.

#### *Verjährungsfrist*

Ansprüche der Investmentgesellschaft aus einer Garantieverletzung des Verkäufers und für die Rechte der Investmentgesellschaft im Übrigen unterliegen einer Verjährung von 30 Monaten ab dem Übergabetag. Für Ansprüche aus Freistellungsverpflichtungen gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen.

Ansprüche auf Lieferung von Unterlagen und Auskünften sowie Gewährleistungen im Zusammenhang mit Steuern verjähren nicht vor Eintritt der formellen und materiellen Festsetzungsverjährung für die jeweilige Steuer und nicht vor Eintritt der Bestandskraft des Steuerbescheids, frühestens aber sechs Monate nach Eintritt der Festsetzungsverjährung für die jeweilige Steuer oder frühestens sechs Monate nach Eintritt der formellen und materiellen Bestandskraft des jeweiligen Steuerbescheides.

#### *Altlasten*

Der Verkäufer erklärt im Wege einer Kenntniserklärung, dass er keine Kenntnis von Umweltschäden und Sanierungsanordnungen oder Sanierungsverfügungen hat, wobei als Umweltschäden sämtliche Boden-, Bodenluft-, Sickerwasser-, Oberflächenwasser- und Grundwasserverunreinigungen, Schadstoffe in und an baulichen Anlagen (z. B. Asbest), im Boden eingeschlossene bauliche und technische Anlagen und Teile davon, Kampfstoffe und Kampfmittel sowie Abfälle definiert sind, jeweils mit Bezug auf das Bodenschutzgesetz, das Chemikaliengesetz und die hierzu ergangenen Verordnungen und Regelwerke.

Im Übrigen ist ein Ausgleichsanspruch des Verkäufers gegen die Investmentgesellschaft für Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen gemäß § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz ausdrücklich ausgeschlossen.

#### *Haftungsausschluss*

Ansprüche, Forderungen oder Rechte gegen den Verkäufer wegen Garantieverletzungen sind ausgeschlossen, wenn die Investmentgesellschaft oder die mit der Transaktion befassten Vertreter den Mangel begründende Umstände kannten oder grob fahrlässig nicht kannten, ein Schadensersatzanspruch gegen Dritte durchsetzbar ist oder soweit der Schaden durch anderweitige Vorteile ausgeglichen wird. Umstände gelten dann der Investmentgesellschaft als bekannt, wenn sie sich aus den im elektronischen Datenraum sowie im Kaufvertrag und seinen Anlagen enthaltenen Informationen sowie allem, was der Investmentgesellschaft, einem ihrer Organmitglied, Mitarbeiter, Beauftragten, Berater oder sonstigen Vertreter im Vorfeld der Beurkundung des Kaufvertrags sonst offen gelegt wurde, ergeben.

Soweit der Verkäufer nicht ausdrücklich eine Garantie übernommen hat oder sonst im Kaufvertrag eine Haftung des Käufers vereinbart wurde, wird der Kaufgegenstand inklusive seiner Bebauung unter Ausschluss jedweder Ansprüche, Forderungen und Rechte der Investmentgesellschaft einschließlich Schadensersatzverpflichtungen des Verkäufers wegen Sach- und Rechtsmängeln verkauft. Der Verkäufer haftet insbesondere nicht für den baulichen Zustand der aufstehenden Gebäude, Größe, Güte, Beschaffenheit oder Bebaubarkeit des Vertragsobjekts und für dessen Ertragsfähigkeit.

Die vorstehenden Beschränkungen und Haftungsgrenzen gelten nicht, sofern und soweit der Verkäufer arglistig gehandelt hat.

#### *Abtretung Gewährleistungsansprüche*

Der Verkäufer tritt mit Wirkung auf den Übergabetag sämtliche Ansprüche wegen Mängeln des Vertragsobjekts einschließlich entsprechender Sicherheiten gegen Dritte an die dies annehmende Investmentgesellschaft ab.

#### *Steuerfreistellung*

Wird die Investmentgesellschaft wegen von dem Verkäufer geschuldeter Steuern als Haftungsschuldner für Umsatzsteuern oder Grundsteuern in Anspruch genommen, stellt der Verkäufer die Investmentgesellschaft hiervon sowie von allen hiermit verbundenen Aufwendungen frei.

Dieser Freistellungsanspruch verjährt mit Ablauf von sechs Monaten, nachdem gegen die Investmentgesellschaft oder ihre Organträger von den Finanzbehörden in Anspruch genommen oder bis zu dem für von dem Verkäufer geltend gemachte Vorsteuern noch eine Berichtigung gemäß § 15a UStG verlangt werden sowie eine Belastung nach § 12 GrStG eintreten kann.

#### **4.4.6 Rücktrittsrechte**

Die im Kaufvertrag vereinbarten Rücktrittsrechte beider Parteien bestehen seit Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen und Übergabe der Immobilie zum 01.06.2017 nicht mehr.

#### 4.4.7 Kosten

Die Investmentgesellschaft trägt die Kosten des Kaufvertrags und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

#### 4.4.8 Verfügungsbeschränkung / Verwahrstelle

Mit der Eigentumsumschreibung auf die Investmentgesellschaft ist eine Verfügung im Grundbuch zugunsten der CACEIS Bank S.A., German Branch mit Sitz in München als Verwahrstelle einzutragen.

### 4.5 Mieterstruktur und Mietverträge

Aufgrund der diversifizierten Nutzungsstruktur der Immobilie (Büro, Arztpraxen, Studio) in Verbindung mit der diversifizierten Mieterstruktur (Anwaltskanzlei, Stiftung, Medienagentur, diverse Ärzte, Fitness-Studio und Kreditinstitut) ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet.

Aus den zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Mietverhältnissen der Immobilie erzielt die Investmentgesellschaft bei planmäßigem Verlauf anfänglich einen jährlichen Mietertrag aus dem Anlageobjekt von rund 957.603 Euro. Die Erträge sind hierbei stark nach Branche und Nutzungsart diversifiziert. Rund 68,9 % der Einnahmen werden aus der Vermietung der Büroflächen erzielt, rund 13 % entfallen auf die Vermietung von Praxen und rund 11,9 % entfallen auf die Vermietung des Fitness-Studios.

Die verbleibenden rund 6,2 % der Einnahmen werden aus der Vermietung von Archivflächen und von Stellplätzen generiert. Die so genannte Multi-Tenant-Struktur, also die Vermietung mit unterschiedlichen Nutzungsarten an mehrere unterschiedliche Nutzer, stellt eine starke Diversifizierung der Vermietungssituation dar und trägt demnach zu einer entsprechenden Risikostreuung bei. Darüber hinaus erlauben die zeitlich gestaffelten Mietvertragslaufzeiten und die unterschiedlichen Flächengrößen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zukünftig eine Risikoreduktion durch Diversifikation im Rahmen einer Nachvermietung. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge für die Immobilie beträgt zum 01.05.2017 rund 4,4 Jahre. Die gewichtete Restlaufzeit bezieht sich jeweils auf die Berechnung der Mieteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Mietverträge.

#### 4.5.1 Mieter und Mietvertragsdaten

Mit Ausnahme eines Mietvertrags (Heinz Gahrman, Anteil an Gesamtmiete 0,5%) sind sämtliche Mietverträge über Indexierungen wertgesichert. Die Mietanpassungen werden überwiegend jährlich entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) vorgenommen. Darüber hinaus enthalten nahezu alle Mietverträge Verlängerungsoptionen für die Mieter. Eine Übersicht über die Mieter sowie deren Mietvertragsdaten gibt die auf den Seiten 26/27 stehende Tabelle.

#### Sonderkündigungsrechte

Es liegen keine Vereinbarungen über Sonderkündigungsrechte in den abgeschlossenen Mietverträgen vor.

#### Betriebs- und Nebenkosten

Die Regelungen in den vorgenannten Mietverträgen sehen grundsätzlich eine weitgehende Umlage der Betriebs- und Nebenkosten auf die Mieter vor und entsprechen im Wesentlichen der aktuellen Betriebskostenverordnung. Grundlage hierfür sind üblicherweise die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung bzw. Betriebskosten gemäß § 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 der Immobilie 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

### Flächen- und Ertragsverteilung nach Nutzungsarten zum 01.05.2017 – teilweise PROGNOSE –

	Fläche in m <sup>2</sup> /Anzahl	Flächenanteil in % der Gesamtmiet- fläche	Anteil an Mietertrag in %	Mietertrag in Euro p.a.	Durchschnittliche Miete in Euro/m <sup>2</sup> bzw. Stellplatz
Büro	4.263	71,3 %	68,9 %	659.731	12,90
Praxis	724	12,1 %	13,0 %	124.732	14,36
Fitness	681	11,4 %	11,9 %	114.341	14,00
Archiv	314	5,2 %	3,0 %	28.424	7,54
Parken	33		3,2 %	30.375	76,71
<b>Summe II</b>	<b>5.982</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>957.603</b>	

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.



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 Mietverträgen die Zustimmung des Vermieters zu einer Untervermietung der Mietflächen notwendig. Diese Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden, insbesondere bei Verstößen gegen den vertraglich zugesagten Nutzungszweck.

#### *Versicherung*

Grundsätzlich werden die Gebäudeversicherung, die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sowie ggf. sonstige objektbezogene Versicherungen vom Vermieter abgeschlossen. Die Mieter sind jeweils verpflichtet, auf eigene Kosten eine Haftpflicht- bzw. Betriebshaftpflicht-Versicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden einschließlich Mietsachschäden mit dem üblichen Deckungsumfang abzuschließen.

#### **4.5.2 Angaben zu den wesentlichen Mietern**

##### *Mönig und Partner Rechtsanwälte / Mönig und Partner Insolvenz- und Zwangsverwaltung GbR*

Die nach dem Partnerschaftsgesellschaftsgesetz im Jahr 1984 in Münster (Hauptsitz) gegründete Kanzlei Mönig und Partner Rechtsanwälte ist mittlerweile mit weiteren Büros in Bochum, Düsseldorf und Dortmund im gesamten Bundesgebiet für ihre Mandanten tätig. Die Rechtsanwälte und Insolvenzverwalter von Mönig und Partner vertreten insbesondere mittelständische Unternehmen und Institutionen des Gesundheitswesens und Freiberufler. Zu den juristischen Schwerpunkten zählen Medizinrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht, Tierarztrecht, Bank- und Kapitalmarktrecht, Arbeitsrecht, Steuerrecht, Baurecht, Architektenrecht sowie Verwaltungsrecht. Darüber hinaus ist die Kanzlei auf dem Gebiet der Insolvenz- und Sanierungsberatung tätig.

Der Creditreformindex von Mönig und Partner Rechtsanwälte liegt bei 182 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 02.11.2016). Die Kanzlei nutzt bereits seit 2008 Büroflächen im Objekt. Mit neuem Mietvertrag vom 20./26.08.2013 und erstem Nachtrag vom 22.12.2016 wurden die mietvertraglichen Konditionen neu festgelegt und aufgrund weiteren Flächenbedarfs die Mietfläche im Dach-/Staffelgeschoss erweitert. Die durch Mönig und Partner angemieteten Flächen ohne Berücksichtigung des Anteils an den Gemeinschaftsflächen verteilen sich auf das Dach-/Staffelgeschoss (583 m<sup>2</sup>), das zweite Obergeschoss (547 m<sup>2</sup>) sowie das Gartengeschoss (320 m<sup>2</sup>).

Weiterhin mietet Mönig und Partner eine Archivfläche (22 m<sup>2</sup>) sowie zwölf Pkw-Stellplätze.

Der Mietvertrag ist bis zum 31.03.2022 fest abgeschlossen (Festlaufzeit). Dem Mieter ist das Recht eingeräumt, die Festlaufzeit zweimal um fünf Jahre zu verlängern. Das Optionsrecht muss spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Festlaufzeit bzw. der ersten Verlängerungsperiode schriftlich ausgeübt werden. Dem Mieter wurde Konkurrenzschutz im Gebäude für die Nutzungen »Betrieb einer Anwaltskanzlei mit Insolvenzverwaltung« gewährt.

Die Miete wird zu 100 % an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst, sofern die Änderung des VPI größer als fünf Punkte ist. Weitere Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 26/27 zu entnehmen.

##### *Krafttraining Halle / S. GbR (Kieser Training)*

Die internationale Marke Kieser Training steht seit über 45 Jahren für gesundheitsorientiertes Krafttraining. Die Krafttraining Halle/S. GbR, NL Münster, betreibt im Franchise-System unter dem Markennamen Kieser Training ein Fitness-Studio mit Schwerpunkt therapeutisches Krafttraining.

Der Creditreformindex der Krafttraining Halle/S. GbR liegt bei 263 und bedeutet »mittlere Bonität« (Auskunftsdatum 03.11.2016).

Die von Kieser Training seit 2007 genutzte Studiofläche befindet sich im ersten Obergeschoss und umfasst 681 m<sup>2</sup> (inkl. eines Anteils an gemeinschaftlich genutzten Mietflächen). Daneben werden zwei Pkw-Stellplätze angemietet. Der zunächst über eine Festlaufzeit von zehn Jahren geschlossene Mietvertrag wurde mit Nachtrag vom 20./27.01.2017 vorfristig um fünf Jahre verlängert. Die Festmietlaufzeit endet nunmehr am 13.09.2022. Dem Mieter steht ein weiteres Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses um fünf Jahre zu. Das Optionsrecht muss spätestens zwölf Monate vor Ablauf der ersten Verlängerungsperiode schriftlich ausgeübt werden. Dem Mieter wurde für seinen Mietzweck Konkurrenzschutz im Gesamtobjekt gewährt.

Die Miete wird jährlich zu 80 % an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst. Weitere Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 26/27 zu entnehmen.

##### *ZVM Zweckverband SPNV Münsterland*

Die Planung, Organisation und Ausgestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist in Nordrhein-Westfalen eine Selbstverwaltungsaufgabe der Kreise und kreisfreien Städte. Zur Aufgabenwahrnehmung für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) haben die Stadt Münster und die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf in 1995 den Zweckverband SPNV Münsterland (ZVM) als Körperschaft öffentlichen Rechts gegründet.

Der Creditreformindex des ZVM liegt bei 201 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 03.11.2016).

## Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten zum 01.05.2017 – PROGNOSE –

	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Fläche in %	Archivfläche in m <sup>2</sup>	Pkw-Stellplätze Anzahl
Mönig und Partner Rechtsanwälte	1.557	27,5%	22,4	12
Krafttraining Halle/S. GbR (Kieser Training)	681	12,0%	0,0	2
ZVM Zweckverband SPNV Münsterland (1. OG)	170	3,0%	0,0	1
ZVM Zweckverband SPNV Münsterland (2. OG)	547	9,7%	128,5	2
Christoph-Dornier-Stiftung für klinische Psychologie	587	10,4%	0,0	2
HypoVereinsbank / Private Banking & Wealth Management	549	9,7%	0,0	5
K+G Konzeption und Gestaltung Agentur für Kommunikation GmbH & Co. KG	540	9,5%	0,0	2
Prof. Dr. Dr. Meyer, MKG-Klinik Münster	322	5,7%	66,5	2
MIB GmbH Medizin-Information & Beratung	282	5,0%	0,0	0
IMC Kliniken GmbH & Co. KG	231	4,1%	96,9	3
Zahnarztpraxis Hüttenbrink	171	3,0%	0,0	2
Heinz Gahrman Unternehmensberatung	32	0,6%	0,0	0
	<b>5.668</b>	<b>100,0%</b>	<b>314</b>	<b>33</b>

1 VPI ist der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex

2 Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beläuft sich zum 01.05.2017 auf rund 4,4 Jahre  
Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

Die Büroflächen des Mieters ZVM befinden sich im ersten Obergeschoss (170 m<sup>2</sup>) und zweiten Obergeschoss (547 m<sup>2</sup>), zusätzlich wurden 128 m<sup>2</sup> Archivfläche und drei Pkw-Stellplätze angemietet. Der seit 2007 bestehende Mietvertrag über die Flächen im zweiten Obergeschoss hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2018. Die zum 01.04.2011 für den neuen »ZVM Fachbereich Bus« hinzugemietete Teilfläche im ersten Obergeschoss kann durch den Mieter mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. Am Ende der Festlaufzeit des Mietvertrags hat der Mieter das Recht, zweimal eine Verlängerungsoption von jeweils weiteren fünf Jahre auszuüben. Das Optionsrecht muss spätestens neun Monate vor Ablauf der Festlaufzeit bzw. der ersten Verlängerungsperiode schriftlich ausgeübt werden.

Der Mietvertrag mit dem ZVM sieht eine jährliche 100-prozentige Anpassung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes vor. Weitere Daten zum Mietvertrag sind der oben angegebenen Tabelle zu entnehmen.

#### Christoph-Dornier-Stiftung

Die Christoph-Dornier-Stiftung für Klinische Psychologie an der Philipps-Universität Marburg ist eine private Stiftung bürgerlichen Rechts. Die 1989 auf Initiative des Kunstmalers

Christoph Dornier, Zürich, gegründete Stiftung hat sich als verfassungsgemäßes Ziel die Förderung der Klinischen – heilbehandelnden – Psychologie in Praxis und Forschung gesetzt.

Der Creditreformindex der Christoph-Dornier-Stiftung für Klinische Psychologie liegt bei 184 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 03.11.2016).

Der Mieter nutzt 587 m<sup>2</sup> (inkl. eines Anteils an gemeinschaftlich genutzten Mietflächen) Bürofläche im dritten Obergeschoss sowie zwei Pkw-Stellplätze. Der seit 2010 bestehende Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2020. Der Mieter hat unabhängig von der Festlaufzeit die Möglichkeit, das Mietverhältnis zum 31.12. eines jeden Jahres zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt zwölf Monate. Am Ende der Festlaufzeit des Mietvertrags hat der Mieter das Recht, zweimal eine Verlängerungsoption von jeweils weiteren fünf Jahren auszuüben. Das Optionsrecht muss spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Festlaufzeit bzw. der ersten Verlängerungsperiode schriftlich ausgeübt werden. Dem Mieter wurde Konkurrenzschutz für folgende Nutzungen im Gebäude gewährt: Psychologie, Psychiatrie, Psychotherapie sowie Schulungsinstitute, die sich mit den vorgenannten Fachrichtungen befassen.

Mietvertrag (ohne USt)		Anteil an Mietvertrag	Ende Mietvertrag Festlaufzeit (Vertrag)	Restlaufzeit in Jahren	Verlängerungs- optionen	Mietanpassung/ Wertsicherung
in Euro p.m.	in Euro p.a.					
19.341	232.090	24,2%	31.03.2022	4,92	2 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI <sup>1</sup>
9.657	115.887	12,1%	13.09.2022	5,37	1 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. in Höhe von 80 % der prozentualen Änderung des VPI
2.419	29.033	3,0%	31.12.2018, Kündigungsfrist 6 Monate		2 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI
8.694	104.331	10,9%	31.12.2018	1,67	2 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI
8.772	105.263	11,0%	31.12.2020 Jährliche Kündigungsmöglichkeit mit 12 Monaten Kündigungsfrist	3,67	2 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI
7.843	94.122	9,8%	31.07.2020	3,25	1 x 3 Jahre	jährlich zum 01.01. in Höhe von 100 % der prozentualen Änderung des VPI
6.791	81.490	8,5%	31.07.2023	6,25	2 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. in Höhe von 80 % der prozentualen Änderung des VPI
5.436	65.226	6,8%	31.12.2022	5,67	3 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI
3.788	45.456	4,7%	31.12.2022	5,67	2 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. in Höhe von 70 % der prozentualen Änderung des VPI
4.180	50.155	5,2%	28.02.2023	5,83	3 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. in Höhe von 75 % der prozentualen Änderung des VPI
2.513	30.159	3,1%	31.12.2022	5,67	3 x 5 Jahre	keine
366	4.391	0,5%	unbefristet, Kündigungsfrist 3 Monate zum Monatsende		keine	keine
<b>79.800</b>	<b>957.603</b>	<b>100,0%</b>		<b>4,42<sup>2</sup></b>		

Der Mietvertrag mit der Christoph-Dornier-Stiftung sieht eine jährliche 100-prozentige Anpassung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vor. Weitere Daten zum Mietvertrag sind der oben angegebenen Tabelle zu entnehmen.

#### *HypoVereinsbank / Private Banking & Wealth Management*

HypoVereinsbank (HVB) ist eine Marke der UniCredit Bank AG, einer deutschen, rechtlich eigenständigen Bank mit Sitz in München. Seit 2005 ist die UniCredit Bank AG ein Tochterunternehmen von Unicredit S.p.A., einer italienischen Holding von Finanzdienstleistungs-Unternehmen mit Sitz in Rom und Hauptsitz in Mailand. Der Bereich Private Banking & Wealth Management ist Teil der HypoVereinsbank. Mit mehr als 50 Milliarden Euro verwaltetem Vermögen und 6 Milliarden Euro Finanzierungsvolumen gehört er zu den Top-Anbietern im deutschen Markt.

Mietvertragspartner ist die HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co. KG, München, – eine Immobilienbesitz und -Managementgesellschaft der UniCredit Bank AG. Die eigenen und angemieteten Immobilien werden an die UniCredit Bank AG und deren Tochtergesellschaften untervermietet.

Der Creditreformindex der HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co. KG liegt bei 216 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 03.11.2016).

Die Bürofläche der HypoVereinsbank beträgt 549 m<sup>2</sup> und befindet sich im dritten Obergeschoss des Bauteil A. Weiterhin werden fünf Pkw-Stellplätze angemietet. Der Mietvertrag wurde in 2007 geschlossen, nach zweimaliger Optionsausübung hat das Mietverhältnis eine Festlaufzeit bis 31.07.2020. Nach Ablauf der Festlaufzeit hat der Mieter ein weiteres Optionsrecht für eine Mietvertragsverlängerung von drei Jahren. Das Optionsrecht muss spätestens zwölf Monate vor Ablauf der aktuellen Festlaufzeit schriftlich ausgeübt werden.

Der Mietvertrag mit der HVB sieht eine jährliche 100-prozentige Anpassung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vor. Weitere Daten zum Mietvertrag sind der oben angegebenen Tabelle zu entnehmen.

#### *K+G Konzeption und Gestaltung*

##### *Agentur für Kommunikation GmbH & Co. KGK*

K+G ist eine inhabergeführte Agentur für Kommunikation mit Sitz in Münster. 1995 als klassische Leadagentur gegründet, ist K+G zu einem bundesweit tätigen Fullservice-Dienstleister für Identitätsentwicklung, Corporate-Design und -Language, Printsolutions und Digitalstrategien gewachsen, der alle relevanten Kommunikations- und Kreativdisziplinen unter einem Dach vereint. In Zusammenarbeit mit den Kunden und Part-

nen realisiert die Agentur branchenspezifisch ganzheitliche Marken- und Marketingstrategien.

Der Creditreformindex von K+G liegt bei 222 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 25.04.2017).

K+G nutzt seit 2013 im Erdgeschoss des Gebäudes eine Fläche von 540 m<sup>2</sup>. Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis 31.07.2023. Nach Ablauf der Festlaufzeit hat der Mieter das Recht, das Mietverhältnis zweimal um jeweils fünf weitere Jahre zu verlängern. Das Optionsrecht muss spätestens zwölf Monate vor Ablauf der aktuellen Festlaufzeit schriftlich ausgeübt werden.

Dem Mieter wurde Konkurrenzschutz im Gebäude gewährt. Das heißt, es können für die Laufzeit des Mietverhältnisses keine Flächen an Unternehmen vermietet werden, die zu K+G als Kommunikations- und Werbeagentur im Wettbewerb stehen.

Die Miete wird jährlich zu 80 % an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst. Weitere Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 26/27 zu entnehmen.

#### *Prof. Dr. Dr. Ulrich Meyer (MKG Praxis)*

Der Mieter hat im Objekt Räumlichkeiten für den Betrieb einer Praxisklinik für Mund-, Kiefer- und Gesichtschirurgie (»MKG«) angemietet und nutzt diese bereits seit 2008. Die MKG Praxis bietet das gesamte Spektrum der kieferchirurgischen Operationen und implantologischen Behandlungen an. Basierend auf modernsten Diagnostik- (Gesamtschädel-DVT, digitaler Radiographie) und Behandlungsmöglichkeiten sowie der hohen ärztlichen Qualifikation können optimale Therapieergebnisse erzielt werden. Ambulante Operationen erfolgen in der Praxisklinik, während größere Operationen in der Raphaelsklinik Münster durchgeführt werden.

Der Creditreformindex von Ulrich Meyer Kieferchirurgie liegt bei 199 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 24.04.2017).

Der Mieter nutzt im Erdgeschoss 322 m<sup>2</sup> Praxisfläche im Bauteil B/C und 66 m<sup>2</sup> Archivfläche im Gartengeschoss, darüber hinaus zwei Pkw-Stellplätze. Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis 31.12.2022. Am Ende der Festlaufzeit hat der Mieter das Recht, dreimal eine Verlängerungsoption von jeweils weiteren fünf Jahren auszuüben. Das Optionsrecht muss spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Festlaufzeit bzw. der letzten Verlängerungsperiode schriftlich ausgeübt werden.

Dem Mieter wurde Konkurrenzschutz im Gebäude gewährt. Demnach darf der Vermieter während der Laufzeit des Mietverhältnisses im Gesamtobjekt keine weiteren Räumlichkeiten zur Nutzung von MKG-chirurgischen Tätigkeiten (einschließlich Kieferorthopädie oder Oralchirurgie mit Labor) ohne Zustimmung des Mieters Dritten zur Nutzung überlassen. Ausgenommen hiervon sind sämtliche zahnärztliche Tätigkeiten im Rahmen

von Ausbildungs- und Fortbildungsmaßnahmen der MIB GmbH (Mieter im Objekt) sowie sämtliche Tätigkeiten der im Gartengeschoss des Gebäudes, Bauteil B/C, befindlichen Zahnarztpraxis. Aufgrund der Erweiterung der Praxis um das Fachgebiet der plastischen und ästhetischen Chirurgie wurde die Konkurrenzschutzklausel mit Mietvertragsnachtrag vom 15./21.01.2010 um dieses Fachgebiet erweitert.

Die Miete wird jährlich zu 80 % an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst. Weitere Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 26/27 zu entnehmen.

#### *MIB GmbH Medizin-Information & Beratung*

Gegenstand des Unternehmens ist die Erarbeitung und Aufarbeitung von medizinischem Wissen, medizinischem und medizintechnischem Know-how und die kommerzielle Verwertung. Weiterhin wird eine Online-Fortbildungsplattform exklusiv für Zahnmediziner, Mediziner und Studenten angeboten. Geschäftsführende Gesellschafter der MIB GmbH sind Frau Dr. Regine Schuon-Joos und Herr Prof. Dr. Dr. Dr. Ulrich Joos. Die MIB GmbH ist zudem Gesellschafterin der IMC Kliniken Verwaltungs GmbH und Kommanditistin der IMC Kliniken GmbH & Co. KG.

Der Creditreformindex der MIB GmbH liegt bei 214 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 25.04.2017).

MIB nutzt im ersten Obergeschoss des Gebäudes eine Bürofläche von 282 m<sup>2</sup>. Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis 31.12.2022. Nach Ablauf der Festlaufzeit hat der Mieter das Recht, das Mietverhältnis zweimal um jeweils fünf weitere Jahre zu verlängern. Das Optionsrecht muss spätestens zwölf Monate vor Ablauf der aktuellen Festlaufzeit schriftlich ausgeübt werden.

Der Mietvertrag mit MIB GmbH sieht eine jährliche 100-prozentige Anpassung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vor. Weitere Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 26/27 zu entnehmen.

#### *IMC Kliniken GmbH & Co. KG*

Das International Medical College IMC wurde 2003 als Spin-off der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster gegründet. Die Einrichtung führt als universitäres Fortbildungsinstitut postgraduierte Masterstudiengänge in dem Bereich Medizin, Zahnmedizin und Biomedizin und -materialien als Blended Learning Konzept durch. Die Studiengänge sind als Joint Degree Programme in Kooperation mit mehreren Universitäten akkreditiert. Wissenschaftlicher Direktor des IMC und alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der IMC Kliniken GmbH & Co. KG ist Univ. Prof. Dr. Dr. Dr. Ulrich Joos. Gesellschafterin ist die MIB GmbH Medizin-Information & Beratung.

Der Creditreformindex der IMC Kliniken GmbH & Co. KG liegt bei 291 und bedeutet »mittlere Bonität« (Auskunftsdatum 25.04.2017).

IMC nutzt Mietflächen im Erdgeschoss Bauteil B/C (231 m<sup>2</sup>) sowie Archivflächen im Gartengeschoss Bauteil B/C (97 m<sup>2</sup>). Zudem wurden drei Pkw-Stellplätze auf der Hofseite angemietet. Nach zweimaliger Ausübung der mietvertraglichen Verlängerungsoption hat der Mietvertrag nunmehr eine Festlaufzeit bis 28.02.2023. Nach Ablauf der Festlaufzeit hat der Mieter das Recht, das Mietverhältnis dreimal um jeweils fünf weitere Jahre zu verlängern. Das Optionsrecht muss spätestens zwölf Monate vor Ablauf der aktuellen Festlaufzeit schriftlich ausgeübt werden.

Dem Mieter wurde Konkurrenzschutz im Gebäude gewährt. Demgemäß darf der Vermieter im Gesamtobjekt während der Laufzeit des Mietverhältnisses ohne Zustimmung des Mieters Dritten keine weiteren Räumlichkeiten zur Nutzung für Ausbildungs- und Fortbildungsmaßnahmen im Bereich der Human- und Dentalmedizin überlassen. Ausgenommen hiervon sind sämtliche MKG-chirurgischen Tätigkeiten (einschließlich Kieferorthopädie oder Oralchirurgie mit Labor) des Mieters Prof. Dr. Dr. Meyer oder seines Rechtsnachfolgers auf der angrenzenden Mietfläche des Erdgeschosses sowie sämtliche Tätigkeiten der im Gartengeschoss des Gebäudes, Bauteil B/C, befindlichen Zahnarztpraxis des Mieters Hüttenbrink oder seines Rechtsnachfolgers.

Die Miete wird jährlich zu 70 % an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst. Weitere Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 26/27 zu entnehmen.

#### *Zahnarztpraxis Hüttenbrink*

Seit 2007 nutzt Herr Dirk Hüttenbrink als niedergelassener Zahnarzt eine Mietfläche von 171 m<sup>2</sup> im Gartengeschoss sowie zwei Pkw-Stellplätze im Innenhof.

Der Creditreformindex der Zahnarztpraxis Hüttenbrink beträgt 197 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 25.04.2017).

Nach Ausübung der ersten mietvertraglichen Verlängerungsoption hat der Mietvertrag eine Festlaufzeit bis 31.12.2022.

Nach Ablauf der Festlaufzeit hat der Mieter das Recht, das Mietverhältnis weitere dreimal um jeweils fünf weitere Jahre zu den dann gültigen Konditionen zu verlängern. Das Optionsrecht muss spätestens zwölf Monate vor Ablauf der aktuellen Festlaufzeit schriftlich ausgeübt werden.

Dem Mieter wurde Konkurrenzschutz im Gebäude gewährt. Der Vermieter ist verpflichtet, während der Laufzeit des Mietverhältnisses im Mietobjekt keine Mietflächen zum Betrieb einer weiteren Zahnarztpraxis zu vermieten. Von dem Konkurrenzschutz nicht umfasst sind alle übrigen Fachausrichtungen einschließlich der Kieferorthopädie sowie der Mund-, Kiefer- und Gesichtschirurgie.

Die Miete wird jährlich zu 75 % an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst. Weitere Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 26/27 zu entnehmen.

## 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 aus § 3 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben und Grenzen wird auf Kapitel 4.7 »Zulässigkeit von Kreditaufnahmen«, Seite 29, und Kapitel 4.8 »Zulässigkeit von Belastungen«, Seite 30, verwiesen.

Zur Finanzierung des Investitionsvorhabens hat die Investmentgesellschaft planmäßig ein langfristiges Darlehen in Höhe von 9.250.000 Euro aufgenommen. Darüber hinaus finanziert die Investmentgesellschaft das erforderliche Eigenkapital für die Bezahlung des Kaufpreises der Immobilie über eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung vor. Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll während der Platzierungsphase mithilfe des eingeworbenen Emissionskapitals vollständig zurückgeführt werden. Art und Herkunft dieser Finanzierungen werden im Kapitel 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 30, und Kapitel 4.12 »Eigenkapital-Zwischenfinanzierung«, Seite 32, 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 36, im Kapitel 5.2.2 dargestellt. Die 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. c) 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 Rechtsverhältnissen, 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 Investmentgesellschaft 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 30, und Kapitel 4.12 »Eigenkapital-Zwischenfinanzierung«, Seite 32. 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 ergebenden Risiken wird auf den Abschnitt »Kreditrisiken«, Seite 36, in Kapitel 5.2.2 verwiesen.

#### 4.11 Darlehensvertrag

##### 4.11.1 Vertragspartner / Vertragsgegenstand / Konditionen

Die Investmentgesellschaft hat am 29.03./07.04.2017 einen Darlehensvertrag mit der Sparkasse Münsterland Ost, Weseler Straße 230, 48151 Münster (nachfolgend »Sparkasse«) abgeschlossen. Das Darlehen in Höhe von 9.250.000 Euro dient ausschließlich der teilweisen Kaufpreisbegleichung der Immobilie. Der Darlehensvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.05.2027.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgte in Höhe von 9.250.000 Euro für die teilweise Kaufpreisbegleichung der Immobilie zum 31.05.2017.

Als Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens wurden marktübliche Auszahlungsvoraussetzungen vereinbart, zu denen beispielsweise die Vorlage des notariell beurkundeten Kaufvertrags, die Zustimmung der Verwahrstelle zum Abschluss des Darlehensvertrags, die Unterzeichnung der Zweckerklärung für Grundschulden, der Nachweis der Gesamtfinanzierung, sowie die Fälligkeitsmitteilung des beauftragten Notars gehören.

Das Darlehen ist ab Valutierung mit 1,55 % p. a. zu verzinsen. Der Zinssatz ist bis zum 30.05.2027 unveränderlich. Das Darlehen

#### Finanzierungen der Investmentgesellschaft

	Langfristige Fremdfinanzierung	Eigenkapital-Zwischenfinanzierung
Status	Darlehensvertrag vom 29.03./07.04.2017	Darlehensvertrag vom 08.05.2017
Darlehensgeber	Sparkasse Münsterland Ost	HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
Darlehensbetrag	9.250.000 Euro	12.190.000 Euro
Auszahlung	9.250.000 Euro für die teilweise Kaufpreisbegleichung der Immobilie zum 31.05.2017	maximal drei Tranchen; der Kapitalbedarf ist dem Darlehensgeber spätestens zwei Bankarbeitstage vor Auszahlung anzuzeigen
Laufzeit	30.05.2027	31.05.2018
Zinssatz	1,55 % p. a. ab Auszahlung	bis auf Weiteres 4 % p. a.
Tilgung	annuitätische Tilgung 0,5 % p. a. ab dem 30.07.2017	sukzessive durch Eigenkapitaleinzahlungen
Zins-/Tilgungszahlung	monatlich nachschüssig	jährlich nachschüssig
Zinsbindung	bis zum 30.05.2027	Zinssatz orientiert sich an der geplanten Auszahlung der KVG an die Anleger
Restschuld am Ende der Zinsbindung	rund 8.754.572 Euro	vollständige Tilgung bis 31.05.2018

ist ab dem 30.07.2017 mit einem Tilgungssatz von 0,5 % p.a. (Berechnungsbasis: ursprünglicher Kreditbetrag) zusätzlich der durch die Tilgung ersparten Zinsen zurückzuzahlen.

Die anteiligen Zins- und Tilgungszahlungen erfolgen monatlich nachschüssig, erstmals am 30.06.2017. Die Zinsberechnung erfolgt auf Basis 30/360 (Deutsche Zinsmethode). Das Darlehen ist spätestens am Ende der Laufzeit in Höhe des dann valutierenden Restkapitals zur Rückzahlung fällig. Neben den Zinsen steht der Bank eine einmalige und nicht laufzeitabhängige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 15.000 Euro zu. Die Bearbeitungsgebühr wurde mit Valutierung des Darlehens fällig.

Die Investmentgesellschaft trägt ferner alle im Zusammenhang mit der Sicherung des Darlehens durch Grundpfandrechte entstehenden Kosten, insbesondere die Notar- und Grundbuchkosten nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen.

#### 4.11.2 Sicherheiten

Zur Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen Ansprüche der Sparkasse aus dem Darlehensvertrag nebst Zinsen und aller sonstigen Nebenforderungen werden der Sparkasse marktübliche Sicherheiten gestellt:

- erstrangige Buchgrundsschuld in Höhe von 1.380.000 Euro nebst 18 % Jahreszinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung, vollstreckbar nach § 800 ZPO,
- erstrangige Buchgrundsschuld in Höhe von 7.870.000 Euro nebst 18 % Jahreszinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung,
- Abtretung der Mietzinsforderungen aus sämtlichen geschlossenen Mietverträgen.

#### 4.11.3 Auflagen

##### *Offenlegungs- und Auskunftspflichten*

Die Investmentgesellschaft ist verpflichtet, der Sparkasse während der gesamten Laufzeit des Darlehens jederzeit, mindestens einmal jährlich, Einblick in die wirtschaftlichen Verhältnisse zu gewähren, hierzu aussagefähige Unterlagen (z. B. Bilanzen / Jahresabschlüsse, Steuerbescheide und –erklärungen usw.) vorzulegen, jede gewünschte Auskunft zu erteilen und die Besichtigung des Beleihungsobjekts zu ermöglichen. Ferner hat die Investmentgesellschaft der Sparkasse jährlich verschiedene Unterlagen, wie beispielsweise das jeweils aktuelle Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vorzulegen. Neue Nachträge zu bestehenden Mietverträgen oder neue Mietverträge sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrags sind der Sparkasse unverzüglich einzureichen.

##### *Nachbesicherung*

Ein Nachbesicherungsrecht der Sparkasse besteht gemäß deren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) dann, wenn sich aufgrund nachträglich eintretender oder bekannt gewordener Umstände, z. B. aufgrund einer Verschlechterung oder drohenden Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Investmentgesellschaft oder des Werts bestehender Sicherheiten, eine Veränderung der Risikolage ergibt.

#### 4.11.4 Kündigung aus wichtigem Grund

Ungeachtet anderweitiger Vereinbarungen können sowohl die Investmentgesellschaft als auch die Sparkasse die gesamte Geschäftsbeziehung oder einzelne Geschäftszweige jederzeit fristlos kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, aufgrund dessen dem Kündigenden die Fortsetzung der Geschäftsbeziehung nicht zugemutet werden kann. Dabei sind die berechtigten Belange des anderen Vertragspartners zu berücksichtigen. Für die Sparkasse ist ein solcher Kündigungsgrund insbesondere gegeben, wenn aufgrund der nachfolgend beispielhaft aufgeführten Umstände die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft oder die Durchsetzbarkeit der Ansprüche der Sparkasse – auch unter Verwertung etwaiger Sicherheiten – gefährdet wird:

- wenn eine wesentliche Verschlechterung oder eine erhebliche Gefährdung der Vermögensverhältnisse der Investmentgesellschaft oder in der Werthaltigkeit der für ein Darlehen gestellten Sicherheiten eintritt, insbesondere wenn die Investmentgesellschaft die Zahlungen einstellt oder erklärt, sie einstellen zu wollen,
- wenn die Investmentgesellschaft ihrer Verpflichtung zur Bestellung oder zur Verstärkung von Sicherheiten (Nr. 22 Abs. 1 der AGB) nach Aufforderung durch die Sparkasse nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt,
- wenn die Investmentgesellschaft unrichtige Angaben über ihre Vermögensverhältnisse gemacht hat,
- wenn gegen die Investmentgesellschaft eine Zwangsvollstreckung eingeleitet wird,
- wenn sich die Vermögensverhältnisse eines Mitverpflichteten oder des persönlich haftenden Gesellschafters wesentlich verschlechtern haben oder erheblich gefährdet sind, sowie bei Tod oder Wechsel des persönlich haftenden Gesellschafters.

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Vertrag, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Etwas anderes gilt nur, wenn die Investmentgesellschaft die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert, sie die Leistung zu einem im Vertrag bestimmten Termin oder innerhalb einer bestimmten Frist nicht bewirkt, obwohl die Sparkasse den Fortbestand ihres Leistungsinteresses vertraglich an die Rechtzeitigkeit der Leistung gebunden hat, oder wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen eine sofortige Kündigung rechtfertigen.

Mit der Auflösung der gesamten Geschäftsbeziehung oder einzelner Geschäftszweige werden die auf den betroffenen Konten geschuldeten Beträge sofort fällig. Die Investmentgesellschaft ist außerdem verpflichtet, die Sparkasse insoweit von allen für sie oder in ihrem Auftrag übernommenen Verpflichtungen zu befreien.

#### 4.11.5 Sonstiges

Sofern die Investmentgesellschaft das Darlehen entgegen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig

abnimmt, hat sie der Sparkasse neben den vertraglich vereinbarten Kosten den durch die Nichtabnahme entstehenden Schaden zu ersetzen. Wird das Darlehen vor Ablauf der Zinsbindungsfrist fällig, hat die Investmentgesellschaft der Sparkasse den ggf. durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden Schaden zu ersetzen. Im Übrigen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Sparkasse.

#### 4.11.6 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz der Sparkasse.

## 4.12 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung

Die Investmentgesellschaft hat zur Sicherstellung der erforderlichen Gesamtfinanzierung das zum 31.05.2017 benötigte Emissionskapital für den Erwerb der Immobilie sowie für die Begleichung der weiteren Investitionskosten zwischenfinanziert. Vor diesem Hintergrund hat die KVG im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft mit der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG einen für diese Zwecke marktüblichen 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 12.190.000 Euro. Dabei dient der gewährte Darlehensrahmen neben der teilweisen Kaufpreisbegleichung für die Immobilie der Vorfinanzierung der weiteren Gesamtinvestitionskosten, welche insbesondere die Erwerbsnebenkosten sowie weitere Drittkosten beinhalten.

Der Abruf der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung erfolgt in maximal drei Tranchen, wobei der Darlehensnehmer den Kapitalbedarf spätestens zwei Bankarbeitstage vor der Auszahlung dem Darlehensgeber anzuzeigen hat. Der Zinssatz des Darlehens soll sich an der geplanten Auszahlung der Investmentgesellschaft an seine Gesellschafter orientieren und beträgt bis auf Weiteres 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.

Drittkosten, die auf Ebene der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG für die Refinanzierung des Darlehensrahmens anfallen, hat die Investmentgesellschaft zu tragen. Zu diesen Drittkosten gehören insbesondere eine einmalige, nicht rückzahlbare Bearbeitungsgebühr in Höhe von 30.375 Euro, 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 der Refinanzierung anfallen können. Die Drittkosten sind mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

Die Laufzeit des Darlehensvertrags wurde zunächst bis zum 31.05.2018 vereinbart.

#### *Sicherheiten*

Als Sicherheit werden die Guthaben des Eigenkapital-Einzahlungskonto der Investmentgesellschaft mit der IBAN DE02 5005 0201 0255 1183 50 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 35, sowie aus dem Kapitel 2.6 »Interessenkonflikte«, Seite 15.

## 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 Bewerter 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 Bewerter 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 die Immobilie 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 der Immobilie liegt nicht über 50.000.000 Euro. Vor diesem Hintergrund wurde das Anlageobjekt der Investmentgesellschaft vor dem Erwerb gemäß den Anforderungen des § 261 Abs. 5 Nr. 1 a) KAGB von einem externen Bewerter bewertet. Das Ergebnis aus dem Bewertungsgutachten wird im Kapitel 4.3.7 »Bewertungsgutachten«, Seite 20, dargestellt.

Darüber hinaus erfolgt die erforderliche laufende Bewertung der Immobilie 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 Immobilie wird grundsätzlich mit dem zuletzt von dem jeweils einbezogenen externen Bewerter ermittelten Verkehrswert angesetzt. Für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der Immobilie ist diese mit dem 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 Immobilie anhand eines am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten Verfahrens zu ermitteln. Zur Plausibilisierung können grundsätzlich auch andere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungs-

verfahren herangezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung nach Auffassung des Bewerter 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 Immobilie 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 1.000 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 einer Immobilie 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 investimentrechtlicher 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 36 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-, Gegenpartei- sowie operationelle und steuerliche Risiken bestimmt. Darüber hinaus bestehen Gesellschaftsrisiken, die nicht im Rahmen eines Risikomanagementsystems abgebildet werden können. Alle einzeln dargestellten Risiken können auch kumuliert oder aber auch 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 Personenhandels-gesellschaften 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. Die Investmentgesellschaft investiert in ein Büro- und Geschäftshaus, bei dem aufgrund der diversifizierten Nutzungsstruktur der Immobilie (Büro, Arztpraxen, Studio) in Verbindung mit der diversifizierten Mieterstruktur (Anwaltskanzlei, Stiftung, Medienagentur, diverse Ärzte, Fitness-Studio und Kreditinstitut) bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt. Neben der Immobilie gibt es jedoch 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 gemacht 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-, Gegenpartei- sowie 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 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- und Geschäftshäusern am Standort Münster zurückgeht. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Investmentgesellschaft 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 sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig.

### *Wertentwicklung / Volatilität*

Die nachhaltige Ertragskraft und Wertentwicklung der Immobilie 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 Immobilie, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung der Immobilie erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen Initialkosten, die nicht zur Wertbildung der Immobilie 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 Immobilie ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Das Investmentvermögen kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen. Es besteht das Risiko, dass die Immobilie zeitweise oder überhaupt nicht veräußert werden kann, 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 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 Immobilie erfolgt zum Teil über ein langfristiges Darlehen, das durch die Investmentgesellschaft aufgenommen wurde. Die Auszahlung des Darlehens ist zum 31.05.2017 erfolgt.

Sollte die Investmentgesellschaft während der Darlehenslaufzeit aufgrund fehlender Einnahmen aus der Vermietung 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 Immobilie) oder sonstige Kosten, die den finanzierenden Banken entstehen können, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre bei der Investmentgesellschaft führen. Zudem hat die finanzierende Bank das Recht, weitere bankübliche Sicherheiten von der Investmentgesellschaft 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 lassen. In der Folge

kann es durch die finanzierende Bank zu einer Verwertung der Immobilie 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 Investmentgesellschaft vorrangig zu bedienen.

Die langfristige Fremdfinanzierung hat eine Laufzeit bis zum 30.05.2027. Sofern bei einer Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 31.12.2027 hinaus eine ggf. erforderliche Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu deutlich höheren Konditionen abgeschlossen werden kann, besteht ebenfalls das Risiko einer Verwertung der Immobilie 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 und der Anleger kann seine Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag teilweise oder vollständig verlieren.

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 Immobilie) bzw. durch die BaFin angeordnet werden, die zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft führen können.

#### *Zinsänderungsrisiko der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung*

Die Investmentgesellschaft nimmt 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 aus der Vermietung der Immobilie, der möglichen Verzinsung bestehender Guthaben bei Banken und aus der letztendlichen Veräußerung der Immobilie. Es besteht das Risiko, dass die über die Laufzeit der Investmentgesellschaft kalkulierten Einnahmen 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 hin zu deren Insolvenz führen und der Anleger kann seine Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag teilweise oder vollständig verlieren.

#### 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 der Immobilie oder der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Dies kann beim Anleger zu geringeren Auszahlungen führen bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

##### *Vertragspartner- und Vertragserfüllungsrisiko*

Die Investmentgesellschaft schließt verschiedene Verträge mit verschiedenen 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, Platzierungsgarant, Verkäufer) negative Auswirkungen auf die Vertragserfüllung und die prognostizierten Ergebnisse der Investmentgesellschaft haben. Weiterhin besteht das Risiko, dass die vom Verkäufer übernommenen Mietverträge ganz oder teilweise unwirksam sein können, was zu höheren finanziellen Belastungen bei der Investmentgesellschaft führen kann. 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 während der Laufzeit des Investmentvermögens verlängert werden, so besteht das Risiko, dass sich die Konditionen des jeweiligen Vertrags aus Sicht der Investmentgesellschaft verschlechtern. Gleiches gilt, sofern Verträge mit neuen Geschäftspartnern nur zu abweichenden Bedingungen verhandelt werden können. Abhängig vom Grad der Risikorealisation können bei der Investmentgesellschaft erhöhte Aufwendungen anfallen.

##### *Mieteinnahmen*

Es besteht das Risiko, dass ein oder mehrere Mieter seinen /ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Investmentgesellschaft nicht, nicht unverzüglich bzw. nicht in voller Höhe nachkommt / nachkommen. Ebenso kann eine Bonitäts-

verschlechterung oder Insolvenz eines Mieters 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 Halbezeitraum 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 Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft für mehrere Nachmieter unterteilt und umgebaut werden müssen. Verbunden damit kann es zu Leerstandszeiten kommen, in denen der Investmentgesellschaft Kosten für den Unterhalt der Immobilie 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. Rechtsberatkosten) können das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft schmälern. Sollte die Investmentgesellschaft dadurch nicht mehr in der Lage sein, ihre laufenden Verbindlichkeiten zu begleichen, kann dies zur Insolvenz der Investmentgesellschaft führen.

### 5.2.5 Operationelle Risiken

#### *Ausfallrisiko*

Die Investmentgesellschaft investiert in ein Büro- und Geschäftshaus, bei dem aufgrund der diversifizierten Nutzungsstruktur der Immobilie (Büro, Arztpraxen, Studio) in Verbindung mit der diversifizierten Mieterstruktur (Anwaltskanzlei, Stiftung, Medienagentur, diverse Ärzte, Fitness-Studio und Kreditinstitut) bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt. Neben der am Standort Münster gelegenen Immobilie investiert die Investmentgesellschaft jedoch in keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit der Immobilie ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern können. Eine Diversifikation der standortbedingten Risiken findet demnach nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort der Immobilie 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 der Investmentgesellschaft, 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 Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

#### *Baumängel / Altlasten / Genehmigungen*

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie mit Baumängeln behaftet ist, die bei der technischen Ankaufsprüfung nicht festgestellt oder falsch eingeschätzt wurden oder dass notwendige Genehmigungen nicht vorliegen. Ferner kann das Risiko nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Nachhinein Baumängel auftreten oder bei der Abnahme von Modernisierungsmaßnahmen Baumängel nicht festgestellt oder Genehmigungen für zukünftige Baumaßnahmen nicht erteilt werden. Kosten für die Beseitigung solcher Baumängel sind von der Investmentgesellschaft zu tragen, sofern diese nicht durch Garantien des Verkäufers abgedeckt werden, die vertraglich vereinbarte Garantiehöchstsumme überschritten ist, diese nach Ablauf der Garantiefrieten festgestellt 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 Investmentgesellschaft liegen, nicht durchsetzbar sind. Sollte die Beseitigung von Baumängeln unabhängig von der Übernahme der Kosten durch die Investmentgesellschaft oder einen Dritten nicht möglich oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden sein, kann dies zu einer Wertminderung der Immobilie führen.

Das Altlastenkataster der Stadt Münster hat gemäß Auskunft vom 12.02.2016 die Grundstücke des Anlageobjekts für nicht altlastenverdächtig befunden. Der Verkäufer garantiert, dass im Zeitpunkt der Beurkundung keine sonstigen Altlasten, schädlichen Veränderungen von Boden, Bodenluft und Grundwasser bekannt sind. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Altlasten im Boden und im Grundwasser unter der Immobilie 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 der Immobilie verbleiben können, zukünftig aus dieser entfernt werden müssen. Die Investmentgesellschaft 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 der Immobilie erheblich reduzieren. Im Verhältnis zu den Mietern kann es zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen führen. Auch ist die Kündigung von Mietverträgen in solchen Fällen nicht ausgeschlossen.

Das Anlageobjekt ist seit 1994 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen. Es besteht das Risiko, dass bauliche Veränderungen bzw. Modernisierungen aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes behördlich nicht oder nicht in vollem Umfang genehmigt werden. Dies kann zu einem Wertverlust der Immobilie führen.

#### *Beschädigung, Untergang, Zerstörung und begrenzter Versicherungsschutz*

Im Zusammenhang mit der Nutzung der Immobilie 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 Investmentgesellschaft im Schadensfall zusätzliche Kosten zu tragen hat, wenn sich der Umfang der von der Investmentgesellschaft 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.

#### *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 umlegbar sind. In der Folge hat die Investmentgesellschaft die Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Sofern der Investmentgesellschaft 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 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 der Investmentgesellschaft 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 der Investmentgesellschaft 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 war am 22.07.2013 in Kraft getreten und wurde zuletzt am 18.03.2016 durch das OGAW-V-Umsetzungsgesetz geändert. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gibt es in Bezug auf das KAGB und die diesem unterliegenden Sachverhalte in einigen 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 aufsichtsrechtliche 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 Co-Investor, der Treuhandkommanditist, der Platzierungsgarant 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 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 Investmentgesellschaft 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 43).

#### *Ertragsteuern*

Das Beteiligungsangebot beruht auf der Annahme, dass die Investmentgesellschaft mit der Vermietung der Immobilie sowie der Zinserträge ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung entgegen den Annahmen in diesem Verkaufsprospekt teilweise gewerbliche Tätigkeiten der Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft der Gewerbesteuer unterliegen. Auf Ebene des Anlegers unterliegen die gewerblichen Einkünfte einschließlich eines Veräußerungsgewinns auch der Einkommensteuer. Die Steuerbelastung würde – nach Abzug der Tarifiermäßigung gem. § 35 EStG für gezahlte Gewerbesteuer der Investmentgesellschaft – 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 Immobilie vornimmt und/oder die steuerlichen Anschaffungskosten für den abschreibungsfähigen Gebäudeanteil niedriger festsetzt als prognostiziert und sich infolgedessen höhere steuerpflichtige Einkünfte ergeben. Höhere steuerliche Ergebnisse können eine zusätzliche Steuerbelastung für die Anleger zur Folge haben. Es



besteht das Risiko, dass ein Veräußerungsgewinn, der nach einer zumindest zehnjährigen Halteperiode aus dem Verkauf der Immobilie erzielt wird, im Rahmen einer künftigen Gesetzesänderung oder durch die Einführung von neuen Vorschriften der Besteuerung unterworfen wird. Dies kann für den Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung führen.

Im Falle eines Verkaufs der Immobilie durch die Investmentgesellschaft 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 gewerbliche Einkünfte 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 Immobilie 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 das Gebäude der Investmentgesellschaft zu rund 48 % an Mieter vermietet wird, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen und demzufolge die Umsatzsteuer aus Eingangsrechnungen der Investmentgesellschaft zu rund 48 % 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 Investmentgesellschaft belasten und die Auszahlungen an die Anleger vermindern.

#### *Grunderwerbsteuer*

Der Co-Investor wird nach dem Beitritt der Anleger zur Investmentgesellschaft für einen langfristigen Zeitraum von mindes-

tens fünf Jahren ununterbrochen mit einem Anteil in Höhe von rund 5,101 % an der Investmentgesellschaft beteiligt bleiben. Sofern sich diese Beteiligungsquote entgegen dieser Annahme innerhalb von fünf 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 Investmentgesellschaft, dass der Co-Investor die gesellschaftsvertraglich vereinbarte Erstattungsverpflichtung nicht zahlen kann oder nicht zahlen will. In diesem Fall trägt die Investmentgesellschaft zusätzlich die Belastung mit Grunderwerbsteuer. Entsprechend mindern sich die Auszahlungen an die Anleger. Gleiches gilt, wenn sich der Gesellschafterbestand an dem Co-Investor in grunderwerbsteuerlich relevanter Weise ändert.

### **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 43).

#### *Verlängerung der Laufzeit / Keine ordentliche Kündigung*

Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist grundsätzlich bis zum 31.12.2027 (Grundlaufzeit) befristet, wobei die Grundlaufzeit nach einem entsprechenden Gesellschafterbeschluss 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 Investment-

gesellschaft 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, sodass eine vorzeitige Veräußerung ggf. nicht, nicht zu dem vom Anleger gewünschten Zeitpunkt (eine Verfügung ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum 31.12. eines Jahres möglich) 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. Eine Übertragung ist nur zulässig, wenn der neue Gesellschaftsanteil mindestens 10.000 Euro beträgt und ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar ist. 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 (z. B. Staatsbürger der USA) vorliegen. 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 Gesell-

schaftsvertrags. 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. Der Anleger kann dann verpflichtet sein, etwaige Verpflichtungen aus seinem sonstigen Vermögen zu bedienen. Übersteigen diese Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen (siehe auch Abschnitt 5.4 »Maximales Risiko«, Seite 43).

#### *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. Die Ansprüche der Kommanditisten oder der Treugeber (mittelbar über den Treuhandkommanditisten) gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Investmentgesellschaft 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 43). 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 ggf. 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 und Rücknahmeabschlag

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 Eigenkapitalvermittlungvergütung 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 Vermittlungsprovisionen der Vermittler 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 % 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 1,03 % der Kommanditeinlage,
- b) Vergütung der KVG für die Erstellung und Aktualisierung der Verkaufs- und Werbeunterlagen, deren Prüfung durch einen externen Wirtschaftsprüfer, die Einholung der Vertriebs-erlaubnis bei der BaFin sowie die Durchführung von Marketingmaßnahmen in Höhe von 0,62 % 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 1,44 % der Kommanditeinlage,
- e) Vergütung des Platzierungsgaranten in Höhe von 1,44 % der Kommanditeinlage.

#### 6.3.2 Steuern

Die Initialkosten erhöhen sich um etwaige 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. Die Investmentgesellschaft vermietet rund 52 % der Mietflächen umsatzsteuerfrei an verschiedene Mieter, u. a. an medizinische Praxen, eine Stiftung sowie eine Bank. Ein Vorsteuerabzug bei der Investmentgesellschaft ist somit zu rund 48 % möglich.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,5 % 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 Fondsaufgabe jährlich insgesamt bis zu 1,096 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung für den Zeitraum von nicht mehr als zwölf Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 130.000 Euro p. a. Daneben können Transaktionsvergütungen nach § 7 Abs. 6 der Anlagebedingungen berechnet werden.

##### *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 Geschäftsjahrs 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 Fondsaufgabe eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,012 % der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der KVG für den Zeitraum von nicht mehr als zwölf Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 120.000 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 0,028 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.
- c) Der Geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungs-

tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,028 % 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 0,028 % 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 von zehn Jahren (Grundlaufzeit) 32.725 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 0,054 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 17.850 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

#### **6.3.5 Aufwendungen, die zulasten der Investmentgesellschaft 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-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, Reise- und Rechtsverfolgungskosten, 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 Investmentgesellschaft erhoben werden,
- i) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft 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 Transaktions- und Investitionskosten**

- a) Die KVG erhält für die Veräußerung der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,190 % des Verkaufspreises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe von 1,190 % des diesem 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 Immobilie 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. a) 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.

#### **6.3.7 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 zu rund 48 % 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 Erbfolge 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 und/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 grund-

sätzlich sämtliche von der Investmentgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft. Sie beinhaltet nicht die von der Investmentgesellschaft gesondert zu zahlenden Initial-, Transaktions- und Investitionskosten. Bei der Berechnung der Gesamtkostenquote fließen die vorstehend genannten Vergütungen der KVG, des persönlich haftenden Gesellschafters, des Geschäftsführenden Kommanditisten, des Treuhandkommanditisten und der Verwahrstelle sowie die Aufwendungen, die zulasten der Investmentgesellschaft gehen, ein.

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 3,5 % bezogen auf das eingeworbene Emissionskapital für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens.

## 6.7 Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Grundsätze des Vergütungssystems der KVG bestimmen sich näher nach § 37 KAGB, Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) sowie den ESMA-Guidelines (Level 3). 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 nachträglich 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.

Die auf Jahresbasis bemessene variable Vergütung bemisst sich in Abhängigkeit der Unternehmensentwicklung, der persönlichen Leistung bzw. der individuellen Zielvereinbarung sowie der ausgeübten Funktion und Stellung im Unternehmen. Sie darf maximal bis zu 100 % der fixen Vergütung betragen. Garantierte variable Vergütungen werden – mit Ausnahme der Aufnahme eines Arbeitsverhältnisses und längstens für ein Jahr – nicht gewährt. Die Zuteilung der variablen Vergütung erfolgt auf Vorschlag der Führungskraft sowie nach Genehmigung der Geschäftsführung bzw. bei Mitarbeitern mit einem Jahresgehalt von über 100.000 Euro des Aufsichtsrats.

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 48, 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 7.2.3 »Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundene Rechte« ab Seite 49 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 45),
- 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,
- 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 und die Übernahme der Haftung.



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 13, 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 Hauptmerkmale des Co-Investors

Die Hauptmerkmale der Anteile des Co-Investors stimmen mit denen der neu beitretenden Anleger überein.

### 7.2.3 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 Investmentgesell-

schaft 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. 9 und 7 des Gesellschaftsvertrags geregelt. Hinsichtlich der Änderung der Anlagebedingungen wird auf Abschnitt 3.3 »Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik«, Seite 18, 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 Gesellschafter 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 Gesellschafter 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.

### **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 einget. Damit ist ein Treugeber einem Direktkommanditisten hinsichtlich der Haftung wirtschaftlich gleichgestellt.

#### 7.4 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit 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 48, ersichtlich. Das von der Investmentgesellschaft erworbene Anlageobjekt steht im Eigentum der Investmentgesellschaft. 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 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 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 64 02 22,  
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  
Email: schlichtungsstelle@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 Streitbeilegungs-

stelle, 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 12.190.000 Euro. 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 1.219.

### 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, Wolfpratshäuser 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 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 ein-

gezogen. Das hierfür erforderliche SEPA-Lastschriftmandat erteilt der Anleger in der Beitrittserklärung. Der Lastschrifteinzug des Ausgabepreises erfolgt zugunsten des folgenden Geschäftskontos der Investmentgesellschaft:

Kontoinhaber: HL Denkmal Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Kreditinstitut: Frankfurter Sparkasse

IBAN: DE02 5005 0201 0255 1183 50

S.W.I.F.T. / BIC-Code: HELADEF1822

Mandatsreferenz: HL Denkmal Münster

Gläubiger ID: DE71ZZZ00002010083

### 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 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 80). Auf das Risiko »Übertragbarkeit der Anteile / Eingeschränkte freie Handelbarkeit (Fungibilität)« im Abschnitt 5.3 »Gesellschafterrisiken«, Seite 42, 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 Geschäfts-

führenden 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 weiteren Verkaufs- und Beitrittsunterlagen Rechnung getragen.

## 8. Ermittlung und Verwendung der Erträge

### 8.1 Ermittlung der Erträge

Die Investmentgesellschaft erzielt während der Vermietungsphase des Anlageobjekts 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 des Anlageobjekts 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 44). Zudem können Beträge einbehalten werden, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilie, unter anderem aufgrund der in den Anlagebedingungen vereinbarten Leveragegrenze erforderlich sind.

### 8.2 Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft

Der nachfolgend dargestellte Investitions- und Finanzplan stellt die Mittelverwendung sowie die Mittelherkunft der Investmentgesellschaft dar. Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen oder Erfahrungswerten. Die Nettoeinnahmen der Investmentgesellschaft 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 der Investmentgesellschaft aus.

#### 8.2.1 Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Als Verkehrswert der Immobilie ist gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der Kaufpreis der Immobilie anzusetzen. Änderungen von wesentlichen

#### Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft –teilweise PROGNOSE<sup>-1</sup>

	in Euro	in Prozent der Gesamtinvestitionskosten	in Prozent des Eigenkapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
<b>Mittelverwendung</b>				
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>20.786.372</b>	<b>91,53 %</b>	<b>154,44 %</b>	<b>170,52 %</b>
Kaufpreis der Immobilie	19.100.000	84,11 %	141,91 %	156,69 %
Anschaffungsnebenkosten	1.646.222	7,25 %	12,23 %	13,50 %
nicht abzugsfähige Umsatzsteuer	40.150	0,18 %	0,30 %	0,33 %
<b>Ausgabeaufschlag und Initialkosten</b>	<b>1.605.826</b>	<b>7,07 %</b>	<b>11,93 %</b>	<b>13,17 %</b>
Konzeption des Investmentvermögens	125.000	0,55 %	0,93 %	1,03 %
Verkaufs- und Werbeunterlagen	75.000	0,33 %	0,56 %	0,62 %
Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)	1.036.150	4,56 %	7,70 %	8,50 %
Fremdkapitalvermittlung	175.000	0,77 %	1,30 %	1,44 %
Platzierungsgarantie	175.000	0,77 %	1,30 %	1,44 %
nicht abzugsfähige Umsatzsteuer	19.676	0,09 %	0,15 %	0,16 %
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>45.375</b>	<b>0,20 %</b>	<b>0,34 %</b>	<b>0,37 %</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>271.927</b>	<b>1,20 %</b>	<b>2,02 %</b>	<b>2,23 %</b>
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>22.709.500</b>	<b>100,00 %</b>	<b>168,72 %</b>	<b>186,30 %</b>
<b>Mittelherkunft</b>				
<b>Eigenkapital</b>	<b>12.850.000</b>	<b>56,58 %</b>	<b>95,47 %</b>	<b>105,41 %</b>
Emissionskapital	12.190.000	53,68 %	90,57 %	100,00 %
Gründungsgesellschafter	660.000	2,91 %	4,90 %	5,41 %
<b>Ausgabeaufschlag</b>	<b>609.500</b>	<b>2,68 %</b>	<b>4,53 %</b>	<b>5,00 %</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>9.250.000</b>	<b>40,73 %</b>	<b>68,72 %</b>	<b>75,88 %</b>
<b>Gesamtfinanzierung Investmentgesellschaft</b>	<b>22.709.500</b>	<b>100,00 %</b>	<b>168,72 %</b>	<b>186,30 %</b>

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Bewertungsfaktoren liegen nicht vor. Die gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gesondert anzusetzenden Anschaffungsnebenkosten berücksichtigen Aufwendungen, die aus dem Ankauf der Immobilie 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.

### 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 4.500 Euro am Eigenkapital der Investmentgesellschaft. Der Treuhänder ist anfänglich mit einem Kommanditanteil in Höhe von 500 Euro beteiligt und scheidet jedoch mit Beitritt des letzten Anlegers

mit seinem eigenen Anteil aus der Investmentgesellschaft aus. Ferner ist der Co-Investor mit einer Kommanditeinlage von 655.500 Euro am Eigenkapital der Investmentgesellschaft beteiligt. Es ist planmäßig vorgesehen, ein Emissionskapital in Höhe von 12.190.000 Euro einzuwerben. Da die Nettoeinnahmen alleine für den Erwerb des Anlageobjekts nicht ausreichen, nimmt die Investmentgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von anfänglich 9.250.000 Euro auf. Die Konditionen und die Fälligkeit für dieses Darlehen ergeben sich aus Abschnitt 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 30.

Das einzuwerbende Emissionskapital wird zunächst durch ein kurzfristiges Darlehen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG in Höhe von 12.190.000 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 32. Während der Platzierungsphase wird die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung mit dem Teil der eingesparten Auszahlungen, der auf das noch nicht eingezahlte Emissionskapital entfällt, bedient.

### 8.2.6 Erläuterung des Ausgabeaufschlags

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

## 8.3 Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge – PROGNOSE<sup>1</sup>

Die Investmentgesellschaft strebt ab Übernahme der Immobilie über die Laufzeit des Investmentvermögens eine Auszahlung

### Wirtschaftlichkeitsrechnung der Investmentgesellschaft (ohne Ausgabeaufschlag) – PROGNOSE<sup>1</sup> - (Angaben in Tausend Euro)

	Summe	2017	2018	2019	2020
<b>Liquiditätsergebnis</b>					
1 Mieteinnahmen	10.879,1	239,4	968,4	986,0	998,7
2 Kalkulierter Mietausfall	-108,9	-2,4	-9,7	-9,9	-10,0
3 Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Veräußerung Immobilie	21.883,7	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>32.653,9</b>	<b>237,0</b>	<b>958,7</b>	<b>976,1</b>	<b>988,7</b>
5 Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	217,6	4,8	19,4	19,7	20,0
6 Instandhaltung / Instandsetzung	478,1	10,5	42,7	43,6	44,4
7 Vermietungskosten	857,1	0,0	13,7	53,6	20,5
8 Verwaltungskosten	1.728,6	38,5	154,6	156,7	158,6
9 Nicht abzugsfähige Vorsteuer	322,8	5,3	22,7	26,9	24,0
10 Darlehenszinsen	1.428,3	35,8	142,7	142,0	141,2
11 Tilgung langfristiges Darlehen	9.238,3	11,6	46,9	47,7	48,4
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>14.270,8</b>	<b>106,5</b>	<b>442,7</b>	<b>490,2</b>	<b>457,1</b>
12 Liquiditätsergebnis der Investmentgesellschaft	18.383,3	130,6	516,0	486,0	531,6
13 Veränderung der Liquiditätsreserve	-272,0	2,1	2,0	-28,0	17,6
14 Stand der Liquiditätsreserve		274,0	276,1	248,1	265,7
<b>Auszahlung der Investmentgesellschaft</b>	<b>18.655,3</b>	<b>128,5</b>	<b>514,0</b>	<b>514,0</b>	<b>514,0</b>

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



von 4 % p. a. auf das Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag) an. Die Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft gehen bei einem unterstellten Beitritt zum 01.10.2017 von einer Gesamtrückzahlung des Eigenkapitals, bestehend aus laufenden Auszahlungen und Auszahlungen aus dem Erlös aus der Veräußerung der Immobilie, über die gesamte geplante Laufzeit des Investmentvermögens in Höhe von rund 145,2 % aus.

### 8.3.1 Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge aus der Investmentgesellschaft berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Mietverhältnisse die vertraglich vereinbarten Mieten und spiegeln die entsprechende Jahresnettomiete wider. (Vgl. hierzu Abschnitt 4.5 »Mieterstruktur und Mietverträge«, Seite 24)

Die Annahmen der KVG gehen hinsichtlich der möglichen Mieteinnahmen von einer angenommenen Inflationsrate für die Jahre 2017 bis zum Ende der angestrebten Fondslaufzeit im Jahr 2027 von 2 % p. a. aus. Aufgrund dieser Annahme werden die aktuellen Mietansätze entsprechend den Wertsicherungsvereinbarungen der einzelnen Mietverträge über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrags fortgeführt.

Annahmegemäß wurde von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Investmentvermögen bei der Ermittlung der angestrebten Erträge unterstellt, dass zum Ende der jeweiligen mietvertraglichen Festmietzeiten Kosten in Höhe von sechs Monatsmieten (Jahre 2017 bis 2021) bzw. neun Monatsmieten (Jahre 2022 bis 2027) anfallen. Diese Kosten können in Form von Renovierungs- und Umbaukosten, Leerstandskosten, Incentivierung von Neuver-

trägen oder Vertragsverlängerungen im Bestand sowie für Maklervergütungen anfallen.

### 8.3.2 Kalkulierter Mietausfall

Es wurde ein kalkulatorisches Mietausfallrisiko von pauschal rund 1 % der Jahresnettomieteinnahmen angesetzt.

### 8.3.3 Zinseinnahmen

Durch die Anlage der kalkulierten Liquiditätsreserve sowie von unterjährigen Liquiditätsüberschüssen können Zinseinnahmen entstehen. Eine Verzinsung der Liquiditätsreserve wurde aufgrund der aktuellen Zinspolitik mit null angenommen.

### 8.3.4 Veräußerung der Immobilie

Der angestrebte Verkaufspreis der Immobilie zum Ende der Laufzeit des Investmentvermögens beläuft sich auf rund 22.313.700 Euro. Bezogen auf die für das Jahr 2028 prognostizierte Jahresnettomiete in Höhe von rund 1.190.064 Euro entspricht der Verkaufspreis einem Faktor von rund 18,75. Nach Abzug der Transaktionskosten (siehe auch »Transaktions- und Investitionskosten« Seite 45 unter Abschnitt 6.3.6) sowie kalkulierten Revitalisierungskosten in Höhe von 184.872 Euro verbleibt ein Veräußerungserlös von rund 21.883.738 Euro.

### 8.3.5 Laufende Kosten gemäß Anlagebedingungen

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können, wurde ein jährlicher Betrag von 7,00 Euro/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) kalkuliert. Die Kosten werden mit 2 % p. a. indexiert. Eventuell nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten wurden mit 2 % der prognostizierten Jahresnettomiete angesetzt. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist die Investmentgesellschaft zu rund 48 % zum Vorsteuerabzug berechtigt.

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Verkauf
1.010,4	1.035,3	1.081,2	1.106,9	1.129,2	1.150,5	1.173,1	0,0
-10,1	-10,4	-10,8	-11,1	-11,3	-11,5	-11,7	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21.883,7
<b>1.000,3</b>	<b>1.024,9</b>	<b>1.070,4</b>	<b>1.095,8</b>	<b>1.117,9</b>	<b>1.139,0</b>	<b>1.161,4</b>	<b>21.883,7</b>
20,2	20,7	21,6	22,1	22,6	23,0	23,5	0,0
45,3	46,2	47,2	48,1	49,1	50,0	51,0	0,0
83,0	167,7	319,7	49,5	23,3	91,5	34,6	0,0
160,9	162,7	163,9	166,2	169,1	172,3	225,1	0,0
30,4	39,1	54,3	28,1	26,0	33,1	32,9	0,0
140,4	139,7	138,9	138,1	137,3	136,5	135,7	0,0
49,2	49,9	50,7	51,5	52,3	53,1	54,0	8.723,0
<b>529,4</b>	<b>626,0</b>	<b>796,3</b>	<b>503,6</b>	<b>479,7</b>	<b>559,5</b>	<b>556,8</b>	<b>8.723,0</b>
470,8	399,0	274,1	592,2	638,3	579,4	604,6	13.160,7
-43,2	-115,0	17,1	78,2	124,3	65,4	90,6	-483,1
222,5	107,5	124,6	202,8	327,1	392,5	483,1	0,0
514,0	514,0	257,0	514,0	514,0	514,0	514,0	13.643,8

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 44 unter Abschnitt 6.3.3 bzw. Abschnitt 6.3.4 »Verwahrstellenvergütung« auf Seite 45).

### 8.3.6 Darlehenszinsen

Der Darlehenszins für die langfristige Fremdfinanzierung über anfänglich 9.250.000 Euro beläuft sich auf 1,55 % p. a. und ist bis zum 31.12.2027 kalkuliert.

### 8.3.7 Tilgung langfristiges Darlehen

Das Darlehen wird ab dem 30.07.2017 annuitätisch mit 0,5 % p. a. getilgt. Die Restschuld des Darlehens zum Ende der Laufzeit des Investmentvermögens ist mit rund 8.722.992 Euro bzw. rund 94,3 % des ursprünglichen Darlehensbetrags kalkuliert.

### 8.3.8 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 anfänglich 4 % p. a. vor Steuern bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) über die angestrebte Laufzeit des Investmentvermögens.

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 % liegen können. Im Rahmen der Desinvestitionen des Vermögensgegenstands 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 des Vermögensgegenstands (bzw. des zugrunde liegenden Anlageobjekts) 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 2018 zeitanteilig für das Geschäftsjahr 2017.

## 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.

## 9. Kurzanlagen 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, Personenhandelsgesellschaften 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 in einer ersten Stufe auf Ebene der Investmentgesellschaft. Die rechtsformbedingte gewerbliche Prägung gemäß § 15 Abs. 3 EStG einer typischen GmbH & Co. KG wurde aufgehoben, indem neben der persönlich haftenden LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH auch der Kommanditist BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH zur Geschäftsführung befugt ist. Infolgedessen kommt es für die Festlegung der Einkunftsart auf den Umfang der geplanten Tätigkeiten an. Die Tätigkeit der Investmentgesellschaft wird die langfristige Vermietung eines Bürogebäudes in Münster sein. Darüber hinausgehende, gewerblich infizierende Betriebs- oder Sonderleistungen werden nicht erbracht. Die Investmentgesellschaft erzielt deshalb auf ihrer Ebene Überschusseinkünfte

in Form von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG).

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 Ergebnismittelteilung / Einnahmen und Ausgaben

Nach § 18 InvStG bzw. § 1 Abs. 3 Satz. 1 Nr. 2 InvStG in der ab dem 1. Januar 2018 geltenden Fassung sind für geschlossene Personen-Investitionsgesellschaften die allgemeinen steuerlichen Regeln anzuwenden. Das steuerliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ermittelt sich aus dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten, § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG. Zu den Einnahmen gehören in diesem Fall sowohl vereinnahmte Mietzahlungen 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 in Höhe von rund 14.420.000 Euro zuzüglich der anteiligen Anschaffungsnebenkosten. Nach den Regelungen des 5. Bauherrenerrlasses (vom 20.10.2003, Az. IV C 3 – S 2253a – 48/03, BStBl. I 2003, S. 546) gehören zu diesen Anschaffungsnebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Notar) 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.

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 sowohl auf Ebene der Investmentgesellschaft (Gesamthandsvermögen) als auch auf der des Anlegers (anteiliges Gesamthandsvermögen einschließlich Sonderwerbungskosten) zu erbringen. Die Invest-

mentgesellschaft kann den Totalgewinn anhand einer Prognoserechnung nachweisen. Ein etwaiger steuerfreier Gewinn aus der Veräußerung der Immobilie bleibt dabei außer Betracht. Die Investmentgesellschaft wird prognosegemäß bereits ab dem Jahr 2017 einen Überschuss erzielen, sodass eine steuerlich »unbeachtliche Liebhaberei« nicht in Betracht kommt.

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. 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 Vermietertätigkeit erfüllt. Durch die im Gesellschaftsvertrag geregelten Einflussnahmemöglichkeiten der Anleger ist sichergestellt, dass den Anlegern steuerliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zugerechnet werden können.

Anleger, die sich als Treugeber über den Treuhänder an der Investmentgesellschaft beteiligen, erlangen für die Frage der Zurechnung der Einkünfte die gleiche Stellung wie ein direkt beteiligter Kommanditist, wenn die vom Finanzamt geforderten Voraussetzungen erfüllt sind (BMF-Schreiben vom 01.09.1994, BStBl. I 1994, S. 604 f). Die Struktur des mit dieser Beteiligung abzuschließenden Treuhand- und Beteiligungsvertrags erfüllt diese Voraussetzungen. Deshalb sind Direktkommanditisten und Treugeberkommanditisten hinsichtlich der Zurechnung der Einkünfte gleichgestellt.

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 Immobilie könnte nach dem aktuellen Einkommensteuerrecht nur beschränkt mit positiven Einkünften aus anderen Quellen verrechnet werden. Nach den Berechnungen entsteht im Jahr 2017 – abhängig vom AfA-Beginn bzw. von der Übergabe – ein marginaler Gewinn oder 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.

Gemäß § 15 b EStG dürfen Verluste, die im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell entstehen, nur mit Gewinnen aus der gleichen Einkunftsquelle verrechnet werden. Ein Steuerstundungsmodell würde dann vorliegen, wenn aufgrund modellhafter Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen und die prognostizierten Verluste der Anfangsphase 10 % des eingesetzten Eigenkapitals übersteigen. § 15 a EStG ist nach der Prognose nicht anzuwenden, weil die Anlaufverluste das eingezahlte Eigenkapital des Anlegers nicht übersteigen werden.

#### 9.1.6 Veräußerungsgewinn

##### *Privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG)*

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft sieht vor, die Immobilie nach der Vermietungsphase zu verkaufen und dabei einen Veräußerungsgewinn zu erzielen. Nach aktueller Rechtslage wäre der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig, wenn zwischen dem Kauf der Immobilie und dem Verkauf ein Zeitraum von weniger als zehn Jahren liegen würde (Spekulationsfrist). Da die voraussichtliche Vermietung der Immobilie länger als für einen Zeitraum von zehn Jahren vorgesehen ist, kann ein eventuell entstehender Verkaufsgewinn nach heutiger Rechtslage einkommensteuerfrei bleiben. Sollten sich Anleger erst ab dem Jahr 2018 an der Investmentgesellschaft beteiligen oder eine Veräußerung der Immobilie durch die Investmentgesellschaft 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).

Sofern ein Anleger seinen Anteil an der Investmentgesellschaft überträgt oder veräußert, gilt dies als anteilige 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 aufgelösten 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 der Verkauf des Grundstücks noch der Verkauf eines Gesellschaftsanteils 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 anzusehen. Die Investmentgesellschaft wird ein Gebäude erwerben und vermieten. Demzufolge kann bei einer Veräußerung 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 die Gebäude der Investmentgesellschaft würde anteilig rückwirkend versagt werden, da das Grundstück und die Gebäude dann dem Umlaufvermögen zuzuordnen wären und deshalb nicht mehr planmäßig abgeschrieben werden könnten.

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 2017 wird ein Grundfreibetrag von 8.820 Euro gewährt. Der Eingangsteuersatz beträgt in der Progressionszone 14 % und steigt an bis 42 % (bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 54.057 Euro). Die erste obere Proportionalstufe beginnt bei einem zu versteuernden Einkommen von 54.058 Euro mit einem konstanten Grenzsteuersatz von 42 % und endet bei einem zu versteuernden Einkommen von 256.303 Euro. Ab einem zu versteuernden Einkommen von 256.304 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

Als vermögensverwaltende Gesellschaft unterliegt die Investmentgesellschaft nicht der Gewerbesteuer.

#### 9.1.9 Umsatzsteuer

Die Investmentgesellschaft 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 teilweise verzichtet werden, weil die Mieter nach heutiger Kenntnis das Grundstück zu rund 48 % für Umsätze verwenden oder zu verwenden beabsichtigen, die zum Vorsteuerabzug berechtigen (§ 9 Abs. 1 UStG). Die Investmentgesellschaft ist daher berechtigt, die Umsatzsteuer für bezogene Leistungen, wie z. B. Rechts- und Konzeptionsberatung oder Geschäftsführungsleistungen, im Verhältnis der steuerpflichtigen Vermietung (z. B. für Rechtsanwaltsbüros, Unternehmensberatung, Werbeagenturen, Fitness-Studio) als Vorsteuer geltend zu machen (Teiloption). Sollte dies allerdings zukünftig nicht mehr gewährleistet sein (z. B. im Fall der umsatzsteuerfreien Vermietung), kann die etwaig abgezogene Vorsteuer zumindest teilweise innerhalb eines zehnjährigen Berichtigungszeitraums entsprechend zu korrigieren sein (§ 15a UStG). Die anteilige Vorsteuer im Rahmen der umsatzsteuerfreien Vermietung kann hingegen nicht geltend gemacht werden (z. B. für Arztpraxen, Kreditinstitute, Anstalten des öffentlichen Rechts) und mindert als Aufwand die Erträge auf Ebene der Investmentgesellschaft.

Der Beitritt des Anlegers zur Investmentgesellschaft unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

#### 9.1.10 Grundsteuer

Das bebaute Grundstück der Investmentgesellschaft unterliegt der deutschen Grundsteuer. Diese wird von der Stadt Münster erhoben und im Rahmen der Nebenkostenvereinbarungen auf die Mieter umgelegt.

#### 9.1.11 Grunderwerbsteuer

Die Investmentgesellschaft hat mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags den Tatbestand der Grunderwerbsteuer ausgelöst. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Nordrhein-Westfalen derzeit 6,5 %. Die Steuerbelastung ist im Investitionsplan enthalten.

Im Rahmen der geplanten Kapitalerhöhung werden 94,864 % der Anteile auf neue Gesellschafter übertragen. Gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG wird auch 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.

Ein Co-Investor ist bereits vor dem Erwerb der Immobilie in Höhe von 5,101 % am Vermögen der Investmentgesellschaft beteiligt. Er wird diese Beteiligung für mindestens fünf Jahre ab der Vollplatzierung unverändert halten. Demzufolge löst der Beitritt der Anleger zur Investmentgesellschaft keine weitere 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 Investmentgesellschaft; 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 als Nachlassverbindlichkeiten abgezogen werden können (§ 10 Abs. 1 Satz 4 i. V. m. Abs. 5 ErbStG), sind im Falle der Schenkung die übergehenden Schulden und Lasten der Gesellschaft wie eine Gegenleistung zu behandeln (§ 10 Abs. 1 Satz 4, 2. HS ErbStG). Nur die unentgeltliche Zuwendung unterliegt der Besteuerung mit Schenkungsteuer. Der entgeltliche Teil ist der Unterschied zwischen dem Verkehrswert der Leistung des Schenkers und dem Verkehrswert der Gegenleistung des Beschenkten. Die anteilig übergehenden Schulden und Lasten gelten insofern als Gegenleistung.

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 %, im

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 Gesell-

schafter diese im Privatvermögen halten, liegt eine sogenannte (echte) Zebra-Gesellschaft 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 Gesellschaftersanteil zum Betriebsvermögen eines Gesellschafters, hat der Gesellschafter grundsätzlich alle Wirtschaftsgüter und Schulden der Investmentgesellschaft 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.

### 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 Investmentgesellschaft 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

#### *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
- 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.

#### *Auslagerungen außerhalb der Hannover Leasing Gruppe*

#### **Auslagerung der Funktion des Datenschutzbeauftragten**

Auslagerungsunternehmen

IITR GmbH, Herr Dr. Sebastian Kraska

Sitz / Geschäftsanschrift

Marienplatz 2, 80331 München

Handelsregister

Amtsgericht Münster, HRB 170081

## 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 noch in 2017 mit der Acconsis GmbH Steuerberatungsgesellschaft einen Vertrag für die laufende Steuerberatung zu schließen.

#### **Angaben zum Vertragspartner**

Sitz / Geschäftsanschrift

Schloßschmidstraße 5, 80639 München

Handelsregister

HRB 220471, Amtsgericht München

#### *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 35 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 Vertriebs-erlaubnis gemäß § 316 Abs. 3 KAGB von der BaFin für die Investmentgesellschaft erteilt wird. Für die Investmentgesellschaft wird der Jahresbericht somit erstmals für das Geschäftsjahr 2017 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, Wolftratshauer Str. 49, 82049 Pullach.

### 11.2 Abschlussprüfer

Mit der Prüfung der Investmentgesellschaft einschließlich des Jahresberichts wird für das Jahr 2017 die Acconsis GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geschäftsansässig: Schloßschmidstraße 5, 80639 München, 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, Wolftratshauer Straße 49, 82049 Pullach, anfordern.

## Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der HL Denkmal Münster GmbH & Co. geschlossene Investment- KG mit Sitz in der Wolftratshauer Straße 49, 82049 Pullach (nachstehend »Gesellschaft« genannt) extern verwaltet durch die HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz in der Wolftratshauer 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: 27.06.2017)

### I. Anlagengrundsätze und Anlagegrenzen

#### § 1 Zulässige Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben bzw. halten:

- a) Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
- b) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

#### § 2 Anlagengrundsätze und Anlagegrenzen

(1) Die Gesellschaft investiert in eine gemischt genutzte Immobilie in der Schorlemerstraße 26 in 48143 Münster, welche bei Erwerb vollständig vermietet ist und am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll. Das Grundstück ist im Grundbuch von Münster des Amtsgerichts Münster, Blatt 61968, Gemarkung Münster, wie folgt eingetragen:

- Flur 145, Flurstücke 59, 60, 64, 65 und 58, Gebäude- und Freifläche mit einer im Grundbuch verzeichneten Gesamtgröße von 3.369 m<sup>2</sup>.

Der Investitionsprozess der Gesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. a) dieser Anlagebedingungen ist nach Erwerb der Immobilie abgeschlossen.

(2) Die Gesellschaft darf bis zu 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder Geldmarktinstrumente im Sinne des § 194 KAGB halten.

Ausnahmsweise dürfen während der Investitionsphase bzw. am Ende der Laufzeit der Gesellschaft bei planmäßiger Veräußerung der Immobilie auch mehr als 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben und/oder Geldmarktinstrumente gehalten werden.

(3) Aufgrund der diversifizierten Nutzungsstruktur der Immobilie (Büro, Arztpraxen, Studio) in Verbindung mit der diversifizierten Mieterstruktur (Anwaltskanzlei, Stiftung, Medienagentur, diverse Ärzte, Fitness-Studio und Kreditinstitut) 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 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen 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 13,5 % 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 % 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 1,096 % 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 130.000 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:**
- Die KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,012 % der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der KVG für den Zeitraum von nicht mehr als zwölf Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 120.000 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.
  - Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,028 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.

- Der Geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,028 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.
  - 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 0,028 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.
- (4) **Verwahrstellenvergütung**  
Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,054 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 17.850 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.
- (5) **Aufwendungen, die zulasten der Gesellschaft gehen** Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
- Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
  - bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle;
  - Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  - Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, Reise- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
  - Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  - von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  - Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
  - Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
  - Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
  - Kosten für Gesellschafterversammlungen;
  - Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
- (6) **Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten**
- Die KVG erhält für die Veräußerung der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,190 % des Verkaufs-

preises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe von 1,190 % 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 Immobilie 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. a) 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.

#### (7) 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 31.12.2027 (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
  - 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 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 Abs. 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 Abs. 3 unberührt.

#### **§ 12 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle**

- (1) Die AIF-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 der HL Denkmal Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

## 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

## 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 Denkmal Münster 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«), insbesondere in Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, zum Nutzen der Anleger (»Gesellschafter«).
- (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 die 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 LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach (Amtsgericht München, HRB 172109). Sie leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.
- (3) Geschäftsführender Kommanditist ist die BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach, (Amtsgericht München, HRB 205834) mit einer Pflichteinlage von 4.500 Euro.
- (4) Weitere Kommanditisten sind
  - a) die HL Investment Beteiligungs GmbH, Pullach (Amtsgericht München, HRB 221814) mit einer Pflichteinlage von 655.500 Euro sowie
  - b) die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH, Pullach (Amtsgericht München, HRB 212325) mit einer Pflichteinlage von 500 Euro.
- (5) Mit Beitritt des ersten Treugeberkommanditisten (Platzierungsphase; Beitritt über Treuhandkommanditisten) wird die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH zusätzlich Treuhandkommanditist. Der eigene Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten gemäß Abs. 4 b) 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 (und ggf. weitere in Abs. 4. a) vorgesehene Kommanditisten) haben dem persönlich haftenden Gesellschafter auf eigene Kosten eine öffentlich beglaubigte unwiderrufliche 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 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

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.

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft muss über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß § 20 KAGB verfügen.
- (2) 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 31.12.2027 (»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 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, Personengesellschaften oder Stiftungen 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.
- (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 01.07.2017 und grundsätzlich bis zum 31.12.2018 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 31.12.2019 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 12.190.000 Euro zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge vorzunehmen. Eine darüber hinausgehende Erhöhung der Kommanditbeteiligung des Treuhandkommanditisten um weitere 110.000 Euro auf bis zu 12.300.000 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 01.07.2017, 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 dieses 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 Geschäftsorgane

#### § 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 ver-

pflichtet, 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 Bestellsungsvertrag 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) Veräußerung des Anlageobjektes vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle;
  - b) Änderung dieses Gesellschaftsvertrags wie auch Abweichungen von den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags im Einzelfall;
  - c) Kapitalerhöhungen gemäß § 9 Abs. 3;
  - d) Auflösung der Gesellschaft; und
  - e) 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. 10 lit. c) als zustimmungsfrei geregelt;
  - b) die Prolongation der in Abs. 10 lit. c) 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 Anlageobjektes mit Ausnahme der bei Erwerb des Anlageobjektes bereits bestehenden bzw. in diesem Zusammenhang vorzunehmenden Belastungen, sofern die Verwahrstelle zugestimmt hat;
  - d) der Erwerb des Anlageobjektes;
  - e) der Abschluss und die Kündigung oder Beendigung von Mietverträgen;
  - f) 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 9.250.000 Euro zum Zwecke der Finanzierung des Erwerbs des Anlageobjektes sowie ggf. weiterer Darlehen von insgesamt bis zu 12.190.000 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 Bestellsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 4 Abs. 1;
    - den Vertrag mit der Verwahrstelle (die »Verwahrstelle«) gemäß § 4 Abs. 3 ;
    - Versicherungsmaklervertrag;
  - g) die Prolongation und Änderung der unter b) genannten Verträge im Rahmen der Anlagestrategie;
  - h) die Ablehnung eines Vertreters eines Gesellschafters in einer Gesellschafterversammlung aus wichtigem Grund (§ 13 Abs. 4);
  - i) 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;
  - j) die Anlage von liquiden Mitteln in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft (vorbehaltlich einer dafür nach § 84 KAGB erforderlichen Zustimmung der Verwahrstelle);
  - k) die Auflösung von Rücklagen, deren Bildung nach § 8 Abs. 4 d) beschlossen wurde;
  - l) die Auszahlung der Vergütungen der Geschäftsführenden Gesellschafter, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, des Treuhanderkommanditisten und eines Liquidators / Abwicklers;
  - m) 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 – ein jeder für sich – 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 Treuhanderkommanditisten entfallenden Stimmen durch die Treugeber in Höhe ihrer jeweiligen Beteiligung wahrgenommen werden, soweit die Treugeber nicht durch den Treuhanderkommanditisten 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 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. Die Geschäftsführenden Gesellschafter haben die Gesellschafter über das abgelaufene Geschäftsjahr zu informieren und den Jahresabschluss vorzulegen.
- (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 Gesellschafter-

versammlung 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 Steueranalogie 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 2018 zeitanteilig für das Rumpfgeschäftsjahr 2017.
- (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 (Ausgleichsverpflichtung 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 01.07.2017 bis zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, das in der Anfänglichen Verteilungsphase endet, ab.

- b) Überträgt der Treuhandkommanditist oder der Platzierungs- garant einen eigenen Anteil auf einen neu beitretenden Gesell- schafter, stehen die Auszahlungen bezogen auf den Anteil pro rata temporis dem Treuhandkommanditisten bzw. dem Platzierungs- garanten 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 Platzierungs- garant einen eigenen Anteil aufgrund des Beitritts eines Treugebers entsprechend mindert.
  - c) Der Auszahlungsanspruch des Treuhandkommanditisten oder Platzierungs- garanten entsteht in dem Jahr, in dem die übrigen Gesellschafter die Auszahlungen für die Anfängliche Ver- teilungsphase 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 Zeitraum der Anfänglichen Verteilungsphase nach § 18 Abs. 2 erhalten haben, einen entsprechenden Anspruch auf eine Er- gebnis-Vorabzuweisung. Die Ergebnis-Vorabzuweisung erfolgt im Jahr der Auszahlung zusammen mit der Verteilung des Jahresergebnisses, unabhängig davon, ob bereits ein aus- zahlungsfähiger 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 Jahres- ergebnis der Gesellschaft wird auf die Gesellschafter im Ver- hältnis ihrer Beteiligungsquoten (§ 8 Abs. 1) und fiktiv unter der Annahme einer Vollplatzierung verteilt. Die Zurechnung des laufenden Ergebnisses beginnt ab dem jeweiligen Beitritts- zeitpunkt und ggf. abweichend von Beteiligungsquoten, solange bis das Ergebnis des Gesellschafters nach Satz 1 dieses Abs. 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 Ergebnis- anteile oder eventuell bestehende und noch nicht an die Treu- geber verteilten weiteren Ergebnisvorträge so verteilt, dass alle Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts im

Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten (§ 8 Abs. 1) bei Voll- platzierung am Gesamtergebnis der Gesellschaft, unter Ein- beziehung eventueller Ergebnisvorträge und Berücksichtigung etwaiger Ergebnisvorabzuweisungen (§ 18 Abs. 3), gleich beteiligt sind.

- e) Soweit der Treuhandkommanditist oder der Platzierungs- garant 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 vor- behaltlich Abs. 2 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 Gesell- schafter zusätzlich nach gewerblichen Grundsätzen vorgenommen und diesem Gesellschafter mitgeteilt. Hierzu wird die Kapital- verwaltungsgesellschaft von dem jeweiligen Gesellschafter bevollmächtigt, einen Steuerberater zu beauftragen, der die in Satz 1 beschriebene erweiterte Ergebnisermittlung erstellt und dem An- leger mitteilt. Die hierfür entstehenden Kosten können dem Gesell- schafter in Rechnung gestellt werden. Die erweiterte Ergebnis- ermittlung und Mitteilung nimmt an der Gleichbehandlung von Gesellschaftern nicht teil.
- (4) Bei den Gesellschaftern anfallende und steuerlich relevante Sonderwerbungskosten und Sondereinnahmen bzw. Sonder- betriebsausgaben und Sonderbetriebseinnahmen sind bis spätes- tens zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft ohne besondere Aufforderung bekannt zu geben. Für eine Berücksichtigung später zugehender Mitteilungen kann vonseiten 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 1,012 % (inklusive Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 30 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 120.000 Euro p.a. 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 0,028 % 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 0,028 % 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 Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,190 % des Verkaufspreises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe des 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 Absätzen 1 bis 3 genannten Vergütungen entstehen jeweils am 30. Dezember eines Jahres, erstmals für das Geschäftsjahr 2017 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 Gesellschafter 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 Gesellschafter 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 oder 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 Kundenannahmeprüfung negativ verlaufen ist, 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 Absätze 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 persönlich haftenden Gesellschafter und 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 Übertragungstichtag 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 Absätze 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 Verzugs Schadens 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 Gesellschafter 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 Gesellschafter 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 Bestellsungsvertrag 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 Bestellsungsvertrag 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 schuldbeitreitender 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 schuldbeitreitender Wirkung auf das der Gesellschaft zuletzt angegebene Konto des Erblassers zu leisten.
- (3) Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Gesellschafter 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 Treuhandkommanditisten 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 Erbfolge 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 (§ 23),
  - 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. auf Grund dessen Vermögensverfalls oder seines steuerlichen Sitzes, berechtigterweise Zahlungen an die Gesellschaft mindert, ganz oder teilweise zurückhält, zurückfordert oder Zahlungen an die Gesellschaft aufgrund 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 der Anbieter, die Vertriebspartner, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle, der Steuerberater, der Wirtschaftsprüfer und die finanzierenden Kreditinstitute) 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) Die Gesellschafter 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. Die Verfahrensordnung ist derzeit über die Internetseite [www.ombudsstelle.com](http://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 nahekommenes 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) Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, München.

Pullach, den 05.05.2017

---

LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH  
(Laurentius Rucker, Dr. Britta Göckeritz)

---

BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH  
(Marcus Menne, Michael Ruhl)

---

HL Investment Beteiligungs GmbH  
(Dr. Britta Göckeritz, Anja Kastenmüller)

---

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH  
(Paul Miki Walch, Cordula Langediers)

## Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag

### 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 Denkmal Münster 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 Gesell-

schafterrechte 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

Sonderrechtsnachfolge 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. 2 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 Geschäftsbeschlusses 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 Geschäftschafterstellung 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 zu-

ständigen 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 0,028 % 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 2017 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 2017 wird der anteilige Vergütungsanspruch nach Absatz 2 zum 31.12.2017 fällig.
- (4) Zusätzliche Leistungen des Treuhandkommanditisten zugunsten eines einzelnen Anlegers – soweit nach diesem Vertrag zulässig – bzw. ein darüber hinausgehender Aufwendersersatzanspruch (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 haftet grundsätzlich nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften.
- Der Treuhandkommanditist haftet ausnahmsweise auch für leichte Fahrlässigkeit, wenn er eine Vertragspflicht verletzt, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und auf deren Einhaltung der Anleger regelmäßig vertrauen darf (sogenannte Kardinalpflichten). In diesen Fällen ist die Haftung des Treuhandkommanditisten auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet der Treuhandkommanditist nicht für leichte Fahrlässigkeit.
- (2) Der Treuhandkommanditist haftet gegenüber dem Anleger ausdrücklich nicht für Umstände, die er nicht zu vertreten hat. Insbesondere übernimmt der Treuhandkommanditist keine Haftung für
- das Ausbleiben bestimmter vom Anleger erwarteter wirtschaftlicher und steuerlicher Effekte,
  - die Bonität der beteiligten Vertragspartner,
  - die Nichterfüllung vertraglicher Pflichten durch Dritte,
  - die Mangelfreiheit und Geeignetheit des Anlageobjekts,
  - die Wirtschaftlichkeit des Anlageobjekts,
  - die Wirtschaftlichkeit der individuellen Beteiligung des Anlegers,
  - Mängel hinsichtlich 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,
  - den Eingang der prospektierten Erträge sowie
  - den Eintritt der vom Anleger oder der Investmentgesellschaft verfolgten sonstigen wirtschaftlichen Ziele.
- (3) Ansprüche gegen den Treuhandkommanditisten sind vom Anleger, soweit rechtlich zulässig, innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Entstehung des Anspruchs und Kenntniserlangung oder fahrlässiger Unkenntnis von den diesen Anspruch begründenden Umständen, spätestens jedoch sechs Monate nach Beendigung der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten, schriftlich geltend zu machen.

**§ 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, Liquidation eines Gesellschafters, 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 weiterzugeben. Davon abweichend kann die Gesellschaft u. a. durch höchstgerichtliche 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 anleger-spezifischen 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.
- (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, 08.05.2017

---

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH  
Cordula Langediers

---

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH  
Paul Miki Walch

## § 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.









**AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft**

HANNOVER LEASING Investment GmbH

Wolfratshauer 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](http://www.hannover-leasing.de)